

## Marktilldelning av område A och B inom Marbystrand 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](http://www.norrkoping.se/marktilldelning)

# 1. Inledning

## 1.1 Inbjudan till marktilldelning

Norrköpings kommun planlägger Marbystrand för bostadsbebyggelse och det centrala markområdet (område A och B) är idag obebyggt. Norrköpings kommun söker samarbetspartners som vill vara med i framtagande och genomförande av detaljplanen för området. Detta dokument redogör för förutsättningarna och kraven för respektive område.

Därför inbjuder Norrköpings kommun till parallella marktilldelningstävlingar avseende radhus/kedjehus för område A och B. Vinnare av respektive område erbjuds markanvisningsavtal avseende framtida förvärv av områdena.



*Bild 1: Lägena för områdena A och B framgår av ovanstående karta. Gränserna är preliminära.*

## 1.2 Allmänt om området

Tävlingsområdena ligger mitt i området Marbystrand inom stadsdelen Dagsberg.

Tävlingsområde A (A1-A3 är ett tävlingsområde) omfattar totalt cirka 7257 kvadratmeter och tävlingsområde B omfattar cirka 13 760 kvadratmeter.

Marbystrand ligger cirka 7 kilometer öster om Norrköpings centrum. I norr gränsar planområdet till Bråviken och i söder mot det öppna jordbrukslandskapet. Väster om planområdet ligger skogen Abborreberg och vidare västerut bostadsområdena Lindö och Långtorp. Öster om Marbystrand sträcker sig en större dalgång innan Unnerstad tar vid. Infart till Marbystrand är via Arkösundsvägen, Djurövägen och Marbyvägen. Närheten till Bråviken och Abborrebergsskogen gör planområdet till ett attraktivt och lugnt boendeområde. Inom planområdet kommer det att finnas gång- och cykelvägar längst med huvudgatorna.

Idag är cirka 80 hushåll permanentbebodda i Marbystrand. Samrådsförslaget av detaljplanen möjliggör för totalt cirka 260 nya permanentbebodda hushåll, vilket kan komma att förändras i det framtida planarbetet. Bråviksstaden AB är nuvarande ägare av markområdet och kommunen har tecknat avtal med Bråviksstaden om markförvärv och tillträde vid laga kraftvunnen detaljplan. Fastighetsbildning kan ske först när detaljplanen har vunnit laga kraft.

## 1.3 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. Tilldelningen i detta dokument genomförs i konkurrens enligt *Anbudsförfarande*.

## 1.4 Underlag för anbudslämning

Underlag för anbudslämning utgörs av denna handling samt utdrag från detaljplan och övriga handlingar som publiceras på Norrköpings kommuns webbplats [www.norrkoping.se/marktilldelning](http://www.norrkoping.se/marktilldelning). Klicka vidare till "Marbystrand".

## 2. Tidplan

Följande tider gäller för marktilldelningen:

2016-02-19 Publicering av anbudsförfrågan

2016-03-23 Sista dag för inlämning av frågor

2016-03-30 Sista dag för publicering av svar

2016-04-06 Anbud ska vara inlämnade till kommunen senast kl 13:00

2016-04-07 Utvärdering och nämndprocess påbörjas

2016-05-17 Beslut om vinnare i stadsplaneringsnämnden (preliminär tid)

### 3. Anbud

#### 3.1 Förutsättningar för anbudslämning

Företag som önskar marktilldelning ska lämna anbud till stadsbyggnadskontoret. Förutom förutsättningarna för respektive område gäller följande för anbudslämning:

- Parallell tävling pågår för två områden, områdena A (A1-A3 är ett tävlingsområde) och B. Beslut om vinnare för respektive område utses efter de kriterier som finns med i detta program.
- Anbud kan inte lämnas in för del av ett område.
- I inlämnat anbud ska det tydligt framgå vilket/vilka områden, dvs. område A och/eller B, anbuden avser. Om man avser lämna anbud för flera områden ska det offererade priset anges för respektive område.
- Separata markanvisningsavtal tecknas för respektive område, oberoende av om ett företag utses som vinnare för flera områden. Det innebär att byggnadsskyldighet och övriga åtaganden gäller för respektive område, se mer under punkten 7.

