



Göteborgs
Stad



Markanvisning Gamlestaden, kvarter B2

Inbjudan att lämna anbud för markanvisning för
studentbostäder – med jämförelseförfarande



Gamlestaden Studentlägenheter

Göteborgs stad välkomnar förslag som banar väg för framtidens studentboende, med plats för många studenter. Frågor som studenternas trygghet, hållbara livsstil och boendekvalitet blir viktiga hörnstenar.

Här finns möjligheten att utveckla ett attraktivt kvarter med närhet till utbildning, stadsliv och natur.

Markanvisningsområdet är beläget vid Gamlestads torg, cirka 3 kilometer nordost om Göteborgs centrum. Gamlestaden ligger strax norr om E20 och öster om E45, nära Slakthusområdet och Gamlestadens fabriker.

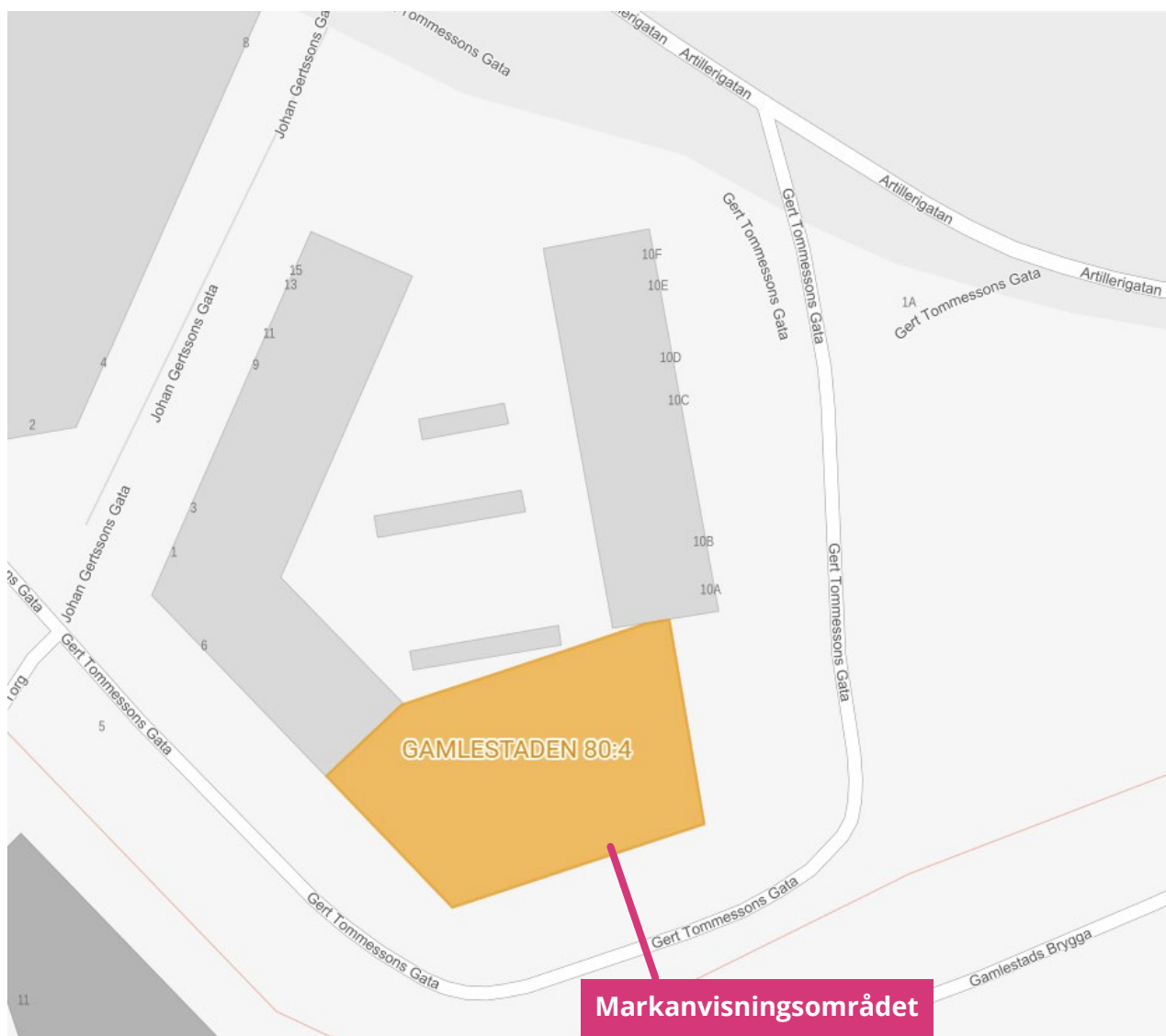
Området har under de senaste åren genomgått en omfattande utveckling och är idag en av stadens viktigaste kollektivtrafiknoder. Här möts spårvagn, buss, pendel- och regiontåg vid ett modernt resecentrum som skapar mycket god tillgänglighet till stora delar av Göteborgsregionen.

