



Sbn 2020-356  
2022-01-10

Markanvisningstävling

# Djurgården

Markanvisningstävling för bostäder i  
Djurgården



# Inbjudan till markanvisningstävling

*Linköpings kommun bjuder in till markanvisningstävling i Djurgården. Vi söker nu kreativa och engagerade byggaktörer som tillsammans med oss vill utveckla en av stadens mest attraktiva boendemiljöer, med närhet till Linköpings universitet, Linköping Science Park, Vallastaden och Tinnerö eklandskap.*

*Markanvisningstävlingen omfattar två tilldelningsområden om cirka 5 000 kvadratmeter (kvm) bruttoarea (BTA) respektive ca 10 000 kvadratmeter (kvm) bruttoarea (BTA). Tilldelningarna beräknas inrymma ca 150 bostäder samt lokaler för verksamheter.*

*Intresserade byggaktörer är välkomna att lämna anbud utifrån de mallar som framgår av detta prospekt. Sista datum då anbuden måste vara kommunen tillhanda är den **4 mars 2022**. Anbuden ska lämnas in digitalt via e-post till [djurgarden@linkoping.se](mailto:djurgarden@linkoping.se).*

*De anbudsgivare som, utifrån utvärderingskriterier och lämnat markprisanbud, har lämnat det mest fördelaktiga anbudet för respektive tilldelningsområde får genom tecknande av markanvisningsavtal möjlighet att förverkliga sina idéer för området.*

*Välkomna att delta i utvecklingen av Linköpings grönaste stadsdel!*

# Innehåll

<b>Inbjudan till markanvisningstävling .....</b>	<b>2</b>	<b>5 Fortsatt process och övriga villkor .....</b>	<b>23</b>
<b>Innehåll .....</b>	<b>3</b>	5.1 Beslut om markanvisning.....	23
<b>1 Presentation av Linköping och Djurgården .....</b>	<b>4</b>	5.2 Bygglövsförberedelser .....	23
1.1 Linköping .....	4	5.3 Tecknande av marköverlåtelseavtal .....	23
1.2 Stadsdelen Djurgården .....	4	5.4 Preliminär tidplan för genomförande av byggnation .....	23
1.3 Djurgårdens historia .....	5	5.5 Plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark .....	23
1.4 Detaljplaner för Djurgården .....	5	5.6 Utrednings- och projekteringskostnader, anslutningsavgifter, övriga kostnader .....	23
1.5 Områdets läge i staden.....	6	5.7 Kostnader för hantering av arkeologi.....	24
1.6 Övergripande målbild för Djurgården.....	7	5.8 Kostnader för hantering av markföreningar .....	24
<b>2 Markanvisningstävlingens tidplan och omfattning ..</b>	<b>9</b>	5.9 Fastighetsbildning.....	24
2.1 Preliminär tidplan för markanvisningstävlingen .....	9	5.10 Logistik under byggskedet.....	24
2.2 Markanvisningstävlingens omfattning.....	9	5.11 Övriga villkor .....	25
2.3 Beskrivning av tilldelningsområden .....	9	5.12 Bilagor.....	26
2.3.1 Tilldelningsområde 1 .....	10		
2.3.2 Tilldelningsområde 9 .....	12		
<b>3 Grundläggande krav och förutsättningar.....</b>	<b>15</b>		
3.1 Överensstämmelse med detaljplan.....	15		
3.2 Träbyggnadsteknik.....	15		
3.3 Lokaler för centrumändamål i bottenvåning .....	15		
3.4 Miljö- och hälsofarliga ämnen .....	16		
3.5 Fjärrvärme .....	16		
3.6 Parkering för cykel och bil .....	16		
3.7 Avfallshantering .....	17		
3.8 Dagvattenhantering.....	17		
3.9 Kommunala bostäder.....	17		
<b>4 Tävlingsens innehåll, krav och utvärdering .....</b>	<b>19</b>		
4.1 Utvärderingskriterier.....	19		
4.1.1 Målbild .....	19		
4.1.2 Markpris.....	19		
4.1.3 Projektorganisation och arkitektkontor.....	20		
4.2 Utvärdering av inkomna anbud.....	20		
4.3 Inlämningskrav .....	20		
4.4 Inlämning av anbud.....	21		
4.5 Frågor under anbudstiden .....	22		
4.6 Exklusivt tolkningsföretråde.....	22		
4.7 Meddelande om markanvisning.....	22		

# 1 Presentation av Linköping och Djurgården

Detta avsnitt innehåller en kort beskrivning av Linköping och stadsdelen Djurgården. För en mer omfattande beskrivning av bakgrund och förutsättningar, se planhandlingarna för Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården etapp 1), **bilaga A1-A3**.

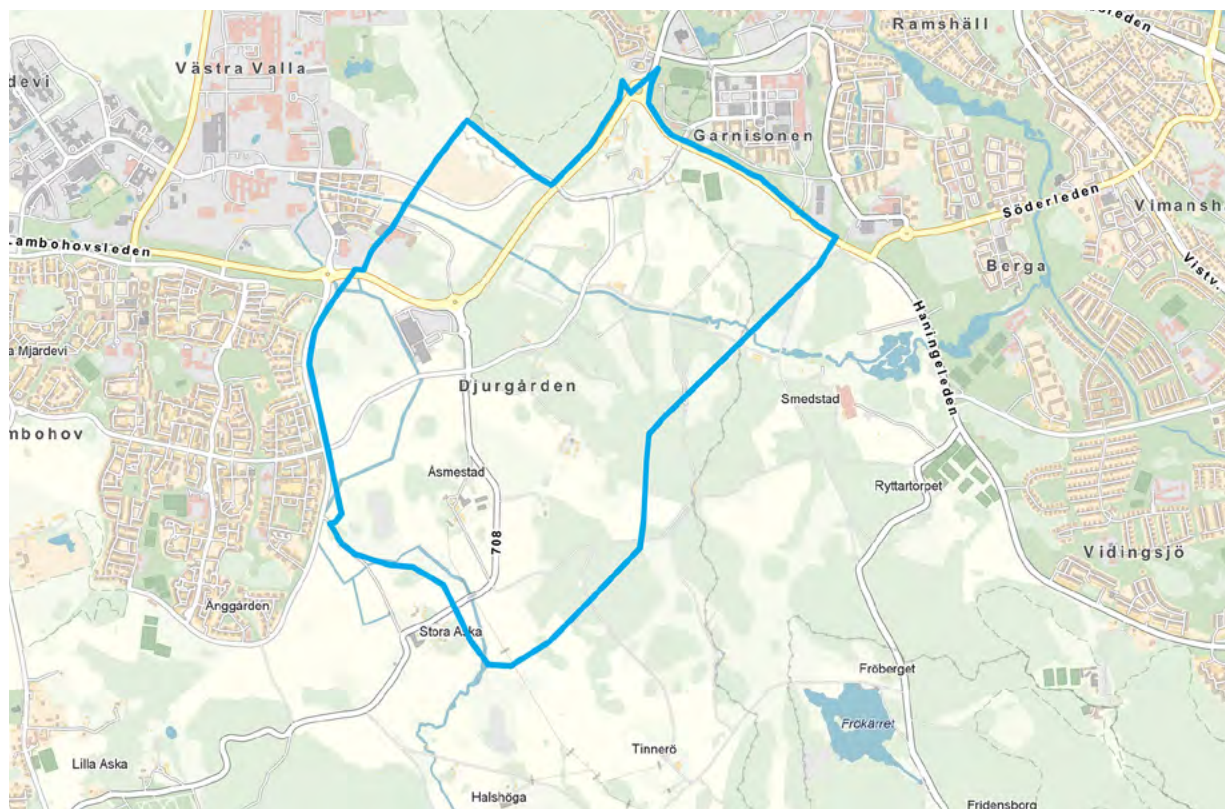
## 1.1 Linköping

Linköping är en snabbt växande kommun, med snart 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 miljöteknik. 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 Stadsdelen Djurgården

Djurgården är en ny stadsdel som ska växa fram cirka 3 km söder om Linköpings stadskärna. Den nya stadsdelen utgör en viktig resurs för att klara Linköpings framtida bostadsförsörjning. Kommunens ambition är att Djurgården ska kopplas ihop med intilliggande stadsdelar och att området ska förvandlas till en integrerad del av staden.

Den första etappen i utbyggnaden av Djurgården, där denna markanvisningstävling ingår, skapar förutsättningarna för den nya stadsdelens framväxt. Invid Djurgårdens centrum kompletteras befintlig handelsplats med bostäder, offentlig och kommersiell service, ytterligare handel samt ett stadsdelstorg som förenar dessa funktioner och blir en naturlig mötesplats. Den första utbyggnadsetappen bidrar även till att skapa en tydlig entré till stadsdelen.



