



Markanvisningsbeslut Krigaren

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för del av Tannefors 1:1 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 för Krigaren 1 m fl är under framtagande. Detaljplanen var på samråd under november 2020 till januari 2021. Samrådsförslaget redovisar två byggrätter, en inom Krigaren 1 med tillskottsmark inom Tannefors 1:1 och en inom Tannefors 1:1 mot Drottninggatan.

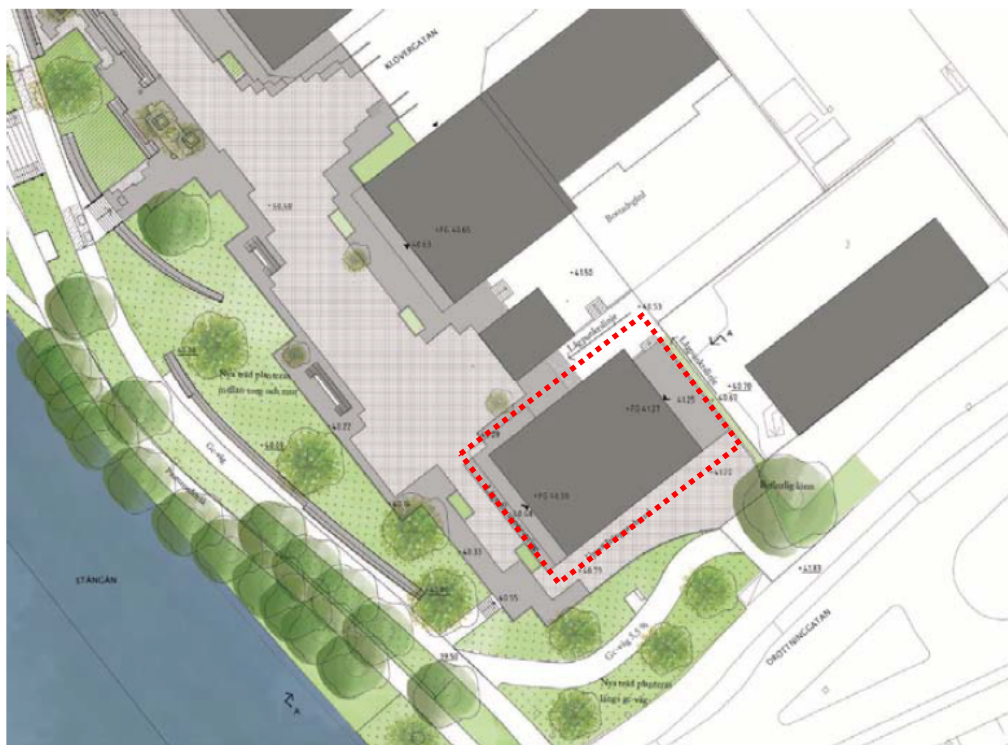
Byggrätten inom Krigaren 1 med tillskottsmark inom Tannefors 1:1 utvecklas av byggaktören JM AB. Den byggrätt som i sin helhet är belägen inom Tannefors 1:1 mot Drottninggatan är nu föremål för markanvisningstävling.

Tilldelningsområdet innehåller från samrådsförslaget ca 2300 kvm BTA och det bedöms kunna uppföras ca 20-30 lägenheter i ett flerbostadshus.

För markanvisningen ställs krav på träbyggnation, att parkeringsbehovet löses genom parkeringsköp från Dukaten och att åtgärder som främjar cykelanvändning genomförs. Markanvisningen kommer följa detaljplanens syfte och mål samt ska utvärderas på de särskilda kriterier som satts upp i tävlingen. Dessa berör bidrag och samspel med omgivningen, arkitektur samt markpris.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Markanvisningsbeslut Krigaren, 2021-04-07

Bakgrund



Figur 1 Illustrationsplan över planförslaget med markerad byggrätt som ingår i markanvisningstävlingen. (Tyréns 2020-10-14)

Fastighetsägaren JM AB har i oktober år 2018 inkommit med begäran om ny detaljplan för privatägda fastigheten Krigaren 1 samt del av kommunägda fastigheten Tannefors 1:1. Exploatören önskar uppföra bostäder i flerbostadshus.

