



Markanvisning Skogsvallen, etapp 2

Markanvisningstävling för bostäder vid
Skogsvallen, etapp 2, Södra Hjulsbro
Prospekt 2022-01-31



Innehåll

Introduktion	4
1. Inbjudan	5
2. Bakgrund och förutsättningar	6
Södra Hjulsbro	6
Detaljplanen	7
Tidigare användning	8
3. Markanvisningsområdet	8
Målsättning för ny bebyggelse	9
Markägare och huvudmannaskap	11
Tilldelningar inom markanvisningsområdet	12
Beskrivning tilldelningar	13
Detaljplan	14
Markförhållanden	14
Arkeologi	15
Trafikbuller	15
Parkering för bil och cykel	15
Teknisk försörjning	16
Spill- och dricksvatten	16
Dagvatten	16
Fjärrvärme	17
El, Tele/opto	17
Avfall	18
Avgifter och taxor	18
Fastighetsbildning	18
Byggrätt och markpris	18
Tidplan	19
Ekonomi	19
Markanvisningsavgift	19
Utrednings- och projekteringskostnader	19
Plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark	20
Fastighetsbildningskostnader	20
Anslutningsavgifter	20
Arkeologi	20
Logistik och etablering	20
Avtal	21
Markanvisningsavtal (Steg 1)	21
Marköverlåtelseavtal (Steg 2)	22
Färdigställande och Byggstart	22
Säkerställande av byggnation och uppföljning av projektet	23



Byggtrafik och skada allmän plats	23
Sanktioner och säkerhet	23
Viten	23
Moderbolagsborgen	23

6. Markanvisningens innehåll och utvärdering 24

Tävlingsupplägg	24
Tävlingsinformation	24
Frågor under ansökningstiden	25
Inlämning	25
Markanvisningsanbudets form och innehåll.....	26
Språk	26
Ansökans innehåll	26
Utvärdering	28
Tävlingskriterier	28
Bedömning av arkitektur och totala utformning (vikt = 30 %)	29
Bedömning av markpris (vikt = 20 %)	30
Övriga villkor	30
Meddelande om tilldelningsbeslut/utsedd vinnare	30

Introduktion

Linköpings kommun har en övergripande markanvisningspolicy, *Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun*, antagen 2021-01-26 KF § 5, som anger att marktilldelning i huvudsak ska ske genom konkurrensutsättning. Linköpings kommun bjuder därför in till markanvisningstävling i Södra Hjulsbro där vi nu söker byggherrar som är intresserade av att utveckla området tillsammans med oss.

Detta dokument beskriver förutsättningarna för en framtida exploatering i Skogsvallen där markförhållanden och genomförandefrågor är ett exempel av innehåll. Dokumentet förklarar även vad Linköpings kommun har för mål med markanvisningstävlingen.

1. Inbjudan

Linköpings kommun bjuder in till deltagande i en markanvisningstävling för Skogsvallen etapp 2 och söker byggherrar som vill utveckla bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Ullstämna 5:1 i stadsdelen Hjulsbro tillsammans med oss.

Tävlingen omfattar 19 350 kvadratmeter tomtyta fördelat på ca 55 nya småbostadshus i fyra tilldelningar.

För deltagande i tävlingen ska de handlingar som framgår av detta prospekt bifogas i ett e-postmeddelande till markanvisningskogsvallen@linkoping.se. Sista dag för inlämning av markanvisningsanbud är 4 april 2022.

Den anbudsgivare som har fått flest poäng och/eller det för kommunen mest fördelaktiga förslaget för respektive tilldelningsområde vinner tävlingen och får genom tecknande av markanvisningsavtal möjlighet att förverkliga sina idéer för platsen.

Välkomna att lämna in anbud!

1970-talet tillkom två femtedelar av bostadsbeståndet och 1989 påbörjades utbyggnaden av stadsdelen inom Möjatorpsområdet.

Markanvisningsområdet ligger cirka 7 kilometer från Linköpings resecentrum. Från hållplats Lövsbergsvägen tar det ca 26 minuter till Linköpings resecentrum med kollektivtrafik. Från hållplats Södra Ullstämman, ca 400 meter sydväst om planområdet längs Brokindsleden, tar det 23 minuter till Linköpings resecentrum med kollektivtrafik.

I närområdet söder om Skogsvallen finns en nybyggd grundskola, Harvestadsskolan, för elever från förskoleklass till årskurs sex. Övriga skolor inom stadsdelen är Kvinnebyskolan och Hjulsbroskolan, som är belägen strax öster om Stångån inom stadsdelen Hackefors.

I Hjulsbro finns dagligvarubutik samt postombud. Avståndet till Ekholmen med apotek, bibliotek, vårdcentral med barnvårdscentral och folktandvård är cirka 1 kilometer. I anslutning till Skogsvallen finns även ett mindre handelsområde med matvarubutik, apotek, blomsterhandel, bilverkstad, bygghandel mm. Intill Harvestadsskolan finns en ny anläggning med fotbollsplaner, UCS/PEMA Arena.

Detaljplanen

Gällande detaljplan ”del av Ullstämman 5:8 m.fl.” vann laga kraft 2018-10-15. Detaljplanen utgör en del av handlingarna i detta prospekt, se bilaga A1-A3. Planområdet är ca 11 hektar stort och består till störst del av fastigheterna Ullstämman 5:1 som ägs av Linköpings kommun och Ullstämman 5:8 som är privatägd. Hela planområdet omfattar cirka 400 bostäder och en förskola samt kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Inom planområdet kan såväl flerbostadshus, radhus, kedjehus, parhus och friliggande småhus rymmas med en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.¹

¹ Bilaga A1-A3 Detaljplan



Figur 2 - Planområdet läge i tätorten

Tidigare användning

Marken inom planområdet har tidigare bestått av två fotbollsplaner samt en grusplan på den låglänta norra delen. Fotbollsplanerna har flyttats cirka 400 meter söderut. Den högre kuperade delen i södra planområdet som är planlagt för kvartersmark har bestått av skog med rekreativa värden. En stor del av skogen behålls intakt genom att den planlagts som allmän plats och natur.

3. Markanvisningsområdet

Markanvisningstävlingen utgör den andra etappen av bebyggelse på kommunens mark inom planområdet och omfattar fyra tilldelningsområden. Markanvisningsområdet är beläget i det södra planområdet men innehåller även en tilldelning i nordvästra planområdet och omfattar totalt cirka 55 bostäder i form av friliggande småhus och/eller parhus. Avsikten med markanvisningstävlingen är att för platsen uppnå en blandning av bebyggelsetyper och upplåtelseformer. Kommunen vill med denna tävling få fram de exploatörer som ska utforma och bygga bostäder med god kvalitet i enlighet med

detaljplanens ambitioner om modern trädgårdsstad samt där det finns ett socialt ansvarstagande.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för och bekostar utbyggnad och drift.

