

Stadsplaneringsavdelningen
Karin Jannerstad

2025-03-03

Dnr SBN 2025-94

Samhällsbyggnadsnämnden

Markanvisningstävling 3 Djurgården

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för del av fastigheten Smedstad 1:4, gällande tilldelningsområde 5, 6, 7, 10 och 11, under 2025 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 del av fastigheten Smedstad 1:4 inom Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (etapp 1) samt Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (etapp 2) tilldelas i en markanvisningstävling som genomförs med start under andra kvartalet 2025.

Markanvisningsomgången består av fem tilldelningsområden där totalt cirka 170 lägenheter i flerbostadshus samt cirka 35 radhus/kedjehus bedöms kunna uppföras. Ett tilldelningsområde med flerbostadshus föreslås inriktas mot prisvärt boende för slutkund. Två tilldelningsområden med flerbostadshus föreslås utvärderas med poäng för olika utfästelser inom bland annat byggnadsteknik, arkitektur och gårdsmiljö; vilket ger anbudsgivare möjlighet att välja hur de vill profilera sina projekt. Två tilldelningsområden med småhus föreslås, då det breddar områdets utbud av boendeformer.

Markanvisningen kommer att följa planområdets projektidé där grönska och hållbart stadsbyggande har varit utgångspunkt.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Markanvisning i Djurgården för del av Smedstad 1:4, (etapp 1 och etapp 2), 2025-03-03

Bakgrund



Figur 1 De aktuella markanvisningsområdena i markanvisningstävlingen är område 5, 6, 7, 10 och 11. Tidigare har tilldelningsområde 1 och 9 varit föremål för markanvisningstävling.

Tilldelningsområdena 5, 6 och 7 som är aktuella för denna markanvisningstävling ligger på del av fastigheten Smedstad 1:4 och omfattas av *Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (etapp 1)* som vann laga kraft 2021-10-29. Tilldelningsområdena 10 och 11 som är aktuella för denna markanvisningstävling ligger på del av fastigheten Smedstad 1:4 och omfattas av *Detaljplan i Djurgården för Smedstad 1:4 m.fl. (etapp 2)* som vann laga kraft 2023-07-28.

Förvaltningen föreslår att anbuden för **tilldelning 5**, som omfattar ca 100 lägenheter i flerbostadshus, inriktar sig mot hyresrätter med prisvärt boende, och att anbuden utvärderas utifrån lägst angiven genomsnittshyra till slutkund. Inlämnade anbud ska uppfylla grundläggande krav, t.ex. referensprojekt, lägenhetsfördelning, erbjuda kommunala bostäder, fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark samt anslutning till fjärrvärmesystemet. För tilldelningen föreslås fast markpris om 2 500 kr/kvm BTA att tillämpas. Markpriset baseras på extern värdering för hyresrätt i flerbostadshus, och är inom det lägre spannet av värdet, för att ge marknaden bästa förutsättningar att kunna erbjuda prisvärt boende för slutkund.

Förvaltningen föreslår att anbuden för **tilldelning 6 och 7**, som totalt omfattar ca 70 lägenheter i flerbostadshus, utvärderas utifrån poängsättande utfästelser inom bland annat arkitektur, byggnadsteknik och gårdsmiljö. 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 tilldelningen. Inlämnade anbud ska uppfylla grundläggande krav, t.ex. bedömning av miljö- och hälsofarliga ämnen, grönytefaktor för gårdsmiljön, fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark samt anslutning till fjärrvärmesystemet.

Förvaltningen föreslår att tilldelning 6 och 7 anvisas med valfri upplåtelseform. För tilldelningarna föreslås fast markpris om 3 800 kr/kvm BTA att tillämpas. Markpriset baseras på extern värdering för bostadsrätt i flerbostadshus.

Förvaltningen föreslår att anbuden för **tilldelning 10 och 11**, som totalt omfattar ca 35 radhus/kedjehus i 2-3 våningar, utvärderas utifrån poängsättande utfästelser inom arkitektur med fokus på variation i utformning, täthet, uttryck och kulör samt utformning av förgårdsmark. Inlämnade anbud ska uppfylla grundläggande krav, t.ex. bedömning av miljö- och hälsofarliga ämnen, fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark samt anslutning till fjärrvärmesystemet.

Förvaltningen föreslår att tilldelning 10 anvisas med upplåtelseform äganderätt. För tilldelningen föreslås fast markpris på 700 000 kronor per rad/kedjehustomt att tillämpas. Markpriset baseras på extern värdering för rad/kedjehustomt.

Förvaltningen föreslår att tilldelning 11 anvisas med valfri upplåtelseform. För tilldelningen föreslås fast markpris på 12 000 000 kronor att tillämpas. Markpriset baseras på extern värdering för bostadsrätt i flerbostadshus, då byggrätten medger 2-3 våningar.

Detta är den tredje markanvisningstävlingen för byggrätterna i Djurgården. Under 2024 har markanvisningstävling 2 genomförts för tilldelningsområde 1, fastigheten Jaktmarken 1. Avtal för tilldelningsområde 1 kunde inte träffas, därav är Jaktmarken 1 föremål för direktanvisning under 2025.

Under 2021 hölls en första markanvisningstävling omfattande tilldelningsområde 1 och 9. Under tävlingen 2021 tecknades markanvisningsavtal avseende tilldelningsområde 9 med Söderstaden i Östergötland AB som ska uppföra ca 50 hyresrätter i byggrätten angränsande till befintlig handelslokal. Preliminär byggstart för dessa hyresrätter är vintern 2025/2026.

Tidigare har markanvisningsavtal tecknats med Stångåstaden och Heimstaden för byggrätter norr om Hertig Johans allé och öster om befintlig handelsbyggnad (Systembolaget, Jysk, Nordic Wellness). Som grund för dessa tilldelningar finns ett markanvisningsavtal tecknat 2017. Stångåstaden påbörjade byggnationen under hösten 2023 och första inflyttningen planeras till vintern 2025/2026. Heimstaden frånträdde sin markanvisning sommaren 2024.

Omkringliggande gator i etapp 1 (tilldelningsområde 5, 6 och 7) är färdigbyggda till den standard som gör det möjligt för vinnande byggaktör att byggstarta så fort tillträde sker. För utbyggnad av omkringliggande gator i Djurgården etapp 2 (vid tilldelningsområde 10 och 11) planeras dessa att byggas ut när markanvisningsavtal tecknats.

Tidplan för markanvisningen:

- Inlämning av anbud april 2025 – september 2025
- Vinnare utsedda oktober 2025
- Markanvisningsavtal påskrivna Q4 2025
- Marköverlåtelseavtal påskrivna Q2 2027
- Tillträde Q2 2027
- Byggstart Q2 2027 - Q3 2028

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter från markförsäljning bidrar till att uppfylla de exploateringskalkyler som samhällsbyggnadsnämnden godkände i samband med nämndens beslut att anta *Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (etapp 1)* samt *Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (etapp 2)*.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett fast markpris ska tillämpas i tävlingen. Extern värdering har genomförts för byggrätterna vilket används som underlag till det satta fasta markpriset.

Kommunala mål

- Ett växande Linköping med ett starkt näringsliv
- Ett Linköping i framkant inom miljö och klimat

[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 Socialförvaltningen 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.

Samverkan/information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MLB.- information eller förhandling är inte påkallad.

Stadsplaneringsavdelningen

Alisa Basic

Beslutet skickas till:
Klicka här för att ange text.