



Markanvisningstävling - Vallastaden 2021

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling i Vallastaden under 2021 i enighet med denna tjänsteskrivelse.
2. Avdelningschef mark- och exploatering får i uppdrag att godkänna markanvisningstävlingens utvärdering.
3. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att sälja återstående tomter för friliggande småhus i Vallastaden via den kommunala tomtförmedlingen genom upphandlad mäklare.
4. Avdelningschef mark- och exploatering får i uppdrag att teckna erforderliga avtal i enighet 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 16 tilldelningsområden att marktilldela inom *Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. (Vallastaden östra delen)*. Dessa tilldelningsområden är belägna inom kvarteren Iterationen, Identiteten, Intervalltet och Initiativet.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag är att tilldela resterande tilldelningsområden för flerbostadshus och rad-/parhus i två markanvisningstävlingar under perioden 2021-2022.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att den första av dessa markanvisningstävlingar genomförs med start under andra kvartalet 2021. I markanvisningstävling 2021 är miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag att tilldela 8 tilldelningsområden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår också att återstående tomter för friliggande småhus i Vallastaden säljs via den kommunala tomtförmedlingen, genom upphandlad mäklare, under de kommande åren.

Målsättningen är att området som omfattar *Detaljplan i Västra Valla för del av Intellektet 1 m.fl. (Vallastaden östra delen)* ska vara fullt utbyggt till 2026.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Markanvisningstävling – Vallastaden 2021, 2021-02-22

Bakgrund

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

I dagsläget återstår 16 tilldelningsområden att marktilldela inom *Detaljplan i Västra Valla för del av Intellektet 1 m.fl. (Vallastaden östra delen)*. Dessa tilldelningsområden är belägna inom kvarteren Iterationen, Identiteten, Intervalllet och Initiativet.



Figur 1. Kartan visar vilka tilldelningsområden som återstår att tilldela (grönmarkerade).

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag är att tilldela resterande tilldelningsområden för flerbostadshus och rad-/parhus i två markanvisningstävlingar under perioden 2021-2022. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att den första av dessa markanvisningstävlingar genomförs med start under Q2 2021. I markanvisningstävling 2021 är miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag att tilldela 8 tilldelningsområden.

Tilldelningsområden

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att markanvisningstävling 2021 delas upp i 8 tilldelningsområden som tillsammans omfattar cirka 70 lägenheter i flerbostadshus och 7 rad-/parhus. De föreslagna tilldelningsområdena framgår av karta nedan:



Figur 2. Kartan visa föreslagna tilldelningsområden i markanvisningstävling 2021.

Markpris

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår följande markpriser i markanvisningstävling 2021:

Radhus

Hyresrätt: 350 000 kr/tomt

Äganderätt: 450 000 kr/tomt

Flerbostadshus

Hyresrätt: 2000 kr/m² BTA

Bostadsrätt: 3000 kr/m² BTA

Äganderättslägenhet: 3000 kr/m² BTA

De föreslagna markpriserna innebär en höjning jämfört med den senaste markanvisningstävlingen i Vallastaden (hösten 2019). I de föreslagna markpriserna har Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen beaktat de tillkommande kostnader för uppförande av gemensamhetsanläggningar som ingår i byggaktörernas åtagande inom varje kvarter. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att de föreslagna markpriserna med beaktande av de tillkommande kostnaderna för gemensamhetsanläggningarna speglar marknadsvärdet i området.

Upplåtelseformer

I kvalitetsprogrammet för Vallastaden anges att det ska finnas en variation av olika upplåtelseformer i området och en variation av upplåtelseformer inom varje kvarter.

I markanvisningstävling 2021 föreslår miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upplåtelseformen hyresrätt ska gälla för tilldelningsområde 9C och tilldelningsområde 10I. För tilldelningsområde 9B, 10G och 10H föreslår miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen upplåtelseformen bostadsrätt.

För rad-/parhus föreslås valfri upplåtelseform.



Figur 3. Kartan redogör för tilldelningarnas upplåtelseform.

Utvärderingskriterier

I tidigare markanvisningstävlingar i Vallastaden har byggaktörerna tilldelats mark utifrån ett antal fasta poänggrundande utvärderingskriterier. Den byggaktör som erhållit flest poäng för ett tilldelningsområde har tilldelats marken. Utöver utvärderingskriterierna har det funnits ett antal grundkriterier som har varit obligatoriska för samtliga byggaktörer att uppfylla. Dessa grundkriterier kommer att gälla även för markanvisningstävlingen 2021.

I markanvisningstävling 2021 föreslår miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ett annat upplägg för att tillvarata byggaktörernas egna idéer, kreativitet och innovationsförmåga.

I markanvisningstävling 2021 kommer byggaktörerna att få möjlighet att lämna in sin projekttid för de föreslagna tilldelningsområdena och motivera hur projekttiden bidrar till att uppfylla målen för Vallastaden som en varierad, kreativ, resurseffektiv och socialt hållbar stadsdel. Anbuderna ska också följa kraven i kvalitetsprogrammet för Vallastaden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen avser att ge anbudsgivarna poäng utifrån hur väl anbuderna svarar mot att uppfylla intentionerna för Vallastaden

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer genom tecknande av avtal säkerhetsställa att byggaktörernas projektidé genomförs.

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 och som kommunen enligt lagstiftning har ett särskilt ansvar för.

För att möta behovet av kommunala bostäder föreslår miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att krav ska ställas i markanvisningstävling Vallastaden 2021 där en andel av de hyreslägenheter som produceras inom varje projekt ska hyras ut till kommunen. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med social- och omsorgsförvaltningen arbetat fram krav som ska gälla för kommunala bostäder i markanvisningstävlingen.

Kraven ska gälla för tilldelningsområdena 9C och 10I som föreslås att tilldelas som hyresrätt.

Prospekt och avtal

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att ta fram ett prospekt som utgör underlag för markanvisningstävling 2021.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att teckna marktilldelningsavtal och markanvisningsavtal med de byggaktörer som tilldelas mark i Vallastaden. Dessa avtal kommer att följa samma upplägg som i tidigare marktilldelningar i Vallastaden.

Tomter för friliggande småhus

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen förslår att återstående tomter för friliggande småhus i Vallastaden säljs till privatpersoner via den kommunala tomtförmedlingen genom upphandlad mäklare. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen förslår att tomterna ska släppas till försäljning löpande under perioden 2021 till 2024. Den exakta försäljningstidpunkten för respektive tomt avgörs utifrån de logistiska förutsättningarna inom respektive kvarter.



Figur 4. Kartan redogör för återstående villatomters placering i området (rosa markering).

Ekonomiska konsekvenser

Markförsäljningen är en del av genomförandet av *Detaljplan i Västra Vallå för del av Intellettet 1 m.fl. (Vallastaden östra delen)*. Föreslagna markpriser ger en intäkt som ligger i nivå med vad som redovisats i kalkylen för exploateringsprojektet.

Jämställdhet

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut bedöms påverka kvinnor och män på ett likvärdigt sätt.

Samråd

Under beredningen av detta ärende har miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen samrått med social- och omsorgsförvaltningen kring behovet av kommunala bostäder och omsorgsboende i området.

Uppföljning och utvärdering

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att teckna marktilldelningsavtal och markanvisningsavtal med de byggaktörer som tilldelas mark i Vallastaden. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer sedan att följa upp så att avtalen efterlevs.

**Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om
medbestämmande i arbetslivet**

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankontoret

Alisa Basic