En torgyta är planerad vid infarten från Vårdsbergsvägen, planområdets entré.

Kommunens ambition med vilka funktioner som ska inrymmas på torget är:

- plats för eventuella uteserveringar
- aktivitet som får människor att vilja uppehålla sig på torget
- grönska mot en del av Vårdsbergsvägen som sedan vandrar in över torget
- cykelparkeringar

Torget ska fungera som en mötesplats som knyter ihop området och där folk känner sig trygga och välkomna. I en del av torget omkringliggande bebyggelse finns lokaler för handel- och centrumverksamhet i del av bottenvåningarna. Torget ska även ha en funktion som översvämningsyta vid skyfall. Från torgytan leds vattnet sedan via dike längs Vårdsbergsvägen till ett fördröjningsmagasin utanför planområdet.

En mindre allmän lekplats är också planerad inom planområdet vilken bidrar till den sociala hållbarheten genom att skapa liv och rörelse.

Målsättning för ny bebyggelse

Kommunens mål med markanvisningen är god arkitektur med vacker utformning, miljömässig hållbarhet och egenskaper som främjar social hållbarhet.

Arkitektonisk idé, färg och formspråk

En blandning av bebyggelsetyper och upplåtelseformer eftersträvas inom hela planområdet. Kommunens strävan är att skapa förutsättningar för ny bebyggelse utifrån stadsbyggnadsidén ”modern trädgårdsstad” genom en sammanhållen bebyggelse som tar vara på naturen och den grönskande karaktären i området där gaturummen förstärks. Den eftersträvalda stadskaraktären har sina rötter i de klassiska trädgårdsstadsidealerna från tidigt 1900-tal. Dessa kännetecknas av täta men småskaliga bebyggelsemiljöer där småhusen ramar in gatorna och tillsammans med häckar och fruktträd ger gatorna en ombonad karaktär. Mot allmänna grönytor vänds gröna trädgårdar och uteplatser. I Skogsvallen kan dessa traditionella egenskaper tas upp på nytt med vår tids arkitektoniska formspråk och uttryck.

Med modern trädgårdsstad avses en form av byggande där funktionsblandning, social hållbarhet, småskalig kvartersstruktur och värdet av den gröna strukturen dominerar byggandet. En balans ska skapas mellan tät och gles byggnation, där tillgång till naturen och trädgården är möjlig men samtidigt är i anslutning till service och social interaktion

som upplevs inom staden. Kommunen strävar för att skapa en tidlös, robust och användbar arkitektur som ger det bästa av båda världar.

Arkitekturprogrammet för Linköpings Innerstad är vägledande i Skogsvallen.²

Ekologisk Hållbarhet

Inom ekologisk hållbarhet är målsättningen att åstadkomma en tolkning av ”modern trädgårdsstad” som ger en låg klimatpåverkan och hög resurseffektivitet.

Här finns det möjlighet att tillämpa åtgärder för att bygga energieffektiva hus med låg primärenergianvändning, som ger låg klimatpåverkan under byggskedet och som främjar cirkulära materialflöden. Dessutom kan åtgärder tillämpas för att producera lokal förnyelsebar energi inom tilldelningsområdena.

Social Hållbarhet

En ytterligare strävan från kommunen är att öka den sociala hållbarheten i området, vi vill exempelvis sträva efter en blandad befolkning i området genom att möjliggöra för fler målgrupper att få en bostad i Skogsvallen. Det kommer dels ske genom den blandning av upplåtelseformer som redan är specificerad, men den sociala hållbarheten kan också främjas och stärkas av andra idéer som framkommer i markanvisningsanbudet.

Kommunen eftersträvar att skapa en flyttkedja från intilliggande kvarter, så att de som idag bor i området får möjlighet att stanna inom området och flytta till mindre eller större bostäder beroende på behov. Projektet ska ge möjlighet till dem som har svårighet att skaffa sin första bostad att komma in på bostadsmarknaden.

Se avsnittet om *tilldelningar inom markanvisningsområdet* för mer detaljer om de olika tilldelningarna samt den övergripande projektiden som kommunen har tagit fram för området.

Inom det området som är nu aktuellt för markanvisning önskar kommunen friliggande hus eller parhus inom tre tilldelningsområdena och friliggande bostadshus inom en tilldelning.

Kommunens intentioner med markanvisningsområdet är en sammanhållen karaktär med inriktning mot social- och miljömässig hållbarhet.

Markanvisningsområdet innehåller en park och ett naturområde som naturligt kommer ramas in av omkringliggande bebyggelse och skapa liv och rörelse samt öka tillgängligheten till grönytor och rekreation, både för boende inom området och allmänheten generellt. Kommunens målbild är att bevara och utveckla gröna miljöer som

² <https://www.linkoping.se/stadsplanering-och-trafik/oversiktsplanering/gallande-oversiktsplan/fordjupade-oversiktsplaner/arkitekturprogram-for-linkopings-innerstad---ett-tillagg-till-oversiktsplanen/>

är sammanhållna igenom hela området. Detta ger ett enhetligt uttryck och bidrar till att stärka områdets identitet och attraktivitet.

Markägare och huvudmannaskap

Planområdet berör idag sju fastigheter:

- Ullstämman 5:1
- Ullstämman 5:8
- Näringen 1
- Näringsgrenen 1
- Näringsgrenen 2
- Näringsvärdet 1
- Näringsgrenen S:1

All mark inom det aktuella markanvisningsområdet tillhör Ullstämman 5:1 som ägs av Linköpings kommun. Ansökan är inlämnad om att stycka av de fyra tilldelningsområdena i den här markanvisningstävlingen till exploateringsfastigheter. Ullstämman 5:8 är privatägd och kommer att exploateras med flerbostadshus av fastighetsägaren. Resterande fastigheter är markanvisade till utsedda vinnare i markanvisningstävling för etapp 1. Inom dessa fastigheter kommer det uppföras flerbostadshus med cirka 200 hyresrättslägenheter, 12 radhus med äganderätt samt 20 radhus med upplåtelse bostadsrätt.

Kommunen är huvudman för allmän plats i hela planområdet, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmän platsmark.

Tilldelningar inom markanvisningsområdet

Totalt omfattar denna markanvisningstävling fyra stycken tilldelningsområden vars läge, förutsättningar och innehåll översiktligt redovisas nedan.

