

Marktilldelning av del av fastigheten Hageby 4:2 (tomten A) och fastigheten Balkongen 1 (tomten B) 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

1. Inledning

1.1 Om området och marktilldelningsobjektet

Norrköpings kommun inbjuder att lämna anbud för marktilldelning inom del av fastigheten Hageby 4:2 (tomten A) samt fastigheten Balkongen 1 (tomten B). Tomten A är under bildande.



Markområdena ligger strax söder om Söderleden. Från området är det gångavstånd in till centrum samt Mirum Galleria och det finns direkt anslutning till spåväg.

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. 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.

2. Tidplan

- 2015-09-22 Publicering av anbudsförfrågan
- 2015-10-16 Sista dag för inlämning av frågor
- 2015-10-22 Sista dag för publicering av svar
- 2015-10-30 Anbud ska vara inlämnade till kommunen
- 2015-11-02 Utvärdering av inkomna anbud klar
- 2015-12-09 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 information:

- A. **Offererat pris för köp av fastigheten/fastigheterna**
Se punkt 4.

B. **Information om företaget**

Information om företaget som lämnar anbud och avser uppföra projektet, inklusive ekonomisk information som påvisar företagets förmåga att genomföra projektet. Om flera företag avser lämna anbud tillsammans ska det tydligt framgå vilket företag som avser teckna kommande marköverlåtelseavtal och vilket företag som finansierar projektet.

Företagets projektorganisation ska framgå av lämnat anbud där företaget tydliggör vilken/vilka arkitekter samt landskapsarkitekter man samarbetar/avser samarbeta med.

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 förslaget projekt**

Anbudet ska innehålla översiktlig redovisning i text och/eller bild över de hus byggherren avser uppföra. Om företaget väljer att inte lämna in illustrationer ställs det krav på att man i text tydliggör för sitt förslag. Redovisningen ska i övergripande drag kunna styrka att projektet följer detaljplanen samt de förutsättningar som preciseras i detta dokument. Redovisningen ska också innehålla information om upplåtelseform för projektet.



Anbud kan endast lämnas för båda tomterna.

Beskrivning av föreslaget projekt i text och/eller bild ska påvisa att förslagslämnande företag har förmåga och avsikt att uppfylla de principer som finns redogjorda under punkten 6.9. Norrköpings kommun förbehåller sig rätten att förkasta det förslag som inte är linje med kommunens stadsbyggnadsidé.

E. Referensprojekt

Minst ett aktuellt 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 samarbetsparters ska det framgå vilket företag som har färdigställt referensprojektet/referensprojekten.

Minst ett referensprojekt från arkitekt som visar motsvarar avsedd produktion för aktuell markanvisning. Arkitekten skall ha ansvarat för systemhandling och bygghandling för referensprojektet.

F. Firmatecknare och kontaktperson

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

3.2 Inlämning av anbud

Anbud ska vara Norrköpings kommun tillhanda senast den 30 oktober klockan 16.00. De kan lämnas i Rosens reception på Trädgårdsgatan 21 eller skickas via post till:

Norrköpings kommun
Stadsbyggnadskontoret
Mark och exploatering
ATT: Jonas Sivervik
601 81 Norrköping

Anbud ska lämnas i förseglat kuvert och märkas med "Marktilldelning del av Hageby 4:2 och Balkongen 1". Öppning av kuvert med anbud kommer att ske den 2 november 2015.

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 fastigheterna baserat på offererat pris. Av särskild vikt är krav som anges i punkt 6.9.

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 detaljplan och de övriga förutsättningar som beskrivs för fastigheterna. Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta förslag som innehåller reservationer. Kommunen avser inte att upplåta fastigheterna med tomträtt.

Observera att anbud endast kan lämnas på båda fastigheterna. Offererat pris ska anges per fastighet.

Ingen gatukostnadsersättning kommer att tas ut för allmän plats. Ingen planavgift kommer att tas ut av byggherren. Kostnad för bygglovsavgifter bekostas av byggherren. Fastighetsbildning pågår för tomten A. Kommunen bekostar avstyckningen. Om köparen har önskemål om ytterligare fastighetsbildningsåtgärder bekostas de av köparen. Samtliga åtgärder och anläggningar inom kvartersmark bekostas av köparen.

