



Markanvisningstävling 2022

Vallastaden

Inbjudan till markanvisningstävling i Vallastaden



Inbjudan

Linköpings kommun bjuder in till markanvisningstävling i Vallastaden och söker nu byggaktörer som vill utveckla stadsdelen tillsammans med oss. Vallastaden, som invigdes under ett bo- och samhällsexpo hösten 2017, är en av Sveriges mest innovativa stadsdelar. På kort tid har ett stort antal aktörer tillsammans byggt ca 1 300 bostäder och skapat en tät och blandad stadsdel som präglas av en varierad arkitektur och innovativa lösningar. Allt bygger på en idé om variation, kreativitet, resurseffektivitet och social hållbarhet.

Markanvisningstävlingen omfattar fem tilldelningsområden, varav fyra tilldelningsområden avser småhusbebyggelse (radhus, parhus, villa) och ett tilldelningsområde avser lägenheter i flerbostadshus och/eller centrumverksamhet.

*Intresserade byggaktörer är välkomna att lämna anbud senast den **1 februari 2023**. Anbudena ska lämnas in digitalt via e-post till vallastaden@linkoping.se.*

De anbudsgivare som, utifrån utvärderingskriterierna som framgår av detta prospekt, har lämnat det mest fördelaktiga anbudet för respektive tilldelningsområde får genom tecknande av marktilldelningsavtal möjlighet att förverkliga sina idéer för området.

Nu fortsätter utbyggnaden av Vallastaden – välkommen att lämna anbud i en av Sveriges mest spännande stadsdelar!

Innehåll

Inbjudan	2
Innehåll.....	3
1 Presentation av Linköping och Vallastaden	4
1.1 Linköping	4
1.2 Vallastaden	4
1.3 Genomförda och planerade marktilldelningar	4
2 Preliminär tidplan för markanvisningstävlingen.....	5
3 Tilldelningsområden	5
3.1 Tilldelningsområde 7F	6
3.2 Tilldelningsområde 8E	7
3.3 Tilldelningsområde 9A.....	8
3.4 Tilldelningsområde 9E	9
3.5 Tilldelningsområde 10J	10
4 Grundläggande krav och förutsättningar	11
4.1 Överensstämmelse med detaljplan	11
4.2 Kvalitetsprogram	11
4.3 Projektering av allmän plats	11
4.4 Parkering för cykel och bil	11
4.5 Gemensamhetsanläggningar	12
4.6 Preliminära anslutningspunkter för teknisk försörjning	13
4.7 Loft	15
4.8 Kommunalt hyrda bostäder	15
4.9 Markpris.....	15
5 Utvärderingskriterier, utvärdering av anbud, anbudshandlingar m.m.....	17
5.1 Utvärderingskriterier	17
5.2 Utvärdering av inkomna anbud	18
5.3 Inlämningskrav	19
5.4 Inlämning av anbud	20
5.5 Frågor under anbudstiden	20
5.6 Exklusivt tolkningsföreträde	20
5.7 Meddelande om marktilldelning	20
6 Fortsatt process och övriga villkor.....	21
6.1 Beslut om markanvisning	21
6.2 Bygglovsförberedelser.....	21
6.3 Tecknande av marköverlåtelseavtal (markanvisningsavtal)	21
6.4 Avtalsutkast	21
6.5 Övriga villkor.....	21
7 Bilagor.....	22
7.1 Blanketter för ansökan	22
7.2 Bilagor och underlag	22

1 Presentation av Linköping och Vallastaden

*Detta avsnitt innehåller en kort beskrivning av Linköping. Här beskrivs också projektet Vallastaden och de bärande idéerna för området. Här ges också en kort beskrivning av hur området har växt fram och hur planerna ser ut för framtiden. För en mer omfattande beskrivning av bakgrund och förutsättningar, se planhandlingarna för Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl., **bilaga A1-A3 samt B och C**.*

1.1 Linköping

Linköping är en snabbt växande kommun, med ca 165 000 invånare, som ligger i hjärtat av södra Sverige. Vi är Sveriges femte största kommun. Linköping präglas av högteknologi i världsklass inom områden som flyg, IT och miljö. Här finns en stark innovationskraft med en av Europas främsta teknikparker, Linköping Science Park, och ett högt rankat universitet som står för nytänkande och spetskompetens.

1.2 Vallastaden

Vallastaden är en av Sveriges mest innovativa stadsdelar och invigdes hösten 2017 under ett bo- och samhällsexpo. Ett stort antal aktörer har tillsammans skapat en tät och blandad stadsdel som präglas av en varierad arkitektur och innovativa lösningar. Allt bygger på en idé om variation, kreativitet, resurseffektivitet och social hållbarhet. Vallastaden är ett samhällsbyggnadsprojekt som ska bidra till tillväxt och attraktivitet i Linköping, men som också ska bidra till utvecklingen av svenskt samhällsbyggande.

Vallastaden ligger cirka 2,5 kilometer sydväst om Linköpings innerstad. Stadsdelen ligger i anslutning till Campus Valla, som är en del av Linköpings universitet, med studenter från en mängd olika utbildningar och forskning inom ett stort antal ämnen. Mindre än en kilometer väster om Vallastaden ligger Linköping Science Park, som är en av Europas ledande teknikparker.

Detaljplanerna för Vallastaden omfattar totalt cirka 1 700-1 800 bostäder i en blandning av flerbostadshus, rad-/parhus och friliggande villor. I dagsläget har ca 1 300 bostäder färdigställts, och byggnation av ca 350 bostäder pågår för närvarande. I stadsdelen finns, för-

utom bostäder, kommersiell verksamhet, kontor, skola, förskola och vårdboende. I området finns två parkeringshus. Under de kommande åren kommer ytterligare en förskola att byggas i Vallastadens södra del. I Vallastadens norra del finns en stadsdelspark, Paradiset, som tilldelades Landskapsarkitekturpriset 2020. I området har också Smedstadbäcken utvecklats till ett sammanhållande parkstråk – Broparken. Strax norr om Vallastaden finns Friluftsmuseet Gamla Linköping och Vallaskogens naturreservat. I anslutning till stadsdelen finns också en friidrottshall och en friidrottsarena som vintertid fungerar som skridskobana (Isovalen).

1.3 Genomförda och planerade marktilldelningar

Under de senaste åren har flera markanvisningstävlingar genomförts i Vallastaden och Linköpings kommun har tecknat marktilldelningsavtal med över 50 byggaktörer. Under hösten 2021 avslutades den senaste markanvisningstävlingen som resulterade i att sex byggaktörer tilldelades mark. Byggnation av dessa tilldelningar påbörjas under 2022 och 2023.

De fem tilldelningsområden som ingår i markanvisningstävling Vallastaden 2022, och som beskrivs i detta prospekt, är de sista tilldelningsområdena inom de befintliga detaljplanerna för Vallastaden. Målet är att området ska vara fullt utbyggt under 2026.

Linköpings kommun har påbörjat planeringen för en fortsatt utbyggnad av stadsdelen österut. Utbyggnaden bedöms på sikt innebära att antalet bostäder i stadsdelen mer än fördubblas och att Vallastaden knyts ihop med angränsande stadsdelar.

2 Preliminär tidplan för markanvisningstävlingen

Inbjudan till markanvisningstävlingen skickas ut: 26 oktober 2022

Sista dag för frågor om markanvisningstävlingen: 16 januari 2023

Sista dag för inlämning av anbud: 1 februari 2023

Utvärdering av anbud: februari 2023 till mars 2023

Marktilldelningsavtal tecknas under april 2023

3 Tilldelningsområden

I detta avsnitt beskrivs de tilldelningsområden som ingår i markanvisningstävlingen.

Markanvisningstävlingen omfattar fem tilldelningsområden i kvarteren Initiativet, Iterationen, Identiteten och Intervalllet. Tilldelningsområdena visas i kartan nedan.

Byggaktörer som lämnar anbud är ansvariga för att göra en egen bedömning av exploateringsmöjligheten




för respektive tilldelning utifrån gällande detaljplan, Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. och med hänsyn till de grundkrav som framgår av detta prospekt. Den uppskattade bruttoarean (BTA) för tilldelningsområde 9A är baserad på en schablonmässig exploatering av byggrätten.






Områden som tilldelas 2022.

