



Markanvisningstävling

Ellipsen 8 och 9

invid Djurgårdsgatan i stadsdelen Ekkällan

2023-03-15, reviderad 2023-05-16

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
linkoping.se



Linköping

Där idéer blir verklighet

Inbjudan

Linköpings kommun bjuder in till markanvisningstävling för byggrätter invid Djurgårdsgatan i stadsdelen Ekkällan, i direkt anslutning till Linköpings innerstad. Vi söker nu byggaktörer som vill utveckla området tillsammans med oss.

Markanvisningstävlingen omfattar ett tilldelningsområde som utgörs av fastigheterna Ellipsen 8 och Ellipsen 9. Tilldelningsområdet omfattar en uppskattad byggrätt om ca 5 700 kvadratmeter bruttoarea (BTA) och beräknas kunna rymma ca 50-70 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet.

*Intresserade byggaktörer är välkomna att lämna anbud senast den **4 september 2023**. Anbudena ska lämnas in digitalt via e-post till ellipsen@linkoping.se.*

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

Markanvisningstävlingen för Ellipsen 8 och 9 utgör ett viktigt steg i utvecklingen av Djurgårdsgatan till en attraktiv stadsgata, och kommer också att bidra till utvecklingen av Linköpings innerstad - välkomna att lämna anbud!

Innehåll

1. Presentation av Linköping och Ekkällan/Djurgårdsgatan	4
1.1 Linköping	4
1.2 Ekkällan/Djurgårdsgatan	4
2. Preliminär tidplan för markanvisningstävlingen	5
3. Förutsättningar	6
3.1 Övergripande information om tilldelningsområdet.....	6
3.2 Detaljplanen för området	7
3.3 Kommunens målbild för området	7
3.4 Projektering och utbyggnad av allmän plats	7
3.5 Anslutningspunkter för teknisk försörjning	7
4. Grundläggande tävlingskrav	8
4.1 Överensstämmelse med detaljplan	8
4.2 Parkering för cykel och bil	8
4.3 Gemensamhetsanläggning och utformning av gårdar.....	9
4.4 Krav på fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark	10
4.5 Fjärrvärme	10
4.6 Linspänd gatubelysning över Djurgårdsgatan.....	10
4.7 Avfallshantering	10
4.8 Miljö- och hälsofarliga ämnen	11
4.9 Kommunalt hyrda bostäder	11
5. Utvärderingskriterier	12
5.1 Arkitektoniska kvaliteter.....	12
5.2 Markpris.....	13
5.3 Projektorganisation och arkitektkontor	13
6. Utvärdering av inkomna anbud	13
7. Anbudshandlingar och inlämning	14
7.1 Anbudshandlingar	14
7.2 Inlämning av anbud	15
7.3 Frågor under anbudstiden	15
7.4 Exklusivt tolkningsföreträde	15
7.5 Meddelande om markanvisning	16
8. Fortsatt process och övriga villkor.....	16
8.1 Beslut om markanvisning	16
8.2 Bygglovsförberedelser.....	16
8.3 Tecknande av marköverlåtelseavtal	16
8.4 Avtalsutkast.....	16
8.5 Övriga villkor.....	16
Bilagor.....	17

1. Presentation av Linköping och Ekkällan/Djurgårdsgatan

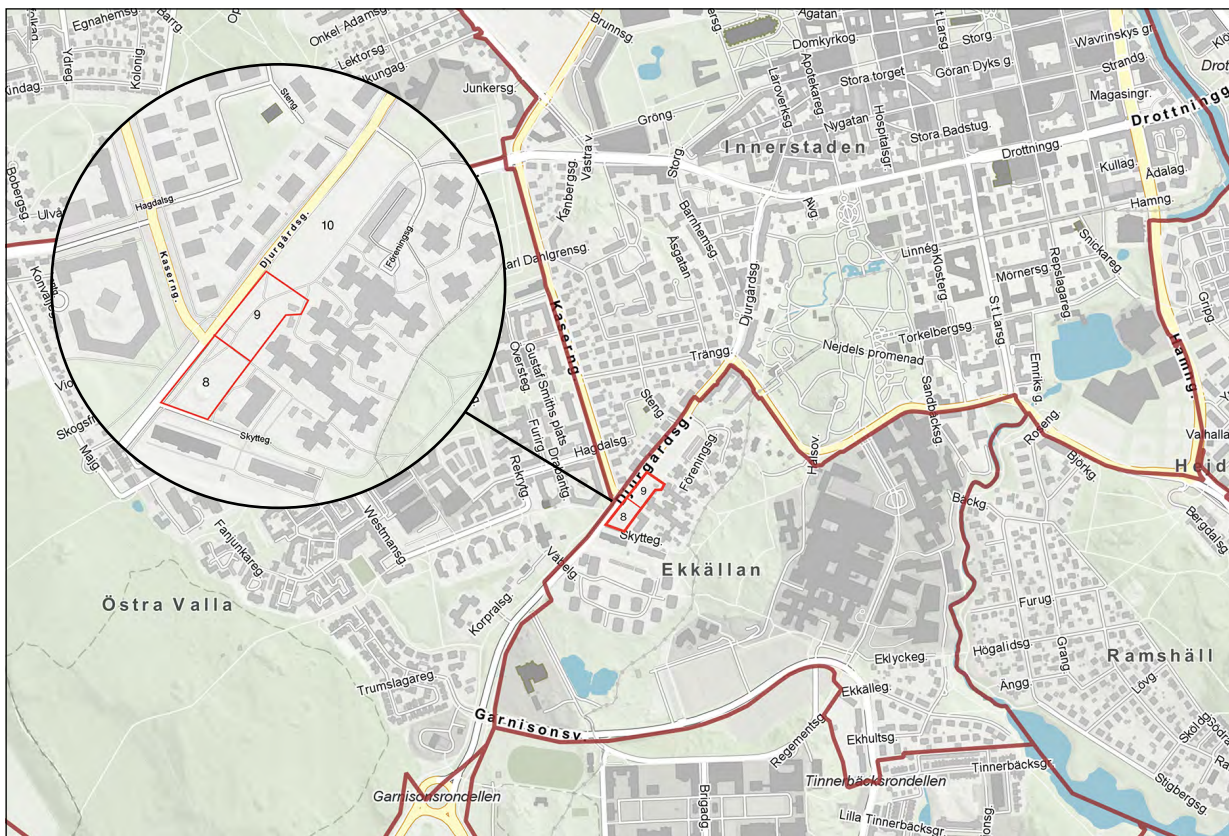
Detta avsnitt innehåller en kort beskrivning av Linköping och stadsdelen Ekkällan samt kommunens planer för utvecklingen av Djurgårdsgatan.

