



# Skogsvallen, etapp 3

Markanvisningstävling för bostäder  
vid Skogsvallen i Linköping

Prospekt 2023-06-07, reviderad 2023-08-18

## Inbjudan till markanvisningstävling

Linköpings kommun bjuder in till en markanvisningstävling för byggrätter inom stadsdelen Skogsvallen i Södra Hjulsbro. Vi söker nu byggherrar som vill utveckla området tillsammans med oss. Nedan ges en beskrivning av markanvisningsområdet och en presentation av de specifika förutsättningar som gäller för kommande bebyggelse inom detaljplanen för Skogsvallen.

Markanvisningen omfattar ett tilldelningsområde som utgörs av fastigheten Näringen 1. Tilldelningsområdet omfattar en uppskattad byggrätt om ca 7 900 kvadratmeter bruttoarea (BTA) totalt fördelat på cirka 100 hyresrätter och 12 radhus.

Intresserade byggaktörer är välkomna att lämna anbud senast den **24 oktober 2023**. Anbudet ska lämnas in digitalt via e-post till [markanvisningskogsvallen@linkoping.se](mailto:markanvisningskogsvallen@linkoping.se). Den anbudsgivare som utifrån tävlingskrav och utvärderingskriterier lämnar det mest fördelaktiga anbudet får genom tecknande av markanvisningsavtal möjlighet att förverkliga sina idéer för området.

Markanvisningstävlingen för Näringen 1 utgör ett viktigt steg i utvecklingen av Södra Hjulsbro i Linköping – välkomna att lämna in anbud!

# Innehåll

<b>Inbjudan till markanvisningstävling</b>	<b>2</b>
<b>1 Presentation av Linköping och Skogsvallen</b>	<b>5</b>
1.1 Linköping	5
1.2 Skogsvallen	5
1.3 Områdets läge i staden	5
1.4 Detaljplanen	2
<b>2 Preliminär tidplan för markanvisningstävlingen</b>	<b>3</b>
2.1 Tidplan för markanvisningstävlingen	3
2.2 Markanvisningstävlingens omfattning	4
2.3 Beskrivning av tilldelningsområdet	<b>4</b>
<b>3 Grundläggande tävlingskrav</b>	<b>5</b>
3.1 Överensstämmelse med detaljplan	5
3.2 Markpris	5
3.3 Vatten och avlopp	5
3.4 Fjärrvärme	6
3.5 El, Tele/opto	6
3.2 Spill- och dricksvatten	6
3.3 Dagvatten	6
3.4 Parkering för cykel och bil	7
3.5 Varutransporter	8
3.9 Avfall	8
3.10 Avgifter och taxor	8
3.11 Fastighetsbildning	8
3.12 Kommunalt hyrda bostäder	<b>8</b>
<b>4 Markanvisningens innehåll och utvärdering</b>	<b>10</b>
4.1 Utvärderingskriterier	10
4.1.1 Bedömning av arkitektur, färg och formspråk (vikt = 50 %)	10
4.1.2 Bedömning av tidplan och organisation (vikt = 50 %)	11
4.2 Utvärdering av inkomna anbud	11
4.3 Övriga villkor	13
4.4 Meddelande om tilldelningsbeslut/utsedd vinnare	13
4.5 Markanvisningsanbudets form och innehåll	13
4.5.1 Språk	13
4.5.2 Ansökans innehåll	<b>14</b>

4.6 Inlämning av anbud	15
4.7 Frågor under anbudstiden	15
4.8 Exklusivt tolkningsföreträde	15
4.9 Meddelande om markanvisning	<b>15</b>
<b>5 Genomförande</b>	<b>16</b>
5.1 Beslut om markanvisning	16
5.2 Bygglovsförberedelser	16
5.3 Preliminär tidplan för genomförande av byggnation	18
5.4 Ekonomi	18
5.5.1 Markanvisningsavgift	18
5.5.2 Plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark	18
5.5.3 Utrednings- och projekteringskostnader, anslutningsavgifter, övriga kostnader	19
5.5.4 Kostnader för hantering av arkeologi	19
5.5.5 Kostnader för hantering av markföroreningar	19
5.5.6 Fastighetsbildningskostnader	20
5.6 Skyddsstängsel	20
5.7 Anslutningsavgifter	20
5.8 Logistik under byggskedet	20
5.9 Färdigställande och Byggstart	21
5.10 Allmän plats	21
5.11 Säkerställande av byggnation och uppföljning av projektet	21
5.12 Byggtrafik och skada allmän plats	22
5.13 Sanktioner och säkerhet	22
5.13.1 Viten	22
5.13.2 Moderbolagsborgen	22
5.14 Bilagor	<b>22</b>

# 1 Presentation av Linköping och Skogsvallen

## 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 Skogsvallen

Markanvisningstävlingen omfattar fastigheten Näringen 1 som är belägen i stadsdelen Hjulsbro som ligger i sydöstra delen av staden utmed Stångån. Fram till slutet av 1960-talet byggdes Hjulsbro ut relativt långsamt och var länge en från staden skild tätort. Stadsdelen omfattar förutom den tidigare tätorten Hjulsbro även Kvinneby i norr, Møjertorp samt Harvestad i söder. Tillgången på grönområden inom stadsdelen är god. I Kvinneby finns ett motionsspår. Invånarna har även närhet till Vidingsjö motionscentrum.

Bebyggelsen består till övervägande del av småhus. I Kvinneby började under slutet av 1960-talet utbyggnaden av ett större flerbostadshusområde med både hyres- och bostadsrätter. Samtidigt startade utbyggnaden av småhusområden i större skala. Under 1970-talet skedde det en kraftig utbyggnad inom området.