#### 3.2 Innehåll i anbud

Anbud ska **obligatoriskt** innehålla följande:

##### A. Information om företaget

Information som styrker företagets organisatoriska samt ekonomiska förmåga att genomföra byggprojektet enligt uppställda krav. Om flera företag avser lämna anbud tillsammans ska det tydligt framgå vilket företag som avser teckna markanvisningsavtal och framtida marköverlåtelseavtal och vilket/vilka företag som avser finansiera projektet. Om nytt bolag avses bildas för den senare marköverlåtelser ska relationen mellan det nybildade bolaget och övriga deltagande företag framgå tydligt. Samarbetande arkitekt ska anges.

Företaget ska styrka att de kan uppfylla kommunens krav på byggnation som kommer att formuleras i kommande marköverlåtelseavtal, se vidare punkt 7.

##### B. Offererat pris för köp av respektive område (A-B)

Se punkt 4. Observera att separat pris ska anges för varje område.

##### C. Information om föreslaget projekt

Anbudet ska innehålla information i text över det byggprojekt och de hus som byggherren avser uppföra samt antal och typ av bostadshus man avser att uppföra. Anbudet ska innehålla följande:

- Beskrivning i text hur man hanterat bedömningskriterierna och bemött presenterad målbild för området som helhet och aktuellt delområde.
- Situationsplan i skala 1:2000 som redovisar bebyggelse, kvartersintern infrastruktur, parkering, lekutrymme och andra relevanta funktioner. Redovisat på bilaga 6, ortofoto med detaljplaneförslagets användningsgränser. Redovisningen ska i övergripande drag kunna styrka att förslaget följer förslag till detaljplan och övriga förutsättningar som preciseras i detta dokument.

#### **D. Referensprojekt**

Minst ett aktuellt och relevant referensprojekt, som är uppfört inom en femårsperiod, från byggföretaget som påvisar företagets förmåga att driva och slutföra bostadsprojekt. Det ska tydligt framgå att referensprojektet är färdigställt. Om företaget lämnar anbud med samarbetspartners ska det framgå vilket företag som har genomfört referensprojektet/referensprojekten och dess roll i föreslaget projekt.

#### **E. Firmatecknare och kontaktperson**

Anbudet ska vara undertecknat av firmatecknare. Registreringsbevis eller fullmakt ska bifogas. Företagets kontaktperson för projektet ska framgå av anbudet.

### **3.3 Inlämning av anbud**

Anbud ska vara Norrköpings kommun tillhanda senast **onsdagen den 6 april klockan 13.00**. Anbud kan lämnas i Rosens reception på Trädgårdsgatan 21 eller skickas via post till:

ATT: Malin Cuclair  
Norrköpings kommun  
Stadsbyggnadskontoret  
Mark och exploatering  
601 81 Norrköping

**Anbud ska lämnas i förseglat kuvert** och märkas med "Marktilldelning Marbystrand". Öppning av kuvert med anbud kommer att ske 7 april.

**Observera att ovanstående information även ska finnas på ett USB-minne som ska skickas med i anbudet.**

## **4. Markpris**

Under förutsättning att anbudet innehåller komplett information enligt punkten 3 samt uppfyller i detta dokument uppställda krav utser kommunen vinnande byggherre för områdena baserat på offererat pris.

Kriteriet markpris avser det pris för område A eller B som företaget är beredd att betala. Markpriset ska uttryckas i totalpris SEK för respektive område A-B (ej pris/BTA) och baseras på aktuell detaljplan och övriga förutsättningar som beskrivs för områdena. Markpriset ska vara angivna i 2016 års prisnivå. Priserna kan komma att justeras efter index i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och marken överläts.

Offererat pris ska anges för respektive område. Observera att planavgift tillkommer och kommer att tas ut i samband med bygglov. Avgifter tillkommer för anslutningspunkter för VA, dagvatten, el, tele och bredband. Observera även att gatukostnadsersättning tillkommer och faktureras av kommunen i samband med att gatorna är färdigställda och tagna i bruk, se vidare punkt 6.5.

Byggherren svarar för kostnader för kompletterande undersökningar som kan krävas inför bygglovsprövning.

Ansökan om fastighetsbildning kan inlämnas först när detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen bekostar avstyckningarna av exploateringsfastigheterna. Övriga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av köparen. Samtliga åtgärder och anläggningar på kvartersmark bekostas av köparen.

**Eventuella ändringar i detaljplaneförslaget berättigar inte till kompensation av inlämnat anbudspris.**

## **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 erbjudanden 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 företag som uppfyller steg 1 kommer utvärdering att ske av lämnat markpris för respektive område, se vidare punkt 4.