5. Utvärdering och beslut om vinnare

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

Norrköpings kommun förbehåller sig rätten att förkasta ej kompletta anbud, anbud som ej är förenliga med god stadsbyggnad samt anbud från företag som tidigare brustit i avtalsåtaganden gentemot Norrköpings kommun. Norrköpings kommun förbehåller sig även rätten att förkasta samtliga anbud och avbryta marktilldelningen.

Norrköpings kommun förbehåller sig rätten att begära in kompletterande handlingar.

6. Om fastigheterna

Markområdet är ett tidigare vildgräsbevuxet fält. Efter detaljplanens antagande har kommunen byggt ut spårvägen, ny lokalgata (Tackläggaregatan), byggt om Grundläggaregatan och Plåtslagaregatan.

Ett parkstråk kommer att byggas ut i enlighet med det som är redovisat i detaljplanen. Utbyggnad kommer att ske i takt med slutförandet av bostadsbyggnationen. Norrköpings kommun är huvudman för allmän plats.

Detaljplaneområdet består av totalt sex kommunägda tomter som är obebyggda eller som det saknas avtal för med intressent. Tomten norr om torgytan i detaljplan belastas av servitut för angränsande fastighet (Portlåset 2) samt täcker en stor del av vårdcentralens parkeringsbehov. Tomterna söder om vårdcentralen belastas av ledningar och en transformatorstation och ägs delvis av Norrköpings kommun.

6.1 Tomten A- del av Hageby 4:2

Tomten A utgör cirka 1700 kvm och får bebyggas med bostäder. Byggrätten utgör

cirka 4000 kvm BTA (bruttoarea). Fastighetsbildning pågår. Uppskattad tidplan för fastighetsbildning är 3-6 månader.

Tomten belastas av en dagvattenledning som är kopplad till dagvattenbrunn på Plåtslagaregatan. Tekniska kontoret och Norrköping vatten och avfall (Nova) har bedömt att ledningen kan flyttas. Ledningen är förlagd på punktprickad mark samt mark som får underbyggas med körbart bjälklag.

Tomten belastas även av en 10 kV kopparledning, signalkabel med tillhörande jordledare samt kabelskåp som E.ON Elnät ansvarar för. Kostnad för ledningsflytt uppgår till cirka 140 000 kr. Kostnaden är baserad på en översiktlig kalkyl räknad av E.ON Elnät. Ledningen är förlagd på punktprickad mark samt mark som får underbyggas med körbart bjälklag.

Tele2 har ledningar som belastar tomten. Kostnadsuppskattning för ledningsflytt är grovt uppskattad till 100 000 – 200 000 kr. Ledningen är förlagd på mark som enligt detaljplan ska bebyggas med bostadshus.

Ovanstående ledningar måste flyttas för att fastighetsbildningen ska kunna genomföras, alternativt att ledningarna belastar tomten och servitutsavtal tecknas mellan tillträdande part och ledningsägare. Kommunen bekostar ledningsflytt.

Servitut till förmån för kommunens allmänplatsfastighet Hageby 4:2 ska bildas för att markområdet ska vara allmänt tillgänglig för gång-och cykeltrafik till en fri höjd om 3,5 meter enligt plankarta.

6.2 Tomten B – Balkongen 1

Tomten B utgör cirka 4000 kvm och får bebyggas med bostäder. Byggrätten är cirka 6000 kvm BTA (bruttoarea). Mot söder gränsar tomten mot parkstråk, i norr mot Grundläggaregatan. Tomten är fastighetsbildad. VA- och dagvattenserviser finns framdragna till fastighetsgräns.

Tomten belastas med en lågspänningsledning. Ledningen kan nyttjas som anslutning till kommande byggnation på tomten alternativt tätas och kapas av vid fastighetsgräns. E.ON Elnät ansvarar för ledningen. Kommunen bekostar inte ledningsflytt eller andra åtgärder. Frågor kring hanteringen av ledningen hänvisas till ledningsägaren.

Tomten belastas med kopparkabel som Skanova ansvarar för. Ledningen används inte idag och kan kapas av vid fastighetsgräns. Det tillkommer ingen kostnad för det. Röret och kopparkabeln kan hanteras varsamt för att återanvändas för kommande bebyggelse. Frågor kring hantering av ledningen hänvisas till ledningsägaren.

Tomten belastas med servitut till förmån för allmänplatsfastighet Hageby 4:2 för allmänhetens tillgänglighet för gång-och cykeltrafik till en fri höjd om 3,5 meter.

