



Försteg till Folkungavallen

Förslag till beslut

1. Plankontorets förslag på byggherrar som får ett försteg/fördel i kommande marktilldelning inom stadsbyggnadsprojekt Folkungavallen godkänns.
2. Plankontorets förslag till innebörden av försteget/fördel i kommande marktilldelning inom stadsbyggnadsprojekt Folkungavallen godkänns.
3. Samhällsbyggnadsnämnden godkänner plankontorets förslag på hantering av byggherrar som föreslås få viten.

Ärende

Inför Bo-och samhällsbyggnadsmässan hösten 2017 tecknades avtal med byggherrar där krav specificerades för att kunna genomföra en mäsas med hög kvalitet. Styrmedel för kommunen har varit detaljplanen, kvalitetsprogram, utfästelser och avtal.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 27 februari 2013 att de byggherrar som valde att bygga flerbostadshus i Vallastaden och som fullföljde byggnationen i enlighet med tecknat avtal, ska få ett försteg vid framtida marktilldelning inom del av stadsbyggnadsprojektet Folkungavallen. I beslutet preciserades dock inte vad försteget innebär.

Plankontoret har under hösten 2018 utvärderat de projekt som ingått i etapp 1 i Vallastaden för att bedöma vilka byggherrar som kvalificerat sig för försteg vid framtida marktilldelning inom Folkungavallen. Följande avtalspunkter har ingått i utvärderingen:

- Uppfyllt kvalitetsprogram
- Utförda utfästelser som byggherren åtagit sig i samband med markanvisningen
- Uppfyllt byggnadsskyldigheten

Utifrån genomförd uppföljning har plankontoret gjort bedömningen att sex byggherrar uppfyller kraven för att få ett försteg till marktilldelning inom stadsbyggnadsprojekt Folkungavallen.

Plankontoret föreslår att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att dessa sex byggherrar oberoende av antal lägenheter/fastigheter/tilldelningar som byggherren hanterat inom Vallastaden ska ges ett likartat försteg till marktilldelning inom stadsbyggnadsprojekt Folkungavallen.

Försteget innebär att de byggherrar som genomfört projekt i Vallastaden enligt ovan ska erbjudas en tilldelning inom Folkungavallen till ett fast pris. Priset ska motsvara marknadsvärdet för marken. Erbjudandet gäller med de villkor som kommer att gälla för byggnation inom Folkungavallen, berörande bl.a. kvalitet och arkitektur. I dag är inte detaljplanen, kvalitetsprogram m.m. klart för Folkungavallen så en närmare redovisning av inriktningen kommer att presenteras när projekt Folkungavallen växer fram.

En sammanställning har gjorts över vilka byggherrar som färdigställt sina byggnationer i tid till Bo- och samhällsbyggnadsmässan i september 2017. Byggherrar som inte färdigställt byggnationen mot allmän plats i tid ska enligt ingångna avtal ges ett vite. Plankontoret föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsdirektören i uppdrag att utreda och besluta om viten för de byggherrar som inte uppfyller byggnadsskyldigheten, samt vidta därtill hörande åtgärder. Arbetet ska ske i samråd med Juridikgruppen.

Beslutsunderlag:
Tjänsteskrivelse Försteg till Folkungavallen
Ppt-redovisning

Bakgrund

Inför Bo- och samhällsbyggnadsmässan hösten 2017 tecknades avtal med byggherrar där krav specificerades för att kunna genomföra en mäsas med hög kvalitet. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 27 februari 2013 att de byggherrar som väljer att bygga flerbostadshus i Vallastaden, och som fullföljer byggnationen i enlighet med tecknat avtal, ska få ett försteg vid framtida marktilldelning inom del av stadsbyggnadsprojekt Folkungavallen. Vad försteget innebär fastställdes inte i beslutet.

Kvalitetsprogram

Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. (Vallastaden) antogs 2013-06-05. Som en del av antagandehandlingen finns ett kvalitetsprogram som syftar till att Vallastaden ska bli en miljömässigt och socialt hållbar samt gestaltningsmässigt attraktiv stadsdel. Kvalitetsprogrammet anger bl.a. kvalitetsprinciper för stadsmiljön inom kvartermark och beskriver därmed de åtaganden som exploitörer ansvarar för. Granskning av respektive projekts uppfyllelse av kvalitetsprogrammet genomfördes av Sweco, på uppdrag av Linköpingsexpo AB, inför bygglovsansökan samt efter avslutad byggnation. Kvalitetsprogrammet ingår som bilaga till de avtal som tecknas mellan kommunen och byggherrar som tilldelats mark i Vallastaden. De byggherrar som inte uppfyllt kraven i kvalitetsprogrammet diskvalificeras från försteget vid framtida marktilldelning inom del av stadsbyggnadsprojekt Folkungavallen.