Tilldelning	Storlek på området	Bebyggelsestyp	Upplåtelseform
2A – Gul	Ca 4590 kvm	Friliggande hus eller parhus	Bostadsrätter
2B – Blå	Ca 6500 kvm	Friliggande hus eller parhus	Hyresrätter
2C – Rosa	Ca 4580 kvm	Friliggande hus eller parhus	Äganderätter
2D – Röd	Ca 3680 kvm	Friliggande bostadshus	Bostadsrätt/Äganderätt



Figur 3 – De fyra tilldelningsområdena inom markanvisningsområdet

Beskrivning tilldelningar

2A - Gul

I område 2A ryms cirka tolv bostäder och här tillåter detaljplanen byggnader på två våningar. Det skall vara friliggande hus eller parhus och tomterna får bebyggas till 30 %, max 130m². Tomterna skall vara minst 300m² och störst 500m². Bebyggelsen i området ska anpassas till befintlig terräng då den är kuperad och därmed ska bebyggelsen utföras med våning delvis under marknivån (suterrängvåning) vilket möjliggörs i detaljplan. Det är krav i markanvisningen att upplåtelseformen är bostadsrätter i denna tilldelning.

På grund av terrängförhållandena ska exploitören inom denna tilldelning anlägga ett avskärande dike/dagvattenledning inom kvartersmark för att leda bort eventuellt dagvatten från angränsande allmän plats, natur. Det avskärande diket/dagvattenledningen ska anslutas till anvisad anslutningspunkt för dagvatten. Se även *Fastighetsbildning*.

2B - Blå

I område 2B ryms cirka nitton bostäder och här tillåter detaljplanen byggnader på två våningar som är källarlösa. Det skall vara friliggande bostadshus eller parhus och tomterna får bebyggas med 30 %, max 130 m². Tomterna skall vara minst 300m² och störst 500m². Högsta taknockshöjd på huvudbyggnaden är 10m. I den här tilldelningen är upplåtelseform bestämd till hyresrätter för att nå målgruppen äldre/seniorer samt till dem som har svårt att köpa sitt första hus och ändå vill ha möjlighet att bo i hus.

2C - Rosa

I område 2C ryms cirka femton bostäder med upplåtelseform äganderätt. Här tillåter detaljplanen byggnader på två våningar som är källarlösa. Det skall vara friliggande bostadshus eller parhus och 30 % av tomtytan får bebyggas, max 130 m². Tomterna skall vara minst 300m² och störst 500m². Högsta taknockshöjd på huvudbyggnaden är 10m.

2D - Röd

I område 2D ryms cirka nio bostäder och här tillåter detaljplanen byggnader på två våningar. Det skall vara friliggande bostadshus och tomterna får bebyggas med 35 %, max 130 m². Bullerskydd ska utföras av exploitören för uteplatserna i området för att klara ställda ljudkrav enligt bullerutredningen³. Bebyggelsens arkitektur ska hålla en sammanhållen front och säkerställa en viss rumslighet och grönska längs gatan. Hårdgjorda ytor ska undvikas och därför begränsas infartens bredd till 3,5 meter.

I tilldelning 2D finns möjlighet till antingen bostadsrätt eller äganderätt som upplåtelseform. Kvartersgatan inom tilldelningen kommer vara privat. Det är de blivande fastighetsägarna inom tilldelningen som kommer ansvara för anläggande, skötsel och drift av kvartersgatan.

³ Bilaga B10 Bullerutredning

4. Förutsättningar för ny bebyggelse

Detaljplan

Markanvisningsanbudet ska överensstämma och genomföras i enlighet med gällande detaljplan ”del av Ullstamma 5:8 m.fl.” som vann laga kraft 2018-10-15.

Markförhållanden

Kommunen har låtit utföra en översiktlig geoteknisk undersökning och till den en kompletterande geoteknisk undersökning. Undersökningarna visar att markförhållandena varierar i markanvisningsområdet och det finns förekomst med delar av både morän, lera och silt.⁴ Utöver detta har även en riskanalys genomförts för att utreda planområdets lämplighet för bebyggelse. Dessa utredningar täcker behovet för detaljplanens upprättande. Exploatören ansvarar för ytterligare geotekniska undersökningar då delar av markanvisningsområdet har känsliga geotekniska förhållanden.

Intill planområdet finns befintlig bebyggelse som fick sättningsskador vid utbyggnad av gång- och cykelbanan inom planområdets östra del. Fasaden hos intilliggande bebyggelse är känslig då den är enstegstätad. En riskanalys med avseende på sättningar har genomförts samt en vibrationsutredning med anvisningar till byggskedet för att undvika vibrationskador på intilliggande bebyggelse. Det är viktigt att varje exploatör följer dessa anvisningar och vidtar rekommenderade åtgärder för att skydda intilliggande befintlig bebyggelse. Det är även viktigt att exploatören besiktigar den intilliggande bebyggelsen innan byggnationen påbörjas samt gör en slutbesiktning efter att byggnationen avslutats för att upptäcka eventuella orsakade skador.⁵

Markanvisningsområdet består till störst del av högradonmark vilket innebär att grundkonstruktionen ska utföras radonsäkert. Vissa delar består av normalradonmark vilket kräver radonskyddad grundkonstruktion. Exploatören ska utföra nya mätningar för att påvisa radonhalten för det aktuella husläget och därmed vilken grundkonstruktion som krävs.⁶

Exploatören är medveten om att marken överläts i befintligt skick med avseende på geoteknik och grundläggningsförhållanden. Exploatören får ta del av tidigare utredningar vilka bifogas den här markanvisningstävlingen. Exploatören har möjlighet och rekommenderas att genomföra egna utredningar under markanvisningsavtalets giltighet anpassade efter den aktuella bebyggelsen.

⁴ Bilaga B1-B2 Geotekniska undersökningar

⁵ Bilaga B3-B4 Riskanalyser

⁶ Bilaga B1-B2 Geotekniska undersökningar

Kommunen har utfört provtagningar av markmiljön i planområdet Skogsvallen. Inom delar av planområdet har föroreningar påträffats, bland annat ämnet DDT. De provtagningar som har tagits närmast markanvisningsområdet uppvisar inga förhöjda halter av något föroreningsämne och därmed har inte kompletterande provtagningar inom markanvisningsområdet bedömts behövas.⁷⁸

Arkeologi

Fornlämningar finns på flera platser omedelbart söder om planområdet i form av boplatser och gravfält från yngre järnålder enligt uppgifter från Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet. En förundersökning har genomförts under våren 2017. I förundersökningen uppkom inget som föranleder ytterligare antikvariska åtgärder.⁹ Vid alla typer av mark- och grundläggningsarbeten måste beaktas att tidigare okända fornlämningar kan påträffas.¹⁰

Trafikbuller

Under framtagande av detaljplanen utfördes en bullerutredning. Bullerutredningen visar att ljudnivåerna understiger ekvivalent riktvärde (60 dBA) för buller i tilldelningsområde 2A, 2B och 2C. Inom område 2D visar utredningen att bullernivåerna överstiger riktvärdet för uteplats (60dBA). Därmed ska en bullerasvkärmning anordnas mellan byggnadskropparna inom tilldelning 2D i de delar riktvärderna överskrids. I tilldelningsområde 2D krävs bullerskydd ut mot Vårdbergsvägen för att klara kraven för uteplats.¹¹ Exploatören ansvarar för byggande och drift av bullerskydd.