6.3 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 erlægga anslutningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande taxa och bestämmelser.

6.4 Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

6.5 Geoteknik

Äldre geoteknisk utredning (1977) finns för del av exploateringsområdet. Pålgrundläggning rekommenderas. Det åligger byggherren att genomföra de detaljerade undersökningar som kan erfordras inför byggnation.

6.6 Markmiljöundersökningar

I kvarteret söder om fastigheten Balkongen 1 har det tidigare funnits en bensinstation. Bensinstationen avvecklades 2008 och i samband med det utfördes en efterbehandling av området där förorenade massor schaktades upp och transporterades bort. I en av provpunkterna påträffades en förhöjd halt av aromater (bensin). Halterna överstiger inte riktvärdes för MKM (mindre känslig markanvändning) och föroreningen bedöms inte vara av den omfattningen att det innebär några risker för spridning till grundvattnet eller kringliggande område.

Det åligger byggherren att genomföra och bekosta de detaljerade undersökningar som kan erfordras inför byggnation.

6.7 Parkering för bil och cykel

Bil- och cykelparkering för bostadsändamål ska lösas inom kvartersmark.

6.8 Detaljplan

För fastigheterna gäller laga kraftvunnen detaljplan med aktbeteckning 0581K-07/49, "Detaljplan för spåväg till Navestad (etapp Söderleden – Lidaleden) inom Hageby". Detaljplanen vann laga kraft 2007-11-19 och har en genomförandetid på tio år. Detaljplanen medger lokaler i bottenplan för båda fastigheterna. Kommunen ställer inte krav på att det ska finnas. Lokaler i bottenplan premieras inte heller i tävlingen.

6.9 Gestaltning och stadsbyggnadsidé

Tillkommande bebyggelse ska berika stadsmiljön, både funktionsmässigt och visuellt men samtidigt ta hänsyn till områdets karaktär.

För platsen finns en gällande detaljplan med gestaltungsprinciper, som utgör ramen för utförandet. Formspråket ska dock vara mer samtida än illustrationerna och gestaltungsprinciperna som finns i planbeskrivningen då dessa tillkom för tio år sedan. Enligt planbeskrivningen ska bostadskvarteren på ömse sidor om spårvägsrummet bilda en "port". Formspråket bör lämpligen uppdateras något och portmotivet behöver inte vara alltför uttalat. Identiska hus på ömse sidor om spårvägen bör inte eftersträvas.

Det är viktigt för området att tillkommande bebyggelse är utformad för att berika gaturummet och stadsmiljön. De nya byggnaderna ska tillföra en egen karaktär men samtidigt komplettera den totala stadsbilden i området.



Standardiserade betongelementhus med synliga skarvar, utan omsorgsfull bearbetning och personligt uttryck är olämpligt för platsen.

Arkitekturen ska ges ett modernt uttryck och upplevas som nyskapande, men genuin och väl anpassad på platsen. Generösa glaspartier, ett spel med olika element och material är ett krav.

6.10 Övrig information

Norrköpings kommun har kartlagt vattennivåer över markområden i kommunen i samband med 100-årsregn (klimatfaktor 1,2). För det aktuella exploateringsområdet tomten B uppgår vattennivåerna till 0,1-0,5 m och punktvis något högre i samband med störtregn.

7. Avtal om marktilldelning och köp

Kommunen tecknar marköverlåtelseavtal med för fastigheterna utsedd/utsedda byggherre/byggherrar. Köpeskillingen kommer att sättas enligt byggherrens anbud. Tillträde sker när köpeskillingen är erlagd och fastighetsbildning vunnit laga kraft.

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 vara påbörjad. Om så inte sker har kommunen rätt att återköpa marken till reducerad köpeskillning.

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

Bygglovshandlingarna ska tas fram i samråd med stadsarkitekten och skriftligen godkännas av stadsarkitekten innan inlämning av bygglov samt ändringslov. Vinnande aktör har inte rätt att byta arkitekt utan godkännande från kommunen.

8. Frågor och underlag

Underlag i form av detaljplan och relevanta utredningar kommer att publiceras på kommunens hemsida under rubriken ”Söderport”, 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 16 oktober.

Frågor och svar kommer anonymt att publiceras på sidan för 22 oktober.