Figur 1 Stadsdelen Djurgården

### 1.3 Djurgårdens historia

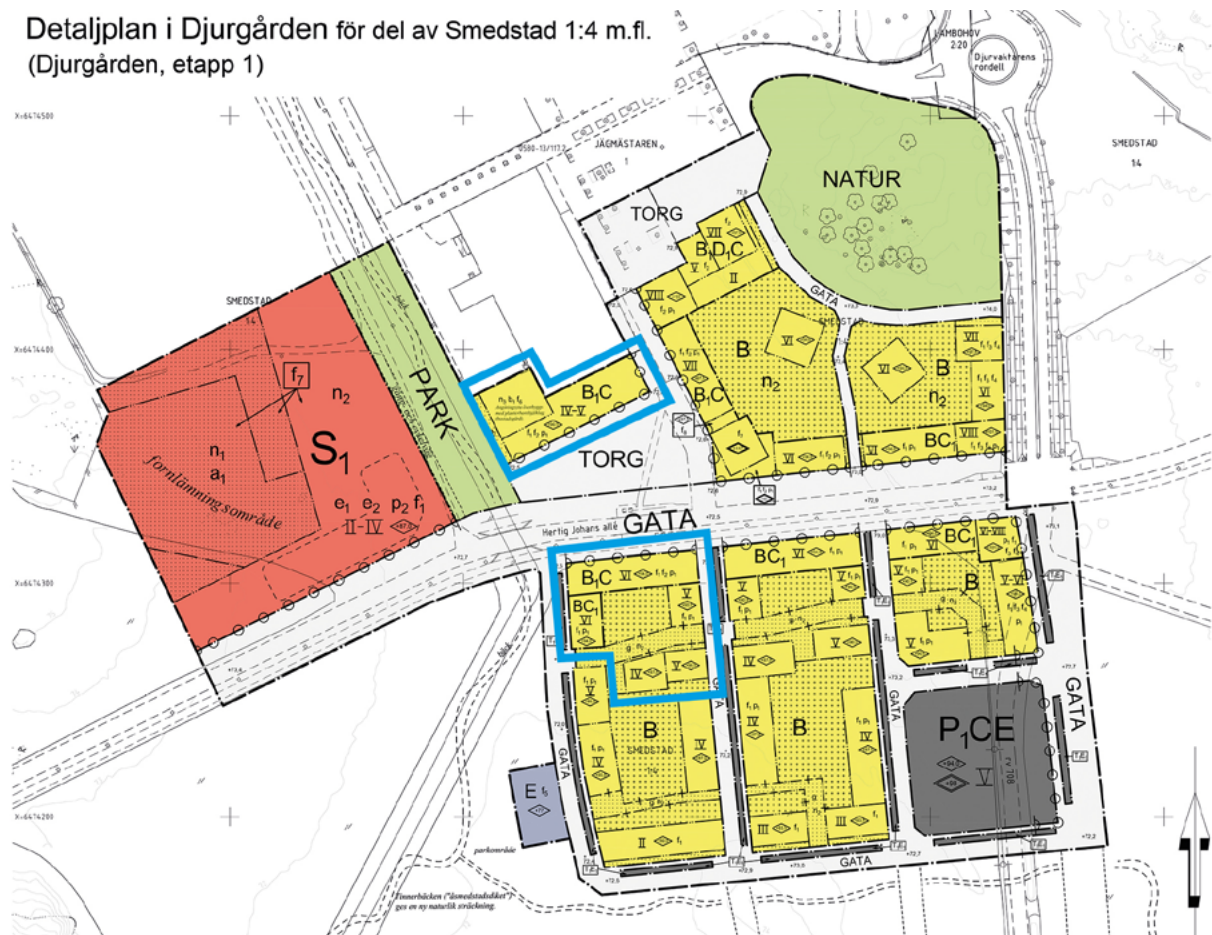
Djurgården har fått sitt namn från den jaktpark som hertig Johan, son till Johan III, lät uppföra år 1606. Området utvidgades år 1616 och hölls i drift fram till början av 1700-talet. När området avvecklades skickades hjortar levande med släde till Stockholm, där den jaktintresserade Karl XI lät uppföra den nya stora kungliga Djurgården. I mer modern tid har området använts som militärt övningsområde fram till regementets nedläggning år 1997. Efter regementets nedläggning har delar av området blivit ett kommunalt naturreservat, Tinnerö eklandskap, medan andra delar ska utvecklas för tätortsbebyggelse.

### 1.4 Detaljplaner för Djurgården

Linköpings kommun har antagit en detaljplan för Djurgårdens centrum, *Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården etapp 1)*, se **bilaga**

**A1-A3.** Det är inom denna detaljplan som aktuell markanvisning sker. Detaljplanen, som fick laga kraft 2021-10-29, utgör den första etappen i utvecklingen av Djurgården. Detaljplanen ger förutsättningar för ca 1000 bostäder samt skola, handel och service i en tät och variationsrik stadsstruktur som kommer att utgöra stadsdelens centrum. I samband med detaljplanens genomförande kommer Linköpings kommun att anlägga ett offentligt torg i anslutning till befintligt handelsområde. Kommunens intention är att det ska finnas lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningarna i byggnaderna som omgärdar torget.

Linköpings kommun arbetar för närvarande med att ta fram en detaljplan för nästa utbyggnadsetapp av Djurgården. Detaljplanen, som beräknas gå ut på granskning under kvartal 1 2022 kommer att ge förutsättningar för ytterligare ca 1500 bostäder samt förskola, äldreboende, idrottsplats m.m.



Figur 2 Detaljplaneområdet för Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården etapp 1). De två tilldelningsområden som ingår i den här markanvisningstävlingen är markerade med blå linje.



Figur 3. Illustration, preliminär kvartersstruktur för Djurgården etapp 1 och 2.

## 1.5 Områdets läge i staden

Området där markanvisningstävlingen ingår är beläget ca tre kilometer söder om Linköpings stadskärna. I närområdet finns den framväxande, innovativa, stadsdelen Vallastaden. På bekvämt cykelavstånd finns också Linköpings universitet och Linköping Science Park, som är

en av Europas främsta teknikparker. Öster om området finns det mycket populära naturreservatet Tinnerö eklandskap. Precis norr om området finns ett befintligt handelsområde, *Djurgårdens centrum*, med matbutik, apotek, gym, systembolag m.m. Områden söderut består till största del av jordbruksmark.



Figur 4. Bilden visar området där markanvisningstävlingen ingår i blått samt omkringliggande områden.

## 1.6 Övergripande målbild för Djurgården

Linköpings kommun har formulerat en övergripande målbild för Djurgården. Ambitionen är att de projekt som genomförs i stadsdelen ska bidra till att målbilden uppfylls. Den övergripande målbilden för Djurgården presenteras nedan.

*Djurgården är en integrerad del av staden, och stadsdelens centrum utgör en stadsdelsnod med innerstadslig bebyggelsestruktur. Här finns en kombination av bostäder och verksamhetslokaler som skapar liv och rörelse på torget och längs den centrala kollektivtrafikgatan Hertig Johans allé.*

*I Djurgården ska människor med olika bakgrund och med olika inkomstnivåer kunna bo och leva med bra boendekvalitet. Här finns bostäder i varierade storlekar och i olika prissegment.*

*I Djurgården finns en stor variation i fasaduttryck och gestaltning. Tillsammans bildar byggnaderna ett arkitektoniskt pussel där varje del bidrar med en unik utformning. Uttrycksfullt artikulerade huvudentréer och variation mellan olika byggnaders fasaduttryck ger vackra och intressanta gaturum mellan kvarter och byggnader. Mot allmänna gator har byggnaderna en utformning utan stora balkonger och uterum, vilket skapar ett distinkt möte med det offentliga rummet. Gårdarna är de boendes egna privata trädgård och oas, för rekreation, lek och social aktivitet. Hit vänds balkonger och uteplatser. I tydligheten mellan det slutna privata och det offentliga skapas en upplevelsedynamik.*

*Djurgården är en barnvänlig stadsdel. Byggnaderna och dess innegårdar bidrar till att stadsdelen upplevs som trygg och inkluderande.*

*I Djurgården är resurseffektivt byggande, ur ett livscykelperspektiv, ett centralt inslag för att möta dagens och framtidens krav på hållbarhet och låg klimatpåverkan. I stadsdelen finns innovativa lösningar som bidrar till målet om ett koldioxidneutralt Linköping. Stora delar av stadsdelen består av byggnader med stomme i trä. Byggnaderna är utformade med smarta lösningar för en låg energi- och elanvändning, och bostäderna har smarta funktioner för återbruk, återvinning och cirkulär ekonomi.*

*I Djurgården är det lätt och smidigt att ta cykeln för de vardagsbestyr som kräver transport. I bostadshusen finns smidiga och lättillgängliga utrymmen för cykelparkering med plats för olika typer av cyklar.*

*Naturen välkomnas in i Djurgården, och det urbana samspelar tydligt med naturen och Tinnerö eklandskap. Inom kvartersmarken finns funktioner som bidrar till att den biologiska mångfalden kan frodas, även inne i staden. På gårdarna inom varje kvarter finns stora träd, frodig grönska, odlingsmöjligheter och vatteninslag som bidrar till ekosystemtjänster och skapar vackra och spännande miljöer för boende i alla åldrar. I Djurgården syns spår av Tinnerös odlingslandskap, med dess hagmarker och stensträngssystem, som på lekfulla och kreativa sätt har implementerats i gårdarnas utformning och arkitektur.*

*Inom stadsdelens kvartersmark finns väl genomtänkta och robusta lösningar som bidrar till rening och fördröjning av dagvattnet. Dagvattenlösningarna tar hänsyn till driftskedet och det faktum att de som ska ansvara för driften av anläggningarna många gånger är lekmän. Dagvattnet nyttjas lekfullt och kreativt, som en resurs i gestaltning och utformning av gårdarna. Här finns lösningar för återanvändning av dagvatten.*

Med utgångspunkt från den övergripande målbilden har Linköpings kommun också formulerat målbilder för respektive tilldelningsområde. Dessa presenteras under punkt 2.3.1 samt 2.3.2.





