

Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen
Mohamed Dirie

2024-01-17

Dnr SBN 2023-506

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktanvisning Identiteten 2

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till direktanvisning godkänns i enlighet med denna tjänsteskrivelse.
2. 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 Identiteten 2 i Vallastaden markanvisas genom direktanvisning till Mård Lind Förvaltning AB. Den föreslagna direktanvisningen har stöd i *Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun*, då fastigheten tidigare har ingått i två markanvisningstävlingar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns goda motiv till att direktanvisa fastigheten till Mård Lind Förvaltning AB. Bolaget har presenterat en intressant projektidé som bygger på en kombination av trygghetsbostäder och vanliga hyreslägenheter i olika storlekar. Intentionen är att uppföra trygghetsbostäderna med en förhöjd tillgänglighetsnivå jämfört med dagens trygghetsboenden. Detta bedöms innebära fördelar både för den boende, för anhöriga och för hemtjänstpersonal. Konceptet bedöms också innebära att personer kan bo kvar längre i sin bostad innan man behöver flytta till ett vårdboende. Kombinationen av trygghetsbostäder och vanliga hyreslägenheter i olika storlekar bedöms också bidra till att bredda bostadsutbudet i Vallastaden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att en snabb bostadsproduktion på platsen är av stor vikt. Mård Lind Förvaltning AB har redovisat en tidplan för projektet som innebär färdigställda bostäder under kvartal 4 2026, vilket förvaltningen ser som positivt givet dagens marknadsläge. Bolaget har också genomfört ett tidigare projekt i Vallastaden på ett bra sätt, vilket förvaltningen menar visar på bolagets genomförandeförmåga.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Direktanvisning Identiteten 2, 2024-01-17
Utvärderingsrapport Direktanvisning Identiteten 2.

Bakgrund

Fastigheten Identiteten 2 har tidigare varit föremål för två markanvisningstävlingar. I markanvisningstävling Vallastaden 2019 fick Tornet Bostadsproduktion AB markanvisning för fastigheten. Kommunen återtog dock markanvisningen eftersom bolaget inte kunde genomföra ett antal av de utfästelser som man hade åtagit sig i sitt anbud. Fastigheten var även med i markanvisningstävling Vallastaden 2022, där ett anbud inkom för fastigheten. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kunde dock inte komma överens med anbudsgivaren om förutsättningarna för att teckna marktilldelningsavtal för fastigheten. Tävligen fick därför avslutas utan att fastigheten tilldelades.



Karta som visar fastigheten Identiteten 2 markerat med rött.

I *Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun* framgår att markanvisning för bostäder normalt ska ske i konkurrens mellan flera exploatörer, men att markanvisning genom direktanvisning kan göras i särskilda fall. Ett sådant särskilt fall är om fastigheten tidigare har varit föremål för markanvisning, men marköverlåtelseavtal inte har kunnat tecknas.

Mot bakgrund av vad som sägs ovan har Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen under våren 2023, via kommunens webbplats, erbjudit exploatörer som är intresserade av en direktanvisning att lämna in förslag angående fastigheten Identiteten 2.

Under sommaren/hösten 2023 har två exploatörer lämnat in förslag – Mård Lind Förvaltning AB och Tornet Bostadsproduktion AB. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har utvärderat anbuden utifrån det material som anbudsgivarna har lämnat in och genom intervjuer med anbudsgivarna, se bilaga *Utvärderingsrapport Direktanvisning Identiteten 2*.

Efter genomförd utvärdering har Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommit fram till att Mård Lind Förvaltning AB har lämnat det bästa anbudet. Förvaltningen föreslår därför att Mård Lind Förvaltning AB ges en direktanvisning för fastigheten Identiteten 2.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns goda motiv till att direktanvisa fastigheten till Mård Lind Förvaltning AB. Bolaget har presenterat en intressant projekttidé som bygger på en kombination av trygghetsbostäder och vanliga hyreslägenheter i olika storlekar. Intentionen är att uppföra trygghetsbostäderna med en förhöjd tillgänglighetsnivå jämfört med dagens trygghetsboenden. Detta bedöms innebära fördelar både för den boende, för anhöriga och för hemtjänstpersonal. Konceptet bedöms också innebära att personer kan bo kvar längre i sin bostad innan man behöver flytta till ett vårdboende. Kombinationen av trygghetsbostäder och vanliga hyreslägenheter i olika storlekar bedöms också bidra till att bredda bostadsutbudet i Vallastaden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att en snabb bostadsproduktion på platsen är av stor vikt. Mård Lind Förvaltning AB har redovisat en tidplan för projektet som innebär färdigställda bostäder under kvartal 4 2026, vilket förvaltningen ser som positivt givet dagens marknadsläge. Bolaget har också genomfört ett tidigare projekt i Vallastaden på ett bra sätt, vilket förvaltningen menar visar på bolagets genomförandeförmåga.

Ekonomiska konsekvenser

I markanvisningstävling 2022 var markpriset för bostäder i flerbostadshus satt till 4 500 kr per kvadratmeter BTA (bruttoarea) och priset för lokaler för centrumändamål var satt till 2 000 kr per kvadratmeter BTA (bruttoarea). Dessa markpriser gäller även vid en eventuell direktanvisning.

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 en direktanvisning 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.

Uppföljning och utvärdering

Vid ett beslut om direktanvisning kommer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att teckna ett marktilldelningsavtal med Mård Lind Förvaltning AB. Om bolaget uppfyller sina åtaganden enligt marktilldelningsavtalet kommer ett marköverlåtelseavtal att tecknas. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer sedan att följa upp hur marköverlåtelseavtalet efterlevs.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Mård Lind Förvaltning AB
Tornet Bostadsproduktion AB