



*Let's
create*
Norrköping



***Intresseanmälan inlämnas
senast 29 april 2022***

Björkalund, Holmtorpsvägen

Framtidens innovativa boende #1

Inbjudan till prekvalificering för marktilldelningstävling för kvarteret Amfiteatern inom Björkalund, Norrköping kommun



Del av Norrköping med Björkalund i förgrunden.

Innehåll

- 3 Inbjudan
- 4 Björkalund och tävlingstomten
- 6 Prekvalificering
- 8 Nästa steg - tävling

Inbjudan

Härmed inbjuder Norrköpings kommun till prekvalificering inför marktilldelningstävling för innovativa bostäder inom kvarteret Amfiteatern i stadsdelen Björkalund, Norrköping.

Marktilldelningstävlingen är delfinansierad av Vinnova. Bakgrunden till tävlingen är behovet av att utveckla innovativa lösningar för att möta hållbarhetskraven i arkitektur och byggande när Norrköping växer. För att möta samtidens utmaningar behöver kommunen också bli en drivande aktör i en lokal omställning till ett hållbart byggande.

Fem designteam bestående av byggaktörer och arkitekter kommer att bjudas in till marktilldelningstävlingen.

Med tävlingsformens hjälp ska det allra bästa projektet för tomten tas fram.

Mål och syfte

Tävlingen ska ge bostäder som:

- producerar mer förnybar energi än vad som används under året,
- minimerar utsläppen av CO2 och främjar cirkulära processer i arkitektur och byggande,
- bidrar till social hållbarhet genom bostadshus som både har flexibla lägenheter till hushåll/familjer som växer och krymper över tid och ger rum för gemensamma aktiviteter,
- upplåts som hyresrätt. En överkomlig hyra efterstävas, så att medborgare kan efterfråga klimatsmarta och ekologiskt hållbara bostäder,
- förmedlar bostadskvaliteter, funktioner och upplevelser av skönhet till stöd i vardagen,
- möter utmaningarna i lokalsamhället med kreativa lösningar och nytänkande i design, byggande och förvaltning.

Arrangör

Marktilldelningstävlingen arrangeras av Norrköpings kommun i samarbete med Sveriges Arkitekter, Chalmers Tekniska Högskola och Högskolan i Halmstad.

Funktionär intresseanmälan och tävling
Joakim Lindblom, Samhällsbyggnadskontoret

Frågor kan ställas via e-post:
marktilldelning@norrkoping.se.

Underlag finns på www.norrkoping/marktilldelning

Samhällsbyggnadskontoret

2022-04-01

Björkalund och tävlingstomten

Stadsdelen Björkalund växer fram söder om Vrinnevisjukhuset och kommer att omfatta omkring 1000 bostäder, som byggs kvartersvis under ett antal år. Det blir friliggande villor, radhus, parhus, kedjehus samt flerbostadshus. En förskola kommer att öppna under hösten 2022. Östenssons ska etablera en livsmedelsbutik som planerar att öppna våren 2023. På sikt planeras även, skola och annan service.

Den nya stadsdelen byggs ut av Fastighets AB Strömstaden och Norrköpings kommun gemensamt.

Den övergripande stadsbyggnadsidén är att skapa förutsättningar för bostäder av olika karaktär som anpassas väl till landskapet och som har en naturlig koppling mot staden genom den alléplanterade huvudgatan som binder samman området.

Under hösten 2021 invigdes en ny park med lekplats, Holmtorpsparken, en del av ett grönstråk parallellt med huvudgatan. Skogsområden, åkerholmar och betesmarker tillsammans med parkmark med bland annat idrott och lek och anläggningar för dagvattenhantering i form av dammar och fördröjningsytor ger stadsdelen en sammanhållen grönstruktur.

Vrinneviskogens naturreservat och Ensjön i närområdet ger goda möjligheter för rekreation och idrott.



Översiktskarta Björkalund med kvarteret Amfiteatern utmärkt.



Tävlingstomten

Tävlingstomten är cirka 8 400 kvadratmeter stor och i stort sett utan höjdskillnader och endast gräsbevuxen.

I detaljplanen redovisas en byggrätt för tävlingstomten om 35 procent av fastighetsarean vilket motsvarar cirka på 8 800 kvm BTA samt utöver det, 15 procent byggnadsarea för komplementbyggnad.