## 2 Markanvisningstävlingens tidplan och omfattning

I detta avsnitt beskrivs tidplan för markanvisningstävlingen. Här beskrivs också de tilldelningsområden som ingår i markanvisningstävlingen.

### 2.1 Preliminär tidplan för markanvisningstävlingen

Inbjudan till markanvisningstävling skickas ut	2022-01-10
Sista dag för inlämning av anbud	2022-03-04
Tecknande av markanvisningsavtal	maj 2022
Tecknande av marköverlåtelseavtal	november 2023

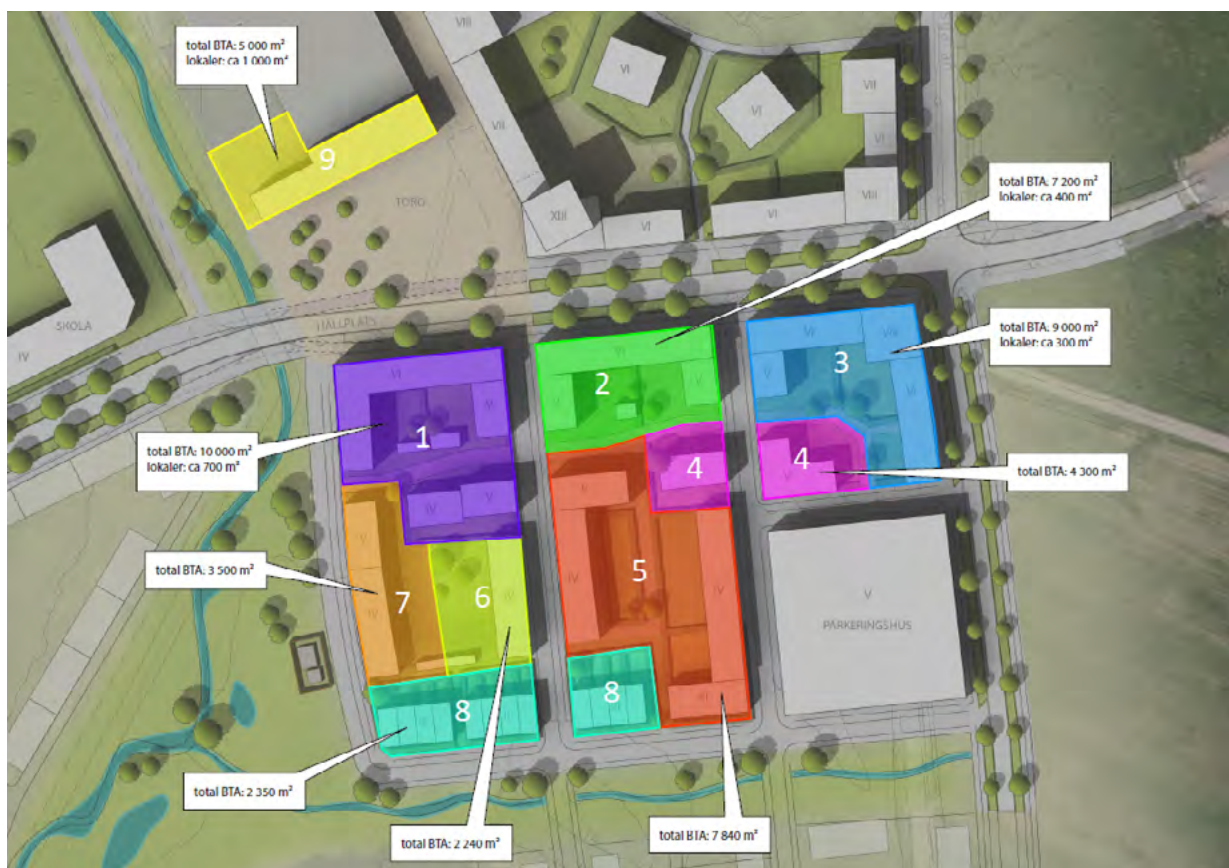
### 2.2 Markanvisningstävlingens omfattning

Aktuell markanvisningstävling omfattar ca 150 lägenheter i flerbostadshus fördelat på två tilldelningsområden.

### 2.3 Beskrivning av tilldelningsområden

I detta avsnitt presenteras de tilldelningsområden som ingår i markanvisningstävlingen. Varje tilldelningsområde är namngivet med en siffra. Under varje tilldelningsområde presenteras dels kommunens målbild för tilldelningsområdet och dels viktiga förutsättningar för byggnation inom tilldelningsområdet.

Den uppskattade bruttoarean (BTA) är baserad på en schablonmässig exploatering av byggrätten. Byggaktörer som lämnar anbud är ansvariga för att göra en egen bedömning av exploateringsmöjligheten för respektive tilldelning enligt gällande detaljplan, *Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården etapp 1)*, **bilaga A1-A3**.



Figur 5 redovisar samtliga tilldelningsområden inom Djurgården etapp 1.

I bilden, figur 5, redovisas samtliga tilldelningsområden inom Djurgården etapp 1. De tilldelningsområden som är aktuella i den här markanvisningstävlingen är **område 1 och 9**. Avgränsningen av övriga tilldelningsområden är preliminär och kan komma att ändras.

### 2.3.1 Tilldelningsområde 1

#### Kommunens målbild för tilldelningsområde 1

Tilldelningsområde 1 utgör en hörnsten i skapandet av Djurgårdens centrum och en viktig del av ramen runt stadsdelstorget. Torget ges en sammanhängande karaktär mellan de byggnader som bildar torgets väggar. Kvarterets möte med torget ska i sin arkitektur och sitt innehåll stärka upplevelsen av platsen som en urban centrummiljö.

Lokaler för centrumändamål öppnar sig mot torget med tydliga entréer och stärker torgets centrumfunktion och Hertig Johans allé som en tydlig stadsgata. Publika lokaler kan också exponeras mot väster och parkmiljön i bästa solläge.

Kvarteret bör i sitt uttryck möta gatan och torget med en öppen och reslig bottenvåning och en stadig sockel. Högre upp kan nätta balkonger och fönster bidra med liv och ljusglimtar till platsen. Takutformningen är överlag fri, men längs Hertig Johans allé ser kommunen gärna klassiska sadeltak som en gemensam nämnare och ett forminslag som kan hålla samman stråket. Kvarteret bör ses som en pusselbit av många som ska ge Hertig Johans allé en kontinuerlig inramning.

Mot torget och Hertig Johans allé kan färg- och materialval med fördel göras med inspiration från stadens traditionella färg- och materialpalett, för att samspela med äldre lager av staden. Material och detaljutformning bör vara robusta och ha egenskaper som gör att de åldras vackert och kan underhållas över tid.

Mot söder bildar kvartersbebyggelsen en ombonad och privat bostadsgård. Arkitekturen är friare och mindre strikt än mot torgsidan. Färg- och materialval bör ske med utgångspunkten att skapa en varm, ljus och hemtrevlig miljö. Även här bör materialval ske med



Figur 6 visar viktiga förutsättningar för byggnation inom tilldelningsområde 1.

utgångspunkten att de ska kunna åldras vackert och underhållas över tid. Här ges balkonger och uteplatser mer utrymme och taklandskapet kan variera.

Hela Djurgården ska präglas av klimatmedvetenhet och närhet till naturen, så även inom tilldelningsområde

1. Kommunen ser gärna att byggnaderna inom tilldelningsområdet uppförs med stomme i trä (se också grundkrav för tilldelningsområdet under punkt 3.2). Klimatskal, såsom fasadmaterial och tak, kan dock gestaltas med andra material för att uppnå de karaktärer som beskrivs i punkterna ovan.

Eftersom kraven på tillgänglighet och avfallshantering tar utrymme på gården bör soprum, förråd, cykelförråd etc. införlivas i huvudbyggnaderna och en så stor del av gården som möjligt lämnas öppen för social tillvaro och grönska. Stadsdelens samlade parkeringslösning håller området fritt från underbyggda gårdar, vilket ger goda förutsättningar för frodig grönska, stora träd och spännande dagvattenlösningar inne i kvarteret.

