

Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen
Jesper Linde

2023-10-03

Dnr SBN 2023-574

Samhällsbyggnadsnämnden

Markanvisning i Djurgården för del av Smedstad 1:4, (etapp 1)

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för fastigheten Jaktmarken 1 under 2023/2024 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.

Ärende

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att fastigheten Jaktmarken 1 inom *Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl.* tilldelas i en markanvisningstävling som genomförs med start under sista kvartalet 2023.

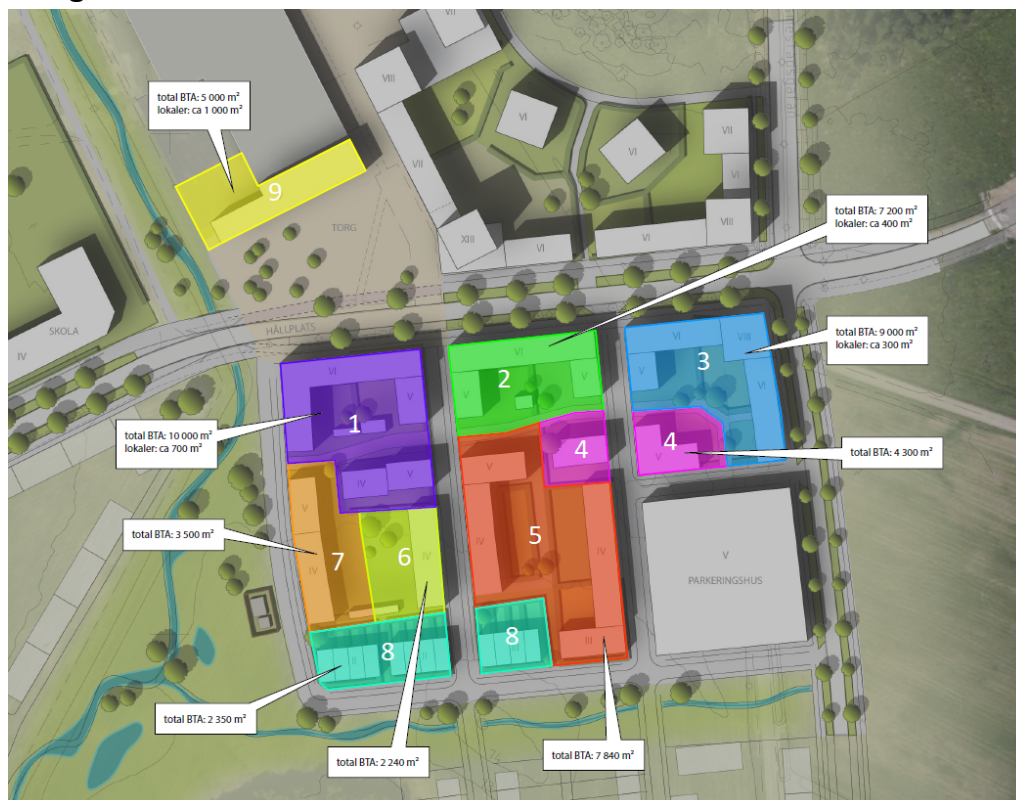
Markanvisningsomgången består av ett tilldelningsområde där cirka 100 lägenheter i flerbostadshus samt lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning bedöms kunna uppföras

Markanvisningen kommer att följa planområdets projektidé där grönska och hållbart stadsbyggande har varit utgångspunkt. Förvaltningen föreslår att anbuden utvärderas utifrån poängsättande utfästelser inom bl.a. energihushållning, träbyggnadsteknik, social hållbarhet och attraktiva gårdsmiljöer. Varje utfästelse ger viss poäng och byggaktören äger själv rätten att välja vilka poängsättande utfästelser som de åtar sig. Den byggaktör som får flest poäng utifrån vilka utfästelser de väljer att åta sig och kan motivera dessa, kommer att vinna tävlingen.

Inlämnade anbud ska även uppfylla grundläggande krav och för markanvisningstävlingen kommer fast markpris om 4 000 kr/kvm BTA att tillämpas.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Markanvisning i Djurgården för del av Smedstad 1:4 (etapp 1),
2023-10-03

Bakgrund



Figur 1 Det aktuella markanvisningsområdet för markanvisningstävlingen är område 1.

Fastigheten Jaktmarken 1 omfattas av *Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (etapp 1)* som vann laga kraft 2021-10-29.

Under 2021 hölls en första markanvisningstävling omfattande två tilldelningsområden. Avtal för aktuellt tilldelningsområde (nummer 1 i bilden ovan) träffades inte och är därför föremål för ny markanvisningstävling.

Under tävlingen 2021 tecknades markanvisningsavtal avseende tilldelningsområde 9 med Söderstaden i Östergötland AB som ska uppföra ca 50 hyresrätter i bygggrätten angränsande till befintlig handelslokal. Preliminär byggstart för dessa hyresrätter är vintern 2024.

Tidigare har markanvisningsavtal tecknats med Stångåstaden och Heimstaden för bygggrätter norr om Hertig Johans allé och öster om befintlig byggnad (Systembolaget, Jysk, Nordic Wellness). Som grund för dessa tilldelningar finns ett markanvisningsavtal tecknat 2017. Stångåstaden påbörjar byggnation under hösten 2023 och Heimstaden planerar en byggstart sommaren 2024.

Omkringliggande gator är färdigbyggda till den standard som gör det möjligt för vinnande byggaktör att byggstarta så fort tillträde sker.

Tidplan för markanvisningen:

- November 2023 – Mars 2024
- Mars 2024 – vinnare utsedd
- Markanvisningsavtal påskrivna Q2 2024
- Marköverlåtelseavtal påskrivna Q4 2025
- Tillträde Q4 2025

Kommunala bostäder

Det finns 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.

För att möta behovet av kommunala bostäder föreslås att krav ska ställas i aktuell markanvisningstävling där en andel av de hyreslägenheter som produceras ska hyras ut till kommunen.

Markpris

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett fast markpris ska tillämpas i tävlingen för att lägga fokus på de grundkrav och utvärderingskriterier som ställs. Vid tidigare markanvisningstävlingen i området användes markpris som ett bedömningskriterie vilket gör att det finns bra underlag för att bedöma marknadsvärdet i området. Det har även tagits hänsyn till tidigare värdering av byggrätt i Vallastaden. Viss nedjustering har skett av bedömt marknadsvärde på grund av rådande marknadsläge.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter från markförsäljning bidrar till att uppfylla den exploateringskalkyl som samhällsbyggnadsnämnden godkände i samband med nämndens beslut att anta *Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (etapp 1)*.

Kommunala mål

- Ett attraktivt och tryggt Linköping
- Ett klimatsmart Linköping

[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 samhällsbyggnadsförvaltningen samrått med Social- och omsorgsförvaltningen kring behovet av kommunala bostäder inom området.

Uppföljning och utvärdering

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att teckna markanvisningsavtal och, om villkoren i markanvisningsavtalet uppfylls, marköverlåtelseavtal med den byggaktör som tilldelas mark. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer 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

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Klicka här för att ange text.