Parkering för bil och cykel

Bil- och cykelparkering anordnas inom kvartersmark till varje tilldelning. Kommunens parkeringsnorm för bil och cykel ska uppfyllas vilken anges i dokumentet ”Parkering i planering och bygglov”.

Hänsyn behöver tas till utformning och gestaltning av parkeringsytor för att bidra till Skogsvallens målbild.¹²

⁷ Bilaga B15 Markmiljö undersökningsrapport

⁸ Bilaga B16 Markmiljö utökad provtagning

⁹ Bilaga B5 Arkeologisk förundersökning

¹⁰ Bilaga B14 Exempel markanvisningsavtal

¹¹ Bilaga B10 Bullerutredning

¹² Bilaga B11 Parkering i planering och bygglov

Teknisk försörjning

Tekniska Verken AB svarar för utbyggnad samt drift och underhåll av de allmänna vatten- och avloppsledningar och fjärrvärmenätet inom planområdet fram till upprättad/anvisad servis (leveranspunkt).

Spill- och dricksvatten

Bebyggelsen inom planområdet kommer anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Utbyggnaden av nya vatten- och avloppsledningar kommer huvudsakligen att ske i planerade lokaligator. Höjdsättningen av gatorna och bebyggelsen måste anpassas till planerade självfallsledningar. Endast källarlösa byggnader kan anslutas med självfall till det allmänna spill- och dagvattensystemet.

Tilldelning	Antal serviser
2A	12
2B	19
2C	16
2D	1

I det fall exploatören vill stycka av i flera fastigheter än planerat enligt servisavsättningarna, eller av annan anledning önskar förändring i antalet/placering av serviser, står exploatören för de extra kostnader detta medför. Se bilagd karta till markanvisningstävlingen för ungefärlig placering av anslutningspunkter för vatten och avlopp.¹³

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån infiltreras och/eller fördröjas inom kvartersmark försett med bräddavlopp innan det ansluts och släpps i allmän dagvattenledning, inom den egna blivande fastigheten eller inom den marken som kommer att upplåtas för gemensamhetsanläggning. Parkeringsytor anläggs med fördel med genomsläppligt material och gröna ytor anläggs inom kvartersmarken där infiltration och rening sker.¹⁴ Magasin ska i första hand anläggas som ytliga regnvattenbäddar men kan även förläggas under jord. Fördröjningsvolymen som erfordras för en viss yta beräknas utifrån ytans avrinningskoefficient och dess area enligt formeln:

$$\text{Fördröjningsvolym} = \text{area} * \text{avrinningskoefficient} * 10 \text{ mm.}$$

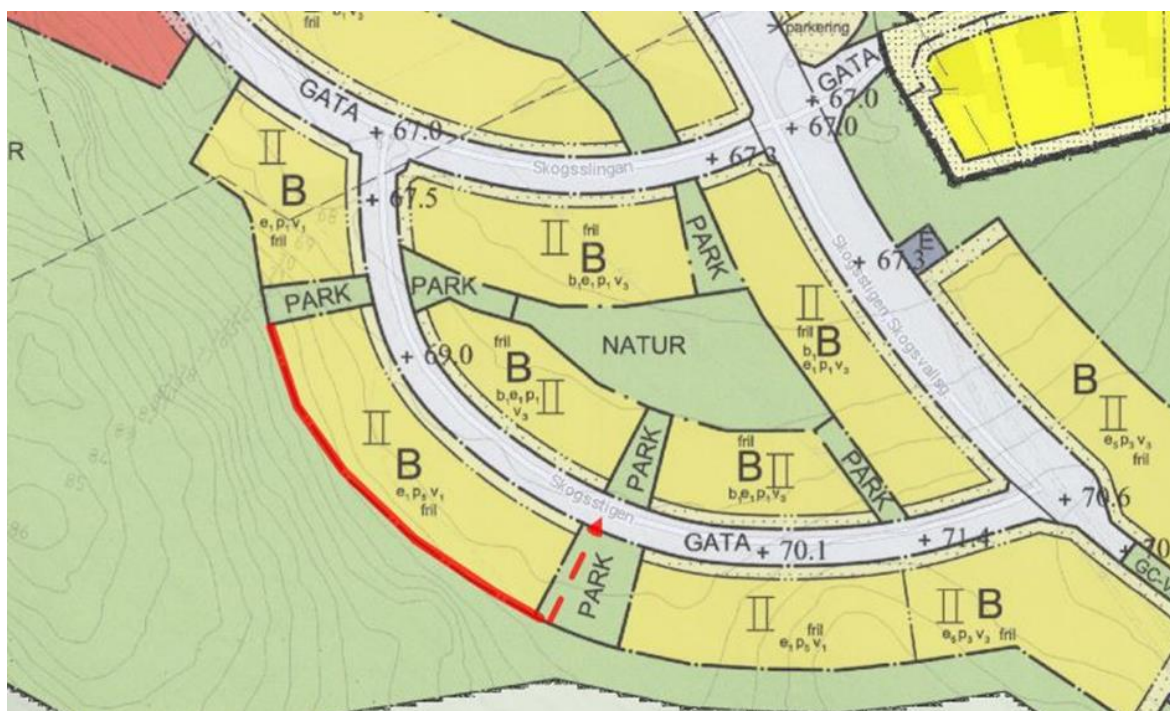
Dagvattnet leds från planområdet till ett nyanlagt dagvattenmagasin utanför planområdet, norr om Vårdsbergsvägen, innan det leds vidare ner i Stångån. Tekniska verken ansvarar för dagvattenmagasinet.¹⁵

¹³ Bilaga K1 Anslutningspunkter Vatten och Avlopp

¹⁴ Bilaga B8 PM Dagvattenhantering villatomt

¹⁵ Bilaga B6-B8 Dagvattenpolicy; PM dagvattenutredning, PM dagvattenhantering

Kommunen kommer friskriva sig från ansvaret att omhänderta dagvatten från omkringliggande natur område på grund av svåra terrängförhållanden. Exploatören inom tilldelning 2A ska anlägga ett avskärande dike inom tilldelningsområdet från angränsade naturmark. Diket kan anslutas till anslutningspunkt för dagvatten. Diket ska uppföras som en del av exploatörens byggnadsskyldighet och kommer att regleras i marköverlåtelseavtalet, Fastighetsägare ansvarar för underhåll och drift av diket. Hänvisa till figur 4 nedan.



Figur 4 - avskärande dike inom tilldelningsområde 2A med anslutning till den kommunala servispunkt.