1.1 Linköping

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

1.2 Ekkällan/Djurgårdsgatan

Markanvisningstävlingen omfattar fastigheterna Ellipsen 8 och Ellipsen 9 som är belägna i stadsdelen Ekkällan i direkt anslutning till Linköpings innerstad. Stadsdelen Ekkällan sträcker sig från Djurgårdsgatan i väster till Tinnerbäcken i öster samt avgränsas i norr och söder av Lasarettsgatan respektive Garnisonsvägen. Inom stadsdelen bor knappt 2 000 invånare. I anslutning till området som omfattas av markanvisningstävlingen finns bland annat bostads-



Tilldelningsområdets läge i staden.



Stolplyckan.

området Stolplyckan med både flerbostadshus och kollektivboende och området Eskadern med flerbostadshus. Universitetssjukhuset i Linköping är en stor arbetsplats inom stadsdelen. Det finns god tillgång på grönområden i området med flera stora parker/stråk, vilket ger goda möjligheter till rekreation. Offentlig service, i form av bland annat förskola, skola och serviceboende finns i närområdet. Området har med sitt centrala läge också tillgång till hela innerstadens serviceutbud.

Kommunens ambition är att Djurgårdsgatan succesivt ska omvandlas till en stadsgata och bli del av en utvidgad innerstad. Djurgårdsgatan är utpekad som ett strategiskt stråk i *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*, se **bilaga B**. Längs med de strategiska

stråken ska utvecklingen av innerstaden koncentreras. Dessa stråk kan stärkas genom att de förses med exempelvis målpunkter, verksamheter och ny bebyggelse. Aktivitet och rörelse ska samlas utmed stråken och ge bättre underlag för butiker, caféer och andra verksamheter.

Som ett led i omvandlingen av området har kommunens samhällsbyggnadsnämnd antagit en detaljplan, *Detaljplan i Ekkällan för Ellipsen 7 m.fl.* (laga kraft januari 2022), som möjliggör en förskola samt ca 30 studentbostäder i anslutning till Lasarettsgatan. Kommunen har också påbörjat ombyggnation av Djurgårdsgatan i anslutning till aktuellt tilldelningsområde, se vidare under punkt 3.4 Projektering och utbyggnad av allmän plats. Det kommunala bostadsbolaget AB Stångåstaden har under våren 2023 påbörjat byggnation av ca 110 lägenheter inom fastigheten Ellipsen 10, precis norr om aktuellt tilldelningsområde. I februari 2023 antog samhällsbyggnadsnämnden två detaljplaner längs med Djurgårdsgatan, ca 0,5 km söder om aktuellt tilldelningsområde. De två detaljplanerna, *Detaljplan i Ekkällan för Smedstad 1;18 m.fl (Ryttargårdskyrkan)* och *Detaljplan i Östra Valla för del av Idrottsföreningen 1 och del av Valla 1:6* omfattar ca 450-500 bostäder samt lokaler för centrumverksamhet, utbildning och förskola.

2. Preliminär tidplan för markanvisningstävlingen

Inbjudan till markanvisningstävlingen skickas ut	15 mars 2023
Sista dag för inlämning av anbud	4 september 2023
Utvärdering av anbud	september till oktober 2023
Markanvisningsavtal tecknas under	oktober/november 2023

3. Förutsättningar

I detta avsnitt beskrivs tilldelningsområdet samt ett antal viktiga förutsättningar för byggnation inom området. En fördjupad genomgång av förutsättningar för byggnation inom området finns i planhandlingarna för Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan), se **bilaga A1-A3**. Med hjälp av planhandlingarna och detta prospekt inklusive bilagor förutsätts byggaktörer som är intresserade av att medverka i markanvisningstävlingen kunna skapa sig en bild av förutsättningarna i projektet.

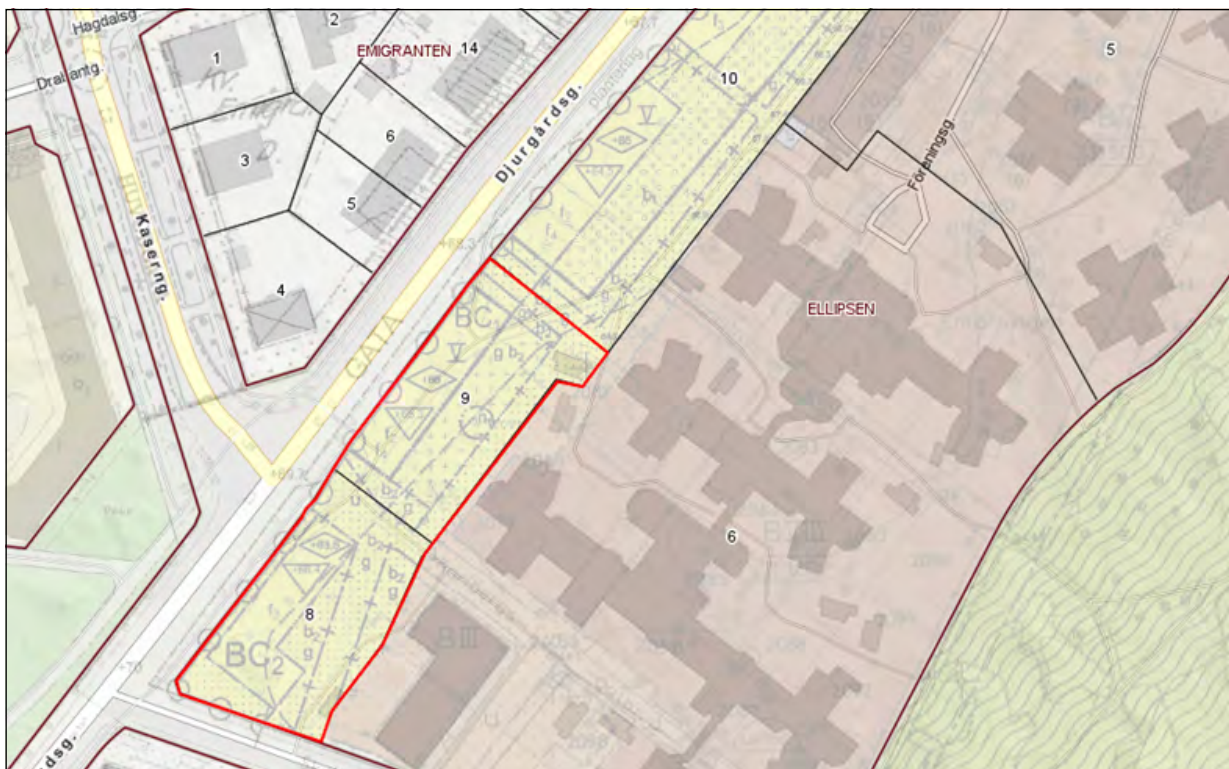
3.1 Övergripande information om tilldelningsområdet