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

## 1.3 Områdets läge i staden

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

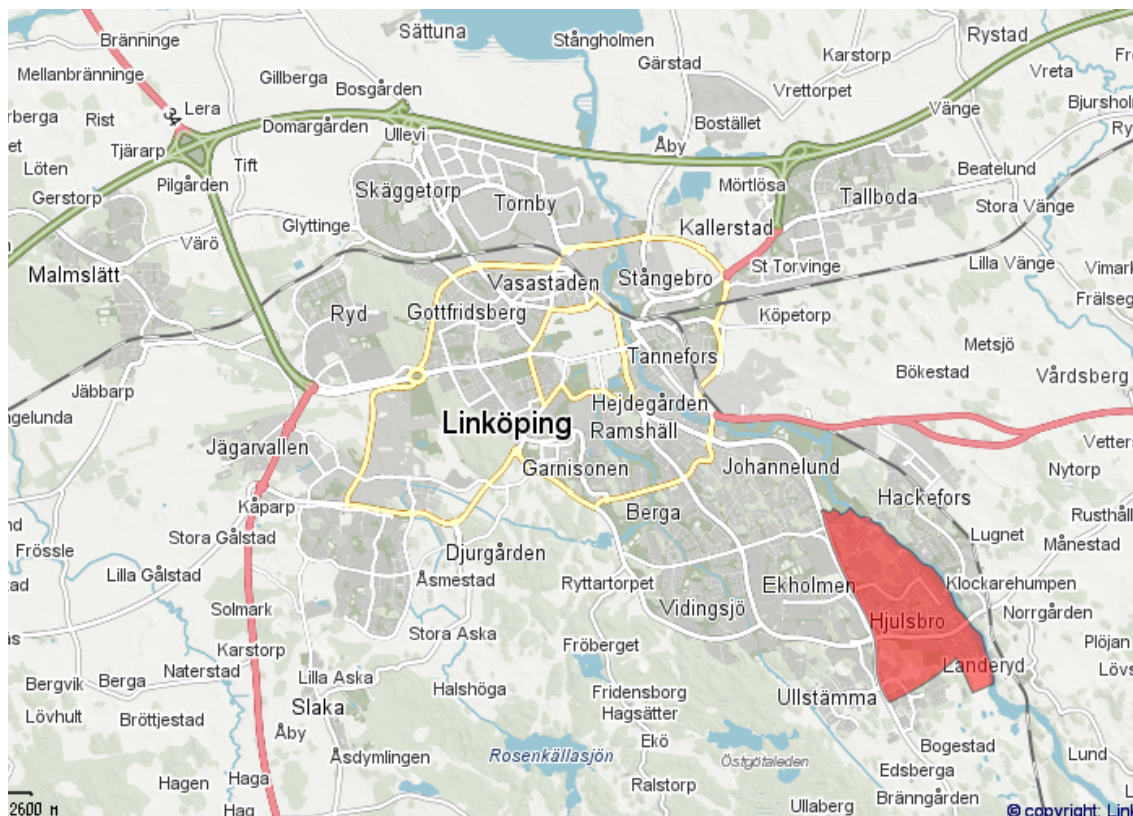
I närområdet söder om Skogsvallen finns en nybyggd grundskola, Harvestadsskolan, för elever från förskoleklass till årskurs sex. Övriga skolor inom stadsdelen är Kvinnebyskolan och Hjulsbroskolan, där den senare är belägen strax öster om Stångån inom stadsdelen Hackefors.

I Hjulsbro finns dagligvarubutik och postombud. Avståndet till Ekholmen med apotek, bibliotek, vårdcentral med barnvårdscentral och folkhälsovård är cirka 1 kilometer. I

anslutning till Skogsvallen finns även ett mindre handelsområde med ett brett utbud. Intill Harvestadsskolan finns en ny anläggning med fotbollsplaner, UCS/PEMA Arena.

Just nu bygger Spridd och Boet första etappen. En stor del av bostäderna är färdigbyggda och boenden har flyttat in. Botrygg bygger den sydvästra delen av planområdet där inflytt påbörjades i första kvartal 2023.

Byggnation inom andra etappen påbörjas i tredje kvartal 2023. Det avser parhus och friliggande hus. Alla småhustomterna inom området är sålda till privatpersoner.