3.1 Tilldelningsområde 7F

Markanvisningstävling 2022

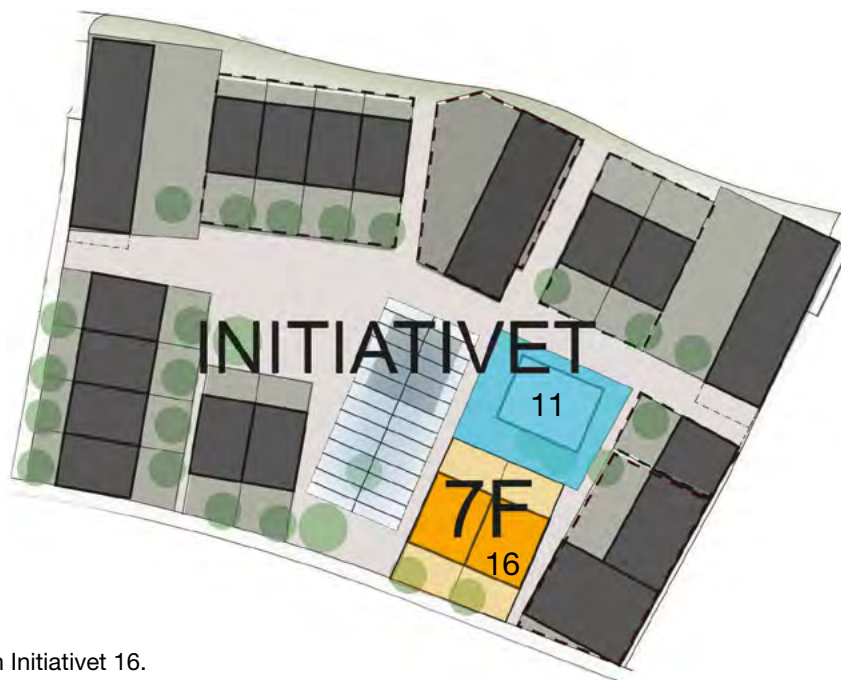
-  Flerbostadshus/centrumverksamhet
-  Radhus/parhus
-  Villa

Genomförda tilldelningar

-  Pågående byggnation
-  Planerad byggstart 2023
-  Färdigställd byggnation

Ej tilldelade fastigheter

-  Planerad försäljning via mäklare



- Tilldelningsområdet utgörs av fastigheten Initiativet 16.
- Inom tilldelningsområdet ska det uppföras ett parhus bestående av två bostadsenheter.
- Tilldelningsområdet ska delas in i två fastigheter vilket bekostas och ombesörjs av byggaktören.
- Entréer ska vändas mot Lärdomsgatan.
- I kvarteret Initiativet är alla fastigheter förutom fastigheten Initiativet 11 (norr om tilldelningsområdet) bebyggda. Inom fastigheten Initiativet 11 ska det byggas en friliggande villa. Byggnation inom tilldelningsområde 7F kan inte påbörjas innan villan inom Initiativet 11 är färdigställd. Byggnation inom tilldelningsområde 7F beräknas tidigast kunna påbörjas under hösten 2024.

3.2 Tilldelningsområde 8E

Markanvisningstävling 2022

- Flerbostadshus/centrumverksamhet
- Radhus/parhus
- Villa

Genomförda tilldelningar

- Pågående byggnation
- Planerad byggstart 2023
- Färdigställd byggnation

Ej tilldelade fastigheter

- Planerad försäljning via mäklare



- Tilldelningsområdet utgörs av fastigheterna Iterationen 3 och Iterationen 6.
- Inom fastigheten Iterationen 3 ska det uppföras tre radhus.
- Inom fastigheten Iterationen 6 ska det uppföras en friliggande villa.
- Fastigheten Iterationen 3 ska delas in i tre fastigheter vilket bekostas och ombesörjs av byggaktören.
- Entréer inom fastigheten Iterationen 3 ska vändas mot Hugo Theorells gata.
- Fastigheten Iterationen 3 urholkas av kulvertfastigheten Smedstad 1:29. För mer information om kulvertfastigheten samt kulvert för teknisk infrastruktur, se avsnitt 4.6.
- I kvarteret Iterationen pågår byggnation inom fastigheterna Iterationen 1, 7, 8, 9, 10 (ca 120 hyresrätter, inflyttning beräknat oktober 2022 till januari 2023) och fastigheten Iterationen 4 (ca 20 hyresrätter, inflyttning beräknat 2023). Byggnation inom fastigheten Iterationen 5 (3 radhus) och fastigheten Iterationen 2 (parhus) beräknas starta våren 2023.

3.3 Tilldelningsområde 9A

Markanvisningstävling 2022

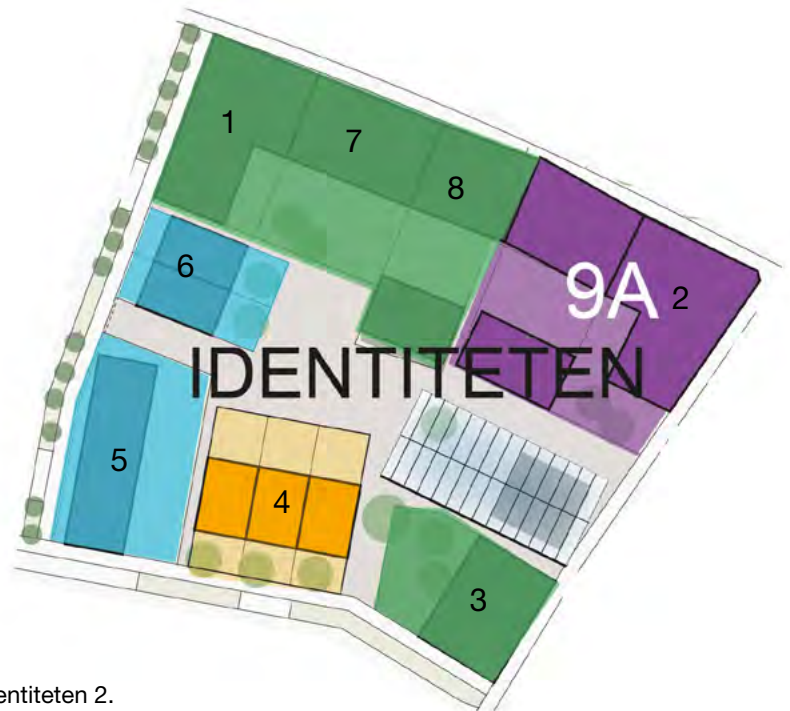
- Flerbostadshus/centrumverksamhet
- Radhus/parhus
- Villa

Genomförda tilldelningar

- Pågående byggnation
- Planerad byggstart 2023
- Färdigställd byggnation

Ej tilldelade fastigheter

- Planerad försäljning via mäklare






- Tilldelningsområdet utgörs av fastigheten Identiteten 2.
- Tilldelningsområdet omfattar en uppskattad byggrätt om ca 3 000 m² BTA.
- Inom tilldelningsområdet möjliggör detaljplanen bostäder och centrumverksamhet.
- Minst en lokal för centrumändamål (minst 30 m² LOA) ska finnas i bottenvåning mot Kunskapslänken/Paradisgatan. Observera att det inte finns någon övre gräns för hur stor del av byggrätten som kan nyttjas för centrumändamål. Se även avsnitt 5.1 Utvärderingskriterier för mer information om lokaler för verksamheter och handel. Observera att lokaler för centrumverksamhet inte ska förväxlas med bostadskomplement.
- Huskropp mot Kunskapslänken ska byggas samman med den byggnad som nu uppförs inom den angränsande fastigheten Identiteten 8. Den byggaktör som får marktilldelning för tilldelningsområde 9A behöver i sin projektering samråda med byggherren/fastighetsägaren för Identiteten 8 samt med kommunen kring detaljutformning av den del av byggnaden som möter byggnad inom Identiteten 8.
- Byggaktör för Identiteten 8 lämnar vid färdigställandet (beräknat till Q2 2023) fasadytan mot planerad byggnad inom tilldelningsområde 9A med inplastad eller på annat sätt väderskyddad öppen isolering på prefabbetongvägg med förutsättning att hela ytan motbyggs. Väderskyddet behöver den byggaktör som får marktilldelning för tilldelningsområde 9A ta bort innan byggnaderna byggs samman.
Byggaktör för Identiteten 8 lämnar vid färdigställandet fasad och takplåtar samt eventuella andra anslutande detaljer med förutsättningen att den anslutande byggnaden inom tilldelningsområde 9A kommer att ha minst samma djup och höjd som byggnaden inom Identiteten 8. Ansvar för att dessa anslutande detaljer byggs samman på ett fackmässigt sätt åligger den byggaktör som får marktilldelning för tilldelningsområde 9A. Exempelvis, om den tillkommande byggnaden inom tilldelningsområde 9A blir lägre och/eller grundare än byggnad inom Identiteten 8 behöver fasad, takplåtar och andra lämnade detaljer färdigställas. Detta behöver den byggaktör som får marktilldelning inom tilldelningsområde 9A samordna med byggaktör för Identiteten 8. Projektering och utförande bekostas av den byggaktör som får marktilldelning för tilldelningsområde 9A.
- Fastigheten Identiteten 2 belastas av ett markreservat (g på plankartan) vilket innebär att ytan ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Området ska utformas som en portik med lägst 3,0 meter fri höjd som ska möjliggöra passage mellan Kunskapslänken och den gemensamma kvartersmarken inom kvarteret Identiteten. Den byggaktör som får marktilldelning för tilldelningsområde 9A ansvarar för att hela portiken färdigställs (inkluderar