En skyfallsanalys har utförts som bland annat visar på det allmänna torgets vikt som tillfällig översvämningsyta vid 100-årsregn innan vattnet leds bort via diken och ledningsnätet.¹⁶

Fjärrvärme

Ny bebyggelse ska anslutas till fjärrvärme, vilket både är en möjlighet och en förutsättning för den här markanvisningstävlingen. Anslutningspunkter för fjärrvärme anläggs vid anmälan om anslutning av fjärrvärmen.

El, Tele/opto

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt el-, fiber- och telenät.

¹⁶ Bilaga B9 Skyfallsanalys Ullstämman - Möjtorp

Avfall

Markanvisningsområdet kommer att anslutas till kommunala renhållningen. Uppsamling av hushållsavfall ska lösas inom kvartersmark.

Avgifter och taxor

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga anslutningsavgifter för Vatten/Avlopp, el, fjärrvärme, opto och övrig teknisk försörjning. För vidare information om taxor och avgifter kontakta Tekniska Verken i Linköping AB.

Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om bildande av exploateringsfastigheter motsvarande tilldelningsområdena.¹⁷ Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell ytterligare fastighetsbildning inom tilldelningsområdet som till exempel avstyckning vid upplåtelseform äganderätter samt bildande av gemensamhetsanläggning och eller andra rättigheter.

Vid val av upplåtelse i form av äganderätter inom tilldelning 2D ansvarar Exploatören för ytterligare avstyckning samt bildande av gemensamhetsanläggning för gatan (cirkulationen) inom tilldelningsområdet.

Byggrätt och markpris

Inom tilldelning ska exploatören ange krona per tomt och beräknas till en total köpeskilling med formeln: angivet markpris * antalet bostadsenheter = köpeskilling.

Markpriset som anges ska som lägst vara:

- Parhus - 700 000 kr/tomt parhus
- Friliggande - 1 000 000 kr/tomt friliggande

Beräkningsexempel:

Exploatören föreslår i sitt anbud att bygga totalt 19 bostäder varav 10 parhus och 9 friliggande hus. Exploatören anger 720 000 kr/tomt för parhusen och 1 100 000 för de friliggande husen. I detta fall beräknas markpriset enligt följande:
 $(710\ 000 * 10) + (1\ 100\ 000 * 9) = 17\ 000\ 000$.

För samtliga tilldelningar kommer markpriset att indexregleras om marköverlåtelseavtal inte tecknas inom tolv månader från att markanvisningsavtalet tecknades. Vilken indexreglering som används beror på upplåtelseform.

¹⁷ Bilaga K2 Fastighetsindelning

5. Genomförande

Nedan beskrivs förutsättningarna för själva genomförandet av markanvisningsanbudet såsom tidplan, ekonomiska frågor, beskrivning av kommande avtal med mera.

Tidplan

Utbyggnad av en första etapp av infrastruktur på allmän plats är klar. I första etappen ingår även förläggning av ledningar för teknisk försörjning med tillhörande anslutningspunkter.

Markanvisningstävling	Q1 2022
Sista dag för inlämning av anbud	4 april 2022
Utvärdering av anbud	Q2 2022
Tecknande av Markanvisningsavtal	Q3 2022
Resultat av utvärdering	Q1 2022
Första etappen allmän plats färdigställs	Q2 2022
Tecknande av Marköverlåtelseavtal	Q4 2022 – Q2 2023
Tillträde och utbyggnad kvartersmark	Q4 2022 – Q2 2025

Efter att bostadsbebyggelsen för de två etapperna har färdigställts kommer allmän plats att färdigställas genom toppbeläggning av asfalt och anläggning av torgyta, naturmark samt en mindre lekplats. Projektering för torgytan kommer att utföras under Q3 2022.

I etapp två är den beräknade inflytten mellan Q4 2024 - Q1 2025

Fem småhustomter är planerat i sydöstra planområdet och planeras att säljas till privatpersoner via mäklare vid årsskiftet 2022/2023.

Ekonomi

Markanvisningsavgift

Vid tecknande av markanvisningsavtal ska en markanvisningsavgift betalas.

Markanvisningsavgiften utgör 10 % av offererat markpris. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelsens fullbord. Om markanvisningen inte leder till ett marköverlåtelseavtal har kommunen rätt att behålla markanvisningsavgiften.¹⁸

Utrednings- och projekteringskostnader

Exploatören står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader för sitt projekt samt för de åtgärder som krävs för att ett marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploatören bekostar bygglovsavgifter, nybyggnadskarta, värdeintyg och lagfartskostnader. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inom respektive tilldelning inklusive anpassning och anslutning till allmän platsmark.

¹⁸ Bilaga B14 Exempel markanvisningsavtal

Plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark
Kostnader för framtagande av detaljplanen (plankostnader) har bekostats av Linköpings kommun och ingår i markpriset.

Utbyggnad av allmän plats bekostas av Linköpings kommun och ingår även det i markpriset.

Fastighetsbildningskostnader

Kommunen bekostar fastighetsbildningsåtgärder inom allmän platsmark samt avstyckning av exploateringsfastigheter. Exploatören bekostar de ytterligare fastighetsbildningsåtgärder som uppkommer för genomförande av detaljplanen inom respektive kvartersmark/område såsom ytterligare avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggningar etc. Ytterligare fastighetsbildningsåtgärder som uppkommer eller önskas av exploatören ska godkännas av kommunen och bekostas av exploatören.

Anslutningsavgifter

Respektive exploatör ska underrätta ledningsägarna när anslutning av de allmänna ledningarna är aktuellt. Anläggnings- och anslutningsavgifter för nya anslutningar kommer tas ut enligt gällande taxor och erläggas av respektive exploatör/fastighetsägare. Eventuella tillkommande kostnader för förändringar av ledningar med dess anslutningspunkter bekostas av exploatören.

Arkeologi

Utifrån de utredningar som utförts under planarbetet finns inga indikationer på att arkeologiska lämningar finns i markanvisningsområdet. Vid oförutsedd upptäckt under markarbeten och/eller byggnation bekostar exploatören eventuell hantering av dessa.

Logistik och etablering

Exploatören står för samtliga kostnader för logistik- och etableringslösningar. Planområdet kommer att exploateras samtidigt av flera exploatörer men bedöms kunna ske parallellt med varandra utan gemensamma samordnings- och logistiklösningar. Om exploatörerna ändå bedömer att behov av samordning är nödvändigt ansvarar och bekostar exploatörerna detta. Detta kan till exempel vara gemensamma trafikanordningsplaner, bygglogistikskonsulter eller ansökan om markupplåtelse på allmän plats.

Avtal

Ett exempel på markanvisningsavtal har tagits fram vilket kommer ligga till grund för de avtal som tecknas mellan kommunen och exploatören. I den mån det finns motstående information i prospekt och underlag till markanvisning så förbehåller sig kommunen rätten att välja tolkning. Slutligt avtal kommer anpassas till det enskilda markanvisningsanbudet och tilldelning. Exemplet på markanvisningsavtal är inte bindande vilket gör att kommunen förbehåller sig rätten att genomföra de ändringar och tillägg som man bedömer som lämpliga och skäligen. Exploatören är inte berättigad till någon form av ersättning eller reduktion av offererat markpris till följd av detta.

