



## **Markanvisning för Stadsbyggnadsprojekt Berga inom del av Smedstad 1:4**

### **Förslag till beslut**

1. Samhällsbyggnadsnämnden ger Plankontoret i uppdrag att genomföra markanvisning med tillhörande utvärdering i enlighet med denna tjänsteskrivelse för Stadsbyggnadsprojekt Berga.
2. Samhällsbyggnadsnämnden ger Mark- och exploateringschefen i uppdrag att godkänna markanvisningens utvärdering.
3. Samhällsbyggnadsnämnden ger Mark- och exploateringschefen i uppdrag att teckna erforderliga avtal i enlighet med ordinarie delegationsordning för exploateringsverksamheten.

### **Ärende**

Arbetet med Stadsbyggnadsprojekt Berga har påbörjats.

Ett av målen med projektet är en tidig byggherremedverkan. Därför ska en tidig markanvisning genomföras. Syftet är att få in byggherrar tidigt i planeringsprocessen för projektet. Med en tidig byggherremedverkan får byggherrarna ta ett stort ansvar för planeringen av området vilket möjliggör effektiva lösningar.

---

Beslutsunderlag:  
Klicka här för att ange text.

## Bakgrund

Målet med Stadsbyggnadsprojekt Berga är att skapa en ny stadsdel innehållande upp emot 600 bostäder i flerfamiljshus och småhus, skola och förskola. Stadsdelen ska bidra till att uppnå målet om en tätare och mer sammanhållen stad genom att bygga samman Södra Ekkällan och Berga och skapa ökad närhet och tillgänglighet till eklandskapet och Tinnerbäcksstråket. Projektet ska bidra till att Berga som helhet blir en mer integrerad del av staden och att en större socioekonomisk blandning uppnås bland de boende.

- Stadsdelen ska innehålla en stor andel bostäder med överkomliga hyror. Projektet ska bli ett nationellt exempel avseende ”bostäder för alla”.
- Projektet ska bedrivas med så kallad tidig byggherremedverkan. I detta fall innebär det att en grupp byggherrar tar ett stort ansvar för processen från stadsbyggnadskoncept till färdig byggnation.
- Bostäderna som når slutkund ska bestå av såväl hyresrätter som bostadsrätter och äganderätter.



## **Markanvisningen**

Plankontoret avser att tilldela byggrätter för 375 lägenheter uppdelade på 5 tilldelningsområden. Byggherrarna vet inte var inom området de kommer att få bygga utan byggrätterna fördelas senare i processen.

Kommunen kommer att behålla 125 lägenheter (varav 25 radhus) för att tilldela dem vid ett senare tillfälle.

Inom området planeras för flerfamiljshus och radhus. Upplåtelseformerna inom området är hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

Tilldelningarna kommer att bestå av antingen en eller flera upplåtelseformer. En tilldelning innehåller enbart hyresrätter, en annan enbart bostadsrätter, en tredje enbart ägarlägenheter och två tilldelningar innehåller en blandning av hyresrätter och bostadsrätter.

De tilldelningar som innehåller hyresrätter kommer i den delen att tilldelas med ett fast markpris.

I de tilldelningar som innehåller bostadsrätter och ägarlägenheter ingår markpris som en del i tävlingen.

För hyresrätterna kommer det finnas ett hyresnivåkrav för att ge fler möjlighet att hyra lägenheterna.

## **Urvalskriterier**

Urvalskriterier för de fem tilldelningsområdena är Projektidé, Innovation och hållbarhet, Team, Förvaltning (avser hyresrätter) samt Markpris (avser bostadsrätter och ägarlägenheter).

De byggherrar som får bäst resultat i utvärderingen kommer att kallas till intervju. Intervjun kommer att ligga till grund för urvalet.

## **Process**

Efter genomförd markanvisning, när avtal är tecknade med byggherrarna ska kommunen och byggherregruppen ta fram en gemensam målbild för området och för det fortsatta arbetet.

Därefter ska byggherregruppen ta fram ett stadsbyggnadskoncept. Som stöd för byggherrarnas arbete med konceptet tar kommunen fram en specifikation med funktioner och förutsättningar för området t.ex. bredder på gator mm.

Utifrån stadsbyggnadskonceptet ska kommunen tillsammans med byggherregruppen ta fram en detaljplan.

Under planarbetet kommer byggrätterna inom området fördelas mellan byggherrarna.

### **Tidplan**

Markanvisningen kommer att genomföras under våren 2018. Under hösten 2018 kommer byggherrarna att arbeta fram ett stadsbyggnadskoncept och kring årsskiftet 2018/2019 planeras arbetet med detaljplanen att starta.

### **Kommunala mål**

Stadsbyggnadsprojekt Berga bidrar till att förverkliga kommunfullmäktiges övergripande mål (6) om fler bostäder för en växande kommun.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Plankontoret

Alisa Basic