

Anvisningsområdets läge i innerstaden

Krigaren

Markanvisningstävling inom del av Tannefors 1:1 i Tannefors

2021-05-17

Inbjudan till markanvisningstävling

I absolut bästa läge vid Stångån och Brunnsparken vill Linköpings kommun bjuda in kreativa och engagerade byggaktörer att utveckla en av innerstadens mest attraktiva byggrätter.

Tävlingen omfattar en framtida byggrätt om cirka 2300 kvadratmeter (kvm) bruttoarea (BTA) innehållande bostäder och lokaler.

Deltagande i tävlingen sker genom att bifoga de handlingar som framgår av detta prospekt i ett e-postmeddelande till markanvisningkrigaren@linkoping.se. Sista dag för inlämning av markanvisningsanbud är 25 augusti 2021.

Den anbudsgivare som utifrån utvärderingskriterier och lämnat markprisanbud lämnat det mest fördelaktiga förslaget får genom tecknande av markanvisningsavtal möjlighet att förverkliga sina idéer för platsen.

Välkomna att lämna in anbud!

Innehåll

Inbjudan till markanvisningstävling.....	2
1 Presentation av Linköping och aktuellt område.....	5
1.1 Linköping	5
1.2 Del av Tannefors 1:1 inom kvarteret Krigaren.....	5
2 Pågående planläggning.....	5
2.1 Aktuellt planarbete.....	5
2.2 Planens syfte och mål.....	6
2.3 Tidigare kommunala ställningstaganden.....	7
2.4 Planområdets läge i staden.....	7
2.5 Anvisningsområdet.....	8
2.6 Markägare	8
3 Grundkrav.....	8
3.1 Preliminär tidplan för planläggning och genomförande.....	9
3.2 Arkitektur	9
3.3 Träbyggnadsteknik	9
3.4 Ekologisk hållbarhet, resurs- och energihushållning.....	10
3.5 Mobilitet, hållbara resor och transporter	11
3.6 Parkering för rörelsehindrad.....	12
3.7 Räddningsväg	13
3.8 Innergård.....	13
3.9 Vägtrafikbuller	14
3.10 Geoteknik.....	14
4 Markanvisningens innehåll och utvärdering.....	15
4.1 Utvärderingskriterier.....	15
4.1.1 Stadsbyggnadskvaliteter/arkitektonisk kvalitet.....	15
4.1.2 Markpris	16
4.1.3 Referensprojekt.....	16
4.2 Utvärdering av inkomna anbud.....	16
4.3 Inlämningskrav	18

5	Fortsatt Process och övriga villkor	20
5.1	Tilldelning och fortsatt process	20
5.1.1	Beslut och markanvisning	20
5.1.2	Planprocess, plankostnader och samverkan.....	20
5.1.3	Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark	20
5.1.4	Tecknande av marköverlåtelseavtal.....	20
5.1.5	Preliminär tidplan genomförande byggnation	21
5.2	Övriga villkor	21
5.3	Bilagor.....	23

1 Presentation av Linköping och aktuellt område

1.1 Linköping

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

1.2 Del av Tannefors 1:1 inom kvarteret Krigaren

Byggrätten som tävlingen avser är belägen inom fastigheten Tannefors 1:1 och är föremål för en pågående planläggning genom Detaljplan för Krigaren 1 m.fl. Planområdet omfattar en del av kvarteret Krigaren.

Planområdet är beläget inom innerstaden enligt Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016) som är ett tillägg till kommunens översiktsplan. Ny bebyggelse ska i möjligaste mån bidra till ”mer och bättre innerstad”. Kvarteret där den nya byggrätten ingår ligger utmed Drottninggatan och Nya Tanneforsvägen som är utpekade strategiska stråk i samma plan. Inriktningen är att samla aktiviteter och rörelser till dessa stråk som då kan fungera som motorer för utvecklingen.

2 Pågående planläggning

2.1 Aktuellt planarbete

En detaljplan är under framtagande för Krigaren 1, fastighetsägare JM AB, och del av Tannefors 1:1, fastighetsägare Linköpings kommun. Planförslaget var på samråd under november 2020 till januari 2021 och vinnande byggaktör kommer tillsammans med kommunen och JM AB fortsätta planarbetet inför granskningskedet i den inriktning som planförslag samt detta prospekt redovisar.

Utifrån att planarbetet fortfarande pågår kommer innehållet utvecklas samt vissa delar av aktuellt förslag kan komma att behöva omarbetas. Några utvalda delar som kommer behöva utvecklas i det fortsatta planarbetet är följande:

- Byggnadernas gestaltning och uttryck ska samspela med varandra och med sin omgivning. Den exakta utbredningen av aktuell byggrätt kan behöva justeras.
- Illustrationsplanen för höjdsättning av planförslaget har efter samrådet utvecklats av Tyréns enligt bifogad bilaga. Då vissa delar fortfarande är under bearbetning såsom hur allmän platsmark och kvartersmark ansluter mot Krigaren 3, hur tillgänglighetskraven uppnås för entréer samt hur den gemensamma gården görs tillgänglig, kan höjdsättningen behöva bearbetas ytterligare.
- Länkbyggnaden mellan byggrätterna är beskriven som gemensamt bostadskomplement till nytta för båda byggrätterna i aktuellt planförslag.

Länkbyggnaden kommer inte vara gemensam utan tillhöra JM:s byggrätt i det fortsatta planarbetet. Programmeringen av utrymmet mellan byggnaderna kommer ses över för att inrymma nödvändiga funktioner. Se Tyréns uppdaterade illustrationsplan.

2.2 Planens syfte och mål

Planförslagets syfte är att möjliggöra innerstadsbebyggelse för bostäder och centrumfunktioner inom Krigaren 1 och del av Tannefors 1:1. De byggnader som uppförs ska sinsemellan få individuella fasaduttryck och ett modernt formspråk, där färg, form och materialkvaliteter håller en särskilt hög arkitektonisk nivå. Ytterligare syften är att skapa goda möten mellan det privata och det allmänna genom att bland annat vända entréer mot allmän plats, ha lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och att utforma bostadsgården för socialt liv. Planen syftar till att utveckla de offentliga miljöerna med ett torg utformat för utevistelse och samvaro. Torget har utblickar över Stångån och kopplar an till Brunnspromenaden och å-rummet.