Markanvisningsavtal (Steg 1)

Ett markanvisningsavtal upprättas med den exploatör vars markanvisningsanbud bäst stämmer överens med uppsatta kriterier och krav för markanvisningen. I markanvisningsavtalet kommer de utfästelser exploatören redovisat i sitt anbud att fastställas. Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för marköverlåtelseavtalet och efterföljande exploatering av tilldelningsområdet. Genom inlämning av markanvisningsansökan till kommunen godkänner exploatören bifogat exempel på markanvisningsavtal samt tillhörande avtalsbilaga som ställer upp de huvudsakliga villkor som kommer att gälla för marköverlåtelsen.¹⁹

Under markanvisningsavtalets giltighet ska exploatören planera, utreda, projektera, bereda sina bygglovshandlingar och samordna sig med kommunen och andra berörda exploatörer.

Markanvisningsavtalet är tidsbegränsat till 12 månader från markanvisningsavtalets undertecknande. Om marköverlåtelseavtal rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen upphör markanvisningsavtalet och kommunen har rätt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge en förlängning under vissa förutsättningar. En förutsättning för förlängning är att exploatören aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på exploatören.

Kommunen har rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att exploatören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, eller om kommunen och exploatören inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse. Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till någon form av kompensation eller återbetalning av markanvisningsavgiften.

Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag eller inom samma koncern.

¹⁹ Bilaga B14 Exempel Markanvisningsavtal

Kommunens, vid varje tillfälle gällande riktlinjer, policys och planer avseende samhällsbyggande ska följas.

Marköverlåtelseavtal (Steg 2)

Marköverlåtelseavtalet reglerar marköverlåtelsen, ersättningar samt övriga villkor och åtaganden för exploaterings genomförande. I utkast på markanvisningsavtal finns presenterat vilka huvudsakliga förutsättningar som kommer gälla i efterföljande marköverlåtelseavtal.

Marköverlåtelseavtal ska tecknas först efter att exploatören erhållit bygglov i enlighet med markanvisningsavtalet och med den gestaltning som godkänts av kommunen samt när parterna har enats om hur övriga kriterier ska följas upp och godkännas. Inför tecknande av marköverlåtelseavtal ska exploatören ha tagit fram följande handlingar, vilket ska ha skriftligen godkänts av kommunen genom dess verksamhet för mark och exploatering:

- Ritningar och genomarbetade färglagda illustrationshandlingar som i detalj visar hur exploatören avser uppfylla det markanvisningsanbud som inlämnades i samband med markanvisningstävlingen till exempel på hur dagvatten ska infiltreras/fördröjas inom kvartersmark samt hur bullerförordningen ska uppfyllas
- Detaljerad beskrivning som redovisar hur exploatören avser uppfylla eventuella utfästelser som inte kan utläsas i ritningar och illustrationer
- Moderbolagsborgen eller en bankgaranti utan villkor (on demand) som säkerhet för genomförande av exploateringen, i de fall kommunen anser att anbudslämnande bolag saknar tillräcklig ekonomisk kapacitet
- Godkänt bygglov

I marköverlåtelseavtalen kommer kommunen ställa krav på att byggnationen ska utföras inom viss tid.

Färdigställande och Byggstart

De exploatörer som tecknar marköverlåtelseavtal med kommunen ska senast inom 12 månader från tillträdet ha påbörjat byggnation.

Bostadsbebyggelsen med tillhörande anläggningar ska vara färdigställd senast 24 månader efter tillträdesdagen.

Kostnader för eventuella uppfyllnader av mark, bortschaktning av jordmassor, grundförstärkningar, pålning och bullerskydd, vibrationsskydd med mera betalas av exploatören. Grundläggningsbidrag kommer inte att utbetalas.

Säkerställande av byggnation och uppföljning av projektet

Om byggnationen inte genomförs under den avtalade tiden utgår vitesbelopp i enlighet med marköverlåtelseavtalet²⁰. Om byggnationen i övrigt inte genomförs enligt marköverlåtelseavtalet kan vite även komma att utgå för det.

Efter genomförd markanvisning, inför projektets avslut och när byggnationen har genomförts, kan kommunen göra en uppföljning på om och hur de villkor som ställts i avtal om markanvisning och marköverlåtelse uppfyllts. Villkor som särskilt kan komma att följas upp är hur avtalade krav och kriterier/kvaliteter som utlovades i markanvisningstävlingen har genomförts. Resultatet av uppföljningen kan komma att beaktas av kommunen vid kommande markanvisningar.

Byggtrafik och skada allmän plats

Exploatören förbinder sig att vidta förebyggande åtgärder för att säkerställa att allmän plats inte skadas eller smutsas ned under byggtiden (till exempel dagvattenanläggningar och gator). Skulle allmän plats skadas eller smutsas ned i samband med byggtiden förbinder sig exploatören att vidta åtgärder för att återställa allmän plats till ursprungligt skick.²¹

Sanktioner och säkerhet

Viten

Kommunen kommer att säkra upp marköverlåtelseavtalets genomförande i enlighet med anbud och övriga överenskomna/uppsatta byggnadsskyldigheter med viten.

Moderbolagsborgen

Om ett projektbolag/exploateringsbolag/dotterbolag står bakom markanvisningsanbudet ska det i markanvisningsanbudet framgå vilket moderbolag som ska stå som garant för avtalets genomförande (proprieborgen) eller om kommunen av annan orsak bedömer att anbudslämnande bolag saknar tillräcklig ekonomisk kapacitet kan kommunen komma att kräva en borgenär för avtalets och bebyggelsens genomförande. Det ska framgå ekonomisk information om båda bolagen. Om en moderbolagsborgen inte är möjligt ska en bankgaranti utan villkor (on demand garanti) upprättas vid tecknande av marköverlåtelseavtalet.

²⁰ Bilaga B12 Exempel markanvisningsavtal

²¹ Bilaga B12 Exempel markanvisningsavtal

6. Markanvisningens innehåll och utvärdering

Tävlingsupplägg

Markanvisningstävlingen genomförs med bedömning av:

- Beskrivning av arkitektonisk idé och gestaltning
 - Fasadelevation 1:200 (3-4 bostadsenheter mot gata)
 - Eventuellt referensprojekt
- Beskrivning av Ekologisk hållbarhet
- Beskrivning av Social Hållbarhet
- Offererat Markpris

Utvärdering görs genom bedömning av hur väl markanvisningsanbudet stämmer överens med målbilden för markanvisningsområdet. Den exploatör som efter utvärderingen ges den högsta totalpoängen erbjuds möjlighet att teckna ett markanvisningsavtal. Om exploatören fått högsta poäng på flera tilldelningsområden så erbjuds exploatören rätt att välja sitt förstahandsval. Om intressentens förstaval redan är upptaget av någon med högre poäng erbjuds den att teckna ett markanvisningsavtal på sitt andra tilldelningsalternativ och så vidare.