även portikens ytskikt mot byggnad inom Identiteten 8). Det är dock Identitetens samfällighetsföreningen som ansvarar för färdigställande av markbeläggning i portiken då markbeläggningen är en del av kvarterets gemensamhetsanläggning (mer information om kvarterets gemensamhetsanläggningar finns i avsnitt 4.5).




- Fastigheten Identiteten 2 urholkas av kulvertfastigheten Smedstad 1:29. För mer information om kulvertfastigheten samt kulvert för teknisk infrastruktur, se avsnitt 4.6.
- I kvarteret Identiteten pågår byggnation inom fastigheterna Identiteten 1, 7, 8 (ca 70 bostadsrätter, inflyttning beräknas starta våren 2023) och fastigheten Identiteten 3 (ca 12 hyresrätter, inflyttning beräknat vår 2023). Byggnation inom fastigheten Identiteten 5 (ca 10 lägenheter) och fastigheten Identiteten 6 (parhus) beräknas starta våren 2023.

3.4 Tildelningsområde 9E

Markanvisningstävling 2022

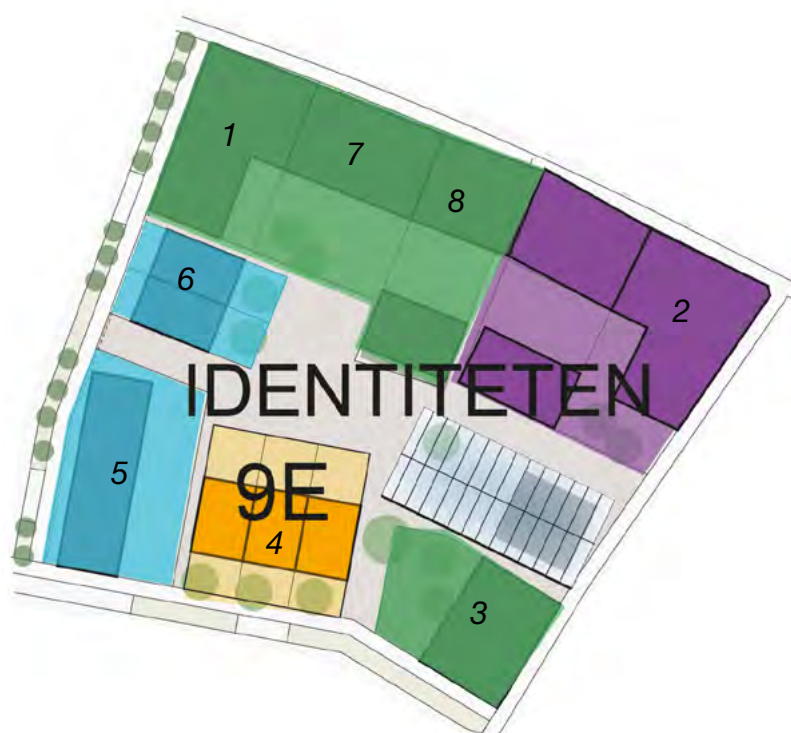
-  Flerbostadshus/centrumverksamhet
-  Radhus/parhus
-  Villa

Genomförda tilldelningar

-  Pågående byggnation
-  Planerad byggstart 2023
-  Färdigställd byggnation

Ej tilldelade fastigheter

-  Planerad försäljning via mäklare



- Tildelningsområdet utgörs av fastigheten Identiteten 4.
- Inom tildelningsområdet ska det uppföras tre radhus.
- Tildelningsområdet ska delas in i tre fastigheter vilket bekostas och ombesörjs av byggaktören.
- Entréer ska vändas mot Hugo Theorells gata.
- I kvarteret Identiteten pågår byggnation inom fastigheterna Identiteten 1, 7, 8 (ca 70 bostadsrätter, inflyttning beräknas starta våren 2023) och fastigheten Identiteten 3 (ca 12 hyresrätter, inflyttning beräknat vår 2023). Byggnation inom fastigheten Identiteten 5 (ca 10 lägenheter) och fastigheten Identiteten 6 (parhus) beräknas starta våren 2023.

3.5 Tilldelningsområde 10J

Markanvisningstävling 2022

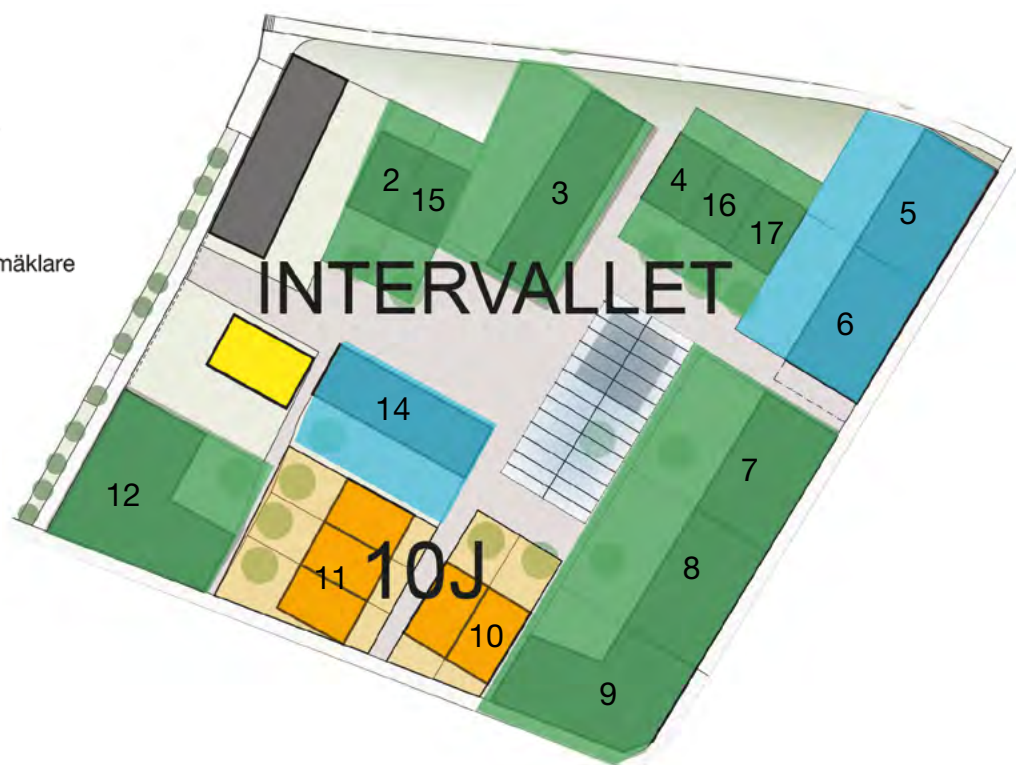
- Flerbostadshus/centrumverksamhet
- Radhus/parhus
- Villa