Målet med planförslaget är att knyta ihop innerstaden med ny bostadsbebyggelse och publika lokaler i Tannefors, samt skapa ett mer levande och attraktivt stråk längs med Stångån genom att utveckla fortsättningen av Britta Holmströms torg samt skapa ett flertal kopplingar ner mot Brunnspromenaden och Stångårummet.

Stadsbyggnadsidé

Projektet har en stadsbyggnadsidé som grundas i Linköpings kommuns arkitekturprogram (2017). För att bidra till att uppnå målet uppsatt i arkitekturprogrammet - intressant och berörande stadsbebyggelse med arkitektur och landskapsarkitektur av kvalitet - ska stadsbyggnadsprinciperna som beskrivs i programmet ligga till grund för utformningen av bebyggelsen. Stadsbyggnadsidén för planområdet handlar om att skapa en fortsättning på Linköpings innerstad där stadsrummet utvecklas till en trivsam, spännande och rik stadsmiljö med koppling till både Stångårummets grönska och den täta innerstadens kvaliteter. Arkitekturen ses som identitetsskapande och ny bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. I Linköping, framförallt i anslutning till planområdet, är grönskan en del av stadens centrala kvaliteter och karaktärsdrag. Stångån ger vattenkontakt och planförslaget nyttjar Stångån som ett värdefullt element i stadsmiljön och bidrar till att öka den upplevda närheten till vattenkontakt i Linköping.

I arbetet med planförslaget har sju principer utarbetats som utgör grundpelare för hur området ska utformas. Principer som ska eftersträvas och vara vägledande vid bygglovsprövning, byggnation och framtida förändringar inom planområdet.

1. Bebyggelsen ska bidra till att Linköpings innerstad växer över Stångån genom att tillföra innerstadskvaliteter i form av hög arkitektonisk kvalitet och utförande.
2. Torget ska utformas för att inbjuda till samvaro och ska utformas så att gående har företräde framför transporter på torget. Bebyggelsen ska placeras och utformas så att torget blir tillgängligt både från Drottninggatan likväl som från Klövergatan/kvarteret Konsuln

3. Bebyggelsen och torget ska utformas för att skapa tydlighet mellan privata och offentliga miljöer, genom tydliga gränser mellan privata gårdar och offentliga platser.
4. Bebyggelsen och torget ska placeras och utformas på ett sätt som samspelar med omgivningen och som inte negativt påverkar intilliggande riksintressen.
5. Bostadsentréer för den norra byggrätten vänds mot Klövergatan för ett levande gatuliv.
6. Lokaler för verksamheter i bottenvåningar placeras och vänds mot Stångån och i hörnet mot Drottninggatan.
7. Gårdar utformas för socialt liv.

I framtagna planhandlingar beskrivs vidare den bakgrund och de förutsättningar som gäller för aktuell markanvisning.

2.3 Tidigare kommunala ställningstaganden

Området omfattas av översiktsplan, tillägg till översiktsplan, detaljplaner och kommunala beslut. Dessa redogörs för i samrådshandlingarna till Detaljplan för Krigaren 1 m.fl..

2.4 Planområdets läge i staden

Planområdet är beläget i Tannefors cirka 800 m från Stora torget i Linköpings centrum. Planområdet avgränsas av Klövergatan i nordväst, Stångastråket och Stångån/Kinda kanal i sydväst och Drottninggatan i söder. Nordost avgränsas planområdet av fastigheterna Krigaren 3 och Krigaren 4 som ägs av två olika HSB bostadsrättsföreningar. Planområdet är cirka 0,3 hektar stort. Planområdet omfattar fastigheten Krigaren 1 och del av fastigheten Tannefors 1:1. Fastigheten Tannefors 1:1 är kommunägd och fastigheten Krigaren 1 ägs av JM AB.



Planområdet med ungefärlig planområdesgräns i röd markering.

2.5 Anvisningsområdet

Planförslaget innehåller bostadsbebyggelse samt lokaler för centrumändamål. Byggnadernas bottenvåningar mot torget föreslås innehålla lokaler för publikt ändamål. Byggrätten som denna markanvisning avser är ungefärligt markerat nedan. Notera att avgränsningen kan komma att förändras under planprocessen.

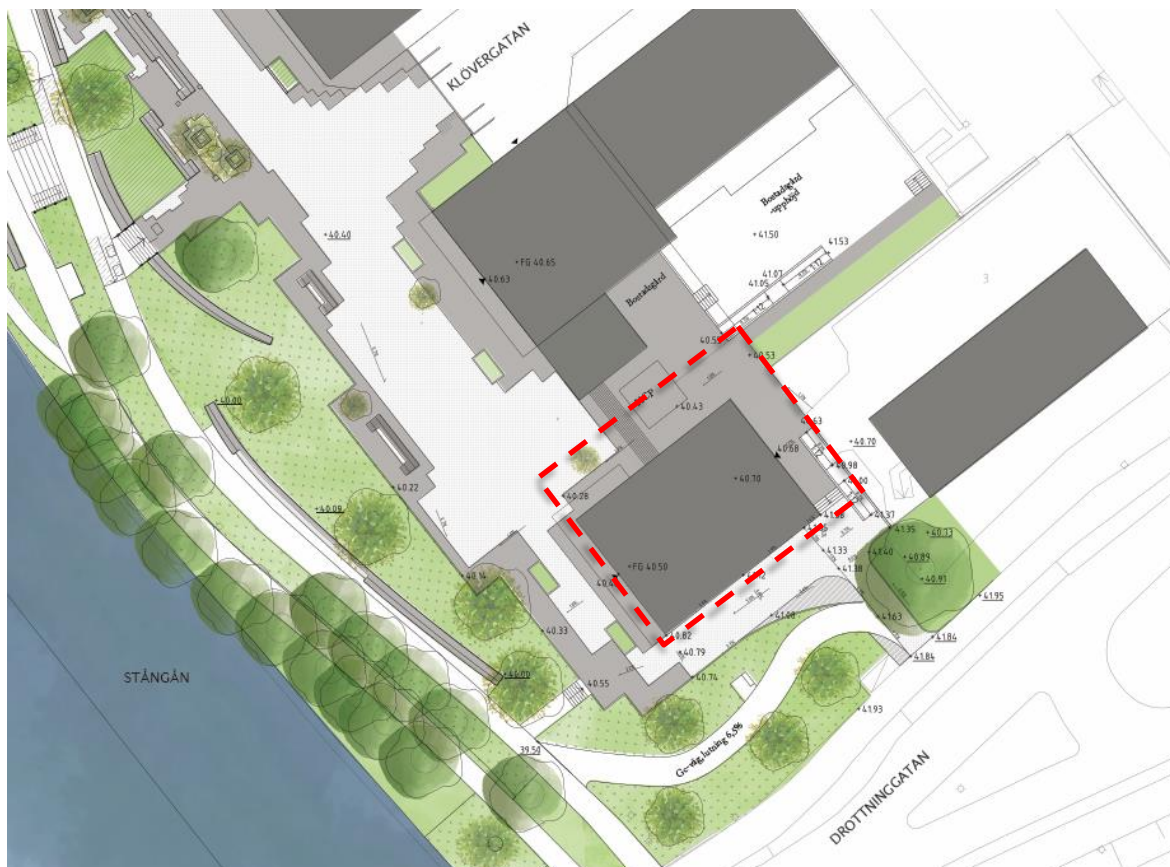


Bild. Illustrationsplan över planförslaget. (Tyréns, 2021-04-23)

