



Foto: Ida Gyulai

Markanvisningstävling 2019

Vallastaden

Inbjudan till markanvisningstävling
för bostadsbebyggelse inom Vallastaden



Inbjudan

Linköpings kommun bjuder in till markanvisningstävling i Vallastaden och söker nu byggherrar som vill utveckla stadsdelen tillsammans med oss.

Vallastaden är en ny, innovativ stadsdel som invigdes hösten 2017 under Sveriges hittills största bo- och samhällsexpo. På rekordtid har ett stort antal aktörer tillsammans byggt över 1000 bostäder och skapat en tät, grön och blandad stadsdel som vimlar av arkitektoniska grepp och innovativa lösningar. Allt bygger på en idé om variation, kreativitet, resurseffektivitet och social hållbarhet.

Markanvisningstävlingen omfattar ca 185 bostäder fördelat på 11 tilldelningsområden.

Bygget i Vallastaden har bara börjat - välkommen att lämna marktilldelningsanbud i en av Sveriges mest spännande stadsdelar!

Innehåll

Projektet Vallastaden	4
Vallastaden	4
Linköping	4
Förutsättningar	5
Områdets läge i staden	5
Områdets innehåll	5
Detaljplan för Vallastaden	5
Kvalitetsprogram	6
Genomförda och planerade marktilldelningar	6
Parkering för cykel och bil	7
Markförhållanden	7
Arkeologi	7
Miljö- och riskfaktorer	8
Teknisk försörjning	9
Gemensamma anläggningar	11
Projektets genomförande	12
Marktilldelningens omfattning	12
Marktilldelningsområden	12
Beskrivning av tilldelningsområden	13
Ekonomi	21
Kommunalt hyrda bostäder	22
Avtal	24
Färdigställande och byggstart	24
Huvudmannaskap	24
Samordning	25
Etablering av bodar m.m	26
Information till boende och verksamheter inom området	26
Sanktioner och säkerhet	26
Marktilldelningens innehåll och utvärdering	27
Marktilldelningsinformation	27
Markanvisningens form och innehåll	29
Utvärdering och urval	30
Exklusivt tolkningsföreträde	30
Meddelande om marktilldelning	30
Uppföljning av utvärderingskriterier	30
Utvärderingskriterier	31
Arkitektkontor – fler än grundkravet	31
Arkitektkontor – wild card-kriterier	31
Lägenhetsfördelning	32
Energikrav	32
Solenergi	32
Boendemedverkan	32
Arbetsmarknad	32
Vinterträdgårdar	33
Nya upplåtelseformer	33
Hyresrätt med lägre månadshyra	33
Avskiljningsbara uthyrningslägenheter	33
Träbyggnadsteknik	34
Kreativitet och lekfullhet	34
Socialt idékoncept	34
Allmänna villkor vid marktilldelning i Vallastaden	35

Projektet Vallastaden

I detta avsnitt beskrivs projektet Vallastaden och de bärande idéerna för området. Här ges också en kort beskrivning av hur området har växt fram och hur planerna ser ut för framtiden. Avsnittet innehåller också en kort beskrivning av staden Linköping.

Vallastaden

Vallastaden är en av Sveriges mest innovativa stadsdelar, som invigdes hösten 2017 under Sveriges hittills största bo- och samhällsexpo. På rekordtid har ett stort antal aktörer tillsammans byggt över 1000 bostäder och skapat en tät, grön och blandad stadsdel som vilar av arkitektoniska grepp och innovativa lösningar. Allt bygger på en idé om variation, kreativitet, resurseffektivitet och social hållbarhet. Det är ett fokus som präglar hela stadsdelen – från hur området planeras, till hur tomterna säljs och vilken typ av hus som byggs.

Vallastaden är ett samhällsbyggnadsprojekt som ska bidra till tillväxt och attraktivitet i Linköping, men som också ska bidra till utvecklingen av svenskt samhällsbyggande.

Arbetet med Vallastaden inleddes sommaren 2011. Under våren och sommaren 2012 genomfördes en arkitekttävling där syftet var att få fram bra idéer för Vallastadens utformning. Det vinnande förslaget, Tegar, utgår från att människan bygger staden, och ger förutsättningar för många olika marktilldelningar i varierande storlek. I september 2017, i samband med bo- och samhällsbyggnadsexpon, invigdes den första etappen av Vallastaden med cirka 1000 bostäder.

Under hösten 2018 avslutades den senaste markanvisningstävlingen i Vallastaden som resulterade i att sju byggherrar tilldelades mark. Byggnation av dessa tilldelningar påbörjas under hösten 2019 och våren 2020.

Arbetet med ett nytt idéprogram för en fortsatt utbyggnad av stadsdelen österut startar under 2019.

” Vallastaden är ett samhällsbyggnadsprojekt som ska bidra till tillväxt och attraktivitet i Linköping, men som också ska bidra till utvecklingen av svenskt samhällsbyggande.

Linköping

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

Förutsättningar

I detta avsnitt redovisas viktiga förutsättningar i området med betydelse för markanvisningstävlingen.

Områdets läge i staden

Vallastaden ligger cirka 2,5 kilometer sydväst om Linköpings innerstad. Stadsdelen ligger i anslutning till Campus Valla, som är en del av Linköpings universitet med ca 21 000 studenter. Mindre än en kilometer väster om Vallastaden ligger Science Park Mjärdevi, som är en av Europas ledande teknikparker med över 370 företag.