Genomförda tilldelningar

- Pågående byggnation
- Planerad byggstart 2023
- Färdigställd byggnation

Ej tilldelade fastigheter

- Planerad försäljning via mäklare



- Tilldelningsområdet utgörs av fastigheterna Intervallet 10 och Intervallet 11.
- Inom fastigheten Intervallet 10 ska det uppföras ett parhus bestående av två bostadsenheter.
- Inom fastigheten Intervallet 11 ska det uppföras tre radhus.
- Fastigheten Intervallet 10 ska delas in i två fastigheter vilket bekostas och ombesörjs av byggaktören.
- Fastigheten Intervallet 11 ska delas in i tre fastigheter vilket bekostas och ombesörjs av byggaktören.
- Entréer inom fastigheten Intervallet 10 ska vändas mot Lärdomsgatan.
- Entréer inom fastigheten Intervallet 11 ska vändas mot öster.
- I kvarteret Intervallet pågår byggnation inom fastigheterna Intervallet 2 och 15 (parhus, inflyttning beräknad vår 2023), fastigheten Intervallet 3 (ca 20 hyresrätter, inflyttning beräknad sommar 2023), fastigheterna Intervallet 4, 16, 17 (3 radhus inflyttning beräknad vår 2023), fastigheterna Intervallet 7, 8, 9 (ca 110 hyresrätter, inflyttning beräknat sommar 2023) och fastigheten Intervallet 12 (ca 30 hyresrätter, inflyttning beräknat sommar 2023). Byggnation inom fastigheten Intervallet 5 (ca 10 lägenheter), fastigheten Intervallet 6 (ca 15 lägenheter) och fastigheten Intervallet 14 (ca 10 lägenheter) beräknas starta våren 2023.

4 Grundläggande krav och förutsättningar

I detta avsnitt redovisas viktiga förutsättningar i området. Här redovisas också grundläggande krav som gäller för samtliga byggaktörer som medverkar i markanvisningstävlingen. En fördjupad genomgång av förutsättningar för byggnation inom området finns i planhandlingarna för Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl., **bilaga A1-A3 samt B och C**. Med hjälp av planhandlingarna och detta prospekt inklusive bilagor förutsätts byggaktörer som är intresserade av att medverka i markanvisningstävlingen kunna skapa sig en bild av förutsättningarna i projektet.

4.1 Överensstämmelse med detaljplan

Anbud som lämnas in ska vara förenliga med detaljplanen för Vallastaden (Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl.), som vann laga kraft den 16 oktober 2013. Se bifogade antagandehandlingar för plankartan (**bilaga A1**), fastighetsindelingsbestämmelser (**bilaga A2**), plankarta i dwg-format (**bilaga A3**) och planbeskrivningen (**bilaga B**).

4.2 Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har tagits fram för Vallastaden. Kvalitetsprogrammet ska vara ett stöd vid samordning och utformning av bebyggelsen och den yttre miljön. Programmet anger kvalitetsprinciper med krav och rekommendationer för stadsmiljön på allmänna platser och inom kvartersmark samt beskriver därmed de åtaganden som kommunen respektive byggaktörer ansvarar för, se **bilaga C**.

De krav och rekommendationer som redovisas i kvalitetsprogrammet kompletterar eller förtydligar gällande lagstiftning och regelverk. De syftar till att skapa en byggd miljö där människors behov och välbefinnande står i centrum samt beskriver hur stadsdelens utformning kan bidra till ett resurseffektivt samhälle.

Kvalitetsprogrammet är en del av planhandlingarna och ska ligga till grund för byggnads- och miljögestaltning, projektering samt för förvaltning av bebyggelse och an-

läggningar inom planområdet. Kommunen kommer att granska hur respektive projekt uppfyller kvalitetsprogrammet inför bygglovsansökan samt efter färdigställd byggnation.

4.3 Projektering av allmän plats

Kommunens projektering av allmän plats i anslutning till de tilldelningsområden som ingår i markanvisningstävlingen framgår av **bilaga L1 till L11**.

4.4 Parkering för cykel och bil

Cykelparkering

Cykelparkering anordnas inom respektive fastighet. Parkeringstalet för cyklar i området är 30 platser per 1 000 m² BTA (bruttoarea) för flerbostadshus. Platserna ska finnas både utomhus i nära anslutning till bostädernas entré (10 platser per 1 000 m² BTA) samt inomhus i lättillgängliga cykelrum i anslutning till bostaden (20 platser per 1 000 m² BTA). För olika typer av kategoribostäder samt verksamheter gäller andra parkeringstal för cykel. Dessa framgår av dokumentet Parkering i planering och bygglov, se **bilaga F**.

För en- och tvåbostadshus ska cykelparkering anordnas inom den egna fastigheten. Särskilt parkeringstal för cyklar inom fastigheter för en- och tvåbostadshus anges inte.

Bilparkering

Bilparkeringsbehovet för samtliga bostäder och verksamheter ska lösas i de parkeringshus som har byggts av det kommunala bolaget Sankt Kors Fastighets AB (Sankt Kors). Det är alltså inte möjligt att anordna parkering inom den egna fastigheten. Byggaktörer som bygger i Vallastaden behöver friköpa parkeringsplatser i parkeringshusen för att täcka det parkeringsbehov som finns.

Parkering för rörelsehindrade samt korttidsparkering, för i och urlastning, och parkeringar för bilpoolsbilar anordnas av Sankt Kors på kommunal mark som kantsensparkeringar i gaturummen. Inom den gemensamma kvartersmarken i respektive kvarter kommer det också att finnas möjlighet att anordna parkeringsplats för rörelsehindrade samt angöringsplats. Läge för dessa parkeringsplatser framgår av markplaneringsplan för respektive kvarter, **bilaga G-J**.

För planområdet anger Linköpings kommuns parkeringsnorm ett parkeringstal för flerbostadshus på 8 bilparkeringsplatser per 1000 m² BTA (området räknas till Centrala staden i tabellen på sid 10 i Parkering i planering och bygglov, **bilaga F**). Genom att bilparkeringarna samordnas i parkeringshus och att det finns tillgång till bilpool inom området kan parkeringstalet för bostäder i flerbostadshus reduceras med 25 % till 6 platser per 1000 m² BTA.

För fastigheter för en- och tvåbostadshus anger Linköpings kommuns parkeringsnorm ett parkeringstal på 1,6 bilparkeringsplatser per 1000 m² BTA. Genom att bilparkeringarna samordnas i parkeringshus och att det finns tillgång till bilpool inom området kan parkeringstalet för fastigheter för en- och tvåbostadshus reduceras med 25 % till 1,2 platser per 1000 m² BTA.

För olika typer av kategoribostäder samt verksamheter gäller andra parkeringstal för bil. Dessa framgår av dokumentet Parkering i planering och bygglov, se **bilaga F**. Genom att bilparkeringarna samordnas i parkeringshus och att det finns tillgång till bilpool inom området kan parkeringstalet för kategoribostäder samt verksamheter reduceras med 25 % jämfört med vad som framgår i **bilaga F**.

Avgiften för parkeringsköp är 2,5 prisbasbelopp (exklusive moms) per parkeringsplats. Denna avgift ska erläggas till Sankt Kors innan bygglov beviljas.

Bilpool

Byggaktörer som får marktilldelning i Vallastaden ska säkerställa medlemskap i bilpool i minst fem år. Medlemskapet i bilpoolen ska vara knutet till bostaden. Månadskostnaden för medlemskapet ska ingå i den boendes hyra/månadsavgift. För äganderätt ska byggaktören vid vidareförsäljning säkerställa ovanstående medlemskap i avtal med köparen. Medlemsavgiften för bilpoolen uppgår de fem första åren till ca 70 kr/månad och bostad.

4.5 Gemensamhetsanläggningar

I varje kvarter har två gemensamhetsanläggningar bildats i en anläggningsförrättning: ga:1 som omfattar kvarterets gemensamhetshus (även kallade felleshus) med tillhörande utemiljö samt ga:2 som omfattar kvarterets gränder, grönytor, dagvatten-system samt belysning. Felleshusen ska vara en gemensam mötespunkt i kvarteret. I byggnaden ska finnas övernattningsrum, samlingsrum, kök, toaletter samt förråd. Felleshusen utgör också angöringspunkt till den tekniska infrastrukturens kulvertsystem. I varje kvarter har en samfällighetsförening, där samtliga fastighetsägare i kvarteret är medlemmar, bildats. Samfällighet-



Felleshus.

sföreningarna ska uppföra och förvalta kvarterets gemensamhetsanläggningar.