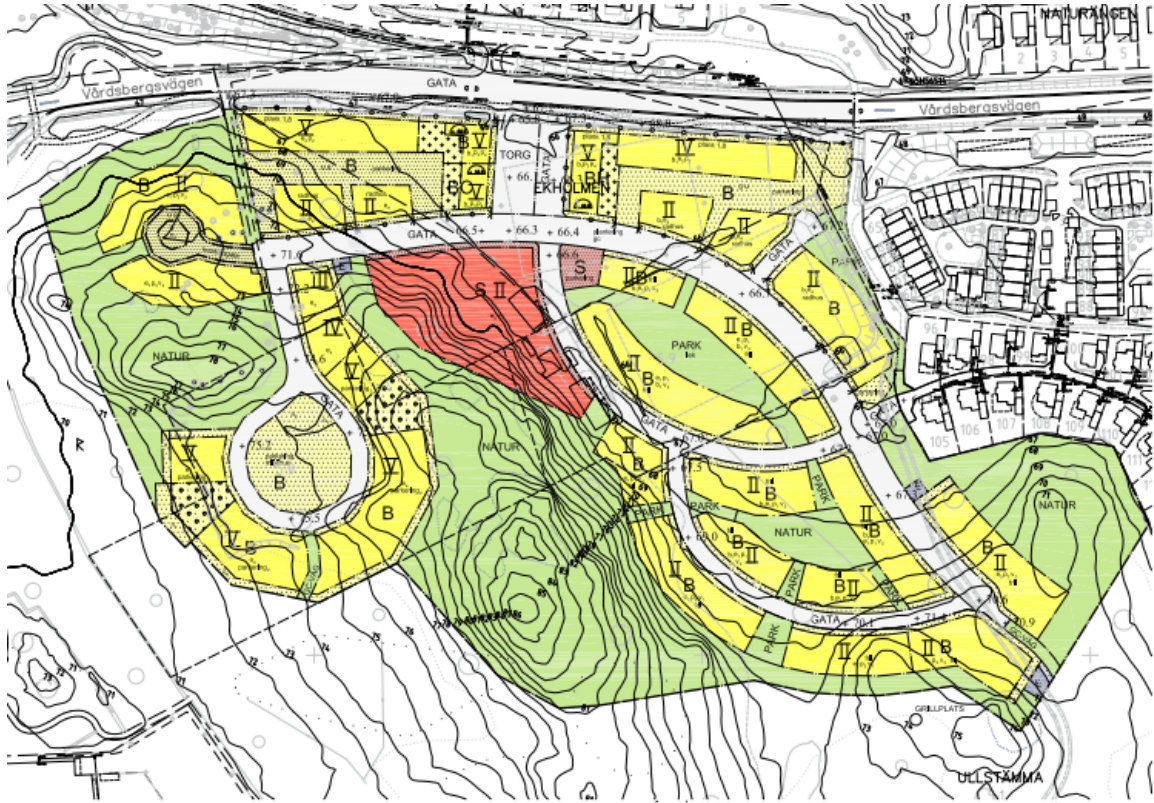


Figur 1 - Stadsdelen Hjulsbros geografiska placering inom staden Linköping

## 1.4 Detaljplanen

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

<sup>1</sup> Bilaga A1-A3 Detaljplan



Figur 2. Detaljplan i Hjulsbro för Ullstamma 5:8 m.fl.

## 2 Preliminär tidplan för markanvisningstävlingen

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

### 2.1 Tidplan för markanvisningstävlingen

Inbjudan till markanvisningstävlingen skickas ut	<b>07 juni 2023</b>
Sista dag för att ställa frågor gällande markanvisningstävlingen	<b>01 september 2023</b>
Sista dag då svar på frågor om markanvisningstävlingen publiceras	<b>06 september 2023</b>
Sista dag för inlämning av anbud	<b>24 oktober 2023</b>
Utvärdering av anbud	<b>oktober/november 2023</b>

Tecknande av markanvisningsavtal	<b>november/december 2023</b>
Tecknande av marköverlåtelseavtal	<b>kvartal tre 2024</b>

## 2.2 Markanvisningstävlingens omfattning

Aktuell markanvisningstävling omfattar tolv radhus, cirka 100 lägenheter och minst 140 kvadratmeter lokaler mot torg. Detaljplanen tillåter två våningar för radhusen och högst 45 % av fastighetsarean får bebyggas.

## 2.3 Beskrivning av tilldelningsområdet

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 Södra Hjulsbro för del av Ullstämman 5:8 m.fl. (Skogsvallen)*, se bilaga A1-A3 till detta prospekt. 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.

Tilldelningsområdet omfattar fastigheten Näringen 1. Inom tilldelningsområdet möjliggör detaljplanen bostäder och centrumverksamhet. Tilldelningsområdet är beläget i det norra planområdet längs Vårdsbergsvägen.



Figur 3- tilldelningsområdet markerat med röd färg

Detaljplanen möjliggör ca 7900 kvadratmeter BTA inom fastigheten Näringen 1. Byggaktörer som lämnar anbud är ansvariga för att göra 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.

## 3 Grundläggande tävlingskrav

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

### 3.1 Överensstämmelse med detaljplan

Anbud som lämnas in ska vara förenliga med *Detaljplan i Södra Hjulsbro för del av Ullstämman 5:8 m.fl. (Skogsvallen)*. Se bifogade antagandehandlingar för plankarta (bilaga A1), plankarta i dwg-format (bilaga A2) och planbeskrivning (bilaga A3).

Kommunen är huvudman för allmän plats i hela planområdet, vilket innebär att kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad och drift.

### 3.2 Markpris

Markpriset är fast och utgör således inget utvärderingskriterium i markanvisningstävlingen. Markpriser för flerbostadshus respektive radhus redovisas nedan:

#### Flerbostadshus

Hysesrätt - 3 000 kr/ m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea)

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

#### Radhus

Äganderätt - 600 000 kr/ tomt

Byggaktören ansvarar för och bekostar eventuell ytterligare fastighetsbildning.

Överlåtelsen av tilldelningen kommer att genomföras vid tecknande av marköverlåtelseavtalet, se även rubrik Avtal om de avtal som kommer att tecknas mellan kommunen och byggaktörerna.

För mer info om vad händer vid tidpunkten för tecknandet av marköverlåtelseavtal om exploatören ångrar sig, se rubrik 5.4 om Ekonomi.

### 3.3 Vatten och avlopp

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

### 3.4 Fjärrvärme

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

### 3.5 EI, Tele/opto

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

### 3.2 Spill- och dricksvatten

Bebyggelsen inom planområdet ansluts till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Utbyggnaden av nya vatten- och avloppsledningar har huvudsakligen skett i lokalgatorna. Höjdsättningen av bebyggelsen måste anpassas till planerade självfallsledningar. Endast källarlösa byggnader kan anslutas med självfall till det allmänna spill- och dagvattensystemet.