Detta är en plats med stor potential för studentbostäder. Den starka kopplingen till kollektivtrafiken ger smidiga pendlingsmöjligheter till universitet och

högskolor i hela staden.

I området finns idag ett utbud av vardagsservice, restauranger, kaféer och träningsmöjligheter. Torgets kontorsbyggnad rymmer bland annat Västtrafiks resebutik, gym och Världslitteraturhuset. Områdets utveckling har ett tydligt fokus på att skapa en levande och blandad stadsmiljö.

Rekreativsmöjligheter finns längs Säveån och cykelvägar binder samman området med både city och grönområden.



Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet omfattar fastigheten Gamlestaden 80:4, belägen vid Gamlestads torg, cirka 3 km nordost om Göteborgs centrum. Gamlestaden ligger strax norr om E20 och öster om E45, nära Slakthusområdet och Gamlestadens fabriker.

Fastigheten är en del av en omfattande stadsutveckling av Gamlestaden med tillskott av bostäder, kontor, handel kultur- och fritidsverksamheter m.m. Området är också utpekad som en av kommunens strategiska kollektivtrafikknutpunkter.

Detaljplan

Byggrätten ingår i detaljplan för Gamlestads torg etapp 1 (Detaljplan för Gamlestads torg etapp 1, Inom stadsdelarna Gamlestaden och Olskroken i Göteborg) som vann laga kraft 2014-03-13.

I nära anslutning till denna detaljplan pågår planeringen av detaljplan för Gamlestads torg etapp 2, vilken syftar till att binda samman Gamlestadens befintliga bebyggelse med området runt det nyuppförda resecentrumet.



Detaljplanen hittar du på

goteborg.se/planochbyggprojekt

Under rubriken "Här hittar du" väljer du "Gällande detaljplaner" och skriver det aktuella området i sökfunktionen.

Om markanvisningen

Skapa boenden med kvalitet för framtidens studenter

Markanvisningen omfattar studentbostäder med centrumfunktioner i bottenvåningen.

Exploateringsförvaltningen kommer att föreslå till exploateringsnämnden att besluta om tilldelning av markanvisningen till den aktör som har erhållit högst total utvärderingspoäng baserat på utvärderingskriterierna.

För att ett anbud om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste grundkrav accepteras och kvalificeringskraven uppfyllas.

Grundkrav

Följande krav baseras på Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar och utgör grundkrav för markanvisningen.

» Mångfald i boendet

För att skapa en bra blandning av bostäder i området är inriktningen för denna markanvisning att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt till studenter (studentlägenheter). För att säkerställa hyresrätter ska fastigheten överlåtas med förfogandeförbud. Sökande aktör ska i samband med anbud redovisa hur lägenheterna säkerställs att de hyrs ut till studenter.

» Ekologisk hållbarhet

Projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande.



Som alternativ ges bolaget möjlighet att tillämpa ett lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå som på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.

» Lokaler

Byggrätten innehåller tvingande bestämmelser om lokalyta för centrumfunktioner i bottenvåningen.

» Övriga förutsättningar

Intressenten har tillsammans med kommunen ett gemensamt ansvar för att samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.

