



Göteborgs
Stad



Copyright: Göteborgs Stad

Markanvisning Guldhedsgatan

Inbjudan att lämna anbud för markanvisning med jämförelseförfarande för studentlägenheter, förskola och lokaler på färdig detaljplan

Guldhedsgatan

Studentlägenheter

Nu ges chansen att förvärva mark och uppföra studentlägenheter, förskola och lokaler i ett centralt läge cirka två kilometer söder om Göteborgs centrum. Området är obebyggt och ligger i anslutning till Campus Medicinareberget, Sahlgrenska universitetssjukhuset, Geovetarcentrum och Chalmers.

På Medicinareberget vid Guldhedsgatan finner vi Göteborgs universitets campus för fakulteten Sahlgrenska akademien, som är ett framstående centrum och en viktig symbol för kunskap och utbildning. Att ha denna prestigefyllda institution så nära är en givande tillgång för studenter. Akademien har tillsammans med Västra Götalandsregionen ett samverkansprojekt vid namn Sahlgrenska Life. Genom Sahlgrenska Life skapas attraktiva miljöer för ledande forskning och utveckling.

Markanvisningsområdet syftar till att skapa en levande och dynamisk bebyggelse som kommer att berika stadsbilden och bidra till en tryggare och mer attraktiv miljö längs Guldhedsgatan. Syftet med denna markanvisning är att uppföra och erbjuda bostäder för studenter, som är högt efterfrågat i området. Byggrätten inkluderar en integrerad förskola och för att ytterligare stärka områdets potential anger detaljplanen att det ska finnas lokaler i bottenvåningen som kan ge liv och aktivitet i området.

På cirka 60 meters avstånd ansluter området till ett utmärkt hållplatsläge med ett vältrafikerat stråk som inkluderar bussar och spårvagnar. Med sin centrala position kopplar den samman centrala Göteborg med de omkringliggande områdena, vilket ger enkel åtkomst till platser som Linnéstaden, Avenyn och knutpunkten Korsvägen.

Läget på Guldhedsgatan innebär närhet till staden, grönskande områden och enkel tillgång till universitet, sjukhus och kollektivtrafik. På bara några minuters gångavstånd vid Wavrinskys plats finns livsmedelsbutik, restauranger, blomsterbutik och frisörsalong.

Detta projekt syftar inte bara till att skapa en bebyggelse, utan också att öka tryggheten och skapa en mer varierad och sammanhängande stadsstruktur.



Markanvisningsområdet

Intilliggande område till markanvisningsplatsen består, till majoritet, av bostadsrätter. Guldheden är ett utpräglat bostadsområde, men det finns också vissa mindre verksamheter och lokal service.

Bygggrätten gränsar i norr till Norra Guldheden, vars bebyggelse ingår i stadens bevarandeprogram, väster till Ängårdskolonins kolonistugeområde och i söder till en stor markparkering och bortom den Medicinareberget och Sahlgrenska sjukhusområdet. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen 100 meter från planområdet vid Medicinaregatan och Wavrinskys plats cirka 300 meter bort.

Parkslide och markföroreningar, såsom förhöjda halter av bly och PAH:er, återfinns inom kvartersmarken. Det finns också viss förekomst av arsenik, kvicksilver och zink inom planområdet. Flera utredningar kring förutsättningar, risker och kostnader för sanering har tagits fram inom ramen för detaljplanen.

Detaljplan

Detaljplan för förskola och bostäder vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden i Göteborg vann laga kraft 2022-11-22. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en ny byggnad med bostäder, förskola och lokaler i bottenvåningen strax söder om infarten till Fricksgatan. Planområdet tar i anspråk ett orört grönområde med syftet att minska de ytor som idag upplevs som öde, bidra till tryggheten vid hållplatsläget samt knyta samman befintliga bebyggelseområden.



