



Plankontoret
Anna Lindén/Stefan Samuelsson

2019-04-18

Dnr SBN 2019-157

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktanvisning Vallastaden 2019

Förslag till beslut

1. Plankontorets förslag till direktanvisning i Vallastaden 2019 godkänns i enlighet med denna tjänsteskrivelse.
2. Avdelningschef mark- och exploatering uppdras att teckna erforderliga avtal i enlighet med ordinarie delegationsordning för exploateringsverksamheten.
3. Samhällsbyggnadsnämnden avslår RAW Property AB:s ansökan om att marktilldelningsavgiften ska betalas efter beviljat bygglov i stället för i samband med tecknande av marktilldelningsavtalet.

Ärende

Plankontoret föreslår att en fastighet i Vallastaden ska direktanvisas som ett komplement till den markanvisningstävling som planeras i stadsdelen under andra kvartalet 2019 (se ärende SBN 2019-156 för vidare information om den föreslagna markanvisningstävlingen).

Följande fastighet föreslås för direktanvisning:

- Blivande fastigheten Identiteten 1 (lantmäteriförrättning pågår).
Direktanvisning föreslås till RAW Property AB.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse Direktanvisning Vallastaden 2019
Markanvisningsansökan daterad 2019-04-18

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.

Plankontoret föreslår också att en fastighet ska direktanvisas som ett komplement till denna markanvisningstävling.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2019-03-27 att se över riktlinjerna för direktanvisning av mark, i samband med att kommunen reviderar riktlinjer för kommunala markanvisningar. Detta för att tydliggöra kommunens förhållningssätt vid direktanvisning. Plankontoret bedömer att den föreslagna direktanvisningen kan ge ett mervärde till Vallastaden, och att projektet ligger i linje med visionerna kring stadsdelen, vilket i detta fall motiverar direktanvisning.

Direktanvisning

Plankontoret föreslår att följande fastighet direktanvisas:

- Blivande fastigheten Identiteten 1. Direktanvisning föreslås till RAW Property AB.
- Om samhällsbyggnadsnämnden beslutar att inte direktanvisa den blivande fastigheten Identiteten 1 ska tilldelningsområdet ingå i den markanvisningstävling som tas upp i ärende SBN 2019-156.



Motiv för direktanvisning

Företaget RAW Property AB har ansökt om en direktanvisning i Vallastaden för byggnation av bostäder. Företaget har ett koncept för flerbostadshus där de boende har stor möjlighet att anpassa bostaden över tid. Företaget menar att konceptet skapar flexibla byggnader som ger de boende möjligheter att påverka sitt boende och sin boendekostnad. Företaget menar också att konceptet skapar förutsättningar för social gemenskap mellan de boende och att det främjar en nybyggaranda, vilket ligger i linje med konceptidén för Vallastaden och ledorden att människan bygger staden.

Plankontoret bedömer att projektet är intressant, framförallt då det ger de boende möjlighet att påverka sin boendekostnad. Som boende kan man anpassa sin lägenhet utifrån behov och ekonomiska förutsättningar vilket gör att man har möjlighet att påverka kostnaden. Detta skulle kunna göra det möjligt för fler människor att ta steget in på bostadsmarknaden. Plankontoret bedömer att konceptet passar väl in i Vallastaden, utifrån idén om en kreativ, socialt hållbar och resurseffektiv stadsdel, vilket motiverar en direktanvisning.

Markpris

Markpriset för direktanvisningen kommer att vara fast. Prissättningen kommer att ske på samma sätt som i den markanvisningstävling som plankontoret planerar att genomföra med start under det andra kvartalet 2019.

Plankontoret föreslår följande markpriser:

Flerbostadshus

- Hyresrätt: 1000 kr/m² BTA (bruttoarea)
- Bostadsrätt: 2000 kr/m² BTA (bruttoarea)
- Äganderättslägenhet: 2000 kr/m² BTA (bruttoarea)

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 kommer att ställa krav på att den aktör som får en direktanvisning i Vallastaden ska åta sig att genomföra 5 till 10 av de utvärderingskriterier som kommer att gälla för markanvisningstävling 2019.

Plankontoret kommer att ställa krav på att minst en lokal ska byggas i bottenvåning utmed Kunskapslänken.

Grundkraven i kvalitetsprogrammet gäller även för direktanvisning.

Avtal

Kommunen kommer att teckna marktilldelningsavtal och markanvisningsavtal med de byggherrar som tilldelas mark i Vallastaden. Om RAW Property AB inte är beredda att teckna marktilldelningsavtal ska tilldelningsområdet tas med i den markanvisningstävling som tas upp i ärende SBN 2019-156.

Marktilldelningsavgift

I samband med att kommunen tecknar marktilldelningsavtal med en byggherre i Vallastaden ska byggherren betala in en marktilldelningsavgift som motsvarar 30 % av den beräknade köpeskillingen. Om byggherren avbryter sitt projekt återbetalas inte marktilldelningsavgiften. RAW Property AB har ansökt om att marktilldelningsavgiften ska betalas efter beviljat bygglov i stället för vid tecknande av marktilldelningsavtalet. RAW Property AB föreslår i stället att företaget, vid tecknande av marktilldelningsavtalet, ska betala in en icke återbetalningsbar avgift som täcker kommunens administrativa kostnader under skedet fram till beviljat bygglov.

Plankontoret föreslår att samhällsbyggnadsnämnden avslår denna ansökan eftersom kontoret anser att samma förutsättningar bör gälla för alla byggherrar som tilldelas mark i Vallastaden.

Jämställdhet

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

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

Alica Basic

Beslutet skickas till:
Raw Property AB