Utfästelser

Marktilldelning i Vallastaden har i huvudsak skett via markanvisningstävling. Utöver ett antal grundkriterier har byggherrar tävlat utifrån utvärderingskriterier som de genom anbudet åtar sig att utföra i det aktuella projektet. Utvärderingskriterier har genererat olika poäng. Den byggherre som erhållit flest poäng för ett tilldelningsområde har tilldelats marken. Utvärderingskriterierna har fastställts som utfästelser i avtalet som upprättats mellan byggherren och Linköpings kommun. Insamling av underlag och granskning av om byggherren har utfört åtagna utfästelser på erforderligt sätt har utförts av handläggare på plankontoret vid Linköpings kommun. Samtliga byggherrar har fått möjlighet att komplettera och åtgärda utfästelser som inte godkänts. De byggherrar som inte utfört de utfästelser som varit poänggrundande i markanvisningstävlingen och lett till att byggherren tilldelats mark, diskvalificeras från försteget vid framtida marktilldelning inom del av stadsbyggnadsprojekt Folkungavallen.

Uppfyllnad av byggnadsskyldigheten

Avsikten med byggnationen i Vallastaden var bl.a. att skapa ett mäsområde med hög kvalitet och att besökare skulle kunna uppleva ett nytt spännande bostadsområde. Med anledning av det avtalades om en byggnadsskyldighet

med de byggherrar som fick marktilldelning. Stora ansträngningar gjordes av byggherrar och kommunens entreprenörer för att få klart mässområdet i tid. Kontoret bedömer dock att tre byggherrar inte uppfyller byggnadsskyldigheten och att de därmed ska belastas av vite enligt avtalet. I de tre fallen har varken huskropp eller stomme uppförts till tiden för mässan.

Ekonomiska konsekvenser

Vitet avseende kravet för byggnadsskyldigheten omfattar totalt 1 464 000 kronor. Kontoret ska ta stöd från Juridikgruppen vid bedömningar av åtgärder.

Jämställdhet

Förslag till beslut bedöms påverka kvinnor och män på ett likvärdigt sätt.

Uppföljning och utvärdering

Plankontoret har sammanställt den uppföljning som gjorts av de projekt som har uppfört flerbostadshus i etapp 1 i Vallastaden avseende:

- uppfyllnad av kvalitetsprogram
- utförande av åtagna utfästelser
- färdigställande av byggnationen i tid

Uppföljning av kvalitetsprogrammet:

På uppdrag av Linköpingsexpo AB har Sweco utfört en uppföljning av kvalitetsprogrammet för etapp 1 i Vallastaden. Uppföljningen pågick under perioden december 2017 till och med 28 juni 2018.

Slutrapport inkom Linköpings kommun 2018-02-28. Därefter beslutade Linköping kommun att ge byggherrarna möjlighet att åtgärda avvikelser från kvalitetsprogrammet. En slutgiltig sammanställning innehållande kompletteringar erhöll Linköping kommun 2018-06-28.

Tillvägagångssätt

En initial kontakt togs med byggherrarna 2017-12-21. Byggherrarna emottog då ett e-postmeddelande som innehöll kvalitetsprogrammets checklista samt ett följebrev. I följebrevet angavs slutdatum för när en ifylld checklista skulle levereras till Sweco (2018-01-15) samt när ett platsbesök senast skulle ha genomförts tillsammans med Sweco (2018-02-09).

2018-01-15 skickades en påminnelse ut till de byggherrar som ännu inte lämnat in ifylld checklista. Dispens för inlämnande av ifylld checklista gavs till 2018-01-19. 2018-02-09 skickades en påminnelse ut till de byggherrar som ännu inte hade bokat platsbesök. Dispens för att boka platsbesök gavs till 2018-02-26.

Vid platsbesöken granskades kraven från kvalitetsprogrammet. Avvikelse som upptäckts har stämts av med byggherren efter avslutat platsbesök. Därefter har byggherren emottagit ett e-postmeddelande där Sweco sammanställt de kompletterande underlag som saknas för att kunna godkänna kraven som inte varit möjliga att kontrollera på plats. Därefter lämnades en slutlig sammanställning in till Linköpings kommun 2018-02-28.

