



Markanvisning Folkungavallen

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att genomföra markanvisningstävling för den mark som enligt detaljplan i Innerstaden för Innerstaden 1:12 m.fl. utgör kvartersmark för bostäder.
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.
4. Byggaktörer som ska få försteg/fördel från Vallastaden är Hemgården Förvaltningsaktiebolag, Acasa Bostads AB, Hökerum Bygg AB, Skanska Mark- och exploatering AB, Stångåstaden AB, Studentbostäder i Linköping AB

Ärende

Detaljplan i Innerstaden för Innerstaden 1:12 m.fl. vann laga kraft 27 maj 2019. Detaljplanen innehåller fyra kvarter inom vilka bostäder ska uppföras. Arbetet med att anlägga gator och ledningar har påbörjats och planeras att vara klart till halvårsskiftet 2022. För att byggstart av bostäderna ska kunna ske i anslutning till att gator blir färdiga är det dags att förbereda markanvisning genom att kommunen bjuder in till en markanvisningstävling.

Området som ska markanvisas har delats upp i tio tilldelningar. Sex tilldelningar reserveras för byggaktörer som erhållit försteg/fördel till Folkungavallen genom deltagande i Vallastaden. Återstående fyra tilldelningar fördelas till de byggaktörer som utses till vinnare i aktuell markanvisningstävling. En av de fyra tilldelningarna reserveras för en byggnad i trä enligt den definition som anges i kommunens förslag till trähusbyggnadspolicy.

Förvaltningen har tagit fram en preliminär tidplan. Enligt tidplanen beräknas byggstart inom den första etappen kunna ske vid halvårsskiftet 2022. Enligt tidplanen kommer sista etappen att färdigställas under tredje kvartalet 2025.

De aktörer som föreslås få försteg/fördel från Vallastaden är Hemgården Förvaltningsaktiebolag, Acasa Bostads AB, Hökerum Bygg AB, Skanska Mark och exploatering AB, Stångåstaden AB, Studentbostäder i Linköping AB.

Samhällsbyggnadsnämnden har tidigare, i januari 2019 beslutat om försteg/fördel. Skillnaden mellan aktuellt förslag om försteg/fördel och tidigare beslut är att bolaget A-Direkt AB ersatts med Acasa Bostads AB. Inför aktuell tävling har A-Direkt AB och Acasa Bostads AB meddelat att det är Acasa Bostad AB som ska ha fördelen/förturen då det bolag som kommunen sålde marken till i Vallastaden är det bolag som nu efter namnändring heter Acasa Bostads AB

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Markanvisning Folkungavallen, 2020-11-20

Bakgrund

Detaljplan i Innerstaden för Innerstaden 1:12 m.fl. vann laga kraft 27 maj 2019.

Detaljplanen innehåller fem kvarter. Inom fyra kvarter ska bostäder uppföras och inom ett kvarter ska skola och kontor uppföras. Ett av bostadskvarteren rymmer utöver bostäder även ett parkeringshus.

Arbetet med att anlägga gator och ledningar har påbörjats och beräknas vara klart till sommaren 2022. Schaktningsarbeten för parkeringshuset pågår. Lejonfastigheter arbetar med att planera skol- och kontorsbyggnationen.

För att möjliggöra byggstart för bostäder i anslutning med att gatorna är klara är det tid att påbörja marktilldelning avseende bostäder.

Vision för Folkungavallen

Utifrån detaljplanens skrivningar har under arbetet med prospektet följande vision formulerats för Folkungavallen.

Folkungavallen är en naturlig del av innerstaden och har med sitt utbud blivit en viktig målpunkt för stadens invånare och besökare. Här finns goda förutsättningar för socialt liv genom ett bra utbud av restauranger, caféer och andra verksamheter. Bebyggelsens arkitektur kännetecknas av miljömässig hållbarhet och en hög gestaltningsnivå med ett modernt formspråk och ett individuellt fasaduttryck vilket har stärkt området attraktivitet. Det centrala torget samspelar på ett bra sätt med omkringliggande byggnader vilket skapat en stark rumslig känsla och karaktär till platsen. Smarta lösningar för cykel har bidragit till att boende och besökare i hög grad använder den som främsta transportmedel till och från Folkungavallen. ”

Byggaktörer med försteg/fördel

Samhällsbyggnadsnämnden beslutande 30 januari 2019 § 4 bl.a. vilka sex byggaktörer som skulle få försteg/fördel från Vallastaden vid marktilldelning inom Folkungavallen. Av beslutsunderlaget till nämnden framgår att en av byggaktörerna var A-direkt AB.

