

Stadsbyggnadsprojekt Berga

Kompletterande markanvisning
2018-10-10



Inbjudan

Linköpings kommun bjuder in till en kompletterande markanvisning för Stadsbyggnadsprojekt Berga och söker nu en byggherre som vill utveckla Berga tillsammans med kommunen och de fem byggherrar som redan fått en markanvisning nämligen Bonava, Botrygg, Kärnhem, Mannersons och SHH.

Ett av målen med stadsbyggnadsprojektet är en tidig byggherremeredverkan. I detta fall innebär det att en byggherregrupp ska ta ett stort ansvar för planeringsprocessen från stadsbyggnadskoncept till färdig byggnation. De fem ovanstående byggherrarna har bildat en byggherregrupp med en gemensam samordning. Byggherregruppen har vidare påbörjat arbetet med att ta fram ett stadsbyggnadskoncept utifrån en gemensam målbild, kommunens specifikation och områdets förutsättningar. Stadsbyggnadskonceptet ska ligga till grund för framtagande och utformning av detaljplanen. Byggherrarna ansvarar sedan gemensamt för genomförandet till färdig byggnation. Genom att byggherrarna kommer in tidigt i utformningen av området får de även möjlighet att tillsammans utveckla nya effektiva lösningar.

Kommunen gör nu ett förnyat utskick till samtliga byggherrar på byggherrelistan att inom två veckor, det vill säga senast den 26 oktober 2018, skicka en intresseanmälan till e-postadressen **stadsbyggnadsprojektberga@linkoping.se** om intresse finns för tilldelningsområde B. Det vill säga 7 500 m² BTA fördelat på två projekt om 50 hyresrätter respektive 50 bostadsrätter.

Om intresse finns för tilldelningsområde B kommer kommunen, att på samma sätt som tidigare, be byggherrarna att fylla i ansökan utifrån de blanketter som framgår av detta prospekt. Byggherrarna får sedan sex veckor på sig att skicka in handlingarna, det vill säga senast fredag den 7 december kl. 13.00.

Kommunens förhoppning är att göra en snabb utvärdering och sedan teckna avtal med vinnaren så fort det går. Skriver byggherren inte på markanvisningsavtalet inom en viss tid, så går tilldelningen vidare till nr 2 osv. Den nya byggherren ansluter sedan till byggherregruppen när markanvisningsavtalet är tecknat samt när markanvisningsavgift och kommunens förskottering av kostnader rörande tilldelningsområde B betalats in. Då byggherregruppen har påbörjat arbetet med konceptet har en fördelningsgrund arbetats fram utifrån byggrätternas storlek.

Utvärderingen av markanvisning 2018-03-09 för Stadsbyggnadsprojekt Berga är avslutad och en utvärdering finns på kommunens hemsida.

Byggherrar som inte har fullgjort sina åtaganden enligt tidigare markanvisningar i Linköping kan komma att exkluderas från att delta.

Med vänliga hälsningar



Andreas Hellström

Avdelningschef mark och exploatering

Innehåll

Stadsbyggnadsprojekt Berga	5
Förutsättningar inför det fortsatta planarbetet	8
Stadsbyggnadsprojektets genomförande	20
Markanvisningens innehåll och utvärdering	28
Urvalskriterier	33
Allmänna villkor vid markanvisning	36

Stadsbyggnadsprojekt Berga

Nedan beskrivs mål för Stadsbyggnadsprojekt Berga, stadsbyggnadsvision för stadsdelen samt en kort beskrivning av Linköping och stadsdelen Berga.

Mål för Stadsbyggnadsprojekt Berga

En tätare och mer sammanhållen stad

Målet med Stadsbyggnadsprojekt Berga är att skapa en ny stadsdel innehållande ca 500 bostäder i flerfamiljshus och småhus. Inom stadsdelen ska en kombinerad skola och förskola byggas. Mötesplatser i form av torg och platser för lek ska anläggas. Stadsdelen ska utformas så att människor kan mötas i vardagen såväl inom det enskilda kvarteret som inom stadsdelen.

Den nya stadsdelen ska bidra till att uppnå Linköpings kommuns mål om en tätare och mer sammanhållen stad. Detta ska ske genom att knyta samman Södra Ekällan och Berga, så att stadsdelen Berga blir en mer integrerad del av staden.

Stadsdelens utformning ska bidra till att öka närheten och tillgängligheten till Tinnerö eklandskap och Tinnerbäcksstråket för hela stadens invånare.

Stadsdelen ska utformas så att den bidrar till Linköpings kommuns målsättning om att vara koldioxidneutralt till år 2025.

En stor andel bostäder med överkomliga hyror

Stadsdelen ska innehålla en stor andel bostäder med överkomliga hyror. Projektet ska bli ett nationellt exempel avseende ”bostäder för alla”. För att uppnå detta mål finns ett hyresnivåkrav för de hyresrätter som byggs inom stadsdelen.

Bostäderna inom området ska bestå av hyresrätter och bostadsrätter.

Tidig byggherremedverkan

Projektet ska bedrivas med så kallad tidig byggherre-medverkan. I detta fall innebär det att en byggherregrupp tar ett stort ansvar för planeringsprocessen från stadsbyggnadskoncept till färdig byggnation. Genom att byggherrarna kommer in tidigt i utformningen av området får de även möjlighet att tillsammans utveckla nya effektiva lösningar.

Stadsbyggnadsvision

Stadsdelen ska kännetecknas av en tät, trivsamt och varierad stadsbebyggelse där gång- och cykeltrafik prioriteras.

Här ska finnas tydliga gator som kopplar stadsdelen till sin omgivning, mötesplatser och en bebyggelsestruktur som skapar privata gårdar för samvaro på kvartersnivå.

Bebyggelsen ska avslutas tydligt mot det omgivande landskapet.



Linköping

Linköping är en snabbt växande kommun med snart 160 000 invånare som ligger i hjärtat av södra Sverige med goda kommunikationer. Vi är Sveriges femte största kommun.

Linköping präglas av högteknologi i världsklass inom områden som flyg, IT och miljö. Här finns en stark innovationskraft med en av Europas främsta teknikparker, Science Park Mjärdevi och ett högt rankat universitet som båda står för nytänkande och spetskompetens.



Berga

Berga ligger i södra delen av Linköping, ca 2 km från stadskärnan. Berga började byggas ut kring Söderleden under slutet av 1950-talet. I början av 1960-talet fortsatte utbyggnaden och under en relativt kort tidsrymd på 1960-talet byggdes hela stadsdelen ut.

Berga har stora sammanhängande grönområden med gång- och cykelstråk. Längs Tinnerbäcken, som rinner genom stadsdelen, finns stora friytor för promenad, lek och rekreation. Det tidigare militärområdet, Tinnerö eklandskap, väster om stadsdelen är ett mycket uppskattat rekreationsområde. I närheten ligger även Vidingsjö motionscentrum och Smedstads ridsportcenter.

Bebyggelsen består till övervägande del av flerbostadshus. Småhusen består till största delen av rad- och kedjehus som är upplåtna med äganderätt. Flerbostadshusen ligger samlade i grupper i den norra och västra delen av Berga. Inom området finns mycket få lägenheter med en storlek under 30 m². Idag bor ca 6 700 personer i Berga.

Förutsättningar inför det fortsatta planarbetet

Aktuell markanvisning har inte föregåtts av planprogram, detaljplan eller liknande. Nedan beskrivs förutsättningarna kort inför den fortsatta planeringen av området.

Plandata

Projektområdets läge i staden

Projektområdet ligger i stadsdelen Berga ca 2 km söder om Linköpings stadskärna. Projektområdet gränsar i norr till stadsdelen Garnisonen där området Södra Ekällan för närvarande byggs ut.

Norr om projektområdet och Söderleden finns en stor dagligvarubutik i form av Stora Coop Garnisonen. Direkt väster om projektområdet ligger Tinnerö eklandskap som är ett stort kommunalt naturreservat med höga natur- och kulturvärden. Söder om projektområdet ligger Bergadammen som ingår i Tinnerbäcksstråket. Tinnerbäcken rinner vidare österut till Stångån och Roxen norr om Linköping.

Befintlig markanvändning

En stor del av området sköts och nyttjas av CG:s Naturvård AB.

Markägare

Projektområdet omfattar del av fastigheten Smedstad 1:4 som ägs av Linköpings kommun.

Översiktsplan för staden Linköping

Området omfattas av översiktsplanen för staden, antagen av kommunfullmäktige 2010. Översiktsplanen anger att området är lämpligt att bebyggas med ca 200 bostäder.

Detaljplan

Projektområdet saknar idag detaljplan. I Stadsbyggnadsprojekt Berga ska byggherregruppen och kommunen tillsammans ta fram en detaljplan för området. Se vidare under rubriken Byggherre driven planering på sidan 20.

Områdets innehåll

Bebyggelsen i området

Projektområdet planeras för minst 500 bostäder i form av flerfamiljshus och radhus med olika upplåtelseformer som hyresrätter och bostadsrätter. Bebyggelseskalan i närliggande stadsdelar (befintliga och planerade områden) är 3-7 våningar med enstaka högre byggnader vilket ger en fingervisning om skalan inom projektområdet.