Flerbostadshus, radhus, kedjehus och villor får uppföras i 3 våningar (BIII). Vind får inte inredas.

Parkering ska anordnas inom tomten. Tävlingstomten räknas som ytterzon i staden. Enligt kommunens parkeringsnorm varierar tillgången till p-platser med antalet rum i bostaden från 0,65 vid 1RoK till 1,05 vid 5RoK eller flera rum.

I kommunens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering ingår åtgärder till stöd för ett lokalt omhändertagande av mindre regn inom fastighet.

Tomten kommer inte att försörjas med fjärrvärme.

Tomtpris

Priset är satt till **tre tusen fem hundra (3 500) svenska kronor per kvadratmeter boarea (BOA)**. Priset kommer fastställas mot färdigt bygglov. Avsikten med fast pris på marken är tävlingsdeltagare ska konkurrera med kvalitet och måluppfyllelse i tävlingen.

Genomförande

Allmän platsmark (gator) runt omkring tomten är anlagda och kvarteret Amfiteatern är fastighetsreglerad och färdigt för produktion.

Det åligger byggherren att anpassa byggnation och tomt till rådande gatuhöjder samt anslutande naturmark i nordväst. Byggherren ska ansluta tomten för teknisk försörjning och enligt anslutningsavgifter



Prekvalificering

Intresseanmälan

Syftet med prekvalificeringen är att välja ut fem designteam som går vidare till marktilldelningstävlingen. Vi efterfrågar intresseanmälan från designteam sammansatt av arkitektkontor, konsultföretag och byggherrar/byggföretag.

Frågor i samband med intresseanmälan kan ställas via e-post marktilldelning@norrkoping.se. Underlag, frågor och svar kommer att publiceras på webbsida på www.norrkoping/marktilldelning

Inlämning intresseanmälan

Intresseanmälan ska vara Norrköpings kommun tillhanda senast klockan 14.00 den 29 april 2022. Handlingar lämnas i förvaltningshuset Rosen på Trädgårdsgatan 21 eller skickas via post till:

ATT: Joakim Lindblom
Norrköpings kommun
Samhällsbyggnadskontoret, Exploateringsenheten
Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21
601 81 Norrköping

Intresseanmälan ska lämnas in som papperskopia i A4 i förseglat kuvert och märkas med "Marktilldelningstävling Amfiteatern". Samtliga handlingar ska även finnas i digitalt format (PDF) på usb-minne i samma kuvert.

Inlämningskrav

Intresseanmälan ska innehålla följande:

- 1. Förteckning** över det material som ingår i teamets intresseanmälan – Max 1 A4 sida
- 2. Medverkande företag.** En kort beskrivning av företagen i designteamet och deras företrädare/ombud och kontaktuppgifter för dessa. – Max 1 A4-sida
- 3. Cv** bifogas på medverkande personer enligt nedan
 - representant byggherre,
 - ansvarig arkitekt
 - ansvarig landskapsarkitekt,
 - ansvarig expert för energiberäkningar,
 - ansvarig expert klimatdeklaration
 - ansvarig expert hållbarhet och cirkulära processer
- 4. Avsiktsförklaring.** Beskrivning i text på max 2st A4-sidor hur designteamet avser att uppfylla syftet för tävlingen och arbeta med tävlingsförslaget och genomförande av projektet. Kort beskrivning av bostädernas långsiktiga förvaltning.
- 5. Referenser/Referensprojekt.** Varje referensprojekt ska presenteras på max två A4-sidor. Minst 1 referensprojekt behöver vara genomfört och uppfört.

För referensprojekten ska följande anges: Objekts- och projektbeskrivning (för byggda projekt anges entreprenadform och upplåtelseform) Beskrivning av intressentens uppdrag och varför projektet är relevant som referens. Vilken roll personerna i projektteamet har haft i referensprojektet.

Maximalt 3 st bostadsprojekt med tydlig hållbarhetsprofil som referenser. 1-2st bostadsprojekt från arkitektkontor och 1-2 st bostadsprojekt från byggherre/byggföretag. Till respektive referensprojekt lämnas referensperson.

6. Ratingintyg, högst tre månader gammalt, enligt Upplysningscentralens soliditets/likviditetsbedömning eller liknande. Intyget skall avse det bolaget som senare ska ingå avtal.