2.6 Markägare

Området som markanvisas omfattar del av fastigheten Tannefors 1:1 som ägs av Linköpings kommun.

3 Grundkrav

Inlämnade anbud kommer att bedömas utifrån pris (kr/kvm BTA bostad) och de utvärderingskriterier som redovisas i avsnitt 4.1. Förutsättningarna för byggnation på denna plats är utförligt redovisat i den samrådshandling med tillhörande bilagor som finns redovisade på tävlingens hemsida, www.linkoping.se/markanvisning, under kommande markanvisning Tannefors 1:1 - Krigaren. Nedan utvecklas några specifika grundkrav som inkommet anbud särskilt ska förhålla sig till.

3.1 Preliminär tidplan för planläggning och genomförande

Samråd- detaljplan	November 2020-januari 2021
Markanvisningstävling start	Maj 2021
Inlämning anbud	Senast 25 augusti kl 12:00 2021
Tecknande av markanvisningsavtal	Oktober 2021
Granskning- detaljplan	Mars 2022
Antagande- detaljplan	September/oktober 2022
Detaljplanen laga kraft, tidigast	Hösten 2022
Start utbyggnad allmän plats	2022/2023
Start utbyggnad kvartersmark	Under 2023
Färdigställande allmän platsmark	2024-2025

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden är inte inräknat.

3.2 Arkitektur

Under avsnitt 2.2 beskrivs det syfte och mål som gäller för det planarbete som pågår. Där redovisas även de gestaltungsprinciper som ska vara styrande för utformningen av bebyggelsen inom planområdet. En grund för planförslaget är *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* som ska verka för att innerstaden växer med kvalitet och hållbarhet.

Detaljplanen med dess syfte och mål speglar arkitekturprogrammets principer för stadsbyggande

(*Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* s. 31).

Kommunen eftersträvar en upplevelserik stadsmiljö där varje byggsten tillför värden för staden som helhet. Som stöd för detta finns tre strategier formulerade i arkitekturprogrammet (*Arkitekturprogram för Linköpings innerstad* s. 5).



Arkitekturen påverkar våra sinnen och vårt välbefinnande – dess egenskaper har betydelse för hur attraktiva våra gator och platser blir som sociala arenor och vistelsemiljöer för människor i olika åldrar. Varje projekt inom innerstaden ska utformas med detta i åtanke. Genom att berika staden som livsmiljö kan en attraktiv helhet skapas. En uppskattad stadsdel stiger i värde och vårdas också mer omsorgsfullt över tid, vilket därmed också får en miljömässigt positiv verkan.

Se även utvärderingskriterier, avsnitt 4.1.

3.3 Träbyggnadsteknik

För aktuell tilldelning ställer Linköpings kommun krav på att byggnadens stomme och fasad skall uppföras med modern träbyggnadsteknik enligt nedan.

- För Linköpings kommun är träbyggnad en byggnad där byggnadens stomme till huvuddelen består av träbaserade material (i byggnadens stomme ingår bärande väggar, pelare, balkar och bjälklag ned till dräneringsskiktet. Byggnadsgrunden ingår inte i definitionen av stomme).

- En byggnad kan även vara en träbyggnad om den mängd träbaserat material som saknas för att huvuddelen av byggnadsstommen ska vara träbaserad återfinns någon annanstans i byggnaden. I en träbyggnad kan trä kombineras med andra material, så kallade hybridkonstruktioner.

Träbyggnadstekniken ska verifieras genom intyg från exploitören rörande konstruktion och byggbeskrivning. Detta lämnas till avdelningen för mark och exploatering för godkännande i samband med att bygglov lämnas in till samma avdelning för godkännande.

3.4 Ekologisk hållbarhet, resurs- och energihushållning

Avfallshantering

Ny bebyggelse ska utformas med erforderliga soprum och utrymmen för källsortering. Kommunens riktlinjer angående avfallshantering ska följas. I planarbetet har flera lösningar för sophantering undersökts utifrån målsättningen att minimera antalet trafikrörelser på torget.

Bostäder

För bostadslägenheterna föreslås avfallshantering att lösas gemensamt genom djupbehållare för hushållssopor och gemensamt soprum för återvinning. Djupbehållaren föreslås placeras inom förgårdsmark mot Klövergatan och gemensamt soprum för återvinning inom den norra byggrätten. En gemensamhetsanläggning ska bildas där den södra och den norra byggrätten är delägare. Avtal om detta ska tecknas mellan JM AB och den byggaktör som utses som vinnare för den södra byggrätten.

Lokaler

Handel och andra centrumfunktioner inom planområdet ska själva lösa sina avfallsfrågor. Exponerade upplag av returgoods, emballage, eller sopkärl utomhus är inte acceptabelt i en innerstadsmiljö av hög arkitektonisk kvalitet. Rum för ankommande varor samt rum för sop- och returhantering ska byggas i erforderlig utsträckning för handelsetableringarna. Tekniska installationer, avfall- och inlastningsanordningar ska integreras i byggnadsvolymer.

Dagvatten

Linköping kommuns dagvattenpolicy anger att dagvattenhantering i första hand hanteras på den egna fastigheten genom lokalt omhändertagande.

En dagvattenutredning har tagits fram till samrådshandling för planförslaget som ger ett förslag på dagvattenhantering inom området. Förslaget kommer att bearbetas och revideras till granskningsskedet för detaljplanen.