För att anbudsgivare ska kunna bilda sig en uppfattning om den gemensamma kvartersmarkens utformning i respektive kvarter bifogas de markplaneringsplaner som samfällighetsföreningarna har tagit fram, se **bilaga G-J**. Observera att detta är bygglovshandlingar och att den slutliga anpassningen av bebyggelsen inom respektive tilldelningsområde till den gemensamma kvartersmarken behöver stämmas av med samfällighetsföreningen i kvarteret.

I kvarteret Initiativet har samfällighetsföreningen färdigställt fellehuset. Initiativet ga:2 är till största delen färdigställt. Det som återstår att färdigställa är toppbeläggningen i direkt anslutning till tilldelningsområde 7F och fastigheten Initiativet 11, som kommer att färdigställas när husbyggnationen inom dessa fastigheter är avslutad.

I kvarteret Iterationen har samfällighetsföreningen påbörjat byggnation av kvarterets fellehus under hösten 2022. Iterationen ga:2 är i nuläget inte påbörjad, men beräknas färdigställas när all husbyggnation inom kvarteret är klar.

I kvarteret Identiteten planerar samfällighetsföreningen att påbörja byggnation av kvarterets fellehus under våren 2023. Identiteten ga:2 är i nuläget inte påbörjad, men beräknas färdigställas under 2023.

I kvarteret Intervallet planerar samfällighetsföreningen att påbörja byggnation av kvarterets fellehus under hösten 2022. Byggnation av Intervallet ga:2 är i nuläget inte påbörjad, men beräknas färdigställas när all husbyggnation inom kvarteret är klar.

Det är byggaktörerna i respektive kvarter som gemensamt ansvarar för finansiering och utbyggnad av kvarterets gemensamhetsanläggningar. Anläggnings- samt driftkostnad utgår efter respektive fastighets andelstal i gemensamhetsanläggningarna.

Kostnaden för uppförande av gemensamhetsanläggningarna kommer att vara beroende av anläggningarnas innehåll och ambitionsnivå. Utifrån uppskattade byggkostnader från samfällighetsföreningarna i respektive kvarter samt utifrån respektive tilldelningsområdes andelstal redovisas här en uppskattad kostnad för uppförande av gemensamhetsanläggningarna som belastar

respektive tilldelningsområde. Respektive byggaktör som får tilldelning är ansvarig för dessa kostnader.

För tilldelningsområde 7F i kvarteret Initiativet uppskattas anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna till ca 350 000 kr.

För tilldelningsområde 8E i kvarteret Iterationen uppskattas anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna till ca 400 000 kr (ca 300 000 kr för fastigheten Iterationen 3 och ca 100 000 kr för fastigheten Iterationen 6).

För tilldelningsområde 9A i kvarteret Identiteten uppskattas anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna till ca 4 500 000 kr.

För tilldelningsområde 9E i kvarteret Identiteten uppskattas anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna till ca 450 000 kr.

För tilldelningsområde 10J i kvarteret Intervallet uppskattas anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna till ca 750 000 kr (ca 300 000 kr för fastigheten Intervallet 10 och ca 450 000 kr för fastigheten Intervallet 11).

Uppskattade kostnader är redovisade inklusive moms.

Observera att detta endast är uppskattningar och att den verkliga anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna kan komma att skilja sig från denna uppskattning.

4.6 Preliminära anslutningspunkter för teknisk försörjning

En innovativ lösning för den tekniska infrastrukturen har tagits fram av Tekniska verken i Linköping AB (Tekniska verken), där försörjning av området i huvudsak sker via en underjordisk kulvert som går genom kvarteren. I kulverten samlas samtliga ledningsslag utom dagvatten. Från kulverten förläggs sedan ledningar i lokalgator och kvartersmark för försörjning till byggnader. Kulverten utgör en egen 3D-fastighet, Smedstad 1:29. Kulvertens läge framgår av kartan i **bilaga K**. Där framgår också läge för de kulvertkammare som servisledningar ansluts till.

- Preliminärt bedöms servisledningar för dricks- och spillvatten, el och fjärrvärme till fastigheter inom tilldelningsområde 7F kunna anslutas till kulvertkammare S44.
- Preliminärt bedöms servisledningar för dricks- och spillvatten, el och fjärrvärme till fastigheter inom tilldelningsområde 8E kunna anslutas till kulvertkammare N24.
- Preliminärt bedöms servisledningar för dricks- och spillvatten, el och fjärrvärme till tilldelningsområde 9A kunna anslutas till kulvertkammare N30.
- Preliminärt bedöms servisledningar för dricks- och spillvatten, el och fjärrvärme till fastigheter inom tilldelningsområde 9E kunna anslutas till kulvertkammare N29.
- Preliminärt bedöms servisledningar för dricks- och spillvatten, el och fjärrvärme till fastigheter inom tilldelningsområde 10J kunna anslutas till kulvertkammare S47 (Intervallet 10) och kulvertkammare S46 (Intervallet 11).

Slutligt underlag för anslutning av fastigheterna tas fram av Tekniska verken i samband med framtagande av underlag till nybyggnadskarta. Observera att Tekniska verken projekterar servisledningar från kulvertkammare till undercentral inom respektive fastighet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt/fördröjas inom kvarterensmarken, se anvisningar i kvalitetsprogrammet, **bilaga C**. En del av dagvattenlösningen innebär att dagvatten leds i ytliga öppna avrinningssystem via gränder och andra gemensamma ytor inom kvarterensmark innan det leds till Smedstadbäcken, som utgör den naturliga lågpunkten i området och är recipient för dagvatten.

Dagvattenhanteringen kräver samordning mellan byggtörarna i respektive kvarter och ingår i kvarterets gemensamhetsanläggning (ga:2). Kommunen har med hjälp av White genomfört en utredning av dagvattenhantering och höjdsättning av kvarteren, se **bilaga E**.

Samfällighetsföreningarna i respektive kvarter ansvarar för att bygga ut och sköta kvarterets anläggning för dagvattenhantering. Tänkt utformning av respektive kvarters dagvattenanläggning framgår av markplaneringsplanerna i **bilaga G-J**.

Det ankommer på varje byggtör att vidta erforderliga åtgärder för att skydda byggnader mot vatten som av-

rinningssystemet tillfälligt inte kan omhänderta.

Fjärrvärme

Samtliga fastigheter ska anslutas till Tekniska verkens fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Hantering av hushållsavfall i området sker genom en gemensam sopsug. Nedkast finns vid fellehusen i respektive kvarter. Sopsugen har separata nedkast för gröna påsar med matavfall respektive påsar med restavfall. Ett återvinningsrum för bland annat tidningar och förpackningar, el-avfall, grovavfall och komposterbart trädgårdsavfall är placerad i parkeringshuset Flustret i sydvästra delen av planområdet.

Brandskydd

Byggnader är till stor del placerade i fastighetsgräns vilket medför krav på brandsektionering mot intilliggande fastigheter. Räddningstjänstens stegbil kommer inte att kunna nå bostäderna från kvarterens gårdssida. Detta medför att det krävs genomgående lägenheter för den del av byggnaden där underkant på fönster eller överkant på balkong ligger högre över marken än vad Räddningstjänstens gränsvärden (Brandskydd i Boverkets Byggregler) medger. Där genomgående lägenheter mot gata inte bedömts vara möjligt att anordna är vånings-



Multihuset Flustret.

antalet anpassat till möjligheten till utrymning med bärbar stege.

4.7 Loft

I Vallastaden har många byggaktörer byggt ”loft” eller entresolvåning/mellanplansvåning. Då det inte finns någon entydig definition av begreppet loft har det varit nödvändigt att definiera vad som avses med begreppet i Vallastaden för att kunna göra en likvärdig bedömning i olika projekt.

Följande definition (som har tagits fram med stöd av Boverket) används för att bedöma om ett loft/entresolvåning/mellanplansvåning ska räknas som en egen våning eller inte:

- Ges loftet tydliga ”rumsfunktioner” såsom toaletter, avskiljbara sovrum, köksinredning etc. är loftet inte längre att betrakta som ett komplement till det större rummet/våningen utan får då funktionen av en egen våning.
- Loftet ska uppfattas vara en ”hylla”/”balkong” inom våningen. Endast avskild av ett räcke. Dörrar och väggar möjliggör inte detta.
- Loftet ska inte ha fönster i fasad, då detta ger ett tydligt intryck av ytterligare våning.
- Loftet ska uppfattas som en mindre del av våningen med stor rumshöjd. Loftet får därför utgöra maximalt 50 % av golvarean på underliggande plan dock högst 25 m².