7. Skatteverkets blankett SKV 4820, ifylld av Skatteverket, högst tre månader gammal.

Kommunen kan som arrangör komma att göra kompletterande undersökningar av företagens ekonomiska status och förmåga att genomföra sitt tävlingsförslag. Om flera bolag avser lämna tillsammans ska det tydligt framgå vilket bolag som avser teckna marköverlåtelseavtal, samt vilket/vilka bolag som avser finansiera projektet.

Om nytt bolag avses bildas för kommande marköverlåtelse ska relationen mellan det nybildade bolaget och övriga deltagande bolag framgå.

Bedömning av intresseanmälan

Urvalet sker i två steg.

Steg 1 – Utvärdering av inlämningskrav. Först kontrolleras om intresseanmälningarna uppfyller inlämningskraven.

Steg 2 - De intresseanmälningar som uppfyller inlämningskraven kommer sedan bedömas med utgångspunkt från följande kriterier nedan. Avsikten är att utse en varierad mix av kvalificerade designteam till tävlingen.

Urvalet kommer att ske utifrån en samlad bedömning av kompetens, erfarenhet och referenser för designteamen som helhet samt deras organisatoriska och ekonomisk förmåga och företagets stabilitet.

Vid bedömningen läggs särskild vikt på förmåga att med hög arkitektonisk kvalitet gestalta funktionella bostadskvarter som skapar en helhet med omgivande bebyggelse, som kräver kreativitet i alla led från skiss till genomförande

samt spetskompetens inom ekologiska och hållbara lösningar, energi, innovation, klimatavtryck och cirkulära processer.

Uppfyller intresseanmälan inte grundkraven i steg 1 kommer intresseanmälan att förkastas och någon bedömning enligt steg 2 kommer ej ske.

Utvärderingsgrupp intresseanmälan

Utvärderingsgruppen består av representanter för Norrköpings kommun. Utvärderingsgruppen kan komma att samråda med forskargruppen vid urvalet av designteam till tävlingen.

Preliminär Tidplan

Inbjudan till intresseanmälan	2022-04-01
Sista dag för inlämning av intresseanmälan	2022-04-29
Val av deltagare till tävlingen	Mitten maj 2022
Startmöte i Norrköping, <i>Tävlingsprogram distribueras till deltagarna innan</i>	2022-06-03
Fråga & svar- period tävling (inkluderar semesteruppehåll)	2022-06-03 - 2022-08-31
Sista dag för svar på frågor om tävlingsprogram	2022-09-13
Sista dag för inlämning av tävlingsförslag	2022-09-30
Tillkännagivande av juryns beslut	Mitten november 2022



Nästa steg - marktilldelningstävling

Nedan följer generell information om efterföljande tävling, uppgifterna i denna inbjudan kan komma att justeras och information i slutligt tävlingsprogram som distribueras till tävlingsdeltagarna är det som gäller i efterföljande tävling.

Deltagarrätt i efterföljande tävling

Tävlingen genomförs med högst fem (5) designteam som delgivits inbjudan till att delta i tävlingen efter prekvalificeringen.

De designteam som bjuds in ersätts med **170.000 svenska kronor (SEK)** per designteam för inlämnat och enligt tävlingsprogrammet godkänt tävlingsförslag.

Startmöte

De fem (5) tävlande designteamen bjuds in till ett startmöte den 3 juni 2022 där Norrköpings kommun presenterar programmet för marktilldelningstävlingen.

Tävlingsprogram

Tävlingsprogram inklusive mer utförlig beskrivning av tävlingsuppgiften distribueras inför startmötet. Programmet och digitalt lagrade handlingar utgör underlag för tävlingen. Handlingar kommer att under tävlingstiden finnas samlade på kommunens hemsida under länken www.norrkoping.se/marktilldelning

Tävlingens bedömningskriterier

Tävlingsförslaget kommer att bedömas och rangordnas genom en sammanvägning av åtta (8) kriterier:

- A) Energianvändning**
- B) Klimatavtryck**
- C) Social hållbarhet**
- D) Överkomlig hyra**
- E) Arkitektonisk kvalitet**
- F) Innovationer**
- G) Cirkulära processer**
- H) Utvecklingsbarhet**

Tävlingsjury

Tävlingsförslag kommer att bedömas av en jury bestående av sju (7) personer, fem, (5) från Norrköpings kommun och två (2) utsedda av forskargruppen:

- Karin Milles**, arkitekt SAR/MSA, stadsarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret (SHBK)
- Henrik Haugness**, exploateringschef, SHBK
- Martin Heidesjö**, planeringsarkitekt FPR/MSA, tävlingsansvarig, SHBK
- Roland Nitz**, arkitekt SAR/MSA, bygglovarkitekt, SHBK
- Maria Danestig**, energistrateg, SHBK

Andreas Norrman, arkitekt SAR/MSA, Malmström Edström arkitekter ingenjörer
Hanna Morichetto, PhD, arkitekt, Liljewall arkitekter.

Jury kommer att få råd av sakkunnig expertis. Processledare för bedömningsarbetet: **Anna Forsberg/Åsa Bexelius**, Sveriges Arkitekter

Juryns bedömning och utlåtande

Jury kommer att utse en vinnare samt rangordna övriga inkomna förslag. Juryns utlåtande är en rekommendation inför erbjudande om marktilldelning efter erforderliga politiska beslut.

Tävlingsprocessen inklusive juryns bedömning av förslagen kommer att studeras av en grupp forskare vid Chalmers och Halmstads Högskola:

Christian Koch, professor vid Centrum för innovations-, entreprenörskaps- och lärandeforskning, Halmstad Högskola
Anna Braide, tekniklektor vid Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, CTH
Magnus Rönn, docent vid Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, CTH

Publicering

Tävlingsjuryns utlåtande publiceras i samband med att tävlingens resultat offentliggjorts. Sveriges Arkitekter, arrangören och Chalmers äger rätt att publicera inbjudan till intresseanmälan, tävlingsprogram, juryutlåtande och tävlingsförslagen. Tidningen Arkitekten kommer även ges möjlighet till publicering.

Utställning

Arrangören har för avsikt att presentera tävlingsförslagen för allmänheten i en fysisk utställning i Norrköping.

Beslut om marktilldelning

Beslut om marktilldelning efter avslutad tävling kommer att ske i två steg:

- Tävlingens resultat offentliggörs i samband med att Samhällsplaneringsnämnden beslutar att utse vinnare av tävlingen.
- Därefter kommer Samhällsbyggnadskontoret teckna marköverlåtelseavtal med vinnande bolag.

En förutsättning för genomförande av marktilldelning efter marktilldelningstävlingen är att efterföljande beslut fattas i politisk nämnd enligt beskrivning ovan.

Marköverlåtelseavtal

Norrköpings kommun avser att teckna avtal om marköverlåtelse med vinnande företag. Följande villkor kommer att ingå i marköverlåtelseavtalet:

- Bostäder ska upplåtas med hyresrätt.
- Gatu-, detaljplan- och fastighetsbildningskostnad ingår i tomtpriset.
- Alla övriga exploateringsåtgärder, anslutningskostnader, tillkommande utredningar, projekterings- och ritningskostnader samt all byggnation på kvartersmark för att genomföra projektet bekostas av exploatören.
- Exploatören bekostar själv sina lagfarts- och bygglovs kostnader.
- Kommunen kommer att avtala om byggnadsskyldighet om högst två år.
- Bygglövshandlingar ska tas fram i samråd med stadsarkitekten och skriftligen godkännas av stadsarkitekten. Vinnande aktör har ej rätt att byta arkitekt eller omforma förslag utan godkännande från kommunen.
- Säkerhet och viten för exploatörens fullföljande av byggnadsskyldighet och gestaltungsförslag kommer att ställas i marköverlåtelseavtalet.



Samhällsbyggnadskontoret

2022-04-01

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontoret i Norrköpings kommun planerar för framtiden. En redan tilltalande kommun ska bli ännu mer attraktiv. Dels genom att utveckla befintliga miljöer. Dels genom att skapa nya stadsdelar som möter framtidens krav på livskvalitet och hållbarhet. Vi ansvarar också för kommunens lokaler, mark- och exploateringsfrågor samt geografisk information för samhällsplaneringen. Med respekt och fantasi skapar vi det nya Norrköping tillsammans med våra invånare.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Adress: Trädgårdsgatan 21, 601 81 Norrköping
Tel: 011-15 00 00 Fax: 011-15 31 90
stadsbyggnadskontoret@norrkoping.se
www.norrkoping.se