På grund av markens tidigare problematik med föroreningar såsom PFAS är det rimligt att takvatten leds direkt till förbindelsepunkt mot Tekniska verkens ledningssystem med eventuell fördröjning inom allmän platsmark enligt vad som föreslagits i dagvattenutredningen.

För övrig kvartersmark gäller kravet att fördröja 10 mm regn innan förbindelsepunkt.

Med anledning av att detaljplanprocessen fortfarande pågår kan ytterligare krav på byggaktören avseende dagvattenhantering komma att ställas om det bedöms lämpligt utifrån platsens förutsättningar.

Hållbara byggmaterial

Byggaktören ska precisera vilket av nedan angivna miljöklassningssystem som ska användas vid val av material, varor och produkter för byggnationen. Material, varor och produkter får inte innehålla ämnen med utfasningsegenskaper enligt kemikalieinspektionens PRIO-kriterier. Användningen av ämnen som enligt PRIO-kriterierna benämns som riskminskningsämnen ska minimeras. I övrigt gör val utifrån kriterier i något av systemen:

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

Dessutom ska förorenande ämnen med risk för urlakning till vatten undvikas, till exempel koppar- och zinkjoner som kan urlakas från tak- och fasadmaterial.

Fjärrvärme

Bebyggelse ska anslutas till Tekniska verkens fjärrvärmesystem.

3.5 Mobilitet, hållbara resor och transporter

Platsens centrala läge i staden inom den utvidgade stadskärnan och med närhet till goda kommunikationer både lokalt och regionalt/nationellt möjliggör för en tydlig inriktning mot mobilitet och hållbara resor och transporter för projektet. Samtidigt är platsens ytor begränsade. Innovativa lösningar för att främja mobilitetslösningar i projektet uppmuntras och kommer att utvecklas vidare i projektet inför granskningskedet.

Parkeringstal

Med undantag för parkeringsplats för rörelsehindrade ska parkeringsbehovet för de lägenheter som byggs lösas genom parkeringsköp hos kommunens bolag St:Kors Fastighets AB. Avgiften för parkeringsköp är 195 700 kr (exklusive moms och 2022 års prisnivå) per parkeringsplats, vilken ska erläggas till St:Kors innan bygglov beviljas.

Utifrån förutsättningarna som gäller för projektet har en särskild parkeringsutredning gjorts som fastslår de parkeringstal som ska gälla för projektet. Parkeringstalet är baserat på det geografiska läget, bilparkering genom parkeringsfriköp samt de mobilitetsåtgärder som anges som krav för projektet. Vid ett genomförande/implementering av samtliga åtgärder bedöms detta leda till en reduktion av parkeringstalet för bil till 5 platser/1000 kvm BTA.

I projektet ska byggnad och utemiljö utföras på ett sätt som främjar cykelanvändning. Följande åtgärder gäller för byggrätten:

- Antalet cykelparkeringsplatser ska beräknas utifrån gällande parkeringsnorm 30 platser/1000 kvm BTA (boende 85 % och besökande 15 %). Korttidsparkering för besökare kan anläggas utomhus med god tillgänglighet eller närhet till huvudentré.
- Möjlighet att låsa fast ram skall finnas för samtliga cyklar

- Två gemensamma lådcyklar ska tillhandahållas som en delningstjänst för de boende inom byggrätten. Parkeringsplatser ska lösas inomhus eller motsvarande lösning som innebär väderskydd och en säker förvaring. Medlemskap ska ingå i avgiften i minst 5 år. Ett tydligt och heltäckande bokningssystem och plan för underhåll ska ingå.
- Möjlighet att ladda elcykel vid parkeringsplatser i cykelrum ska finnas vid 20% av platserna.
- Entréer ska ha god tillgänglighet för cyklar och förses med dörröppnare.
- Där cyklar behöver transporteras inomhus ska utrymmen anpassas för detta.
- I anslutning till central cykelparkering inomhus ska finnas reparationsställ för cyklar och tillgång till tryckluft för däckspumpning.

3.6 Parkering för rörelsehindrad

Parkering för rörelsehindrade ska inrymmas inom kvartersmarken. Funktionen bedöms kunna inrymmas mellan byggrätten och länkbyggnaden vilken efter samråd fått justerat läge. Området kring länkbyggnaden kommer ses över i det kommande planarbetet för att inrymma de funktioner som behövs och för att klara de tillgänglighetskrav som finns för den gemensamma gården.

Parkering för rörelsehindrade är i detta förslag belägen på kvartersmark som i samrådet avsågs tillhöra JM's byggrätt. Då denna yta är underbyggd med garage kommer en rättighet tillkomma som säkerställer nyttjandet av den ytliggande parkeringen.

Om ytan, i det fortsatta planarbetet, inte bedöms lämplig för parkering för rörelsehindrade behöver behovet av sådan parkering lösas på annat sätt. Byggaktören är medveten om att detta kan förknippas med lösningar som kan innebära ytterligare kostnader.

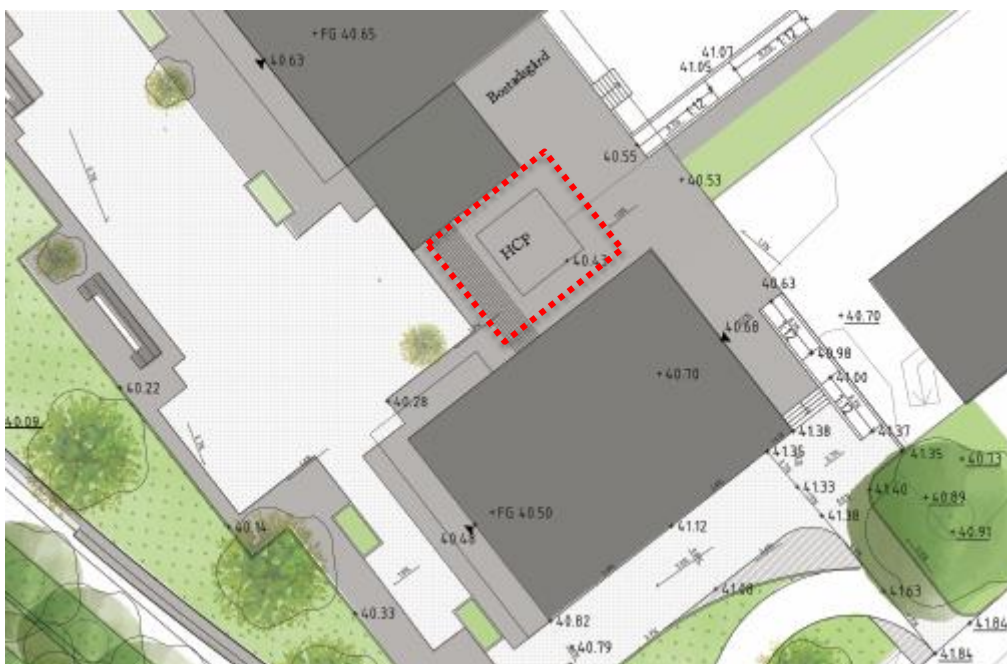


Bild. Illustrationsplan över planförslaget. (Tyréns, 2021-04-23)