Tilldelningen Näringen 1	Antal serviser
Flerbostadshus och gemensam parkering	2
Radhus	9

I det fall exploatören vill stycka av i flera fastigheter än planerat enligt servisavsättningarna, eller av annan anledning önskar förändring i antalet/placering av serviser, står exploatören för de extra kostnader detta medför. Se bilagd karta till markanvisningstävlingen för ungefärlig placering av anslutningspunkter för vatten och avlopp.<sup>2</sup>

### 3.3 Dagvatten

Dagvatten ska infiltreras och/eller fördröjas inom kvartersmark försett med breddavlopp innan det ansluts och släpps i allmän dagvattenledning, inom den egna blivande fastigheten eller inom den mark som kommer att upplåtas för gemensamhetsanläggning. Parkeringsytor anläggs med fördel med genomsläppligt

---

<sup>2</sup> Bilaga K1 Anslutningspunkter Vatten och Avlopp

material och med gröna ytor där infiltration och rening sker. Magasin ska i första hand anläggas som ytliga regnvattenbäddar men kan även förläggas under jord.

Fördröjningsvolymen som erfordras för en viss yta beräknas utifrån ytans avrinningskoefficient och dess area enligt formeln: Fördröjningsvolym = area\*avrinningskoefficient\*10 mm.

Dräneringsledningar från eventuella källarvåningar kan inte med självfall anslutas till allmänna dagvattenledningar. För flerbostadshusen vid planområdets entré, ska golvhöjden som lägst vara 66,8 meter över nollplanet.

Dagvattnet leds från planområdet till ett nyanlagt dagvattenmagasin utanför planområdet, norr om Vårdsbergsvägen, innan det leds vidare ner i Stångån. Tekniska verken ansvarar för dagvattenmagasinet.<sup>3</sup>

En skyfallsanalys har gjorts som bland annat visar på torgets vikt som tillfällig översvämningssyta vid 100-års regn innan vattnet leds bort via diken och ledningsnätet. Bebyggelse inom tilldelningsområde kring torget och norr mot Vårdsbergsvägen, måste därför höjdsättas och konstrueras för att stå emot vatten stående mot byggnadssockel för dessa tillfällen.<sup>4</sup>

### 3.4 Parkering för cykel och bil

Bil- och cykelparkering anordnas inom kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm för bil och cykel ska uppfyllas vilken anges i dokumentet ”Parkering i planering och bygglov”, se bilaga B11.

Hänsyn behöver tas till utformning och gestaltning av parkeringsytor för att bidra till Skogsvallens målbild. Parkeringarna ska utformas inramade av grönska, inte placeras alltför nära hus och gärna anläggas med genomsläppligt material, se bilaga B11.

<b>Cykelparkering</b>	
<b>Radhus</b>	Cykelparkering för radhusen förutsätts kunna anordnas på respektive tomt.
<b>Flerbostadshus</b>	För flerbostadshusen ska minst 20 cykelparkeringar/1000 m <sup>2</sup> BTA med extra utrymme för cykelkärror, lådcyklar etcetera finnas inomhus. Minst 10 cykelparkeringar/1000 m <sup>2</sup> ska anordnas utomhus för boende och besökare. Antalet cykelparkeringar som behöver anordnas för lokalytorna är 23/1000 m <sup>2</sup> varav 5 platser avses för anställda och 18 platser avses för besökare. <sup>5</sup>

<sup>3</sup> Bilaga B6-B8 Dagvattenpolicy; PM dagvattenutredning, PM dagvattenhantering

<sup>4</sup> Bilaga B9 Skyfallsanalys Ullstämna - Möjetorp

<sup>5</sup> Bilaga B11 Parkering i planering och bygglov

<b>Bilparkering</b>	
<b>Radhus</b>	1,6 platser/lägenhet anordnas varav minst 0,2 platser är besöksparkeringar.
<b>Flerbostadshus</b>	11 bilparkeringar/ 1000 m <sup>2</sup> BTA anordnas varav en plats/1000 m <sup>2</sup> BTA reserveras för besöksparkering. Antalet bilparkeringar för handelsändamål är 15 platser/1000m <sup>2</sup> varav fyra platser avses till anställda och 11 för besökare. Möjlighet till olika mobilitetsåtgärder för att minska antal parkeringsplatser uppskattas. <sup>6</sup>

Cirka 5 % av samtliga bilparkeringsplatser ska kunna anpassas för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd och ska kunna erbjudas nära entréer, gångavståndet för dessa ska inte överstiga 25 meter.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och upprätta en gemensamhetsanläggning i enlighet med detaljplan. Förslagsvis görs det i samma ansökan som avstyckning av radhusen (äganderätter) vilka även ska tilldelas andelar i

### 3.5 Varutransporter

Angöring av varutransporter till lokalerna ska kunna ske från insidan av kvarteren.

### 3.9 Avfall

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

### 3.10 Avgifter och taxor

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga anslutningsavgifter för Vatten/Avlopp, el, fjärrvärme, opto och övrig teknisk försörjning. För vidare information om taxor och avgifter kontakta Tekniska Verken i Linköping AB, växel tel. 013-20 80 00.

### 3.11 Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om bildande av exploateringsfastighet motsvarande tilldelningsområdet.<sup>7</sup> U-områden för allmänna ledningar är utlagda i planen. Behov av ledningsrätter kan komma att bli aktuellt. Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om bildande av ledningsrätt för säkerställande av ledningarna.

### 3.12 Kommunalt hyrda bostäder

Det finns ett stort behov av kommunala bostäder i Linköping.

<sup>6</sup> Bilaga B11 Parkering i planering och bygglov

<sup>7</sup> Bilaga K2 Fastighetsindelning

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.

