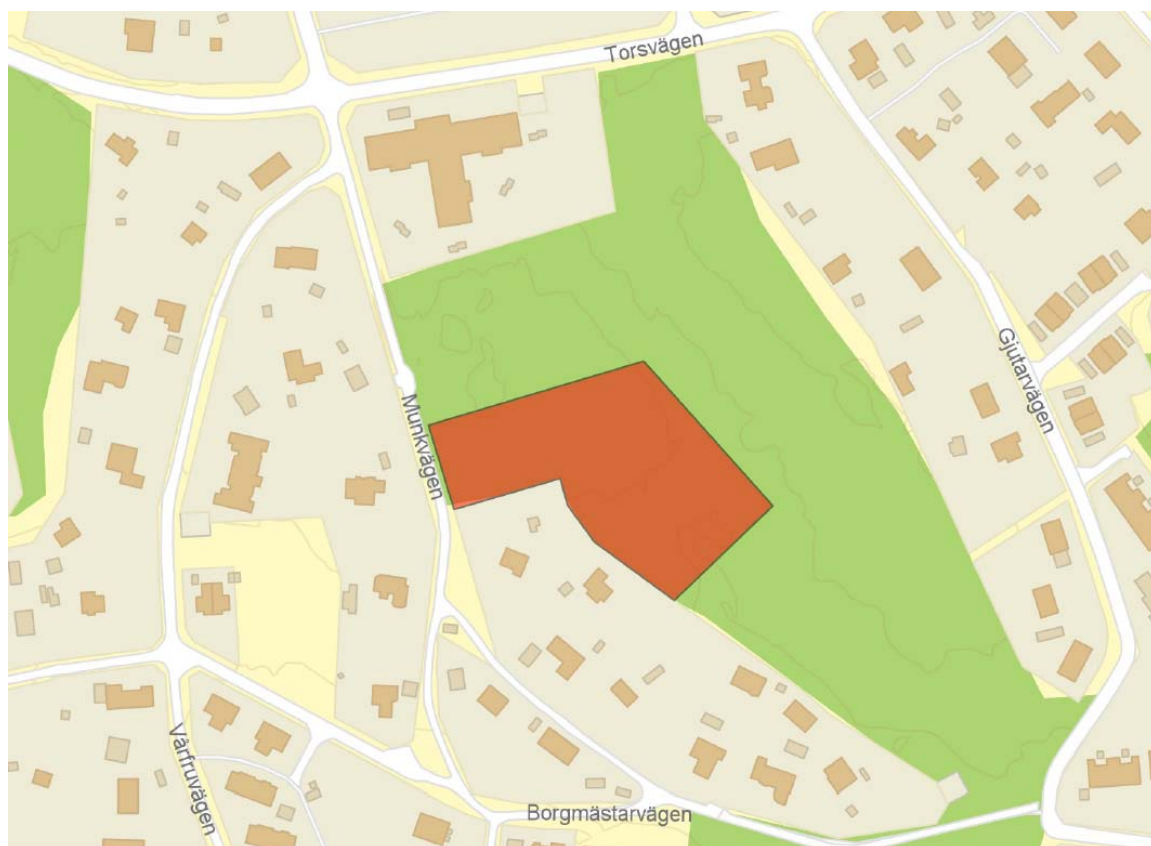


2015-06-08

Marktilldelning av fastigheten Råssla 1:434 (Krokek) i Norrköpings kommun



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

1. Inledning

1.1 Om området och marktilldelningsobjektet

Norrköpings kommun inbjuder att lämna anbud för marktilldelning av fastigheten Råssla 1:434 inom Krokek. Marktilldelningen avser en fastighet som är planlagd för bostadsbebyggelse. Fastigheten är bildad och beskrivs vidare i punkt 6.

Området ligger nära Krokeks centrum, söder om Torsvägen, utmed Munkvägen.



”Kolmårdens station i Krokek”. Bild: Uffe Johansson, [CC BY-SA 3.0]

http://commons.wikimedia.org/wiki/File%3AKolm%C3%A5rden_station._Krokek.JPG

Detaljplanen medger radhusbebyggelse. Radhusen föreslås byggas i tre längor med sammanlagt åtta till tolv bostäder. Till varje bostad får komplementbyggnader uppföras om sammanlagt högst 60 m². Höjden är begränsad till högst två våningar för huvudbyggnader (källare får inte uppföras) och en våning för komplementbyggnader.

Då området är lokaliserat cirka en kilometer från Krokeks centrum finns det god tillgänglighet till handel och kollektivtrafik. På Torsvägen finns vårdcentral och förskola.