4.8 Kommunalt hyrda bostäder

Det finns ett stort behov av kommunala bostäder i Linköping. Kommunala bostäder innebär i detta sammanhang hyresrätter där kommunen står för förstahandskontraktet. Kommunen hyr i sin tur ut bostaden till personer som av olika anledningar har ett akut behov av bostad och som kommunen genom lagstiftning har ett särskilt ansvar för.

Om vinnande anbud för tilldelningsområde 9A innebär bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt, ska byggaktören erbjuda kommunen att hyra en volym som motsvarar minst 12,5 % av lägenheterna. Förhyrningen ska inte vara tidsbegränsad. Minst 20 % av den volym som kommunen ska förhyra ska vara 1 rum och kök, dock minst en lägenhet. Minst halva volymen av

lägenheterna ska erbjudas till kommunen inom aktuellt tilldelningsområde. Dessa lägenheter ska ha samma hyresnivå som övriga lägenheter inom tilldelningsområdet. Övriga lägenheter kan hyras ut i andra stadsdelar i Linköping (dock ej Skäggetorp, Berga eller Ryd). Lägenheter som hyrs ut i andra stadsdelar ska inte vara samlade inom samma fastighet och ska ha bruksvärdesförhandlad hyra.

Kommunen ska ha rätt att upplåta lägenheterna i andra hand. Så länge kommunen innehar förstahandskontraktet är det kommunen som betalar hyran till fastighetsägaren och har ett ansvar gentemot fastighetsägaren och andrahandshyresgästen enligt gällande lagstiftning. Efter det att andrahandshyresgästen har bott i lägenheten i 12-18 skötsamma månader (med skötsamma månader menas regelbundna hyresbetalningar, icke upprepade störningar, vård av lägenhet samt att allmän god hyressed har följts) ska fastighetsägaren pröva möjligheten för andrahandshyresgästen att ta över förstahandskontraktet. I samband med prövning av andrahandshyresgästens möjlighet till övertagande av förstahandskontrakt ska inkomstkravet utgå utifrån Socialstyrelsens Riksnorm. Till disponibla medel ska även försörjningsstöd, studiemedel, bostadsbidrag och bostadstillägg räknas in.

Andrahandshyresgästen ska i allmänhet uppfylla fastighetsägarens ordinarie uthyrningspolicy och allmänt god hyressed. I det fall andrahandshyresgäst inte blir godkänd för övertagande av förstahandskontrakt fortsätter kommunen att hyra ut i andra hand enligt samma modell tills en andrahandshyresgäst tagit över förstahandskontraktet.

4.9 Markpris

Markpriset är fast och utgör således inget utvärderingskriterium i markanvisningstävlingen. Markpriser för flerbostadshus, lokaler för centrumverksamhet samt villa/radhus/parhus redovisas nedan:

Tilldelningsområde 9A

Bostäder i flerbostadshus: 4 500 kr/m² BTA (bruttoarea)

Lokaler för centrumändamål: 2 000 kr/m² BTA (bruttoarea). Observera att lokaler för centrumändamål inte ska förväxlas med bostadskomplement.

Vid fastställande av den slutliga köpeskillingen kommer

all BTA (enligt Svensk standard fastställd av SIS) enligt bygglov att medräknas.

Tilldelningsområde 7F, 8E, 9E, 10J

Radhus-/parhusomt: 550 000 kr/tomt

Tomt för friliggande villa: 1 000 000 kr/tomt.

För tilldelningsområde 7F som omfattar fastigheten Initiativet 16 (som ska delas in i två fastigheter för parhus) blir markpriset $2 \times 550\,000\text{ kr} = 1\,100\,000\text{ kr}$.

För tilldelningsområde 8E, som omfattar fastigheten Iterationen 6 (fastighet för friliggande villa) samt fastigheten Iterationen 3 (som ska delas in i tre fastigheter för radhus) blir markpriset $1\,000\,000\text{ kr} + (3 \times 550\,000\text{ kr}) = 2\,650\,000\text{ kr}$.

För tilldelningsområde 9E som omfattar fastigheten Identiteten 4 (som ska delas in i tre fastigheter för radhus) blir markpriset $3 \times 550\,000\text{ kr} = 1\,650\,000\text{ kr}$.

För tilldelningsområde 10J som omfattar fastigheten Intervallet 10 (som ska delas in i två fastigheter för parhus) samt fastigheten Intervallet 11 (som ska delas in i tre fastigheter för radhus) blir markpriset $(2 \times 550\,000\text{ kr}) + (3 \times 550\,000\text{ kr}) = 2\,750\,000\text{ kr}$.

Vid framräknande av den slutliga köpeskillingen ska markpriserna indexregleras enligt följande:

För tilldelningsområde 9A:

Vid upplåtelseformen hyresrätt ska priset 4 500 kr/kvm BTA indexregleras fram till tillträdesdagen i relation till förändring i SCB fastighetsprisindex för hyreshus (FPI) för hela landet mellan senaste publicerade index vid värdetidpunkten 2022-09-21 och senaste publicerade index vid tillträdesdagen. Reglering ska endast ske om FPI har stigit.

Vid upplåtelseformen **bostadsrätt/ägarlägenhet** ska priset 4 500 kr/kvm BTA regleras från värdetidpunkten 2022-09-21 fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, mätt genom statistik från Mäklarstatistik. Reglering ska endast ske om pris på bostadsrätter går upp.

Pris för lokaler för centrumändamål indexuppräknas inte.

För tilldelningsområde 7F, 8E, 9E, 10J:

Priset ska regleras från värdetidpunkten 2022-09-21 fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringar vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, mätt genom statistik från Mäklarstatistik. Reglering ska endast ske om pris på bostadsrätter går upp.

5 Utvärderingskriterier, utvärdering av anbud, anbudshandlingar m.m.

I föregående avsnitt har de grundkrav som gäller för markanvisningstävlingen beskrivits. I detta avsnitt redovisas de utvärderingskriterier som gäller för tävlingen samt hur utvärderingen av inkomna anbud går till. Här beskrivs också de krav som ställs på anbudshandlingarna.

5.1 Utvärderingskriterier

Inlämnade anbud kommer att utvärderas utifrån arkitektoniska kvalitéer. Med inspiration från kommunens arkitekturprogram bedöms arkitekturens egenskaper avseende hur den är *berörande*, *robust* och *användbar*. Kommunen kommer också att bedöma anbudsgivarens projektorganisation för att säkerställa projektets genomförbarhet.

De tre utvärderingsaspekterna *berörande*, *robust* och *användbar* beskrivs mer ingående nedan. Under varje aspekt finns en inledande text som beskriver vad kommunen väger in i begreppet. Sedan följer en redovisning av hur kommunen kommer att utvärdera anbuden utifrån respektive aspekt. Kommunen kommer, i sin utvärdering, att göra en sammanvägd bedömning och välja ut de projekt som bäst bedöms bidra till att kommunens målsättning för Vallastaden, som en varierad, kreativ, resurseffektiv och socialt hållbar stadsdel, uppfylls.

Berörande

Olika färger, former och material ger arkitekten egenskaper som kan upplevas med syn, hörsel, lukt och känsel. Arkitekturen kan också ge oss känslomässiga associationer eller väcka minnen. På detta sätt är arkitekturen berörande.

Vallastadens grundtanke är en stadsmiljö som stimulerar och appellerar till den gående människans sinnen. En brokighet i de enskilda byggnadernas och utemiljöernas utformning ger variationsrikedom och en stadsdel med personlighet.

Utifrån utvärderingsaspekten *berörande* kommer kommunen att bedöma följande:

- Hur bidrar arkitekturen till intrycket av stadsdelen som helhet?
- På vilket sätt är arkitekturen positivt berörande - för byggnadens användare? - för människor som passerar?
- Hur bidrar projektet till att göra Vallastaden till en grön stadsdel med personliga, gröna, lummiga och inbjudande gårdar, trots den småskaliga fastighetsindelningen och det begränsade utrymmet?

Robust

I begreppet robusthet väger kommunen dels in den fysiska robustheten, men också miljö- och klimatomfattig hållbarhet.