### **5.3 Beslut om vinnare**

Öppning och genomgång av erbjudanden kommer att ske av bedömningsgruppen som består av tjänstemän inom stadsbyggnadskontorets verksamheter för mark- och exploatering. Bedömningsgruppen föreslår med ledning av detta dokument och

förslag till detaljplan en vinnare. Beslut om vinnare fattas sen av stadsplaneringsnämnden.

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

## **6. Allmänna förutsättningar för samtliga områden**

### **6.1 Detaljplan**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra omvandling av befintliga fritidsbostäder till permanentbostäder samt möjliggöra för etablering av ny bostadsbebyggelse i form av friliggande hus, parhus, kedjehus och radhus. Planen syftar även till att möjliggöra etablering av förskola/skola, vårdboende, hamnområde för småbåtar, friluftsområde, parkering samt park.

Detaljplanen var på samråd våren 2014. Granskning är planerad till våren/sommaren 2016 och ett antagande av kommunfullmäktige till hösten/vintern 2016.

Observera att detaljplanebestämmelserna kan komma att ändras under det fortsatta arbetet med framtagandet av detaljplanen.

**Eventuella ändringar i detaljplaneförslaget berättigar inte till kompensation av inlämnat anbudspris.**

#### *6.1.1 Planbestämmelse för radhusbebyggelse*

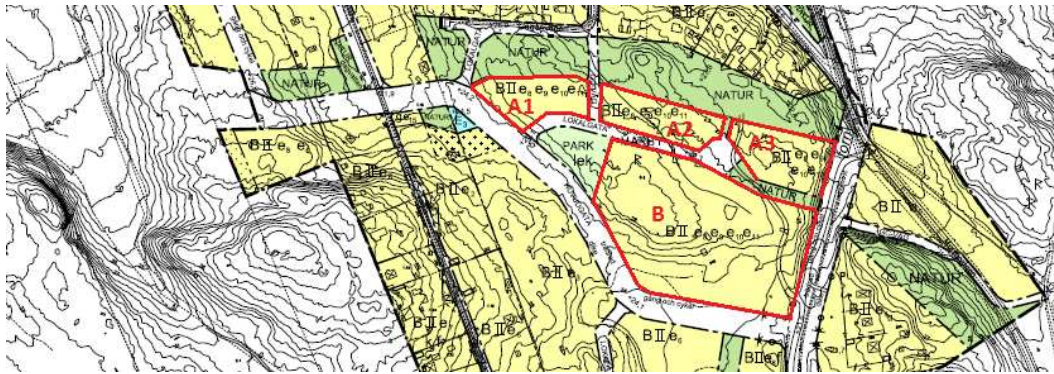
För radhus är minsta tomtstorlek 400 kvadratmeter med största tillåtna byggnadsarea per fastighet/tomt på 70 kvadratmeter, i två våningar. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvadratmeter.

Vid integrering av garage med huvudbyggnad ska fastighet/tomt vara minst 500 kvadratmeter.

För radhuslängor som innehåller endast bostadslägenheter får en gemensam garagelänga uppföras med en garageplats per radhuslägenhet.

#### *6.1.2 Planbestämmelse för kedjehusbebyggelse*

För kedjehus är minsta tomtstorlek 600 kvadratmeter med största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad för komplementbyggnader per fastighet/tomt på 80 kvadratmeter, i två våningar. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad per fastighet/tomt är 30 kvadratmeter.



*Bild 2: Omfattning av A1, A2, A3 och B framgår av ovanstående detaljplanekarta.*

## 6.2 Målbild för bostadsbebyggelsen

I detaljplaneförslaget medges rad-, kedjehus samt parhus och friliggande villor på markområdet. **Kommunen vill dock ha tätare exploatering och ett krav för markanvisning är därför byggnation av rad- och/eller kedjehus.**

Bygglovshandlingarna ska tas fram i samråd med stadsarkitekten och skriftligen godkännas av stadsarkitekten innan inlämning av bygglovs samt ändringslov.

## 6.3. Förutsättningar för tävlingsområde A

Tävlingsområde A omfattar totalt cirka 7257 kvadratmeter.

Område A<sub>1</sub> är cirka 2245 kvadratmeter

Område A<sub>2</sub> är cirka 2400 kvadratmeter

Område A<sub>3</sub> är cirka 2712 kvadratmeter

Den exakta avgränsningen av det område som ska överlåtas kommer att klarläggas i det fortsatta detaljplanearbetet. Områdets ungefärliga avgränsning framgår av bild 1 och bild 2 ovan.