Tävlingsinformation

Tävlingsunderlaget utgörs av detta prospekt med nedan listade bilagor och hämtas på www.linkoping.se/markanvisning.

Bilagor:	
Blankett 1	Intresseanmälan inkl. rangordning och offererat markpris (fylls i och biläggs anbudet)
Blankett 2	Beskrivning av arkitektonisk idé och gestaltning inkl. fasadelevation och referensprojekt
Blankett 3	Beskrivning av ekologisk hållbarhet
Blankett 4	Beskrivning av social hållbarhet
Bilaga A1	Detaljplan plankarta i PDF
Bilaga A2	Detaljplan plankarta i DWG
Bilaga A3	Detaljplan planbeskrivning
Bilaga B1	Geoteknisk undersökning översiktlig
Bilaga B2	Geoteknisk undersökning fördjupad
Bilaga B3	Risikanalys



Bilaga B4	Risakanalys avseende vibrationer
Bilaga B5	Rapport förundersökning arkeologi
Bilaga B6	Dagvattenpolicy
Bilaga B7	PM Dagvattenutredning
Bilaga B8	PM Dagvattenhantering villatomt
Bilaga B9	Skyfallsanalys Ullstämman – Möjtorp
Bilaga B10	Bullerutredning
Bilaga B11	Parkering i planering och bygglov
Bilaga B12	Exempel markanvisningsavtal
Bilaga B13	Markmiljö undersökningsrapport
Bilaga B14	Projekteringsunderlag Allmän Plats
Bilaga K1	Anslutningspunkter Vatten och avlopp
Bilaga K2	Fastighetsindelning

Frågor under ansökningstiden

Frågor om markanvisningen ställs via e-post till

"markanvisningskogsvallen@linkoping.se" fram till och med 25 mars 2022.

Vid frågor ska namn och telefonnummer anges. Dessutom ska "Fråga Markanvisning Skogsvallen etapp 2" anges i e-postmeddelandets ämnesfält. Frågorna kommer att besvaras snarast möjligt. Innehållet i frågor och svar som kan påverka innehållet i markanvisningen kommer att hållas tillgängligt på den angivna webbplatsen, dock med anonym frågeställare.

Inlämning

Ansökan om markanvisning ska vara inkommen till kommunen senast måndag 4 april 2022 klockan 13:59. Anbud som inkommer efter den 4 april 2022 klockan 13:59 har kommit in för sent och kan komma att exkluderas.

Markanvisningsansökan lämnas in digitalt genom att bifoga efterfrågade handlingar i ett e-postmeddelande till *"markanvisningskogsvallen@linkoping.se"*. I ämnesraden på e-postmeddelandet ska försändelsen märkas "Ansökan Markanvisning Skogsvallen etapp 2". Maxstorlek per meddelande är 10 Mb. Försändelse kan vid behov delas upp i flera meddelanden, lägg då till meddelandets nummer samt totala antalet i ämnesraden till exempel 1-3/3. Markanvisningsanbud som inte inlämnas enligt ovan exkluderas ur tävlingen.

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

Markanvisningsanbudets form och innehåll

Språk

Inlämnat markanvisningsanbud ska vara på svenska. Korrespondens sker på svenska och avtal tecknas på svenska.

Ansökans innehåll

Markanvisningsförslag skall endast lämnas som digitala handlingar i PDF-format.

Följande handlingar skall ingå i markanvisningsanbudet:

Endast ett anbud får lämnas in, även för flera områden. Till ansökan bifogas en av exploatören ifylld rangordning om vilket/vilka tilldelningsområden som exploatören önskar tävla på samt en beskrivning av arkitektonisk idé, utförandet och hur exploatören avser att bidra till ekologisk och social hållbarhet. Vid flera tilldelningsområden anger exploatören rangordning av vilket tilldelningsområde som prioriteras först, andra prioritet osv. Exploatören redovisar för hur dagvatten hanteras på respektive tilldelning, hänvisa till Linköpings dagvattenpolicy 2017.

I anbudet ska exploatören göra en beskrivning av arkitektonisk idé om hur bebyggelsen, trädgård och parkering ska utformas. Tydliga utfästelser om hur exploatören avser att bidra till ekologisk och social hållbarhet som kan översättas till en checklista till grund för uppfylld byggnadsskyldighet. Fasadelevation och markprisanbud ska även lämnas in för utvärderingen.

Två referensprojekt bifogas markanvisningsanbudet från sökandens verksamhet på tidigare projekt.

- Ifylld Blankett 1 för intresseanmälan, med offererat markpris, byggrätt och antal bostäder. *Samtliga byggherrar ska lämna in blankett 1. Om blankett 1 saknas kommer anbudet inte att utvärderas. Blankett 1 omfattar grundläggande underlag för avtal samt underlag för att kunna bedöma exploatörens ekonomiska förmåga att genomföra markanvisningsanbudet/projektet. Val av rangordning för tilldelning.*
 - Registreringsbevis, högst tre månader gammalt för både exploatören och eventuellt moderbolag
 - Senast färdigställda bokslut för både exploatören och eventuellt moderbolag
 - Skatteverkets mall SKV 4820 (ifylld av Skatteverket och högst tre månader gammalt)

- Ifylld blankett 2, beskrivning av arkitektonisk idé. Beskriv på ett sakligt sätt projektets arkitektoniska karaktär, kvalitéer, särart och hur projektet bidrar till sin omgivning och stadsbyggnadskonceptet ”modern trädgårdsstad”.
 - Fasadelevation på den tilltänkta bebyggelsen, skala 1:200
Om flera utföranden föreslås i markanvisningsanbudet ska fasadelevation för samtliga utföranden skickas med. I den arkitektoniska beskrivningen ska beskrivning om tilltänkta utföranden finnas.
 - Eventuellt referensprojekt

- Ifylld blankett 3 - Beskrivning av Ekologisk hållbarhet

Hur väl bidrar ert projekt till Linköpings kommuns målsättning om att vara koldioxidneutralt år 2025, avseende hållbar livsstil, modern trädgårdsstad och materialval? Beskriv hur det är tänkt att inkorporera bostäderna till närliggande naturområde.

Hur väl bidrar ert projekt till att få boende att välja alternativa transportmedel än den egna bilen? Hur ser ert arbete ut med mobilitet och hållbara transporter? Beskriv hur ert projekt implementerar mobilitetstjänster eller skapar förutsättningar för människor att använda cykel och kollektiva färdmedel framför den egna bilen. Finns det delningstjänster som uppmuntrar till en hållbar livsstil?
Läs mer under ”koldioxidneutralt Linköping 2025”.