Exploatören som blir tilldelat mark i Skogsvallen för att bygga hyresrätter i flerbostadshus, ska erbjuda Linköpings kommun 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.

Förhyrning 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 med regelbundna hyresbetalningar, icke upprepade störningar, vård av lägenhet samt att allmän god hyressed har följts) ska fastighetsägaren pröva möjligheten för andrahandshyresgästen att ta över förstahandskontraktet. I samband med prövning av andrahandshyresgästens möjlighet till övertagande av förstahandskontrakt ska inkomstkravet utgå 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. I det fall andrahandshyresgäst inte blir godkänd för övertagande av förstahandskontrakt fortsätter kommunen att hyra ut i andrahand.

## 4 Markanvisningens innehåll och utvärdering

Kommunens mål med markanvisning är ett utförbart projekt inom en viss tidplan med god arkitektur, vacker utformning, miljömässig hållbarhet och egenskaper som främjar social hållbarhet.

Nedan redovisas de inlämningskrav och utvärderingskriterier som gäller för tävlingen och som inlämnade anbud kommer att bedömas utifrån.

### 4.1 Utvärderingskriterier

Projektets beskrivning av arkitektoniska kvaliteter och hållbarhet kommer tillsammans med redovisat tidplan ligga till grund för utvärdering i steg tre och fyra. Utifrån utvärderingens resultat kommer kommunens bedömningsgrupp föreslå en vinnare.

#### 4.1.1 Bedömning av arkitektur, färg och formspråk (vikt = 50 %)

Kommunens strävan är att skapa förutsättningar för ny bebyggelse utifrån stadsbyggnadsidéen ”modern trädgårdsstad” respektive ”hus i natur”, med en offentlig områdesentré som utgörs av flerbostadshuset med sina aktiva bottenvåningar och det centrala torget i planområdet. En ytterligare strävan från kommunen är att genom denna markanvisningstävling möjliggöra för ett kvalitativt byggande med rimliga priser. Blandningen av upplåtelseformer ger en variation för området och skapar möjlighet för en socialt hållbar stadsdel.

En torgyta är planerad vid infarten från Vårdsbergsvägen, planområdets entré. Torgytan gränsar till tilldelningsområdet, därför är det viktigt att projektet speglar känslan inom området. Kommunens ambitioner med vilka funktioner som ska inrymmas på torget inkluderar följande:

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

Anbudet behöver svara på följande punkter och frågeställningar:

- Projektidéns kvalitet och relevans i förhållande till detaljplanens övergripande tema om ”modern trädgårdsstad”
- Föreslagen bebyggelsens arkitektoniska idé och kvalitet: - Hur föreslagen bebyggelse bidrar till detaljplanens vision om ”Modern trädgårdsstad”
  - Hur föreslagen bebyggelse bidrar till den omgivande staden?

- Hur föreslagna bebyggelse samspelar med sin närmaste omgivning?
- Hur den föreslagna bebyggelsen genom enkla medel bidrar till en varierad och originell bebyggelse och gatumiljö, samt till trivsamma och skyddade gårdar med bra boendemiljö?
- Hur bidrar projektet till en miljö- och klimatmässigt hållbar/robust stadsutveckling?
- Vad bidrar projektet med avseende innehåll och långsiktig användning
  - bostäder, lokaler m.m.?
- Hur sker samspelet mellan arkitekturens tre bärande egenskaper - berörande, robust och hållbar?

Vid bedömning kommer kommunen bedöma hur väl projektets arkitektoniska kvaliteter förhåller sig till detaljplanens syfte, mål och stadsbyggnadsidé.

#### **4.1.2 Bedömning av tidplan och organisation (vikt = 50 %)**

Kommunens strävan är att projektet utförs inom en viss tidplan som exploatören presenterar med sitt tävlingsförslag. Kommunens ambition är att byggnationen påbörjas i kvartal tre 2024.

Exploatören ska lämna en tydlig tidplan som visar den tidigaste byggstart samt olika delmoment som exploatören ska förhålla sig till. Exploatören ska också lämna in en detaljerad beskrivning om hur projektet ska genomföras utifrån tidplanen, hur tidplanen ska hållas och vilka aktörer som kommer vara inblandade i projektet.

Viktiga punkter som exploatören bland annat behöver beskriva är följande:

- En tydlig tidplan som visar den tidigaste byggstart som exploatören kan tänka sig att påbörja byggnation och när projektet är slutfört
- Detaljerad beskrivning om hur projektet ska genomföras
- Hur tidplanen ska hållas i relation till de olika delmomenten
- Redovisning om vilka aktörer som är inblandade inom projektet, projektorganisation mm

Kommunen kommer i markanvisnings- och marköverlåtelseavtal ställa krav på att byggstart och färdigställande följer gällande tidplan.

Exploatören ska sätta upp ramar som ska klaras, tidplanen ska rymmas i dessa ramar. Projekteringen startar när markanvisningsavtal tecknas kvartal 4 2023. Tidsplanen ska delas upp i kvartal, och exploatören där ska redovisa varje delmoment.

#### **4.2 Utvärdering av inkomna anbud**

Inlämnade anbud kommer utvärderas av en beredningsgrupp som består av tjänstepersoner från Linköpings kommun. Projektets arkitektoniska kvaliteter kommer tillsammans med tidplanen att ligga till grund för utvärderingen. Kommunen gör en sammanvägd bedömning utifrån de förutsättningar och utvärderingskriterier som framkommer av tävlingsförslaget. 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 uttrycker ambitioner och viljeyttringar kommer att lämnas utanför bedömningen. Det är därför mycket viktigt att anbuden är konkreta, tydligt redovisade och lättförståeliga.

