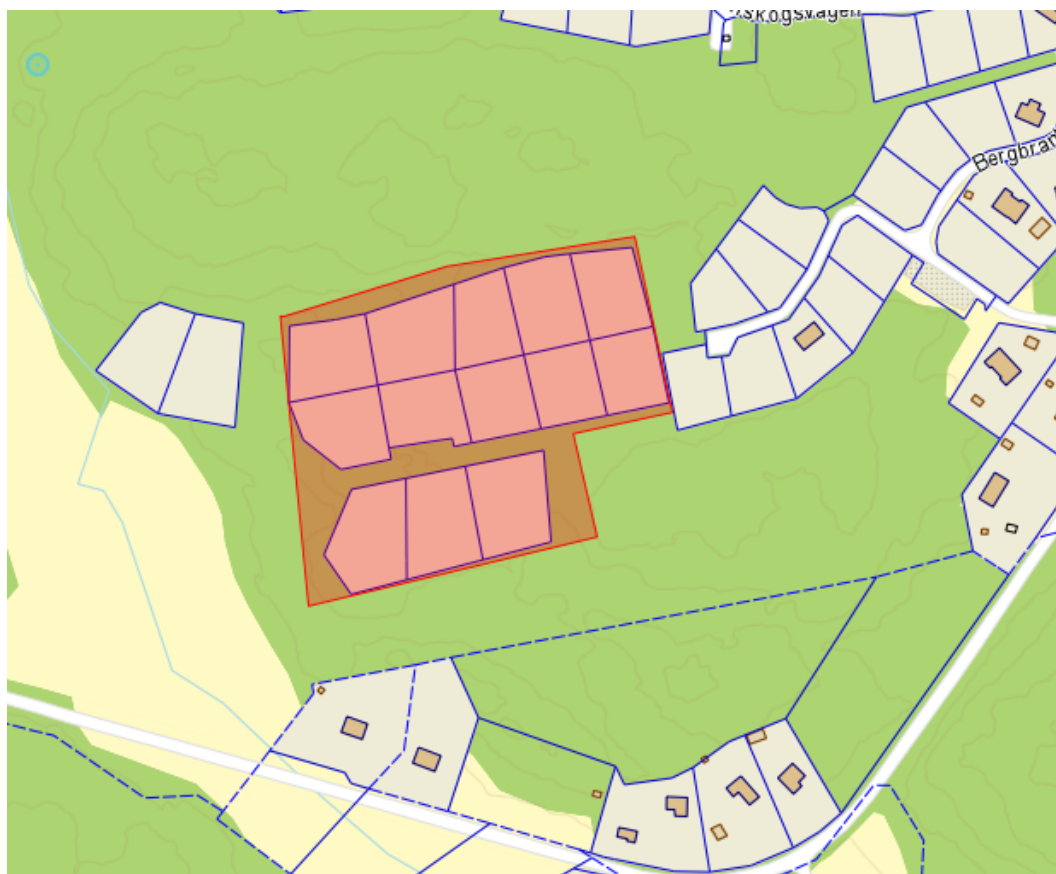


2018-06-01

Marktilldelning av Nordanskog 1:175 m.fl. i Nordanskog (Arkösund) i Norrköpings kommun



Inbjudan till marktilldelning för bostadsbebyggelse genom anbudsförfarande.
Denna handling liksom tillhörande delar av underlaget till anbudslämning finns att
läsa på www.norrkoping.se/marktilldelning

STADSBYGGNADSKONTORET

→ www.norrkoping.se

1. Inledning

1.1 Om området och marktilldelningsobjektet

Arkösund ligger fem mil utanför Norrköping. Här är du endast minuters båtfärd ifrån egna strandhugg i skärgården. Tomtområdet Nordanskog ligger i västra delen av samhället och förbinds via Nordanskogsvägen till affären, hotellet och kajen. Området ligger i vacker skärgårdsnatur.

Norrköpings kommun inbjuder att lämna anbud för marktilldelning av 13 tomter plus intilliggande mark för väg som omfattas av en byggnadsplan från 1960-talet. Genom att anlägga två nya gator som ansluter till befintlig gata (Hällsmarksgatan) i Nordanskogsområdet är det möjligt att försörja området med gata. Gatorna ansluts till befintlig GA för Nordanskogsområdet.