Tilldelningsområdet omfattar fastigheterna Ellipsen 8 och Ellipsen 9. Inom tilldelningsområdet möjliggör detaljplanen bostäder och centrumverksamhet.

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen möjliggör ca 2 700 kvadratmeter BTA inom fastigheten Ellipsen 8 samt ca 3 000 kvadratmeter BTA inom fastigheten Ellipsen 9. Byggaktörer som lämnar anbud är ansvariga för att göra en egen bedömning av exploateringsmöjligheten för tilldelningsområdet

utifrån gällande detaljplan och med hänsyn till de grundkrav som framgår av detta prospekt. Den uppskattade bruttoarean som anges ovan är baserad på en schablonmässig beräkning av byggrätten.

Inom fastigheten Ellipsen 10, i den norra delen av området som omfattas av *Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan)*, ska det kommunala bostadsbolaget AB Stångåstaden uppföra ca 110 lägenheter med upplåtelseformen hyresrätt. Byggnation påbörjades kvartal 1 2023 och inflyttning är beräknad till 2025. Utrymmet mellan Djurgårdsgatan och den befintliga bebyggelsen på



Tilldelningsområdet omfattar fastigheterna Ellipsen 8 och 9.

Stolplyckan är begränsat. Byggnation inom Ellipsen 8 och 9 behöver därför anpassas till Stångåstadens byggnation inom Ellipsen 10. Kommunen gör i nuläget bedömningen att byggnation inom Ellipsen 8 och 9 tidigast kan påbörjas kvartal 4 2024 när stomresning inom Ellipsen 10 beräknas vara avslutad. För mer information om Stångåstadens byggnation, se Stångåstadens hemsida:

<https://www.stangastaden.se/sokledigt/sa-kan-du-bo/nyproduktion/djurgardsgatan>

3.2 Detaljplanen för området

Fastigheterna Ellipsen 8 och 9 omfattas av *Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan)*. Detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2020-09-16 och fick laga kraft 2021-04-23. Plankarta, plankarta i dwg-format och planbeskrivning utgör **bilaga A1-A3** till detta prospekt.

3.3 Kommunens målbild för området

Kommunens mål är att Djurgårdsgatan ska utvecklas till en förlängd och integrerad del av innerstaden, med tydlig inramning som stadsgata. Det innebär bland annat att vissa karaktärsdrag i den klassiska staden förs vidare till ny bebyggelse. Hit hör exempelvis entréer som placeras mot gatan, inslag av lokaler för centrumverksamhet och vissa principer avseende utformning. Detta tydliggörs i detaljplanens syfte, mål och stadsbyggnadsidé som redovisas i planbeskrivningen, se **bilaga A3**.

Vid utvärdering av inlämnade anbud kommer kommunen bedöma hur väl projektets arkitektoniska kvaliteter förhåller sig till detaljplanens syfte, mål och stadsbyggnadsidé, se vidare under punkt 5 Utvärderingskriterier.

3.4 Projektering och utbyggnad av allmän plats

Som en del i genomförandet av *Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan)* bygger kommunen om Djurgårdsgatan inom detaljplaneområdet för att ge den karaktären av en stadsgata. Ombyggnationen påbörjades hösten 2021 och beräknas vara klar till så kallad etapp 1-nivå till sommaren 2023. Gatan kommer då att ha fått en

ny sektion med en bredare gång- och cykelbana på den nordvästra sidan. I takt med att bostadsbyggnationen inom fastigheterna Ellipsen 8, 9, och 10 färdigställs kommer kommunen att genomföra så kallade etapp 2-arbeten där bland annat gångbana färdigställs på den sydöstra sidan och träd planteras längs med gatan.

Kommunens projektering av allmän plats i anslutning till tilldelningsområdet framgår av bygghandlingar i **bilaga C1 till C4**.

3.5 Anslutningspunkter för teknisk försörjning

I samband med ombyggnation av Djurgårdsgatan genomför Tekniska verken i Linköping AB (Tekniska verken) omläggning av ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme och bredband.

Översiktligt läge för ledningar och anslutningspunkter för fastigheterna Ellipsen 8 och 9 framgår av kartor i **bilaga D1 till D3**. Tekniska verken kan vid behov tillhandahålla relationshandlingar. För mer information om dagvattenhantering, se avsnitt 4.3 Gemensamhetsanläggning och utformning av gårdar samt avsnitt 4.4 Krav på fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark.

Inom fastigheterna Ellipsen 8 och 9 finns en vattenledning (segjärn 300) som ska tas ur bruk. Tekniska verken kommer att proppa ledningen under våren 2023, men lämnar kvar ledningen i marken. Den byggaktör som kommunen överlåter fastigheterna till ansvarar för, och bekostar, att ledningen tas bort. Ledningens sträckning är markerad med ljusblått på skiss i **bilaga D1**.