Detaljplanen hittar du på

goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Medicinareberget

» Medicinareberget är navet för medicinsk och biovetenskaplig forskning samt undervisning vid Göteborgs universitet. Området inrymmer Sahlgrenska akademien - universitetets hälsovetenskapliga fakultet - samt delar av Naturvetenskapliga fakulteten. Här har cirka 2 000 anställda och 7 000 studenter inom både akademi och näringsliv sin huvudsakliga arbetsplats.



Copyright: Göteborgs Stad

Om markanvisningen

Aktuell markanvisning omfattar studentlägenheter, integrerad förskola och lokaler.

Aktuell markanvisning omfattar cirka 90 studentbostäder, en integrerad förskola, lokaler i bottenvåningen samt yta för förskolegård och bostadsgård enligt detaljplan. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för eventuell erforderlig utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartermark. Markanvisningen tilldelas till en aktör.

För att ett anbud om markanvisning ska bedömas utifrån utvärderingskriterierna måste grundkrav accepteras och kvalificeringskraven uppfyllas. Inkomna ansökningar kommer att utvärderas på pris.

Grundkrav

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



Foto: Göteborgs Stad

» 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 föfogandeförbud.

Sökande aktör skall i samband med anbud redovisa hur lägenheterna säkerställs att de hyrs ut till studenter. Redovisad på en A4 sida.

» 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, enligt exploateringsförvaltningens bedömning, på övergripande nivå motsvarar Göteborgs Stads ambitioner inom området.

Riktlinjer för ”Grönnytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt i Göteborgs stad” ska tillämpas och målnivån för den mark som markanvisas i detta projekt är 0,35.

» Lokaler

Enligt detaljplanen ska bottenvåningarna längs Guldhedsgatan utformas för att möjliggöra för lokaler 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.

En förutsättning för markanvisningen är att den sökande aktören 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 ansökan om markanvisning.

Exploatören ansvarar för att utföra och bekosta avhjälpande av markföroreningar samt åtgärda parkslide inom kvartersmarken som konstaterats i utredningar till detaljplanen.

Efter beslut om tilldelning i exploateringsnämnden kommer det tecknas genomförandeavtal, denna markanvisning kommer inte föregås av ett markanvisningsavtal, tillträde kommer att ske i samband med erhållet lagakraftvunnet bygglov. Bygglov ska vara sökt inom 1 år från beslut om tilldelning av markanvisningen.

» **Specifika krav för bebyggelsen**

Anvisningen omfattar cirka 90 lägenheter som ska upplåtas som hyresrätter till studenter.

En förutsättning för markanvisningen är att en integrerad förskola, enligt detaljplan, omfattande minst sex avdelningar med tillhörande utemiljö kan tillskapas med god kvalitet och funktionalitet och. En riktlinje för att uppnå detta är Göteborgs ramprogram för förskola. Exploatören har ansvaret att förse förskolan med en lämplig hyresgäst.

Exploatören ska med kommunen, exploateringsförvaltningen, träffa ett mobilitetsavtal/avsiktsförklaring (bilaga Avsiktsförklaring DP Guldhedsgatan) senast innan bygglovs godkännande. Syftet är att säkerställa de mobilitetsåtgärder som är en förutsättning för

att tillämpa ett reducerat parkeringstal i enlighet med grön transportplan för Program för Sahlgrenska och Medicinareberget. Det innebär att exploateringen enbart får generera ett behov om sex platser (exklusive förskolans behov). Exploatören ges möjlighet att inom ett avgränsat område tillhandahålla markparkeringar genom servitut på kommunens mark. Exploatören bekostar iordningställandet av parkeringsplatserna.

Ytterligare förutsättningar är att det finns tre stora belysningsmaster som måste antingen flyttas eller fästas i fasad. Vid fästning i fasad skrivs ett avtal om detta med fastighetsägaren.

» **Prissättning på marken**

Justering av pris kommer ske enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29 (bilaga Prisjusteringsmodell). Byggrättspriserna kommer regleras i samband med tillträdet i enlighet med bilagd modell.

