



Markanvisningstävling för bostäder i

# Djurgården





Inbjudan till

# markanvisningstävling

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

Markanvisningstävlingen omfattar ett tilldelningsområde om ca 10 000 kvadratmeter (kvm) bruttoarea (BTA). Tilldelningen beräknas inrymma ca 100 bostäder samt lokaler för verksamheter.

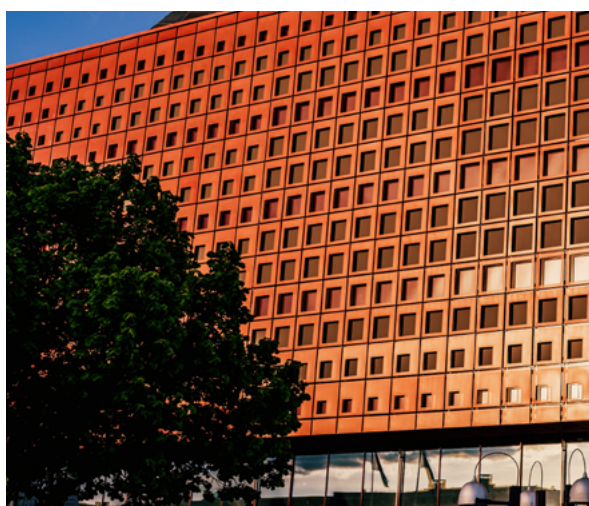
Intresserade byggaktörer är välkomna att lämna anbud utifrån de mallar som framgår av detta prospekt. Sista datum då anbuden måste vara kommunen till handa är den **1 april 2024**. Anbuden ska lämnas in digitalt via e-post till **[djurgarden@linkoping.se](mailto:djurgarden@linkoping.se)**.

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

Välkomna att delta i utvecklingen av Linköpings grönaste stadsdel!

# Innehåll

<b>Inbjudan till markanvisningstävling</b>	<b>2</b>
<b>Innehåll</b>	<b>3</b>
<b>1. Presentation av Linköping och Djurgården</b>	<b>4</b>
1.1 Linköping	4
1.2 Stadsdelen Djurgården	4
1.4 Detaljplaner för Djurgården	5
1.5 Områdets läge i staden	6
1.6 Övergripande målbild för Djurgården	7
<b>2. Markanvisningstävlingens tidplan och omfattning</b>	<b>9</b>
2.1 Preliminär tidplan för markanvisningstävlingen	9
2.2 Markanvisningstävlingens omfattning	9
2.3 Beskrivning av tilldelningsområden	9
2.3.1 Tilldelningsområdet	
<b>3. Grundläggande krav och förutsättningar</b>	<b>13</b>
3.1 Överensstämmelse med detaljplan	13
3.2 Projektorganisation och arkitektkontor	13
3.3 Markpris	13
3.4 Lokaler för centrumändamål i bottenvåning	14
3.5 Miljö- och hälsofarliga ämnen	14
3.6 Fjärrvärme	15
3.7 Parkering för cykel och bil	15
Parkering för cykel	15
Parkering för bil	15
3.9 Dagvattenhantering	16
3.10 Kommunala bostäder	16
3.11 Redovisning av beräkningsunderlag från klimatdeklaration	17
<b>4. Tävlingsens innehåll, krav och utvärdering</b>	<b>18</b>
4.1 Utvärderingskriterier	18
4.1.1 Poängsättande utvärderingskriterier	18
4.2 Utvärdering av inkomna anbud	21
4.3 Inlämningskrav	22
4.4 Inlämning av anbud	23
4.5 Frågor under anbudstiden	23
4.6 Exklusivt tolkningsföreträde	23
4.7 Meddelande om markanvisning	23
<b>5. Fortsatt process och övriga villkor</b>	<b>24</b>
5.1 Beslut om markanvisning	24
5.2 Bygglovsförberedelser	24
5.3 Tecknande av marköverlåtelseavtal	24
5.4 Preliminär tidplan för genomförande av byggnation	24
5.5 Plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark	24
5.6 Utrednings- och projekteringskostnader, anslutningsavgifter, övriga kostnader	24
5.7 Kostnader för hantering av arkeologi	25
5.8 Kostnader för hantering av markföroreningar	25
5.9 Fastighetsbildning	25
5.10 Logistik under byggskedet	25
5.11 Övriga villkor	26
5.12 Bilagor	28