För att säkerställa genomförbarhet ska aktören i samband med anbud redovisa hur projektekonomi planeras gå ihop kopplat till åtaganden i anbud. Fokus på hur aktören avser att finansiera föreslagna mervärden i kriterium 1 och 2.

En förutsättning för markanvisningen är att aktören som lämnar anbud förbinder sig att uppföra bebyggelsen. Detta krav ställs för att säkerställa att aktör inte agerar mellanhand och säljer fastigheterna utan bebyggelse.

Sökande aktör ska förbinda sig att genomföra de lösningar och beskrivningar som anges i anbudet samt ha löpande avstämningar med exploateringsförvaltningen om de utfästelser som den åtagit sig i sitt anbud

Exploateringsförvaltningen ska ges möjlighet att granska bygglovshandlingar och kommer att kräva en redogörelse för hur exploitören ska uppfylla utfästelserna i förhållande till urvalskriterier samt åtaganden i genomförandeavtal/överlåtelseavtal.

Överlåtelse av byggrätten sker enligt bifogat genomförandeavtal.

» Specifika krav för bebyggelsen

Gestaltning: Den markanvisade parten ska, i samråd med kommunen, ta fram ett gestaltungsprogram för byggnaden utifrån detaljplanens riktlinjer om stadsbyggnadskvaliteter (ingår i detaljplanehandlingarna). Den markanvisade parten ska förbinda sig att bekosta framtagandet av gestaltungsprogrammet samt att följa programmet. Gestaltungsprogrammet, tillsammans med bestämmelser på plankartan, är underlag för kommande projekteringsarbete och kommer ligga till grund för bedömning av gestaltningen i samband med bygglov. Övriga exploitörer inom ramen för detaljplanen har haft detta som en förutsättning.

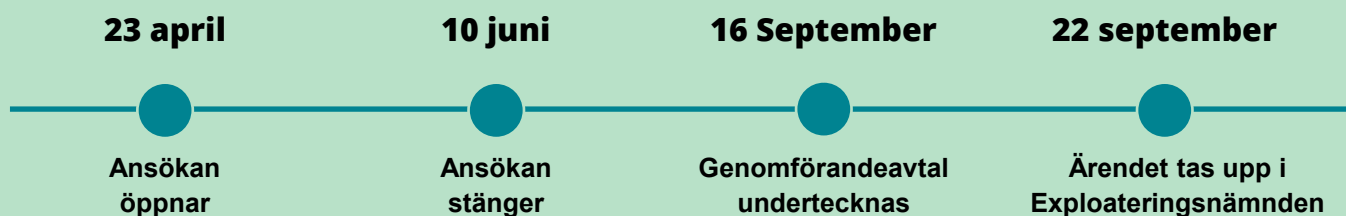
Parkering: Parkeringsbehovet är planerat att lösas genom ett underjordiskt garage inom fastigheten Gamlestaden 80:4, vilket nås via kvarter B1. Garaget är en förutsättning utifrån detaljplanens utformning. Detaljplanen har en bestämmelse om infartsförbud mot gata runt hela byggrätten. För att kunna angöra garaget ingår fastigheten i gemensamhetsanläggningarna GA:34 (ramp) och GA:35 (tekniska anläggningar).

Gemensamhetsanläggningen GA:34 (ramp) innehas tillsammans med grannfastigheten och är redan bebyggd. Antal parkeringsplatser som skall uppföras styrs vid prövning av bygglov i enlighet med gällande riktlinjer för mobilitet och parkering samt utifrån gällande lagkrav för parkering.

» Prissättning på marken

För denna markanvisning är byggrättspriset fastställt till 5 500 kr/kvm BTA för bostäderna och 3 300 kr/kvm BTA för lokalerna. Den slutliga köpeskillingen kommer att vara beräknad på faktisk ljus BTA i enlighet med bygglovsbeslutet, dock som minst byggbar ljus BTA om 5 700 kvm BTA för bostäder och 800 kvm BTA för centrumändamål. Justering av pris kommer ske enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29. Byggrättspriserna kommer att regleras i samband med tillträdet i enlighet med bilagd modell.