Inom projektområdet ska en kombinerad skola (F-6) och förskola (1-5 år) byggas. Skolan kommer att byggas i 2-3 våningar.

Ett multihus ska byggas inom projektområdet. Multihuset ska innehålla stadsdelens boendeparkering och bilpool men kan även omfatta andra funktioner som verksamhetslokaler och tekniska anläggningar.

Plats för möten

Stadsdelen ska utformas för att människor ska mötas i vardagen. Inom stadsdelen ska ett torg anläggas. Kring torget ska det finnas verksamheter som berikar det offentliga rummet. Inom stadsdelen ska även platser för lek anläggas.



Kommunikationer

Stadsbyggnadsprojekt Berga ska bidra till Linköpings kommuns målsättning om att vara koldioxidneutralt till år 2025.

Stadsdelen ska utformas och ges ett innehåll som gör det lätt för den enskilde att göra rätt ur ett miljöhänsen-ende. Struktur och lösningar ska utformas för att underlätta en hållbar livsstil.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns en gång- och cykelväg längs Haningeleden i väster. Längs Söderledens norra sida finns en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning.

Området behöver få bättre gång- och cykelvägskopplingar mot omgivningen bland annat norrut över Söderleden för att nå Garnisonen och Södra Ekkällan men även vidare in mot Linköpings stadskärna. Kopplingarna österut behöver också utvecklas mot de befintliga delarna av stadsdelen Berga och Berga centrum där både offentlig och kommersiell service finns.

Väster om området ligger Tinnerö eklandskap som behöver knytas närmare projektområdet och övriga staden. Rekreativområdet Skarpan direkt söder om projektområdet och Bergadammen nås idag via gång- och cykelvägen längs Haningeleden och en gång- och cykelbro över Smedstadbacken vid Bäckskolan.

Kollektivtrafik

Projektområdet försörjs med kollektivtrafik som stannar vid hållplatser på Söderleden och Garnisonsvägen norr om projektområdet.

Gator och trafik

Området gränsar till Söderleden i norr och till Haningeleden i väster. Söderleden ingår i ringleden som knyter samman Linköpings yttre områden. Trafikmängderna på Söderleden var år 2016 ca 9 900 fordon per årsmedeldygn och på Haningeleden ca 11 800 fordon per årsmedeldygn.

Anslutning Haningeleden

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har tagit ställning till att det inte blir någon ny bilanslutning mot Haningeleden.

Lokalgator

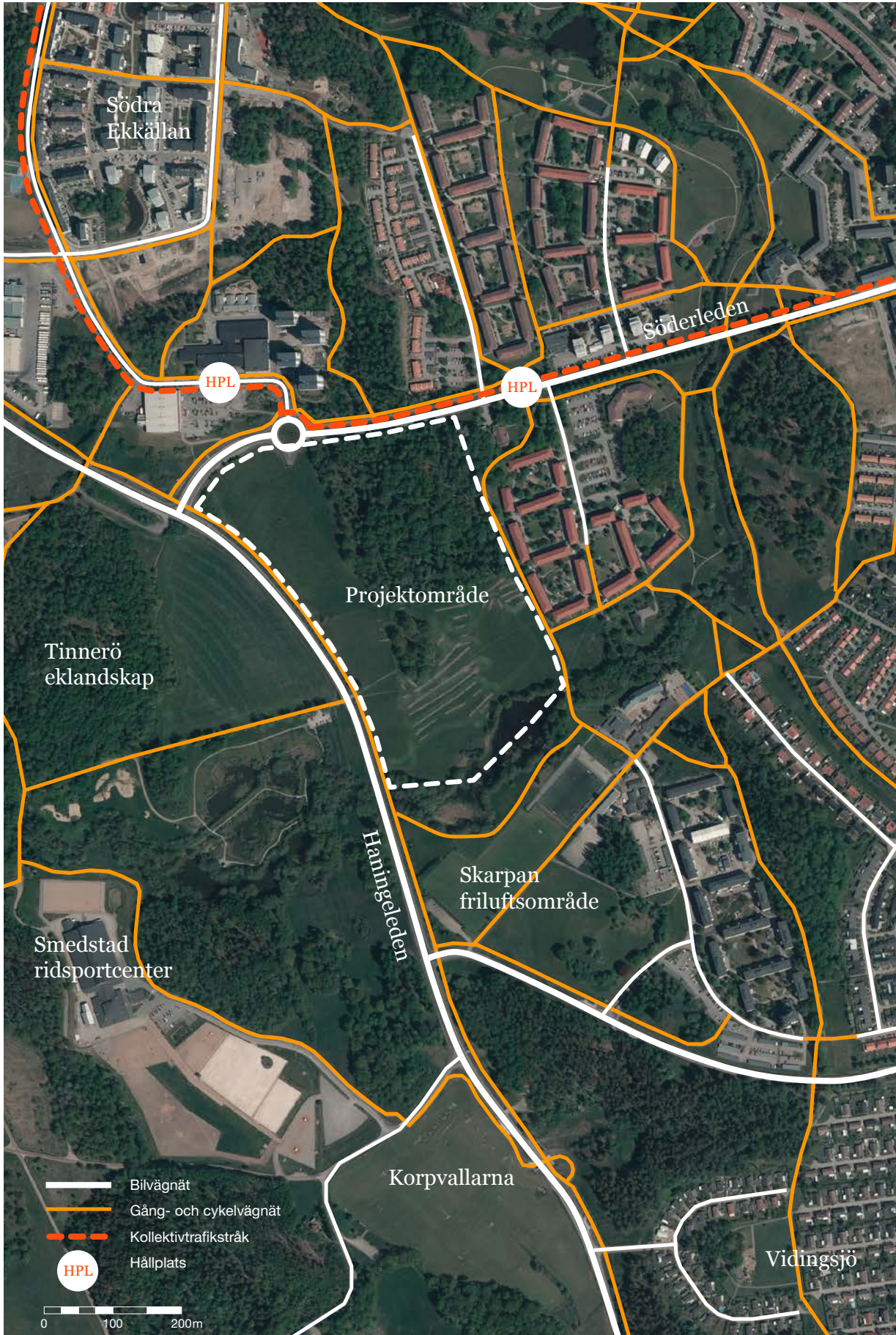
Inom området kommer kommunen att bygga ut lokalgator med kommunalt huvudmannaskap.

Parkering för cykel och bil

Parkering för bil och cykel är viktig i Stadsbyggnadsprojekt Berga eftersom den i hög grad påverkar våra beteenden. Parkeringsfrågan påverkar också möjligheterna att bygga täta stadsmiljöer som ger underlag för möten mellan människor.

Cykelparkering

Det ska vara enkelt och lätt att ställa ifrån sig cykeln i stadsdelen. Strävan är att skapa cykelparkeringar av hög kvalitet i både gaturum och inom kvarteren. Cykelparkering för bostadsändamål anordnas inom respektive fastighet. För cykelparkering gäller att minst 30 cykelplatser ska byggas per 1 000 m² BTA (bruttoarea). Redan idag består cykelflottan i våra större städer av en stor andel elcyklar. Detta medför ett behov av genomtänkta lösningar för laddning av elcyklar.



Bilparkering

För bilparkering gäller kommunens system med parkeringsköp i kombination med genomförande av en bilpoolslösning för samtliga bostäder och lokaler.

Ett multihus kommer att byggas av det kommunala bolaget Sankt Kors Fastighets AB (Sankt Kors) innehållande stadsdelens boendeparkering. De boende kommer sedan hyra parkeringsplatser direkt av Sankt Kors.

Den samlade parkeringslösningen i ett multihus i kombination med en mobilitetsstation inom området ger reducerade parkeringstal för stadsdelen.

Parkeringsstalet för hyresrätter är 3 platser per 1 000 m² BTA och för bostadsrätter 6 platser per 1 000 m² BTA.

Parkering för personer med funktionsvariation och korttidsparkering för i- och urlastning, samt parkeringar för bilpoolsbilar kan anordnas på kommunal mark som kantstensparkeringar i gaturummen.

Ytterligare parkeringar inne på bostadsgårdar eller i garage under gårdar får inte anordnas.

Avgiften för parkeringsköp är 2,8 prisbasbelopp exklusive moms per parkeringsplats och denna avgift ska erläggas till Sankt Kors innan bygglov beviljas.

Bilpool

Byggherren ska säkerställa medlemskap i bilpool i minst fem år för samtliga lägenheter och verksamheter och månadskostnaden för medlemskapet ska ingå i den boendes hyra/månadsavgift.

Byggherrarna ska gemensamt genomföra en kraftfull marknadsföring av bilpoolslösningen och dess förutsättningar före första inflyttning. Medlemsavgiften för bilpoolen uppskattas 2020 till ca 100 kr/månad och lägenhet.