Inom fastigheterna Ellipsen 8 och 9 finns en fjärrvärmeledning som har tagits ur bruk, men som ligger kvar i marken. Den byggaktör som kommunen överlåter fastigheterna till ansvarar för, och bekostar, att ledningen tas bort. Se **bilaga D2** för ledningens sträckning.

Inom fastigheten Ellipsen 9 finns det elkablar som har tagits ur bruk, men som ligger kvar i marken. Den byggaktör som kommunen överlåter fastigheten till ansvarar för, och bekostar, att kablarna tas bort. Kablarna är markerade med gult på karta i **bilaga D4**.

4. Grundläggande tävlingskrav

I markanvisningstävlingen finns ett antal grundläggande krav som alla byggaktörer behöver uppfylla. Dessa krav redovisas i detta avsnitt.

4.1 Överensstämmelse med detaljplan

Anbud som lämnas in ska vara förenliga med Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan). Se bifogade antagandehandlingar för plankarta (**bilaga A1**), plankarta i dwg-format (**bilaga A2**) och planbeskrivning (**bilaga A3**).

4.2 Parkering för cykel och bil

Cykelparkering

Inom respektive fastighet ska det finnas cykelparkering både inom- och utomhus i lättillgängliga gemensamma utrymmen. Det centrala läget och tillgången på bra cykelvägar motiverar hög standard på parkering för cyklar, vilket innebär:

- Cykelparkeringen ordnas så att minst 10 % av platserna kan användas av särskilt ytkrävande cykelfordon, t ex lådcyklar. Om det ska ordnas en gemensam lådcykelpool inom fastigheten kan andelen cykelparkering för privata ytkrävande cykelfordon minskas från 10 till 5 % (parkeringen för poolfordonen ska ordnas utöver dessa).
- All cykelparkering utomhus ska ge möjlighet till ramlåsning.
- Det ska generellt vara hög tillgänglighet till cykelparkeringen. T ex breda dörröppningar, automatiska dörröppnare, tröskellösa passager, cykelvänliga hissar mm.

Åtgärderna ska redovisas/beskrivas i bygglovsansökan.

För bostäder i flerbostadshus är parkeringstalet för

cykel, enligt kommunens nu gällande parkeringsnorm (se **bilaga E**), 30 platser per 1 000 kvadratmeter BTA, varav två tredjedelar ska vara inomhus.

Bilparkering

Inom fastigheterna Ellipsen 8 och 9 ska bostadsgårdar inte användas för parkering (undantaget parkering för rörelsehindrade). AB Stångåstaden bygger ett underjordiskt garage, med 85 parkeringsplatser, under byggnaderna inom fastigheten Ellipsen 10. Parkeringsbehovet för fastigheterna Ellipsen 8 och 9 ska lösas genom parkeringsköp i detta garage samt, vid behov, genom parkeringsköp inom allmänna parkeringsanläggningar.

Den byggaktör som får marktilldelning för byggrätterna inom Ellipsen 8 och 9 ska friköpa det antal parkeringsplatser som krävs enligt bygglov i garaget inom Ellipsen 10. Friköpsavgiften för dessa platser är 295 500 kr (exklusive moms) per parkeringsplats. För dessa parkeringsplatser ska byggaktören också teckna ett blockhyresavtal (med löptid på minst 20 år) med AB Stångåstaden. Hyran per parkeringsplats kommer att vara 1 000 kr plus moms per månad i 2025 års prisnivå. Hyran kommer sedan att indexuppräknas enligt KPI.

Byggaktören kan friköpa max 35 parkeringsplatser i garaget inom Ellipsen 10. Om parkeringsbehovet för Ellipsen 8 och 9, enligt bygglov, överstiger 35 platser ska byggaktören friköpa resterande platser inom allmänna parkeringsanläggningar som drivs av det kommunala bolaget Sankt Kors Fastighets AB (Sankt Kors). Friköpsavgiften för dessa platser är 180 000 kronor (exklusive moms) per parkeringsplats. Beloppet ska indexuppräknas med 3 % per år från och med år 2022.

Byggaktören ska ha tecknat avtal avseende parke-

ringsköp med AB Stångåstaden (och vid behov med Sankt Kors), samt ha erlagt friköpsavgiften, innan bygglov beviljas.

4.3 Gemensamhetsanläggning och utformning av gårdar

Flera olika funktioner ska samordnas på gårdsytan mellan den nya bebyggelsen inom fastigheterna Ellipsen 8, 9, 10 och den befintliga bebyggelsen inom området Stolplyckan. Det handlar bland annat om en gata för angöringstrafik och avfallshantering samt anläggning för hantering av dagvatten från den nya bebyggelsen. Då dessa anläggningar fyller en funktion för, och kräver samverkan mellan, flera fastigheter ska en eller flera gemensamhetsanläggning(ar) bildas inom området. De fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen/anläggningarna är:

- Ellipsen 6 (fastighetsägare AB Stångåstaden)
- Ellipsen 8 (ingår i markanvisningstävlingen)
- Ellipsen 9 (ingår i markanvisningstävlingen)
- Ellipsen 10 (fastighetsägare AB Stångåstaden)

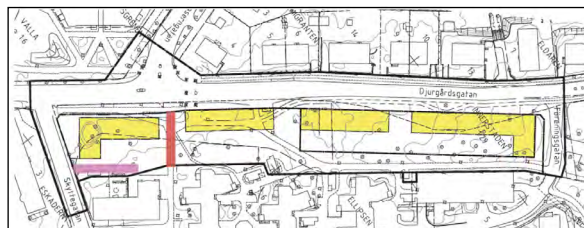
Gemensamhetsanläggningen/anläggningarna kommer att ha följande ingående delar:

1. En gång-/cykelväg (avsedd för boende) som förbinder befintliga byggnader inom bostadsområdet Stolplyckan (inom fastigheten Ellipsen 6) med Djurgårdsgatan.
2. Angöringsgata för fastigheterna Ellipsen 8, 9 och 10 mellan Skyttegatan och Föreningsgatan. Gatan ska också fungera som angöring till befintlig byggnad (Skyttegatan 1-3) inom fastigheten Ellipsen 6. Gatan ska också möjliggöra åtkomst för räddningstjänstens fordon till byggnader inom fastigheten Ellipsen 6.
3. Anläggning för hantering av dagvatten från fastigheterna Ellipsen 8, 9 och 10.