### Viktiga förutsättningar för byggnation inom tilldelningsområde 1

- Inom tilldelningsområdet medger detaljplanen bostäder samt lokaler för centrumändamål. Mot Hertig Johans allé får bostadslägenheter inte finnas i bottenvåning.
- Bostäderna inom tilldelningsområdet ska upplåtas med hyresrätt. Tilldelningen omfattar en byggrätt om ca 10 000 kvm BTA. Byggnation ska uppföras i enlighet med maximalt antal våningar i detaljplanen (4-6 våningar).
- För att möta krav på tillgänglighet behöver entréer till både bostäder och lokaler kunna nås från gårds-sidan. Detta kräver en körbar yta genom kvarteret (benämnd "körbar smitväg" i figur 6) och plats för angöring och parkering för rörelsehindrade. Område som kan utformas som körbar yta är i plankartan markerad med planbestämmelserna g och n2. Publika lokaler mot torget kan nås via genomgående portgångar/trapphus. Då inga utfartsmöjligheter för motorfordon finns mot Hertig Johans allé bör också avfallsutrymmen nås från gårdssidan och en sopbil behöver kunna nyttja den körbara ytan (för mer information om avfallshantering se punkt 3.7).
- Område markerat med planbestämmelserna g och n2 på plankartan ska också utformas så att utrymme finns för fördröjning av dagvatten. Fördröjning ska dimensioneras för att minst klara grundkravet för dagvattenhantering enligt punkt 3.8.
- Område som är markerat med planbestämmelserna g och n2 på plankartan kan komma att behöva utgöra en gemensamhetsanläggning där flera fastigheter ingår. Efter tecknande av markanvisningsavtal kommer kommunen och berörd byggaktör diskutera behov av bildande av gemensamhetsanläggning, vilka nyttigheter en sådan anläggning ska innehålla och vilka fastigheter som ska ingå.
- I samband med projektering av allmän plats har Tekniska verken AB projekterat anslutningspunkter för teknisk försörjning till byggnaderna inom tilldelningsområdet, se **bilaga F1**. Om byggaktören har behov av att flytta läge på anslutningspunkt eller önskar fler anslutningspunkter, och detta bedöms möjligt av kommunen och Tekniska verken AB, står byggaktören för de extra kostnader som detta medför.
- Kommunen har tagit fram illustrationsmaterial som visar den tänkta gestaltningen av torget, se **bilaga F2**.
- Bebyggelsen behöver utföras så att linspänd gatubelysning utmed gatorna kan hängas upp i fasaden. Byggaktören ska på egen bekostnad utföra ytterväggskonstruktioner så att den medger infästning av belysningsspannen.
- Byggnation inom tilldelningsområdet bedöms tidigast kunna påbörjas under sommar/höst 2024 då utbyggnad av allmän plats beräknas vara färdigställd till och med AG (asfaltsgrus)-nivå. Området inom 1 meter från fastighetsgräns kommer att vara tillgängligt för schakt i samband med byggnationen av byggnader. Den ytan innehåller inga längsgående ledningar och kommer inte att vara belagd med asfaltsgrus.

Ytterligare grundläggande krav och förutsättningar för tilldelningsområdet framgår av avsnitt 3.

### 2.3.2 Tilldelningsområde 9

#### Kommunens målbild för tilldelningsområde 9

Tilldelningsområde 9 utgör ett centralt inslag i Djurgårdens centrum och är en viktig del av ramen runt stadsdelstorget. Byggnaden är en viktig länk i skiftet från de befintliga handelsbyggnadernas externa karaktär till en ombonad och livfull stadsdel. Arkitekturen och innehållet i byggnaden ska stärka upplevelsen av platsen som en urban centrummiljö.

Torget ges en sammanhängande karaktär mellan de byggnader som bildar torgets väggar. Lokaler för centrumändamål öppnar sig mot torgets solsida med transparens och tydliga entréer.

Kvarteret bör i sitt uttryck möta torget med en öppen och reslig bottenvåning och en stadig sockel. Högre upp kan bostäderna ha kontakt med torget och ge en naturlig inramning av platsen.

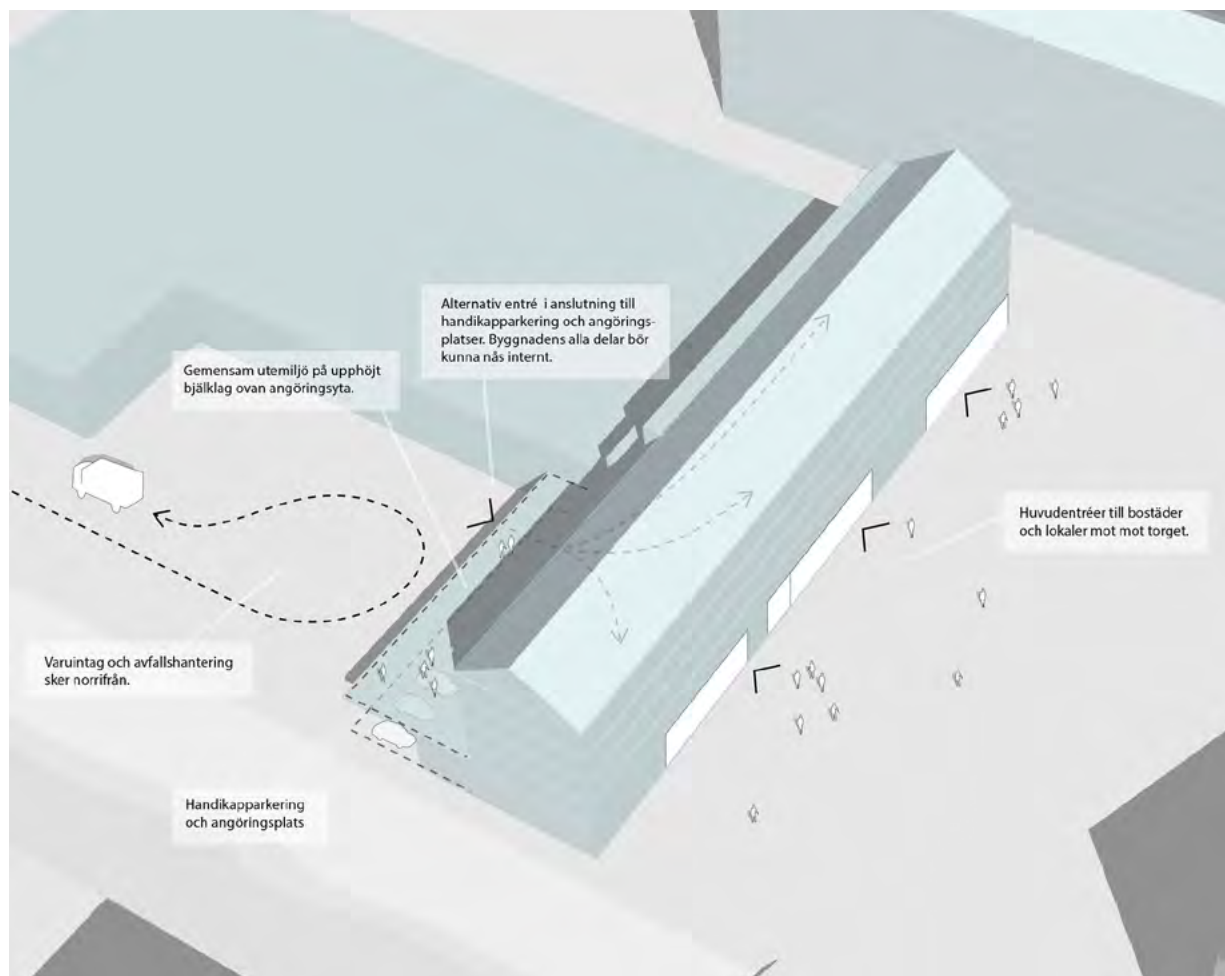
Eftersom denna sida av torget har en distans till om-

kringliggande kvartersbebyggelse och Hertig Johans allé, kan en byggnad möta platsen med ett eget arkitektoniskt uttryck. Material och detaljutformning bör vara robusta och ha egenskaper som gör att de åldras vackert och kan underhållas över tid.

Djurgården ska präglas av klimatmedvetenhet och närhet till naturen, vilket kan ta sig olika uttryck i arkitekturen. Kommunen ser gärna en stor andel träbyggnadsteknik i denna stadsdel, vilket kan vara aktuellt i detta läge. Träbyggnadsteknik innebär i sig inte några begränsningar i valet av material för fasader och tak.

Då tilldelningsområdet saknar en bostadsgård i traditionell mening anordnas en utemiljö på ett upphöjt och planterbart bjälklag ovan ytan för angöring och varuintag. Kommunens ambition är att denna yta ska utformas för att bli de boendes gemensamma sociala vardagsrum.

För att klara tillgänglighetskrav krävs kreativt tänkande



Figur 7 visar viktiga förutsättningar för byggnation inom tilldelningsområde 9.

kring markplanets disposition. En öppen portgång/portik eller genomgående entré från angöringsytan är önskvärd.