3.7 Räddningsväg

Räddningsväg till den södra byggrätten sker via torget och Drottninggatan. Byggrätten har med anledning av bland annat detta placerats i ett indraget läge jämfört med bebyggelselinje för Krigaren 3. Det indragna läget ska inrymma de funktioner som behövs på platsen såsom yta för räddningsväg och uppställningsplats för räddningsfordon. Tillräckliga ytor för uppställningsplats för utryckningsfordon finns även på torgytan.

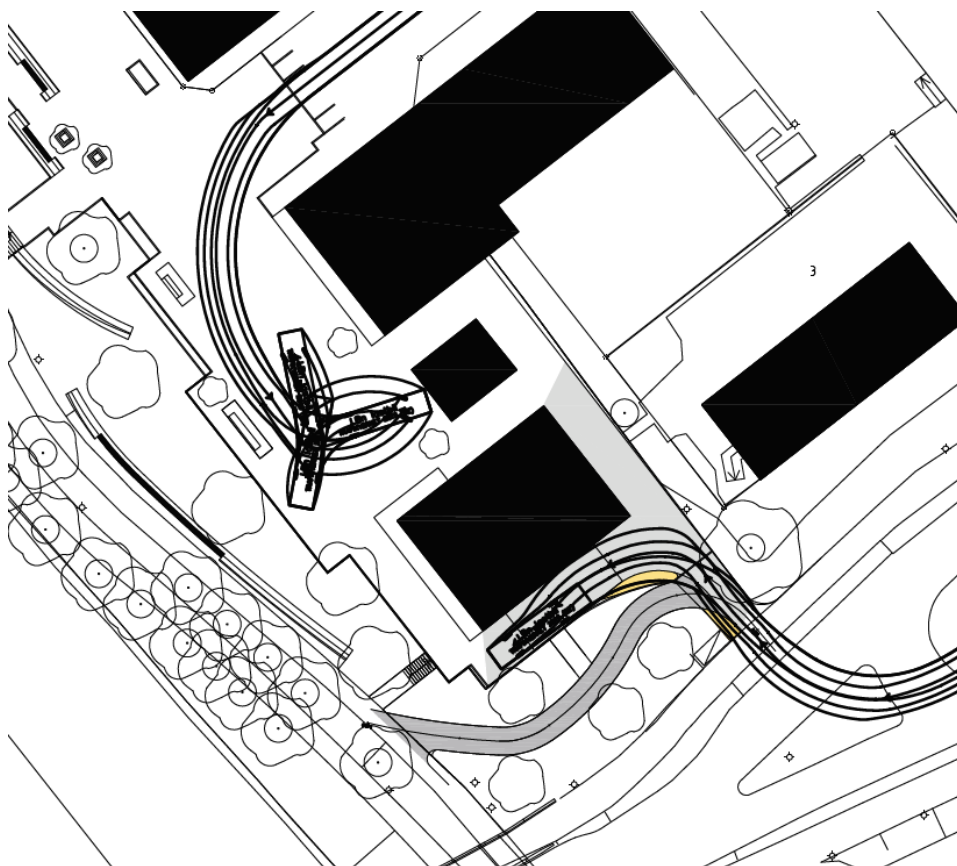


Bild. Körspår över torg och till uppställningsplats för räddningsfordon. (Tyréns, 2020-09-22)

3.8 Innergård

För att möjliggöra för kvalitativa gårdsmiljöer inom planområdet är en förutsättning att gården löses gemensamt mellan byggrätterna. Då området yta är begränsad samt att delar av området är bullerutsatt bedöms att lämplig placering av gårdsmiljö är mellan de nya byggrätterna samt delar av Krigaren 1. Den gemensamma gården ska utformas så att bullerskyddade utemiljöer kan tillgodoses. Gården ska även innehålla lekmiljöer för barn.

Utformning av den gemensamma gårdsmiljön ska utvecklas och bearbetas mellan JM AB och byggaktören inför granskning av detaljplanen. Detta ska ske med utgångspunkt från de underlag och inriktningar som redan har tagits fram av Linköpings kommun och JM AB. Utformningen av den gemensamma gården behöver därför inte beskrivas utförligt i tävlingsbidragen. Se även 3.6 *Parkering för rörelsehindrad*.

För den kvartersmark som är närmast belägen byggrätten ska tävlingsförslaget innehålla förslag på innehåll och funktion, exempelvis ytor för utomhusparkering för cykel. Den

exakta gränsen över vad som blir gemensam gård och inte mellan byggrätterna kan komma att justeras.

Ett förslag på höjdsättning för gårdsmiljön har tagits fram som visar på en principlösning för kopplingen mellan de två byggrätterna samt hur anslutning sker till omkringliggande mark, se Illustrationsplan, Tyréns. Höjdsättningen utgår från att skapa god tillgänglighet inom allmän plats (torgytan, park och gatumark), koppling mellan allmän plats och kvartersmark samt mellan planområdet och befintlig bebyggelse inom kvarteret Krigaren. Placering av ramper har föreslagits för att säkerställa tillgängligheten i området. Framtaget förslag till höjdsättning ska ligga till grund för inlämnade anbudsförslag för den enskilda kvartersmarken.

Ramp mellan den södra byggrätten och Krigaren 3 ska vara tillgänglig för boende inom Krigaren 1 och 3. Passage mellan Krigaren 1 och den södra byggrätten ska vara tillgänglig för Krigaren 3. Passagerna kommer att regleras genom servitut i det fortsatta detaljplanarbetet.

Den gemensamma gården, vars utbredning i detta skede inte är helt fastlagd, ska inrättas som gemensamhetsanläggning där de båda byggrätterna inom detaljplanen får andelstal som baseras på respektive byggrätt utifrån kvadratmeter BTA bostad. Kostnaden för att anlägga den gemensamma gården ska i grunden fördelas mellan byggaktörerna efter andelstal. I det fall särskilda åtgärder behöver göras, till exempel ramper för att klara krav på tillgänglighet uteslutande från en av byggrätterna, ska den kostnaden dock bekostas av byggaktören till den byggrätt som har behov av åtgärden.