Hållbar styrning. Beskriv det miljöcertifieringssystem och system för materialval som ni avser att använda för ert projekt. Hur arbetar ni med att minimera byggnadens klimatavtryck?

- Ifylld blankett 4 - Beskrivning av Social hållbarhet

Beskriv hur ert projekt bidrar med att skapa en social blandning samt prisvärt boende. Beskriv hur projektet främjar sammanhållning och interaktion mellan boende samt bidrar till ett tryggt och levande bostadsområde. Hur bidrar projektet till social hållbarhet, både under byggskedet och efter det är färdigställt?

Utvärdering

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

- Steg 1 – Kontroll sker om markanvisningsanbudet har kommit in i tid och att samtliga uppgifter är ifyllda i Blankett 1 - 4 samt att efterfrågade handlingar är inskickade.
- Steg 2 – Bedömning görs om exploatören anses vara en fullgod samarbetspartner med hänsyn till ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja avtal och påbörjade projekt.
Exploatörer som till exempel 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.
Linköpings kommun samarbetar med Skatteverket och kommer att göra ekonomiska kontroller av exploatörens företag och bolagsmän.

Linköpings kommun förbehåller sig rätten att utesluta exploatörer som misskött sig i tidigare markanvisningar.

- Steg 3 – Utvärdering utifrån tävlingskriterierna görs av de inlämnade markanvisningsanbudena enligt ansökans innehåll.
- Steg 4 - utvärdering av projektets arkitektoniska idé och hur det bidrar till sin omgivning och stadsbyggnadskonceptet “modern trädgårdsstad”. Utvärdering av de ekologiska och sociala aspekterna av de inlämnade markanvisningsanbudena samt de angivna markpriserna.

Tävlingskriterier

Markanvisningsanbudets beskrivning av arkitektonisk idé och hållbarhet samt fasadelevation/-er kommer tillsammans med lämnat markprisanbud ligga till grund för utvärderingen i steg tre. Utifrån utvärderingens resultat kommer kommunens bedömningsgrupp föreslå en vinnare per tilldelningsområde.

Det är viktigt att exploatörens markanvisningsanbud är tydligt och konkret. Endast de lösningar och åtgärder som exploatören tydligt beskrivit att de ska genomföras kommer att utvärderas. Uttryck om ambitioner och viljeyttringar kommer att lämnas utanför bedömningen.

Exploatören ska göra en tydlig kalkyl så att inga kvalitetsförsämrandeförändringar uppstår i efterföljande detaljprojektering. Detta gäller såväl byggnadsutformning som redovisar

utemiljö/landskapsarkitektur. Kommunen förbehåller sig rätten att diskvalificera bidrag som inte bedöms genomförbara eller som förändras påtagligt efter tävlingen.

Bedömningsgruppen kommer att bestå av tjänstepersoner från kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning.

Bedömning av arkitektonisk idé och gestaltning, ekologisk hållbarhet samt social hållbarhet kommer att göras utifrån en skala mellan 0-10, där 0 är lägst poäng och 10 är högst. Det högsta angivna markpriset kommer ge 10 poäng medan resterande angivna markpriser ges poäng enligt beskrivning nedan.

De fyra delpoängen kommer därefter att summeras enligt sin procentuella vikt, 30 % arkitektur och totala utformning, social hållbarhet 30 % och ekologisk hållbarhet 20 % och 20 % markpris, till en slutpoäng som de utvärderade förslagen rangordnas efter. Högsta teoretiska totalpoäng skulle då bli: $10 \cdot 30\% + 10 \cdot 30\% + 10 \cdot 20\% + 10 \cdot 20\% = 10$ poäng.

Bedömning av arkitektur och totala utformning (vikt = 30 %)

- Projektidéns kvalitet och relevans i förhållande till detaljplanens övergripande tema om ”modern trädgårdsstad”
- Föreslagen bebyggelsens arkitektoniska idé och kvalitet:
 - Hur föreslagen bebyggelse bidrar till detaljplanens vision om ”Modern trädgårdsstad”
 - Hur föreslagen bebyggelse bidrar till den omgivande staden
 - Hur föreslagen bebyggelse samspelar med sin närmaste omgivning
 - Hur den föreslagna bebyggelsen genom enkla medel bidrar till en varierad och originell bebyggelse och gatumiljö, samt till trivsamma och skyddade gårdar med bra boendemiljö

Bedömning av Ekologisk hållbarhet (vikt = 20 %)

- Hur bidrar ert projekt till Linköpings kommuns målsättning om att vara koldioxidneutralt år 2025 avseende hållbar livsstil, modern trädgårdsstad och materialval?

Bedömning av Social hållbarhet (vikt = 30 %)

- Hur bidrar ert projekt till att berika området med sociala värden för olika målgrupper?
- Hur bidrar ert projekt till att främja sammanhållning och interaktion mellan boende?

- Hur bidrar ert projekt till ett tryggt och levande bostadsområde?
- Hur bidrar ert projekt till social hållbarhet, både det färdiga projektet samt under byggtiden?

Bedömning av markpris (vikt = 20 %)

Högsta inkomna markpris kommer att ge 10 poäng. Poäng för övriga förslag kommer att beräknas matematiskt enligt formeln: $Poäng = \frac{AngivetMarkpris}{(HögstInkomnaMarkpris/10)}$
Markpriserna anges i blankett 1.

Övriga villkor

Det är viktigt att ansökan innehåller tydligt redovisade förslag. Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta de förslag som är för otydliga för att kunna bedömas. Utifrån den företagsinformation som bifogas görs en skälighetsbedömning om företaget kan genomföra markanvisningsanbudet beroende på markanvisningsanbudets omfattning. Denna markanvisning är ingen upphandling enligt LOU utan Linköpings kommun har rätt att efter egen bedömning förkasta förslag som inte följer prospektet samt även rätt att förkasta samtliga förslag om det anses nödvändigt. Linköpings kommun har exklusivt tolkningsföreträde avseende alla inlämnade handlingar, material och uppgifter.

Linköpings kommun förbehåller sig:

- Rätten att förlänga eller avbryta markanvisningstävlingen om inget förslag inkommer
- Rätten att förlänga eller avbryta markanvisningstävlingen om inkomna förslag inte uppnår, eller överensstämmer med angivna förutsättningar och målsättning för ny bebyggelse
- Rätten att förkasta förslag om de inte uppnår eller överensstämmer med förutsättningarna eller har lämnat in efterfrågat underlag i markanvisningsanbudet
- Rätten att exkludera de exploitörer ur processen som inte anses ha förutsättningar att genomföra projektet eller har misskött sig i tidigare projekt med kommunen

Meddelande om tilldelningsbeslut/utsedd vinnare

Resultatet av utvärderingen beräknas skickas ut via e-post till samtliga byggherrar under kvartal 2 2022.