Tidplan för markanvisningen



Kvalificeringskrav

» Ekonomisk stabilitet

Sökande bolag ska ha tillräckliga ekonomiska förutsättningar och stabilitet för att kunna genomföra projektet. Aktören ska inneha god kreditvärdighet vid riskbedömning. För bedömning av om det ekonomiska kravet uppfylls av bolaget eller ej kommer en kreditupplysning för bolaget att inhämtas från Creditsafe AB. För att uppfylla kravet ska sökande bolag under en 12 månaders period från utvärderingstillfället inte ha understigit en ratingnivå om 40 (medel risk). Om bolaget inte uppfyller nivå 40 kommer ansökan att förkastas.

I det fall som sökande bolag/organisation inte omfattas av rating av riskbedömning enligt Creditsafe åligger det bolaget/organisationen att kontakta Creditsafe för ett manuellt framtagande av en riskbedömning som visar på att kravet är uppfyllt. Detta intyg ska sedan skickas in till exploateringsförvaltningen.

» Seriositetskontroll

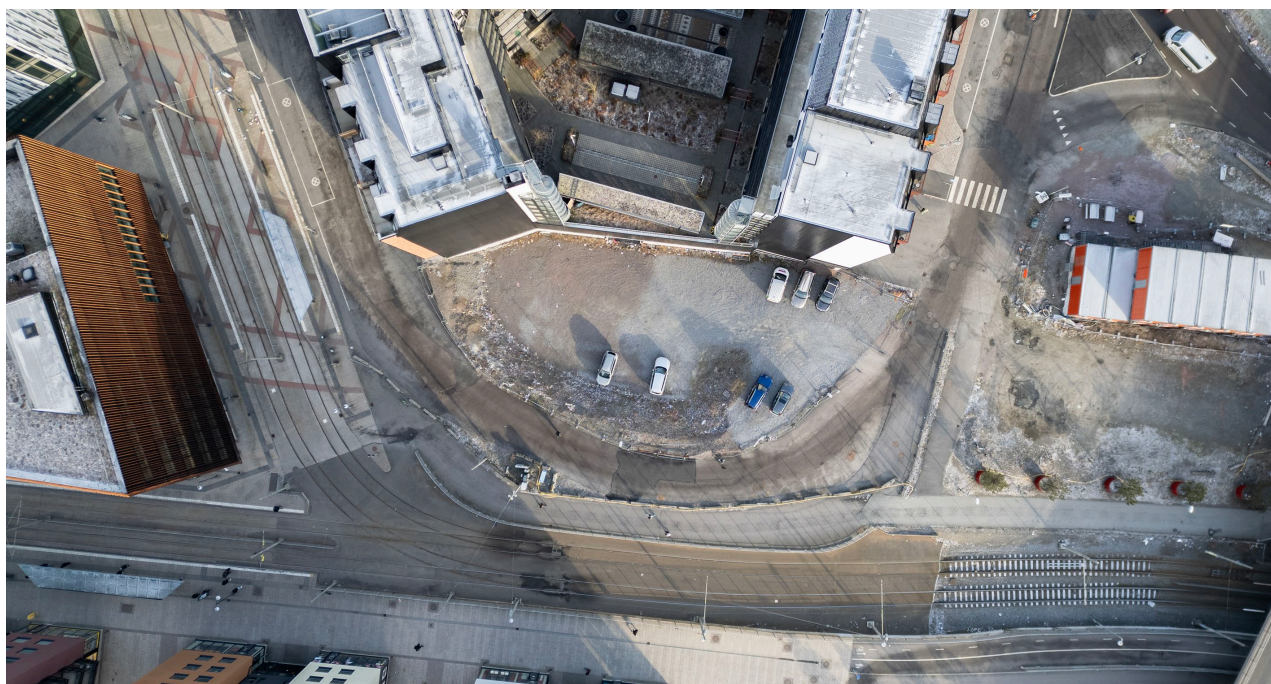
För den eller de intressenter som föreslås tilldelning kommer exploateringsförvaltningen att genomföra en seriositetskontroll av intressenten. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten. Kontrollen kan omfatta kontakt med kronofogdemyndigheten, folkbokföringen/Skatteverket och eventuellt kommunpolis.