Mobilitetsstation

Linköpings kommun deltar i ett forskningsprojekt lett av statliga RISE där målet är att ta fram en mobilitetsstation för framtidens resande. Med framtidens resande menas i det här fallet delat och samordnat resande där nyttjaren får tillgång till en mängd olika mobilitetsalternativ via en tjänst i en mobilapp som på ett enkelt sätt administrerar bokning och betalning mm. Mobilitetstjänsterna som erbjuds är t.ex. kollektivtrafik, bilpoolsbil, hyrbil, hyr-/lådcykel, taxi etc. Dessa tjänster benämns även som mobility as a service (MaaS). Syftet med forskningsprojektet är att ta fram den fysiska motsvarigheten till tjänsten, dvs en plats där bilpools-/hyrbilarna, hyrcyklarna mm kan stå när de inte används. Projektet skall även utreda vilka eventuella tilläggs-tjänster som skulle vara lämpliga att samlokalisera med mobilitetstjänsterna. Exempel på tilläggs-tjänster kan vara postfack för pakettleveranser eller kylfack för leverans av matkassar och livsmedel. Huvudsyftet med tjänsten och tilläggs-tjänsterna är att minska behovet av

att äga och resa med bil. Forskningsprojektet påbörjades juni 2018 och planeras vara klart juni 2019.

Kommunen har identifierat stadsbyggnadsprojekt Berga som den lämpligaste platsen att utveckla och etablera denna tjänst på. Förutsättningar för projektet blir att hitta en lämplig plats inom eller angränsande till området där en mobilitetsstation kan etableras. Mobilitetsstationens storlek, innehåll och utformning kommer tas fram inom forskningsprojektet och regelbundet samordnas och kommuniceras med stadsbyggnadsprojekt Berga. Mobilitetsstationens placering i området är mycket viktig. Stationen ska vara en attraktiv tjänst som erbjuds de boende i området. Det är positivt men inte nödvändigt att stationen ligger i anslutning till kollektivtrafiken. Framför allt bör stationen upplevas mer tillgänglig och närmare än den allmänna bilparkeringen. Stationen bör kunna angöras av mindre lastfordon för t.ex. paket- och livsmedelsleveranser. Stationen skulle även kunna fungera som angöringsplats för taxi och privatbilar, och i framtiden kanske för autonoma fordon. Det skulle även vara möjligt att samlokalisera sop-/återvinningsrum i stationen eller kanske en transformatorstation.

Mobilitetstjänsterna (MaaS) finns ännu inte implementerade i stor skala. I Finland finns tjänsten Whim som marknadsförs av ett privat bolag i Helsingforsregionen, lansering i Sverige är planerad framöver. I Sverige utvecklas tjänsten EC2B av Trivektor med beräknad driftstart hösten 2018. I Stockholm förbereds en nylansering av tjänsten Ubigo som testades i Göteborg för

några år sedan. Energimyndigheten har även initierat en internationell tävling kallad Sustainable Mobility Challenge där en mobilitetstjänst skall utvecklas och sedan testas i ett antal kommuner, varav Linköping är en av dessa. Vi tror att dessa tjänster kommer finnas på plats inom några år när stadsbyggnadsprojekt Berga realiserar. Om tjänsterna inte skulle finnas tillgängliga skulle mobilitetsstationen ändå initialt kunna drivas som planerat fast med en lägre grad av samordning mellan tjänsterna. Enligt Trivektors beräkningar har MaaS-tjänsterna en potential att reducera privat bilägande och därmed parkeringsbehovet med ca 50 % jämfört med kommunernas genomsnittliga p-norm.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljö

Projektområdet ligger direkt öster om Tinnerö odlingslandskap som är av riksintresse för kulturmiljövården. Tinnerö odlingslandskap är ett av landets främsta exempel på ett fossilt odlingslandskap från järnåldern. Spåren i form av stensträngar, boplatser, fornlämnings- och gravfält från framförallt järnåldern är mycket välbevarade.

Arkeologi

I april 2017 utförde Östergötlands museum en arkeologisk förundersökning på uppdrag av Länsstyrelsen i Östergötland och Linköpings kommun.

Vid undersökningen påträffades två boplatser (RAÄ 398:1 och ÖM 1), två färdvägar (ÖM 2 och ÖM 3) samt en skålgropslokal (ÖM 4). Samtliga lämningar är av förhistorisk karaktär. Boplatserna har ¹⁴C-daterats till förromersk - romersk järnålder.

Förundersökningen har visat att fornlämningarna har en sådan kunskapspotential att länsstyrelsen ställer villkor om att en arkeologisk undersökning måste ske innan eventuell exploatering. Se bilaga 1.

Länsstyrelsen har i oktober 2017 tagit beslut om tillstånd enligt kulturminneslagen (1988:95) till ingrepp i fornlämning RAÄ 398:1, 602, 603, 694 och 605 med villkor om en arkeologisk undersökning inom fastigheten Smedstad 1:4, Linköping kommun, Östergötlands län.

Kostnaden för den arkeologiska undersökningen har beräknats till ca 2 miljoner kronor exklusive moms i 2017 års taxa. Då arbetet kommer att utföras senare kan kostnader behöva räknas om till aktuellt års taxa. Se bilaga 2.

Då kostnaden för slutundersökningen är hög behöver byggherregruppen ta ställning till vilka områden som ska tas i anspråk och därmed slutundersökas. Byggherregruppen ansvarar för och bekostar en eventuell slutundersökning.

Naturmiljö och rekreation

Nötabacken

Området ligger inom riksintresset för naturvården (Eklandskapet Linköping-Åtvidaberg) som omfattar stora delar av södra Linköping. Nötabacken inom projektområdet är en av riksintressets värdekärnor med ett flertal gamla och högintressanta ekar.

Invid Söderleden finns grova ekar med mycket höga värden och ett stort antal rödlistade vedinsekter, svampar och lavar. Längst i söder finns en öppen åkerholme med vidkroniga ekar i varierande ålder. Genom sitt läge nära bostadsområden har Nötabacken och ekdungarna omkring också ett högt värde som närströvsområde.

Inom Nötabacken har spillning efter läderbaggen registrerats. Läderbaggen är fridlyst i Sverige, upptagen i EU:s habitatdirektiv som prioriterad art och enligt den nationella rödlistan klassad som nära hotad (NT). Vid planeringen av projektområdet behöver Läderbaggens möjlighet till spridning beaktas.

Nötabacken betas återkommande med nötdjur vilket är en förutsättning för att bibehålla naturvärdena. Beteshävdan pågår inte hela säsongen utan är koncentrerad till ett par, tre perioder under sommar och höst. Se vidare under rubriken Miljö- och riskfaktorer på sidan 18.

Tinnerbäcken

Projektområdet gränsar till Bergadammen som ingår i Smedstadbäcken. Smedstadbäcken rinner från den nyskapade Rosenkällasjön söder om Tinnerö eklandskap till Tinnerbäcken. Tinnerbäcken rinner sedan vidare till Stångån och slutligen Roxen.

Grönstråket längs Smedstadbäcken och Tinnerbäcken utgör ett av stadens viktiga grönstråk för både biologisk mångfald och rekreation och förbinder de centrala delar av staden med omgivande naturlandskap. Vid planeringen av projektområdet behöver förutsättningarna för bevarande och utveckling av detta grönstråk beaktas.