Området är mycket kuperat, en förprojektering och dagvattenutredning har genomförts för att säkerställa att gatuutbyggnaden är genomförbar. Till förprojekteringen har en kostnadskalkyl kopplats. Resultatet av utredningarna visar att utbyggnad är möjlig.

Fastigheterna är bildade och beskrivs vidare i punkt 6. Det kommer finnas en byggnadskyldhet på gatan kopplat till köpet och beskrivs vidare i punkt 6.

Då området är lokaliserat cirka en kilometer från Arkösunds hamn finns det tillgänglighet till handel (sommartid) och kollektivtrafik.



1.2 Riktlinjer för marktilldelning

Norrköpings kommun har genom stadsplaneringsnämnden beslutat om *Riktlinjer för marktilldelning avseende bostadsbyggande* (SPN 2011/0146), vilka ligger till grund för denna marktilldelning. Stadsplaneringsnämnden har 2018-02-13 beslutat om kriterier för tävlingen. Tilldelningen i detta dokument genomförs i konkurrens enligt *Anbudsförfarande*.

1.3 Underlag för anbudslämning

Underlag för anbudslämning utgörs av denna handling jämte detaljplan och övriga handlingar som publiceras på Norrköpings kommuns webbplats www.norrkoping.se/marktilldelning. Klicka vidare till Nordanskog i Arkösund.

2. Tidplan

- 2018-06-01 Publicering av anbudsförfrågan
- 2018-08-13 Sista dag för inlämning av frågor
- 2018-08-15 Sista dag för publicering av svar
- 2018-09-03 Anbud ska vara inlämnade till kommunen
- 2018-09-11 Utvärdering av inkomna anbud klar
- 2018-10-23 Beslut om vinnare i stadsplaneringsnämnden

3. Anbud

3.1 Innehåll i anbud

Företag som önskar marktilldelning ska lämna anbud till stadsbyggnadskontoret. Anbud ska obligatoriskt innehålla följande:

A. **Offererat pris för köp av markområdet**
Se punkt 4.

B. **Information om bolaget**

Information om bolaget som lämnar anbud och avser uppföra projektet, inklusive ekonomisk information som påvisar bolagets förmåga att genomföra projektet.

- Bolagets namn och organisationsnummer.

- Bolagets kontaktperson, inklusive telefonnummer och e-postadress samt behörighetshandlingar för kontaktpersonen att företräda bolaget vid alla kontakter med kommunen.
- Registreringsbevis (högst 3 månader gammalt).
- Ratingintyg (högst 3 månader gammalt) enligt upplysningscentralens soliditets-/likviditetsbedömning eller motsvarande.
- Senaste bokslut
- Skatteverkets blankett SKV 4820

Om flera bolag avser lämna anbud tillsammans ska det tydligt framgå vilket bolag som avser teckna marköverlåtelseavtal samt vilket/vilka bolag som avser finansiera projektet. Bolaget ska styrka att de kan uppfylla kommunens krav på byggnation som kommer ställas i marköverlåtelseavtalet.

C. Översiktlig tidplan avseende byggstart och färdigställande

Redovisad tidplan ska styrka att projektet kan genomföras enligt de krav på byggnation som kommer formuleras i kommande marköverlåtelseavtal, se vidare punkt 7.

D. Information om föreslaget projekt

Intresseanmälan ska innehålla översiktlig redovisning i text och/eller bild över de hus byggherren avser uppföra. Redovisningen ska i övergripande drag kunna styrka att projektet följer byggnadsplanen samt de förutsättningar som preciseras i detta dokument. Redovisningen ska också innehålla information om upplåtelseform för projektet.

E. Referensprojekt

Ett aktuellt referensprojekt, som är uppfört från byggföretaget som påvisar företagets förmåga att driva och slutföra bostadsprojekt.

3.2 Inlämning av anbud

Anbud ska vara Norrköpings kommun tillhanda senast den **3 september klockan 14.00**. De kan lämnas i Rosens reception på Trädgårdsgatan 21 eller skickas via post till:

Norrköpings kommun
Stadsbyggnadskontoret
Mark och exploatering
ATT: Daniella Aman
601 81 Norrköping

Anbud ska lämnas i förseglat kuvert och märkas med **“Marktilldelning Nordanskog i Arkösund”**. Öppning av kuvert med anbud kommer att ske den **11 september 2018**.

