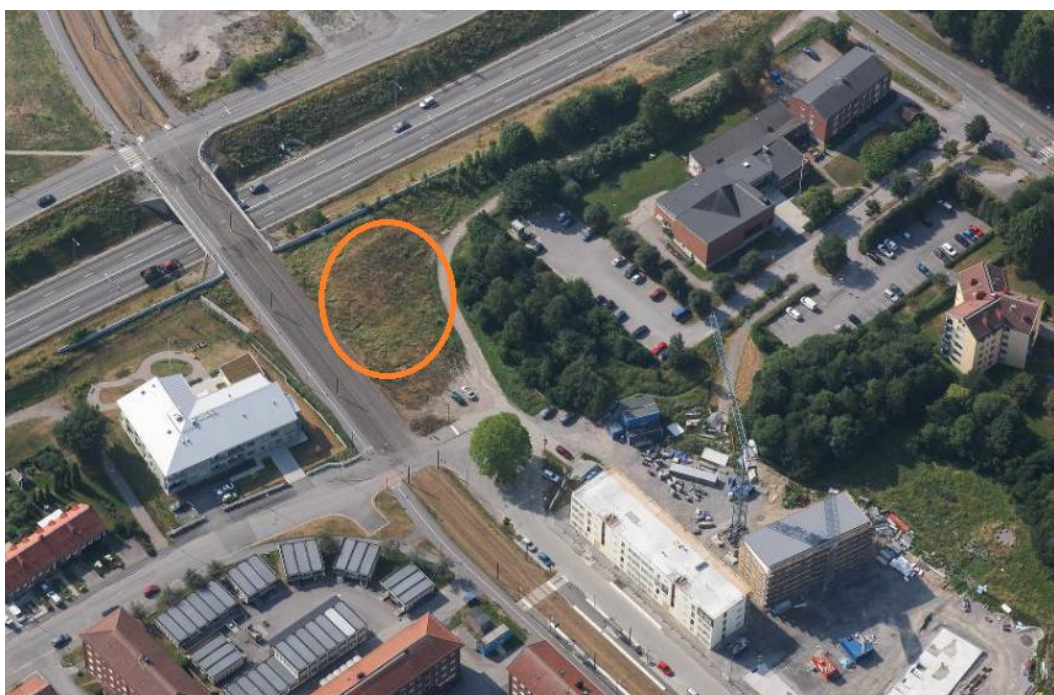


## Marktilldelning del av fastigheten Ljura 1:1 (tomten F) i Norrköpings kommun



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)

STADSBYGGNADSKONTORET

## 1. Inledning

### 1.1 Om området och marktilldelningsobjektet

Norrköpings kommun inbjuder att lämna anbud för marktilldelning i form av köp inom del av fastigheten Ljura 1:1 (tomten F). Fastigheten är under bildande.

Ljurafältet ligger mellan Ljura, byggt på 50-talet, och Stjärnhusen utmed Hagebygatan. Området ligger på gångavstånd till Norrköpings centrum och i direkt anslutning till spårväg.

### 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](http://www.norrkoping.se/marktilldelning).

## 2. Tidplan

- 2015-09-01 Publicering av anbudsförfrågan
- 2015-09-17 Sista dag för inlämning av frågor
- 2015-09-25 Sista dag för publicering av svar
- 2015-10-01 Anbud ska vara inlämnade till kommunen senast klockan 12:00
- 2015-10-02 Utvärdering av inkomna anbud klar
- 2015-11-12 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 fastigheten**

Se punkt 4.

**B. Information om företaget**

Information om företaget som lämnar intresseanmälan och avser uppföra projektet, inklusive ekonomisk information som påvisar företagets förmåga att genomföra projektet. Eventuella samarbetsparters ska anges.

**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 bild över de hus byggherren avser uppföra. 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.

Det ska tydliggöras om förslaget utgår ifrån ledningsflytt av ledningen redovisad under punkten 6.3.

**E. Referensprojekt**

Minst ett aktuellt referensprojekt, som är uppfört inom en femårsperiod, från byggföretaget som påvisar företagets förmåga att driva och slutföra bostadsprojekt.

**3.2 Inlämning av anbud**

Anbud ska vara Norrköpings kommun tillhanda senast den 1 oktober klockan 12.00. 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 Ljura 1:1 (Ljurafältet)".

**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 fastigheten som företaget är beredd att betala. Markpriset ska uttryckas i totalpris SEK för fastigheten och baseras på den detaljplan och de övriga förutsättningar som beskrivs för fastigheten. Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta förslag som innehåller reservationer.

Ingen gatukostnadsersättning kommer att tas ut för allmän plats. Ingen planavgift kommer att tas ut av byggherren. Kostnad för bygglovsavgifter bekostas av byggherren. Kommunen bekostar ingen ledningsflytt. Fastighetsbildning pågår och kommunen bekostar det. Uppskattad tid för fastighetsbildningen är mellan tre

och sex månader. 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 samt fysisk planering. Bedömningsgruppen föreslår med ledning av detta dokument och detaljplan en vinnare. Beslut om vinnare fattas inom stadsplaneringsnämnden.