Seriositetskontrollen och kontroll av ekonomisk stabilitet kommer att genomföras av controller och/eller förvaltningscontroller på exploateringsförvaltningen. Kontroll kommer endast att ske för den eller de intressenter som föreslås tilldelning.

Exploateringsförvaltningen utför inte någon seriositetskontroll av bolag som är noterade på Stockholmsbörsen eftersom dessa bolag redan står under omfattande kontroll.

» Tidigare åtaganden gentemot kommunen

I de fall intressenterna har haft tidigare åtaganden gentemot kommunen kommer förvaltningen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden till exempel markanvisningsavtal, genomförandeavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.





Utvärderingskriterier och bedömningsmetod

På de efterföljande sidorna kan du läsa mer om utvärderingen och bedömningen för markanvisningen.

Här ligger området



Aktuellt område ligger i Gamlestaden.

Markanvisningsområdet omfattar fastigheten Gamlestaden 80:4

Gå direkt till digital karta



Utvärderingskriterier

Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande på fast pris.

I denna markanvisning läggs stor vikt vid aktörers ambitioner och bidrag gällande studenternas hållbara livsstil, trygghet, boendekvalitet och utformning, vilket utgör utvärderingskriterier.

Utvärderingskriterierna 1-2 är utvalda efter en rapport, Hur vill studenter bo (2021) av WSP, på uppdrag av Studentbostadsföretagen, vars syfte var att ta reda på värderingar och preferenser vad gäller var och hur man vill bo som student. Denna rapport har fungerat som grund för att identifiera och prioritera de kriterier som är mest relevanta för att bedöma anbud till studentbostäder.

Utvärderingskriterium 3 är utvald efter samråd med Gbg7000+ samt Göteborgs förenade studentkårer för att säkerställa kostnadseffektiva och attraktiva studentbostäder. Gbg7000+ är en samverkansgrupp som verkar gemensamt för byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026.

De lösningar och beskrivningar som anges under utvärderingskriterierna och som ger poäng i värderingen kommer utgöra skallkrav och skrivs in i genomförandeaftalet och i kommande överlåtelseavtal.



Utvärderingskriterierna i detalj hittar du på

goteborg.se/markanvisning

Följande kriterier utvärderas:

1. Hur aktören avser bidra till trygghet och en hållbar livsstil för studenterna
2. Hur aktören kan skapa ett boende med kvalitet och funktioner för studenterna
3. Hur aktören kan skapa ett yteffektivt boende med plats för många studenter



Vid bedömningen utvärderas hur väl kriterierna uppfylls enligt tilldelade skalor:

1. Kriterium trygghet och en hållbar livsstil för studenterna (0-25 poäng) (0-25 poäng)

0 poäng: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.

1-5 poäng: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister

6-10 poäng: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.

11-25 poäng: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

2. Kriterium boende med kvalitet och funktioner för studenterna (0-20 poäng)

0 poäng: Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.

1-3 poäng: Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister

4-7 poäng: Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.

8-20 poäng: Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt.

3. Kriterium yteffektivt boende med plats för många studenter (0-270 poäng).

Poängsättning baserat på antal studenter:

0 poäng (0-75 studenter): Mycket dåligt eller ingen uppfyllelse av kriteriet.

150 poäng(76-115 studenter): Kriteriet är delvis uppfyllt men med betydande brister

250 poäng (116-150 studenter): Acceptabelt, kriteriet är i allmänhet uppfyllt.

270 poäng (151 eller fler studenter): Utmärkt, kriteriet är fullständigt uppfyllt och överträffar förväntningarna på ett exceptionellt sätt

Inkommande koncept ska minst innehålla

- » Funktionsbeskrivning av potentiell byggnation kopplat till yteffektivitet.

Specificera vilka utrymmen som kommer att delas av flera boendeenheter och vilka som kommer att vara privata för varje enskild student. Aktör ska ge en beskrivning av hur ett typboende ser ut samt specificera hur många boende (antal studenter) aktör kan tillskapa.