### Viktiga förutsättningar för byggnation inom tilldelningsområde 9.

- Inom tilldelningsområdet medger detaljplanen bostäder samt lokaler för centrumändamål. Bostadslägenheter får inte finnas i bottenvåning. Bostäderna inom tilldelningsområdet ska upplåtas med hyresrätt. Tilldelningen omfattar en bygg rätt om ca 5 000 kvm BTA. Byggnation ska uppföras i enlighet med maximalt antal våningar i detaljplanen (5 våningar).
- Tilldelningsområdets utbredning innebär att angöring, parkering för rörelsehindrade, varutransporter och sophantering behöver finnas i norr och nås via den kvartersgemensamma gatan. Entré till bostäder och centrumlokaler ska då finnas även från gårdssidan, eller nås därifrån.
- Bostadsgården ska anläggas på upphöjt bjälklag ovanför angöringsytan, för vidare information se plankarta och planbeskrivning, **bilaga A1-A3**.
- Dagvattenhantering ska lösas inom den kvartersmark som vetter mot väster (i plankartan benämnt n2. Fördröjning ska dimensioneras för att minst klara grundkravet för dagvattenhantering enligt punkt 3.8.
- I samband med projektering av allmän plats har Tekniska verken AB projekterat anslutningspunkter för teknisk försörjning till byggnaderna inom tilldelningsområdet, se **bilaga F1**. Om byggaktören har behov av att flytta läge på anslutningspunkt eller önskar fler anslutningspunkter, och detta bedöms möjligt av kommunen och Tekniska verken AB, står byggaktören för de extra kostnader som detta medför.
- Kommunen har tagit fram illustrationsmaterial som visar den tänkta gestaltningen av torget, se **bilaga F2**.
- Byggnation inom tilldelningsområdet bedöms tidigast kunna påbörjas under sommar/höst 2024 då utbyggnad av allmän plats beräknas vara färdigställd till och med AG (asfaltsgrus)-nivå. Området inom 1 meter från fastighetsgräns kommer att vara tillgängligt för schakt i samband med byggnationen

av byggnader. Den ytan innehåller inga längsgående ledningar och kommer inte att vara belagd med asfaltsgrus.

Ytterligare grundläggande krav och förutsättningar för tilldelningsområdet framgår av avsnitt 3.



# 3 Grundläggande krav och förutsättningar

Inlämnade anbud kommer att utvärderas utifrån markpris (kr/kvm BTA bostad) och utifrån hur väl anbudet svarar mot kommunens målbild (se även punkt 4.1).

I markanvisningstävlingen finns också ett antal grundläggande krav och förutsättningar som alla byggaktörer behöver uppfylla. Dessa krav/förutsättningar redovisas i detta avsnitt. Vissa krav/förutsättningar gäller endast ett tilldelningsområde, vilket framgår nedan.

En fördjupad genomgång av förutsättningar för byggnation inom området finns i planhandlingarna för *Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården etapp 1)*, **bilaga A1-A3**.

## 3.1 Överensstämmelse med detaljplan

Anbud som lämnas in ska vara förenliga med detaljplanen för Djurgårdens centrum, *Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården etapp 1)*. Se **bilaga A1-A3** för plankarta och planbeskrivning.

Inlämnade bebyggelseförslag ska utnyttja maximalt våningsantal enligt detaljplanen. Kommunen har som ambition att hela den byggrätt som detaljplanen medger ska tas in anspråk av bebyggelse. Kommunen kan dock acceptera att byggrätten inte nyttjas fullt ut, om det är nödvändigt för projektets genomförande och överensstämmer med kommunens målbild och grundkrav för Djurgården.

## 3.2 Träbyggnadsteknik

### Kravet gäller tilldelningsområde 1

Linköpings kommun har en träbyggnadspolicy, som syftar till att öka andelen byggnader som uppförs med träbyggnadsteknik. Minst en byggnadskropp inom tilldelningsområde 1 ska uppföras med träbyggnadsteknik, där huvuddelen av byggnadens stomme ska bestå av träbaserade material. I byggnadens stomme ingår bärande väggar, pelare, balkar och bjälklag ned till sockel. Byggnadsgrunden ingår inte i definitionen av stomme.



Figur 8. Med byggnadskropp avses byggnadskroppar som är numrerade med 1-4 i bilden ovan.

Det är viktigt att byggaktören i sitt anbud tydligt redovisar hur kravet på träbyggnadsteknik ska uppfyllas. Vid en redovisning av kravet i anbudet som kommunen bedömer som otydlig kan anbudet komma att förkastas.

Träbyggnadstekniken ska verifieras genom intyg från byggaktören rörande konstruktion och byggbeskrivning. Byggaktören ska lämna intyg till kommunens enhet för mark och exploatering för godkännande innan bygglovshandlingar lämnas in till Bygglövsenheten.

## 3.3 Lokaler för centrumändamål i bottenvåning

I markplan mot torget och Hertig Johans allé ska det finnas lokaler för centrumändamål. Inom tilldelningsområde 1 ska det finnas minst 250 kvm LOA för centrumändamål och inom tilldelningsområde 9 ska det finnas minst 400 kvm LOA för centrumändamål.

Observera att grundkravet om 250 respektive 400 kvm LOA gäller lokaler för centrumändamål vilket inte ska förväxlas med bostadskomplement.

### 3.4 Miljö- och hälsofarliga ämnen

De kemiska produkter och fasta bygg- och anläggningsvaror som används ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i något av följande system:

- Byggvarubedömningen, enligt nivå ”rekommenderas” eller ”accepteras”.
- Sunda hus, enligt nivå A, B eller C +
- Basta, egenskapskriterier ska uppfyllas.

Kravet omfattar produktkategorierna E, F, G, H, I, J, K, L, M, N och Z enligt BSAB 96.

Bygg- och anläggningsvaror som inte är bedömda eller med totalbedömningen ”undviks” ska hanteras som interna avvikelser med skriftligt godkännande av byggaktören. Material som hanteras som avvikelser ska dokumenteras med information om placering i byggnaden.

Rapportering ska ske till kommunens enhet för mark och exploatering vid följande två tillfällen:

- Inför ansökan om bygglov. System för bedömning och loggning av bygg- och anläggningsvaror ska redovisas. Föreskrivna bygg- och anläggningsvaror som inte uppfyller kraven redovisas med dokumenterad tillhörande avvikelse.
- Inför ansökan om slutbesked. Den färdigställda loggboken ska redovisas. Föreskrivna bygg- och anläggningsvaror som inte uppfyller kraven redovisas med dokumenterad tillhörande avvikelse.

### 3.5 Fjärrvärme

Bebyggelse ska anslutas till Tekniska verkens fjärrvärmesystem.

### 3.6 Parkering för cykel och bil

#### Parkering för cykel

Parkeringstalet för cyklar i området är 30 platser/1000 kvm BTA för flerbostadshus. Platserna ska finnas både utomhus i nära anslutning till bostädernas entré (10 platser/1000 kvm BTA) samt inomhus, i lättillgängliga cykelrum, i anslutning till bostaden (20 platser/1000

kvm BTA). Bostädernas cykelparkering ska ske inom kvartersmark.

För olika typer av kategoribostäder samt verksamheter gäller andra parkeringstal för cykel. Dessa framgår av dokumentet Parkering i planering och bygglov, se **bilaga G**.

#### Parkering för bil

Parkeringsbehov för bostäderna ska lösas i det parkeringshus som det kommunala bolaget Sankt Kors Fastighets AB ska uppföra. Byggaktörer som bygger i Djurgården behöver friköpa parkeringsplatser i parkeringshuset för att täcka det parkeringsbehov som finns. Parkeringshuset beräknas preliminärt vara färdigställt under första halvåret 2026. Innan parkeringshuset färdigställs kommer tillfällig markparkering att anordnas.

För båda tilldelningsområdena gäller att korttidsparkering, samt parkeringar som är tillgängliga för rörelsehindrade, för bostäder och verksamheter, ska lösas inom kvartersmarken. Områden för trafikändamål och teknisk anläggning i anslutning till tilldelningsområde 1, som på plankartan är betecknade med T1E1, kommer inte att kunna nyttjas för korttidsparkering eller parkering för rörelsehindrade.

För planområdet anger Linköpings kommuns parkeringsnorm ett parkeringstal för flerbostadshus på 8 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA (området räknas till Centrala staden i tabellen på sid 10 i Parkering i planering och bygglov, **bilaga G**).

I planbeskrivningen framgår att parkeringstalet för bostäder kan reduceras med 25 % till 6 platser/1000 kvm BTA genom att bilparkeringarna samordnas i parkeringshus med tillgång till bilpool och andra mobilitets-tjänster, som ska stödja exempelvis samordnat resande och alternativa trafikslag. Kommunen kommer att samverka med de byggaktörer som får markanvisning för att försöka etablera en bilpool i området. Kommunen kommer också att samverka med byggaktörerna kring andra mobilitetslösningar som kan införas i stadsdelen. Eventuella mobilitetslösningar som kan motivera en reduktion av parkeringstalet ska regleras i avtal mellan kommunen och byggaktörer innan bygglov beviljas. Observera att kommunen i nuläget inte kan garantera mobilitetslösningar som skulle kunna motivera en reduktion av parkeringstalet.