Fastighetens areal är 7854 m². Detaljplanen medger en högsta byggnadsarea för bebyggelsen inom området om högst 30 procent av fastighetsarean.

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. Klicka vidare till Råssla 1:434.

2. Tidplan

- 2015-06-04 Publicering av anbudsförfrågan
- 2015-07-15 Sista dag för inlämning av frågor
- 2015-07-22 Sista dag för publicering av svar
- 2015-08-31 Anbud ska vara inlämnade till kommunen
- 2015-09-07 Utvärdering av inkomna anbud klar
- 2014-10-13 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/fastigheterna**
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.
- 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 detaljplanen samt de förutsättningar som preciseras i detta dokument. Redovisningen ska också innehålla information om upplåtelseform för projektet.

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 31 augusti 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 Råssla 1:434". Öppning av kuvert med anbud kommer att ske den 1 september 2015.

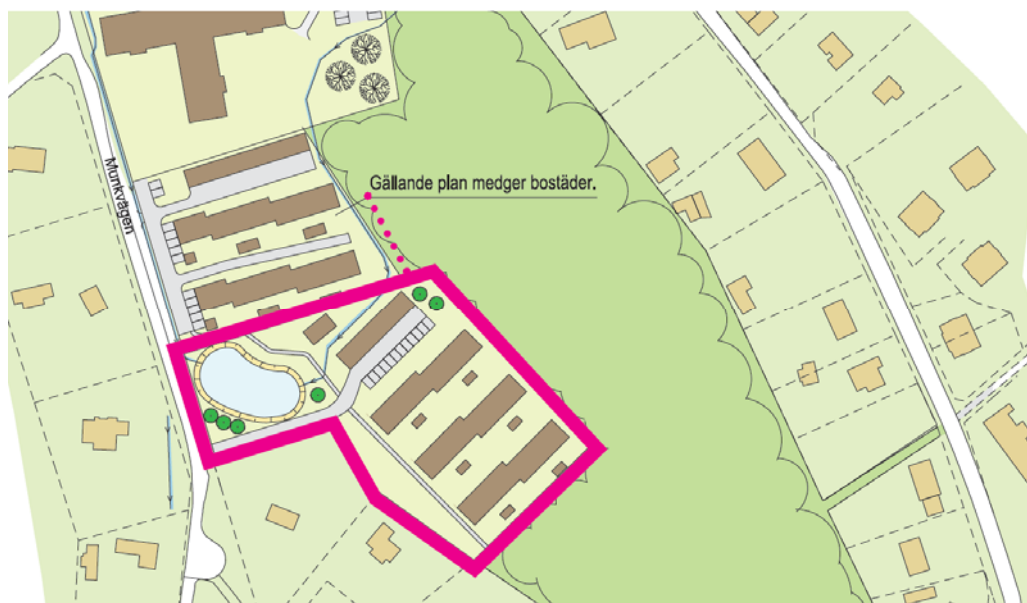


Illustration från detaljplan. Bostäder illustrerade direkt norr om markerad fastighet från äldre plan bedöms ej kunna uppföras i dagsläget.

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 planavgift kommer att tas ut av byggherren. Kostnad för bygglovsavgifter bekostas av byggherren. 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 sedan av stadsplaneringsnämnden i Norrköpings kommun.

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 Allmänna förutsättningar



Markering av fastigheten Råsle 1:434.

Fastighetsbildning för fastigheten är klar. Fastigheten är på 7 854 kvm.

Infrastruktur i närområdet är fullt utbyggd. Huvudmannskapet för allmänna platser är enskilt (Kolmårdens vägförening).

Fastigheten Råssla 1:434 angränsar till fastigheten Råssla 1:515 i norr som ägs av Norrköpings kommun. Råssla 1:515 omfattas av en gällande detaljplan som medger bostäder men för uppförande av ny bebyggelse krävs dispens från gällande förbud mot markavvattning samt tillstånd för markavvattning. Länsstyrelsen har år 2010 bedömt att de svåriligen kan ge dispens varför kommunen valt att inte gå vidare med exploatering inom Råssla 1:515 i dagsläget.

Den norra delen av Råssla 1:434 berörs också av området där förbud mot markavvattning gäller varför den delen måste skyddas mot åtgärder som kan medföra markavvattning. Kommuner kommer att vid förfrågan erbjuda villkorat köpeavtal, med rätt att sälja tillbaka fastigheten i sin helhet om tillstånd krävs och dispens ej medges. Kommunen kommer ej erbjuda att köpa tillbaka del av fastigheten.