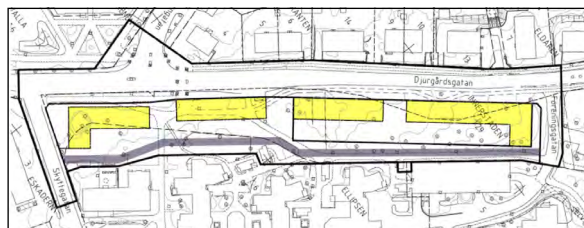
Fastigheterna Ellipsen 8 och 9 kommer att behöva upplåta utrymme för gemensamhetsanläggning inom område som omfattas av planbestämmelsen "g" (område som reserveras för att ge utrymme för gemensamhetsanläggning). Utöver de funktioner som nämns ovan ska de boende också ha möjlighet till lek, rekreation och utevistelse på gårdssidan.



Områden för allmännyttiga ledningar är markerade med lila färg.



Röd linje markerar ungefärligt tänkt läge för gång- och cykelväg. Lila linje markerar angöring till befintligt hus (Skyttegatan 1-3).



Grå linje markerar principiellt tänkt område för angöringsgata. I nära anslutning till gatan kommer dagvattenavledning att ske.



Orange färg markerar område som reserveras för att ge utrymme för gemensamhetsanläggning

AB Stångåstaden har påbörjat projektering av angöringsgatan samt dagvattenhantering i anslutning till angöringsgatan, se **bilaga F1** för skiss som visar angöringsgatans sträckning samt **bilaga F2** och **bilaga F3** som visar tänkt utformning av dagvattenhantering (för mer information om dagvattenhantering, se punkt 4.4 Krav på fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark). Anledningen till att projekteringen har påbörjats är att Stångåstaden behöver bygga angöringsgatan i samband med sin husbyggnation. Den byggaktör som får markan-

visning för byggrätterna inom Ellipsen 8 och 9 ska tillsammans med Stångåstaden ta fram projekteringshandlingar för resterande del av gemensamhetsanläggningen/anläggningarna.

När samtliga projekteringshandlingar är framtagna kommer Stångåstaden att ansöka om lantmäteriförrättning för att bilda gemensamhetsanläggningen/anläggningarna. I förrättningen kommer varje fastighet att tilldelas ett andelstal i gemensamhetsanläggningen/anläggningarna som motsvarar fastighetens nytta av att delta i anläggningen.

Den byggaktör som tecknar markanvisningsavtal med kommunen för fastigheterna Ellipsen 8 och 9, som sedan fullföljs med ett marköverlåtelseavtal, ska stå för fastigheternas andel av kostnader för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen/anläggningarna. Fastigheternas andel av utförandekostnad för den del av gemensamhetsanläggningen som hittills har projekterats uppskattas till ca 1 000 000 kr. Observera att här ingår inte kostnad för de delar av gemensamhetsanläggningen som byggaktören ska projektera tillsammans med Stångåstaden i senare skede.

Om kommunen har haft utlägg för fastigheternas andel av kostnaderna för gemensamhetsanläggningen/anläggningarna ska byggaktören ersätta kommunen för dessa kostnader innan marköverlåtelseavtal tecknas.

Byggaktören ska i sitt anbud översiktligt redovisa hur man tänker sig utformningen av gårdssidan med dess olika funktioner. Observera att det finns en planbestämmelse (b2) som reglerar att minst 600 kvadratmeter av marken på gårdssidan inte får hårdgöras.

4.4 Krav på fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark

För Ellipsen 8 och 9 finns dagvattenavsättningar till det allmänna dagvattennätet upprättade i Skyttegatan respektive Djurgårdsgatan, se **bilaga D1**. Till dessa avsättningar får endast husgrundsdränering anslutas. Husgrundsdränering får anslutas utan fördröjning.

I norra delen av fastigheten Ellipsen 9 finns en dagvattenavsättning, markerad med AVS ET 2 på karta i **bilaga F2**, som ingår i gemensamhetsanläggningen. Till denna avsättning ska övrigt dagvatten från fastigheterna Ellipsen 8 och 9 anslutas till gemensamhetsanläggningens dagvattensystem för vidare avledning till det allmänna dagvattennätet. Eftersom det allmänna dagvattensystemet i anslutning till tilldelningsområdet har begränsad kapacitet behöver dagvattnet från fastigheterna fördröjas inom den egna gården innan det ansluts till gemensamhetsanläggningen.

En dagvattenutredning samt flödes- och föroreningsberäkningar har genomförts i samband med framtagande av detaljplanen, se **bilaga H** och **bilaga I**. Här framgår att dagvattenflödet efter exploatering inte får öka jämfört med dagens avrinning. Befintligt förhållande räknas som naturmark med avrinningskoefficient 0,1. En preliminär beräkning för tillåten avrinning, baserat på en tomtyta på 3 210 kvadratmeter, för 5-årsregn med varaktighet 10 minuter ger ett tillåtet flöde på 5,8 l/s. Fördröjning av dagvatten ska dimensioneras för 5-årsregn med varaktighet 10 minuter och klimatfaktor 1,25.

4.5 Fjärrvärme

Bebyggelse inom tilldelningsområdet ska anslutas till Tekniska verkens fjärrvärmenät.

4.6 Linspänd gatubelysning över Djurgårdsgatan

Linspänd gatubelysning kommer att behöva hängas upp med fästen i de nya byggnadernas fasad mot Djurgårdsgatan. Byggaktören behöver utföra ytterväggskonstruktioner så att den medger infästning av belysningsspannen samt elförsörjning av gatubelysningen.