Områdets innehåll

Detaljplanerna för Vallastaden omfattar totalt cirka 1 600 bostäder i en blandning av flerbostadshus, radhus och friliggande småhus. I dagsläget har strax över 1000 bostäder färdigställt. I stadsdelen finns, förutom bostäder, kommersiell verksamhet, kontor, skola, förskola och vårdboende. För närvarande uppförs ytterligare en parkeringsanläggning i stadsdelen som komplement till den befintliga parkeringsanläggningen Flustret. Inom några år kommer ytterligare en förskola att uppföras i Vallastadens södra del.

I Vallastadens norra del finns en stadsdelspark, Paradiset, med odlingslotter och fruktträdgård. I området har också Smedstadbäcken utvecklats till ett sammanhållande parkstråk – Broparken. Strax norr om Vallastaden finns Friluftsmuseet Gamla Linköping och Vallaskogens naturreservat. I anslutning till stadsdelen finns också en friidrottshall och en friidrottsarena som vintertid fungerar som skridskobana (Isovalen).

Detaljplan för Vallastaden

Detaljplanen för området som ingår i markanvisningstävlingen (Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl.) vann laga kraft den 16 oktober 2013, se

bifogade antagandehandlingar för plankartan (**bilaga A1**), fastighetsindelningsbestämmelser (**bilaga A2**) och planbeskrivningen (**bilaga B**).

Detaljplanen utgår från de bärande idéerna för Vallastaden, som är:

- **Tegar för mångfald** – en blandning av hustyper och upplåtelseformer i en småskalig fastighetsindelning ger förutsättningar för en social blandning och stor variation av intryck och byggnadstyper.
- **Täthet för stadsliv** – en tät stadsdel ökar chansen till möten i vardagen och ger bättre underlag för service, såväl kommersiell som offentlig.
- **Möten i vardagen** – för att stärka sociala nätverk skapas mötesplatser på olika sociala nivåer; den egna bostaden, vinterträdgårdar, felleshus, torg med mera.
- **Parkrum för identitet och välbefinnande** – stadsdelsparken Paradiset och Smedstadbäckens gröna stråk knyter samman stadsdelen och är viktiga delar för att stärka Vallastadens identitet och attraktivitet.
- **Gång och cykelperspektiv** – fotgängare och cyklister prioriteras i gaturummen. Biltrafik är tillåten på de gåendes villkor och parkering sker i gemensamma parkeringsanläggningar.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har tagits fram för Vallastaden. Kvalitetsprogrammet ska vara ett stöd vid samordning och utformning av bebyggelsen och den yttre miljön. Programmet anger kvalitetsprinciper med krav och rekommendationer för stadsmiljön på allmänna platser och inom kvartersmark samt beskriver därmed de åtaganden som kommunen respektive privata exploaterare ansvarar för, se **bilaga C**.

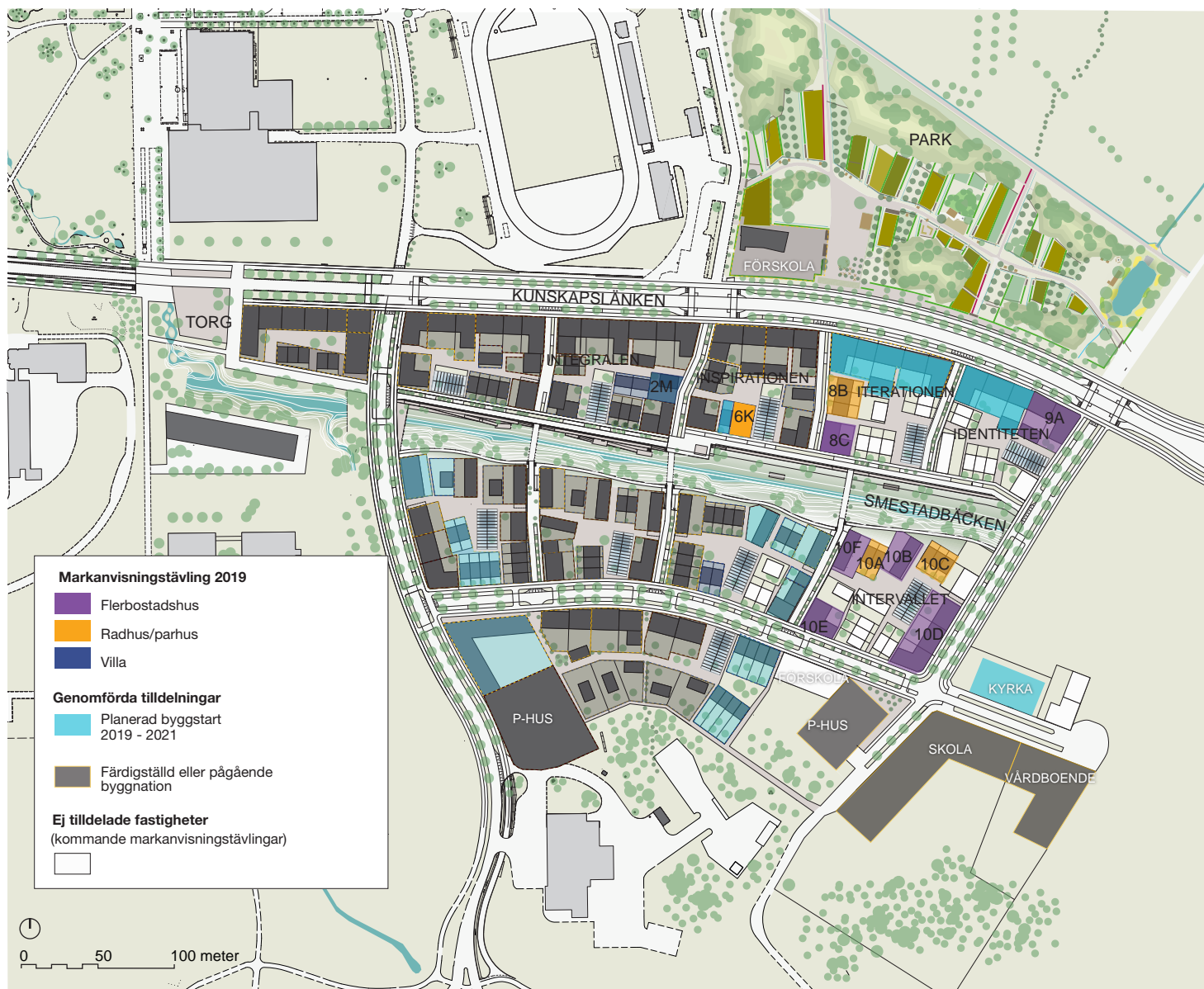
Genomförda och planerade marktilldelningar