3.9 Vägtrafikbuller

En bullerutredning har tagits fram till samrådshandling för planförslaget, se *Trafikbullerutredning, Efterklang*. Buller från Drottninggatan behöver hanteras i projektet.

3.10 Geoteknik

Som underlag till planförslaget har en geoteknisk undersökning gjorts av Tekniska verken AB. Dessa är beskrivna i detaljplanens samrådsförslag och biläggs detta prospekt. Efter samrådet har även ett förtydligande PM gjorts som även det finns som bilaga. Byggaktören ansvarar för att göra kompletterande undersökningar avseende de geotekniska förutsättningarna.

4 Markanvisningens innehåll och utvärdering

I föregående avsnitt har de grundkrav som gäller för tävlingen beskrivits och utvecklats. Nedan redovisas de inlämningskrav och utvärderingskriterier som gäller för tävlingen och som inlämnade anbud kommer att bedömas utifrån.

4.1 Utvärderingskriterier

Inlämnade anbud kommer utvärderas utifrån stadsbyggnadskvaliteter, arkitektonisk kvalitet och lämnat markprisanbud. Dessutom skall referensprojekt lämnas för att styrka byggaktörens genomförandeförmåga av liknande projekt. Den arkitekt som anges skall medverka i såväl tävlingsskedet som i efterföljande detaljplanarbete.

4.1.1 Stadsbyggnadskvaliteter/arkitektonisk kvalitet

Bedömningen av inlämnade anbuds arkitektoniska kvalitet kommer ske utifrån följande aspekter, som har sin grund i *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad*.

Hur bidrar projektet till den omgivande staden

Byggnaden och platsen är centralt belägen och blir en viktig komponent i en växande stadsväv. Det som tillförs kommer att ha betydelse för upplevelsen av Linköping i stort.

- På vilket sätt bidrar projektet till Linköpings stadslandskap och arkitekturutbud?
- Hur bidrar projektet till översiktliga mål om stadens utveckling? Hur bidrar projektet till visionen “*Mer och bättre innerstad*” från *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*?
- Hur bidrar projektet till översiktliga klimat- och hållbarhetsambitioner?

Hur samspelar projektet med sin närmaste omgivning

Många människor kommer att passera, mötas och uppehålla sig på platsen och intill byggnaden. Projektet ska utformas så att flödet av gående och cyklister säkerställs såväl över torgytan som genom kopplingar till Brunnspromenaden för att bidra till en levande miljö med rörelse och ytor att vistas på.

- Hur väl ansluter och omhändertar byggnaden omgivande offentliga stadsrum, exempelvis Brunnspromenaden, Britta Holmströms torg och Drottninggatan?
- Vilken roll tar byggnaden i sitt sammanhang - i Tannefors, i den utvidgade stadskärnan och i relation till Stångån? - Till övrig bebyggelse i den närmaste omgivningen?
- Hur bidrar projektet till att skapa en helhet mellan befintlig parkmiljö, bärande stråk i staden och torgmiljön i området?
- Hur skapar arkitekturen värden, även för grannar och stadsmiljö runt om?
- Hur avspeglas detta samspel i färg-, form- och materialval? Eller på andra sätt?

Beskriv den arkitektoniska idén för byggnaden/projektet

Beskriv och motivera på ett koncist, men målande vis projektets bärande idéer och arkitektoniska grepp.

- Vad ska arkitekturen uttrycka och förmedla? Hur berörs våra olika sinnen?
- Hur ska projektet fungera, rent praktiskt, utifrån sin tänkta användning?
- Hur vägs social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet in i arkitekturen?
- Hur sker samspelet mellan arkitekturens tre bärande egenskaper - berörande, robust och hållbar?

4.1.2 Markpris

Markprisanbud för bostäder i flerbostadshus ska lämnas uttryckt i kr/kvm bruttoarea (BTA) ovan mark. Bostäderna kan vara upplåtna antingen som bostadsrätts- eller äganderättsform.

Markprisanbud ska för att beaktas minst uppgå till 7000 kr/kvm BTA eller högre. För lokaler är markpriset satt till en fast nivå på 1700 kr/kvm LOA.

Vid slutligt fastställande av köpeskilling medräknas all BTA yta ovan mark enligt bygglov. Byggrätten för tilldelningsområde kommer ges av detaljplanen som antas för planområdet. Inom tilldelningsområdet finns krav på lokaler i bottenvåningen. I det fall en yta ovan mark både kan användas för lokaler som för bostäder skall markpriset för den delen baseras på det lämnade markpriset för bostad.

Kostnaderna för det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer tas av kommunen för aktuell byggrätt. Det underlag som behöver tas fram avseende gestaltning och utformning av möjlig bebyggelse som grund för planbestämmelser tas dock fram av byggaktören och bekostas av denne.

Inlämnade markprisanbud kommer beläggas med sekretess fram till det att markanvisningsavtal tecknas med byggaktören. Anbudet ska vara i prisnivå 2021-06-01 (värdetidpunkten). Lämnad prisnivå kommer justeras enligt index från värdetidpunkt fram till tillträde enligt vad som senare anges i markanvisningsavtal.

4.1.3 Referensprojekt

Byggaktören ska redovisa ett referensprojekt som är ett av er genomfört projekt eller ett projekt under byggnation. Referensprojektet ska vara relevant för aktuell tävling och stödja er förmåga att genomföra liknande projekt.

4.2 Utvärdering av inkomna anbud

Inlämnade anbud kommer att utvärderas av en bedömningsgrupp som består av tjänstemän från Linköpings kommun. Bedömningsgruppen kommer föreslå en vinnare som sedan genom beslut av avdelningschef för Mark- och exploatering, genom delegation av Samhällsbyggnadsnämnden, utses till vinnare. 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 ni som byggaktör tydligt och skriftligt beskriver att ni avser genomföra inom förslaget kan utvärderas. Formuleringar i tävlingsförslaget som endast uttrycker ambitioner och viljeyttringar kommer att lämnas utanför bedömningen. Det är således mycket viktigt att tävlingsförslagen är tydligt redovisade och lättförståeliga. Försäljning av marken sker efter beviljat bygglov för att säkerställa att tävlingsförslagets åtaganden följer projektet från idé till färdigställande.