## 6.4. Förutsättningar för tävlingsområde B

Tävlingsområde B omfattar cirka 13 760 kvadratmeter.

Den exakta avgränsningen av det område som ska överlåtas kommer att klarläggas i det fortsatta detaljplanearbetet. Områdets ungefärliga avgränsning framgår av bild 1 och bild 2 ovan.

## 6.5 Gatukostnadsutredning

Parallellt med detaljplanen har en gatukostnadsutredning varit på samråd våren 2014. Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som ofta löper parallellt med detaljplaneprocessen.



I Norrköpings kommun finns riktlinjer, antagna av kommunfullmäktige, om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av gatukostnadsersättningar från fastighetsägarna i omvandlingsområden, vilket finansierar utbyggnaden av allmänna anläggningar. Riktlinjerna blir tillämpbara i omvandlingsområden, vilket innebär att när kommunen i egenskap av huvudman ska anlägga eller förbättra en gata eller andra allmänna anläggningar i ett omvandlingsområde, betalas kostnaderna av fastighetsägarna inom området, enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen, PBL (2010:900) kapitel 6. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnadsersättning.

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som görs inom planområdets gräns, till följd av att gatorna i området byggs ut för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs på gator inom ett område med permanent villabebyggelse. Kostnadsunderlaget omfattar gator inklusive belysning och avvattning, gång- och cykelvägar och natur- och parkmark, projektering, bygg- och projektledning, marklösen samt kostnader för administration. Kostnadsunderlaget är framtaget i samband med förprojektering av allmän plats. De kostnader som föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har preliminärt beräknats till 62 121 000 kronor, vilket kan komma att ändras i det fortsatta arbetet med gatukostnadsutredningen.

Fördelningsområdet omfattar hela området för detaljplan för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand) inom Dagsberg i Norrköpings kommun.

Kostnaderna fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering av fastigheterna. För radhus/kedjehus är andelstalet i samrådsförslaget 1,20 vilket motsvarar 186 170 kr för ett radhus/kedjehus. Observera att såväl andelstalet som gatukostnadsersättningen kan komma att ändras i kommande förslag av gatukostnadsutredning.

Betalningsskyldigheten inträder när de allmänna anläggningarna (tex en gata), som betalningen avser, kan användas för sitt ändamål (PBL 6 kapitlet 34 §). Debitering av gatukostnader bedöms ske tidigast 2017. Faktura skickas ut av kommunen.

## **6.6 Teknisk försörjning**

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt inom delar av planområdet, då främst inom de befintliga fritidshusområdena i planområdets norra och södra delar och utmed befintliga vägar.

Det åligger kommande byggherre att ansöka om anslutning för teknisk försörjning avseende VA, el, etcetera. Det åligger även byggherren att erlagga anslutningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande taxa och bestämmelser.

En övergripande dagvattenutredning har gjorts för planområdet och bedömning har gjorts att anslutning till dagvattennätet krävs för samtliga nya fastigheter.

El, tele och bredband kommer att byggas ut i området i samband med utbyggnad av ledningsnät för kommunalt vatten-och avlopp och gatorna.

Fjärrvärme planeras inte att byggas ut till området inom ramarna för projektet. Alternativa förnyelsebara uppvärmningssystem bör prövas för att undvika en kraftigt ökad elanvändning. Möjlighet till lågenergihus alternativt passivhus bör prövas, men kommer dock inte att premieras i tävlingen.

## **6.7 Fastighetsbildning**

Kommunen kommer att ansöka om avstyckning av område A1, A2, A3 och B och kommunen står för den kostnaden. Övriga fastighetsbildningsåtgärder ansöks och bekostas av exploatören. Ansökan om särskild gränsutmärkning ska göras och bekostas av exploatören.

## **6.8 Arkeologi**

Östergötlands länsmuseum har utfört en arkeologisk förundersökning och utredning etapp 1 och 2 under 2005. Vid en arkeologisk förundersökning 2005 undersöktes RAÄ 140, centralt placerad i planområdet. Ingen gravläggning eller andra fynd påträffades och RAÄ 140 beskrivs som ett röjningsröse som är undersökt och borttaget.

Riksantikvarieämbetet UV Öst genomförde 2014 en arkeologisk förundersökning i syfte att avgränsa boplatz RAÄ 155 som berörs av detaljplanen. Riksantikvarieämbetet har bedömt att detaljplanen kan genomföras utan några ytterligare åtgärder.

## **6.9 Markens beskaffenhet**

Geotekniska undersökningar genomfördes 2012 för delar av planområdet. Då främst utmed befintliga vägar och sträckningar för VA-ledningar i det centrala och sydvästra delarna av planområdet på mark som ägs av Bråviksstaden AB. Undersökningarna gav en bild av normala förhållanden.

Den geologiska kartan, samt utförda undersökningar, visar att jordlagren till stora delar består av finsand och sandig siltig morän, som delvis har svallat ytskikt närmast Bråviken.

I de centrala och södra delarna av planområdet förekommer partier med postglacial lera. Överst förekommer i dessa området torrskorpelera på någon meter följt av finlera med upp till cirka 8 meters mäktighet (djup). Leran blir mot djupet siltskiktad och övergår i siltig lera. Under leran förekommer friktionsmaterial, troligtvis morän på berg. Moränen är något blockig. Berg i dagen förekommer inom området.

Vid projektering av hus bör kompletterade geotekniska undersökningar utföras.

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

## **6.10 Parkering för bil och cykel**

Bil- och cykelparkering för bostadsändamål ska lösas inom kvartersmark. Nya riktlinjer för parkering var på samråd fram till 29 januari 2016 och finns på Norrköpings kommuns hemsida under länken:

<http://www.norrkoping.se/bo-miljo/stadsutveckling/oversiktsplaner/riktlinjer-for-parkering/>

## 7. Avtal om markanvisning och köp

Kommunen tecknar markanvisningsavtal med vinnande byggherre för respektive område. Markanvisningsavtalet ger riktlinjer och lägger fast förutsättningar för planläggning och exploatering av tilldelat markområde. Genom markanvisningsavtalet anges de förutsättningar som gäller för bolagets markanvisning samt villkor för kommande marköverlåtelse. Markanvisningen får inte överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag. En handpenning på 10 procent av köpeskillingen kommer att tas ut i samband med undertecknandet av markanvisningsavtalet.

Markanvisningsavtalet fullföljs med ett marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet kan tecknas innan detaljplanens antagande eller vid annan lämplig tidpunkt. Marköverlåtelseavtalet kommer att innebära byggnadsskyldighet för byggherren, Inom två år från tecknandet av marköverlåtelseavtalet ska byggnationen vara påbörjad. Påbörjad byggnation ska definieras som färdigställd grundläggning. Om så inte sker har kommunen rätt att återköpa marken till 90 procent av köpeskillingen.

Köpeskillingen kommer att sättas enligt byggherrens anbud. Tillträde kan ske först när detaljplanen har vunnit laga kraft, köpeskillingen är erlagd och fastighetsbildningen har vunnit laga kraft.

Marken överlåts i befintligt skick. Kommunen upplyser i denna inbjudan samt i detaljplan om markens förutsättningar samt om översiktliga utredningar som har genomförts. Det är byggherrens ansvar att genomföra eventuellt nödvändiga detaljerade utredningar samt vidta åtgärder.

Bygglovshandlingarna ska tas fram i samråd med stadsarkitekten och skriftligen godkännas av stadsarkitekten innan inlämning av bygglovs samt ändringslov.

## 8. Frågor och underlag

Underlag i form av detaljplan och relevanta utredningar kommer att publiceras under kommunens hemsida under rubriken ”Marbystrand”, under adressen [www.norrkoping.se/marktilldelning](http://www.norrkoping.se/marktilldelning)

Frågor under tiden för intresseanmälan ska skickas till epost [marktilldelning@norrkoping.se](mailto:marktilldelning@norrkoping.se)

Sista dag för inlämning av frågor är 2016-03-23.

Frågor och svar kommer anonymt att publiceras på hemsidan under rubriken ”Marbystrand” senast 2016-03-30.

## **9. Bilagor**

Bilaga 1 - Detaljplanekarta, samrådshandling

Bilaga 2 – Planbeskrivning, samrådshandling

Bilaga 3 – Gatukostnadsutredning, samrådshandling

Bilaga 4 - PM geotekniska förhållanden

Bilaga 5 – Rapport arkeologi förundersökning

Bilaga 6 - Ortofoto med användningsgränser, skala 1:2000