# 1. Presentation av Linköping och Djurgården

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

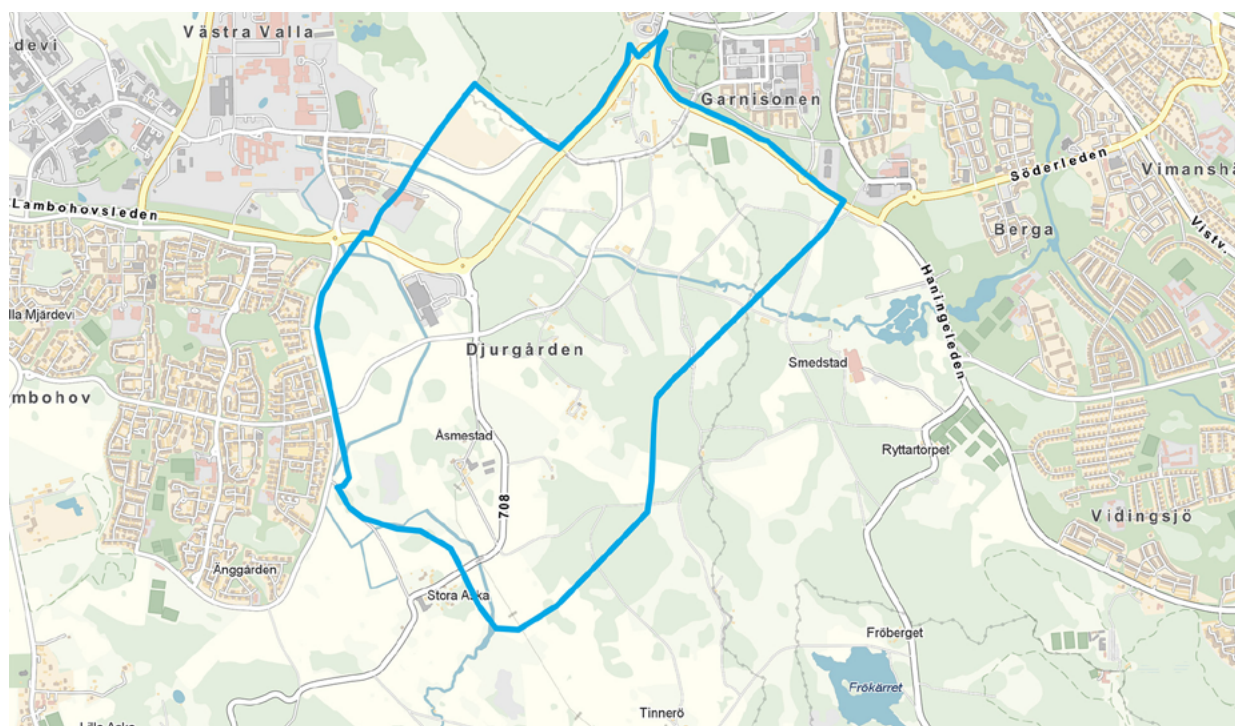
## 1.1 Linköping

Linköping är en snabbt växande kommun, med ca 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. År 2023 vann även Linköpings kommun iCapital Awards för Europas mest innovativa stad i kategorin städer under 250 000 invånare.

## 1.2 Stadsdelen Djurgården

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

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



Figur 1 Stadsdelen Djurgården



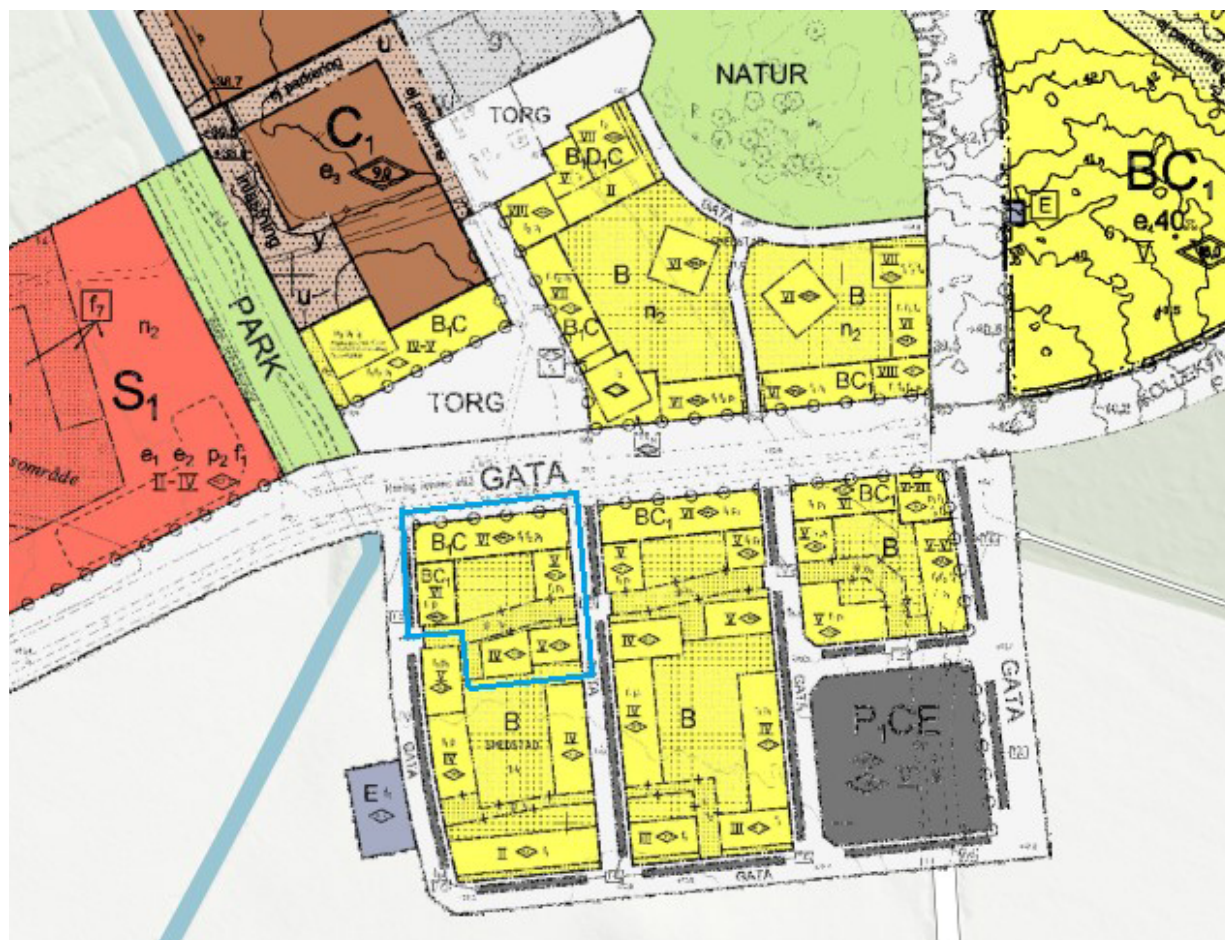
### 1.3 Djurgårdens historia

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

### 1.4 Detaljplaner för Djurgården

Linköpings kommun har antagit en detaljplan för Djurgårdens centrum, *Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården etapp 1)*, se **bilaga A1-A3**. Det är inom denna detaljplan som aktuell markanvisning sker. Detaljplanen, som fick laga kraft 2021-10-29, utgör den första etappen i utvecklingen av Djurgården. Detaljplanen ger förutsättningar för ca 1000 bostäder samt skola, handel och service i en tät och variationsrik stadsstruktur som kommer att utgöra stadsdelens centrum. I samband med detaljplanens genomförande kommer Linköpings kommun att anlägga ett offentligt torg i anslutning till befintligt handelsområde. Kommunens intention är att det ska finnas lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningarna i byggnaderna som omgärdar torget.

Linköpings kommun har tagit fram en detaljplan för nästa utbyggnadsetapp av Djurgården. Detaljplanen, som vann laga kraft 2023-07-28, kommer att ge förutsättningar för ytterligare ca 2 000 bostäder samt förskola, äldreboende, idrottsplats m.m.