Inlämnade bebyggelseförslag ska vara genomarbetade i den utsträckning att anbudsgivaren är beredd att förverkliga förslaget utan förenklingar eller ändringar, som inte godkänns 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.

**Steg 1:** Kontroll sker om markanvisningsanbudet har kommit in i rätt tid och att samtliga uppgifter är ifyllda samt att efterfrågade handlingar är inskickade.

**Steg 2:** Bedömning om exploatören anses vara en fullgod samarbetspartner med hänsyn till ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingånga avtal och påbörjade projekt. Även byggaktörens projektorganisation granskas som ett led i bedömning av byggaktörens förmåga att genomföra projektet.

Exploatörer som till exempel har bolag som inte är registrerade på vederbörligt sätt, befinner sig i konkurs eller på annat sätt är på obestånd, kommer att diskvalificeras i utvärderingen.

Linköpings kommun samarbetar med Skatteverket och kommer att göra ekonomiska kontroller av exploatörens företag och bolagsmän.

**Steg 3:** Utvärdering av projektets arkitektoniska kvaliteter sker utifrån projektbeskrivningen som redovisas på blankett 2 med bilagor. Hur bidrar projektet till sin omgivning och stadsbyggnadskonceptet "modern trädgårdsstad". Utvärdering om hur arkitekturen bidrar till de sociala och ekologiska aspekterna inom området.

Utvärdering av tidplanen med hänsyn till tidigaste byggstart och slutförandet som redovisas på blankett 3.

Bedömning av arkitektonisk idé, färg och formspråk å ena sidan och tidplan å andra sidan kommer att göras utifrån en skala mellan 0-10, där 0 är lägst poäng och 10 är högst.

**Steg 4:** Bedömningsgruppen gör sedan en totalbedömning av inlämnade anbud. Delpoängen från respektive utvärderingskriterie summeras sedan efter sin procentuella vikt, 50 % arkitektonisk idé, färg och formspråk och 50 % tidplan, till en slutpoäng som de utvärderade förslagen rangordnas efter. Högst teoretiska totalpoäng skulle då blir:  $10 \cdot 50\% + 10 \cdot 50\% = 10$  poäng.



Bedömningsgruppen föreslår sedan en vinnare för tilldelningsområdet utifrån givna slutpoäng. Beslut om vinnare fattas av chefen för Mark- och exploateringsenheten genom delegation från samhällsbyggnadsnämnden enligt beslut 2023-04-05.

### **4.3 Övriga villkor**

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

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

Linköpings kommun förbehåller sig:

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

### **4.4 Meddelande om tilldelningsbeslut/utsedd vinnare**

Resultatet av utvärderingen beräknas skickas ut via e-post till samtliga exploatörer under kvartal 1 2024.

### **4.5 Markanvisningsanbudets form och innehåll**

#### **4.5.1 Språk**

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

#### 4.5.2 Ansökans innehåll

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

Följande handlingar skall ingå i markanvisningsanbudet:

Endast ett anbud får lämnas in. Till ansökan bifogas en beskrivning av arkitektonisk idé, utförandet och hur exploatören avser att arkitekturen bidrar till social och ekologisk hållbarhet. Exploatören redovisar hur dagvatten hanteras på tilldelningen<sup>8</sup>.

I anbudet ska exploatören göra en beskrivning av arkitektonisk idé om hur bebyggelsen, trädgården och parkeringen ska utformas. Tydliga utfästelser om hur exploatören avser att fullfölja deras tidplan ska redovisas i planerade tidpunkter. Tidplanen kommer att ligga grund till uppfyllnad av byggnadsskyldigheten.

Fasadelevation och två referensprojekt bifogas markanvisningsanbudet från sökandens verksamhet på tidigare projekt.

- Ifylld Blankett 1 för intresseanmälan, byggrätt och antal bostäder. *Samtliga byggherrar ska lämna in blankett 1. Om blankett 1 saknas kommer anbudet inte utvärderas. Blankett 1 omfattar grundläggande underlag för avtal samt underlag för att kunna bedöma exploatörens ekonomiska förmåga att genomföra markanvisningsanbudet/projektet.*
  - Registreringsbevis, högst tre månader gammalt för både exploatören och eventuellt moderbolag
  - Senast färdigställda bokslut för både exploatören och eventuellt moderbolag
  - Skatteverkets mall SKV 4820 (ifylld av Skatteverket och högst tre månader gammalt)
  
- Ifylld Blankett 2, beskrivning av arkitektonisk idé. Beskriv på ett sakligt sätt projektets arkitektoniska karaktär, kvaliteter, särart och hur projektet bidrar till sin omgivning och stadsbyggnadskonceptet “modern trädgårdsstad”.
  - Fasadelevation på den tilltänkta bebyggelsen, skala 1:200. Om flera utföranden föreslås i markanvisningsanbudet ska fasadelevation för samtliga utföranden skickas med. I den arkitektoniska beskrivningen ska beskrivning av tilltänkta utföranden finnas.
  - Eventuellt referensprojekt
  - Situationsplan på den tilltänkta bebyggelsen, skala 1:400
  - En redovisning av uthyrningspolicy och principer för bostadsförmedling som bland annat anger vilka krav anbudsgivaren kommer att ställa på bostadssökandes ekonomi

---

<sup>8</sup> Linköpings dagvattenpolicy 2017

- Ifylld Blankett 3, beskrivning av tidplan och projektorganisation.
  - Redovisning av exploatörens tidplan: från projektering, bygghandling, etablering, byggstart, utförande och fram till uppfyllnad av byggnadsskyldigheten.
  - Redovisning av projektets olika delmoment från byggstart till färdigställande

#### 4.6 Inlämning av anbud

Ansökan om markanvisning ska vara inkommen till kommunen senast torsdag **24 oktober 2023 klockan 12:00**. Anbud som inkommer efter den **24 oktober 2023 klockan 12:00** har kommit in för sent och kan komma att exkluderas.