Figur från naturinventeringen som visar utbredning på markområde med rörligt vatten

Norr om Råssla 1:515, utmed Torsvägen finns en förskola samt vårdcentral. Öster om fastigheten Råssla 1:434 ligger fastigheten Råssla 1:76 som ägs av Norrköpings kommun och som är detaljplanelagd för allmän plats park/natur. I

söder och i väster gränsar området till befintlig bebyggelse i form av friliggande villor i en till två våningar.

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 erlägga anslutningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande taxa och bestämmelser.

6.4 Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

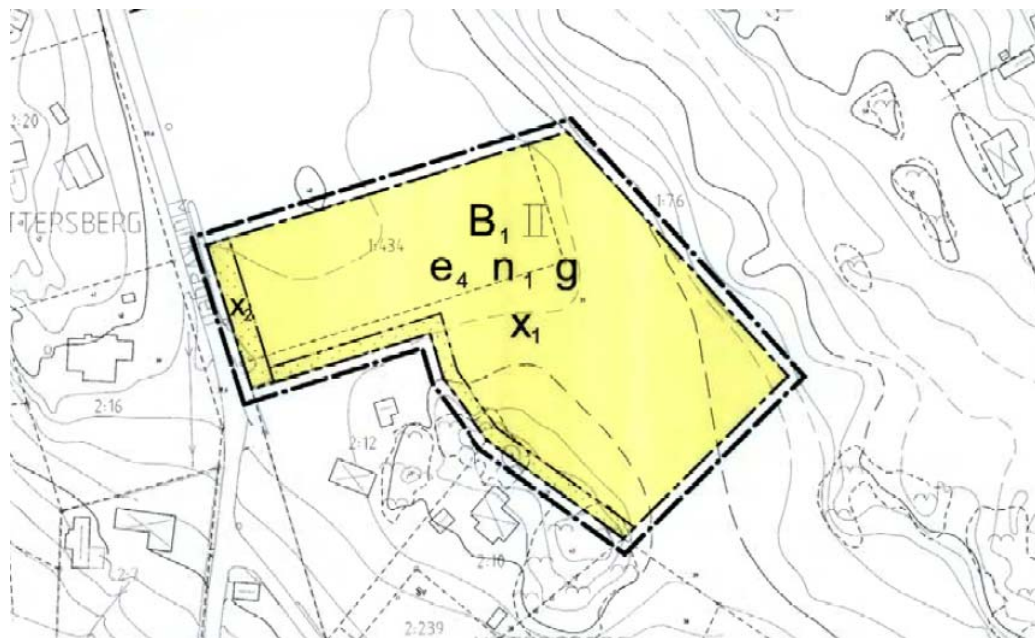
6.5 Geoteknik

Området utgörs idag av skogsmark mestadels bestående av lövskog. I skogsområdet söder om Torsvägen finns det sank mark, en sumpskog. Marken inom området lutar svagt från norr ner mot söder. En geoteknisk utredning har gjorts för området söder om Torsvägen (Geoteknisk utredning för Kolmården, del av Råssla 1:76 utförd av WSP 2009-02-13). Vid nybyggnad ska en detaljerad geoteknisk undersökning göras.

6.6 Parkering för bil och cykel

Bil- och cykelparkering för bostadsändamål ska lösas inom kvartersmark.

6.7 Detaljplan



Utsnitt från gällande detaljplan för fastigheten Råssla 1:434.

För fastigheten Råssla 1:434 gäller laga kraftvunnen detaljplan med aktbeteckning 0581K-P10/23, "Detaljplan för del av fastigheten Råssla 1:76 söder om Torsvägen med närområde inom Krokek i Norrköping. Detaljplanen vann laga kraft 2010-07-27.

Detaljplanen medger en högsta byggnadsarea för bebyggelsen inom området om högst 30 procent av fastighetsarean. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 kvm per lägenhet. Källare får inte anordnas inom området.

Anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten ska finnas. Dimensioneringen av anläggningen ska anpassas till bebyggelsen.

På fastigheten finns två X-områden. X-område 1 ska vara tillgängligt för ett gångstråk för allmän gångtrafik, minst 1,5 meter brett, i väst-sydöstlig riktning. Vid behov ska marken som utgörs av X-område 2 vara tillgängligt för allmän väg- gång- och cykeltrafik samt diken och slänter. Fastighetsägaren svarar för drift och underhåll av X-områdena.

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.

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.

8. Frågor och underlag

Underlag i form av detaljplan och relevanta utredningar kommer att publiceras på kommunens hemsida under rubriken Råssla 1:434, 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 15 juli.

Frågor och svar kommer anonymt att publiceras på sidan för Råssla 1:434.