4. Markpris

Under förutsättning att inlämnat anbud innehåller komplett information enligt punkt 3.1 samt uppfyller i detta dokument uppställda krav utser kommunen vinnande byggherre för fastigheten baserat på offererat pris.

Kriteriet markpris avser det totala priset för fastigheterna som företaget är beredd att betala. Markpriset ska uttryckas i totalpris SEK för fastigheterna och baseras på den byggnadsplan som vann laga kraft 1967-11-01 och de övriga förutsättningar som beskrivs för fastigheterna. Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta förslag som innehåller reservationer.

Kostnad för bygglovsavgifter bekostas av byggherren. Exploatering av marken kräver fastighetsbildningsåtgärder (för mer information, se punkt 6.7) och de bekostas av köparen. Samtliga åtgärder och anläggningar bekostas av köparen.

5. Utvärdering och beslut om vinnare

Utvärderingen av inlämnade förslag kommer att göras i två steg.

5.1 Steg 1 – utvärdering av grundkrav

Inlämnade förslag kommer att utvärderas utifrån överensstämmelse och uppfyllelse av nedanstående grundkriterier:

- Kompletta anbud med samtliga obligatoriska handlingar och erforderlig information enligt punkt 3.2 inlämnat inom utsatt tidsram.
- Anbudslämnaren ska av utvärderingsgruppen bedömas vara en fullgod samarbetspartner med avseende på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. I bedömningen av detta kan eventuella tidigare brister i avtalsåtaganden komma att beaktas.

5.2 Steg 2 – utvärdering av markpris

Bland de bolag som uppfyller steg 1 kommer utvärdering att ske av lämnat markpris för respektive område och uppgift om bolaget förbinder sig att uppföra byggnationen med stomme i trä, se vidare punkt 4.

5.3 Beslut om vinnare

Öppning och genomgång av anbud kommer att ske av bedömningsgrupp som består av tjänstemän inom stadsbyggnadskontorets verksamheter för mark- och exploatering. Bedömningsgruppen föreslår, med ledning av detta dokument och detaljplan, en vinnare för respektive område. Beslut om vinnare fattas av stadsplaneringsnämnden.

Norrköpings kommun förbehåller sig rätten att förkasta ej kompletta anbud samt anbud som ej är förenliga med god stadsbyggnad. Norrköpings kommun förbehåller sig rätten att förkasta samtliga anbud och avbryta marktilldelningen.

6. Om markområdet/fastigheterna

6.1 Allmänna förutsättningar



Tomterna är markerat med rött

Områdets topografi medför att marken i delar av området kommer behöva jämnas ut genom sprängning respektive utfyllnad. Det ställer krav på samplanering vid projektering av tomter och vägar. Det finns stora höjdskillnader inom tomterna. Det medför att disponering av ytor och byggnader bör planeras väl för att optimera tillgängligheten.

6.2 Vatten och avlopp, el etc.

Det åligger kommande byggherre att ansöka om anslutning för teknisk försörjning avseende VA, el, etcetera. Det åligger även byggherren att erlägga anslutningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande taxa och bestämmelser. Norrköping Vatten och Avfall AB (NoVa) behöver göra justeringar i sitt nät samt bygga ut VA till de nya tomterna. Ombyggnaden av nätet kräver att 130 m av Hällmarksvägen grävs upp (Peter Jonander 2016-11-07). NoVa kan komma att begära särtaxa.