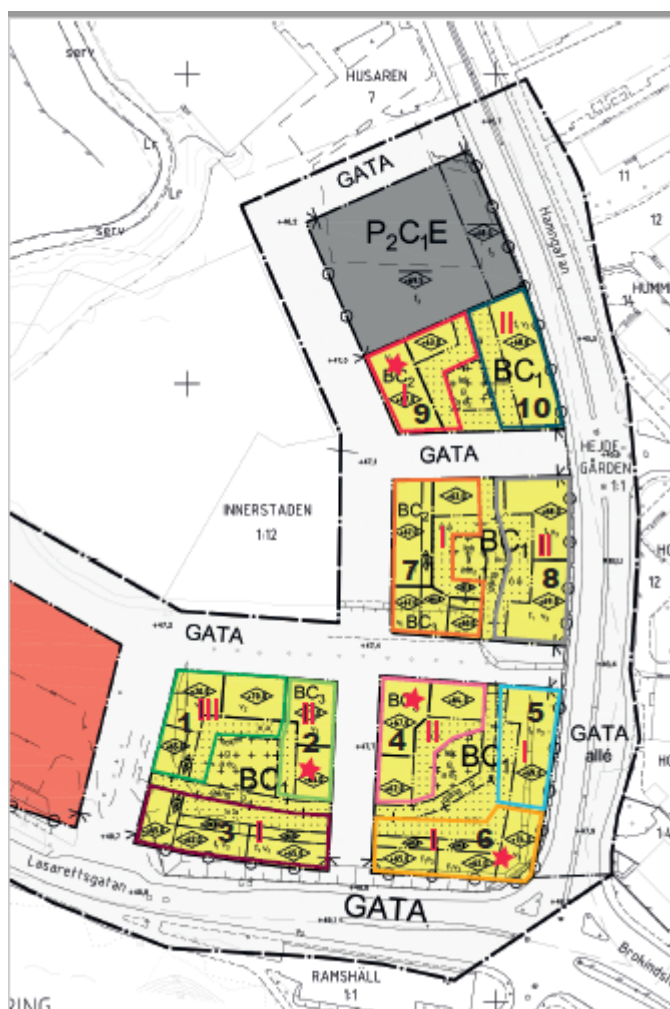
Inför markanvisning Folkungavallen har A-Direkt AB och Acasa Bostad AB meddelat att försteget/fördelen från Vallastaden ska gälla för Acasa Bostad AB istället för A-direkt AB. Bytet förklaras med att markanvisningen inom Vallastaden ursprungligen inte gjordes till enbart A-Direkt AB utan till tre bolag A-Direkt AB, Dragetgruppen AB samt A-Draget Illustrationen 6 AB. Under processen ändrades sedan konstellationen, med förvaltningens medgivande, så att bolaget A-Draget Illustrationen 6 blev ensam köpare till fastigheten Illustrationen 6. Bolaget A-Draget Illustrationen 6 är det bolag, som nu efter namnändring, heter Acasa Bostad AB.

Med anledning av ovanstående behöver samhällsbyggnadsnämnden fatta ett nytt beslut om vilka byggaktörer som ska ha försteg/fördel. De bolag som har försteg/fördel från Vallastaden vid marktilldelningen i Folkungavallen är Stångåstaden AB, Studentbostäder i Linköping AB, Hökerum Bygg AB, Acasa Bostad AB, Hemgården Förvaltningsaktiebolag, Skanska Mark och exploatering AB .

Från tidigare genomförda markanvisningstävlingar kan konstateras att det är relativt vanligt att den som erhållit markanvisning inför genomförandet av aktuell tilldelning skapar ett projektbolag. Förvaltningen accepterar detta förfarande förutsatt att säkerheten för projektets genomförande och betalningsansvar mot kommunen inte äventyras.

Tilldelningsområden

Området föreslås delas upp i tio tilldelningar varav sex stycken reserveras för byggaktörer som erhållit försteg/fördel från Vallastaden. Tilldelningarna uppskattas rymma totalt 450-500 lägenheter. Av nedanstående karta framgår respektive tilldelnings avgränsning, vilken etapp tilldelningen tillhör (etapp I, II eller III) samt vilka tilldelning som är lediga för tävling (stjärnmarkerade). Etapper och antal tilldelningar som är lediga för tävling kan komma att ändras under processens gång exempelvis om någon byggaktör med försteg/fördel väljer att avstå. Byggstarten för de olika etapperna är förskjuten med ett år mellan etapp I och II och ett halvt år mellan Etapp II och III. Etappindelning och tider har föreslagits av Svensk Bygglogistik AB som anlits för logistikplanering. Etappindelningen ska hjälpa till att underlätta produktion och leveranser. Då simhallen kommer att vara öppen under större delen av den tid då bostadsproduktion pågår är det en utmaning att finna lösningar så att säkerheten för besökare till simhall inte äventyras.



Figur 1 Avgränsning tilldelningar, etappindelning, lotter lediga för tävling

Tävlingen

Tävlingen genomförs i två steg, prekvalificering och huvudtävling. I prekvalificeringen inbjuds byggaktörer att lämna ett markprisanbud och en projekttid med ett referensobjekt. Tre byggaktörer per tilldelningsområde väljs ut för att gå vidare till huvudtävlingen grundat på anbuds nivå, godtagbar projekttid och relevant referensprojekt. Prekvalificeringen säkerställer att byggaktörer förutom markprinsnivå har rätt ambition och vision för platsen. För att gå vidare ska även byggaktörer intyga att de ställer upp på de grundkrav som ställts upp.