Strandskydd

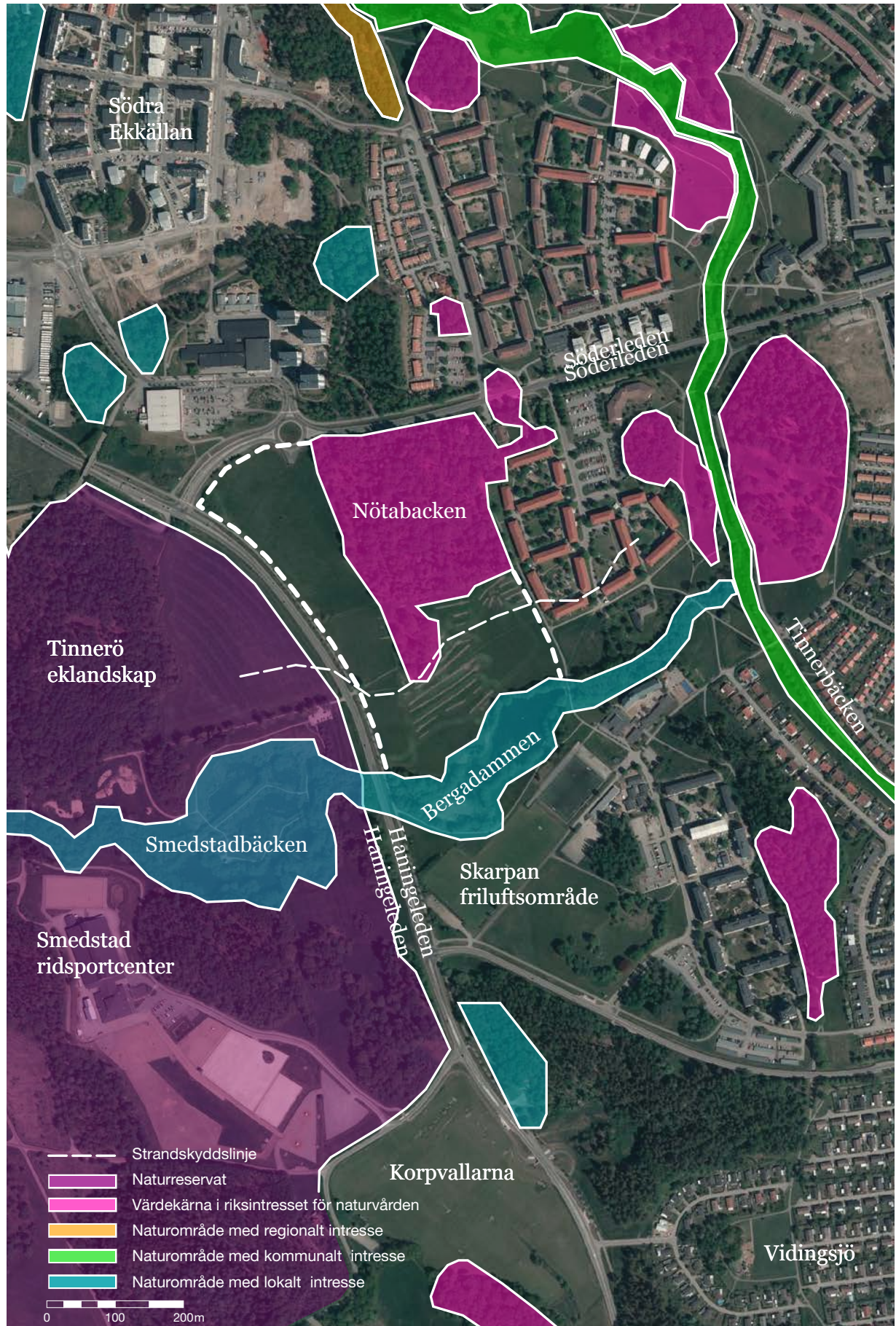
Marken ner mot Bergadammen söder om projektområdet omfattas av strandskydd om 100 meter från strandlinjen.

Tinnerö eklandskap

Tinnerö eklandskap tar vid direkt väster om Haningeleden och projektområdet. Tinnerö eklandskap är ett 687 ha stort kommunalt naturreservat bara 2 km från Linköpings stadskärna. Reservatet domineras av gamla ekar i ett böljande beteslandskap där mängder av växter och djur har sin hemvist. Insprängt bland ekhagarna finns barrskogar, ekologiskt odlade åkermarker, blomrika slättervallar samt flera återskapade våtmarker.

Stora delar av naturreservatet är även ett Natura 2000 området (pSCI enligt EU:s art- och habitatdirektiv och SPA enligt EU:s fågeldirektiv).

Reservatet är lättillgängligt med ett omfattande grusvägnät lämpligt för cykling. Informationstavlor, skyltade stigsystem, rast- och grillplatser samt flera fågeltorn finns för att underlätta och berika ett besök i naturreservatet.



Markförhållanden

Geoteknik

Under 2016 har Tekniska verken, Geoteknik, på uppdrag av Linköpings kommun utfört en översiktlig geoteknisk utredning inom projektområdet. Syftet med undersökningen har varit att redovisa de geotekniska förutsättningarna inför planläggning av området inklusive att klarlägga stabilitetsförhållandena ner mot Bergadammen.

Området utgörs i huvudsak av stora gräsbevuxna ytor. I söder finns en ridå av träd där området gränsar mot Bergadammen. I områdets centrala delar finns ett fastmarksparti bevuxet med bland annat gamla ekar. Marknivåerna sluttar från ca +71 meter i norr till ca +63 meter i söder.

Området har delats in i fyra marktyper:

- A - Morän med ställvis berg i dagen
- B - Torrskorpelera och fast lera
- C - Halvfast lera
- D - Lös lera

Marktyp A tål stora respektive mycket stora belastningar utan att sättningar i marken uppstår. Grundläggning kan ske med plattor eller plintar på packad sprängbotten eller morän. Grundläggning på morän eller packad sprängbotten bedöms preliminärt kunna ske för byggnader med upp till 4 våningar respektive 6 till 7 våningar.

Marktyp B utgörs av torrskorpelera och fast lera på morän. Ytlig grundläggning (kantförstyvad hel bottenplatta eller sulor/plintar) på torrskorpelera bedöms preliminärt kunna ske för byggnader med upp till 3 våningar. Vid högre byggnader, parkeringshus etc. behöver sannolikt lasterna nedföras till morän eller berg.

Inom områden med marktyp C (halvfast lera) kan byggnader med upp till 2 å 3 våningar grundläggas med kantförstyvad hel bottenplatta eller sulor/plintar i den fasta torrskorpan. Vid högre byggnader/tyngre byggnader behöver sannolikt lasterna nedföras med plintar eller pålar till morän eller berg.

Inom områden med marktyp D bedöms grundläggning av byggnader upp till 2 våningar kunna ske med kantförstyvad hel bottenplatta eller sulor/plintar i den fasta torrskorpan. Vid högre byggnader/tyngre byggnader behöver grundläggning ske med pålar.

Kommunen kommer inte betala ut någon ersättning för dåliga grundläggningsförhållanden. Eventuell lättfyllning, pålning eller liknande som krävs för grundläggning bekostas av byggherren.

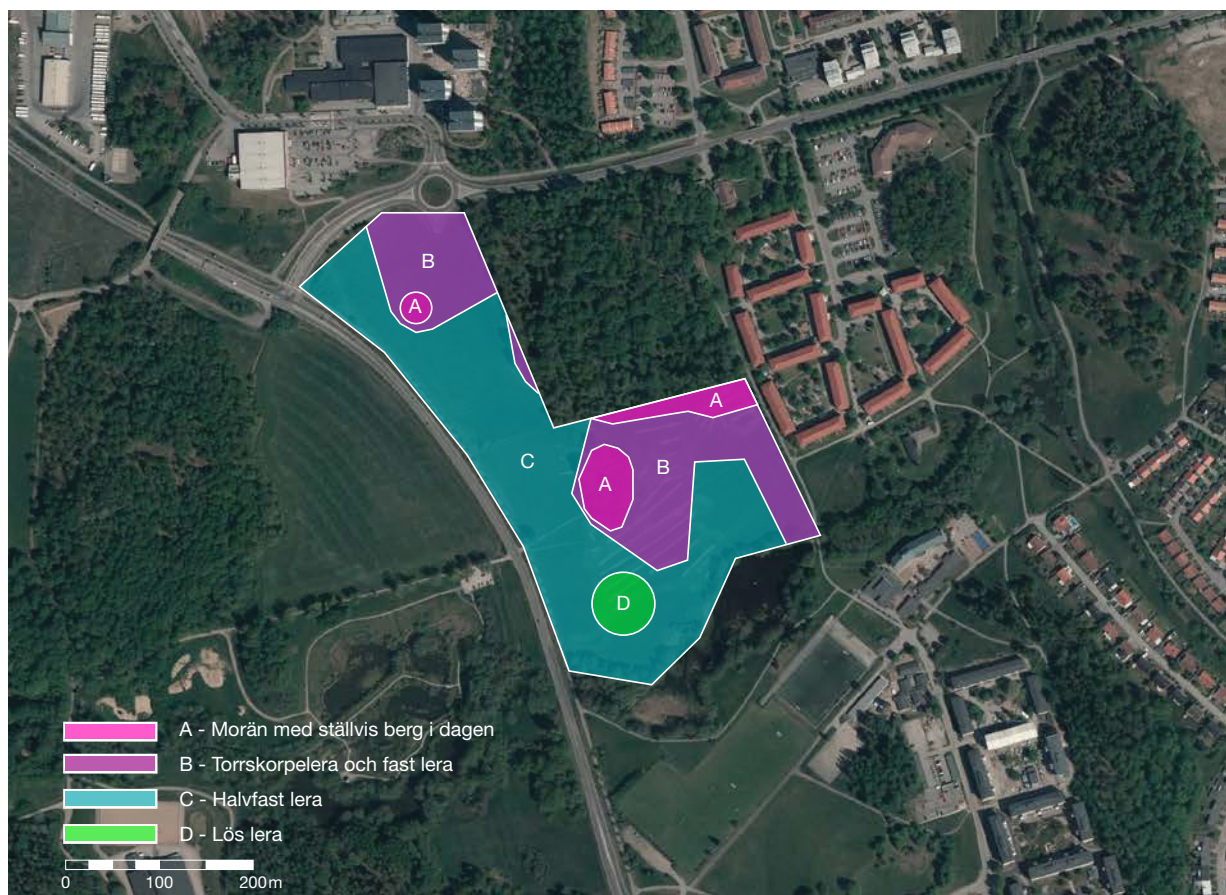
Stabilitetsförhållanden ner mot Bergadammen

Beräkningarna avseende stabilitetsförhållanden vid Bergadammen visar att stabiliteten är tillfredställande. Vid eventuell exploatering i området närmast Bergadammen bör med hänsyn till stabiliteten tillkommande belastning begränsas till 40 KPa. Det är i första hand begränsningar med hänsyn till sättningar som är styrande.

