



Plankontoret  
Anna Lindén/Stefan Samuelsson

2019-04-05

Dnr SBN 2019-156

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Markanvisningstävling Vallastaden 2019**

### **Förslag till beslut**

1. Plankontoret får i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling i Vallastaden under 2019 i enlighet med denna tjänsteskrivelse.
2. Avdelningschef mark- och exploatering får i uppdrag att godkänna markanvisningstävlingens utvärdering.
3. Avdelningschef mark- och exploatering får i uppdrag att teckna erforderliga avtal i enlighet med ordinarie delegationsordning för exploateringsverksamheten.

### **Ärende**

*Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl.* (Vallastaden östra delen) vann laga kraft den 16 oktober 2013.

I dagsläget återstår tre kvarter att marktilldela inom *Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl.* Dessutom finns några lucktomter, inom det område som var föremål för Bo- och samhällsbyggnadsexpot, som ännu inte är marktilldelade.

Plankontorets förslag är att tilldela resterande markområden inom *Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl.* i tre markanvisningstävlingar under perioden 2019-2022, med målet att området ska vara utbyggt till årsskiftet 2025/2026.

Plankontoret föreslår att den första av dessa markanvisningstävlingar genomförs med start under andra kvartalet 2019. I markanvisningstävling 2019 är plankontorets förslag att tilldela ca 185 bostäder uppdelat på 11 tilldelningsområden.

---

Beslutsunderlag:  
Tjänsteskrivelse Markanvisningstävling Vallastaden 2019

## Bakgrund

*Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl.* (Vallastaden östra delen) vann laga kraft den 16 oktober 2013.

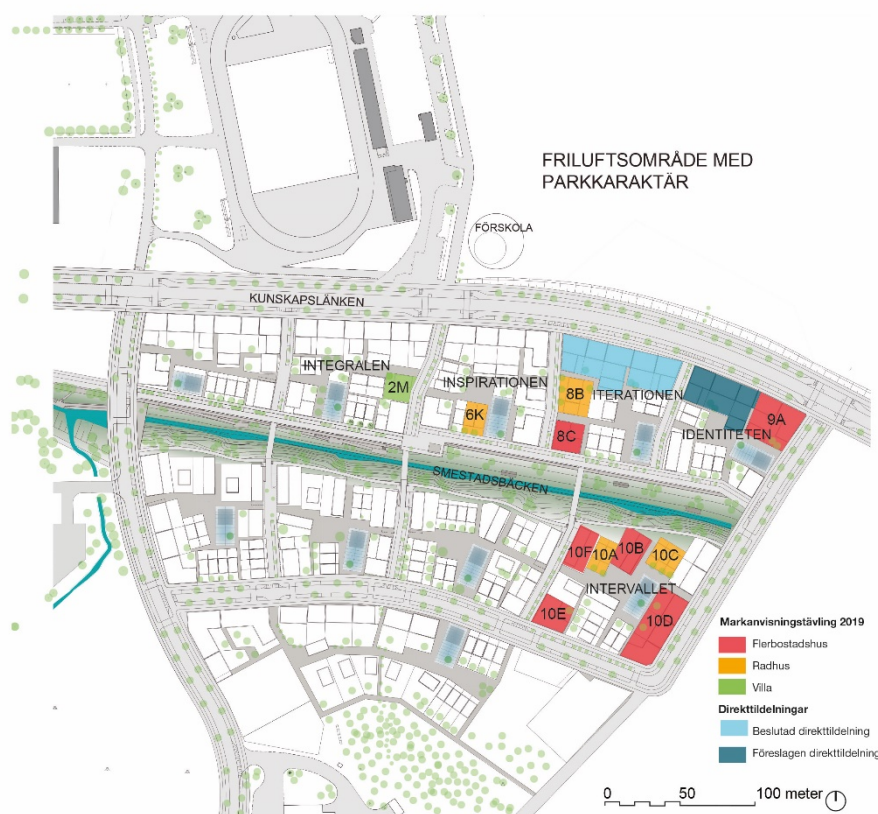
I dagsläget återstår tre kvarter att marktilldela inom *Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl.* Dessutom finns några lucktomter, inom det område som var föremål för Bo- och samhällsbyggnadsexpot, som ännu inte är marktilldelade.

Plankontorets förslag är att tilldela resterande markområden inom *Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl.* i tre markanvisningstävlingar under perioden 2019-2022, med målet att området ska vara utbyggt till årsskiftet 2025/2026.

Plankontoret föreslår att den första av dessa markanvisningstävlingar genomförs med start under andra kvartalet 2019. I markanvisningstävling 2019 är plankontorets förslag att tilldela ca 185 bostäder uppdelat på 11 tilldelningsområden.

## Tilldelningsområden

Plankontoret föreslår att markanvisningstävling 2019 delas upp i 11 tilldelningsområden som tillsammans omfattar cirka 175 lägenheter i flerbostadshus, 10 radhus och en friliggande villa. De föreslagna tilldelningsområdena framgår av karta nedan:



Den friliggande villan inom tilldelningsområde 2M (fastigheten Integralen 5) ingick i den markanvisningstävling som genomfördes hösten 2017, men fastigheten blev inte såld. Villan hade då upplåtelseformen hyresrätt. I markanvisningstävling 2019 föreslår plankontoret att upplåtelseformen ändras till äganderätt.

