

## Beslutsärende – Öppen markanvisning Skeppsbron

### Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att Älvstranden Utveckling AB anvisar del av fastigheten inom Vallgraven 51:2 och 78:1 för uppförande av bostäder till aktörer som definieras nedan, samt att Södra Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal med aktörerna för att genomföra överlåtelseerna:
  - Lott A, del av fastighet 51:2 till Veidekke Bostad AB
  - Lott B, del av fastighet 51:2 till AF Projektutveckling AB
  - Lott C, del av fastighet 51:2 till Studor AB
  - Lott D, del av fastighet 51:2 till BJC Group AB
  - Lott E, del av fastighet 51:2 till TB-Projekt Väst AB
  - Lott F, fastighet 78:1 till BJC Group

### Sammanfattning

Enligt gällande markanvisningspolicy med tillhörande regler har markanvisning skett genom jämförelseförfarande (d.v.s. att ta in och jämföra flera anbud).

En utvärderingsgrupp med fem personer med olika kompetens och erfarenhet har kommit fram till en samlad bedömning. Gruppen är helt enig i sitt förslag. Totalt inkom 16 anbud.

### Bakgrund

Skeppsbron är ett av Göteborgs mest centralt belägna stadsutvecklingsområden. Målet är att skapa en levande blandstad med attraktiva bostadsområden, goda förutsättningar för utveckling av verksamheter, ytor för rekreation och en spännande mötesplats vid älven. Stadsrummet ska präglas av aktivitet, mänsklig närvaro och trygghet där alla ska känna sig välkomna.

Aktuella fastigheter ligger inom Älvstaden och är ägd av Södra Älvstranden Utveckling AB. Preliminär fastighetsbildning efter ny detaljplan är genomförd.

Underlag för markanvisning blev framtagit under 2016. Ärendet var uppe som ärende i styrelsen den 27 november 2015 samt den 25 november och 9 september 2016.

Markanvisningen blev annonserad genom Fastighetskontorets webbplats den 24 januari 2017. Ansökan lämnades in till Fastighetskontoret med frist den 10 mars 2017.

Totalt inkom 16 anbud.

Illustrationen nedan visar placering samt planerad omfattning av aktuell markanvisning.



#### Bostäder

a)	Verkstaden Nord	12 930 kvm
b)	Verkstaden Syd	12 160 kvm
c)	Kajhus 1	400 kvm
d)	Kajhus 2	360 kvm
e)	Kajhus 3	400 kvm
f)	Kajhus 4	300 kvm

#### Metod för markanvisning

Enligt gällande markanvisningspolicy med tillhörande regler har markanvisning skett genom jämförelseförfarande (d.v.s. att ta in och jämföra flera anbud).

#### Utvärdering

En utvärderingsgrupp med fem personer med olika kompetens och erfarenhet har genom arbete var för sig och i grupp genom utvärderingsmatris och diskussioner kommit fram till en samlad bedömning. Gruppen är helt enig i sitt förslag.

I utvärderingsgruppen har ingått:

- Björn Siesjö                      Stadsarkitekt
- Åke Eriksson                      Senior rådgivare, teknik och genomförande
- Kristian Käll                      Processledare social hållbarhet, Älvstranden Utveckling
- Henrik Persson                      Stadsutvecklingschef Älvstaden
- Rune Arnesen                      Projektchef, Älvstranden Utveckling

#### Kriterier

Utifrån underlaget för markanvisningen har gruppen bedömt ett antal kriterier: uppfyllelse av skalkrav, anbudspris, genomförandebeskrivning, referensprojekt och beskrivning av måluppfyllelse inom Vision Älvstaden.

Utvärderingsgruppens inriktning var att – om utvärderingen möjliggjorde det – markanvisa byggrätterna enligt följande principer:

- 1 aktör per kvarter i syfte att:
  - Sprida risk
  - Skapa variation
- 2–3 aktörer för kajhusen i syfte att:
  - Skapa variation
  - Möjlighet att involvera flera mindre aktörer

### **Resultat**

Resultaten av utvärderingsarbetet finns samlat i bifogade dokument ”Utvärderingsberättelse v.1.0”.

### **Utvärderingsgruppens urval**

Utifrån urvalskriterierna är utvärderingsgruppens val:

- Byggrätt A: Veidekke Bostad AB.
- Byggrätt B: AF Projektutveckling AB.
- Byggrätt C: Studor AB.
- Byggrätt D: BJC Group AB.
- Byggrätt E: TB-Projekt Väst AB.
- Byggrätt F: BJC Group AB.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Utvärderingsberättelse v. 1.0.