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

#### 4.7 Frågor under anbudstiden

Frågor om markanvisningen ställs via e-post till ”markanvisningskogsvallen@linkoping.se” fram till och med onsdag **06 september 2023**.

Vid frågor ska namn och telefonnummer anges. Dessutom ska ”Fråga Markanvisning Skogsvallen etapp 3” anges i e-postmeddelandets ämnesfält. Frågorna kommer att besvaras snarast möjligt. Innehåll i frågor och svar som kan påverka innehållet i markanvisningen kommer att offentliggöras för tävlande löpande på tävlingens hemsida, dock med anonym frågeställare och senast den **01 september 2023**.

#### 4.8 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.

#### 4.9 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 Genomförande

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

### 5.1 Beslut om markanvisning

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

### 5.2 Bygglovsförberedelser

När markanvisningsavtal är tecknade går den vinnande exploatören in en process för att ta fram bygglovshandlingar utifrån detaljplanen, markanvisningstävlingens grundkrav och exploatörernas anbud.

Ett markanvisningsavtal upprättas med den exploatör vars markanvisningsanbud bäst stämmer överens med uppsatta kriterier och krav för markanvisningen. I markanvisningsavtalet kommer de utfästelser exploatören redovisat i sitt anbud att fastställas. Genom inlämning av markanvisningsansökan till kommunen godkänner exploatör bifogat utkast på markanvisningsavtal.<sup>9</sup> I den mån det finns motstående information i prospekt och underlag till markanvisning så förbehåller sig kommunen rätten att välja tolkning. Slutligt avtal kommer anpassas till det enskilda markanvisningsanbudet och tilldelning. Exemplet på markanvisningsavtal är inte bindande vilket gör att kommunen förbehåller sig rätten att genomföra de ändringar och tillägg som man bedömer som lämpliga och skäliga. Exploatören är inte berättigad till någon form av ersättning eller reduktion av markpris till följd av detta.

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.

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

Markanvisningsavtalet är tidsbegränsat och beror på tidplanen som lämnas in av exploatören. Om marköverlåtelseavtal rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen upphör markanvisningsavtalet att gälla och kommunen har rätt att

---

<sup>9</sup> Bilaga B14 Utkast Markanvisningsavtal

göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge en förlängning. En förutsättning för förlängning är att exploatören aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på exploatören.

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

Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag eller inom samma koncern. Kommunens, vid varje tillfälle gällande riktlinjer, policys och planer avseende samhällsbyggande ska följas.

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

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

- ❖ Ritningar och genomarbetade färglagda illustrationshandlingar som i detalj visar hur exploatören avser uppfylla det markanvisningsanbud som inlämnades i samband med markanvisningstävlingen.  
Exempel på detta kan vara handlingar som visar på hur dagvatten ska infiltreras/fördröjas inom kvartersmark samt hur bullerförordningen ska uppfyllas
- ❖ Detaljerad beskrivning som redovisar hur exploatören avser uppfylla eventuella utfästelser som inte kan utläsas i ritningar och illustrationer
- ❖ Undertecknat samarbetsavtal avseende kommunala bostäder mellan kommunen och exploatören
- ❖ Moderbolagsborgen eller en bankgaranti utan villkor (on demand) som säkerhet för genomförande av exploateringen
- ❖ Godkänt bygglov

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

### 5.3 Preliminär tidplan för genomförande av byggnation

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

Markanvisningstävling	Q3- Q4 2023
Sista dag för inlämning av anbud	24 oktober 2023
Utvärdering av anbud	Q4 2023
Tecknande av Markanvisningsavtal	Q4 2023
Resultat av utvärdering	Q4 2023
Tecknande av Marköverlåtelseavtal	Q3 2024
Tillträde och utbyggnad av kvartersmark	Q3 2024 – Q3 2026

Efter att bostadsbebyggelsen för etapperna har färdigställts kommer allmän plats att färdigställas genom toppbeläggning av asfalt och anläggning av torgyta, naturmark samt en mindre lekplats.

I etapp tre är den beräknade inflytten mellan **Q4 2026 – Q2 2027**.

### 5.4 Ekonomi

#### 5.5.1 Markanvisningsavgift

Vid tecknande av markanvisningsavtal ska en markanvisningsavgift betalas. Markanvisningsavgiften utgör 10 % av markpris. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen vid marköverlåtelsens fullbordan. Om markanvisningen inte leder till ett marköverlåtelseavtal har kommunen rätt att behålla markanvisningsavgiften.

#### 5.5.2 Plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark

Kostnader för framtagande av detaljplanen (plankostnader) har bekostats av Linköpings kommun och ingår i markpriset.

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

### **5.5.3 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, värdeintyg 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 övrig 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 ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inom respektive tilldelning inklusive anpassning och anslutning till allmän platsmark.