Kostnaden för friköp av parkeringsplats i parkeringshuset är satt till 200 000 kr per parkeringsplats exklusive moms (prinsnivå december 2020). Priset kommer att räknas upp med 4 % per år. Avgifter för friköp av parkering ska erläggas till Sankt Kors Fastighets AB innan bygglov beviljas.

Nedanstående räkneexempel visar uppskattad kostnad för parkeringsköp per 1000 kvm BTA med och utan reduktion av parkeringstalet (i prinsnivå december 2020 exklusive moms):

- Kostnad för parkeringsköp, utan reduktion av parkeringstal: 200 000:- x 8 platser = ca 1 600 000:-
- Kostnad för parkeringsköp, med reduktion av parkeringstal: 200 000:- x 6 platser = ca 1 200 000:-

För olika typer av kategoribostäder samt verksamheter gäller andra parkeringstal för bil. Dessa framgår av dokumentet Parkering i planering och bygglov, se **bilaga G**.

### 3.7 Avfallshantering

Inom tilldelningsområdet ska det finnas avfallsutrymmen, där kärl för olika fraktioner kan ställas upp, som täcker tilldelningens behov. I avfallsutrymmen ska det finnas plats för kärl för tidningar, batterier, ljuskällor, småelektronik, matavfall, restavfall, samt förpackningar av färgat glas, ofärgat glas, metall, plast, papper och textil.

### 3.8 Dagvattenhantering

Målsättningen för dagvattenhanteringen kopplar till den övergripande målsättningen för stadsdelen. Djurgården ska vara en attraktiv stadsdel med höga sociala och ekologiska värden. För att skapa en hållbar dagvattenhantering behöver alla aktörer i samhället hjälpas åt. Därför krävs dagvattenåtgärder inne på kvartersmarken.

Djurgården ligger inom Tinnerbäckens avrinningsområde. Bäckan har idag dålig ekologisk status. Omfattande åtgärder krävs för att uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten. Åtgärder krävs uppströms staden, inom den befintliga staden och i nya exploateringsområden. Åtgärder i nya exploateringsområden är också nödvändiga för att hålla nere skyfallsvolymer i bäcken och därmed inte öka risknivåerna i systemet.

Dagvattenhantering inom kvartersmarken är avgörande för långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Dagvatten ska därför fördröjas och renas inom kvartersmarken innan det släpps till de allmänna dagvattenledningarna, i enlighet med framtagna dagvattenutredning, se **bilaga D1**.

Kommunen ställer följande grundkrav på byggaktörerna i Djurgården:

- Inom kvartersmarken ska minst de första 14 mm (reducerad hektar) regn fördröjas och renas med längre gående rening än sedimentation.
- I samband med bygglovsskedet ska byggaktören upprätta en markplaneringsritning som ska tillställas kommunens enhet för mark och exploatering för godkännande. Detta är en förutsättning för att marköverlåtelseavtal ska tecknas. Markplaneringsritningen ska innehålla sådan detaljeringsgrad att det tydligt går att härleda att kravet uppnås.

Kommunen kan komma utföra ytterligare uppföljning i samband med det tekniska samrådet, under byggnationen och i samband med slutbesked.

### 3.9 Kommunala 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 svårt att få en bostad och som kommunen genom särskild lagstiftning har ett ansvar för.

De byggaktörer som blir tilldelade mark i Djurgården för att bygga hyresrätter i flerbostadshus ska erbjuda Linköpings kommun att hyra en volym som motsvarar minst 12,5 % av lägenheterna. Förhyrningen ska inte vara tidsbegränsad. Minst 20 % av den volym som kommunen ska hyra ska vara 1 rum och kök, dock minst en lägenhet per tilldelning.

Minst hälften av de kommunala bostäderna som erbjuds till kommunen ska vara belägna 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 18-24 skötsamma månader (med skötsamma månader menas regelbundna hyresinbetalningar, 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 förstahandskontraktet ska inkomstkravet utgå från 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.

Om tidigare samarbetsavtal avseende kommunala boenden mellan byggaktör och kommunen saknas ska ett sådant avtal tecknas senast i samband med marköverlåtelsen. Samarbetsavtalet reglerar kommunens krav på kommunala boenden samt byggaktörens åtaganden i enlighet med markanvisningsanbudet.

Om pågående samarbetsavtal avseende kommunala boenden finns, kan kravställd volym lägenheter i markanvisningstävlingen förmedlas genom avtalet, dock på villkor enligt markanvisningstävlingen.

# 4 Tävlingsens innehåll, krav och utvärdering

I föregående avsnitt har de grundkrav som gäller för markanvisningstävlingen beskrivits och utvecklats. I detta avsnitt redovisas de inlämningskrav och utvärderingskriterier som gäller för tävlingen. Här beskrivs också hur utvärderingen av inkomna anbud går till.

## 4.1 Utvärderingskriterier

Inlämnade anbud kommer att utvärderas utifrån hur väl bebyggelseförslaget svarar mot kommunens målbild (se punkt 4.1.1) samt utifrån lämnat markprisanbud (se punkt 4.1.2).

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.

### 4.1.1 Målbild

Byggaktörer som lämnar anbud ska beskriva hur bebyggelseförslaget, på ett konkret sätt, bidrar till att kommunens övergripande målbild för Djurgården (se punkt 1.6) samt målbilden för respektive tilldelningsområde (se punkt 2.3.1 och 2.3.2) uppfylls.

I utvärderingen av hur väl bebyggelseförslaget överensstämmer med kommunens målsättning om resurseffektivt byggande (utifrån den övergripande målsättningen som beskrivs i punkt 1.6) kommer kommunen att utvärdera förslaget utifrån utfästelser i anbudet kring följande aspekter:

- I vilken omfattning kommer byggnader inom tilldelningen att uppföras med träbyggnadsteknik (notera att det finns ett grundkrav för tilldelningsområde 1, se punkt 3.2)? Vid utvärdering kommer stomval helt i trä att värderas högre än en hybridstomme som till huvuddelen består av träbaserade material. Omfattning och val av träbyggnadsteknik utvärderas i en samlad bedömning tillsammans med de utfästelser som byggaktören gör avseende materialval och byggmetoder för övriga delar av byggnaden för att begrän-

sa byggskedets klimatpåverkan. Samtliga utfästelser om materialval och byggmetoder ska kunna styrkas genom dokumentation.

- Kommer de byggnader som uppförs att certifieras med ett oberoende certifieringssystem, till exempel FEBY, Green Building, Svanen, Miljöbyggnad, BRE-EAM eller LEED, som säkerställer en god energihushållning? Beskriv enligt vilket system och vilken nivå (om olika nivåer finns i aktuellt system) ni åtar er att certifiera för. Utvärderingen kommer att utgå från vilken energiprestanda och värmeförlusttal/värmeeffektbehov valt certifieringssystem och nivå säkerställer. Val av system behöver vara förenligt med Linköpings till stora delar avfallsbaserade fjärrvärme. Certifikat för utlovat system och nivå ska rapporteras i samband med slutbesked. För Miljöbyggnad godkänns preliminärt certifikat.

### 4.1.2 Markpris

Markprisanbud för bostäder i flerbostadshus ska lämnas uttryckt i kr/kvm bruttoarea (BTA). BTA definieras enligt Svensk standard fastställd av SIS. Bostäderna ska vara upplåtna i hyresrättsform.

För lokaler för centrumändamål är markpriset satt till en fast nivå på 1600 kr/kvm LOA.

Byggrätten för respektive tilldelningsområde ges av detaljplanen för Djurgården, etapp 1, se **bilaga A1-A3**. Kommunen har som ambition att hela den byggrätt som detaljplanen medger ska tas i anspråk av bebyggelse. Kommunen kan dock acceptera att byggrätten inte nyttjas fullt ut, om det är nödvändigt för projektets genomförande och överensstämmer med kommunens målbild och grundkrav för Djurgården.

Vid slutligt fastställande av köpeskillingen medräknas all BTA och LOA enligt bygglov, se även punkt 5.11.

Inlämnade markprisanbud kommer att beläggas med sekretess fram till det att markanvisningsavtal tecknas

med respektive byggaktör. Anbudet ska vara i prisnivå 2022-01-01 (värdetidpunkten). Lämnad prisnivå kommer att justeras enligt index från värdetidpunkt fram till tillträde eller vad som senare anges i markanvisningsavtal.

### 4.1.3 Projektorganisation och arkitektkontor

Byggaktören ska i sitt anbud redovisa sin projektorganisation för att styrka byggaktörens förmåga att genomföra projektet. Byggaktören ska också redovisa vilket/vilka arkitektkontor byggaktören kommer att anlita för projektet. Det/de arkitektkontor som anges ska medverka i projektet åtminstone fram till beviljat bygglov.

## 4.2 Utvärdering av inkomna anbud

Inlämnade anbud kommer att utvärderas av en bedömningsgrupp som består av tjänstepersoner från Linköpings kommun. Byggaktörens beskrivning av hur projektet uppfyller kommunens målbild kommer tillsammans med offererat markpris att ligga till grund för utvärderingen. Bedömningsgruppen kommer att föreslå en vinnare för vardera tilldelningsområde. Beslut om vinnare fattas av chefen för Mark- och exploateringsenheten genom delegation från samhällsbyggnadsnämnden enligt beslut den 24 april 2019.

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

Endast de lösningar och åtgärder som byggaktörer tydligt och skriftligt beskriver att de ska genomföra kommer att utvärderas. Formuleringar i tävlingsbidraget som endast uttrycker ambitioner och viljeytringar kommer att lämnas utanför bedömningen. Det är därför mycket viktigt att tävlingsförslagen är konkreta, tydligt redovisade och lättförståeliga. Försäljning av marken sker efter beviljat bygglov för att säkerställa att tävlingsförslagets åtaganden följer projektet från idé till färdigställande.

Utvärderingen av inkomna anbud sker i följande steg. För att gå vidare till nästa bedömningssteg måste före-

gående steg vara uppfyllt enligt beskrivningen nedan.

- I steg 1 kontrolleras att anbudet har kommit in i rätt tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata utifrån mall 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 bedömning om byggaktören kan anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. 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. Linköpings kommun samarbetar med bland annat Skatteverket och kommer att genomföra en ekonomisk kontroll av byggaktörens företag och bolagsmän. Kommunen förbehåller sig rätten att exkludera byggaktörer som tidigare misskött, eller inte fullföljt, sina markanvisningar i enlighet med upprättade avtal. Byggaktörens projektorganisation granskas som ett led i bedömningen av byggaktörens förmåga att genomföra projektet.
- I steg 3 kontrolleras att det inlämnade anbudet uppfyller grundkraven för Djurgården som redovisas i detta prospekt (se punkt 3).
- I steg 4 bedöms anbuderna utifrån hur väl de svarar mot kommunens målbild för Djurgården (se punkt 4.1.1).
- I steg 5 sker en totalbedömning där anbudets kvaliteter utifrån målbilden viktas mot det markpris som byggaktören har lämnat. Viktning sker på ett sådant sätt att markpriset tillmäts en vikt om 40 % och anbudets kvaliteter utifrån målbilden tillmäts en vikt om 60 %. Sammanvägningen av kvaliteter och markpris ger den totalvärdering som leder fram till att ett vinnande förslag kan utses per tilldelningsområde.

## 4.3 Inlämningskrav

Byggaktörens markanvisningsanbud ska innehålla följande:

- Mall 1 – Grunddata

- Mall 2 – Projekttidé
- Mall 3 – Grundläggande krav

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

### Mall 1 – Grunddata

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

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

Till mall 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 markanvisningsanbudet ska det i markanvisningsanbudet 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 möjligt ska en bankgaranti utan villkor (on demand garanti) upprättas vid tecknande av marköverlåtelseavtalet.

### Mall 2 – Projekttidé

Anbudet ska innehålla följande i enlighet med mall 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 (se punkt 3) och hur projektet bidrar till att uppfylla målbilden (se punkt 4.1.1). Byggaktören ska även i den här beskrivningen förklara hur omhändertagandet av dagvatten ska utformas inom tilldelningsområdet utifrån det grundläggande kravet (se punkt 3.8) samt även om byggaktören har en högre ambitionsnivå utöver grundkravet. Maxi-

malt 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 siffror. Situationsplanen ska baseras på dwg-filen för detaljplanekartan, se **bilaga A2**. Det ska framgå hur förslaget ansluter till allmän plats med olika höjd utmed kvarterets olika sidor. 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), lokalarea (LOA) för lokaler för centrumändamål och antal cykelplatser.
- Presentation av arkitektkontor och den förslagna projektorganisationen.
- Byggaktörens markpris uttryckt i kr/kvm BTA (bruttoarea).

### Mall 3 – Grundläggande krav

I mall 3 finns en checklista för samtliga krav som ställs inom de olika tilldelningsområdena. Här ska byggaktören skriva vilket tilldelningsområde som mallen gäller samt bocka i rutorna för varje krav, som en bekräftelse på att byggaktören är införstådd med vad som gäller för respektive tilldelning.

## 4.4 Inlämning av anbud

Markanvisningsanbudet ska ha kommit in till Linköpings kommun **senast den 4 mars 2022**. Markanvisningsanbud som inkommit efter denna tidpunkt har kommit in för sent och kan komma att exkluderas.

Markanvisningsanbud och efterfrågat material ska lämnas in digitalt i PDF-format genom att bifoga efterfrågade handlingar i ett e-postmeddelande till [djurgarden@linkoping.se](mailto:djurgarden@linkoping.se). Anbud som inte inkommer digitalt kommer inte att utvärderas. I ämnesraden på e-postmeddelandet ska försändelsen märkas "Markanvisningsanbud". Maxstorleken per meddelande är 10 Mb. Försändelsen kan vid behov delas upp i flera meddelanden, lägg då till meddelandets nummer samt totala antalet meddelanden i ämnesraden, till exempel 1/3.

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

#### 4.5 Frågor under anbudstiden

Eventuella frågor om markanvisningstävlingen ställs via e-postmeddelande till [djurgarden@linkoping.se](mailto:djurgarden@linkoping.se). Sista dag att lämna in frågor är den **18 februari 2022**. Namn och telefonnummer ska anges. Dessutom ska *Fråga Djurgården markanvisningstävling* anges i ämnesraden i e-postmeddelandet.

Frågor och svar som kan vara av intresse för andra anbudsgivare kommer publiceras anonymt på kommunens webbplats [www.linkoping.se/markanvisning](http://www.linkoping.se/markanvisning) under rubriken *Djurgården markanvisningstävling*.

#### 4.6 Exklusivt tolkningsföreträde

Linköpings kommun har exklusivt tolkningsföreträde avseende alla inlämnade handlingar, material och uppgifter. Linköpings kommun har rätt att förkasta markanvisningsanbud som innehåller reservationer. Linköpings kommun har även rätt att förkasta samtliga förslag. Vidare förbehåller sig kommunen rätten att avbryta markanvisningstävlingen vid lågt deltagande eller om kommunen anser att lämnade markpriser är för låga.

#### 4.7 Meddelande om markanvisning

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

# 5 Fortsatt process och övriga villkor

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

## 5.1 Beslut om markanvisning

När kommunens bedömningsgrupp har utvärderat tävlingsförslagen kommer ett vinnande förslag att utses för varje tilldelningsområde. Den byggaktör som står bakom förslaget kommer ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med kommunen. Beslut om tilldelning och avtal kommer att tas av chefen för Mark- och exploateringsenheten inom Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

## 5.2 Bygglovsförberedelser

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

## 5.3 Tecknande av marköverlåtelseavtal

När det finns förutsättningar att söka bygglov ska handlingarna, innan bygglov söks, sändas till Mark- och exploateringsenhetens projektledare för avstämning. Det marköverlåtelseavtal som upprättas kommer för giltighet vara villkorat av att bygglov erhålls på handlingar som godkänts av Mark- och exploateringsenheten.

## 5.4 Preliminär tidplan för genomförande av byggnation

Innan byggstart av bostäder kan påbörjas ska utbyggnad av allmän plats till och med etapp 1-arbeten (asfalt/grus-lager) genomföras.

Byggstart och inflyttningstider bedöms kunna följa nedan redovisade preliminära tidplan. I marköverlåtelseavtal kommer definitiva tidpunkter att läggas fast.

Byggstart allmän plats	Vår 2022
Allmän plats färdigställd till etapp 1-nivå (AG-lager)	Sommar 2024
Byggstart bostäder	Sommar/höst 2024
Inflytt bostäder	Sommar/höst 2026

## 5.5 Plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark

Linköpings kommun bekostar framtagande av detaljplan och all utbyggnad av gator och annan allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

## 5.6 Utrednings- och projekteringskostnader, anslutningsavgifter, övriga kostnader

Byggaktören står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader för sitt projekt samt för de åtgärder som krävs för att markanvisnings- samt marköverlåtelseavtal ska kunna träffas mellan byggaktören och kommunen.

Byggaktören bekostar bygglovsavgifter, bygganmälan, lagfartskostnader och förrättningskostnader för annan fastighetsbildning än den som kommunen står för.

Byggaktören ansöker om, och bekostar, samtliga anslutnings- och anläggningsavgifter för VA, dagvatten, el, fjärrvärme, opto och övriga teknisk försörjning. För vidare information om taxor och avgifter se Tekniska verkens hemsida, [www.tekniskaverken.se](http://www.tekniskaverken.se), alternativt kontakta Tekniska verkens växel på 013-20 80 00.

Byggaktören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken.

För hantering av arkeologi och markföroreningar gäller särskilda förutsättningar, se punkterna nedan.

## 5.7 Kostnader för hantering av arkeologi

Vid mark- och grundläggningsarbeten måste beaktas att tidigare okända fornlämningar kan påträffas. Påträffas fornlämningar i samband med mark- och grundläggningsarbeten bekostar byggaktören eventuell hantering av dessa.

För mer information se även avsnittet Kulturmiljö och arkeologi i planbeskrivningen, **bilaga A3**, samt **bilaga H**, Mall markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.