4.7 Avfallshantering

Hämtning av avfall ska ske från angöringsgatan på gårdssidan. Inom respektive fastighet ska det finnas avfallsutrymmen, som täcker fastighetens behov, där kärl för olika fraktioner kan ställas upp. Från och med 1 januari 2024 eller senast 1 januari 2027 ska förpackningar av papper, plast, färgat glas, ofärgat glas och metall samlas in fastighetsnära i anslutning

till insamlingen av matavfall och restavfall, enligt förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Samtliga förpackningsslag samt matavfall och restavfall ska samlas in i separata behållare. För information om utformning av avfallsutrymmen, se **bilaga J** Handbok för avfallsutrymmen samt **bilaga K**. Modell för dimensionering av avfallsutrymmen.

4.8 Miljö- och hälsofarliga ämnen

Kemiska produkter och fasta byggvaror som används ska vara dokumenterade och miljöbedömda i en digital loggbok. Bedömda varor ska uppfylla något av följande krav:

- Rekommenderas eller Accepteras enligt Byggnadsmyndighetens avseende kemiskt innehåll.
- Produkten är registrerad i Bastaregistret hos Basta Online.
- Sunda Hus, betyg A, B eller C+.

Kravet omfattar kemiska produkter och byggvaror i följande produktgrupper enligt BSAB 96:

- D (utemiljöprodukter)
- E (platsgjutna konstruktioner)
- F (murverk),
- G (monteringsfärdiga element)
- H (längdformvaror)
- I (Termisk isolering)
- J (Skikt av byggpapp, tätskiktmatte, asfalt, duk plastfilm etc.)
- K (Byggskivor)
- L (Puts, målning, skyddsbeläggningar etc)
- M (invändiga ytskikt)
- N (kompletteringar av sakvaror)
- P (värme- och sanitetsinstallationer)
- Q (ventilationsinstallationer)
- R (isolering av installationer)
- Z (kemiska produkter, drev, tätning, nät mm).

Lös inredning samt elinstallationer omfattas inte av kravet.

Produkter som eventuellt inte klarar betygskravet ska hanteras som avvikelser med information om placering i byggnaden, ungefärlig mängd, vilka produktalternativ som undersökts samt motiv till varför

avvikelsen var nödvändig. Exploatören förväntas arbeta löpande med val av produkter och loggbok.

Uppföljning av kravet sker vid två tillfällen genom rapportering till Mark- och exploateringsenheten inom Linköpings kommun:

- Inför tecknande av marköverlåtelseavtal rapporterar exploatören vilket bedömningssystem av miljö- och hälsofarliga ämnen som kommer att användas.
- Efter färdigställd byggnation rapporterar exploatören in den färdigställda loggboken och en avvikelse rapport med dokumenterad avvikelshandtering för godkännande.

4.9 Kommunalt hyrda bostäder

Det finns ett stort behov av kommunala bostäder i Linköping.

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

Om vinnande anbud för tilldelningsområdet innebär bostadslägenheter med upplåtelseformen hyresrätt, ska byggaktören erbjuda kommunen att hyra en volym som motsvarar minst 12,5 % av hyreslägenheterna. Observera att detta erbjudande inte innebär en skyldighet för kommunen att hyra en viss volym. Kommunen avgör, utifrån behov, hur stor del av den offererade volymen som kommunen ska förhyra.

Förhyrningen ska inte vara tidsbegränsad. Minst 20 % av den volym som kommunen ska förhyra ska vara 1 rum och kök, dock minst en lägenhet. Minst halva volymen av lägenheterna ska erbjudas till kommunen inom tilldelningsområdet. 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 ha bruksvärdesförhandlad hyra och ska inte vara samlade inom samma fastighet.

Kommunen ska ha rätt att upplåta lägenheterna i andra hand. Så länge kommunen innehar förstahandskontraktet är det kommunen som betalar hyran till fastighetsägaren och har ett ansvar gentemot fastighetsägaren och andrahandshyresgästen enligt gällande lagstiftning. Efter det att andrahandshyresgästen har bott i lägenheten i 12-18 skötsamma månader (med skötsamma månader menas regelbundna 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 an-

drahandshyresgästens möjlighet till övertagande av förstahandskontrakt ska inkomstkravet utgå utifrån Socialstyrelsens Riksnorm. Till disponibla medel ska även försörjningsstöd, studiemedel, bostadsbidrag och bostadstillägg räknas in.

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

5. Utvärderingskriterier

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

Inlämnade anbud kommer att utvärderas utifrån en sammanvägning av följande kriterier:

- projektets arkitektoniska kvaliteter samt hur dessa bidrar till att utveckla Djurgårdsgatan till en attraktiv stadsgata, och därmed bidrar till förlängningen av innerstaden, i enlighet med *Detaljplan i Ekkällan för del av Innerstaden 1:29 m.fl. (intill Stolplyckan)* och *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad* (se punkt 5.1).
- lämnat markpris (se punkt 5.2)

Kommunen kommer också att bedöma anbudsgivarens projektorganisation för att säkerställa projektets genomförbarhet (se punkt 5.3).

5.1 Arkitektoniska kvaliteter

Kommunens bedömning av projektets arkitektoniska kvaliteter, samt hur dessa bidrar till att utveckla Djurgårdsgatan till en attraktiv stadsgata, kommer att ske utifrån följande aspekter med utgångspunkt i *Arkitekturprogram för Linköpings innerstad*.

Hur bidrar projektet till den omgivande staden?

Platsen är belägen i utkanten av den centrala staden

och bebyggelseutvecklingen här kommer att avgöra hur väl stadskärnan sammanlänkas med de yttre stadsdelarna. Det som tillförs kommer att ha betydelse för upplevelsen av Djurgårdsgatan och i vilken grad gatan är en del av den levande innerstaden.

- På vilket sätt bidrar projektet till kommunens mål om en vidgad och kontinuerlig innerstad i enlighet med *Utvecklingsplan för Linköpings innerstad*?
- Hur bidrar projektet med en berörande och intressant arkitekturupplevelse?
- Hur bidrar projektet till en miljö- och klimatomfattad hållbar/robust stadsutveckling?
- Vad bidrar projektet med avseende innehåll och långsiktig användning - bostäder lokaler m.m.?

Hur samspelar projektet med sin närmaste omgivning?