Norrköpings kommun förbehåller sig rätten att förkasta anbud som ej är förenliga med kommunens mål om god stadsbyggnad. Norrköpings kommun förbehåller sig även rätten att förkasta samtliga anbud och avbryta marktilldelningen.

## 6. Om fastigheten

### 6.1 Närområdet

Markområdet är ett tidigare vildgräsbevuxet fält. Efter detaljplanens antagande har kommunen byggt ut allmän plats i Ljuragatan. Utmed Ljuragatan har ny spårväg till Hageby fått sin sträckning. Vid Albrektsrondellen ska en ny torgbildning anläggas och mellan Stjärnhusen och det nya exploateringsområdet ska nytt parkstråk med gc-väg byggas.

Allmänplatsmark färdigställs i takt med slutförandet av bostadsbyggnationen. Norrköpings kommun är huvudman för allmän plats i området.

Exploateringsområdet består av totalt sex tomter för flerbostadshus samt en tomt som är bebyggd för LSS-boende. Fem tomter är fördelade mellan HSB och Riksbyggen, varav två av dessa planeras byggstart våren 2016.

### 6.2 Byggrätt

Tomten F är cirka 2100 kvm och får bebyggas med flerbostadshus. Byggrätten är begränsad till 2100 kvm bruttoarea exklusive källare och uthus samt maximal byggnadsarea exklusive balkonger om 500 kvm. Högsta byggnadshöjd är 14 meter.

### 6.3 Fjärrvärmeledning

Tomten belastas med en fjärrvärmeledning. Om förslaget baserar sig på att ledningen inte flyttas skall följande buffertzoner beaktas:

- 5 meter från centrum av ledningen på ömse sidor om den samt
- 7 meter i höjddled

Inom denna buffertzona får ingen byggnad uppföras. Kostnadsuppskattning för ledningsflytt uppskattas till 4,25 Mkr exklusive moms. För övriga frågor kring ledningsflytt och kostnadsuppskattning hänvisas man till kontaktperson på E.ON Värme.

Om förslaget utgår ifrån ledningsflytt så godkänner kommunen att ledningen istället förläggs på kommunens allmänplatsfastighet.

Kommunen bekostar inte ledningsflytt.

#### **6.4 Övriga ledningar**

Tomten belastas även av fiber- och teleledningar. För att exploatering ska vara möjlig på tomten inom byggrätten krävs flytt av dessa ledningar. Skanova har uppskattat kostnader för ledningsflytt på tomten till mellan 80 000 – 100 000 kr. Tele2 har uppskattat kostnader för ledningsflytt på tomten mellan 100 000 – 200 000 kr.

Kostnadsuppskattningarna ovan baserar sig på ledningsflytt inom markerad byggrätt och inte på flytt av brunnar som ligger på punktprickad mark. För övriga frågor kring ledningsflytt och kostnadsuppskattning hänvisas man till kontaktperson på Skanova och Tele2.

Kommunen bekostar inte ledningsflytt.

#### **6.5 Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning för tomten pågår. Kommunen bekostar fastighetsbildning. Tidplan för fastighetsbildning är mellan tre och sex månader.

#### **6.6 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.

#### **6.7 Arkeologi**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

#### **6.8 Geoteknik**

En översiktlig geoteknisk utredning har utförst daterad 2005-01-14. Pålgrundläggning rekommenderas för nya flervåningshus. Pålängd vid friktionspålar är 16-20 m. Det åligger kommande byggherre att genomföra de detaljerade undersökningar som erfordras inför byggnation.

#### **6.9 Markmiljöundersökning**

En sammanställning av tidigare gjorda markmiljöundersökning för Ljurafältet har gjorts, daterad 2015-04-13. Det åligger kommande byggherre att genomföra eventuellt fler provtagningar i mark som kan erfordras inför byggnation.

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

Bil- och cykelparkering för bostadsändamål ska lösas inom kvartersmark.

#### **6.11 Detaljplan**

För fastigheterna gäller laga kraftvunnen detaljplan med aktbeteckning 0581K-P05/31, ”Detaljplan för en del av Ljura 1:1m.fl. (Ljurafältet) inom Ljura”. Detaljplanen vann laga kraft 2005-10-31 och har en genomförandetid på tio år.

#### **6.12 Gestaltning**

Den tillkommande bebyggelsen ska följa de gestaltungsprinciper som finns i

planbeskrivningen. Byggnaderna ska spegla samtidens arkitektur. Ritningar inför bygglov ska godkännas av stadsarkitekten.

## **7. Avtal om marktilldelning och köp**

Kommunen tecknar marköverlåtelseavtal med för fastigheten utsedd byggherre. 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 tillträde 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.

För den/de ledning/ledningar som ska belasta området även efter överlåtelse ska det i samband med tillträdet tecknas avtal, mellan tillträdande part och ledningsägare, om ansvar och skyldigheter för ledning/ledningarna inom området.

## **8. Frågor och underlag**

Underlag i form av detaljplan och relevanta utredningar kommer att publiceras på kommunens hemsida under rubriken ”Ljurafältet tomt F”, på 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 2015-09-17.

Frågor och svar kommer anonymt att publiceras på sidan under rubriken ”Ljurafältet tomt F” på adressen [www.norrkoping.se/marktilldelning](http://www.norrkoping.se/marktilldelning), senast 2015-09-25 .