Figur 2. Detaljplaneområdet för *Detaljplan i Djurgården för del av Smedstad 1:4 m.fl. (Djurgården etapp 1)*. Det tilldelningsområdet som ingår i den här markanvisningstävlingen är markerat med blå linje.





Figur 3. Illustration, preliminär kvartersstruktur för Djurgården.

## 1.5 Områdets läge i staden

Området där markanvisningstävlingen ingår är beläget ca tre kilometer söder om Linköpings stadskärna. I närområdet finns den framväxande, innovativa, stadsdelen Vallastaden. På bekvämt cykelavstånd finns också Linköpings universitet och Linköping Science Park, som är en av Europas främsta teknikparker. Öster om området finns det mycket populära naturreservatet Tinnerö eklandskap. Precis norr om området finns ett befintligt handelsområde, *Djurgårdens centrum*, med matbutik, apotek, gym, systembolag m.m. Områden söderut består till största del av jordbruksmark.



Figur 4. Bilden visar Djurgården samt omkringliggande områden



## 1.6 Övergripande målbild för Djurgården

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

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

*Djurgården binds samman av Hertig Johans allé och de stadiga kvarter som ramar in gatan. Stadens skala trappas sedan successivt ner mot park- och naturområden som vävs in i bebyggelsestrukturen.*

*Husen placeras överlag tätt intill gatorna. Med varierande arkitektur och artikulerade entréer skapas vackra intressanta och trygga gaturum.*

*Mot allmänna gator har byggnaderna en utformning utan stora balkonger och uterum, vilket skapar ett distinkt möte med det offentliga rummet. Istället finns det gott om till exempel franska balkonger som ger ett intressant möte mellan inne och ute, privat och offentligt. Gårdarna är de boendes egna privata trädgård och oas, för rekreation, lek och social aktivitet. Hit vänds balkonger och uteplatser. I tydligheten mellan det slutna privata och det offentliga skapas en upplevelsedynamik.*

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

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

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

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

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

Med utgångspunkt från den övergripande målbilden har Linköpings kommun också formulerat en målbild för tilldelningsområdet. Den presenteras under punkt 2.3.1.

Målbilderna är inte i sig del i utvärderingen utan finns till för att ge tävlande byggaktörer en indikation kring vad Linköpings kommun vill med stadsdelen och tilldelningen så att detta kan bäras med in i anbudet.







# 2. Markanvisningstävlingens tidplan och omfattning

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

## 2.1 Preliminär tidplan för markanvisningstävlingen

- Inbjudan till markanvisningstävling skickas ut: 2023-12-18
- Sista dag för inlämning av anbud: 2024-04-01
- Utvärdering av anbud: 2024-04-01 – 2024-06-01
- Tecknande av markanvisningsavtal: Kvartal 2 2024
- Tecknande av marköverlåtelseavtal: Kvartal 4 2025

## 2.2 Markanvisningstävlingens omfattning

Aktuell markanvisningstävling omfattar ca 100 lägenheter i flerbostadshus i ett tilldelningsområde.

## 2.3 Beskrivning av tilldelningsområden

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

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



Figur 5 redovisar samtliga tilldelningsområden inom Djurgården etapp 1.

I bilden ovan redovisas samtliga tilldelningsområden inom Djurgården etapp 1. Det tilldelningsområde som är aktuellt i den här markanvisningstävlingen är **område 1**. Avgränsningen av övriga tilldelningsområden är preliminär och kan komma att ändras.

### 2.3.1 Tilldelningsområdet

Kommunens målbild för tilldelningsområdet

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

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

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

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



Mot söder bildar kvartersbebyggelsen en ombonad och privat bostadsgård. Arkitekturen är friare och mindre strikt än mot torgsidan. Färg- och materialval bör ske med utgångspunkten att skapa en varm, ljus och hemtrevlig miljö. Även här bör materialval ske med utgångspunkten att de ska kunna åldras vackert och underhållas över tid. Här ges balkonger och uteplatser mer utrymme och taklandskapet kan variera.

Hela Djurgården ska präglas av klimatmedvetenhet och närhet till naturen, så även inom tilldelningsområdet. Kommunen ser gärna att byggnaderna inom tilldelningsområdet uppförs med stomme i trä. Klimatskal, såsom fasadmaterial och tak, kan dock gestaltas med andra material för att uppnå de karaktärer som beskrivs i punkterna ovan.

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



Figur 6 visar viktiga förutsättningar för byggnation inom tilldelningsområdet

### Viktiga förutsättningar för byggnation inom tilldelningsområdet

- Inom tilldelningsområdet medger detaljplanen bostäder samt lokaler för centrumändamål. Mot Hertig Johans allé får bostadslägenheter inte finnas i bottenvåning.
- Bostäderna inom tilldelningsområdet ska upplåtas med valfri upplåtelseform. Tildelningen omfattar en byggrätt om ca 10 000 kvm BTA. Byggnation ska uppföras i enlighet med maximalt antal våningar i detaljplanen (4-6 våningar).
- För att möta krav på tillgänglighet behöver entréer till både bostäder och lokaler kunna nås från gårdssidan. Detta kräver en körbar yta genom kvarteret (benämnd ”körbar smitväg” i figur 6) och plats för angöring och parkering för rörelsehindrade. Område som kan utformas som körbar yta är i plankartan markerad med planbestämmelserna g och n2. Publika lokaler mot torget kan nås via genomgående portgångar/trapphus. Då inga

utfartsmöjligheter för motorfordon finns mot Hertig Johans allé bör också avfallsutrymmen nås från gårdssidan och en sopbil behöver kunna nyttja den körbara ytan (för mer information om avfallshantering se punkt 3.7).

- Område markerat med planbestämmelserna g och n2 på plankartan ska också utformas så att utrymme finns för fördröjning av dagvatten. Fördröjning ska dimensioneras för att minst klara grundkravet för dagvattenhantering enligt punkt 3.8.
- Område som är markerat med planbestämmelserna g och n2 på plankartan kan komma att behöva utgöra en gemensamhetsanläggning där flera fastigheter ingår. Efter tecknande av markanvisningsavtal kommer kommunen och berörd byggaktör diskutera behov av bildande av gemensamhetsanläggning, vilka nyttigheter en sådan anläggning ska innehålla och vilka fastigheter som ska ingå.
- I samband med projektering av allmän plats har Tekniska verken AB projekterat anslutningspunkter för teknisk försörjning till byggnaderna inom tilldelningsområdet, se **bilaga F1**. Om byggaktören har behov av att flytta läge på anslutningspunkt eller önskar fler anslutningspunkter, och detta bedöms möjligt av kommunen och Tekniska verken AB, står byggaktören för de extra kostnader som detta medför.
- Kommunen har tagit fram illustrationsmaterial som visar den tänkta gestaltningen av torget, se **bilaga F2**.
- Bebyggelsen behöver utföras så att linspänd gatubelysning utmed gatorna kan hängas upp i fasaden. Byggaktören ska på egen bekostnad utföra ytterväggskonstruktioner så att den medger infästning av belysningsspannen.
- Området inom 1 meter från fastighetsgräns kommer att vara tillgängligt för schakt i samband med byggnationen av byggnader. Den ytan innehåller inga längsgående ledningar och kommer inte att vara belagd med asfaltsgrus.

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



# 3. Grundläggande krav och förutsättningar

Inlämnade anbud kommer att bedömas och poängsättas utifrån utvärderingskriterier.

Målbilderna för stadsdelen och tilldelningsområdet är inte grund till utvärdering utan finns till för att ge byggaktörer vägledning kring kommunens ambition och målsättning med området gällande gestaltning, klimatambitioner osv.

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

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

## 3.1 Överensstämmelse med detaljplan

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

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

## 3.2 Projektorganisation och arkitektkontor

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

Kommunen kommer inte utvärdera projektorganisationen utan kravet ställs främst för att säkerställa att den arkitektoniska kvalitén som redovisas i anbudet ska finnas med fram till godkända bygglovshandlingar finns framme.

## 3.3 Markpris

Ett fast markpris om 4 000 kr/kvm BTA samt 1 600 kr/kvm LOA har satts för den här tävlingen.

Ingen indexreglering av markpriset kommer att ske ifall tecknande av marköverlåtelseavtal sker inom tänkt tidplan. Om byggaktören önskar förlängning på markanvisningsavtalet och det godkänns av kommunen så har kommunen rätt att tillämpa indexreglering.

Skulle byggaktör lämna in ett annat markpris kommer detta anbud att exkluderas från tävlingen.

### 3.4 Lokaler för centrumändamål i bottenvåning

I markplan mot Hertig Johans allé ska det finnas lokaler för centrumändamål. Inom tilldelningsområdet ska det finnas minst 250 kvm LOA för centrumändamål. Observera att grundkravet om 250 LOA gäller lokaler för centrumändamål vilket inte ska förväxlas med bostadskomplement.

### 3.5 Miljö- och hälsofarliga ämnen

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

- Rekommenderas eller Accepteras enligt Byggvarubedömningen 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, tätskiktsmatta, 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 avvikelserna var nödvändiga. Byggaktören förväntas arbeta löpande med val av produkter och loggbok.

Uppföljning av kravet sker vid två tillfällen genom rapportering till exploateringsenheten på Linköpings kommun:

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



## 3.6 Fjärrvärme

Bebyggelse ska anslutas till Tekniska verkens fjärrvärmesystem.

## 3.7 Parkering för cykel och bil

### Parkering för cykel

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

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

### Parkering för bil

Parkeringsbehov för bostäderna ska lösas i det parkeringshus som det kommunala bolaget Sankt Kors Fastighets AB ska uppföra. Byggaktörer som bygger i Djurgården behöver friköpa parkeringsplatser i parkeringshuset för att täcka det parkeringsbehov som finns. Parkeringshuset beräknas preliminärt vara färdigställt under första halvåret 2026. För att parkering ska kunna ske av boende innan parkeringshuset färdigställts så har en tillfällig markparkering anordnats.

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

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

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

Kostnaden för friköp av parkeringsplats i parkeringshuset är satt till 200 000 kr per parkeringsplats exklusive moms (prisnivå december 2020). Då priset räknas upp med 4 % per år blir beloppet 234 000 kr exklusive moms för 2024. Avgifter för friköp av parkering ska erläggas till Sankt Kors Fastighets AB innan bygglov beviljas

Nedanstående räkneexempel visar uppskattad kostnad för parkeringsköp per 1000 kvm BTA med och utan reduktion av parkeringstalet (i prisnivå 2024 exklusive moms):

- Kostnad för parkeringsköp, utan reduktion av parkeringstal:  
234 000:- x 8 platser = ca 1 872 000:-
- Kostnad för parkeringsköp, med reduktion av parkeringstal:  
234 000:- x 6 platser = ca 1 404 000:-

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

### 3.8 Avfallshantering

Inom tilldelningsområdet ska det finnas avfallsutrymmen, där kärl för olika fraktioner kan ställas upp, som täcker tilldelningens behov.

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 Handbok för avfallsutrymmen, **bilaga I** samt Modell för dimensionering av avfallsutrymmen, **bilaga J**.

Kommunen kommer inte att utvärdera utifrån bilagorna utan de är till som ett hjälpmedel för byggaktörerna för att kunna räkna på rätt dimensionering för sina avfallsutrymmen.

### 3.9 Dagvattenhantering

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

Linköpings kommunen ställer krav på att de första 10 mm nederbörd (reducerad area) ska fördröjas innan förbindelsepunkten. Mer information om redovisning och uppföljning finns på Linköpings kommuns hemsida:

<https://www.linkoping.se/bygga-bo-och-miljo/vatten-och-avlopp/dagvatten/information-till-byggaktorer/riktlinjer-vid-byggnation-pa-mark-som-markanvisas-av-kommunen/>

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

### 3.10 Kommunala bostäder

Detta krav gäller endast om byggaktören väljer att bygga hyresrätter.

Det finns ett stort behov av kommunala bostäder i Linköping. Kommunala bostäder innebär i detta sammanhang hyresrätter där kommunen står för förstahandskontraktet. Kommunen hyr i sin tur ut bostaden till personer som av olika anledningar har svårt att få en bostad och som kommunen genom särskild lagstiftning har ett ansvar för.

Den byggaktör som blir tilldelad mark i Djurgården ska erbjuda Linköpings kommun att hyra en volym som motsvarar minst 12,5 % av lägenheterna. 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 kommer förhyra.

Förhyrningen ska inte vara tidsbegränsad. Minst 20 % av den volym som kommunen ska hyra ska vara 1 rum och kök, dock minst en lägenhet per tilldelning.

Minst hälften av de kommunala bostäderna som erbjuds till kommunen ska vara belägna inom aktuellt tilldelningsområde. Dessa lägenheter ska ha samma hyresnivå som övriga lägenheter inom tilldelningsområdet. Övriga lägenheter kan hyras ut i andra stadsdelar i Linköping (dock ej Skäggetorp, Berga eller Ryd). Lägenheter som hyrs ut i andra



stadsdelar ska inte vara samlade inom samma fastighet och ska ha bruksvärdesförhandlad hyra.

Kommunen ska ha rätt att upplåta lägenheterna i andra hand. Så länge kommunen innehar förstahandskontraktet är det kommunen som betalar hyran till fastighetsägaren och har ett ansvar gentemot fastighetsägaren och andrahandshyresgästen enligt gällande lagstiftning.

Efter det att andrahandshyresgästen har bott i lägenheten i 18-24 skötsamma månader (med skötsamma månader menas regelbundna hyresinbetalningar, icke upprepade störningar, vård av lägenhet samt att allmän god hyressed har följts) ska fastighetsägaren pröva möjligheten för andrahandshyresgästen att ta över förstahandskontraktet.

I samband med prövning av andrahandshyresgästens möjlighet till övertagande av förstahandskontraktet ska inkomstkravet utgå från Socialstyrelsens Riksnorm. Till disponibla medel ska även försörjningsstöd, studiemedel, bostadsbidrag och bostadstillägg räknas in. Andrahandshyresgästen ska i allmänhet uppfylla fastighetsägarens ordinarie uthyrningspolicy och allmänt god hyressed.

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

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

### 3.11 Redovisning av beräkningsunderlag från klimatdeklaration

Linköpings kommun vill lära sig mer om beräkningar av byggnaders klimatpåverkan.

För samtliga nya byggnader som omfattas av Lag (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader ska beräkningsunderlag som redovisar beräknad klimatpåverkan per kvm BTA uppdelat på produktskedet (modul A1-A3) och byggprocesskedet (modul A4-A5). Beräkningsunderlaget ska även innehålla beskrivningar av vilka beräkningsantaganden som gjorts.

Redovisning ska ske till projektledare på enheten för mark och exploatering vid färdigställande.

# 4. Tävlingsens innehåll, krav och utvärdering

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

## 4.1 Utvärderingskriterier

Inlämnade anbud kommer att utvärderas utifrån poängsättande utvärderingskriterier.

Vid inlämning av anbud behöver byggaktören redogöra för hur kriterierna uppnås. Detta görs som en del i Mall 3. Endast beskrivningar kring hur utvärderingskriterierna ska uppfyllas som är tydligt och konkret beskrivna kommer att ges poäng. Formuleringar som endast uttrycker ambitioner och viljeyttringar kommer inte att tas i hänsyn.

### 4.1.1 Poängsättande utvärderingskriterier

Kommunen kommer utvärdera varje anbud utifrån ett antal nedan beskrivna utfästelser. Bedömning kommer även göras gällande anbudens helhetsverkan (se utfästelsen Arkitektur) vilket innebär en sammanvägd bedömning av form och funktion.

#### Lägenhetsfördelning (2 poäng)

Djurgården ska erbjuda människor med olika behov, förutsättningar och önskemål ett brett utbud av boendeformer. En viktig del i detta är att det finns olika lägenhetsstorlekar med en variation inom den enskilda byggnaden.

Byggaktörer som förbinder sig att anordna att tilldelningen innehåller minst fyra lägenhetsstorlekar kommer att tilldelas 2 poäng i utvärderingen. Poäng ges ej om det endast finns en lägenhet av varje lägenhetsstorlek inom tilldelningen. Med "lägenhetsstorlek" menas lägenheter med olika antal rum och kök.

#### Energieffektivitet (1-5 poäng)

Den mest hållbara energin är den som inte används. Lågt energibehov och små värmeförluster är en grundläggande förutsättning för långsiktigt energieffektiva byggnader. Linköpings kommun efterfrågar projekt som åtar sig att bygga i enlighet med denna målsättning.

Kommer ni att certifiera byggnaden för små värmeförluster, uttryckt i värmeförlusttal, enligt något av följande certifieringssystem?

- FEBY (Bron, Silver, Guld eller Guld Plus). Se [www.feby.se](http://www.feby.se)
- Passive House Institute (Low Energy, Classic, Plus eller Premium). Se [www.passivehouse.com](http://www.passivehouse.com)

#### Kommunen kommer att bedöma kriteriet på följande sätt:

En utfästelse om att byggnaden kommer certifieras enligt ovan, utan att ange certifieringsnivå ger **1 poäng**. Eventuell utfästelse om nivå inom valt certifieringssystem som ska uppnås. Om någon av nivåerna nedan anges i anbudet kommer kommunen att betrakta det som ett åtagande som ska genomföras.

- FEBY Silver eller PHI Low Energy ger **2 ytterligare poäng**.
- FEBY Guld eller PHI Classic ger **3 ytterligare poäng**.
- FEBY Guld Plus, PHI Plus eller PHI Premium ger **4 ytterligare poäng**.



Utfästelserna kommer att följas upp på följande sätt:

- Utfästelse att byggaktören ska certifiera byggnaden kommer skrivas in i markanvisningsavtalet. Om en specifik certifieringsnivå utlovas i anbudet (se valbara nivåer ovan) skrivs även detta in i markanvisningsavtalet.
- Inför tecknande av marköverlåtelseavtal redovisar byggaktören för mark- och exploateringsenheten vilket certifieringssystem som kommer användas och vilken certifieringsnivå som ska uppnås. Valt certifieringssystem och certifieringsnivå kommer att skrivas in som utfästelse i marköverlåtelseavtal och kommer ingå som en del av byggnadsskyldigheten.
- Efter färdigställd byggnation redovisar byggaktören att utfästelse i marköverlåtelseavtal har uppfyllts genom redovisning av certifikat.