Många människor kommer att passera, mötas och uppehålla sig i omgivande gatumiljöer. Bebyggelsens utformning kommer att påverka karaktären på hela gatumiljön och kommer även att förändra sammanhanget för befintlig bebyggelse.

- Hur samspelar arkitekturen med den nära betraktaren? Hur avspeglas det i färg-, form- och materialval?

- Vilken roll tar bebyggelsen i relation till Djurgårdsgatan som kontinuerligt stråk?
- Vilken roll tar bebyggelsen i relation till Kaserngatan?
- Hur samspelar arkitekturen med omgivande befintlig och tilltänkt bebyggelse?

Vid utvärdering kommer kommunen bedöma hur väl projektets arkitektoniska kvaliteter förhåller sig till detaljplanens syfte, mål och stadsbyggnadsidé, se även punkt 3.3 Kommunens målbild för området.

Utvärderingskriteriet Arkitektoniska kvaliteter tillmäts en vikt om 60 % i kommunens totalbedömning av anbudet, se även punkt 6 Utvärdering av inkomna anbud.

5.2 Markpris

Markprisanbud ska lämnas uttryckt i kr/kvm bruttoarea (BTA) ovan mark. Bostäderna kan upplåtas med valfri upplåtelseform.

Vid fastställande av den slutliga köpeskillingen kommer all BTA ovan mark enligt bygglov att medräknas.

Inlämnade markprisanbud kommer att beläggas med sekretess fram till det att markanvisningsavtal har tecknats. Anbudet ska vara i prisnivå 2023-04-01 (värdetidpunkten). Lämnad prisnivå kommer att justeras enligt index från värdetidpunkt fram till tillträde eller vad som senare anges i markanvisningsavtal.

Utvärderingskriteriet Markpris tillmäts en vikt om 40 % i kommunens totalbedömning av anbudet, se även punkt 6 Utvärdering av inkomna anbud.

5.3 Projektorganisation och arkitektkontor

I anbudet ska byggaktören redovisa sin projektorganisation för att styrka byggaktörens förmåga att genomföra projektet. Det/de arkitektkontor som anges i anbudet ska medverka i hela projektet från förslag till färdigställd byggnad.

6. Utvärdering av inkomna anbud

I detta avsnitt beskrivs hur utvärderingen av inkomna anbud går till.

Inlämnade anbud kommer att utvärderas av en bedömningsgrupp som består av tjänstepersoner från Linköpings kommun. Projektets arkitektoniska kvaliteter kommer tillsammans med offererat markpris att ligga till grund för utvärderingen. Kommunen gör en sammanvägd bedömning utifrån de förutsättningar och utvärderingskriterier som framkommer av tävlingsunderlaget. Linköpings kommun förbehåller sig rätten att i bedömningen av respektive anbud utvärdera byggaktörens genomförandeförmåga samt projektets genomförbarhet.

Endast de lösningar och åtgärder som byggaktörerna tydligt, i skrift och/eller i bild, beskriver att de avser att genomföra kommer att utvärderas. Formuleringar i anbudet som endast uttrycker ambitioner och viljeyttringar kommer att lämnas utanför bedöm-

ningen. Det är därför mycket viktigt att anbuderna är konkreta, tydligt redovisade och lättförståeliga.

Inlämnade bebyggelseförslag ska vara genomarbetade i den utsträckning att anbudsgivaren är beredd att förverkliga sitt förslag utan förenklingar eller ändringar, som inte godkänts av kommunen.

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

- **I steg 1** kontrolleras att anbudet har kommit in i rätt tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata på blankett 1 är ifyllda samt att efterfrågade bilagor är inskickade.

- **I steg 2** utreder kommunen byggaktörens ekonomiska förutsättningar. Denna del utgör beslutsunderlag för att säkerställa att byggaktören kan genomföra projektet. I utredningen görs en ekonomisk kontroll och bedömning av byggaktörens företag och bolagsmän i syfte att avgöra om aktören kan anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Även byggaktörens projektorganisation granskas som ett led i bedömningen av byggaktörens förmåga att genomföra projektet. Byggaktörer som exempelvis har bolag som inte är registrerade på vederbörligt sätt, befinner sig i konkurs eller på annat sätt är på obestånd kommer att diskvalificeras i utvärderingen. Kommunen förbehåller sig rätten att exkludera byggaktörer som tidigare misskött, eller inte fullföljt, sina markanvisningar i enlighet med upprättade avtal.
- **I steg 3** görs en utvärdering av projektets arkitektoniska kvaliteter (se avsnitt 5.1) utifrån projektbeskrivningen som redovisas på blankett 2 med bilagor.
- **I steg 4** sker en totalbedömning där anbudets arkitektoniska kvaliteter viktas mot det markpris som byggaktören har lämnat. Viktning sker på ett sådant sätt att markpriset tillmäts en vikt om 40 % och anbudets arkitektoniska kvaliteter tillmäts en vikt om 60 %. Sammanvägningen av kvaliteter och markpris ger den totalvärdering som leder fram till att ett vinnande förslag kan utses för tilldelningsområdet.

Bedömningsgruppen kommer att föreslå en vinnare för tilldelningsområdet. Beslut om vinnare fattas av chefen för Mark- och exploateringsenheten genom delegation från samhällsbyggnadsnämnden enligt beslut 2023-02-16.

7. Anbudshandlingar och inlämning

I detta avsnitt beskrivs de krav som ställs på anbudshandlingarna. Här beskrivs också hur anbud lämnas in m.m.

7.1 Anbudshandlingar

Byggaktörens anbud ska innehålla följande:

- Blankett 1 - Grunddata
- Blankett 2 - Projektbeskrivning

Blankett 1 – Grunddata

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

På blankett 1 ska byggaktören lämna uppgifter som exempelvis företagets namn, organisationsnummer,

adress, telefonnummer, e-postadress och kontaktperson.

Till blankett 1 ska byggaktören dessutom bifoga 3 bilagor:

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

Om ett projektbolag/exploateringsbolag/dotterbolag står bakom anbudet ska det i anbudet framgå vilket moderbolag som ska stå som garant för exploateringsens genomförande (proprieborgen). Det

ska också finnas ekonomisk information om båda bolagen. Om en moderbolagsborgen inte är möjlig ska en bankgaranti utan villkor (on demand-garanti) upprättas vid tecknande av marköverlåtelseavtal.