Exempel på grundkrav:

- Arkitektur som kännetecknas av miljömässig hållbarhet och hög gestaltningsnivå
- Intygande om att framarbetade tidplaner kommer att hållas för att inte försvåra för påföljande etapper och färdigställande av allmän plats (etapp II)

- All bilparkering sker i parkeringshuset.
- Anslutning till logistiktjänst för leveransplanering.

I huvudtävlingen ska byggaktörens ambitioner och visioner tydliggöras genom att projektidén bearbetas till ett bebyggelseförslag för aktuellt tilldelningsområde. Byggaktören ska bl.a. lämna in och tydliggöra:

- Tävlingsförslagets bärande idéer och lösningar
- Illustrationer av samtliga fasader-
- Situationsplan över tilldelningsområdet

Förslagen kommer att utvärderas av en kommunal utvärderingsgrupp utifrån fokusområdena innovation och gestaltning, ekologisk hållbarhet och social hållbarhet och livskvalitet. Resultatet från utvärderingen viktas enligt nedanstående.

- Arkitektritningar inkl. innovation och gestaltning (0,50)
- Vad byggaktör vill göra för åtaganden utöver grundkrav (0.25)
- Erbjudet markpris från steg 1 (0,25)

Utvärderingsgruppen föreslår vinnare för respektive tilldelningsområde. Avdelningschef mark- och exploatering får nämndens uppdrag att och godkänna markanvisningstävlingens utvärdering.

Hantering av byggaktörer med försteg/fördel

Byggaktörer med fördel/försteg kommer inte att vara med i markanvisningstävlingen. För att deras framtagna projekt ändå ska hålla den kvalitet avseende arkitektur m.m. som efterfrågas inom Folkungavallen kommer de att hanteras enligt följande.

- Tydlig information ges inledningsvis om detaljplanens innehåll samt visionen för Folkungavallen. Genom att mark säljs först när handlingar för bygglov godkänts av både plankontoret och bygglovskontoret är det viktigt både för kommunen och byggaktören att ambitionsnivån blir rätt från början.
- Byggaktör förbinder sig att uppfylla grundkraven
- Byggaktör accepterar att pris för mark kommer att baseras på ett framräknat genomsnittspris av vad tävlande erbjudit per kvadratmeter bruttoarea (BTA) för aktuell upplåtelseform.
- Byggaktör väljer arkitekt med erfarenhet av liknade projekt
- Byggaktörens projekt tas fram utifrån visionen för Folkungavallen samt i samspela med övriga projekt. Arbetet sker i samverkan med plankontorets gestaltungsstrateg.
- Deltagande i samverkansprocess med övriga byggaktörer inom samma gård.

Tidplan

För markanvisning och bostadsproduktion gäller följande preliminära tidplan.

2020 December	SBN godkänner att markanvisning påbörjas. Prospekt läggs ut på hemsida.
2021 Februari	Inlämning prekvalificering
Mars	Besked ges om byggaktör gått vidare till huvudtävling
Maj	Inlämning huvudtävling
Sommar	Vinnare meddelas för respektive tilldelning
Augusti	Markanvisningsavtal tecknas och samverkansprocess startar

Byggstart och inflyttning

2022 Q3	Byggstart tilldelningar inom etapp I
2023 Q3	Byggstart tilldelningar inom etapp II
2023 Q3	Första inflyttning ca 220 lgh
2024 Q1	Byggstart tilldelning etapp III (endast tilldelning I)
2025 Q3	Alla lgh inflyttade totalt 450-500 lgh

Trähusbyggnation

Byggaktörer informeras om att kommunen arbetar med att ta fram en träbyggnadspolicy och att byggande av hus i trä kommer att vara en sak som kommer att värderas positivt vid bedömning av utvärderingskriteriet ”ekologisk hållbarhet”.

Tilldelningsområde nio kommer att reserveras för projekt i trä enligt med den definition som anges i träbyggnadspolicyn.

Ekonomiska konsekvenser

Markförsäljning är en del av genomförandet. Föreslagna lägsta priser för mark ger en intäkt som ligger i nivå med vad som redovisats i exploateringsbudget.

Jämställdhet

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

Uppföljning och utvärdering

Plankontoret kommer att teckna markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal med de byggaktörer som tilldelas mark inom Folkungavallen. Plankontoret kommer att följa upp hur avtalen efterlevs.

Miljö-och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Hemgården Förvaltningsaktiebolag
Acasa Bostads AB
Hökerum Bygg AB
Skanska Mark- och exploatering AB,
Stångåstaden AB
Studentbostäder i Linköping AB