- » Vad som kommer att ingå i hyran.

Inkomna koncept ska innehålla åtaganden som är utöver Boverkets byggregler och Plan- och bygglag.



Ytterligare information: Studentbostadsföretagens rapport - Hur vill studenter bo?

<https://studentbostadsforetagen.se/wp-content/uploads/2024/10/hur-vill-studenter-bo-minskad-filstorlek.pdf>

Tänk på!

Aktör ska redovisa koncept för kriterierna. Konzepten som lämnas in ska vara utan logotyp eller någon form av identifiering med det inlämnade bolaget.

Se **bilaga** med information om hur respektive kriterium ska redovisas.

Kriterium 1 och 2:

Medelvärdet av totala utvärderingspoängen ska utgöra nedan minsta utvärderingspoäng för att bli tilldelad:

Utvärderingskriterium 1: 6 poäng

Utvärderingskriterium 2: 4 poäng

Aktören ska klara acceptabelt som medelvärde i kriterium 1-2 för att kunna bli tilldelad markanvisningen.

Kriterium 3:

Poängsätts utifrån antal studenter.

Bedömningsmetod

Urvalsarbetet sker i tre steg.

1. Kontroll av grundkrav

Att intressenterna accepterat de grundkrav som ställs för att komma i fråga för markanvisningen. Exploateringsförvaltningen kommer endast att utvärdera de intressenter som uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte accepterar dessa krav kommer att förkastas.

2. Bedömning av koncept

Anbuden bedöms utifrån utvärderingskriterier av en bedömningsgrupp bestående av sex studenter utvalda av Göteborgs förenade studentkårer (GFS) som bedömer kriterierna 1-2 och två personer från exploateringsförvaltningen som sammanställer och bedömer kriterium 3. Total maximal poäng som en aktör kan få för kriterierna 1 och 2 är 150 poäng respektive 120 poäng eftersom alla studenter sätter poäng enskilt och de poängen sammanställs. För kriterium 3 är total maximal poäng 270.

Utöver de som bedömer är en från förvaltningen ordförande för bedömningsgruppen som ska bedöma inkomna koncept. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas.

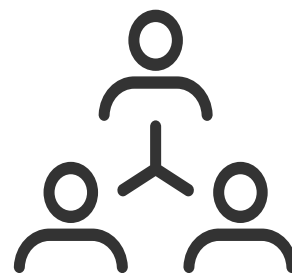
3. Kontroll av kvalificeringskrav

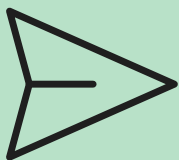
Exploateringsförvaltningen kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som erhållit högst total utvärderingspoäng alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas.

Om flera aktörer får samma total utvärderingspoäng tilldelas området den aktör som har högst poäng på utvärderingskriterium 3. Om aktörerna därefter har lika utvärderingspoäng kommer den aktör som har erhållit högst poäng på utvärderingskriterium 1. Om aktörer därefter har lika poäng kommer val av aktör ske genom lottnings.



Foto: Göteborgs stad





Ansökan

Ansökan ska lämnas in digitalt enligt anvisningar senast 10 juni 2025.

Eventuella frågor skickas per e-post till Sema Kadir senast 3 juni 2025.

Inkommande frågor och svar publiceras löpande på www.goteborg.se/markanvisning

Eventuell kompletterande information kommer att publiceras på hemsidan ovan.

Skicka ansökan

- » Fyll i ansökan för markanvisning
- » Beskrivande texter och bilder (koncept) ska inkluderas utan logotyp eller någon form av identifiering med det inlämnade bolaget.
- » Skicka in allt som ett PDF-dokument via **e-tjänsten plan och byggprojekt**

Ange alltid referensnummer **EXNÖG01/2025** för markanvisningen.

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Göteborgs Stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller anbudsgivare ställa ut och/eller på annat sätt publicera sökandes ansökningshandlingar, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden för projektet. Göteborgs Stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättning.



Kontaktperson

Sema Kadir

Affärsutvecklare – Markstrategi

sema.kadir@exploatering.goteborg.se

031-368 12 55