Under de senaste åren har flera marktilldelningar genomförts i Vallastaden. I dagsläget är marktilldelningsavtal tecknade med ca 50 byggherrar. De tilldelade

markområdena omfattar ca 670 hyresrätter, ca 550 bostadsrätter och ca 70 äganderätter (varav 54 radhus och 9 friliggande småhus).

I dagsläget återstår tre kvarter att marktilldela inom Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. Dessutom finns några lucktomter, inom det område som var föremål för bo- och samhällsbyggnadsexpon, som ännu inte är marktilldelade.

Linköpings kommun räknar med att tilldela resterande markområden inom Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. i tre markanvisningstävlingar under perioden 2019-2022, med målet att området ska vara utbyggt till början på 2026. Detta prospekt avser den första av dessa markanvisningstävlingar.



Parkering för cykel och bil

Cykelparkering

Det ska vara enkelt att ställa ifrån sig cykeln i Vallastaden. Strävan är att skapa cykelparkeringar av hög kvalitet, både i gaturummen och inom kvarteren. Cykelparkering för bostadsändamål anordnas inom respektive fastighet. För cykelparkering gäller som norm att minst 30 cykelplatser ska byggas per 1 000 m² BTA (bruttoarea). För enbostadshus förutsätts att cykelparkering anordnas inom den egna fastigheten. Särskilt parkeringstal för cyklar inom fastigheter för enbostadshus anges därför inte.

Bilparkering

För bilparkering gäller kommunens system med parkeringsköp i kombination med genomförande av en bilpoolslösning för samtliga bostäder. Det ger ett reducerat parkeringstal om 6 bilplatser per 1 000 m² BTA (bruttoarea) bostäder. Parkeringsgarage byggs av det kommunala parkeringsbolaget Sankt Kors Fastighets AB (Sankt Kors) och platser hyrs direkt av dem. Parkering för personer med funktionsvariation och korttids-parkering, för i och urlastning, samt parkeringar för bilpoolsbilar anordnas av Sankt Kors på kommunal mark som kantstensparkeringar i gaturummen. Även dessa upplåts och ingår i parkeringsköpsystemet.

Inom kvartersmarken (gränder) kommer parkeringsplatser för personer med funktionsvariation samt angöringsplatser att kunna anordnas. Ytterligare parkeringar inne på bostadsgårdar eller i garage i underbyggda gårdar får inte anordnas. Det finns heller inte möjlighet att anordna bilparkering inom fastigheter för enbostadshus. Fastigheter för enbostadshus ska därför också ingå i det kommunala systemet med parkeringsköp. I dessa fall gäller 1,2 bilplatser per bostad.

Avgiften för parkeringsköp är 2,5 prisbasbelopp (exklusive moms) per parkeringsplats, och denna avgift ska erläggas till Sankt Kors innan bygglov beviljas.

Bilpool

Byggherrar som får marktilldelning i Vallastaden ska säkerställa medlemskap i bilpool i minst fem år. Månadskostnaden för medlemskapet ska ingå i den boendes hyra/månadsavgift. För äganderätt ska byggherren vid vidareförsäljning säkerställa ovanstående

medlemskap i avtal med köparen. Medlemsavgiften för bilpoolen uppgår de fem första åren till ca 70 kr/månad och bostad.

Markförhållanden

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts i området, se **bilaga D**. Ytterligare utredningar kommer att krävas, vilka byggherren ansvarar för. Kommunen kommer inte att betala ut någon ersättning för dåliga grundläggningsförhållanden.

Markföroreningar

I samband med att geotekniska undersökningar har genomförts i området togs även prover avseende markföroreningar. Vissa prover visade spår av barium och kobolt som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Efter detta har Linköpings kommun tagit ytterligare prover och analyserat dessa samt tagit fram platsspecifika riktvärden för Vallastaden. Analysresultaten visar att förekomsten av barium och kobolt i marken är naturlig. Inom Vallastaden finns kommunalt VA och därför accepteras högre hälsoriskbaserade riktvärden. Detta medför att de halter av barium och kobolt som uppmätts inom området underskrider de platsspecifika riktvärdena för känslig markanvändning, som tillämpas för bostäder i Vallastaden. Miljökontoret bedömer att det aktuella området lämpar sig för bostadsändamål utifrån de halter av barium och kobolt som uppmätts i marken i aktuellt område.

Arkeologi

Riksantikvarieämbetet/Länsmuseet har genomfört en arkeologisk undersökning för hela detaljplaneområdet. Länsstyrelsen har bedömt att inga ytterligare arkeologiska åtgärder behövs inom detaljplaneområdet. Om arkeologiska lämningar ändå påträffas inom området kommer kommunen att stå för eventuella merkostnader som orsakas på grund av hantering av dessa lämningar.

Miljö- och riskfaktorer

Brandskydd

Byggnader är till stor del placerade i fastighetsgräns vilket medför krav på brandsektionering mot intilliggande fastigheter.

Räddningstjänstens stegbil kommer inte att kunna nå bostäderna från kvarterens gårdssida. Detta medför att det krävs genomgående lägenheter för den del av byggnaden där underkant på fönster eller överkant på balkong ligger högre över marken än vad Räddningstjänstens gränsvärden (Brandskydd i Boverkets Byggregler) medger. Där genomgående lägenheter mot gata inte bedömts vara möjligt att anordna är väningsantalet anpassat till möjligheten till utrymning med bärbar stege.

Översvämningsrisk i slänt mot Smedstadbäcken

På grund av översvämningsrisk ska färdig golvhöjd i byggnaderna för de aktuella tilldelningsområdena vara minst +37,10 över Linköpings lokala höjdplan (70,18 m.ö.h. RH2000). Kombinationen med flacka dikesslän-ter mot Smedstadbäcken och färdig golvhöjd på minst +37,10 medför att byggnader i norra delen av kvarter 10 (Intervall) delvis behöver grundläggas på plintar eller med förhöjd sockel, se nedanstående typsektions-skisser.

Plushöjder för parkmarken längs bäcken i gränsen mot kvarteren redovisas i detaljplanekartan, se **bilaga A1**.



Typsektion 1 för mötet mellan fastighetsgränser och Smedstadbäcken.



Typsektion 2 för mötet mellan fastighetsgränser och Smedstadbäcken.

Vägrafikbuller

Längs Kunskapslänken kommer trafikbullernivåerna överstiga gällande riktvärden. Ekvivalentnivåerna kommer att ligga mellan 55 och 60 dBA. Här föreskriver detaljplanen därför att minst hälften av bostadsrummen ska ha fönster mot tyst eller ljuddämpad sida.

Längs Lärdomsgatan och Paradisgatan kommer bullernivåerna ligga kring riktvärdesnivån. För fastigheter längs med dessa gator bedömer kommunen att det räcker med de krav på ljudklass B avseende trafikbuller som regleras i kvalitetsprogrammet.

området i huvudsak sker via en underjordisk kulvert som går genom kvarteren. I kulverten samlas samtliga ledningsslag. Från kulverten kommer sedan ledningar att behöva anläggas i lokalgator och kvartersmark för försörjning till byggnader. Kulverten utgör en egen 3D-fastighet, Smedstad 1:29. Dessutom har u-områden för allmänna ledningar tillskapats inom kvartersmark (grändområden) i detaljplanen.

Byggnation i anslutning till kulverten får ske först efter samråd med Tekniska verken och med beaktande av deras restriktioner och anvisningar.

Teknisk försörjning

En innovativ lösning för den tekniska infrastrukturen har tagits fram av Tekniska verken, där försörjning av

Kulvertarnas läge redovisas i kartan nedan.



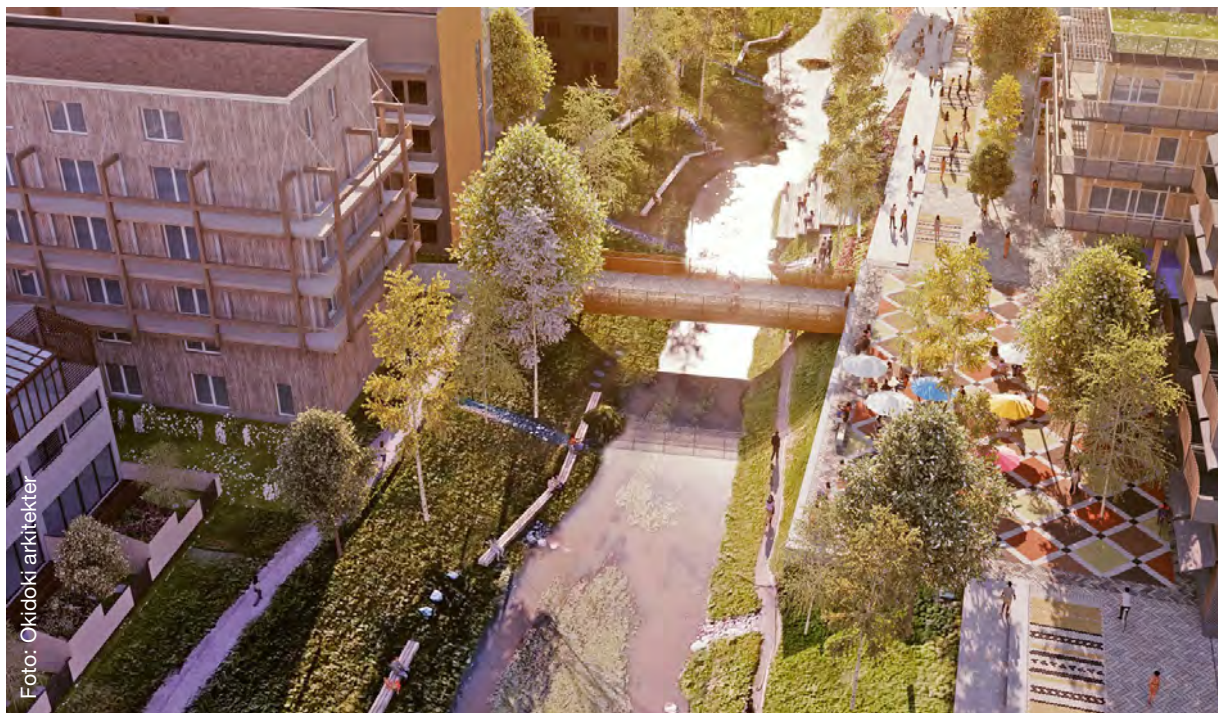


Foto: Okidoki arkitekter

Vatten, avlopp och dagvatten

Bebyggelsen ansluts till det allmänna VA-nätet. VA-lösningen sker i huvudsak via den kulvert som har byggts genom området. Från kulverten grenar VA-ledningarna ut sig till respektive fastighet.

Smedstadbacken utgör den naturliga lågpunkten i området och är recipient för dagvatten.

Dagvatten ska omhändertas lokalt/fördröjas inom kvartersmarken, se anvisningar i kvalitetsprogrammet, **(bilaga C)**. Del av dagvattenlösningen innebär att dagvatten leds i ytliga öppna avrinningssystem via gränder och andra gemensamma ytor inom kvartersmark. Dagvattenhanteringen kräver samordning mellan byggherrarna i respektive kvarter och ingår i gemensamhetsanläggningarna inom kvarteret.

Det ankommer på varje byggherre att vidta erforderliga åtgärder för att skydda byggnader mot vatten som avrinningssystemet tillfälligt inte kan omhänderta. Kommunen har med hjälp av White tagit fram ett förslag på dagvattenlösning och höjdsättning av kvarteren (se **bilaga E**)

Energi (fjärrvärme och fjärrkyla)

Ambitionen med området är att ha ett långsiktigt hållbart värmesystem. Detta uppnås genom att samtliga fastigheter ansluter sig till fjärrvärmenätet som finns i

området. Uppvärmning av varmvattnet, bostadsbebyggelsen samt övrig bebyggelse ska ske med fjärrvärme. För området kommer det att finnas lågtempererat fjärrvärmesystem. Lokalt anpassade lösningar kan förekomma. Systemen utförs så att de samverkar med hela det ihopkopplade energisystemet.

El

Nya transformatorstationer för att klara elförsörjningen placeras i den sydvästra, sydöstra samt den västra delen av planområdet. Elnätet i området är utformat som ett dynamiskt elnät där det är möjligt att mata in el från mikro- och småskalig elproduktion.

Tele/Opto

Grundstrukturen är skapad genom att optoledningar förläggs till kulverten. Fördelning inom kvartersmark beräknas utgå från Fellehusen alternativt från annat tekniskt utrymme (exempelvis parkeringshus).

Avfall

Hantering av hushållsavfall i området sker genom en stationär sopsug. Grundkonceptet är med nedkast vid de gemensamma Fellehusen. Sopsugsterminalen är placerad i parkeringshuset i sydvästra delen av planområdet.



Gemensamma anläggningar

Detaljplanen för området som ingår i markanvisningstävlingen innehåller flera typer av gemensamma kvartersanläggningar som till exempel fellehus och gemensamma markytor. Det är byggherrarna i respektive kvarter som gemensamt, via samfällighetsföreningar, ansvarar för finansiering och utbyggnad av alla gemensamma anläggningar, inklusive fellehusen, inom kvarteret. Utbyggnaden av dessa gemensamma anläggningar ska ske i enlighet med detaljplan (**bilaga A och B**) och kvalitetsprogram (**bilaga C**), samt regleras i avtal och/eller beslut i anläggningsförrättningar mellan byggherrarna i kvarteren.

Fellehusen ska vara en gemensam mötespunkt i kvarteret. Fellehusen utgör också angöringspunkt till den tekniska infrastrukturens kulvertsystem. Fellehusen ska omfatta en uppvärmd byggnad om minst 100 m² BTA (bruttoarea) samt ett omslutande växthus om 250 till 300 m² BYA (byggnadsarea). I byggnaden ska finnas övernattningsrum, samlingsrum, kök, toaletter samt förråd.

I kvarteret Integralen (där tilldelningsområde 2M ingår) samt kvarteret Inspirationen (där tilldelningsområde 6K ingår) har anläggningsförrättningar för de gemensamma anläggningarna slutförts, och fellehusen

samt den gemensamma kvartersmarken har iordningställt. I dessa kvarter har samfällighetsföreningar bildats som förvaltar gemensamhetsanläggningarna.

Kvarteren Iterationen (där tilldelningsområde 8B och 8C ingår), kvarteret Identiteten (där tilldelningsområde 9A ingår) samt kvarteret Intervallet (där tilldelningsområde 10A, 10B, 10C, 10D, 10E och 10F ingår) är i nuläget obebyggda. I dessa kvarter kommer de byggherrar som tilldelas mark i markanvisningstävling 2019 att behöva ta ansvar för att de gemensamma anläggningarna, inklusive fellehusen, blir utbyggda. Kostnaderna för byggnationen kommer sedan att fördelas på samtliga fastighetsägare i kvarteret (se sida 21 för mer information om kostnader för de gemensamma anläggningarna). Kommunen kommer att ställa krav på att byggherrarna inom respektive kvarter har påbörjat byggnation av fellehuset innan kommunen överläter den tilldelade marken till respektive byggherre. Med påbörjad byggnation avses i detta fall att bygglov har beviljats och att grundläggningsarbete har påbörjats.

Under hösten 2019 kommer kommunen att skicka in en ansökan om anläggningsförrättning till lantmäterimyndigheten för bildande av gemensamhetsanläggningarna inom kvarteren Iterationen, Identiteten och Intervallet.

Projektets genomförande

I detta avsnitt beskrivs förutsättningarna för genomförandet av projektet Vallastaden såsom marktilldelningens omfattning, ekonomiska frågor, beskrivning av kommande avtal med mera.

Marktilldelningens omfattning

Markanvisningstävlingen omfattar cirka 175 lägenheter i flerbostadshus, 8 radhus, ett parhus och en friliggande villa.

Marktilldelningsområden

Kartan nedan redovisar de områden som ingår i mark-

anvisningstävlingen. Marktilldelningen omfattar delar av kvarteren Integralen (2), Inspirationen (6), Iterationen (8), Identiteten (9) och Intervallet (10).

Tilldelningsområdena är uppdelade i tre olika kategorier:

- Friliggande villa – mörkblått område
- Flerbostadshus - lila områden
- Radhus/parhus- orange områden



Beskrivning av tilldelningsområden

Nedan presenteras tilldelningsområdena kvartersvis. Tilldelningsområdena är namngivna med en siffer- och bokstavskombination. Siffran står för vilket kvarter tilldelningen tillhör. Bokstaven skiljer de olika tilldelningarna inom ett kvarter.

Till varje kvarter finns en tabell som beskriver tilldelningsområdena mer ingående. Tabellen har följande rubriker:

Uppskattad byggrätt

Den uppskattade bruttoarean (BTA) är baserad på en schablonmässig exploatering av byggrätten exklusive vind och källare. Byggherren är ansvarig för att göra en egen bedömning av exploateringsmöjligheten för respektive tilldelning.

Fastigheter

Kolumnen anger vilken/vilka fastighet(er) som ingår i respektive tilldelningsområde.

Upplåtelseform

Alla tilldelningsområden har valfri upplåtelseform, förutom den friliggande villan i tilldelningsområde 2M som ska upplåtas med äganderätt samt tilldelningsområde 9A där upplåtelseformen ska vara hyresrätt.

Upplysningar

Här hänvisas till särskilda villkor och förutsättningar som gäller för just detta tilldelningsområde, till exempel buller. Här beskrivs också om tilldelningsområdet har krav på en lokal i bottenvåningen samt antalet våningar som ska byggas.

Tilldelningsområden i kvarter 2 Integralen

Tilldelningsområde	Uppskattad byggrätt	Fastighet(er)	Upplåtelseform	Upplysningar
2M	1 friliggande villa	Integralen 5	Äganderätt	1-2 våningar. Tilldelningsområdet berörs av kulvert, se sid 9.



Beskrivning:

Tilldelningsområdet omfattar en friliggande villa i 1-2 våningar inom fastigheten Integralen 5. Villan ska upplåtas med äganderätt. Tilldelningsområdet berörs av kulvertfastigheten Smedstad 1:29, se sidan 9 för mer information. För villa gäller ett parkeringstal om 1,2 bilplatser per bostad.

Samordning

Tilldelningsområdet är beläget i den östra delen av kvarteret, vid Selma Lagerlöfs gata. Då gatan är färdigställd med träd och övrig gatmöblering kan inte tilldelningsområdet nås med större fordon. Detta medför svårigheter att leverera skrymmande material som exempelvis prefabricerad stomme. Det finns ett begränsat utrymme för etablering då övriga fastigheter i kvarteret är färdigställda och inflyttade. Detsamma gäller för de fastigheter som ligger närmast i anslutande kvarter 6, Inspirationen. Tilldelningsområdet blir med anledning av detta beroende av en fungerande logistklösning.

Tilldelningsområden i kvarter 6 Inspirationen

Tilldelningsområde	Uppskattad byggrätt	Fastighet(er)	Upplåtelseform	Upplysningar
6K	2 radhustomter	Inspirationen 13 Inspirationen 14	Valfri upplåtelseform	2 våningar. Tilldelningsområdet består av två fastigheter Tilldelningsområdet berörs av kulvert, se sid 9



Beskrivning:

Tilldelningen omfattar 2 radhustomter inom fastigheterna Inspirationen 13 och 14. Radhusen ska uppföras i 2 våningar. Upplåtelseformen är valfri. Tilldelningsområdet berörs av kulvertfastigheten Smedstad 1:29, se sidan 9 för mer information. För radhus gäller ett parkeringstal om 1,2 bilplatser per bostad.

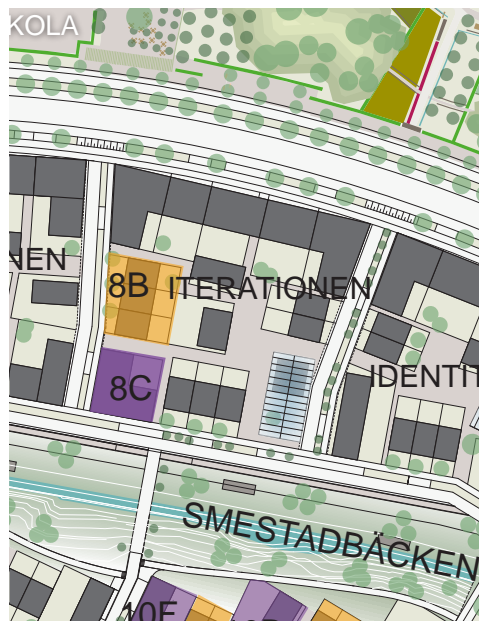
Samordning

Ett marktilldelningsavtal har tecknats mellan kommunen och en privat byggherre för fastigheten Inspirationen 4 som gränsar till Inspirationen 13. Byggnation av tilldelningsområde 6K måste samordnas med byggnation av Inspirationen 4.

Tilldelningsområdet är beläget i den södra delen av kvarteret, vid Hugo Theorells gata. Då gatan är färdigställd med träd och övrig gatmöblering kan inte tilldelningsområdet nås med större fordon. Detta medför svårigheter att leverera skrymmande material som exempelvis prefabricerad stomme. Det finns ett begränsat utrymme för etablering då övriga fastigheter i kvarteret är färdigställda och inflyttade. Tilldelningsområdet blir med anledning av detta beroende av en fungerande logistiklösning.

Tilldelningsområden i kvarter 8 Iterationen

Tilldelningsområde	Uppskattad byggrätt	Fastighet(er)	Upplåtelseform	Uppllysningar
8B	3 radhustomter	Iterationen 5 (lantmäteriförrättning pågår)	Valfri upplåtelseform	2 våningar Tilldelningsområdet berörs av kulvert, se sid 9
8C	Ca 1000 m ² BTA	Iterationen 4 (lantmäteriförrättning pågår)	Valfri upplåtelseform	4 våningar Tilldelningsområdet berörs av kulvert, se sid 9



Beskrivning:

Tilldelningsområde 8B omfattar 3 radhustomter inom den blivande fastigheten Iterationen 5 (lantmäteriförrättning pågår). Radhusen ska uppföras i 2 våningar. Upplåtelseformen är valfri. Tilldelningsområdet berörs av kulvertfastigheten Smedstad 1:29, se sidan 9 för mer information. För radhus gäller ett parkeringstal om 1,2 bilplatser per bostad.

Tilldelningsområde 8C omfattar en uppskattad byggrätt om ca 1000 m² BTA inom den blivande fastigheten Iterationen 4 (lantmäteriförrättning pågår) med valfri upplåtelseform. Fastighetens gränser är fastlagda med fastighetsindelingsbestämmelser. Byggnation ska uppföras i enlighet med maximalt antal våningar i detaljplanen (4 våningar). Tilldelningsområdet berörs av kulvertfastigheten Smedstad 1:29, se sidan 9 för mer information. För flerbostadshus gäller ett parkeringstal om 6 bilplatser per 1000 m² BTA.

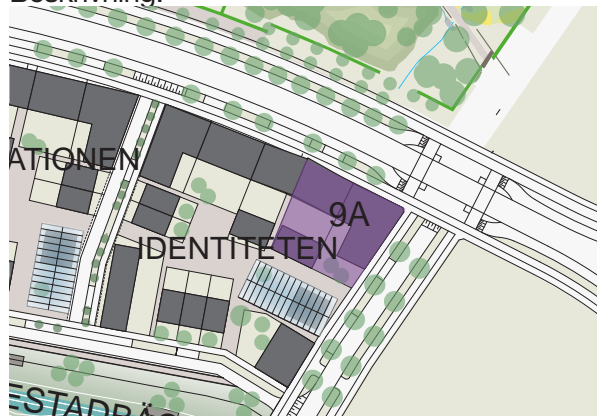
Samordning

Byggnation inom den blivande fastigheten Iterationen 1, mot Kunskapslänken, kommer preliminärt att påbörjas under hösten 2020 och pågå till slutet av 2022.

Tilldelningsområden i kvarter 9 Identiteten

Tilldelningsområde	Uppskattad byggrätt	Fastighet(er)	Upplåtelseform	Upplysningar
9A	Ca 3000 m ² BTA	Identiteten 2 (lantmäteriförrättning pågår)	Hyresrätt	<p>6 våningar mot Kunskapslänken</p> <p>5 våningar mot Paradisgatan</p> <p>Gårdshus 2 våningar</p> <p>Tilldelningsområdet ska delas in i två fastigheter mot Kunskapslänken</p> <p>Samma arkitektkontor får inte rita de två fastigheterna</p> <p>Minst en lokal (minst 30 m²) ska finnas i bottenvåning mot Kunskapslänken/Paradisgatan</p> <p>Buller: se sidan 9</p> <p>Tilldelningsområdet berörs av kulvert, se sid 9</p>

Beskrivning:



Tilldelningsområde 9A omfattar en uppskattad byggrätt om ca 3000 m² BTA inom den blivande fastigheten Identiteten 2 (lantmäteriförrättning pågår). Upplåtelseformen ska vara hyresrätt. Byggnation ska uppföras i enlighet med maximalt antal våningar i detaljplanen.

Tilldelningsområdet ska delas in i två fastigheter mot Kunskapslänken. Samma arkitektkontor får inte rita de två fastigheterna.

Det ska finnas minst en lokal i bottenvåning mot Kunskapslänken/Paradisgatan. Lokalen ska vara minst 30 m² stor.

Längs Kunskapslänken kommer trafikbullernivåerna överstiga gällande riktvärden. Ekvivalentnivåerna kommer att ligga mellan 55 och 60 dBA. Här föreskriver detaljplanen därför att minst hälften av bostadsrummen ska ha fönster mot tyst eller ljuddämpad sida.

Tilldelningsområdet berörs av kulvertfastigheten Smedstad 1:29, se sidan 9 för mer information.

För flerbostadshus gäller ett parkeringstal om 6 bilplatser per 1000 m² BTA.