Inom ett avstånd av 10 meter från strandkanten bör dock belastningen preliminärt begränsas till 20 KPa på grund av osäkerheten beträffande lokala variationer i släntens nuvarande utseende under vatten. Se bilaga 3.

Radon

Radonmätningar visar att området utgörs av högradonmark. Grundkonstruktionen ska därför utföras radonsäkert. Se bilaga 3.



Markföroreningar

Idag finns ingen information om markföroreningar inom projektområdet. Området ingick i det gamla militära övningsområdet som tillhörde Linköpings Garnison. Eftersom området har ingått i övningsområdet behöver markundersökningar genomföras under den fortsatta planeringen.

Byggherregruppen ansvarar för och bekostar att tillsammans genomföra markundersökningar samt att bekosta sanering av eventuella markföroreningar.

Byggherregruppen behöver tillsammans och i dialog med Miljökontoret ta ställning till vilka markområden som behöver undersökas och eventuellt saneras vid förekomst av markföroreningar.

Miljö- och riskfaktorer

Översvämning

Pågående utredningar visar att de södra delarna av projektområdet ner mot Bergadammen översvämmas vid skyfall och höga flöden. I den fortsatta planeringen av området kommer riskerna med översvämning att utredas.

Vägtrafikbuller

Projektområdet är utsatt för vägtrafikbuller från trafiken på Söderleden och Haningeleden vilket behöver beaktas i den fortsatta planeringen för att skapa bra boendemiljöer ute och inne.

Flyghinder

Linköpings flygplats med kringanläggningar, till exempel in- och utflygningsområden, är av riksintresse för luftfart. Projektområdet ligger inom influensområdet för Linköpings flygplats/SAAB:s flygfält. Hinderfrihet för SAAB:s flygfält är +97,4 meter över havet (RH 70) inom aktuellt område. Marknivåerna inom programområdet varierar mellan +63 och +71 meter över havet.

Djurhållning

Nötabacken inom projektområdet betas med nötdjur. Betningen sker under korta intensiva perioder under sommar och höst. Betningen är en förutsättning för att bibehålla naturvärdena inom området. Linköpings kommun använder sig av ett observationsavstånd på 25 meter mellan betesmark och bostadsbebyggelse. Betningen av Nötabacken behöver beaktas i den fortsatta planeringen av projektområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Stadsdelen kan anslutas till befintliga ledningar för ren- och spillvatten som finns söder om Pionjärgatan sydost om projektområdet.

Dagvatten

Tinnerbäcken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska därmed uppnå "God vattenstatus" senast år 2021. Den ekologiska statusen i Tinnerbäcken är klassad som Dålig och den kemiska statusen är klassad som Uppnår ej god. Detta beror bland annat på avsaknad av fisk, vandringshinder samt brist på svämplan och naturlig meandring samt att gränsvärden för kvicksilver, PBDE och PFOS överskrids.

I den fortsatta planeringen behöver dagvattenfrågan utredas, dels med hänsyn till risken för översvämningar och dels med hänsyn till miljö kvalitetsnormen för vattendraget.

Fjärrvärme

Stadsdelen ska ha ett långsiktigt hållbart värmesystem. Samtliga fastigheter inom stadsdelen ska därför anslutas till fjärrvärmenätet.

Huvudmatningen av fjärrvärme kommer att ske från norr där befintliga fjärrvärmeledningar finns norr om Söderleden. Matning av området kan eventuellt även komma att ske från Pionjärgatan, sydost om projektområdet.

Opto

Stadsdelen kan anslutas till befintligt optonät vid Söderleden i norr. Längs den befintliga gång- och cykelbanan utmed Haningeleden finns ett stort ledningsstråk med optokablar vilket behöver beaktas vid den fortsatta planeringen av området.

El

Stadsdelen kommer att behöva två nya transformatorstationer för att försörja stadsdelen med el. Placeringen av dessa behöver beaktas vid den fortsatta planeringen av området.

Avfall

Tekniska lösningar för hushållssopor och återvinningsfraktioner kommer att arbetas fram under den fortsatta planeringen.

Stadsbyggnadsprojektets genomförande

Nedan beskrivs förutsättningar för själva genomförandet av Stadsbyggnadsprojekt Berga såsom tidplan, vad Linköpings kommun avser med byggherredriven planering, markanvisningens omfattning, ekonomiska frågor, beskrivning av kommande avtal, med mera.

Tidplan

Tidplanen för hela Stadsbyggnadsprojekt Berga är preliminär. Avgörande för tidplanen är byggherregruppens initiativförmåga, planeringsförutsättningar, planprövning med mera.

Kompletterande markanvisning	hösten 2018
Stadsbyggnadskoncept utarbetas	hösten 2018 / våren 2019
Detaljplanarbetet startas	våren 2019
Detaljplanen antas	våren 2020
Tecknande av överlåtelseavtal	våren 2020
Utbyggnad av infrastruktur påbörjas	hösten 2020
Utbyggnad av kvartersmark påbörjas	hösten 2021

Byggherredriven planering

Syftet med byggherredriven planering

Ett av målen med stadsbyggnadsprojektet är en tidig byggherreverkan. I detta fall innebär det att en byggherregrupp tar ett stort ansvar för planeringsprocessen från stadsbyggnadskoncept till färdig byggnation. Genom att byggherrarna kommer in tidigt i utformningen av området får de även möjlighet att tillsammans utveckla nya effektiva lösningar.

Process för den byggherredrivna planeringen

Målbild för området

En byggherregrupp har bildats. Byggherregruppen och kommunen arbetar tillsammans fram en gemensam målbild för området och för det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskoncept

Utifrån den gemensamma målbilden för området arbetar byggherregruppen fram ett stadsbyggnadskoncept.

Stadsbyggnadskonceptet ska redovisa en fördjupad stadsbyggnadsvision som uppfyller kommunens målbild som redovisas i detta prospekt.

Konceptet ska innehålla en struktur av området och redovisa bebyggelse, gator, torg, parker med mera.

Som stöd för byggherrarnas arbete med konceptet har kommunen tagit fram en specifikation med funktioner och förutsättningar för området. Specifikationen delges byggherregruppen inför arbetet med stadsbyggnadskonceptet och innehåller exempelvis ytor på skolan.

Byggherregruppen föreslås gemensamt anlita ett konsultteam med bland annat följande kompetenser; stadsbyggnadsarkitekt, husarkitekt, landskapsarkitekt, trafikplanerare och gatuprojektör.

I samband med stadsbyggnadskonceptet kommer ett antal utredningar behöva genomföras, exempelvis bul-
lerutredning, dagvattenutredning, trafikutredning. Se vidare under rubriken Utredningar - Ansvar och kostnader på sidan 23.

Stadsbyggnadskonceptet ska ha sådan detaljeringsgrad så att det kan utgöra underlag för att ta fram den formella detaljplanekartan och därför behöver förprojektering ske av kvarter, gator, ledningar och höjder.

Stadsbyggnadskonceptet ska kontinuerligt stämmas av med kommunens projektgrupp.

Kvalitetsprogram

Parallellt med utarbetandet av stadsbyggnadskonceptet ska byggherregruppen tillsammans med kommunen arbeta fram ett kvalitetsprogram för området. Kvalitetsprogrammet ska utgå från de markanvisningsanbud som byggherrarna lämnat in i samband med markanvisningstävlingen avseende "Projektidé" samt "Innovation och hållbarhet".

Detaljplan

Utifrån stadsbyggnadskonceptet ska kommunen sedan tillsammans med byggherregruppen ta fram en detaljplan. Kommunen ansvarar för framtagande av själva detaljplanen vilket innebär att kommunen tar fram detaljplanehandlingar, genomför samråd och granskning innan planen kan antas. Byggherregruppen ska leverera erforderligt underlag som behövs för att upprätta detaljplanen.

Fördelning av byggrätter

Under planarbetet kommer byggrätterna inom området slutligen att fördelas mellan byggherrarna.

Markanvisningens omfattning

Aktuell markanvisning omfattar 100 lägenheter fördelat på två projekt om 50 hyresrätter respektive 50 bostadsrätter.

Senare kommer ytterligare 25 radhus att markanvisas. Totalt planeras det för 500 bostäder inom området.

Om stadsbyggnadskonceptet redovisar fler bostäder inom området kommer dessa att fördelas proportionerligt mellan samtliga tilldelningar.

Kommande planering får utreda eventuella etappindelningar av området.

Ekonomi

Hyresnivåkrav för alla hyresrätter

Inom Stadsbyggnadsprojekt Berga ska samtliga hyresrätter ha en rimlig boendekostnad genom att normhyran vid tillträdet inte överstiger 1 450 kr/m² boarea och år, enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2016:17) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Hyresnivån avser en 3:a på 77 m² som normhyra, enligt Boverkets definition med 1991 års metod.

Hyresnivån fastställs i en överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt 12 kap. 55c § jordabalken (så kallad presumtionshyra). Därefter får inte hyrorna under en 15-årsperiod öka mer varje år än hyrorna i genomsnitt på orten.

Den ovan nämnda normhyran om 1 450 kr/m² boarea och år kan diskuteras om investeringsstödet för hyresrätter inte finns att söka i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet.

Markpris

Markpriset för hyresrätt är i mars 2018 satt till 900 kr/m² BTA (bruttoarea) och markpriset för bostadsrätt enligt lämnat markanvisningsanbud, dock lägst 2 500 kr/m² BTA. Det angivna markpriset är exklusive anslutningsavgifter och parkeringsköp. Själva överlåtelsen av tilldelningen kommer att genomföras vid tecknande av överlåtelseavtalet.

Parterna är vidare överens om att markpriset ska regleras med konsumentprisindex (KPI) från mars 2018 till en tidpunkt två månader innan prisreglering av köpeskillingen.

Om byggherren vid tidpunkten för tecknandet av överlåtelseavtalet inte längre är beredd att betala det markpris som angivits har kommunen rätt att häva avtalet. Om kommunen häver avtalet av detta skäl har kommunen rätt att behålla hela markanvisningsavgiften.

Markanvisningsavgift

Vid markanvisningsavtalets undertecknande ska byggherren erlægga en markanvisningsavgift på 10 % av uppskattad framtida köpeskillning. Markanvisningsavgiften ska avräknas köpeskillingen när köpet fullbordas. Vid ett eventuellt avhopp återbetalas inte markanvisningsavgiften.

Utredningar - ansvar och kostnader

Kommunen ansvarar för och bekostar framtagande av ett dokument med de specifikationer, funktioner och förutsättningar som behövs till stöd för byggherrarnas arbete med framtagande av stadsbyggnadskonceptet.

Byggherregruppen ansvarar för och bekostar de utredningar, undersökningar samt det konsultteam som krävs vid framtagandet av stadsbyggnadskonceptet, detaljplanen och för att genomföra projektet.

Då kommunen initialt behåller en del av byggrätterna inom området motsvarande 5 % (25 radhus) ska kom-

munen även stå för del av kostnaderna (motsvarande 5 % som uppkommer tills dessa tilldelats till annan byggherre) för utredningar, undersökningar och konsultier i samband med framtagande av konceptet och detaljplanen.

Parallellt med framtagande av stadsbyggnadskonceptet ansvarar och bekostar byggherregruppen för framtagandet av ett kvalitetsprogram för området. Kvalitetsprogrammet ska utgå från de markanvisningsanbud som lämnats in i markanvisningstävlingen avseende "Projektidé" samt "Innovation och hållbarhet".

Kommunen ansvarar för och bekostar arbetet med att ta fram själva detaljplanen utifrån stadsbyggnadskonceptet. Det innebär att kommunen tar fram detaljplanelhandlingar och genomför samråd och granskning innan detaljplanen kan antas. Byggherregruppen ska dock leverera och bekosta erforderligt underlag som behövs för att upprätta detaljplanen.

Respektive byggherre står för samtliga projekterings- och utredningskostnader för sina projekt samt för de åtgärder som krävs för att ett överlåtelseavtal ska kunna träffas mellan byggherren och kommunen. Byggherren bekostar bygglovsavgifter, lagfartskostnader, förrättningskostnader samt övriga tillstånd med mera. Byggherren ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken, både inom den egna fastigheten och för de gemensamma kvartersanläggningarna.

Parkeringsköp

Parkeringsköp är obligatoriskt för alla byggherrar inom området och avgiften för parkeringsköp är 2,8 prisbasbelopp exklusive moms per parkeringsplats. Denna avgift ska erläggas till Sankt Kors innan bygglov beviljas. För mer information se rubriken Parkering för cykel och bil på sidan 10.

Bilpool

Medlemskap i bilpoolen är obligatoriskt för alla byggherrar i 5 år. Medlemsavgiften för bilpoolen uppskattas 2020 till ca 100 kr/månad och lägenhet.

Anslutningsavgifter

Byggherren ansöker om och bekostar samtliga anslutnings- och anläggningsavgifter för VA, dagvatten, el, fjärrvärme, opto och övrig teknisk försörjning. För vidare information om taxor och avgifter kontakta Tekniska Verken i Linköping AB, växel tel. 013-20 80 00.

Avtal

Markanvisningsavtal (steg 1)

Ett markanvisningsavtal upprättas med den byggherre som får flest poäng i utvärderingen för tilldelningsområde B. I markanvisningsavtalet kommer de kriterier som byggherren redovisat i anbudsinlämningen och vid intervjun att läggas fast.

Överlåtelseavtal (steg 2)

Om överlåtelseavtal inte har tecknats inom två år från tecknande av markanvisningsavtalet på grund av skäl som byggherren råder över har kommunen rätt att återta marktilldelningen och behålla hela den erlagda markanvisningsavgiften. På motsvarande sätt gäller att om byggherren avviker från vad som angetts i markanvisningsanbudet har kommunen rätt att återta marktilldelningen och behålla hela den erlagda markanvisningsavgiften. I båda de ovanstående fallen har kommunen därefter rätt att tilldela marken till annan byggherre.

Innan överlåtelseavtal tecknas kommer markanvisningsavtalets punkter att följas upp. Efter avslutad byggnation kommer överlåtelseavtalets punkter att följas upp. Överlåtelseavtalet reglerar marköverlåtelsen, ersättningar samt övriga villkor och åtaganden för exploaterings genomförande. Skulle en byggherre inte genomföra det som denne åtagit sig i anbudsgivningen kan detta även komma att påverka byggherrens medverkan i framtida markanvisningar inom Linköpings kommun.

Huvudmannaskap

Allmän plats

Kommunen kommer att bli huvudman för allmän platsmark inom projektområdet (gator, parker, torg med mera), vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa i enlighet med Linköpings normala standard. Kostnaderna för dessa anläggningar ingår i byggherrens köpeskilling.

Kvartersmark

Byggherren är huvudman för sitt tilldelningsområde och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmarken i enlighet med den kommande detaljplanen och upprättade avtal. Byggherren förbinder sig vidare att ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter i kvarteret och ska bekosta sin andel av anläggande, drift och underhåll. Byggherren förbinder sig att såväl tilldelningsområdet som gemensamhetsanläggningarna är i ordningsställda senast 18 månader efter tillträde.

Ledningar

Respektive ledningsägare kommer att bli huvudman för allmänna ledningar inom projektområdet. Ledningsägarna svarar för anläggande, drift och underhåll av de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken och inom u-områden inom kvartersmarken fram till anvisad förbindelsepunkt. U-område innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Samordning och logistik under byggskedet

Projektområdet kommer att exploateras av flera byggherrar. Byggherrarna ansvarar för och bekostar att tillsammans samordna utbyggnaden av området.

Kommunen ska bygga ut ledningar och allmän platsmark innan byggherrarna får tillträde till marken och kan påbörja sin byggnation.

Sanktioner och säkerhet

Linköpings kommun vill se ett snabbt genomförande av exploateringen med byggstart inom 6 månader från tillträde samt färdigställd byggnation med godkänt slutbesked inom 18 månader från tillträdet.

Krav och viten – Byggstart, färdigställande och överlåtelse

Om byggherren inte har påbörjat grundläggningsarbetet inom 9 månader från tillträdet har kommunen rätt till vite på 30 % av köpeskillingen. Om byggherren fortfarande äger fastigheten och grundläggningsarbetet inte har påbörjats, ska byggherren erbjuda kommunen att köpa tillbaka fastigheten för 88 % av köpeskillingen. Vid ett eventuellt återköp ska fastigheten vara gravationsfri. Erbjudandet om återköp ska ske senast en månad från den dag kommunen informerade byggherren att grundläggningsarbetet inte har påbörjats. Erbjuder inte byggherren kommunen återköp av fastigheten enligt ovan har kommunen rätt till ytterligare vite på 200 % av köpeskillingen.

Om byggherren inte har färdigställt byggnationen med godkänt slutbesked inom 24 månader från tillträdet har kommunen rätt till löpande vite. Det löpande vitet börjar 24 månader efter tillträdet och är 2 % av köpeskillingen första vitesmånaden, 3 % av köpeskillingen andra vitesmånaden, 4 % av köpeskillingen tredje vitesmånaden och därefter 5 % av köpeskillingen för varje påbörjad månad som går tills godkänt slutbesked finns.

Utan kommunens skriftliga medgivande får byggherren inte överlåta fastigheten innan byggnadsskyldigheten fullgjorts. Detta gäller även överlåtelser inom koncernen. Följs inte detta har kommunen rätt till vite. Vitet är 200 % av köpeskillingen.

Krav och viten – Upplåtelseform

Inom Stadsbyggnadsprojekt Berga ska samtliga hyresrätter ha en rimlig boendekostnad genom att normhyran vid tillträdet inte överstiger 1 450 kr/m² boarea och år. Hyresnivån avser en 3:a på 77 m² som normhyra. Därefter får inte hyrorna under en 15-årsperiod öka mer varje år än hyrorna i genomsnitt på orten. Om hyrorna är högre än detta under de första 15 åren har kommunen rätt att kräva 200 % av köpeskillingen i vite. Byggherren ansvarar för att betala vitet även om byggherren överlåter fastigheten inom 15 år från tillträdesdagen.