Området har tidigare studerats inom ett detaljplaneprogram för kvarteret Konsuln och Krigaren. Detaljplaneprogrammet togs enbart till samrådsskede och var på samråd under 2009. För del av kvarteret Konsuln och Krigaren startades sedan ett detaljplanearbete. Efter utställningsskedet uteslöts kvarteret Krigaren ur detaljplanen och planarbetet fortsatte för enbart kvarteret Konsuln. Detaljplanen för kvarteret Konsuln har vunnit laga kraft och genomförandet av detaljplanen pågår. Föreslagen bostadsbebyggelse blir en fortsättning av den bebyggelse som nyligen planerats och genomförts på Konsuln 2 m.fl., norr om det aktuella området.

Detaljplanen stämmer väl med Översiktsplan för staden Linköping (antagen 2010). Översiktsplanen föreslår en väsentlig utveckling av Linköpings innerstad öster om Stångån med tät stadsbebyggelse med blandade användningar så som bostäder, kontor, handel, offentlig och kommersiell service. Översiktsplanen anger också att det ska finnas bra gång- och cykelvägar längs Stångån. Detaljplanen stämmer även med Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016). Utvecklingsplanen föreslår tätare

bebyggelsestruktur för att möjliggöra en utvidgad stadskärna som sträcker sig över Stångån. Bebyggelsen ska bidra till ökad orienterbarhet och variation i staden.

För att få en god planering och genomförande av detaljplanen där gemensamma lösningar mellan byggrätterna är en förutsättning sker en markanvisningstävling mellan samråd och granskningskedena.

Preliminär tidplanen för tävling och fortsatt process ser ut enligt följande:

Markanvisningsbeslut SBN	28/4
Tävling startar	Maj
Inlämning	Augusti
Utvärdering	Augusti-september
Vinnare	September-oktober
Markanvisningsavtal	oktober
Ta fram granskningshandlingar	Mars 2021- mars 2022
Granskning	Mars 2022
Antagande	September/oktober 2022
Laga kraft	Oktober/november 2022
Husbyggnation (start)	2023-2024
Utbyggnad allmän plats	2024
Uppföljning utförande kv-mark och allmän plats	2025

Marken som avses markanvisas har ett läge som för bostäder bedöms vara mycket attraktivt. Markprisanbuderna bedöms ligga på en hög nivå och projektet i sin helhet bedöms därför ge ett överskott till kommunen.

Kommunala mål

Ärendet kopplas till de kommunala målen Ett Attraktivt och tryggt Linköping samt Ett klimatsmart Linköping.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

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

Markanvisningstävlingen

I tävlingen ställs ett antal grundkrav som byggaktörerna behöver ställa sig bakom och leva upp till.

Exempel på grundkrav:

- Byggnadens stomme och fasad skall uppföras med modern träbyggnadsteknik.
- Parkering löses genom parkeringsköp
- Åtgärder som främjar cykelanvändning (bla laddinfrastruktur, utrymme för last/lådcyklar mm)
- Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt/äganderätt.

Förutom att uppfylla de grundkrav som ställs kommer bidragen utvärderas inom följande områden:

På vilket sätt projektet bidrar till den omgivande staden.

Utifrån mål för innerstadens utveckling, bidrag till Linköpings stadslandskap och arkitekturutbud och kommunens översiktliga klimat- och hållbarhetsambitioner.

Hur projektet samspelar med sin närmsta omgivning

Utifrån anslutning till omkringliggande struktur, sammanhanget i Tannefors i den utvidgade stadskärnan, relation till Stångån, torgmiljö, värden för grannar mm.

Vilken arkitektonisk idé bidraget har

Vad vill arkitekturen uttrycka och förmedla, funktionalitet, hållbarhetsaspekter mm.

Tilldelningsområdet tilldelas den byggaktör som kan bygga bostäder som uppfyller grundkraven, som bäst hanterar utvärderingskriterier och som lämnat ett bra markprisanbud.

I den totalbedömning som görs av inlämnade anbud tillmäts markpriset en vikt av 40 % och ovanstående utvärderingskriterier en vikt av 60 %.

Uppföljning och utvärdering

Plankontoret kommer att teckna markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal med den byggaktör som tilldelas mark inom tilldelningsområdet. Plankontoret kommer att följa upp hur avtalet efterlevs.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till: