



Markanvisning Skogsvallen, etapp 1

Markanvisningstävling för bostäder vid Skogsvallen, etapp
1, Södra Hjulsbro

Prospekt 2020-09-15

1. Inbjudan

Linköpings kommun bjuder in till deltagande i en markanvisningstävling för Skogsvallen etapp 1 och söker exploatörer som vill utveckla bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Ullstämna 5:1 i stadsdelen Hjulsbro tillsammans med oss.

Tävlingen omfattar en framtida byggrätt om ca 16 000 kvadratmeter (kvm) bruttoarea (BTA) fördelat på tre tilldelningsområden.

För deltagande i tävlingen ska de handlingar som framgår av detta prospekt bifogas i ett e-postmeddelande till markanvisningskogsvallen@linkoping.se. Sista dag för inlämning av markanvisningsanbud är 30 oktober 2020.

Den anbudsgivare som har fått flest poäng och/eller det för kommunen mest fördelaktiga förslaget för respektive tilldelningsområde vinner tävlingen och får genom tecknande av markanvisningsavtal möjlighet att förverkliga sina idéer för platsen.

Välkomna att lämna in anbud!



Innehåll

1. Inbjudan	2
Introduktion	5
2. Bakgrund och förutsättningar	6
Södra Hjulsbro	6
Detaljplanen	8
Tidigare användning	8
3. Markanvisningsområdet	9
Målsättning för ny bebyggelse	9
Markägare och huvudmannaskap	9
Tilldelningar inom markanvisningsområdet	9
4. Förutsättningar för ny bebyggelse	11
Markförhållanden	11
Arkeologi	12
Trafikbuller	12
Parkering för bil och cykel	12
Varutransporter	14
Teknisk försörjning	14
Spill- och dricksvatten	14
Dagvatten	14
Fjärrvärme	15
El, Tele/opto	15
Avfall	15
Avgifter och taxor	15
Fastighetsbildning	16
Byggrätt och markpris	16
Kommunens rätt att hyra lägenheter	17
Långsiktigt investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande	18
5. Genomförande	19
Tidplan	19
Ekonomi	19
Markanvisningsavgift	19
Utrednings- och projekteringskostnader	20
Plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark	20
Fastighetsbildningskostnader	20
Bullerplank	20
Skyddsstängsel	20



Anslutningsavgifter	20
Markföreningar	20
Arkeologi	21
Logistik och etablering	21
Avtal.....	21
Markanvisningsavtal (Steg 1).....	21
Marköverlåtelseavtal (Steg 2).....	22
Färdigställande och Byggstart.....	23
Allmän plats	23
Säkerställande av byggnation och uppföljning av projektet	23
Byggtrafik och skada allmän plats	24
Sanktioner och säkerhet	24
Viten	24
Moderbolagsborgen	24
6. Markanvisningens innehåll och utvärdering	25
Markanvisningsinformation.....	25
Tävlingsupplägg.....	25
Tävlingsinformation	26
Frågor under ansökningstiden	26
Inlämning.....	27
Markanvisningsanbudets form och innehåll.....	27
Språk.....	27
Ansökans innehåll	27
Utvärdering	28
Tävlingskriterier	29
Övriga villkor	31
Meddelande om antaget markanvisningsförslag	31

Introduktion

Linköpings kommun har en övergripande markanvisningspolicy, *Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun*, antagen 2016-02-16 KF § 12, som anger att marktilldelning i huvudsak ska ske genom konkurrensutsättning. Linköpings kommun bjuder därför in till markanvisningstävling i Södra Hjulsbro där vi nu söker exploitörer som är intresserade av att utveckla området tillsammans med oss.

Detta dokument beskriver förutsättningarna för en framtida exploatering i Skogsvallen där markförhållanden och genomförandefrågor är ett exempel av innehåll. Dokumentet förklarar även vad Linköpings kommun har för mål med markanvisningstävlingen.

2. Bakgrund och förutsättningar

Välkommen att lämna in anbud för deltagande i markanvisningstävlingen vid Skogsvallen, etapp 1, i Södra Hjulsbro. Nedan ges en beskrivning av markanvisningsområdet och en presentation av de specifika förutsättningar som gäller för kommande bebyggelse inom detaljplanen för Skogsvallen.

Södra Hjulsbro



Figur 1 - Stadsdelen Hjulsbros geografiska placering inom staden Linköping

Hjulsbro 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 och Möjetorp samt Harvestad i söder. Tillgången på grönområden inom stadsdelen är god. Parkerna bildar stråk med gång- och cykelvägar. I Kvinneby finns ett motionsspår. Invånarna har även förhållandevis nära till Åbysäcken och 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 tillkom två femtedelar av bostadsbeståndet och 1989 påbörjades utbyggnaden av stadsdelen inom Möjetorpsområdet.

Markanvisningsområdet ligger cirka 7 kilometer från Linköpings resecentrum. Från hållplats Lövsbergsvägen tar det ca 26 minuter till Linköpings resecentrum med kollektivtrafik. Från hållplats Södra Ullstämman, ca 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, som är belägen strax öster om Stångån inom stadsdelen Hackefors.

I Hjulsbro finns dagligvarubutik samt postombud. Avståndet till Ekholmen med apotek, bibliotek, vårdcentral med BVC och folktandvård är cirka 1 kilometer. I anslutning till Skogsvallen finns även ett mindre handelsområde med matvarubutik, apotek, blomsterhandel, bilverkstad, bygghandel mm. Intill Harvestadsskolan finns en ny anläggning med fotbollsplaner, UCS Arena.

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 ca 11 hektar stort och består till störst del av fastigheterna Ullstämman 5:1 som ägs av Linköpings kommun och Ullstämman 5:8 som är privatägd. Hela planområdet omfattar cirka 350 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.¹



Figur 2 - Planområdets läge i tätorten

Tidigare användning

Marken inom planområdet har tidigare bestått av två fotbollsplaner samt en grusplan på den låglänta delen. Fotbollsplanerna har flyttats cirka 400 meter söderut. Den högre kuperade delen av planområdet har bestått av skog.

¹ Bilaga A1-A3 Detaljplan

3. Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet utgör den första etappen av bebyggelse på kommunens mark inom planområdet. Markanvisningsområdet är beläget i den norra delen av planområdet mot Vårdsbergsvägen och omfattar totalt cirka 130 bostäder.

Målsättning för ny bebyggelse

En blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer eftersträvas inom hela planområdet. Kommunens strävan är att skapa förutsättningar för ny bebyggelse utifrån stadsbyggnadsidén ”modern trädgårdsstad” respektive ”hus i natur”, med en offentlig områdesentré som utgörs av flerbostadshusen med sina aktiva bottenvåningar och det i planområdet centrala torget. En ytterligare strävan från kommunen är att genom denna markanvisningstävling möjliggöra för ett kvalitativt byggande med rimliga priser. Blandningen av upplåtelseformer ger möjlighet för alla att få en bostad där denna markanvisningstävling omfattar tilldelningsområden för flerbostadshus och radhus. Tilldelning 1C omfattar två områden vilka ska gestaltas olika varandra.

Markägare och huvudmannaskap

Planområdet berör idag två fastigheter, Ullstämman 5:1 och Ullstämman 5:8. All mark inom det aktuella markanvisningsområdet tillhör Ullstämman 5:1 som ägs av Linköpings kommun. Ansökan är inlämnade om att stycka av exploateringsfastigheterna inom markanvisningsområdet. Ullstämman 5:8 är privatägd och kommer att exploateras med flerbostadshus av fastighetsägaren.

Kommunen är huvudman för allmän plats i hela planområdet, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmän platsmark.

Tilldelningar inom markanvisningsområdet

Totalt omfattar denna markanvisningstävling tre stycken tilldelningsområden vars läge, förutsättningar och innehåll översiktligt redovisas nedan.

Tilldelning	Uppskattad max m ² BTA	Bebyggelse typ	Upplåtelse form	Övrigt
1A	6766	Flerbostadshus	Hyresrätt	Minst 140 kvm lokaler mot torget
	1 180	Radhus (ca 9 stycken)	Äganderätt	
1B	5970	Flerbostadshus	Hyresrätt	Minst 140 kvm lokaler mot torget. Kommer dela parkeringsanläggning med område 1C



1C	1 120	Radhus (ca 9 stycken)	Bostadsrätt	1C kommer dela parkeringsanläggning med område 1B.
	1 300	Radhus (ca 10 stycken)	Bostadsrätt	



Figur 3 – De tre tilldelningsområdena inom markanvisningsområdet

4. Förutsättningar för ny bebyggelse

Markförhållanden

Kommunen har låtit utföra en översiktlig geoteknisk undersökning och till den en kompletterande geoteknisk undersökning. Undersökningarna visar att markförhållandena varierar i markanvisningsområdet och det finns förekomst med delar av både morän, lera och silt.² Utöver detta har även en riskanalys genomförts för att utreda planområdets lämplighet för bebyggelse. Dessa utredningar täcker behovet för detaljplanens upprättande. Exploatören ansvarar för ytterligare geotekniska undersökningar då markanvisningsområdet har känsliga geotekniska förhållanden.

Intill planområdet finns befintlig bebyggelse där sättningsskador uppkommit vilka kan ha orsakats av utbyggnaden av gång- och cykelbanan inom planområdets östra del. Fasaden hos intilliggande bebyggelse är känslig då den är enstegstätad. En riskanalys med avseende på sättningar har genomförts samt en vibrationsutredning med anvisningar till byggskedet för att undvika vibrationsskador på intilliggande bebyggelse. Det är viktigt att varje exploatör följer dessa anvisningar och vidtar rekommenderade åtgärder för att skydda intilliggande befintlig bebyggelse. Det är även viktigt att exploatören besiktigar den intilliggande bebyggelsen innan byggnationen påbörjas samt gör en slutbesiktning efter att byggnationen avslutats för att upptäcka eventuella orsakade skador.³

Markanvisningsområdet består till störst del av högradonmark vilket innebär att grundkonstruktionen ska utföras radonsäkert. Vissa delar består av normalradonmark vilket kräver radonskyddad grundkonstruktion. Exploatören ska utföra nya mätningar för att påvisa radonhalten för det aktuella husläget och därmed vilken grundkonstruktion som krävs.⁴

Exploatören är medveten om att marken överläts i befintligt skick med avseende på geoteknik och grundläggningsförhållanden. Exploatören får ta del av tidigare utredningar vilka bifogas den här markanvisningstävlingen. Exploatören har möjlighet och rekommenderas att genomföra egna utredningar under markanvisningsavtalets giltighet anpassade efter den aktuella bebyggelsen.

Inom tilldelning 1A är marken kuperad och beroende på hur området utformas kan stora mängder massor behöva schaktas bort. Det är viktigt att höjdsättning inom

² Bilaga B1-B2 Geotekniska undersökningar

³ Bilaga B3-B4 Riskanalyser

⁴ Bilaga B1-B2 Geotekniska undersökningar

exploateringsområdena anpassas till de planerade sluthöjderna för allmän plats och tar hänvisning till de omgivande strukturerna.

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 avser att utföra översiktliga provtagningar inom markanvisningsområdet under hösten 2020. Om resultatet hinner levereras innan markanvisningstävlingen slutar (30 oktober) så kommer det att publiceras på markanvisningstävlingens hemsida. Vid mark- och grundläggningsarbeten måste det tas i beaktning att tidigare okända markföroreningar kan påträffas.⁵⁶

Arkeologi

Fornlämningar finns på flera platser omedelbart söder om planområdet i form av boplatser och gravfält från yngre järnålder enligt uppgifter från Länsstyrelsen och Riksantikvarieämbetet. En förundersökning har genomförts under våren 2017. I förundersökningen uppkom inget som föranleder ytterligare antikvariska åtgärder, Resultatet påverkar inte föreslagen byggnation men föreslår en ungefärlig sträckning av gång- och cykelbanan söderut genom Landeryd 16:1.⁷

Det finns inga indikationer på att arkeologiska lämningar finns inom markanvisningsområdet. Vid mark- och grundläggningsarbeten måste det tas i beaktning att tidigare okända arkeologiska lämningar kan påträffas.

Trafikbuller

Under framtagande av detaljplanen utfördes en bullerutredning. Bullerutredningen visar att ljudnivåerna överstiger ekvivalent riktvärde (60 dBA) för buller vid fasad mot Vårdsbergsvägen men att godkända ljudnivåer uppnås på motsatt sida, mot den blivande innergården. För att kunna uppfylla förordningen om trafikbuller kan genomgående lägenheter med anpassade planlösningar anordnas inom flerbostadshuset mot Vårdsbergsvägen, tilldelning 1A och 1B. Ett minst 1,8 meter högt bullerplank ska anordnas mellan byggnadskropparna.⁸ Det finns ingen planbestämmelse om att bullerplank måste uppföras på den korsmarkerade ytan mellan byggrätterna inom tilldelning 1A, mot Vårdsbergsvägen. Eftersom läget är bullerutsatt så kan det vara lämpligt att anlägga en bulleravskärmning även där, beroende på lägenheternas utformning och läge för uteplats.

Parkering för bil och cykel

Bil- och cykelparkering anordnas inom kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm för bil och cykel ska uppfyllas vilken anges i dokumentet "Parkering i planering och bygglov".

⁵ Bilaga B15 Markmiljö undersökningsrapport

⁶ Bilaga B16 Markmiljö utökad provtagning

⁷ Bilaga B5 Arkeologisk förundersökning

⁸ Bilaga B10 Bullerutredning

Ett arbete pågår med att förändra befintlig parkeringsnorm vilken förväntas bli gällande när under markanvisningsavtalets giltighet. Det är dock den parkeringsnorm som bifogas den här tävlingen som ska tillämpas för den nya bebyggelsen.

Samtliga tilldelningsområden kräver gemensamma lösningar för parkering i form av gemensamhetsanläggningar, som ges stöd i detaljplanen med planbestämmelse. Dessa områden är markerade med ”P” i Figur 3 i stycket om ”Markanvisningsområdet”.

Cykelparkering

Radhus	Cykelparkering för radhusen inom tilldelning 1A och 1C förutsätts kunna anordnas på respektive tomt.
Flerbostadshus	För flerbostadshusen inom tilldelning 1A och 1B ska minst 20 cykelparkeringar/1000 m ² BTA med extra utrymme för cykelkärror, lådcyklar etcetera finnas inomhus. Minst 10 cykelparkeringar/1000 m ² ska anordnas utomhus för boende och besökare. Antalet cykelparkeringar som behöver anordnas för lokalytorna inom tilldelning 1A och 1B är 23/1000 m ² varav 5 platser avses för anställda och 18 platser avses för besökare.

Bilparkering

Radhus	För radhus inom tilldelning 1A och 1C ska 1,6 platser/lägenhet anordnas varav minst 0,2 platser är besöksparkeringar. Inom tilldelning 1C ska besöksparkeringarna i första hand anläggas i södra delen inom tilldelningen och resterande platser inom gemensamhetsanläggningen norr om tilldelningen.
Flerbostadshus	För flerbostadshusen inom område 1A och 1B ska 11 bilparkeringar/1000 m ² BTA anordnas varav en plats/1000 m ² BTA reserveras för besöksparkering. Antalet bilparkeringar för handelsändamål är 15 platser/1000m ² varav fyra platser avses till anställda och 11 för besökare.

Ca 5 % av samtliga bilplatser inom respektive tilldelning ska kunna anpassas för rörelsehindrade med särskilt parkeringstillstånd och ska kunna erbjudas nära entréer, gångavståndet för dessa ska inte överstiga 25 meter.

Exploatören som vinner tilldelning 1A ansvarar för ansöka om och upprätta en gemensamhetsanläggning. Förslagsvis görs det i samma ansökan som avstyckning av radhusen (äganderätter) vilka även ska tilldelas andelar i gemensamhetsanläggningen.

Exploatörerna som vinner tilldelning 1B och 1C ansvarar gemensamt för projektering, utbyggnad, finansiering och förvaltning av parkeringsanläggningen genom bildande av en gemensamhetsanläggning. Under markanvisningsavtalets giltighet och innan

marköverlåtelseavtal tecknas ska exploatörerna som tilldelas område 1B och 1C ta fram en markprojektering för parkeringsanläggningen som kontinuerligt stäms av med kommunen. Exploatörerna ansvarar för att ansöka om och upprätta en gemensamhetsanläggning enligt överenskommen markprojektering.

Parkeringarna ska utformas inramade av grönska, inte placeras alltför nära hus och gärna anläggas med genomsläppligt material.⁹

Varutransporter

Angöring av varutransporter till lokalerna inom tilldelning A och B ska kunna ske från insidan av kvarteren.

Teknisk försörjning

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).

Spill- och dricksvatten

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

Tilldelning	Antal serviser
1A Flerbostadshus och Gemensam Parkering	2
1A Radhus	9 (en per radhus)
1B Flerbostadshus	1
1C Radhus	2
1B + 1C Gemensam Parkering	1

I det fall exploatören vill stycka av i flera fastigheter än planerat enligt servisavsättningarna, eller av annan anledning önskar fler serviser, står exploatören för de extra kostnader detta medför. Se bilagd karta till markanvisningstävlingen för ungefärlig placering av anslutningspunkter för vatten och avlopp.¹⁰

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån infiltreras och/eller fördröjas inom kvartersmark försett med breddavlopp innan det ansluts och släpps i allmän dagvattenledning, inom den egna

⁹ Bilaga B11 Parkering i planering och bygglov

¹⁰ Bilaga K1 Anslutningspunkter Vatten och Avlopp

blivande fastigheten eller inom den mark som kommer att upplåtas för gemensamhetsanläggning. Parkeringsytor anläggs med fördel med genomsläppligt 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, tilldelning 1A och 1B, ska golvhöjden som lägst vara 66,8 meter över nollplanet. Övrig bebyggelse i området rekommenderas en golvhöjd på minst 30 cm över gatunivån.

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.¹¹

En skyfallsanalys har gjorts som bland annat visar på torgets vikt som tillfällig översvämningsyta vid 100-års regn innan vattnet leds bort via diken och ledningsnätet. Bebyggelse inom tilldelningsområde 1A kring torget och norr mot Vårdsbergsvägen, måste därför höjdsättas och konstrueras för att stå emot vatten stående mot byggnadssockel för dessa tillfällen. En möjlig lösning är att anlägga en stödmur med ramp på prickade kvartersmarken (cirka två meter bred) som följer färdig golvhöjd. Stödmuren/rampen ansluter då naturligt i södra änden av torget.¹²

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 fjärrvärmerna.

El, Tele/opto

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

Avfall

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

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.

¹¹ Bilaga B6-B8 Dagvattenpolicy; PM dagvattenutredning, PM dagvattenhantering

¹² Bilaga B9 Skyfallsanalys Ullstämna - Möjjetorp

Fastighetsbildning

Kommunen har ansökt om bildande av exploateringsfastigheter motsvarande tilldelningsområdena.¹³ 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.

Exploatören ansvarar för upprättande av de gemensamhetsanläggningar som ska bildas avseende parkering. Inom delad parkeringsyta för tilldelning 1B och 1C, finns en ledningsrätt för allmänna vatten- och avloppsledningar. Ledningsrättens område är 10 meter brett. Ytan kan användas för parkering men träd eller växter med rotsystem som kan komma att skada ledningarna får inte planteras i direkt anslutning till ledningsrättsområdet.¹⁴

Byggrätt och markpris

Exploatören ska i sitt anbud ange markprisbud i form av kr/kvm BTA för flerbostadshusen inom tilldelning 1A och 1B. Inom tilldelning 1A kommer markpriset multipliceras med preliminär uträkning av maximal bruttoarea ($6766 \cdot X$), se tabellen nedan. Kommunen kommer att ta betalt för den maximala byggrätt som detaljplanen medger. Vid avstyckning kan mindre justering av storleken ske, varvid maximal exploatering också kan förändras.

Preliminära uträkningar för maximal bruttoarea, byggrätt för flerbostadshusen:

	Byggrätt mot Vårdsbergsvägen	Byggrätt Vinkel- byggnad	Byggrätt Komplement- byggnader	Total uppskattad byggrätt
Tilldelning A	3468	3063	120 + 115	6766 (6531+135)
Tilldelning B	2718	3063	120 + 69	5970 (5781+189)

För radhusen inom tilldelning 1A och 1C ska exploatören ange krona per radhus. Om exploatören i sitt markanvisningsanbud föreslår nio radhus och anger ett markpris på X kronor blir det slutliga markpriset som bedöms ($Nio \cdot X$) kronor.

Markpriset som anges ska avse prisnivån 2020. Om marköverlåtelseavtal inte tecknas inom 12 månader från tecknande av markanvisningsavtalet ska markpriset räknas upp med fastighetsprisindex för hyreshus (flerbostadshusen) och småhus (radhusen) som publiceras av Statistiska centralbyrån.

¹³ Bilaga K2 Fastighetsindelning

¹⁴ Bilaga K3 Ledningsrätt

Kommunens rätt att hyra lägenheter

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

De exploatörer som blir tilldelade mark i Skogsvallen för att bygga hyresrätter i flerbostadshus ska erbjuda Linköpings kommun att hyra en volym som motsvarar minst 12,5 % av lägenheterna inom marktilldelning 1A (endast flerbostadshusen) och 1B utan tidsbegränsning. Minst en lägenhet som erbjuds ska vara 1 rum och kök. Dessa lägenheter ska ha samma standard och hyresnivå som övriga lägenheter inom tilldelningsområdet.

Möjligheten finns att erbjuda lägenheter i sitt övriga bestånd i Linköping. I sådana fall ska minst 5 % av lägenheterna (av totala lägenhetsantalet) erbjudas inom aktuellt tilldelningsområde och resterande inom övrigt bestånd. 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.

Beräkningsexempel för kommunala bostäder (gäller endast flerbostadshus)

Totalt antal hyreslägenheter:	40 lägenheter
Minst 12,5 % hyrs ut till kommunen:	Minst fem lägenheter
Varav ett rum och kök:	Minst en lägenhet
Minst 5 % ska vara inom tilldelningsområdet:	Minst två lägenheter

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.¹⁵

Om tidigare samarbetsavtal avseende kommunala boenden mellan exploatör och kommunen saknas ska ett sådant avtal tecknas senast i samband med marköverlåtelsen. Samarbetsavtalet reglerar kommunens krav på kommunala boenden samt exploatörens 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.

Långsiktigt investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande

Inom tilldelningsområde 1A och 1B är upplåtelseformen hyresrätter för flerbostadshusen. Samtliga hyresbostäder ska ha en rimlig boendekostnad och därmed ska exploatören söka det statliga investeringsstödet samt uppfylla de villkor som ställs för att erhålla stödet. Detta följs upp innan tecknande av marköverlåtelseavtalet. Hyrorna får inte under en 15-årsperiod öka mer varje år än hyrorna i genomsnitt på orten. Kravet på att söka investeringsstödet för hyresbostäder gäller inte om det inte finns att söka i samband med tecknande av marköverlåtelseavtalet.¹⁶

¹⁵ Bilaga B12 En väg in – förklarande bild

¹⁶ Bilaga B13 Information investeringsstöd hyresbostäder

5. Genomförande

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

Tidplan

Utbyggnad av en första etapp av infrastruktur på allmän plats pågår och förväntas vara färdigställd till och med beläggning av asfaltsgrus under juni 2021. I första etappen ingår även förläggning av ledningar för teknisk försörjning med tillhörande anslutningspunkter. Byggnation inom kvartersmark kan påbörjas när gatorna anlagts till och med lagret av asfaltsgrus och marköverlåtelseavtal har tecknats.

Beroende på val av grundläggningsmetod kommer grundläggning eventuellt inte kunna utföras samtidigt inom de tre tilldelningsområdena på grund av de geotekniska förutsättningarna och risk för skada på befintlig bebyggelse.¹⁷ Tid för grundläggning och byggnation kommer att bestämmas av kommunen och regleras i marköverlåtelseavtalen. Nedan följer ett exempel på tidplan som är beroende av att inga komplikationer påträffas.

Markanvisningstävling	Q3 2020
Sista dag för inlämning av anbud	30 oktober 2020
Utvärdering av anbud	Q4 2020
Tecknande av Markanvisningsavtal	Q1 2021
Resultat av utvärdering	Q1 2021
Första etappen allmän plats färdigställs	Q2 2021
Tecknande av Marköverlåtelseavtal	Q3 2021 – Q1 2022
Tillträde och utbyggnad kvartersmark	Q3 2021 – Q1 2024

Den andra och sista etappen av utbyggnad av bostäder inom Skogsvallen planeras att marknadsföras under byggnation av första etappen. Efter att bostadsbebyggelsen för de två etapperna har färdigställts kommer allmän plats att färdigställas genom anläggning av asfaltstoppbeläggning, torgyta, naturmark och lekmiljö.

Ekonomi

Markanvisningsavgift

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

¹⁷ Bilaga B3-B4 Riskanalyser

Utrednings- och projekteringskostnader

Exploatören står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader för sitt projekt samt för de åtgärder som krävs för att ett marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. Exploatören bekostar bygglovsavgifter, nybyggnadskarta, värdeintyg och lagfartskostnader. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inom respektive tilldelning inklusive anpassning och i anslutning till allmän platsmark.

Plankostnader och kostnader för utbyggnad av allmän platsmark

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

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

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 bildande av gemensamhetsanläggningar samt avstyckning av radhusen inom tilldelning 1A. Eventuella ytterligare fastighetsbildningsåtgärder som uppkommer eller önskas av exploatören ska godkännas av kommunen och bekostas av exploatören.

Bullerplank

Bullerplank ska anordnas av exploatören på kvartersmark mellan byggnader inom tilldelning 1A och 1B mot Vårdsbergsvägen. Bullerplanket anläggs och bekostas av exploatören.

Skyddsstängsel

Exploatören bekostar anläggande av skyddsstängsel mot eventuellt blivande stup som ska uppföras enligt detaljplanen inom västra delen av tilldelningsområdet (gäller tilldelningsområde 1A).

Anslutningsavgifter

Respektive exploatör ska underrätta ledningsägarna då anslutning av de allmänna ledningarna är aktuella. Anläggnings- och anslutningsavgifter för nya anslutningar kommer tas ut enligt gällande taxor och erläggas av respektive exploatör/fastighetsägare. Eventuella förändringar i fastighetsindelningen och ledningsförändringar som krävs på grund av det bekostas av exploatören.

Markföreningar

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

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 exploatören eventuell hantering av dessa.

Logistik och etablering

Exploatören står för samtliga kostnader för logistik- och etableringslösningar. Markanvisningsområdet kommer att exploateras samtidigt av flera exploatörer. Exploatörerna ansvarar för och bekostar tillsammans samordning av utbyggnaden av markanvisningsområdet. Detta kan till exempel vara gemensamma trafikordningsplaner, bygglogistikskonsulter eller ansökan om markupplåtelse på allmän plats.

Avtal

Ett exempel på markanvisningsavtal har tagits fram vilket kommer ligga till grund för de avtal som tecknas mellan kommunen och exploatören. 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 projektet 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 offererat markpris till följd av detta.

Markanvisningsavtal (Steg 1)

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. Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningarna för marköverlåtelseavtalet och efterföljande exploatering av tilldelningsområdet. Genom inlämning av markanvisningsansökan till kommunen godkänner exploatör bifogat exempel på markanvisningsavtal.¹⁸

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

Markanvisningsavtalet är tidsbegränsat till 12 månader från markanvisningsavtalets undertecknande. Om marköverlåtelseavtal rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen upphör markanvisningsavtalet och kommunen har rätt att 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.

¹⁸ Bilaga B14 Exempel Markanvisningsavtal

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. Arkitekturprogrammet för Linköpings Innerstad är vägledande även i Skogsvallen.

Marköverlåtelseavtal (Steg 2)

Marköverlåtelseavtalet reglerar marköverlåtelsen, ersättningar samt övriga villkor och åtaganden för exploateringen 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 till exempel 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
- Bekräftelse på inlämnad fullständig ansökan om investeringsstödet för hyresrätter (Gäller hyresrätter inom tilldelning 1A och 1B)
- Undertecknat samarbetsavtal avseende kommunala bostäder mellan kommunen och exploatören (gäller hyresrätter inom tilldelning 1A och 1B)
- 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.

Färdigställande och Byggstart

De exploitörer som tecknar marköverlåtelseavtal med kommunen ska senast inom 12 månader från tillträdet ha påbörjat byggnation.

Bostadsbebyggelsen med tillhörande anläggningar ska vara färdigställd senast 24 månader efter tillträdesdagen.

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

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 översvämningssyta 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.¹⁹

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.

¹⁹ Bilaga B17 Projekteringsunderlag Allmän Plats etapp 1

Efter genomförd markanvisning, inför avslutande av projektet och när byggnationen genomförs, 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.

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.

Sanktioner och säkerhet

Viten

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

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.

6. Markanvisningens innehåll och utvärdering

Markanvisningsinformation

Avsikten med markanvisningstävlingen är att få fram för platsen unika bostäder med en blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer. Kommunen vill med denna tävling få fram de team som ska utforma och bygga bostäder med god kvalitet i enlighet med detaljplanens ambitioner om modern trädgårdsstad samt där det finns ett socialt ansvarstagande.

Tävlingsupplägg

Markanvisningstävlingen genomförs med bedömning av:

- 1-2 referensprojekt
- Beskrivning av arkitektonisk idé
- Fasadelevation 1:200
- Situationsplan skala 1:400
- Angivet Markpris
- Beskrivning av socialt ansvar

Intressenter ska välja ut referensprojekt som är relevanta för tävlingen. En beskrivning av arkitektonisk idé lämnas in där intressenten beskriver hur referensprojekten har relevans för denna tävling och hur dessa är tänkta att ligga till grund för hur bebyggelsen ska utformas. Till detta ska även fasadelevation, situationsplan, markprisanbud och inriktning för socialt ansvarstagande lämnas in för att utvärderas. Ansökan ska göras av en exploatör tillsammans med en arkitekt som tillsammans bildar det team vars referensprojekt och beskrivning av arkitektonisk idé bedöms. Den arkitekt som anges skall medverka i såväl tävlingsskedet som projekteringen av husen.

Utvärdering görs genom en bedömning av referensprojektens och beskrivningarnas kvalitet och relevans som vägs samman med markprisanbudet och socialt ansvarstagande. De team som efter utvärderingen ges den högsta totalpoängen erbjuds möjlighet att teckna ett markanvisningsavtal.

Kommunen har en grundläggande strävan att främja integrationen och social inkludering i kommunens olika stadsdelar och områden. Kommunen önskar få fram anbudsgivarens idéer kring hur ökad integration kan uppnås genom egna insatser samt understödja anbudsgivarens eventuella pågående samarbeten med kommunen.

Tävlingsinformation

Tävlingsunderlaget utgörs av detta prospekt med nedan listade bilagor och hämtas på www.linkoping.se/markanvisning.

Bilagor:

Mall 1	Intresseanmälan (fylls i och biläggs anbudet)
Mall 2	Rangordning (Fylls i och biläggs anbudet)
Bilaga A1	Detaljplan plankarta i PDF
Bilaga A2	Detaljplan plankarta i DWG
Bilaga A3	Detaljplan planbeskrivning
Bilaga B1	Geoteknisk undersökning översiktlig
Bilaga B2	Geoteknisk undersökning fördjupad
Bilaga B3	Risakanalys
Bilaga B4	Risakanalys avseende vibrationer
Bilaga B5	Rapport förundersökning arkeologi
Bilaga B6	Dagvattenpolicy
Bilaga B7	PM Dagvattenutredning
Bilaga B8	PM Dagvattenhantering kvartersmark
Bilaga B9	Skyfallsanalys Ullstämman - Möjetorp
Bilaga B10	Bullerutredning
Bilaga B11	Parkering i planering och bygglov
Bilaga B12	En väg in – förklarande bild
Bilaga B13	Information investeringsstöd hyresbostäder
Bilaga B14	Exempel markanvisningsavtal
Bilaga B15	Markmiljö undersökningsrapport
Bilaga B16	Markmiljö utökad provtagning
Bilaga B17	Projekteringsunderlag Allmän Plats
Bilaga K1	Anslutningspunkter Vatten och avlopp
Bilaga K2	Fastighetsindelning
Bilaga K3	Ledningsrätt

Frågor under ansökningstiden

Frågor om markanvisningen ställs via e-post till

”markanvisningskogsvallen@linkoping.se” fram till och med fredag 16 oktober 2020.

Vid frågor ska namn och telefonnummer anges. Dessutom ska ”Fråga Markanvisning Skogsvallen etapp 1” anges i e-postmeddelandets ämnesfält. Frågorna kommer att besvaras snarast möjligt. Innehållet i frågor och svar som kan påverka innehållet i markanvisningen

kommer att hållas tillgängligt på den angivna webbplatsen, dock med anonym frågeställare.

Inlämning

Ansökan om markanvisning ska vara inkommen till kommunen senast fredagen 30 oktober 2020 klockan 23:59, Anbud som inkommer efter den 30 oktober 2020 klockan 23:59 har kommit in för sent och kan komma att exkluderas.

Markanvisningsansökan lämnas in digitalt genom att bifoga efterfrågade handlingar i ett e-postmeddelande till ”*markanvisningskogsvallen@linkoping.se*”. I ämnesraden på e-postmeddelandet ska försändelsen märkas ”Ansökan Markanvisning Skogsvallen etapp 1”. 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.

Om exploatören är intresserad av att tävla om fler än ett tilldelningsområde ska exploatören skicka in en separat ansökan för varje önskad tilldelning. Exploatören kan endast tilldelas ett område.

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

Markanvisningsanbudets form och innehåll

Språk

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

Ansökans innehåll

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

Samtliga handlingar, förutom *Mall 1 - Intresseanmälan* och *presentation av arkitekten*, skall vara anonyma och endast märkta med ett *temanamn* som anbudsgivaren själv väljer.

Följande handlingar skall ingå i markanvisningsförslaget:

- Ifylld Mall 1 för intresseanmälan, med offererat markpris, byggrätt och antal bostäder. *Samtliga exploatörer ska lämna in mall 1. Om mall 1 saknas kommer anbudet inte att utvärderas. Mall 1 omfattar grundläggande underlag för avtal samt underlag för att kunna bedöma exploatörens ekonomiska förmåga att genomföra projektet.*

- Ifylld Mall 2, med rangordning för tilldelning, endast vid ansökan om flera tilldelningar
- Registreringsbevis, högst tre månader gammalt
- Senast färdigställda bokslut
- Skatteverkets mall SKV 4820 (ifylld av Skatteverket och högst tre månader gammalt)
- Kortfattad beskrivning av arkitektonisk idé. Beskriv på ett sakligt sätt projektets arkitektoniska karaktär, kvalitéer, särart och hur projektet bidrar till sin omgivning och stadsbyggnadskonceptet ”modern trädgårdsstad”.
- Ett till två referensprojekt från sökandens verksamhet på pågående eller genomförda projekt varav ett referensprojekt med den arkitekt som ska ingå i teamet. Pågående projekt ska ha fått godkänt bygglov och genomförda projekt ska ha slutförts inom de senaste fem åren. Referensprojektet ska presenteras på ett sådant sätt att de kan bedömas enligt bedömningskriterierna. I den arkitektoniska idén anges hur referensprojekten har relevans för aktuellt projekt, skala och typ. Om relevanta referensprojekt förtydligas det i den arkitektoniska idén.
- Presentation av arkitektkontor som ska ingå i teamet samt om arkitekten varit samarbetspart vid något av de inlämnade referensprojekten och i så fall vilket av dem. Presentation av arkitekten ska göras i ett separat dokument.
- En redovisning av uthyrningspolicy och principer för bostadsförmedling som bland annat anger vilka krav anbudsgivaren kommer att ställa på bostadssökandes ekonomi
- Fasadelevation på den tilltänkta bebyggelsen, skala 1:200
- Situationsplan på den tilltänkta bebyggelsen, skala 1:400

Utvärdering

Utvärdering av inkomna anbud sker i tre 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 tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata i mall 1 är ifyllda samt att efterfrågade handlingar är inskickade.
- Steg 2 – Bedömning görs om exploatören anses vara en fullgod samarbetspartner med hänsyn till ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja avtal och påbörjade projekt.
Exploatörerna 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.

Referenspersoner för de referensprojekt som anges i markanvisningsanbudet kontaktas.

Linköpings kommun förbehåller sig rätten att utesluta exploatörer som misskött sig i tidigare markanvisningar.

- Steg 3 – Kontroll av att markanvisningsanbudets innehåll kan genomföras enligt gällande detaljplan och följer detaljplanens intentioner samt om villkoren för att kunna erhålla det långsiktiga statliga investeringsstödet för hyresbostäder uppfylls, vilka är en förutsättning. Linköpings kommun förbehåller sig rätten att exkludera inkomna anbud som inte överensstämmer med gällande detaljplan eller som inte har förutsättningarna att uppfylla villkoren för att erhålla det långsiktiga statliga investeringsstödet för hyresbostäder.²⁰
- Steg 4 – Utvärdering utifrån tävlingskriterierna görs av de inlämnade markanvisningsanbudena enligt ansökans innehåll.

Tävlingskriterier

Projektets beskrivning av arkitektonisk idé samt referensprojektens arkitektoniska kvalitet kommer tillsammans med lämnat markprisanbud och redovisat socialt ansvarstagande ligga till grund för utvärderingen. Kommunens bedömningsgrupp föreslår med ledning av de inlämnade ansökningarna en vinnare per tilldelningsområde.

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

²⁰ Information om långsiktigt investeringsstöd

bedömningen. Exploatörens angivna referenspersoner ska vara tillfrågade och finnas tillgängliga för frågor under utvärderingen.

Bedömningsgruppen kommer att bestå av tjänstepersoner från kommunens Miljö-och samhällsbyggnadsförvaltning samt Social- och omsorgsförvaltningen.

Bedömning av arkitektonisk idé, situationsplan, fasadelevation och presenterade referensprojekt kommer att göras utifrån en skala mellan 0-10, där 0 är lägst poäng och 10 är högst. Det högsta angivna markpriset kommer ge 10 poäng medan resterande angivna markpriser ges poäng enligt beskrivning nedan. Bedömningen av socialt ansvar kommer att göras utifrån en skala mellan 0-10, där 0 är lägst poäng och 10 är högst. De tre delpoängen kommer därefter att summeras enligt sin procentuella vikt, 40 % arkitektonisk kvalitet och 40 % markpris och socialt ansvar 20 %, till en slutpoäng som de utvärderade förslagen rangordnas efter. Högsta teoretiska totalpoäng skulle då bli: $10 \cdot 40\% + 10 \cdot 40\% + 10 \cdot 20\% = 10$ poäng.

Bedömning av stadsbyggnadskvaliteter/arkitektonisk kvalitet

För tilldelningsområde 1A och 1B viktas bedömning av den här kategorin med 40 %

För tilldelningsområde 1C viktas bedömning av den här kategorin med 60 %

- Referensprojektets kvalitet och relevans i förhållande till detaljplanens övergripande tema om ”modern trädgårdsstad”
- Arkitektoniska idé och kvalitet
 - Hur föreslagen bebyggelse bidrar till detaljplanens vision om ”Modern trädgårdsstad”
 - Hur föreslagen bebyggelse bidrar till den omgivande staden
 - Hur föreslagen bebyggelse samspelar med sin närmaste omgivning
 - Hur den föreslagna bebyggelsen genom enkla medel bidrar till en varierad och originell bebyggelse och gatumiljö, ett socialt och identitetsskapande torg samt till trivsamma och skyddade gårdar med bra boendemiljö

Bedömning av markpris

För samtliga tilldelningsområden viktas bedömning av den här kategorin med 40 %

Markpris som anges avser maximal byggrätt inom respektive tilldelning.

Högst inkomna markpris kommer att ge 10 poäng. Poäng för övriga förslag kommer att beräknas matematiskt enligt formeln: $Poäng = \frac{AngivetMarkpris}{HögstInkomnaMarkpris}$

$(\frac{HögstInkomnaMarkpris}{10})$

Markpriserna anges på mallen för intresseanmälan där markpriset anges i kr/m² BTA och kr/radhus.

Bedömning av socialt ansvarstagande

Gäller endast tilldelningsområde 1A och 1B, bedömning av den här kategorin viktas med 20 %

Bedömningsgruppen kommer att bedöma hur väl de inkomna svaren motsvarar ett socialt ansvarstagande. Anbudsgivaren ska presentera planerade insatser för integration och socioekonomisk mångfald för markanvisningsområdet. Beskrivningen kommer att bedömas utifrån följande innehåll utan någon inbördes ordning:

- Antalet lägenheter som förmedlats till kommunen genom samarbetsavtal avseende kommunala boenden sedan 2016 som lett till att andrahandshyresgästen har tagit över förstahandskontraktet
- Uthyrningspolicyn bedöms utifrån transparens och tydlighet samt hur väl den gynnar ekonomiskt svaga hyresgäster

Övriga villkor

Det är viktigt att ansökan innehåller tydligt redovisade förslag. 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 projektet beroende på projektets 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
- 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

Meddelande om antaget markanvisningsförslag

Resultatet av utvärderingen beräknas skickas ut via e-post till samtliga exploatörer under kvartal 1 2021.