Byggherren får inte ändra upplåtelseform. Om byggherren ändå ändrar upplåtelseform från hyresrätt till någon annan upplåtelseform utan kommunens skriftliga godkännande inom 15 år från tillträdesdagen har kommunen rätt till vite. Vitet är 200 % av skillnaden mellan markpriset för bostadsrätt och markpriset för hyresrätt. Med markpris för bostadsrätt menas byggherrens inlämnade markpris för bostadsrätt, alternativt 2 500 kr/m² BTA om byggherren inte lämnat in sådant. Markpris för hyresrätt är 900 kr/m² BTA. Byggherren ansvarar för att betala vitet även om byggherren överlåter fastigheten inom 15 år från tillträdesdagen.

Krav och viten - Utfästelser/kriterier

Byggherren åtar sig utfästelser/kriterier som blir poänggrundande i enlighet med inlämnat markanvisningsanbud. Om byggherren inte uppfyller sina utfästelser/kriterier har kommunen rätt att erhålla ett vite om 50 % av köpeskillingen.

Säkerheter för Viten

Som säkerhet för vitena enligt ovan ska byggherren i samband med upprättande av överlåtelseavtalet överlämna en för kommunen godkänd säkerhet. Säkerheten kan vara i form av en proprieborgen från ett kapitalskarpt moderbolag eller motsvarande.

Som säkerhet för vitena enligt ovan kan alternativt byggherren i samband med upprättande av överlåtelseavtalet överlämna ett för kommunen godkänt skuldebrev.

Sanktion - Kommande markanvisningar

Om byggherren inte fullgör sina åtaganden enligt ovan kan kommunen beakta det i kommande markanvisningar, till exempel som skäl för diskvalificering. Att kommunen kan väga in det i framtida bedömningar försvårar alltså för byggherren att bli aktuell för framtida markanvisningar.

Markanvisningens innehåll och utvärdering

Nedan beskrivs markanvisningens innehåll och hur utvärderingen går till.

Markanvisningsinformation

Förteckning över förfrågningsunderlag

Förfrågningsunderlaget utgörs av detta prospekt med nedan listade blanketter och bilagor och hämtas på kommunens webbplats www.linkoping.se/markanvisning under rubriken "Stadsbyggnadsprojekt Berga".

Blankett 1	Grunddata
Blankett 2B	Tilldelning B
Bilaga 1	Arkeologisk förundersökning
Bilaga 2	Undersökningsplan, Arkeologisk undersökning
Bilaga 3	Geoteknisk undersökning

Tidplan för markanvisningen

Tidplanen för markanvisningen är preliminär.

Inbjudan skickas ut	10 oktober 2018
Sista dag att anmäla intresse via mail	26 oktober 2018
Sista dag för inlämning av markanvisningsanbud	7 december 2018

Frågor under anbudstiden

Eventuella frågor om markanvisningen ställs via e-post till stadsbyggnadsprojektberga@linkoping.se.

Sista dag att lämna in frågor är den **23 november 2018**. Ditt namn och telefonnummer ska anges.

Frågor och svar som kan vara viktigt för andra inblandade att veta publiceras anonymt på kommunens webbplats www.linkoping.se/markanvisning under rubriken "Stadsbyggnadsprojekt Berga".

Markanvisningens adressering och utgång

Markanvisningsanbuden ska ha kommit in till Linköpings kommun senast den **7 december 2018 kl. 13.00**.

Markanvisningsanbud ska lämnas in digitalt genom att bifoga efterfrågade handlingar i ett e-postmeddelande till stadsbyggnadsprojektberga@linkoping.se.

I ämnesraden på e-postmeddelandet ska försändelsen märkas "Markanvisningsanbud". Maxstorleken per meddelande är 10 Mb. Försändelsen kan vid behov delas upp i flera meddelanden, lägg då till meddelandets nummer samt totala antalet meddelanden i ämnesraden till exempel 1/3.

Markanvisningsanbud som har inkommit efter den 7 december 2018 kl. 13.00 har kommit in för sent och kommer inte att bedömas.

Vid mottaget e-postmeddelande skickas ett automatiskt svarsmeddelande som kvittens på att försändelsen kommit fram.

Marktilldelningar

Aktuell markanvisning

Aktuell markanvisning omfattar tilldelningsområde B, som visas i tabellen nedan.

Tilldelning	Byggherre	Projekt	Antal lägenheter per projekt	Totalt antal lägenheter per tilldelning
Tilldelning A	SHH Bostadsproduktion AB	Projekt A1	ca 50 hyresrätter	100 lgh
		Projekt A2	ca 50 hyresrätter	
Tilldelning B	Ej tilldelad	Projekt B1	ca 50 hyresrätter	100 lgh
		Projekt B2	ca 50 bostadsrätter	
Tilldelning C	Botrygg Bygg AB	Projekt C1	ca 50 hyresrätter	100 lgh
		Projekt C2	ca 50 bostadsrätter	
Tilldelning D	Bonava Sverige AB	Projekt D1	ca 50 bostadsrätter	50 lgh
Tilldelning E	Mannersons Fastighets AB	Projekt E1	50 hyresrätter	75 lgh
		Projekt E2	25 hyresrätter	
Tilldelning F	Kärnhem bostadsproduktion	Projekt F1	50 bostadsrätter	50 lgh

Kommande markanvisning

I ett senare skede kommer kommunen att markanvisa ytterligare 25 radhus, som visas i tabellen nedan.

Förutsättningar och upplåtelseform för tilldelning G kommer att regleras i kommande markanvisning.

Tilldelning	Byggherre	Projekt	Antal lägenheter per projekt	Totalt antal lägenheter per tilldelning
Tilldelning G	Ej tilldelad	Projekt G1	ca 25 radhus	25 lgh

Markanvisningen form och innehåll

Språk

Språket är svenska. Det gäller både för markanvisningsanbudet och för genomförandeskedet. Avtal upprättas på svenska.

Anbudets innehåll

Byggherrens markanvisningsanbud för marktilldelning inom Stadsbyggnadsprojekt Berga ska innehålla följande:

- Blankett 1 Grunddata
- Blankett 2B Urvalskriterier

Byggherren ska fylla i samtliga markerade fält i blanketterna samt bifoga efterfrågade bilagor.

Blankett 1 – Grunddata

Grunddata

Samtliga byggherrar ska lämna in blankett 1. Om blankett 1 saknas kommer anbudet inte att utvärderas.

Blankett 1 omfattar grundläggande underlag för avtal samt underlag för att kunna bedöma byggherrens ekonomiska förmåga att genomföra projektet.

På blankett 1 ska byggherren lämna uppgifter som byggherrens (företagets) namn, organisationsnummer, adress, telefonnummer, e-postadress, kontaktperson mm.

Till blankett 1 ska byggherren dessutom bifoga 4 bilagor:

Bilaga 1	Registreringsbevis, högst 3 månader gammalt.
Bilaga 2	Behörighetshandlingar för byggherrens kontaktperson att företräda byggherren.
Bilaga 3	Senast färdigställda bokslut.
Bilaga 4	Skatteverkets blankett SKV 4820 (ifylld av Skatteverket och högst 3 månader gammal).

Varje byggherre får endast lämna in ett markanvisningsanbud samt endast förekomma i en konstellation.

Blankett 2B - Urvalskriterier

För tilldelningsområde B ligger 5 urvalskriterier till underlag för utvärderingen:

- Markpris
- Projektidé
- Innovation och hållbarhet
- Team
- Förvaltning

Utvärdering och urval

Allmänt om utvärderingsmodellen

Tabellen nedan redovisar det högsta antal poäng som kan ges inom respektive urvalskriterie.

URVALSKRITERIER	
Markpris	20
Projektidé	10
Innovation och hållbarhet	10
Team	10
Förvaltning	5
Delsumma (maxpoäng)	55
Intervju (extrapoäng)	10
Slutsumma	65

Process för utvärdering

Bedömning av vem som föreslås vinna tilldelningen sker i fyra steg. För att gå vidare till nästa bedömningssteg måste föregående steg var uppfyllt enligt beskrivningen nedan.

I steg 1 kontrolleras om markanvisningsanbudet har kommit in i tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata på blankett 1 är ifyllda samt att efterfrågade bilagor är inskickade.

I steg 2 bedöms om byggherren anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt.

Byggherrar som exempelvis har bolag som inte är registrerade på vederbörligt sätt, befinner sig i konkurs eller på annat sätt är på obestånd kommer att diskvalificeras i utvärderingen.

Linköpings kommun samarbetar bland annat med Skatteverket och kommer att genomföra en ekonomisk kontroll av byggherrens företag och bolagsmän.

Kommunen förbehåller sig rätten att exkludera byggherrar som tidigare misskött eller inte fullföljt sina markanvisningar i enlighet med upprättade avtal.