Kommunen har granskat inlämnat material från Sweco för respektive byggherre och gjort en egen bedömning av hur byggherrarna efterlever kvalitetsprogrammet. Ett avstämningsmöte mellan Linköpings kommun och Sweco hölls 2018-05-30 för att diskutera kommunens bedömning av Swecos resultat. I Swecos resultat framkom information om att några byggherrar meddelat att färdigställande av planteringar och markarbeten planerades att genomföras under våren 2018. Vid avstämningsmötet beslutades därför att en kompletterande uppföljning skulle utföras tillsammans med de byggherrar som fortfarande hade avvikelser i checklistan och därmed inte uppfyllt kvalitetsprogrammet.

2018-06-05 skickades på nytt checklistan ut via e-post tillsammans med instruktioner om vilka kompletteringar som respektive byggherre behövde göra. I e-postmeddelandet framgick att kompletterande underlag skulle vara Sweco tillhanda senast 2018-06-21. En påminnelse gick ut till byggherrar som vid slutdatum ännu inte hade levererat kompletterande handlingar.

All tillkommande dokumentation från den kompletterande uppföljningen inkom till Linköpings kommun enligt överenskommelse 2018-06-28.

Uppföljning av utfästelser:

I samband med markanvisningstävlingar i Vallastaden har byggherrar tävlat om tilldelningar genom olika utfästelser.

Plankontoret har löpande arbetat med uppföljning av dessa utfästelser. Under projektets gång samt inför bygglov och marköverlåtelse har dialog mellan kommunen och byggherre förts angående hur den senare avser uppfylla sina åtaganden.

Tillvägagångssätt

2017-08-18 begärde kommunen skriftligen in material från byggherrarna med varierande resultat.

2017-12-15 sändes ett andra skriftliga utskick till byggherrarna i Vallastaden med anmodan att inkomma med formell slutrapport. Av slutrapporten ska det framgå hur exploitören har arbetat med utfästelserna samt hur dessa uppfyllts. Utfästelserna ska vara uppfyllda enligt de gällande definitionerna vid avtalets ingång eller i enlighet med skriftligt meddelade avsteg. Om byggherren erhållit fler än en tilldelning ska en slutrapport för respektive tilldelning upprättas. Har exploitören inte uppfyllt samtliga åtagna utfästelser ska byggherren redovisa

hur långt man har kommit med utfästelsen och när det är beräknat att utfästelsen är uppfylld. Krav ställdes på leverans av slutrapport senast 2018-01-26. De exploatörer som inte lämnat in slutrapporten till Linköpings kommun senast 2018-01-26 anses inte uppfylla avtalade utfästelser. Exploatörerna informerades även om att ej inlämnad slutrapport kan resultera i att det avtalade försteget kopplat till Folkungavallen går förlorat. Dessutom informerades byggherrarna att Linköpings kommun kan väga in detta vid kommande markanvisningar i bedömningen om byggherren kan bli aktuell för markanvisning, i enlighet med "Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun".

Uppföljning av byggnadsskyldighet:

Målet med byggnadsskyldigheten var att besökare vid Bo- och samhällsbyggnadsmässan skulle få en upplevelse av Vallastaden som stadsdel när man rörde sig i området under mässan. I de tre fallen där man inte klarat sitt åtagande har varken huskropp eller stomme uppförts till tid för mässan. Plankontorets bedömning är att dessa byggherrar inte uppfyllt byggnadsskyldigheten.

Tillvägagångssätt

Under våren 2017 genomfördes flera besiktningar på plats med samtida fotografering för att bedöma hur långt byggherrarna kommit i sin produktion av husen. Det senaste tillfället för besiktning var 2017-06-07.

Resultat:

Byggherrar som får ett försteg

Plankontoret har sammanställt den dokumentation som inkommit Linköpings kommun avseende hur exploatörerna:

- uppfyllt kvalitetsprogrammet
- utfört åtagna utfästelser
- färdigställt byggnationen i tid enligt avtal

Utifrån uppföljningen har plankontoret gjort bedömningen att sex byggherrar, uppfyller kraven för att få försteg till marktilldelning inom stadsbyggnadsprojekt Folkungavallen.

Byggherrar som föreslås få vite

I tre fall har byggherren inte klarat sitt åtagande då varken huskropp eller stomme uppförts till tid för mässan. Plankontorets bedömning är att dessa exploatörer inte uppfyllt byggnadsskyldigheten.

Plankontoret

Alisa Basic