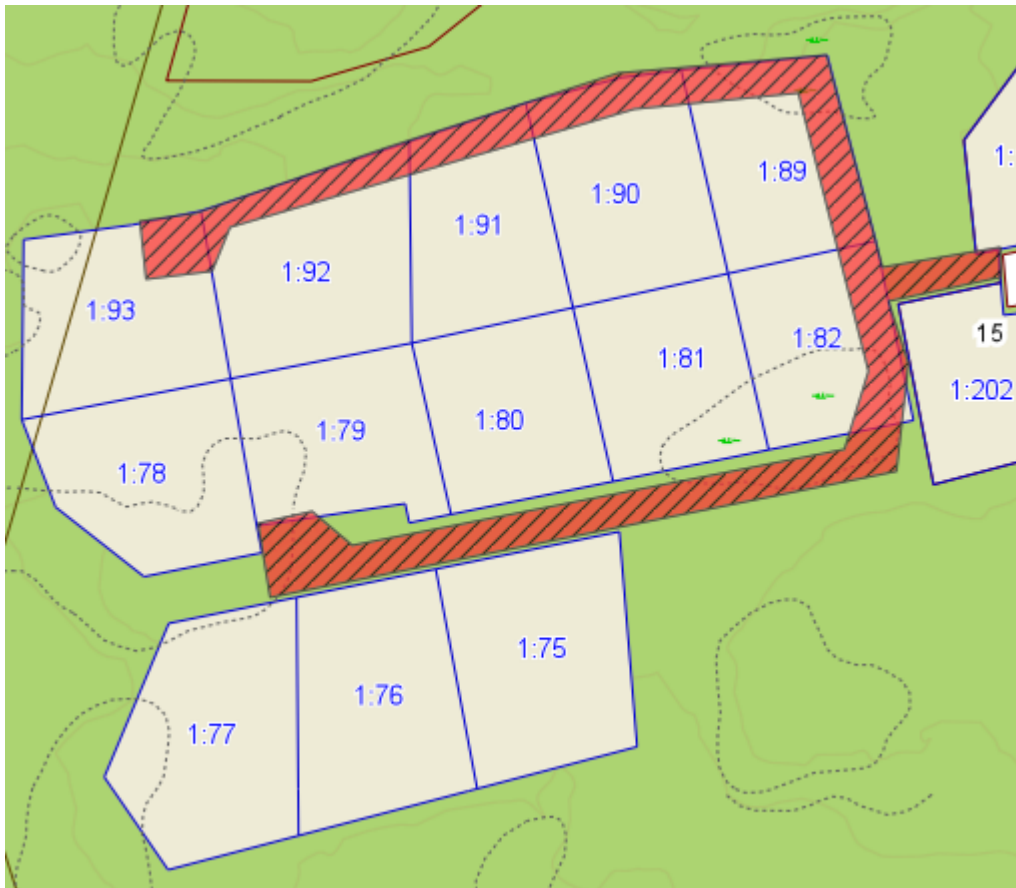
6.3 Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

6.4 Geoteknik

Inga kända geotekniska utredningar har utförts.

6.5 Väg



Vägen är inte utbyggd och det åligger byggherren att bekosta och bygga ut vägen enligt det förslag till vägutformning från Geosigma 2017-06-22 om inte kommunen och bolaget överenskommer om annan vägdragning. En förstudie till vägprojektering är utförd av Geosigma 2017-06-26.

6.6 Detaljplan



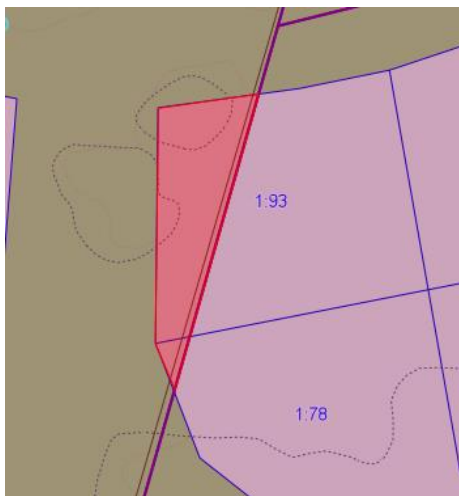
Detaljplan 1. 0581K-P06/10	Laga kraft 2006-07-31. Syftet är golfbana.
Detaljplan 2. 0581K-P10/18	Laga kraft 2010-05-04. Syftet är bostäder, gästhamn och camping.
Detaljplan 3. 05-JON-748	Laga kraft 1967-11-01. Byggnadsplan. Syftet är bostäder.

