



## **Markanvisning Vallastaden 2022**

### **Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut**

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling i Vallastaden under 2022 i enlighet med denna tjänsteskrivelse.
2. Enhetschef mark- och exploatering får i uppdrag att godkänna markanvisningstävlingens utvärdering.
3. Enhetschef mark- och exploatering får i uppdrag att teckna erforderliga avtal i enlighet med ordinarie delegationsordning för exploateringsverksamheten.
4. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen följer upp så att tecknade avtal efterlevs.

### **Ärende**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att sex fastigheter inom *Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. (Vallastaden östra delen)* tilldelas i en markanvisningstävling som genomförs med start under fjärde kvartalet 2022. Markanvisningstävlingen föreslås delas in i fem tilldelningsområden.

**Tilldelningsområde 7F** i kvarteret Initiativet omfattar en byggrätt för parhus (två bostadsenheter).

**Tilldelningsområde 8E** i kvarteret Iterationen omfattar en byggrätt för en friliggande villa och en byggrätt för tre radhus.

**Tilldelningsområde 9A** i kvarteret Identiteten omfattar en byggrätt som möjliggör lägenheter i flerbostadshus och/eller centrumverksamhet.

**Tilldelningsområde 9E** i kvarteret Identiteten omfattar en byggrätt för tre radhus.

**Tilldelningsområde 10J** i kvarteret Intervallet omfattar en byggrätt för tre radhus samt en byggrätt för parhus (två bostadsenheter).

De föreslagna tilldelningsområdena framgår av karta nedan:



*Figur 1. Kartan visar föreslagna tilldelningsområden i markanvisningstävling Vallastaden 2022.*

För samtliga tilldelningsområden föreslås valfri upplåtelseform.

I markanvisningstävling Vallastaden 2022 föreslår Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen samma upplägg för utvärdering av anbuderna som i markanvisningstävling Vallastaden 2021. Upplägget innebär att byggaktörerna redovisar sin projekttid för tilldelningsområdet och motiverar 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 samhällsbyggnadsförvaltningens utvärderingsgrupp tilldelar sedan byggaktörerna poäng utifrån hur väl anbuderna svarar mot att uppfylla intentionerna för Vallastaden.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Markanvisningstävling Vallastaden 2022, 2022-09-12

## 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 sju fastigheter att marktilldela inom detaljplanen. Dessa fastigheter är belägna inom kvarteren Initiativet, Iterationen, Identiteten och Intervallet.

En av dessa fastigheter (Intervallet 13), som är planlagd för friliggande villa, planeras att säljas via upphandlad mäklare i enlighet med beslut i samhällsbyggnadsnämnden 2021-03-24 (§ 64).

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att resterande sex fastigheter tilldelas i en markanvisningstävling som genomförs med start under fjärde kvartalet 2022.

I samband med beslut om markanvisningstävling Vallastaden 2021 (beslut 2021-03-24 § 64) beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att sälja återstående tomter för friliggande småhus i Vallastaden via den kommunala tomtförmedlingen genom upphandlad mäklare. Som framgår av denna tjänsteskrivelse föreslår nu Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att fastigheten Iterationen 6, som är planlagd för friliggande villa, ska ingå i tilldelningsområde 8E i markanvisningstävling Vallastaden 2022. Anledningen till detta är att Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det, av logistiska skäl, är mer ändamålsenligt att tilldela fastigheterna Iterationen 6 och Iterationen 3 (byggrätt som medger tre radhus) till samma byggaktör. I annat fall behöver byggnation av radhusen inom Iterationen 3 vänta tills villan inom Iterationen 6 är färdigställd.



*Figur 2. Kartan visar tilldelningsområde 8E i kvarter Iterationen. Fastighet för friliggande villa är markerad med rött. Fastighet för tre radhus är markerad med orange.*

För att möta behovet av kommunala bostäder föreslår Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att en eventuell byggaktör som får marktilldelning för att uppföra hyreslägenheter i flerbostadshus ska erbjuda Social- och omsorgsförvaltningen att hyra en andel av lägenheterna inom projektet. Detta gäller under förutsättning att vinnande anbud för tilldelningsområde 9A innebär bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med Social- och omsorgsförvaltningen arbetat fram krav som ska gälla för kommunala bostäder i markanvisningstävlingen.

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

### **Ekonomiska konsekvenser**

Likt tidigare genomförda markanvisningstävlingar i Vallastaden kommer marktilldelning att ske till fasta markpriser.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har låtit externa parter bedöma marknadsvärdet av byggrätterna inom de föreslagna tilldelningsområdena. Utifrån genomförda värderingar föreslår Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen följande markpriser i markanvisningstävling Vallastaden 2022:

Friliggande villa: 1 000 000 kr/tomt

Radhus/parhus: 550 000 kr/tomt

Flerbostadshus: 4 500 kr/kvm BTA

Lokaler för centrumändamål: 2 000 kr/kvm BTA

### **Kommunala mål**

Ärendet relaterar till kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning, antagna av Kommunfullmäktige 2021-10-26.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

### **Jämställdhet**

I detta ärende har bedömningen gjorts att föreslagen markanvisningstävling påverkar kvinnor och män på ett likvärdigt sätt, och att det därför inte är relevant att genomföra en jämställdhetsanalys. Någon sådan analys har därför inte genomförts.

### **Samråd**

Under beredningen av detta ärende har Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens samrått med Social- och omsorgsförvaltningen kring behovet av kommunala bostäder i Vallastaden.

### **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.

Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic