

Marktilldelningstävling Flerbostadshus för del av Fastigheten Klockaretorpet 1:1 i Sandtorp i Norrköpings

kommun inbjudan till ANBUDstävling



Inbjudan till marktilldelningstävling

Norrköpings kommun inbjuder till marktilldelningstävling för uppförande av flerbostadshus inom detaljplanen för Klockaretorpet 1:1, även kallad Sandtorp etapp 3. Sandtorp är beläget cirka 2 kilometer från centrala Norrköping.

Fastigheten Klockartorpet 1:1 är del av en laga kraft-vunnen detaljplan där marken till största delen ägs av Norrköpings kommun. Genom aktuell tävling ska den första aktören tilldelas mark inom området.

Tävlingens syfte:

- Tävlingen syftar till att kunna erbjuda ett ekonomiskt tillgängligt boende, stor vikt kommer att läggas vid vilken aktör som kan erbjuda lägst hyresnivå över tid till slutkonsument.
- Tävlingsförslaget ska förhålla sig till Norrköpings kommuns riktlinje för arkitektur, Arkitekturstaden Norrköping.

Norrköping

Norrköping är en stad med en stark positiv utveckling. De senaste åren har befolkningstillväxten varit omkring 1500 personer om året. Idag bor cirka 141 000 personer i kommunen.

Norrköpings identitet som industristad är stark med bland annat en stor pappersindustri, men successivt har näringslivet förändrats. Idag är handel och logistik/kommunikationer, företagstjänster, utbildning och forskning mer omfattande än tillverkning.

Norrköpings strategiska läge och tillgång till flygplats, hamn, järnväg och transportvägar attraherar logistikföretag och lagerhantering. Norrköping är också en stark regional handelsplats med externhandel och en mycket konkurrenskraftig cityhandel.

Den riktigt stora förändringen av centrala Norrköping har påbörjats i och med planeringen av Ostlänken, den första delsträckan av höghastighetsjärnväg i Sverige. I staden innebär det att ny innerstad ska byggas för cirka 20 000 boende och arbetsplatser i stor omfattning. Det första

projektet i denna genomgripande förändring av staden som benämns Inre hamnen byggstartar 2020-21.

Bostadsbyggande

De senaste tio årens högkonjunktur har inneburit ett välbehövligt byggande även i Norrköping. Dock fanns till för cirka 5 år sedan en ganska hög vakansgrad inom framförallt allmännyttan. Vakansgraden är idag mycket låg, vilket bidragit till ett ackumulerat behov av nyproduktion.

Stadsbyggnadskontoret arbetar med en mångfald av detaljplaner för förtätning i staden och i anslutning till staden. Byggprojekt med hyres-, bostads- och äganderätter kommer att pågå många år framöver, då behovet av bostäder är stort. Mellan år 2015-2017 byggstartades cirka 3500 lägenheter.

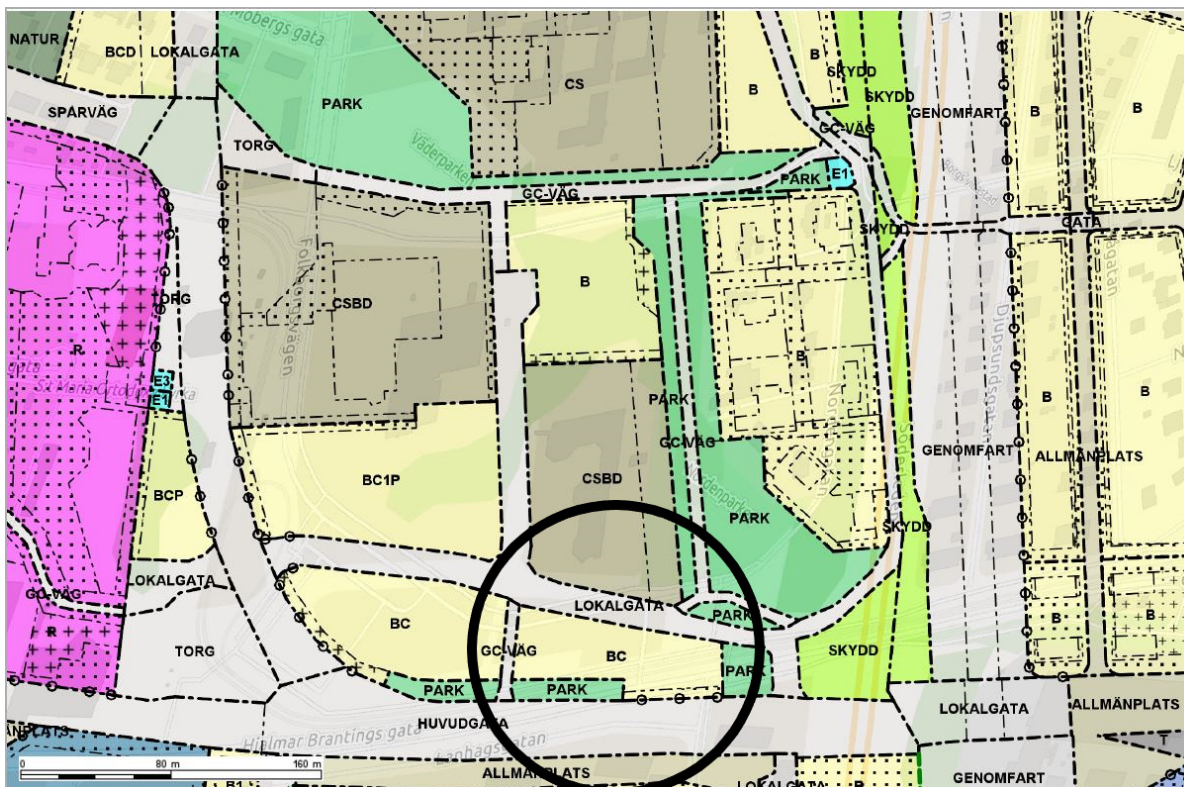
Tävlingsområdet

Sandtorp

Sandtorp har tidigare mestadels bestått av oexploaterad mark utan någon bostadsbebyggelse. Området är idag en viktig länk för att binda samman stadsbilden.

Sedan exploateringen startade med framtagande av nya detaljplaner 2009 har en helt ny stadsdel växt fram som på ett bra sätt binder samman stadsdelarna Klockaretorpet och Kneippen. Området är beläget med en bekväm närhet till E4 och goda kommunikationer till Centrum. Sandtorp är idag en populär plats att bo på och när hela området står klart så finns där en bra blandning av bostäder, centrumverksamhet och service.

Sandtorp exploateringsområde



Tomten som tävlingen avser för flerfamiljshus är markerad med rund ring.

Marktilldelningstävling för flerbostadshus

Detaljplan för fastigheten Klockaretorget 1:1, Sandtorp, etapp 3 vann laga kraft i januari 2019. Detaljplanen möjliggör cirka 540 nya bostäder i blandad bebyggelse av friliggande villor, radhus samt lägenheter med både hyresrätt och bostadsrätt. I området kommer även en ny skola med idrottsprofil finnas samt att det möjliggörs att bygga nya skolor vid behov. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en hållbar stadsutveckling med en blandad bebyggelse som innehåller såväl bostäder, centrumverksamhet samt service och allmänt tillgängliga grönområden, torg och stråk. Huvudmålet med utvecklingen av Sandtorp och planområdet är att uppnå en social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i stadsutvecklingen. Sandtorp blir en länk mellan två stadsdelar av vitt skild karaktär där man binder samman Klockartorget med Kneippen genom att fylla i befintliga luckor och skapa bättre länkar och förbindelser. Karaktärsgivande ska Sandtorp vara en tydlig kvartersstruktur med väldefinierade gaturum. detaljplanen ger även utrymme för en varierad gestaltning och en arkitektonisk mångfald. Den täta bebyggelsen kompletteras med tillgänglighet till grönska, bland annat genom bevarande av naturområden, flertalet nya parker och ett nytt torg. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Tävlingstomten

Tävlingstomten är cirka 3745 kvadratmeter stor och i stort sett utan höjdskillnader och består i dagsläget av gräs och träd, vissa av träden är skyddade. I nära anslutning ligger de arkitekturhistoriskt mycket värdefulla Nordenvillorna som uppfördes inom ramen för den stora Norrköpingsutställningen NU 64.

I detaljplanen redovisas en byggrätt för tävlingstomten för flerbostadshus där största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean. Byggrättens höjd får vara 60,4 meter över nollplanet och får bestå av max 4 våningar. Parkering ska anordnas inom fastigheten/erna. Huvudbyggnaden ska placeras så att en fasads huvudsakliga väggliv ligger i en linje parallellt med och 2,5 meter ifrån fastighetsgräns mot allmän platsmark för gata och park, se planbeskrivning avsnitt 4.2, bebyggelseområdet, framtida karaktärsdrag. Fastigheten skall upplåtas med tomträtt och bebyggas med hyresrätter.

Grundläggning av tomten har goda förutsättningar för platta på mark. Marken har utretts för markföreningar och byggnation bedöms kunna genomföras utan saneringsåtgärder. Tomten kommer att behöva anpassas till de nya lokalator som skapas. Det åligger byggherren att anpassa byggnation och tomt till de gatuhöjder som projekteras. Fastighetsägaren ska ansluta till dagvattennätet, men uppmuntras att fördröja vardagsregn upp till 10mm. Fastighetsägaren ansvarar för fastighetens egna byggnation, drift och underhåll.

Genomförande

Projektering av allmän platsmark pågår och levereras under början av år 2021. Byggstart för allmän plats beräknas kunna starta under våren 2021. Genomgång av projekteringsförutsättningar kommer att presenteras på startmötet. Möjlig byggstart för tävlingstomten bedöms preliminärt till kvartal 1 år 2022.

Tävlingstekniska bestämmelser

Arrangör

Marktilldelningstävlingen arrangeras av Norrköpings kommun.

Vi söker fullgoda samarbetspartner avseende kvalitets- och miljöfrågor, ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Norrköping kommun eftersöker en sammanhållen och effektiv exploateringsprocess.

Funktionär och tävlingsansvarig

Edvard Kobusinski, SHBK

Frågor kan ställas via e-post marktilldelning@norrkoping.se. Frågor och svar kommer att publiceras anonymt på webbsida på www.norrkoping.com/marktilldelning

Marktilldelningstävling för flerbostadshus

Inlämning tävlingsförslag

Anbud ska vara Norrköpings kommun tillhanda senast den 12 februari klockan 14.00. Anbud kan lämnas i Rosens reception på Trädgårdsgatan 21 eller skickas via post till:

ATT: Edvard Kobusinski
Norrköpings kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Exploatering
601 81 Norrköping

Anbud ska lämnas i förseglat kuvert och märkas med "Marktilldelningstävling Flerfamiljshus, Klockartorpet 1:1". Öppning av kuvert med anbud kommer att ske senast 15 februari.

Tävlingsanmälan ska innehålla:

- Beskrivning av företaget med angivande av ombud och kontaktuppgifter för dessa.
- Uppgift om medverkande i projektet.
- Beskrivning i text hur och varför företaget vill ta sig an tomten och uppförandet av detta byggprojekt.
- Material och referenser från ett liknande projekt från företaget respektive berörda arkitekter. Omfattning av projekten och när de genomfördes samt företagets roll i projekten anges.
- Ratingintyg, högst tre månader gammalt, enligt upplysningscentralens soliditets/likviditetsbedömning eller liknande.
- Skatteverkets blankett SKV 4820, ifylld och stämplad av Skatteverket, högst tre månader gammal.
- Förteckning över allt material som ingår i eller bifogas till intresseanmälan.
- Skisser som ska vara färgsatta och materialsatta från fyra olika perspektiv. Perspektiv 1, Hjalmar Brantings gata i väster, 2, Hjalmar Brantings gata i öster, 3, Nordenparken i öster, 4, från Nordengatans förlängning.
- Beskrivning av konstruktion
- Beskrivning av fasadutförande
- Fördelning av storlek på lägenheterna (kommunen ser positivt på en blandad fördelning)
- Hyresnivå per kvm och år för lägenheterna

Om flera bolag avser lämna tävlingsbidrag tillsammans ska det tydligt framgå vilket bolag som avser teckna markövertävlingsavtal, samt vilket/vilka bolag som avser finansiera projektet. Om nytt bolag avses bildas för kommande markövertävlingsavtal ska relationen mellan det nybildade bolaget och övriga deltagande bolag framgå tydligt. Kommunen vill ha en fullgod samarbetspartner där det vinnande förslaget förväntas vara det som uppförs, samt att eventuellt ändringar som görs efter inlämmandet av tävlingsbidraget ska samrådas med stadsarkitekten.

Marktilldelningstävling för flerbostadshus

Tomträttskontrakt

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

- Gatu-, detaljplan- och fastighetsbildningskostnad ingår.
- Kommunen bekostar utredning om och eventuell erforderlig sanering av förorenad mark
- 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.
- Bygglovshandlingar 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 tomträttskontraktet

Uträkning av tomträttsavgäld

Värdet på byggrätten är bedömt till 3000 kr/BTA. 4494 kvm/BTA ger ett marknadsvärde på 13 482 000 kronor. Avgäldsräntan är beräknad till 5 %, vilket ger 674 100 kronor i årlig avgäld. Förutsatt att ursprunglig hyresnivå bibehålls över tid, lämnas en reduktion på avgälden med 50 %.

Nästa steg – möte

Vinnaren bjuds in till ett startmöte våren 2021 där Norrköpings kommun och vinnaren går igenom avtal och utformning.

Tävlingsprogram

Handlingar kommer att under tävlingstiden finnas samlade på kommunens hemsida under länken www.norrkoping.se/marktilldelning.

Bedömningskriterier

Förslagen kommer att bedömas utifrån en jury med poängsystem där 75 % av bedömningen kommer att bestå av hyresnivå och resterande 25 % av arkitektur. Juryn består av tjänstemän från kommunen.

Beslut om marktilldelning

Tävlingens resultat offentliggörs i samband med att Samhällsplaneringsnämnden beslutar att marktilldelning kan ske samt att tomträttskontrakt kan tecknas med vinnande part.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och har även rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till respektive förslagsställare.

Publicering

Tävlingsresultatet och vinnaren kommer att publiceras på hemsida, sociala medier samt eventuellt dagspress.

Marktilldelningstävling för flerbostadshus

Tidplan

Utskick av denna inbjudan till intressenter	2020-09-25
Sista dag för frågor avseende tävlingen.	2020-11-30
Sista dag då svar lämnas avseende tävlingen.	2020-12-11
Sista dag för inlämnande av anbud.	2021-02-12
Beräknad tid för beslut om vinnare och marktilldelning.	mars 2021
Preliminärt datum för startmöte	april 2021

Norrköping 2020-08-12

Edvard Kobusinski
tävlingsansvarig, Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret 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.



Kvarteret Garvaren, Botrygg och Aplus development, byggstart 2018.



Kvarteret Jagaren, Lindö. Wood & Hill + AG arkitekter. Färdigställt 2017.



Kvarteret Svea, Skanska Sverige AB och Reflex arkitekter, byggstart 2018.



Inre hamnen, Byggherresamverkan, områdesarkitekter M Heidesjö, L Gårln mfl, samhällsbyggnadskontoret, Norrköpings kommun. Visualisering av Geografisk information, Norrköpings kommun i samarbete med respektive byggherre och arkitekt.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Adress: Trädgårdsgatan 21, 601 81 Norrköping

Tel: 011-15 00 00 Fax: 011-15 31 90

www.norrkoping.se