Radhusen inom tilldelningsområde 6K (fastigheterna Inspirationen 13 och 14) har varit till försäljning via mäklare enligt beslut i samhällsbyggnadsnämnden 2017-08-23 ((Dnr SBN 2017-449). Fastigheterna har dock inte blivit sålda. Plankontoret föreslår därför att dessa fastigheter ska ingå i markanvisningstävling 2019 och tilldelas en byggherre som får uppföra två radhus.

## Markpris

Likt tidigare genomförda markanvisningstävlingar i Vallastaden kommer marktilldelning att ske till fasta markpriser. Byggherrarna kommer att tilldelas mark utifrån ett antal poänggrundande utvärderingskriterier. Grundkraven i kvalitetsprogrammet gäller för samtliga tilldelningsområden.

Plankontoret föreslår att markpriserna i markanvisningstävling 2019 ska ligga i linje med markpriserna i den senaste markanvisningstävlingen i Vallastaden (hösten 2017).

Plankontoret föreslår följande markpriser:

Friliggande villa

- Äganderätt: 800 000 kr/tomt

Radhus

- Hyresrätt: 300 000 kr/tomt
- Bostadsrätt: 450 000 kr/tomt
- Äganderätt: 450 000 kr/tomt

Flerbostadshus

- Hyresrätt: 1000 kr/m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea)
- Bostadsrätt: 2000 kr/m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea)
- Äganderättslägenhet: 2000 kr/m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea)

## Upplåtelseformer

Tanken med Vallastaden är att det ska finnas en variation av olika upplåtelseformer och en variation av upplåtelseformer inom varje kvarter. I markanvisningstävling 2019 förslår plankontoret att upplåtelseformen hyresrätt ska gälla för tilldelningsområde 9A. För övriga tilldelningsområden där flerbostadshus ska byggas föreslås valfri upplåtelseform.

För den friliggande villan inom tilldelningsområde 2M (fastigheten Integralen 5) föreslås upplåtelseformen äganderätt.

För radhus föreslås valfri upplåtelseform.

## Utvärderingskriterier/utfästelser

I tidigare markanvisningstävlingar i Vallastaden har byggherrarna tilldelats mark utifrån ett antal poänggrundande utvärderingskriterier. Den byggherre som erhållit flest poäng för ett tilldelningsområde har tilldelats marken. Dessutom har det funnits ett antal grundkriterier som samtliga byggherrar har varit tvungna att uppfylla. Utvärderingskriterierna har fastställts som utfästelser i de avtal som har upprättats mellan kommunen och byggherrarna.

Plankontoret förslår att detta upplägg ska gälla även för markanvisningstävling 2019.

Plankontoret föreslår dock att utvärderingskriteriet **Verksamheter – lokaler i bottenvåning** som har ingått i tidigare markanvisningstävlingar utgår i markanvisningstävling 2019. I tidigare markanvisningstävlingar har byggherrar som förbinder sig att bygga lokaler i bottenvåning tilldelats poäng. Detta har lett till att många byggherrar har byggt lokaler i bottenvåningarna. I nuläget står dock några lokaler tomma, och plankontoret förslår därför att denna utfästelse ska utgå i markanvisningstävling 2019. Plankontoret kommer dock att ställa krav på att lokaler byggs i utpekade strategiska lägen mot Kunskapslänken (tilldelningsområde 9A) och mot Lärdomsgatan (tilldelningsområde 10D).

Plankontoret föreslår också att övriga utvärderingskriterier ses över och anpassas/justeras utifrån nuvarande förutsättningar i Vallastaden.

### **Kommunala bostäder**

Social- och omsorgsförvaltningen ser ett stort behov av kommunala bostäder i Linköping. Kommunala bostäder innebär i detta sammanhang hyresrätter där kommunen står för förstahandskontraktet och där kommunen i sin tur hyr ut bostaden till personer som av olika anledningar har ett akut behov av bostad. Enligt social- och omsorgsförvaltningen finns behov av alla lägenhetstyper, men behovet är störst av små lägenheter.

För att möta behovet av kommunala bostäder föreslår plankontoret att krav ska ställas i markanvisningstävling Vallastaden 2019 där en andel av de hyreslägenheter som produceras inom varje projekt ska hyras ut till kommunen. Plankontoret kommer tillsammans med social- och omsorgsförvaltningen att arbeta fram detaljerna kring de krav som ska gälla för kommunala bostäder i markanvisningstävlingen.

Kraven ska gälla för tilldelningsområde 9A som kommer att markanvisas som hyresrätt. Kraven kommer också att gälla tilldelningsområden för flerbostadshus med valfri upplåtelseform där anbudsgivare väljer upplåtelseformen hyresrätt.

### **Prospekt och avtal**

Inför markanvisningstävlingen kommer plankontoret att ta fram ett prospekt. Prospektet kommer att följa samma upplägg som i tidigare markanvisningstävlingar i Vallastaden.

Kommunen kommer att teckna marktilldelningsavtal och markanvisningsavtal med de byggherrar som tilldelas mark i Vallastaden. Dessa avtal kommer att följa samma upplägg som i tidigare marktilldelningar i Vallastaden.

### **Jämställdhet**

Plankontorets förslag till beslut bedöms påverka kvinnor och män på ett likvärdigt sätt.

### **Samråd**

Under beredningen av detta ärende har plankontoret samrått med social- och omsorgsförvaltningen kring behovet av kommunala bostäder och omsorgsboende i Vallastaden.

### **Uppföljning och utvärdering**

Kommunen kommer att teckna marktilldelningsavtal och markanvisningsavtal med de byggherrar som tilldelas mark i Vallastaden. Plankontoret kommer att följa upp hur dessa avtal efterlevs.

Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:  
Social- och omsorgskontoret