Detaljplanens bestämmelser är bostadsändamål med fristående byggnad, en våning (max 3,8 meter högt). Huvudbyggnaden får sammanbyggas med uthus, uthuset får inte inredas som bostad. Avståndet mellan huvudbyggnader får inte understiga 9 meter, uthus får inte placeras närmare granne än 1 meter. Max en huvudbyggnad samt ett uthus eller gårdsbyggnad per tomt. Bostadsbyggnaden får maximalt vara 80 m² och uthuset 30 m².

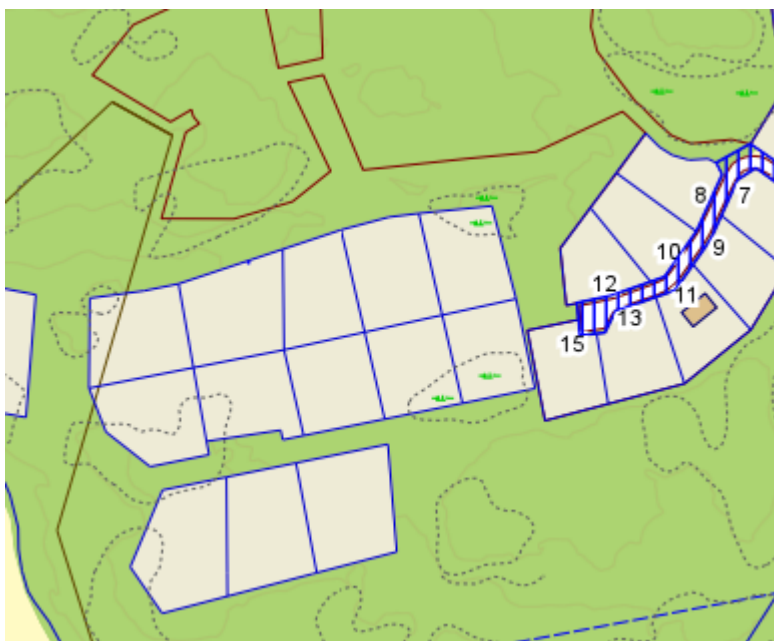
6.7 Fastighetsbildning

Minsta tomtstorlek enligt byggnadsplanen är 1 000 m², men om särskilda skäl föreligger kan tomtstorlekar om 900 m² medges. Det kommer krävas fastighetsreglering för att omfördela tomtstorlekarna för att få alla tomter att uppfylla minsta tomtstorleken. De två västra tomterna som delvis överlagras av Detaljplan 1 bör fastighetsregleras så att ytan för golfbana undantas.

Tomterna i öster bör justeras så att marken för kommande gata (GA) regleras bort samt att minsta tomtstorlek uppnås (se karta).



Omprövning av Nordanskog GA:5 krävs då dom nya tomterna måste bli delägare i den befintliga gatan. Den nya gatan som ska försörja tomterna i området kan antingen bilda en ny gemensamhetsanläggning eller tas in i Nordanskog GA:5.



Nordanskog GA:5 blåstrecket

7. Avtal om marktilldelning och köp

Kommunen tecknar marköverlåtelseavtal med för fastigheterna utsedd byggherre. Köpeskillingen kommer att sättas enligt byggherrens anbud. Tillträde sker när köpeskillingen är erlagd.

Marken överläts i befintligt skick. Kommunen upplyser i denna inbjudan samt i detaljplan om markens förutsättningar samt om översiktliga utredningar som har

genomförts. Det åligger byggherren att genomföra eventuellt erforderliga detaljerade utredningar samt vidta åtgärder för eventuell marksanering etcetera.

Marköverlåtelseavtalet kommer att innebära en byggnadsskyldighet för byggherren. Inom två år från avtalets tecknande ska byggnationen utav vägen vara färdigställd. Om så inte sker har kommunen rätt till vite.

Marktilldelning får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

8. Frågor och underlag

Underlag i form av detaljplan och relevanta utredningar kommer att publiceras på kommunens hemsida under rubriken **Nordanskog**, på adressen www.norrkoping.se/marktilldelning

Frågor under tiden för intresseanmälan ska skickas till epost marktilldelning@norrkoping.se. Sista dag för inlämning av frågor är **13 augusti 2018** sista dagen att få svar på frågorna är den **15 augusti 2018**.

Frågor och svar kommer anonymt att publiceras på sidan för **Nordanskog**.