Göteborgs  
Stad

---

ÄLVSTADEN

# Markanvisning Skeppsbron

## Utvärderingsberättelse

*Version 1.0*

# Deltagande företag

Följande bolag har skickat in en ansökan om att tilldelas mark i markanvisningen på Skeppsbron:

	Följande bolag har visat intresse för markanvisningens olika byggrätter					
	Byggrätt A	Byggrätt B	Byggrätt C	Byggrätt D	Byggrätt E	Byggrätt F
AF Projekteringsutveckling AB		X				
Anor Fastigheter AB	X	X				
BJC Group AB			X	X	X	X
Bortbygg med Krook & Tjäder	X	X	X	X	X	X
Botrygg med Tengbom	X	X	X	X	X	X
Fastighetsbolaget Riverton					X	X
Max Properties Holding			X	X	X	X
Oscar Properties Invest AB	X	X	X	X	X	X
PEAB Bostad AB	X	X				
Riksbyggen	X	X				
SEB Tryggliv	Enbart anmält intresse för kommersiella lokaler i bottenvåningar					
Skanska Mark och Exploatering Nya Hem	X	X				
Studor AB			X	X	X	X
Sverigehuset	X	X	X	X	X	X
TB Projekt Väst			X	X	X	X
Wallenstam	X	X				
Veidekke Bostad	X	X				

# Utvärderingsgruppens urval

ÄLVSTADEN



Utvärderingsgruppens inriktning var att om utvärderingen möjliggjorde det markanvisa byggrätterna enligt följande principer:

- 1 aktör per kvarter i syfte att:
  - Sprida risk
  - Skapa variation
- 2-3 aktörer för kajhusen
  - Skapa variation
  - Möjlighet att involvera flera mindre aktörer

Utifrån modellen är utvärderingsgruppens urval enligt nedan:

- Byggrätt A: Veidekke Bostad
- Byggrätt B: AF Projektutveckling
- Byggrätt C: Studor
- Byggrätt D: BJC Group
- Byggrätt E: TB Projekt Väst
- Byggrätt F: BJC Group

# Byggrätt A

ÄLVSTADEN



Göteborgs  
Stad

Ansökan från:	Utvärdering		Poäng totalt
	Prispoäng(60p)	Kvalitetspoäng (40p)	
	Poäng	Poäng	
<b>Veidekke Bostad</b>	60,0	26,2	86,2
<b>Riksbyggen</b>	54,5	29,8	84,3
<b>Anor Fastigheter AB</b>	54,2	29,3	83,5
<b>Skanska Mark och Exploatering Nya Hem</b>	51,1	31,4	82,6
<b>PEAB Bostad AB</b>	56,6	23,7	80,3
<b>Bortbygg med Krook &amp; Tjäder</b>	49,0	17,6	66,6
<b>Botrygg med Tengbom</b>	49,0	14,5	63,5
<b>Sverigehuset</b>	53,6	9,1	62,7
<b>Wallenstam</b>	29,7	12,5	42,2
<b>Oscar Properties Invest AB</b>	18,4	8,5	26,8

# Byggrätt B

Ansökan från:	Utvärdering		Poäng totalt
	Prispoäng(60p)	Kvalitetspoäng (40p)	
	Poäng	Poäng	
<b>AF Projektutveckling AB</b>	60,0	30,8	90,8
<b>Veidekke Bostad</b>	58,8	26,2	85,0
<b>Riksbyggen</b>	54,9	29,8	84,7
<b>Anor Fastigheter AB</b>	53,1	29,3	82,4
<b>Skanska Mark och Exploatering Nya Hem</b>	50,1	31,4	81,5
<b>PEAB Bostad AB</b>	55,5	23,7	79,2
<b>Botrygg med Krook &amp; Tjäder</b>	48,0	17,6	65,6
<b>Botrygg med Tengbom</b>	48,0	14,5	62,5
<b>Sverigehuset</b>	52,5	9,1	61,6
<b>Wallenstam</b>	29,1	12,5	41,6
<b>Oscar Properties Invest AB</b>	18,0	8,5	26,5



# Byggrätt C-D

ÄLVSTADEN



Ansökan från:	Utvärdering			Poäng totalt	
	Prispoäng (60p)		Kvalitetspoäng (40p)		
	C	D	Poäng	Totalt C	Totalt D
<b>BJC Group AB</b>	55,9	55,9	25,3	81,2	81,2
<b>TB Projekt Väst</b>	60,0	60,0	12,5	72,5	72,5
<b>Studor AB</b>	49,9	47,9	15,3	65,2	63,2
<b>Max Properties Holding</b>	39,9	38,9	14,9	54,8	53,8
<b>Botrygg med Krook &amp; Tjäder</b>	21,4	21,4	17,6	39,0	39,0
<b>Botrygg med Tengbom</b>	21,4	21,4	14,5	35,8	35,8
<b>Oscar Properties Invest AB</b>	12,0	12,0	8,5	20,4	20,4
<b>Sverigehuset</b>	2,0	2,0	9,1	11,1	11,1

# Byggrätt E-F

Ansökan från:	Utvärdering			Poäng totalt	
	Prispoäng (60p)		Kvalitetspoäng (40p)		
	E	F	Poäng	Totalt E	Totalt F
<b>BJC Group AB</b>	55,9	55,9	25,3	81,2	81,2
<b>TB Projekt Väst</b>	60,0	60,0	12,5	72,5	72,5
<b>Studor AB</b>	49,9	43,9	15,3	65,2	59,2
<b>Max Properties Holding</b>	39,9	38,9	14,9	54,8	53,8
<b>Fastighetsbolaget Riverton</b>	24,0	23,0	26,8	50,8	49,8
<b>Botrygg med Krook &amp; Tjäder</b>	21,4	21,4	17,6	39,0	39,0
<b>Botrygg med Tengbom</b>	21,4	21,4	14,5	35,8	35,8
<b>Oscar Properties Invest AB</b>	12,0	12,0	8,5	20,4	20,4
<b>Sverigehuset</b>	2,0	2,0	9,1	11,1	11,1