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

### **5.5.4 Kostnader för hantering av arkeologi**

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

### **5.5.5 Kostnader för hantering av markföroreningar**

Kommunen har utfört provtagningar av markmiljön i planområdet Skogsvallen. Inom delar av planområdet har föroreningar påträffats, bland annat ämnet DDT. De provtagningar som har tagits närmast markanvisningsområdet uppvisar inga förhöjda halter av något föroreningsämne. Kommunen har utfört översiktliga provtagningar inom markanvisningsområdet under hösten 2020. Om resultatet hinner levereras 30 oktober 2020. Vid mark- och grundläggningsarbeten måste det tas i beaktning att tidigare okända markföroreningar kan påträffas.<sup>1011</sup>

<sup>10</sup> Bilaga B15 Markmiljö undersökningsrapport

<sup>11</sup> Bilaga B16 Markmiljö utökad provtagning

Kommunen bekostar översiktliga provtagningarna av föroreningsämnen inom markanvisningsområdet som beställts av kommunen och som utförs under hösten 2020. Om markföroreningar påträffas vid de översiktliga provtagningarna bekostar kommunen hanteringen av dem så att marken ska kunna användas enligt detaljplan.

### **5.5.6 Fastighetsbildningskostnader**

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

### **5.6 Skyddsstängsel**

Exploatören bekostar anläggande av skyddsstängsel mot eventuellt blivande stup som ska uppföras enligt detaljplanen inom västra delen av tilldelningsområdet.

### **5.7 Anslutningsavgifter**

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

### **5.8 Logistik under byggskedet**

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

### **5.9 Färdigställande och Byggstart**

Färdigställande och byggstart kommer att vara villkorat utifrån tidplanen som exploatören tar fram i tävlingsförslaget och kommer att vara reglerat i markanvisningsavtal och i marköverlåtelseavtal.

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



### 5.10 Allmän plats

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

En torgyta finns planerad vid planområdets entré. Kommunens ambition med den torgyta som finns vid planområdets entré är att:

- möjliggöra för eventuella uteserveringar
- en plats för vistelse och möten
- grönska mot en del av Vårdsbergsvägen som sedan vandrar in över torget.

Torget ska även ha en funktion som översvämningsyta vid skyfall. Från torgytan leds vattnet sedan via dike längs Vårdsbergsvägen till ett fördröjningsmagasin. En lekmiljö är också planerad inom planområdet. Torget och lekmiljön anläggs när bostadsbebyggelsen är färdigställd.

Allmänna korttidsparkeringar och lastzoner planeras att anläggas på allmän plats i anslutning till torget och den handel/centrumverksamhet som är belägen där. Bifogat projekteringsunderlag kommer att revideras med tillägg av dessa parkeringar.

Marknivåerna i respektive tilldelningsområde ska anpassas till de fastlagda höjder allmän plats ska anläggas på samt bestämmelse om golvhöjder i detaljplanen.

### 5.11 Säkerställande av byggnation och uppföljning av projektet

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

Efter genomförd markanvisning, inför avslutande av projektet och när byggnationen genomförts, kan kommunen göra en uppföljning på om och hur de villkor som ställts i avtal om markanvisning och marköverlåtelse uppfyllts. Villkor som särskilt kan komma att följas upp är hur avtalade kriterier, utlovade stadsbyggnadskvaliteter och hur infiltration/fördröjning av dagvatten inom kvartersmark har genomförts. Resultatet av uppföljningen kan komma att beaktas av kommunen vid kommande markanvisningar.

### 5.12 Byggtrafik och skada allmän plats

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

## 5.13 Sanktioner och säkerhet

### 5.13.1 Viten

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

### 5.13.2 Moderbolagsborgen

Om ett projektbolag/exploateringsbolag/dotterbolag står bakom markanvisningsanbudet ska det i markanvisningsanbudet framgå vilket moderbolag som ska stå som garant för avtalets genomförande (proprieborgen), 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.

## 5.14 Bilagor

<b>Blankett 1</b>	<b>Intresseanmälan (fylls i och biläggs anbudet)</b>
<b>Blankett 2</b>	<b>Beskrivning av arkitektonisk idé och gestaltning inkl. fasadelevation, situationsplan och referensprojekt</b>
<b>Blankett 3</b>	<b>Beskrivning av tidplan och projektorganisation</b>
<b>Bilaga A1</b>	<b>Detaljplan plankarta i PDF</b>
<b>Bilaga A2</b>	<b>Detaljplan plankarta i DWG</b>
<b>Bilaga A3</b>	<b>Detaljplan planbeskrivning</b>
<b>Bilaga B1</b>	<b>Geoteknisk undersökning översiktlig</b>
<b>Bilaga B2</b>	<b>Geoteknisk undersökning fördjupad</b>
<b>Bilaga B3</b>	<b>Risakanalys</b>
<b>Bilaga B4</b>	<b>Risakanalys avseende vibrationer</b>

<b>Bilaga B5</b>	<b>Rapport förundersökning arkeologi</b>
<b>Bilaga B6</b>	<b>Dagvattenpolicy</b>
<b>Bilaga B7</b>	<b>PM Dagvattenutredning</b>
<b>Bilaga B8</b>	<b>PM Dagvattenhantering kvartersmark</b>
<b>Bilaga B9</b>	<b>Skyfallsanalys Ullstämna - Möjetorp</b>
<b>Bilaga B10</b>	<b>Bullerutredning</b>
<b>Bilaga B11</b>	<b>Parkering i planering och bygglov</b>
<b>Bilaga B12</b>	<b>En väg in – förklarande bild</b>
<b>Bilaga B13</b>	<b>Utkast markanvisningsavtal</b>
<b>Bilaga B14</b>	<b>Markmiljö undersökningsrapport</b>
<b>Bilaga B15</b>	<b>Markmiljö utökad provtagning</b>
<b>Bilaga B16</b>	<b>Projekteringsunderlag Allmän Plats</b>
<b>Bilaga K1</b>	<b>Anslutningspunkter Vatten och avlopp</b>
<b>Bilaga K2</b>	<b>Fastighetsindelning</b>