## 5.8 Kostnader för hantering av markföroreningar

Som framgår av avsnittet Förorenad mark och vatten i planbeskrivningen, **bilaga A3**, har låga halter av PFOS detekterats inom området som omfattas av detaljplanen för Djurgården etapp 1. Halter av barium och kobolt som överstiger riktvärdet för känslig markanvändning har också uppmätts inom planområdet. Utifrån de genomförda utredningarna gör dock Miljöavdelningen inom Linköpings kommun bedömningen att föroreningshalterna inte innebär oacceptabla risker för människor eller miljön och att inga saneringar krävs inom området.

Om det vid byggstart skulle visa sig att det finns markföroreningar inom tilldelningsområdet som, enligt Miljöavdelningen inom Linköpings kommun, kräver sanering för att markområdet ska kunna användas enligt detaljplanen står kommunen för kostnaden för undersökningar och sanering av föroreningarna. Kommunens kostnadsansvar är dock begränsat till att som mest uppgå till 25 % av den köpeskilling som byggaktören erlägger. Byggaktören bekostar eventuellt överskjutande kostnader.

Byggaktören behöver beakta att kostnaderna för borttransport och deponering av överskottsmassor från tilldelningsområdet kan bli höga även om det inte föreligger behov av sanering inom området. Kommunen betalar endast ut ersättning för merkostnader för hantering av förorenade massor inom tilldelningsområdet om Miljöavdelningen inom Linköpings kommun gör bedömningen att det föreligger behov av sanering för att tilldelningsområdet ska kunna användas enligt detaljplanen.

För mer information se även avsnittet Förorenad mark och vatten i planbeskrivningen, **bilaga A3**, samt **bilaga C1** Miljöteknisk markundersökning, **Bilaga C2** Miljöprovtagning samt **bilaga H**, Mall markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.

## 5.9 Fastighetsbildning

De aktuella tilldelningsområdena utgör i dagsläget inte egna fastigheter. Linköpings kommun ansvarar för att ansöka om avstyckning och står för Lantmäteriets förrättningskostnader för detta. Övrig fastighetsbildning såsom avstyckningar som byggaktören önskar göra inom sin tilldelning, servitutsbildning, upprättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ska ombesörjas och bekostas av byggaktörerna.

Åtkomst till tilldelningsområde 9 kommer att ske via en in/utfartsgata som är förlagd på kvartersmark på den angränsande handelsfastigheten Jägmästaren 1. Till förmån för tilldelningsområde 9 finns ett avtalsservitut upprättat, som ger rätt till in- och utfart samt på och avlastning av varor m.m.

## 5.10 Logistik under byggskedet

Linköpings kommun och Tekniska verken i Linköping AB ska bygga ut allmän plats (till AG-nivå) och ledningar innan byggaktören får tillträde till marken och kan påbörja sin byggnation.

För att alla byggaktörer ska kunna bedriva sina respektive byggprojekt på ett effektivt och säkert sätt kommer god samordning mellan inblandade aktörer vara av stor vikt. Byggaktörerna ansvarar tillsammans för den samordning som krävs för utbyggnad av området.

Om det uppstår behov av att upprätta gemensamma logistikregler som byggaktörerna behöver förhålla sig till, så förbehåller sig kommunen rätten att upprätta dessa. Kommunen kan komma att utse en samordnare för logistikfrågor i Djurgården vars uppgift är att stötta kommunen i logistikfrågor och fungera som länk mellan kommunen, byggaktörer och övriga aktörer. Samordnaren kan komma att hålla regelbundna möten tillsammans med aktörerna med syftet att informera om gemensamma logistikfrågor kring till exempel ytor, vägar, kranar, säkerhet med mera. Byggaktörerna ska följa de logistikregler som bestäms.

Det är av stor vikt att samtliga byggaktörer tar till sig,



följer och respekterar projektets riktlinjer kring logistik, säkerhet och samordning med övriga aktörer.

Byggaktörerna står för samtliga kostnader för logistik- och etableringslösningar.

## 5.11 Övriga villkor

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

Linköpings kommun har fri prövningsrätt av inkomna markprisanbud och tävlingsförslag. Om inget anbud eller tävlingsförslag 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.

Byggaktören ska erlägga en markanvisningsavgift i samband med undertecknande av markanvisningsavtal. Markanvisningsavgiften är en engångskostnad och utgör normalt 10 % av framtida köpeskilling. Markanvisningsavgiften ska avräknas köpeskillingen när köpet fullbordas. Vid ett eventuellt avhopp återbetalas inte markanvisningsavgiften.

Kvartersmarken kommer att överlåtas till det markpris som byggaktören har angivit i markprisanbudet. Köpeskillingen bygger på slutlig byggrätt uttryckt i kvm BTA (enligt Svensk standard fastställd av SIS), i beviljat bygglov. Innehåller byggnad lokaler för centrumändamål i bottenvåningen minskas total kvm BTA med den kvm LOA för centrumändamål som enligt bygglovs-handling finns inom byggnadens bottenvåning. Det markpris som byggaktören har angivet i sitt anbud ska erläggas för den area som reduktionen resulterar i, medan kvm LOA för centrumändamål ersätts med det fasta markpris kr/kvm som anges i detta prospekt (1 600 kr/kvm). Kommunen har som ambition att hela den byggrätt som detaljplanen medger ska tas i anspråk av bebyggelse. Kommunen kan dock acceptera att byggrätten inte nyttjas fullt ut, om det är nödvändigt för projektets genomförande och överensstämmer med målbild och grundkrav för tilldelningsområdet.

En markanvisning är tidsbegränsad till 18 månader från tecknande av markanvisningsavtal. Om ett marköverlåtelseavtal rörande exploateringen inte kan

träffas inom tidsbegränsningen har kommunen rätt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge en förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggaktören aktivt har drivit projektet och att förse-ningen inte beror på byggaktören. Kommunen ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggaktören inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, eller om kommunen och byggaktören inte kan komma överens om villkoren. Återtagen markanvisning ger inte byggaktören rätt till någon form av kompensation.

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

I markanvisnings- och marköverlåtelseavtal kommer byggaktören att förbindas att genomföra det vinnande tävlingsförslaget med grundkrav och de ytterligare åtaganden som byggaktören redovisat i tävlingen. I samband med ansökan om bygglov samt under byggnation och efter färdigställd byggnation kommer åtagandena att följas upp av kommunen. Kommunen kommer att kräva att byggaktören upprättar en slutrapport, som en del av byggnadsskyldigheten, där det framgår hur byggaktören har genomfört åtagandena.

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.

Kommunen kommer i marköverlåtelseavtal ställa krav på att byggnation påbörjas och färdigställs inom en viss tid. Kommunen kommer i avtalet ställa krav på att byggaktören erlägger vite till kommunen i det fall tider inte följs, och det inte finns skäl till avvikelse som kommunen kan acceptera.

Kommunen kommer att ställa krav på moderbolagsborgen eller en bankgaranti utan villkor (on demand) som säkerhet för genomförande av exploateringen, se även **bilaga H**. Mall markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.

För att byggaktörer som deltar i markanvisningstävlingen ska kunna bilda sig en uppfattning om vilka villkor som kommunen kommer att ställa i markanvisnings- och marköverlåtelseavtal har kommunen tagit

fram mallar för markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal, se **bilaga H**. I den mån det finns motstående information i detta prospekt och avtalsmallarna förbehåller sig kommunen rätten att välja tolkning. Slutliga avtal kommer att anpassas till den enskilda tilldelningen och det enskilda projektet. Avtalsmallarna är inte bindande vilket gör att kommunen förbehåller sig rätten att genomföra de ändringar och tillägg som kommunen bedömer som lämpliga och skäligen. Byggtörens är inte berättigad till någon form av ersättning eller reduktion av offererat markpris till följd av detta.

## 5.12 Bilagor

Mall 1	Grunddata
Mall 2	Projektidé
Mall 3	Grundläggande krav
Bilaga A1	Plankarta, antagandehandling, 2020-05-25
Bilaga A2	Plankarta i dwg-format
Bilaga A3	Planbeskrivning, antagandehandling, 2020-05-25
Bilaga B1	Översiktlig geoteknisk undersökning, Stadspartner AB, 2006-10-25
Bilaga B2	Geoteknisk undersökning, Tekniska verken AB, 2021-07-16
Bilaga C1	Miljöteknisk markundersökning, Ramböll, 2019-03-28
Bilaga C2	Miljöprovtagning, Prezero, 2021-08-26
Bilaga D1	PM Dagvatten, Tyréns, 2019-06-25
Bilaga D2	Dagvattenpolicy för Linköpings kommun
Bilaga E1	Trafikbullerutredning, Soundcon, 2019-03-25
Bilaga F1	Planritning över områdets gator och torg med höjder intill fasad och läge för anslutningspunkter för VA, fjärrvärme och el
Bilaga F2	Illustration som visar tänkt gestaltning av torget
Bilaga G	Parkering i planering och bygglov
Bilaga H	Mall markanvisningsavtal inklusive bilaga marköverlåtelseavtal