Utvärdering av inkomna anbud sker i följande steg. De byggaktörer som inte anses ha uppfyllt steg 1 och steg 2 kommer diskvalificeras och inte gå vidare till fortsatt utvärdering.

1. Kontroll sker om markanvisningsanbudet har kommit in i tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata i mall 1 är ifyllda samt att efterfrågade handlingar är inskickade.
2. Kommunen kommer utreda byggaktörens ekonomiska förutsättningar. Denna del utgör beslutsunderlag för att säkerställa att byggaktören kan genomföra projektet. I utredningen ingår bedömning om byggaktören anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Linköpings kommun samarbetar med bland annat Skatteverket och kommer att genomföra en ekonomisk kontroll av byggaktörens företag och bolagsmän.

Referensprojektet granskas utifrån erfarenhet av liknande projekt som denna tilldelning avser. Referensprojektet får betydelse för bedömningen av er genomförandeförmåga och förståelse för tävlingens uppgift.

Om ett projektbolag/exploateringsbolag/dotterbolag står bakom markanvisningsanbudet ska det i markanvisningsanbudet framgå vilket moderbolag som ska stå som garant för avtalets genomförande (proprieborgen), samt ekonomisk information om båda bolagen ska framgå. Om en moderbolagsborgen inte är möjligt ska en bankgaranti utan villkor (on demand garanti) upprättas vid tecknande av marköverlåtelseavtalet.

3. Därefter sker ett strukturerat arbete där förslagen bedöms utifrån avsnitt 4.1.1 Stadsbyggnadskvaliteter/arkitektonisk kvalitet och hur väl förslaget svarar på de utmaningar som där ställs. Förslag som svarar på frågeställningarna på bästa sätt inom respektive fokusområde och som dessutom integrerar dessa till en övertygande helhet som svarar mot platsens utmaningar värderas högt.
4. Till sist sker en totalbedömning där förslagets kvaliteter viktas mot anbudsgivarens lämnade markprisanbud (se 4.1.2). Viktning sker på ett sådant sätt att markpriset tillmäts en vikt av 40%. Sammanvägningen av kvaliteter och markpris ger den totalvärdering som leder fram till att ett vinnande förslag kan utses.

4.3 Inlämningskrav

Ansökan om markanvisning ska lämnas in digitalt genom att bifoga följande underlag.

- Mall 1 grunddata – omfattar grundläggande underlag för avtal samt underlag för att bedöma byggaktörens ekonomiska förmåga att genomföra projektet.
Till mall 1 ska byggaktören dessutom bifoga tre bilagor:
 - **Bilaga 1** – Registreringsbevis, högst 3 månader gammalt
 - **Bilaga 2** – Senast färdigställda bokslut
 - **Bilag 3** – Skatteverkets blankett SKV 4820 (ifylld av skatteverket och högst 3 månader gammalt)
- Mall 2 markpris – redovisar det markprisanbud ni lämnar och information om föreslagen byggrätt. Till mall 2 ska byggaktören även bifoga en bilaga:
 - **Bilaga 1** - Max 1 A4 som redovisar referensprojektet (se 4.1.3)
- Tävlingsförslaget - form och innehåll redovisas nedan.

Samtliga fält på mall 1 och 2 ska fyllas i och redovisade bilagor ska bifogas. Om något underlag saknas kommer anbudet inte att utvärderas.

Tävlingsförslagets form och innehåll

Tävlingsförslaget ska presenteras i form av ett utformningsförslag och utvecklad projektidé. Tävlingsförslaget ska redovisas på svenska och ska lämnas in digitalt i PDF-format. PDF-filen ska innehålla maximalt 5 blad anpassade för utskrift i skala A3.

Inlämningen ska innehålla:

- en beskrivning i text och bild av tävlingsförslagets arkitektoniska idé samt bärande idéer och lösningar som ska följa projektet från förslag till färdigställande. Det ska tydliggöras hur förslaget uppfyller de grundkrav som ställs. Maximalt 2000 ord + en perspektivbild där förslaget ses från söder.
- Illustrationsplan över fastigheten, där byggnadsvolym, entrélägen framgår. Det ska gå att utläsa hur föreslagen byggnad förhåller sig till samrådsförslagets gränslinjer. Illustrationsplanen ska visa hur gården disponeras avseende funktioner och vistelseytor. Illustrationsplan ska redovisas i skala 1:200.
- Illustrerade fasadelevationer av alla fasader, där materialval, färgsättning m.m. tydligt framgår. Fasader ska redovisas i skala 1:200.
- Längdelevationer som visar förslaget i sitt sammanhang med omkringliggande byggnader.
Längdelevation 1 från Stångån – mot öster. Skala 1:400.
Längdelevation 2 från Drottninggatan – mot norr. Skala 1:400.
- Sektioner genom fastigheten med markhöjder på gata och gård ska redovisas i skala 1:400. En sektion från väster till öster och en sektion från norr till söder.

- Skiss över entréplan/markplan i skala 1:400.
- Skiss över ett normalplan i skala 1:400
- Redovisning över uppskattat antal lägenheter, bruttoarea (BTA) ovan mark, lokaler i bottenvåning och antal cykelplatser.

Inlämning

Ansökan om markanvisning lämnas in digitalt genom att bifoga efterfrågade handlingar i ett e-postmeddelande som skickas till: markanvisningkrigaren@linkoping.se

I ämnesraden på e-postmeddelandet ska försändelsen märkas ”Markanvisningsanbud Krigaren”. Maxstorleken per meddelande är 10 Mb. Försändelsen kan vid behov delas upp i flera meddelanden. Ange då löpnummer och totala antalet försändelser i ämnesraden, t ex 1-3/3. Mall för ansökan och övriga bilagor och underlag finns på kommunens webbplats www.linkoping.se/markanvisning under rubriken ”Tannefors 1:1 - Krigaren”.

Ansökan ska ha inkommit senast onsdag 25 augusti 2021 kl 12:00 till Linköpings kommun. Markanvisningsanbud som inkommit för sent kommer att exkluderas.

Frågor

Frågor om tävlingen ställs via e-post till markanvisningkrigaren@linkoping.se fram till och med onsdag 18 augusti 2021. Ange namn och telefonnummer samt ange ”Fråga Markanvisning Krigaren” i ämnesraden.

