

Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen
Sally Rizk

2024-10-30

Dnr SBN 2023-180

Samhällsbyggnadsnämnden

Direktanvisning Näringen 1

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 Näringen 1 i Skogsvallen markanvisas genom direktanvisning till Vida Real Estate 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 Vida Real Estate AB. Bolaget har presenterat en intressant projektidé som bygger på en kombination av radhus med äganderätter som upplåtelseform och hyreslägenheter i olika storlekar.

Intentionen är att skapa en småskalig och inbjudande arkitektur som erbjuder variation inom ett sammanhållande tema. Hela projektet planeras att byggas i trä och startas i början av 2025 enligt den inlämnad tidplan.

Blandning av bostadsformer samt upplåtelseformer bidrar till mer variation inom området samt skapar ett större utbud för bostadssökande. Tanken är att lägenheterna ska vara större än det som finns idag inom området, vilket bidrar till att bredda bostadsutbudet i Skogsvallen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att en snabb bostadsproduktion på platsen är av stor vikt. Vida Real Estate 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 Folkungavallen på ett bra sätt, vilket förvaltningen menar visar på bolagets genomförandeförmåga.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse – Direktanvisning Näringen 1, 2024-10-30
Utvärderingsrapport Direktanvisning Näringen 1

Bakgrund

Fastigheten Näringen 1 har tidigare varit föremål för en markanvisningstävling september 2020, där Kamelia AB vann tilldelningen. Det tecknades ett marköverlåtelseavtal med Kamelia men bolaget kunde inte genomföra projektet och återlämnade tilldelningen till kommunen genom ett återköp daterad 20 januari 2023.

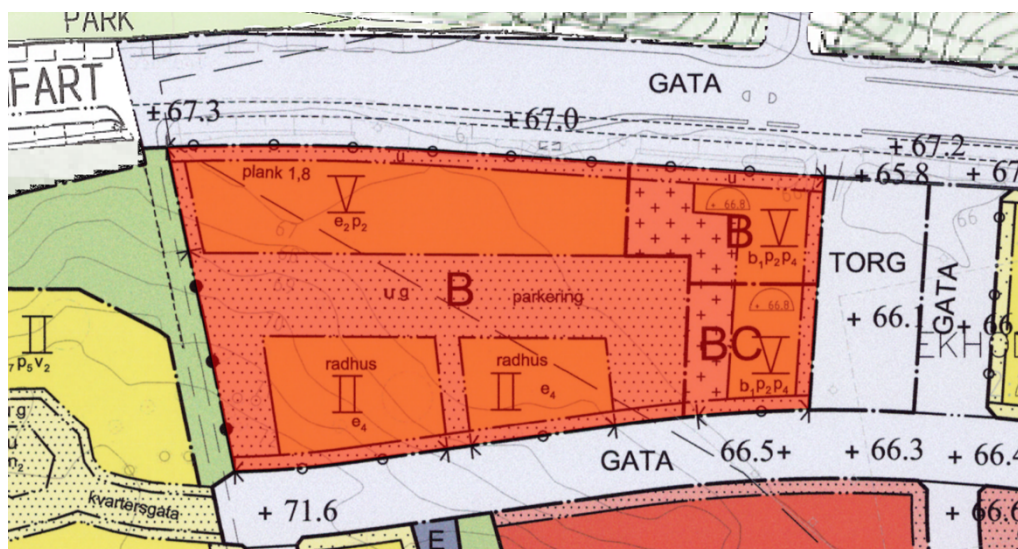
Kommunen gick ut med en ny markanvisning den 7 juni 2023 och sista datum för inlämning av anbud sattes till 17 augusti 2023. När förutsättningarna inom marknaden ändrades, publicerades ett reviderat prospekt på kommunens hemsida den 18 augusti 2023 och tiden för inlämning förlängdes till 24 oktober 2023 utan att några anbud lämnades in.

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 markanvisningstävling, men marköverlåtelseavtal inte har kunnat tecknas.

Mot bakgrund av vad som sägs ovan har Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen under våren 2024, via kommunens webbplats, erbjudit exploatörer som är intresserade av en direktanvisning att lämna in förslag angående fastigheten Näringen 1.

Under sommaren/hösten 2024 har tre exploatörer lämnat in förslag – Vida Real Estate AB, BC Bygg & Magnus Lidén AB samt Rasouli Group AB. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har utvärderat anbuden utifrån det material som anbudsgivarna har lämnat in och genom intervjuer med anbudsgivarna, se bilaga *Utvärderingsrapport Direktanvisning Näringen 1*.

Efter genomförd utvärdering har Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommit fram till att Vida Real Estate AB har lämnat det bästa anbudet. Förvaltningen föreslår därför att Vida Real Estate AB ges en direktanvisning för fastigheten Näringen 1.



Karta som visar fastigheten Näringen 1, markerat i rött.

Ekonomiska konsekvenser

I markanvisningstävling 2023 var markpriset för bostäder i flerbostadshus satt till 3000 kr per kvadratmeter BTA (bruttoarea) och priset för radhustomt till 600 000 kr per tomt. Dessa markpriser gäller även vid en 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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att tecknat ett markanvisningsavtal med Vida Real Estate AB efter det att samhällsbyggnadsnämnden beslutat om en direktanvisning. Om bolaget uppfyller sina åtaganden enligt markanvisningsavtalet kommer ett marköverlåtelseavtal att tecknas. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommer sedan att följa upp hur marköverlåtelseavtalet efterlevs.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Vida Real Estate AB
BC Bygg AB
Magnus Lidén Fastigheter AB
Rasouli Group AB