Vallastaden ska bidra till kommunens målsättning att vara koldioxidneutral 2025 och uppnå netto nollutsläpp av växthusgaser 2045. Ett livscykelperspektiv på byggnationen, där material- och konstruktionsval som ger låg klimatpåverkan och resursförbrukning under byggskedet och samtidigt håller länge, eftersträvas för att skapa den resurseffektiva stadsdelen.

Utifrån utvärderingsaspekten *robust* kommer kommunen att bedöma följande:

För tilldelningsområde 9A:

- Linköpings kommun har en träbyggnadspolicy och vill öka andelen byggnader som uppförs med trä

byggnadsteknik. Med träbyggnadsteknik avses en byggnad där huvuddelen av stommen består av träbaserade material. Kommer träbyggnadsteknik att användas i projektet? Vilken typ och i vilken omfattning? Kommer hållbarhetscertifierade träprodukter från ett hållbart skogsbruk att användas?

- Utöver stomme, vilka aktiva material- och konstruktionsval görs i projektet för att bygga resurs- och klimateffektivt sett ur ett livscykelperspektiv? Här ser kommunen gärna att anbuderna fokuserar på material- och konstruktionsval som ger stor effekt sett till klimat- och resurseffektivitet.

För tilldelningsområde 7F, 8E, 9E, 10J:

- Vilka aktiva material- och konstruktionsval görs i projektet för att bygga resurseffektivt och för att begränsa byggskedets klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv? Här ser kommunen gärna att anbuderna fokuserar på material- och konstruktionsval som ger stor effekt sett till klimat- och resurseffektivitet.

Användbar

Arkitekturens användbarhet ligger i dess mått, rumsliga samband och disposition, utifrån ett avsett ändamål. Ibland kan arkitekturen vara multifunktionell, eller omställbar vilket ökar användbarheten. För att arkitekturen ska vara användbar är också tillgänglighet för användare med olika förutsättningar en viktig aspekt.

Vallastaden byggs med utgångspunkten att skapa långsiktiga förutsättningar för en variation av bostäder, arbetsplatser och handel. Det gör att människor vistas i området olika tider och bidrar till närvaro under större delar av dygnet än i exempelvis ett renodlat bostadsområde eller verksamhetsområde. En viktig grundbult i Vallastadens långsiktiga utbyggnad är därför att skapa lokaler som är användbara för verksamheter och handel. Vallastaden innehåller i nuläget främst bostäder och mindre verksamhetslokaler i bottenvåningar. Det är önskvärt att tillföra plats för fler och större arbetsplatser/verksamheter.

I Vallastaden ska hyreslägenheter, bostadsrätter, ägandelägenheter och småhus finnas i olika utföranden och storlekar för att möta efterfrågan från människor med olika livsstil, ålder, fysiska förutsättningar, kultur och familjeförhållanden. Boendestatistiken visar dock att Vallastaden i nuläget har en övervikt av smålägenheter och ensamboende eller studenter. För att skapa en blandad stadsdel behöver nya projekt i stadsdelen innehålla

fler bostäder som är anpassade för större familjer och äldre personer.

Utifrån utvärderingsaspekten *användbar* kommer kommunen att bedöma följande:

- Hur bidrar projektet till att komplettera och bredda bostadsutbudet i Vallastaden?
- Hur bidrar projektet till att skapa långsiktiga förutsättningar för flera arbetsplatser/verksamheter i Vallastaden? OBS, endast relevant för tilldelningsområde 9A.

Projektorganisation och arkitektkontor

I anbudet ska byggaktören också redovisa sin projektorganisation för att styrka byggaktörens förmåga att genomföra projektet. Det/de arkitektkontor som anges i anbudet ska medverka i projektet åtminstone fram till beviljat bygglov. Kommunen ser positivt på om anbudsgivaren redan i anbudet kan presentera en organisation där man har säkerställt att förslagets arkitekt(er) medverkar under hela projektet fram till färdigställd byggnad.

5.2 Utvärdering av inkomna anbud

Inlämnade anbud kommer att utvärderas av en bedömningsgrupp som består av tjänstepersoner från Linköpings kommun. Projektets arkitektoniska kvaliteter kommer att ligga till grund för utvärderingen, utifrån beskrivningen i avsnitt 5.1 Utvärderingskriterier. Bedömningsgruppen kommer att föreslå en vinnare för varje tilldelningsområde. Beslut om vinnare fattas av chefen för Mark- och exploateringsenheten genom delegation från samhällsbyggnadsnämnden enligt beslut 2022-10-12.

Bedömningen av bidragen är subjektiv utifrån de förutsättningar och utvärderingskriterier som framkommer av tävlingsunderlaget. Linköpings kommun förbehåller sig rätten att i bedömningen av respektive anbud utvärdera byggaktörens genomförandeförmåga samt projektets genomförbarhet.

Endast de lösningar och åtgärder som byggaktörerna tydligt och skriftligt beskriver att de avser att genomföra kommer att utvärderas. Formuleringar i anbudet som endast uttrycker ambitioner och viljeytringar kommer att lämnas utanför bedömningen. Det är därför mycket

viktigt att anbuden är konkreta, tydligt redovisade och lättförståeliga.

Försäljning av marken sker efter beviljat bygglov för att säkerställa att anbudets åtaganden följer projektet från idé till färdigställande.

Utvärdering av inkomna anbud sker i följande steg. För att gå vidare till nästa bedömningssteg måste föregående steg vara uppfyllt enligt beskrivningen nedan.

- I steg 1 kontrolleras att anbudet har kommit in i rätt tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata på blankett 1 är ifyllda samt att efterfrågade bilagor är inskickade.
- I steg 2 utreder kommunen byggaktörens ekonomiska förutsättningar. Denna del utgör beslutsunderlag för att säkerställa att byggaktören kan genomföra projektet. I utredningen görs en ekonomisk kontroll och bedömning av byggaktörens företag och bolagsmän i syfte att avgöra om aktören kan anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Även byggaktörens projektorganisation granskas som ett led i bedömningen av byggaktörens förmåga att genomföra projektet. Byggaktörer som exempelvis har bolag som inte är registrerade på vederbörligt sätt, befinner sig i konkurs eller på annat sätt är på obestånd kommer att diskvalificeras i utvärderingen. Kommunen förbehåller sig rätten att exkludera byggaktörer som tidigare misskött, eller inte fullföljt, sina markanvisningar i enlighet med upprättade avtal.
- I steg 3 kontrolleras att det inlämnade anbudet uppfyller de grundläggande kraven för Vallastaden som redovisas i detta prospekt (se avsnitt 4).
- I steg 4 görs en utvärdering av hur väl anbudet svarar mot den vision och de mål kommunen har för Vallastaden. Utvärderingen görs utifrån hur byggaktörens projektidé och utformningsförslag (som redovisas på blankett 2 med bilagor) uppfyller de utvärderingskriterier som redovisas i avsnitt 5.1 Utvärderingskriterier.

5.3 Inlämningskrav

Byggaktörens anbud ska innehålla följande:

- Blankett 1 - Grunddata
- Blankett 2 - Projektidé

Om byggaktören är intresserad av att tävla om flera än ett tilldelningsområde ska byggaktören skicka in ett separat anbud för varje önskad tilldelning.

Blankett 1 – Grunddata

Samtliga byggaktörer ska lämna in den information som efterfrågas i blankett 1. Om informationen från blankett 1 saknas kommer anbudet inte att utvärderas. Blankett 1 omfattar grundläggande underlag för avtal samt underlag för att kunna bedöma byggaktörens ekonomiska förmåga att genomföra projektet.

På blankett 1 ska byggaktören lämna uppgifter som exempelvis företagets namn, organisationsnummer, adress, telefonnummer, e-postadress och kontaktperson.

Till blankett 1 ska byggaktören dessutom bifoga 3 bilagor:

- Bilaga 1 – Registreringsbevis, högst 3 månader gammalt
- Bilaga 2 – Senast färdigställda bokslut
- Bilaga 3 – Skatteverkets blankett SKV 4820 (ifylld av Skatteverket och högst 3 månader gammal)

Om ett projektbolag/exploateringsbolag/dotterbolag står bakom anbudet ska det i anbudet framgå vilket moderbolag som ska stå som garant för exploateringen genomförande (proprieborgen). Det ska också finnas ekonomisk information om båda bolagen. Om en moderbolagsborgen inte är möjlig ska en bankgaranti utan villkor (on demand-garanti) upprättas vid tecknande av marköverlåtelseavtal.