Aktör skall i sin ansökan ange pris för respektive verksamhetslag angivet i kr/kvm BTA.

Verksamhetslag:

- Bostäder
- Förskola
- Lokaler

Kvalificeringskrav

» **Referensprojekt**

Sökande bolag ska bifoga referensprojekt enligt krav i annonseringsunderlag med minst ett projekt innehållande minst 70 studentlägenheter. Referensprojekten ska vara genomförda. Med genomförda menas färdigställd byggnation med inflyttade boende.

Tidplan för markanvisningen



26 juni
Ansökan
Öppnar



20 september
Ansökan
stänger



oktober-november
Ärendet tas upp i
exploateringsnämnden



2024
Genomförandeavtal
undertecknas



» 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/intressenterna. Denna kontroll görs för att säkerställa att det inte finns oegentligheter eller kopplingar till kriminell verksamhet hos intressenten/intressenterna. 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 bedömningsgruppen att kontrollera att intressenterna har fullföljt dessa åtaganden till exempel markanvisningsavtal, genomförandavtal, samarbetsavtal, miljöanpassat byggande med mera.



Foto: Lo Birgersson

Här ligger området



Aktuellt område ligger vid Guldhedsgatan mellan Norra Guldheden och Medicinareberget.

Fastigheten är Guldheden 754:4 (del av).

Gå direkt till digital karta
(extern länk)



Utvärderingskriterier

Markanvisningen genomförs med jämförelseförfarande.

Markanvisningen kommer att utvärderas på pris för marken. Exploateringsförvaltningen kommer att föreslå markanvisning till den aktör som lämnat högst pris, kr/kvm BTA, för marken förutsatt att grundkraven accepterats och att samtliga kvalificeringskrav uppfylls.

Exploateringsförvaltningen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud och har möjlighet att förkasta samtliga inkomna anbud om de inte bedöms

uppnå en tillräckligt hög nivå. Avstämning av högsta anbud kommer att göras med exploateringsförvaltningens interna värderingsråd.

Utvärderingspris = (BF* 1 050) + (BL* 245) + (BS* 6 985)

1 050 m² BTA förskola
245 m² BTA lokaler
6 985 m² BTA studentlägenheter

BF=byggrättspris förskola [kr/m² BTA]
BL=byggrättspris lokaler [kr/m² BTA]
BS=byggrättspris studentlägenheter [kr/m² BTA]



Utvärderingskriterierna i detalj hittar du på goteborg.se/markanvisning

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. Rangordning utifrån pris**
Kontroll att pris angivits på efterfrågat sätt.

Ansökningarna bedöms utifrån jämförelsekriteriet högst pris för marken. Resultatet av helhetsbedömningen kommer att redovisas i en bedömningsmatris.

- » **3. Kontroll av kvalificeringskrav**
Exploateringsförvaltningen kommer endast att kontrollera kvalificeringskraven för den aktör som inkommit med det högsta priset alternativt i sjunkande ordning fram tills någon aktör uppfyller samtliga krav. Ansökningar som inte uppfyller dessa krav kommer att förkastas.



Foto: Göteborgs Stad

Ansökan

Ansökan ska in lämnas digitalt enligt anvisningar nedan senast 20 september 2023.

Eventuella frågor skickas per e-post till Annika Co senast 15 september 2023.

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

Här kommer eventuell kompletterande information att publiceras.

Skicka in ansökan

- » Fyll i ansökan för markanvisning, spara som pdf
- » Beskrivande texter, bilder och referensprojekt ska inkluderas i pdf
- » Skicka in allt som ett PDF-dokument via **e-tjänsten plan och byggprojekt**

Ange alltid referensnummer **EXFNC02/23** 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

Annika Co

Projektledare Markstrategi - Affärs-/projektutveckling

annika.co@exploatering.goteborg.se

031 - 368 10 39