Steg 3 är en utvärdering av det inlämnade markanvisningsanbudet.

Steg 4 är en intervju.

Utvärdering

Utvärdering av de inlämnade anbuden görs av kommunens bedömningsgrupp. Poängsättningsmodellen används för att se hur många poäng som kan ges i varje kategori. Bedömning sker utifrån de urvalskriterier som anges i detta dokument.

Referenser

Byggherrens angivna referenspersoner ska vara tillfrågade och finnas tillgängliga för frågor under utvärderingsperioden.

Intervju

Förslagsställare med högst poäng efter steg 3 inom respektive tilldelning kallas till intervju. Ytterligare 10 poäng kan delas ut efter intervjun. Bedömningsgruppen har även efter intervjun möjlighet att korrigera tidigare utvärderingspoäng.

Vid intervjun görs bland annat en genomgång av byggherrens inlämnade material.

Kommunens bedömningsgrupp föreslår sedan med ledning av markanvisningsanbuden och intervjun en vinnare för tilldelningsområde B.

Beslut om vinnare fattas av avdelningschefen för mark och exploatering på delegation från Samhällsbyggnadsnämnden i Linköpings kommun enligt beslut 14 februari 2018.

Exklusivt tolkningsföreträde

Linköpings kommun har exklusivt tolkningsföreträde avseende alla inlämnade handlingar, material och uppgifter. Linköpings kommun har rätt att förkasta markanvisningsanbud som inte följer prospektet och markanvisningsbud som innehåller reservationer. Linköpings kommun har även rätt att förkasta samtliga förslag. Vidare förbehåller sig kommunen rätten att avbryta markanvisningsförfarande vid lågt deltagande.

Meddelande om marktilldelning

Resultatet av utvärderingen beräknas skickas ut via e-post till samtliga anbudsgivare när markanvisningsavtal är tecknade med vinnaren för tilldelningsområde B.

Urvalskriterier

I detta avsnitt beskrivs de urvalskriterier som kommer att ligga till grund för kommunens utvärdering.

Markpris

Ange markpris för bostadsrätt i kr/m² BTA (bruttoarea).

Observera att ett markpris lägre än 2 500 kr/m² BTA inte kommer att utvärderas.

Högsta inkomna markpris kommer att ge 20 poäng. Poäng för övriga markanvisningsanbud ges i förhållande till det högsta inkomna markpriset, avrundat till heltal.

Projektidé

Arkitektonisk idé

I markanvisningsanbudet vill vi att ni beskriver er arkitektoniska idé avseende byggsystem, fasaduttryck, levande bottenvåningar och boendekvalité.

Vi kommer att utvärdera följande:

Byggsystem; Hur väl samspelar er arkitektoniska idé med ert val av byggsystem?

Fasaduttryck; Hur väl bidrar byggnadens fasad- och takutformning till närmiljön och den övriga stadsdelen?

Levande bottenvåningar; Hur väl bidrar bottenvåningarnas innehåll och utformning till en levande stadsdel?

Boendekvalitet; Hur väl bidrar ert projekt till en bra boendekvalitet för de som flyttar in i bostäderna?

Arkitektonisk kompetens

Redovisa ert val av arkitektteam som kommer att få rita de bostadshus och bostadsgårdar som ni kommer att bygga.

Lämna in fyra referensprojekt som ert arkitektteam har genomfört och som är relevanta för er tilldelning inom Stadsbyggnadsprojekt Berga. Två projekt som redovisar husprojekt och två projekt som redovisar bostadsgårdar. Projekten ska vara från de senaste tio åren. Kommentera på vilket sätt som de valda referensprojekten är relevanta för Stadsbyggnadsprojekt Berga.

Referensprojektens arkitektoniska skärpa, unicitet och idéhöjd kommer att utvärderas.

Innovation och hållbarhet

Hållbar styrning

Beskriv det miljöcertifieringssystem och system för materialval som ni avser att använda för ert projekt inom Stadsbyggnadsprojekt Berga.

Ett koldioxidneutralt Linköping 2025

Beskriv hur ert projekt bidrar till Linköpings kommuns målsättning om att vara koldioxidneutralt år 2025.

Vi kommer att utvärdera hur väl ert projekt bidrar till ett koldioxidneutralt Linköping år 2025 avseende hållbar livsstil (exempelvis cykelns plats), energianvändning (exempelvis solpaneler) och materialval (exempelvis återvinningsbara material).

Social innovation – för en socialt hållbar stadsdel

Beskriv hur ert projekt bidrar till att människor möts i vardagen.

Vi kommer att utvärdera hur väl era idéer avseende social hållbarhet bidrar till att människor möts i vardagen genom exempelvis lek, rekreation och skapande.

Team

Byggherrens organisation

Beskriv ert team och hur ni har tänkt organisera arbetet inom Stadsbyggnadsprojekt Berga. Ange personer och roller i text och med hjälp av en enkel organisations-skiss.

Ange specifikt den projektledare som kommer att driva ert projekt, befattning inom företaget samt tidigare erfarenheter som är relevanta för detta projekt.

Beskriv er projektledares mandat att fatta beslut på möten som driver projektet framåt.

Vi kommer att utvärdera ert team/organisation, dess samlade kompetens och tidigare erfarenheter samt projektledarens mandat att fatta beslut och driva projektet framåt.

Deltagande i byggherredriven planering

Beskriv teamets erfarenheter av byggherredriven planering. Ange ett projekt där någon eller några ur teamet har deltagit. Kommentera vilken roll den eller de har haft i projektet.

Ange en referensperson från den aktuella kommunen. Ange namn, direktnummer och e-postadress.

Vi kommer att bedöma er roll, samarbetsförmåga och genomförandekraft utifrån angiven referensperson.

Deltagande i detaljplaneprocesser

Beskriv teamets erfarenheter av deltagande i detaljplaneprocesser. Ange tre projekt där någon eller några ur teamet har deltagit i detaljplanearbetet. Kommentera hur de är relevanta för Stadsbyggnadsprojekt Berga.

Ange en kommunal referensperson från ett av projekten. Ange namn, direktnummer och e-postadress.

Vi kommer att bedöma er erfarenhet och förståelse för detaljplaneprocessen utifrån angivna projekts relevans och efter samtal med angiven referensperson.

Förvaltning

Förvaltningsorganisation

Beskriv kortfattat er tänkta förvaltningsorganisation för hyresrätter inom Stadsbyggnadsprojekt Berga såväl ur ett tekniskt som ett administrativt perspektiv.

Beskriv era erfarenheter rörande förvaltning av hyresrätter.

Vi kommer att bedöma hur väl er förvaltningsorganisation är anpassad för förvaltning av hyresrätter inom Stadsbyggnadsprojekt Berga.

Socialt engagemang

Beskriv er modell rörande socialt engagemang vad avser trygg och säker boendemiljö samt kundnöjdhet. Kommentera hur er modell är anpassad till Stadsbyggnadsprojekt Berga.

Vi kommer att bedöma hur väl er tänkta modell rörande socialt engagemang bidrar till en trygg och säker stadsdel och en bra boendemiljö för de som flyttar in i bostäderna.

Förmedling av hyresrätter

Beskriv er tänkta modell för förmedling av hyresrätterna.

Vi kommer att bedöma hur väl er tänkta modell för förmedling av hyresrätter är anpassade till att uppnå projektmålet om att tillskapa bostäder för alla inom Stadsbyggnadsprojekt Berga.

Allmänna villkor vid markanvisning

En markanvisning är tidsbegränsad. Om avtal om marköverlåtelse rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen har kommunen rätt att göra en ny markanvisning. Kommunen kan medge en förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. Kommunen ska ha rätt att återta en markanvisning under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen, eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren för en marköverlåtelse. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till någon form av kompensation.

Om byggherren i markanvisningsanbudet kommer med reservationer kan anbudet komma att förkastas.

Markanvisningen får ej överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag eller inom koncernen.

Markanvisningsområdet får ej överlåtas innan byggnadsskyldigheten är uppfylld.

All projektering som byggherren genomför bekostas av denne. Detaljplaneprojekt som ej fullföljs ger ej rätt till någon form av kompensation.

Om tidigare markanvisningar inte genomförts av byggherre, och detta inte berodde på kommunen, kan detta vägas in i kommunens bedömning om byggherren kan bli aktuell för markanvisning.

Kommunens, vid varje tillfälle gällande, riktlinjer, policies och planer avseende samhällsbyggande ska följas.

Vid tecknande av markanvisningsavtal ska en markanvisningsavgift betalas för att täcka kommunens kostnader för markanvisning. Avgift betalas för del av köpeskilling för aktuell yta. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen vid köpets fullbordan. Om markanvisningen inte leder till överlåtelse av fastighet har kommunen rätt att behålla hela markanvisningsavgiften.

I överlåtelseavtal rörande mark vid avslutande av markanvisning kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid samt villkor ställas gällande exempelvis upplåtelseform för lägenheter. Utförs inte byggnationen enligt överlåtelseavtalet kan vite komma att utgå. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för vitesbelopp enligt överlåtelsehandling.