### **Klimat- och resurseffektivt byggande (2-5 poäng)**

Linköpings kommun arbetar för att öka andelen byggnader som uppförs med träbyggnadsteknik. En träbyggnad definieras som en byggnad där huvuddelen av byggnadens stomme består av träbaserade material. I byggnadens stomme ingår bärande väggar, pelare, balkar och bjälklag ned till sockel. Byggnadsgrunden ingår inte i definitionen av stomme.

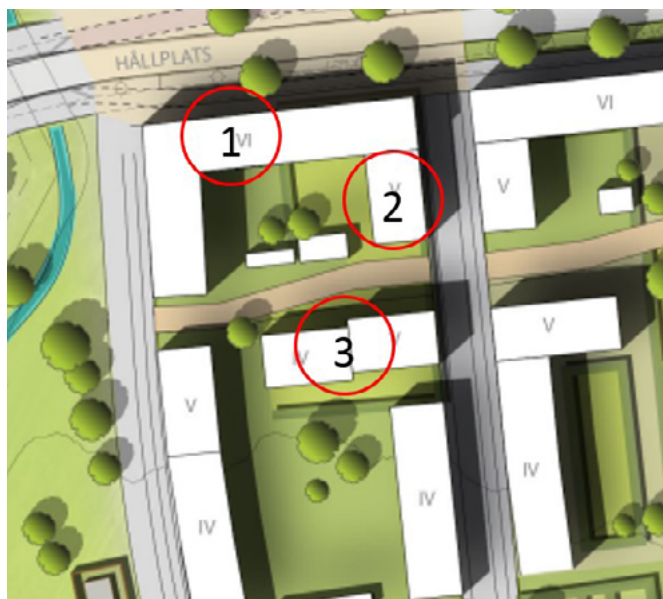
Byggaktörer som förbinder sig att uppföra minst en byggnadskropp med träbyggnadsteknik kommer att tilldelas **2 poäng** (se bild nedan gällande vad som avses med byggnadskropp).

Byggaktörer som förbinder sig att uppföra hela byggnationen (byggnadskropp 1, 2 och 3 enligt bild nedan) inom tilldelningsområdet med träbyggnadsteknik kommer att tilldelas **4 poäng**.

Med träbyggnadsteknik som bas vill Linköpings kommun ytterligare uppmuntra byggaktörer att utföra byggnationen så klimat- och resurseffektivt som möjligt.

Material- och konstruktionsval som tydligt bidrar till en låg klimatpåverkan och hög resurseffektivitet kommer att belönas med ytterligare **1 poäng**.

Den extra poängen kommer endast ges om byggaktören förbinder sig till något av de ovanstående utvärderingskriterierna. Vid utvärdering fokuserar kommunen på utfästelser för byggdelar med stor potential. Exempelvis en särskilt resurseffektiv träbyggnadsteknik, stommar helt i trä, tillämpning av klimatförbättrad betong, återbruk av byggmaterial i betydande omfattning eller liknande.



Figur 7. Med byggnadskropp avses byggnadskroppar som är numrerade med 1-3 i bilden bredvid

Bedömning om extra poäng kan ges görs av projektgrupp bestående av stadsarkitekt, landskapsarkitekt, representant från bygglovsenheten, miljöplanerare, projektledare från mark- och exploateringsenheten samt delprojektledare från detaljplaneenheten.

### **Attraktiv gårdsmiljö (0-4 poäng)**

Byggaktörer som förbinder sig till att skapa en attraktiv gårdsmiljö utifrån beskrivning nedan kan få mellan **0-4 poäng** i utvärderingen.

På gårdarna inom varje kvarter finns stora träd, frodig grönska, odlingsmöjligheter och vatteninslag som bidrar till ekosystemtjänster och skapar vackra och spännande miljöer för boende i alla åldrar.

Gårdarna i Djurgården är de boendes egna privata trädgård och oas, för rekreation, lek och social aktivitet. Gårdarna ska även utformas som miljöer som bidrar till barns rörelse, uppmuntrar till nyfikenhet för naturen samt uppmuntrar till lek.

I Djurgården så hänvisas all parkering till ett gemensamt parkeringshus vilket skapar goda förutsättningar för en god och attraktiv gårdsmiljö där grönska kan frodas och vara en härlig livsmiljö för både människor, djur och växter.

Byggaktörerna uppmuntras till att även uppföra miljöer/anläggningar inom tilldelningen som bidrar till att främja den biologiska mångfalden. Det kan till exempel vara bihotell, fjärilsrabatter, depå av död ved, fågelholkar, buskage, oklippt gräsyta, mulmholkar och gröna tak/gröna väggar.

Byggaktörerna uppmuntras till att väva in kreativitet i gårdsmiljön som bidrar till det lilla extra som kan få boende eller förbipasserande att stanna upp och bli intresserade.

Poängsättning mellan **0-4 poäng** görs av en projektgrupp bestående av stadsarkitekt, landskapsarkitekt, representant från bygglovsenheten, representant från klimatenheten, projektledare från mark- och exploateringsenheten samt delprojektledare från detaljplaneenheten.

Poängsättningen kommer bedömas utifrån skalan att **0 poäng** är dåligt, **1 poäng** är godkänt, **2-3 poäng** är bra och **4 poäng** är mycket bra.

### **Arkitektur (0-10 poäng)**

Här utvärderas hur man applicerar de olika utfästelserna såsom t.ex. lägenhetsfördelning, energieffektivitet och attraktiv gårdsmiljö i en för stadsdelen och dess målbild tilltalande helhet som kan bidra till staden och samspela med sin närmsta omgivning, dvs. hur funktionaliteten omsätts i en god gestaltad miljö.

Poängsättning mellan **0-10 poäng** görs av en projektgrupp bestående av stadsarkitekt, landskapsarkitekt, representant från bygglovsenheten, projektledare från mark- och exploateringsenheten samt delprojektledare från detaljplaneenheten.

Poängsättningen kommer bedömas utifrån skalan att **0 poäng** är mycket dåligt, **5 poäng** är godkänt och **10 poäng** är mycket bra.

Den projekttid som byggaktören ska upprättas i mall 2 kommer att användas som grund för utvärdering av detta kriteriet (läs mer om projekttid under 4.3 Inlämningskrav).



## 4.2 Utvärdering av inkomna anbud

Inlämnade anbud kommer att utvärderas av en bedömningsgrupp som består av tjänstepersoner från Linköpings kommun. Byggaktörens beskrivning av hur projektet uppfyller utvärderingskriterierna kommer att ligga till grund för utvärderingen.

Bedömningsgruppen kommer att föreslå en vinnare för tilldelningsområdet. Beslut om vinnare fattas av chefen för Mark- och exploateringsenheten genom delegation från samhällsbyggnadsnämnden enligt beslut den 10 oktober 2023.

Bedömningen av bidragen gällande utvärderingskriterierna "Arkitektur" och "Attraktiv gårdsmiljö" samt delar av kriteriet "klimat- och resurseffektivt byggande" är subjektiva utifrån de förutsättningar som framkommer av tävlingsunderlaget. Linköpings kommun förbehåller sig rätten att göra poängsättningen i bedömningen av respektive bidrag.

Endast beskrivningar kring hur utvärderingskriterierna ska uppfyllas som är tydligt och konkret beskrivna kommer att ges poäng. Formuleringar som endast uttrycker ambitioner och viljeyttringar kommer inte att tas i hänsyn. Det är därför mycket viktigt att projekttid och beskrivningar är konkreta, tydligt redovisade och lättförståeliga. Försäljning av marken sker efter beviljat bygglov för att säkerställa att tävlingsförslagets åtaganden följer projektet från idé till färdigställande.

Utvärderingen av inkomna anbud sker i följande steg. För att gå vidare till nästa bedömningssteg måste 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 utifrån mall 1 är ifyllda samt att efterfrågade bilagor är inskickade.
- I steg 2 utreder kommunen byggaktörens ekonomiska förutsättningar. Denna del utgör beslutsunderlag för att säkerställa att byggaktören kan genomföra projektet. I utredningen görs en bedömning om byggaktören kan anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Byggaktörer som exempelvis har bolag som inte är registrerade på vederbörligt sätt, befinner sig i konkurs eller på annat sätt är på obestånd kommer att diskvalificeras i utvärderingen. Linköpings kommun samarbetar med bland annat Skatteverket och kommer att genomföra en ekonomisk kontroll av byggaktörens företag och bolagsmän. Kommunen förbehåller sig rätten att exkludera byggaktörer som tidigare misskött, eller inte fullföljt, sina markanvisningar i enlighet med upprättade avtal. Byggaktörens projektorganisation granskas som ett led i bedömningen av byggaktörens förmåga att genomföra projektet.
- Det politiska styret i Linköping har beslutat att brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete är prioriterat för kommunens tjänstemannaorganisation. Dessutom trädde en ny lag i kraft den 1 juli 2023, som innebär att det är lagstadgat att kommuner ska arbeta brottsförebyggande. I granskningen av respektive byggaktör kommer kommunen göra en granskning av bolaget och dess företrädare (styrelsemedlemmar, vd, verkliga huvudmän och registrerade företrädare) utifrån de utslutningsgrunder som redovisas i LOU 13 kap.
- I steg 3 kontrolleras att det inlämnade anbudet uppfyller grundkraven för Djurgården som redovisas i detta prospekt (se punkt 3).
- I steg 4 bedöms anbuderna utifrån hur väl de svarar mot kommunens utvärderingskriterier för Djurgården (se punkt 4.1).

Sammanvägningen av poäng utifrån utvärderingskriterierna efter att steg 1-4 genomförts ger den totalvärdering som leder fram till att ett vinnande förslag kan utses.

## 4.3 Inlämningskrav

Byggaktörens markanvisningsanbud ska innehålla följande:

- Mall 1 – Grunddata
- Mall 2 – Projekttid och projektorganisation
- Mall 3 – Checklista grundläggande krav och utvärderingskriterier

### Mall 1 – Grunddata

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

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

Till mall 1 ska byggaktören dessutom bifoga 3 bilagor:

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

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

### Mall 2 – Projekttid och projektorganisation

Anbudet ska innehålla följande i enlighet med mall 2:

- Konkret beskrivning, i text och bild, av projektets arkitektoniska idé samt bärande idéer och lösningar som ska följa projektet från förslag till färdigställande. Det ska tydliggöras hur projektet uppfyller de grundläggande kraven (se punkt 3) och hur projektet planerar att uppfylla de utvärderingskriterier som byggaktören förbinder sig till att uppfylla (se punkt 4.1).
- Illustrationer av alla fasader, både från omgivande gator och från gården, där materialval, färgsättning m.m. tydligt framgår. Fasadelevationer ska redovisas i skala 1:200.
- Illustrationsplan av den egna gården och hur den är tänkt att gestaltas med funktioner och vistelseytor. Här ska även huvuddragen i dagvattenhantering visualiseras. Illustrationsplan ska redovisas i skala 1:200. Sektioner med markhöjder på gata och gård ska redovisas i skala 1:400.
- Situationsplan över tilldelningsområdet där antal våningar redovisas med romerska siffor. Situationsplanen ska baseras på dwg-filen för detaljplanekartan, se **bilaga A2**. Det ska framgå hur förslaget ansluter till allmän plats med olika höjd utmed kvarterets olika sidor. Situationsplan ska redovisas i skala 1:400.
- Översiktliga planer för samtliga våningsplan (alternativt normalplan om flera våningar är lika), där lägenhetsfördelning och övriga ytor framgår. Redovisas i skala 1:400.
- En redovisning över antalet lägenheter, total bruttoarea (BTA), lokalarea (LOA) för lokaler för centrumändamål och antal cykelplatser.
- Presentation av arkitektkontor och den förslagna projektorganisationen.

### Mall 3 – Checklista grundläggande krav och utvärderingskriterier

I mall 3 finns en checklista för samtliga krav som ställs inom tilldelningsområdet samt för de utvärderingskriterier som gäller för tävlingen. Här ska byggaktören bocka i rutorna för varje krav, som en bekräftelse på att byggaktören är införstådd med vad som gäller för respektive tilldelning.

Byggaktören ska även bocka för varje utvärderingskriterie som byggaktören förbinder sig till att uppfylla. Det ska även beskrivas i mall 3 hur kriterierna kommer att genomföras. Endast beskrivningar kring hur utvärderingskriterierna ska uppfyllas som är tydligt och konkret beskrivna kommer att ges poäng. Formuleringar som endast uttrycker ambitioner och viljetryningar kommer inte att tas i hänsyn.

## 4.4 Inlämning av anbud

Markanvisningsanbud ska ha kommit in till Linköpings kommun **senast 1 april 2024**. Markanvisningsanbud som inkommit efter denna tidpunkt har kommit in för sent och kan komma att exkluderas.

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

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

## 4.5 Frågor under anbudstiden

Eventuella frågor om markanvisningstävlingen ställs via e-postmeddelande till [djurgarden@linkoping.se](mailto:djurgarden@linkoping.se). Sista dag att lämna in frågor är den **15 mars 2024**. Namn och telefonnummer ska anges. Dessutom ska *Fråga Djurgården markanvisningstävling* anges i ämnesraden i e-postmeddelandet.

Frågor och svar som kan vara av intresse för andra anbudsgivare kommer publiceras anonymt på kommunens webbplats [www.linkoping.se/markanvisning](http://www.linkoping.se/markanvisning) under rubriken *Djurgården markanvisningstävling 2024*.

## 4.6 Exklusivt tolkningsföreträde

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

## 4.7 Meddelande om markanvisning

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



# 5. Fortsatt process och övriga villkor

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

## 5.1 Beslut om markanvisning

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

## 5.2 Bygglovsförberedelser

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

## 5.3 Tecknande av marköverlåtelseavtal

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

## 5.4 Preliminär tidplan för genomförande av byggnation

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

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

- Allmän plats färdigställd till etapp 1-nivå (AG-lager): Sommar 2024
- Byggstart bostäder: Q4 2025
- Inflytt bostäder: Q4 2027

## 5.5 Plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark

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

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

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

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

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

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

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

## 5.7 Kostnader för hantering av arkeologi

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

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

## 5.8 Kostnader för hantering av markföroreningar

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

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

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

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

## 5.9 Fastighetsbildning

De aktuella tilldelningsområdena utgör i dagsläget egen fastighet. Linköpings kommun ansvarade för att genomföra och bekosta avstyckning. Övrig fastighetsbildning såsom avstyckningar som byggaktören önskar göra inom sin tilldelning, servitutsbildning, upprättande av gemensamhetsanläggningar m.m. ska ombesörjas och bekostas av byggaktören.

## 5.10 Logistik under byggskedet

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

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

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

Det är av stor vikt att samtliga byggaktörer tar till sig, följer och respekterar projektets riktlinjer kring logistik, säkerhet och samordning med övriga aktörer.

Byggaktörerna står för samtliga kostnader för logistik- och etableringslösningar.

Linköpings kommun har iordningsställt ett område för bodetablering i anslutning till tilldelningsområdet (blåfärgat område i figur 8) dit byggaktörer hänvisas för sin bodetablering. För detta kommer ett nyttjanderättsavtal upprättas mellan byggaktören och kommunen och en taxa tas ut om 3 kr/kvm och vecka.

Byggaktören kommer ansvara för att söka och bekosta bygglov för de bodar som behövs för exploateringen.

Byggaktören ansvarar för att upprätta och bekosta de anslutningar som behöver göras för bodetableringen. Anslutning för el, vatten, opto e.t.c. finns framdraget till området.

Avgiftsbelagd parkering för byggpersonal tillhandahålls av Dukaten (lilafärgat område i figur 8).



Figur 8. Bilden visar område för bodetablering i norr och parkering för byggpersonal i söder

## 5.11 Övriga villkor

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

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



bud som innehåller reservationer.

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

Köpeskillningen bygger på slutlig byggrätt uttryckt i kvm BTA i beviljat bygglov. Innehåller byggnad lokaler för centrumändamål i bottenvåningen minskas total kvm BTA med den kvm LOA för centrumändamål som enligt bygglovhandling finns inom byggnadens bottenvåning. Fastpris för kvm BTA bostäder (4 000 kr/kvm) ska erläggas för den area som reduktionen resulterar i, medan kvm LOA för centrumändamål ersätts med det fasta markpris kr/kvm som anges i detta prospekt (1 600 kr/kvm). Kommunen har som ambition att hela den byggrätt som detaljplanen medger ska tas i anspråk av bebyggelse. Kommunen kan dock acceptera att byggrätten inte nyttjas fullt ut, om det är nödvändigt för projektets genomförande och överensstämmer med grundkrav och utvärderingskriterier för tilldelningsområdet.

En markanvisning är tidsbegränsad till 18 månader från tecknande av markanvisningsavtal. Om ett marköverlåtelseavtal rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen har kommunen rätt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge en förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggaktören aktivt har drivit projektet och att 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.

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

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

Skulle byggaktören inte genomföra det som denne åtagit sig i sitt anbud kan detta vägas in i kommunens bedömning om byggaktören kan bli aktuell för kommande markanvisningar i Linköpings kommun.

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

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

För att byggaktörer som deltar i markanvisningstävlingen ska kunna bilda sig en uppfattning om vilka villkor som kommunen kommer att ställa i markanvisnings- och marköverlåtelseavtal har kommunen tagit fram mallar för markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal, se **bilaga H**. I den mån det finns motstående information i detta prospekt och avtalsmallarna förbehåller sig kommunen rätten att välja tolkning. Slutliga avtal kommer att anpassas till den enskilda tilldelningen och det enskilda projektet. Avtalsmallarna är inte bindande vilket gör att kommunen förbehåller sig rätten att genomföra de ändringar och tillägg som kommunen bedömer som lämpliga och skäligen. Byggaktören är inte berättigad till någon form av ersättning eller reduktion av offererat markpris till följd av detta.

## 5.12 Bilagor

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