Innehåll i frågor och svar som kan påverka innehållet i tävlingen kommer offentliggöras för tävlande löpande på tävlingens hemsida, dock senast fredag 20 augusti 2021. Då tävlingen löper över sommaren och semstrar är det troligt att inga svar publiceras under perioden veckorna 28-30.

5 Fortsatt Process och övriga villkor

5.1 Tilldelning och fortsatt process

5.1.1 Beslut och markanvisning

När kommunens bedömningsgrupp utvärderat tävlingsförslagen kommer ett vinnande förslag att utses. Den byggaktör som står bakom förslaget kommer att ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med kommunen. Beslut om tilldelning och avtal kommer att tas av avdelningschefen för Mark och Exploatering, Plankontoret, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

5.1.2 Planprocess, plankostnader och samverkan

Detaljplaneprocess

När markanvisningsavtal är tecknade går den vinnande byggaktören in i den fortsatta detaljplaneprocessen. Kostnaderna för framtagande av detaljplan bekostas av Linköpings kommun. Det underlag som behöver tas fram avseende gestaltning och utformning av möjlig bebyggelse som grund för planbestämmelser tas dock fram av byggaktören och bekostas av denne.

Anbudens gestaltningsförslag garanterar inte utformningen av den kommande exploateringen även om kommunens avsikt är att vinnande förslag så långt som möjligt ska genomföras. I den fortsatta detaljplaneprocessen kan det vinnande förslaget komma att revideras med anledning av faktorer som framkommer under planläggningen. Byggrättens exakta placering och utbredning på marken kan därför komma att justeras. Bestämmelser som kommer läggas fast i det fortsatta arbetet och som inlämnat tävlingsförslag kan komma att justeras efter är till exempel balkongdjup (hur mycket balkongerna får skjuta ut från fasad), burspråk (djup och sammanlagd fasadyta som upptas), fri höjd mellan balkong/burspråk och marknivå och våningshöjd bottenvåningar. Detaljplanens innehåll och utformning avgörs av kommunen i samråd med byggaktören. Detaljplanens slutliga innehåll och utformning bestäms dock av kommunen.

Samverkan

Planområdet kommer att exploateras av två byggaktörer. Byggaktörerna ansvarar för och bekostar tillsammans den samordning som behövs mellan dem.

5.1.3 Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark

Linköpings kommun bekostar all utbyggnad av gator och annan allmän plats med kommunalt huvudmannskap.

5.1.4 Tecknande av marköverlåtelseavtal

När det finns förutsättningar att söka bygglov ska handlingarna, innan bygglov söks, sändas till mark- och exploateringsavdelningens projektledare för avstämning. Det

marköverlåtelseavtal som upprättas kommer för giltighet vara villkorat av att bygglov erhålls på handlingar som godkänts av mark-och exploateringsavdelningen.

5.1.5 Preliminär tidplan genomförande byggnation

Innan byggstart av bostäder får påbörjas ska utbyggnad av gator och torg ha utförts. Byggstart och inflyttningstider kommer planeras i det fortsatta planarbetet. Byggstart för kvartersmarken har enligt ovan angivna preliminära tidplan bedömts ske under 2023. I markupplåtelseavtalen kommer tidpunkter för olika skeden läggas fast.

5.2 Övriga villkor

Byggaktör förbinder sig till de åtaganden som är inlämnat i redovisat 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.

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

Kvartersmarken ska förvärvas till det markpris som byggaktör angivit i markprisanbudet. Köpeskillingen bygger på slutlig byggrätt uttryckt i kvm BTA ovan mark (exkl. komplementbyggnader) i beviljat bygglov. Innehåller byggnad lokaler i bottenvåningen minskas total kvm BTA med den kvm LOA som enligt bygglovhandling finns inom byggnadens bottenvåning. Av byggaktör angivet markpris erläggs för den area som reduktionen resulterar i medan kvm LOA ersätts med det fasta markpris kr/kvm som anges i detta prospekt (1700 kr/kvm). Slutligt bebyggelseförslag ska utnyttja hela den byggrätt som detaljplanen medger, med beaktande av de förändringar som sker mellan samråd och antagande. Byggaktör står för bygglovsavgift, lagfartskostnader, tekniska anslutningsavgifter samt övriga kostnader för utredningar som krävs kopplat till byggaktörens bebyggelseförslag. Kommunen ansvarar dock som huvudprincip för merkostnader för eventuella markföreningar inom markområde som överläts.

En marktilldelning är tidsbegränsad. Om ett marköverlåtelseavtal rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen har kommunen rätt att göra en ny marktilldelning. Kommunen kan medge en förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggaktören aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggaktören. Kommunen ska ha rätt att återta en marktilldelning 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 marktilldelningen, eller om kommunen och byggaktören inte kan komma överens om

villkoren. Återtagen marktilldelning ger inte byggaktören rätt till någon form av kompensation.

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

I markanvisnings- och marköverlåtelseavtal kommer byggaktör att förbindas att genomföra det vinnande tävlingsförslaget med grundkrav och de ytterligare åtaganden som byggaktör 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 byggaktör 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 viss tid. Kommunen kommer i avtalet ställa krav på att byggaktör erlägger vite till kommunen i det fall tider inte följs, och det inte finns av kommunen accepterade skäl till avvikelse.

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

För att byggaktör vid deltagande i denna tävling i stort ska kunna bilda sig en uppfattning vilka villkor som kommunen kommer att ställa i markanvisnings- och marköverlåtelseavtal finns mallar för markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal bland övrigt underlag för tävlingen på kommunens hemsida.

5.3 Bilagor

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

Blanketter för ansökan

Mall 1, grunddata	Grunddata
Mall 2, markpris	Markpris, nyckeltal

Bilagor och underlag

Samrådsförslag Detaljplan Krigaren 1 m fl Planbeskrivning

Samrådsförslag Detaljplan Krigaren 1 m fl Plankarta

Samrådsförslag Detaljplan Krigaren 1 m fl Plankarta_dwg

Trafikbullerutredning, Efterklang

Dagvattenpolicy för Linköpings kommun

Dagvattenutredning, Dämningsverket AB

PM Geoteknisk undersökning, Tekniska verken

PM Geoteknisk undersökning Ritningar

PM Geoteknisk undersökning, komplettering

Markanvisningsavtal inkl bilaga marköverlåtelseavtal

Miljöteknisk markundersökning Tannefors 1:1, Ramböll

Parkering i planering och bygglov

Illustrationsplan 210423, Tyréns