Blankett 2 - Projektbeskrivning

Anbudet ska innehålla följande i enlighet med blankett 2:

- En formulering av projektets arkitektoniska idé, som ska beskriva vari byggnadens/projektets identitet ligger och vad som varit bärande och drivande för projektets utformning. Den arkitektoniska idén ska vara kort, koncis och kärnfull och ska kunna följa projektet från förslag till färdigställande.
- Konkret beskrivning av projektet. Det ska tydliggöras hur projektet uppfyller de grundläggande kraven och hur projektet svarar på utvärderingskriterierna. Maximalt 2000 ord samt en perspektivbild.
- I anbudet ska följande ritningar redovisas (ritningar redovisas i måttsett skala lämplig för utskrift i format A3):
 - Illustrationer av alla fasader, både från omgivande gator och från gården, där materialval, färgsättning m.m. tydligt framgår.
 - Enkel fasadelevation som visar relation till avslutande bebyggelse.
 - Översiktlig redovisning av gården och hur den är tänkt att gestaltas med funktioner och vistelseytor. Sektioner med markhöjder på gata och gård.
 - Situationsplan över tilldelningsområdet där antal våningar redovisas med romerska siffror. Situationsplanen ska baseras på dwg-filen för detaljplanekartan, se **bilaga A2**.
 - Översiktliga planer för samtliga våningsplan (alternativt normalplan om flera våningar är lika), där lägenhetsfördelning och övriga ytor framgår.
- En redovisning över antalet lägenheter, total bruttoarea (BTA), boarea (BOA), lokalarea (LOA) för lokaler för centrumändamål och antal cykelplatser.
- Presentation av arkitektkontor och den föreslagna projektorganisationen.
- Markpris uttryckt i kr/kvm BTA (bruttoarea) ovan mark.

7.2 Inlämning av anbud

Anbudet ska ha kommit in till Linköpings kommun senast den **4 september 2023**. Anbud som har inkommit efter detta datum har kommit in för sent och kan komma att exkluderas.

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

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

7.3 Frågor under anbudstiden

Eventuella frågor om markanvisningstävlingen ställs via e-post till **ellipsen@linkoping.se**. Frågor kan ställas under perioden **15 mars 2023 till 24 juni 2023** samt under perioden **7 augusti 2023 till 21 augusti 2023**. Namn och telefonnummer ska anges. Dessutom ska "Fråga Markanvisningstävling Ellipsen" anges i ämnesraden i e-postmeddelandet.

Frågor och svar samt förtydliganden som kan vara viktiga för andra inblandade att känna till kommer att publiceras löpande på **www.linkoping.se/markanvisning** under rubriken "**Ellipsen 8 och 9**", dock senast den **25 augusti 2023**.

7.4 Exklusivt tolkningsföreträde

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

7.5 Meddelande om markanvisning

Linköpings kommun räknar med att skicka ut resultatet av utvärderingen via e-post till samtliga anbudsgivare när markanvisningsavtal är tecknade

med vinnaren för tilldelningsområdet. En utvärdering av markanvisningstävlingen kommer också att presenteras på kommunens hemsida.

8. Fortsatt process och övriga villkor

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

8.1 Beslut om markanvisning

När kommunens bedömningsgrupp har utvärderat anbuderna kommer ett vinnande förslag att utses. Den byggaktör som står bakom anbudet kommer att ges möjlighet att teckna markanvisningsavtal med kommunen.

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

8.2 Bygglovsförberedelser

När markanvisningsavtal är tecknat går den vinnande byggaktören in i en process för att ta fram bygglovshandlingar utifrån detaljplanen, markanvisningstävlingens grundkrav och byggaktörens anbud.

8.3 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.

8.4 Avtalsutkast

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 ett utkast för markanvisningsavtal, se **bilaga N1 samt ett PM med huvudsakliga villkor** i marköverlåtelseavtal, se **bilaga N2**. I den mån det finns motstående information i detta prospekt och avtalsutkast förbehåller sig kommunen rätten att välja tolkning. Slutliga avtal kommer att anpassas till det enskilda projektet. Avtalsutkasterna är inte bindande vilket gör att kommunen förbehåller sig rätten att genomföra de ändringar och tillägg som kommunen bedömer som lämpliga och skäligen. Byggaktören är inte berättigad till någon form av ersättning eller reduktion av markpris till följd av detta.

8.5 Övriga villkor

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

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

En markanvisning är tidsbegränsad till 14 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 förseningen 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.

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.

Bilagor

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

Blanketter för ansökan

Blankett 1 Grunddata

Blankett 2 Projektbeskrivning

Bilagor och underlag

Bilaga A1 Plankarta

Bilaga A2 Plankarta i dwg-format

Bilaga A3 Planbeskrivning

Bilaga B Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016)

Bilaga C1

till C4 Kommunens projektering av allmän plats

Bilaga D1 Teknisk försörjning VA

Bilaga D2 Teknisk försörjning fjärrvärme

Bilaga D3 Teknisk försörjning el

Bilaga D4 Befintligt elnät

Bilaga E Parkering i planering och bygglov

Bilaga F1 Skiss som visar angöringsgatans sträckning

Bilaga F2 Projektering dagvattenhantering söder (granskningshandling)

Bilaga F3 Projektering dagvattenhantering norr (granskningshandling)

Bilaga G Dagvattenpolicy Linköpings kommun

Bilaga H Dagvattenutredning (Ramböll, 2019-01-24)

Bilaga I Flödes- och föroreningsberäkningar (Ramböll, 2020-01-20).

Bilaga J Handbok för avfallsutrymmen

Bilaga K Modell för dimensionering av avfallsutrymmen

Bilaga L Översiktlig geoteknisk undersökning (Tekniska verken i Linköping AB, 2016-02-16)

Bilaga M Kulturmiljöutredning (Tyréns 2018-09-28)

Bilaga N1 Utkast markanvisningsavtal

Bilaga N2 PM marköverlåtelseavtal