

2021-01-20

§ 12 2020.487 KS

Försäljning av Skogskullen 1

Ärendebeskrivning

Fastigheten Skogskullen 1 är belägen i Stadsskogen vid cirkulationsplatsen Stadsskogsgatan/Skogskullegatan. Fastigheten omfattas av detaljplan 155Å och har en areal om 5883 m².

På fastigheten finns möjlighet att uppföra cirka 70-100 bostäder. Utöver bostäder möjliggör detaljplanen centrumverksamhet i entrevåning, vård och småverksamheter (ej störande). Detaljplanen är mycket flexibel och reglerar varken gestaltning eller placering av byggnader i någon nämnvärd utsträckning.

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 14 november 2016, § 217 att fastigheten ska säljas via anbudsförfarande, baserat på stort intresse hos exploatörer att förvärva fastigheten. Intresset är fortsatt mycket stort hos exploatörer att förvärva och bebygga fastigheten.

Beredning

Kommunledningskontoret har i skrivelse den 12 januari 2021 lämnat följande yttrande:

Skogskullen 1 är den sista obebyggda fastigheten i kommunal ägo utmed Stadsskogsgatan. Den framtida byggnationen på fastigheten kommer att sätta en tydlig prägel på omgivningen. Bebyggelsen kommer enligt gällande detaljplan att nå en höjd av sju våningar i den södra delen av fastigheten och fem våningar i norra delen mot Stadsskogsgatan. Det är därför viktigt att kommande byggnation överensstämmer med kommunens ambition och önskemål för fastigheten.

Ett anbudsförfarande ger kommunen viss möjlighet att styra gestaltningsmässiga kvaliteter genom så kallade skall-krav, men möjligheten är begränsad. Kraven måste vara mätbara, tydliga och lätta att följa upp. Skall-krav lämpar sig bättre för exempelvis upplåtelseform, minsta bruttoyta och andra liknande mätbara faktorer.

Ett mer lämpligt förfarande för att säkerställa att bebyggelsen som kommer till stånd på fastigheten håller god kvalitet är att genom en markanvisningstävling låta exploatörer lämna förslag på hur de önskar bebygga fastigheten. Kommunen kommer då i inbjudan att definiera ett antal bedömningsgrunder, viktade mot varandra med hjälp av ett poängsystem, för att ge en samlad bedömning av förslagen. Exploatören som har lämnat det förslag med högst totalpoäng erbjuds att köpa marken, under förutsättning att tävlingsförslaget efterlevs.

2021-01-20

AU § 12, forts

Fördelen med ett tävlingsförfarande jämfört med ett anbudsförfarande, är att bedömningsgrunderna kan utformas på så sätt att poäng utdelas enligt en definierad skala beroende på hur väl förslaget uppfyller angivna bedömningsgrunder. Till skillnad från ett skall-krav som endast kan vara uppfyllt eller ej uppfyllt. Många kvalitetsmässiga och gestaltningsmässiga principer är svåra att följa upp med skall-krav, eftersom kraven blir för otydliga och öppna för tolkning för att ha någon praktisk verkan. Det skulle även krävas orimligt många krav i avtalen för att säkerställa att kvalitéerna efterlevs.

Kommunledningskontoret gör därför bedömningen att fastigheten Skogskullen 1 bör säljas genom en markanvisningstävling och inte genom anbudsförfarande för att säkerställa att kommande byggnation håller hög kvalitet.

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen för beslut:

1. Kommunstyrelsens beslut den 14 november 2016, § 217 om att sälja fastigheten Skogskullen 1 genom ett anbudsförfarande upphävs.
2. Kommunledningskontoret får i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för fastigheten Skogskullen 1.