Blankett 2 - Projektidé

Anbudet ska innehålla följande i enlighet med blankett 2:

- Konkret beskrivning, i text och bild, av projektets arkitektoniska idé samt bärande idéer och lösningar som ska följa projektet från förslag till färdigställande. Det ska tydliggöras hur projektet uppfyller de grundläggande kraven och hur projektet svarar på utvärderingskriterierna. Maximalt 2000 ord samt en perspektivbild.
- Illustrationer av alla fasader, både från omgivande gator och från gården, där materialval, färgsättning m.m. tydligt framgår. Fasadelevationer ska redovisas i skala 1:200.
- Illustrationsplan av den egna gården och hur den är tänkt att gestaltas med funktioner och vistelseytor.

Här ska även huvuddragen i dagvattenhantering visualiseras. Illustrationsplan ska redovisas i skala 1:200. Sektioner med markhöjder på gata och gård ska redovisas i skala 1:400.

- Situationsplan över tilldelningsområdet där antal våningar redovisas med romerska siffor. Situationsplanen ska baseras på dwg-filen för detaljplanekartan, se **bilaga A3**. Situationsplan ska redovisas i skala 1:400.
- Översiktliga planer för samtliga våningsplan (alternativt normalplan om flera våningar är lika), där lägenhetsfördelning och övriga ytor framgår. Redovisas i skala 1:400.
- En redovisning över antalet lägenheter, total bruttoarea (BTA), boarea (BOA), lokalarea (LOA) för lokaler för centrumändamål och antal cykelplatser.
- Presentation av arkitektkontor och den föreslagna projektorganisationen.

5.4 Inlämning av anbud

Anbudet ska ha kommit in till Linköpings kommun senast den **1 februari 2023**. Anbud som har inkommit efter detta datum har kommit in för sent och kan komma att exkluderas.

Anbud och efterfrågat material ska lämnas in digitalt i pdf-format genom att bifoga efterfrågade handlingar i ett e-postmeddelande till vallastaden@linkoping.se. Anbud som inte inkommer digitalt kommer inte att utvärderas. I e-postmeddelandets ämnesrad ska försändelsen märkas "Markanvisningsanbud Vallastaden 2022". Maxstorleken per meddelande är 10 Mb. Försändelsen kan vid behov delas upp i flera meddelanden, lägg då meddelandets nummer samt totala antalet meddelande i ämnesraden, till exempel 1/3.

Vid mottaget e-postmeddelande skickas ett automatiskt svarsmeddelande som kvittens på att försändelsen kommit fram.

5.5 Frågor under anbudstiden

Eventuella frågor om markanvisningstävlingen ställs via e-post till vallastaden@linkoping.se. Sista dag att lämna in frågor är den **16 januari 2023**. Namn och telefonnummer ska anges. Dessutom ska "Fråga Markanvisningstävling Vallastaden 2022" anges i ämnesraden i e-postmeddelandet.

Frågor och svar samt förtydliganden som kan vara viktiga för andra inblandade att känna till kommer att publiceras anonymt på www.linkoping.se/markanvisning under rubriken "Vallastaden markanvisningstävling 2022".

5.6 Exklusivt tolkningsföreträde

Linköpings kommun har exklusivt tolkningsföreträde avseende alla inlämnade handlingar, material och uppgifter. Linköpings kommun har rätt att förkasta anbud som innehåller reservationer. Linköpings kommun har även rätt att förkasta samtliga förslag. Vidare förbehåller sig kommunen rätten att avbryta markanvisningsförfarandet vid lågt deltagande.

5.7 Meddelande om marktilldelning

Linköpings kommun räknar med att skicka ut resultatet av utvärderingen via e-post till samtliga anbudsgivare när marktilldelningsavtal är tecknade med vinnarna för tilldelningsområdena. En utvärdering av markanvisningstävlingen kommer också att presenteras på kommunens hemsida.

6 Fortsatt process och övriga villkor

I detta avsnitt redovisas information om bland annat avtal samt övriga villkor för markanvisningstävlingen och projektets genomförande.

6.1 Beslut om markanvisning

När kommunens bedömningsgrupp har utvärderat anbudet kommer ett vinnande förslag att utses för varje tilldelningsområde. Den byggaktör som står bakom anbudet kommer att ges möjlighet att teckna marktilldelningsavtal med kommunen. Syftet med marktilldelningsavtalet är att ge riktlinjer och att lägga fast förutsättningarna för exploatering av tilldelningsområdet. I marktilldelningsavtalet kommer de åtaganden som byggaktören har redovisat i sitt anbud att läggas fast.

Beslut om tilldelning och avtal tas av chefen för Mark- och exploateringsenheten inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

6.2 Bygglovsförberedelser

När marktilldelningsavtal är tecknade går de vinnande byggaktörerna in i en process för att ta fram bygglovs handlingar utifrån detaljplanen, markanvisningstävlingens grundkrav och byggaktörens anbud.

6.3 Tecknande av marköverlåtelseavtal (markanvisningsavtal)

När byggaktören har redovisat hur projektet uppfyller grundkraven samt de fastställda åtaganden som byggaktören har redovisat i sitt anbud kommer ett marköverlåtelseavtal (benämnt markanvisningsavtal) att tecknas mellan kommunen och byggaktören. Markanvisningsavtalet reglerar marköverlåtelse, ersättningar samt övriga villkor och åtaganden för exploateringsgenomförande.

6.4 Avtalsutkast

För att byggaktörer som deltar i markanvisningstävlingen ska kunna bilda sig en uppfattning om vilka villkor som kommunen kommer att ställa i marktilldelnings- och marköverlåtelseavtal har kommunen tagit fram utkast för marktilldelningsavtal, se **bilaga M** och marköverlåtelseavtal, se **bilaga N**. I den mån det finns motstående information i detta prospekt och avtalsutkast förbehåller sig kommunen rätten att välja tolkning. Slutliga avtal kommer att anpassas till den enskilda tilldelningen och det enskilda projektet. Avtalsutkast är inte bindande vilket gör att kommunen förbehåller sig rätten att genomföra de ändringar och tillägg som kommunen bedömer som lämpliga och skäliga. Byggaktören är inte berättigad till någon form av ersättning eller reduktion av markpris till följd av detta.

6.5 Övriga villkor

Byggaktören förbinder sig att genomföra de åtaganden som redovisas i inlämnat anbud.

Linköpings kommun har fri prövningsrätt av inkomna anbud.

Om inget anbud bedöms hålla tillräcklig kvalitet förbehåller sig kommunen rätten att förkasta samtliga inkomna tävlingsförslag för tilldelningsområdet och genomföra markanvisningen på annat sätt. Linköpings kommun har rätt att förkasta markanvisningsanbud som innehåller reservationer.

Skulle byggaktören inte genomföra det som denne åtagit sig i sitt anbud kan detta vägas in i kommunens bedömning om byggaktören kan bli aktuell för kommande markanvisningar i Linköpings kommun.

7 Bilagor

Nedanstående bilagor utgör underlag för tävlingen och finns publicerade på markanvisningstävlingens hemsida. Om ytterligare underlag tas fram eller efterfrågas kommer det att aviseras på hemsidan och läggas upp där.

7.1 Blanketter för ansökan

Blankett 1 - Grunddata

Blankett 2 - Projektidé

7.2 Bilagor och underlag

Bilaga A1 – Plankarta 1

Bilaga A2 – Plankarta 2 (fastighetsindelningsbestämmelser)

Bilaga A3 – Plankarta i dwg-format

Bilaga B - Planbeskrivning

Bilaga C - Kvalitetsprogram

Bilaga D - Översiktlig geoteknisk undersökning

Bilaga E – Utredning dagvattenhantering och höjdsättning

Bilaga F – Parkering i planering och bygglov

Bilaga G – Markplaneringsplan kvarter 7, Initiativet

Bilaga H – Markplaneringsplan kvarter 8, Iterationen

Bilaga I - Markplaneringsplan kvarter 9, Identiteten

Bilaga J - Markplaneringsplan kvarter 10, Intervallet

Bilaga K – Karta som visar kulvert för teknisk infrastruktur

Bilaga L1 till L11 - Kommunens projektering av områdets gator

Bilaga M – Utkast marktilldelningsavtal

Bilaga N – Utkast markanvisningsavtal (marköverlåtelseavtal)