Samordning

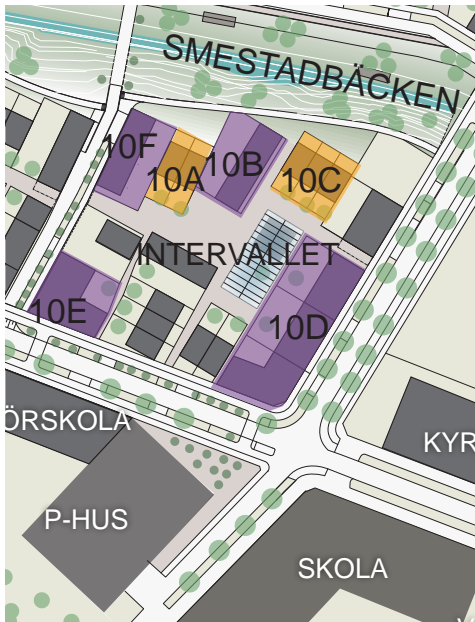
Byggnation inom den blivande fastigheten Identiteten 1, mot Kunskapslänken, kommer preliminärt att pågå under samma tid som byggnation inom tilldelningsområde 9A.



Foto: Ida Gyulai

Tilldelningsområden i kvarter 10 Intervallet

Tilldelningsområde	Uppskattad byggrätt	Fastighet(er)	Upplåtelseform	Upplysningar
10A	1 parhus (tilldelningsområdet ska utgöras av två tomter)	Intervallet 2 (lantmäteriförrättning pågår)	Valfri upplåtelseform	2 våningar Översvämningsrisk i slänt mot Smedstadbäcken, se sid 8 Tilldelningsområdet berörs av kulvert, se sid 9
10B	ca 800 m ² BTA	Intervallet 3 (lantmäteriförrättning pågår)	Valfri upplåtelseform	3 våningar Översvämningsrisk i slänt mot Smedstadbäcken, se sid 8 Tilldelningsområdet berörs av kulvert, se sid 9
10C	3 radhustomter	Intervallet 4 (lantmäteriförrättning pågår)	Valfri upplåtelseform	2-3 våningar Översvämningsrisk i slänt mot Smedstadbäcken, se sid 8 Tilldelningsområdet berörs av kulvert, se sid 9
10D	Ca 4200 m ² BTA	Intervallet 7, 8, 9 (lantmäteriförrättning pågår)	Valfri upplåtelseform	6 våningar Tilldelningsområdet består av tre fastigheter Samma arkitektkontor får inte rita två fastigheter som gränsar till varandra. Minst en lokal (minst 30 m ²) ska finnas i bottenvåning mot Lärdomsgatan/Paradisgatan Tilldelningsområdet berörs av kulvert, se sid 9
10E	Ca 1900 m ² BTA	Intervallet 12 (lantmäteriförrättning pågår).	Valfri upplåtelseform	5 våningar
10F	Ca 1000 m ² BTA	Intervallet 1 (lantmäteriförrättning pågår).	Valfri upplåtelseform	4 våningar Översvämningsrisk i slänt mot Smedstadbäcken, se sid 8 Tilldelningsområdet berörs av kulvert, se sid 9



Beskrivning:

Tilldelningsområde 10A omfattar 1 parhus inom den blivande fastigheten Intervall 2 (lantmäteriförrättning pågår). Tilldelningsområdet ska utgöras av två tomter. Parhuset ska uppföras i 2 våningar. Upplåtelseformen är valfri. Kombinationen med flacka dikesslänter mot Smedstadbäcken och färdig golvhöjd på minst +37,10 medför att byggnad inom tilldelningsområdet delvis kan behöva grundläggas på plintar eller med förhöjd sockel, se sidan 8 för mer information. Tilldelningsområdet berörs av kulvertfastigheten Smedstad 1:29, se sidan 9 för mer information. För parhus gäller ett parkeringstal om 1,2 bilplatser per bostad.

Tilldelningsområde 10B omfattar en uppskattad byggrätt om ca 800 m² BTA inom den blivande fastigheten Intervall 3 (lantmäteriförrättning pågår) med valfri upplåtelseform. Fastighetens gränser är fastlagda med fastighetsindelingsbestämmelser. Byggnation ska uppföras i enlighet med maximalt antal våningar i detaljplanen (3 våningar). Kombinationen med flacka dikesslänter mot Smedstadbäcken och färdig golvhöjd på minst +37,10 medför att byggnader inom tilldelningsområdet delvis kan behöva grund-

läggas på plintar eller med förhöjd sockel, se sidan 8 för mer information. Tilldelningsområdet berörs av kulvertfastigheten Smedstad 1:29, se sidan 9 för mer information. För flerbostadshus gäller ett parkeringstal om 6 bilplatser per 1000 m² BTA.

Tilldelningsområde 10C omfattar 3 radhusomtomter inom den blivande fastigheten Intervall 4 (lantmäteriförrättning pågår). Radhusen ska uppföras i 2-3 våningar. Upplåtelseformen är valfri. Kombinationen med flacka dikesslänter mot Smedstadbäcken och färdig golvhöjd på minst +37,10 medför att byggnader inom tilldelningsområdet delvis kan behöva grundläggas på plintar eller med förhöjd sockel, se sidan 8 för mer information. Tilldelningsområdet berörs av kulvertfastigheten Smedstad 1:29, se sidan 9 för mer information. För radhus gäller ett parkeringstal om 1,2 bilplatser per bostad.

Tilldelningsområde 10D omfattar en uppskattad byggrätt om ca 4200 m² BTA inom de blivande fastigheterna Intervall 7, Intervall 8 och Intervall 9 (lantmäteriförrättning pågår) med valfri upplåtelseform. Fastigheternas gränser är fastlagda med fastighetsindelingsbestämmelser. Byggnation ska uppföras i enlighet med maximalt antal våningar i detaljplanen (6 våningar). Det ska finnas minst en lokal i bottenvåning mot Lärdomsgatan/Paradisgatan. Lokalen ska vara minst 30 m² stor. Samma arkitektkontor får inte rita byggnader inom två fastigheter som gränsar till varandra. Tilldelningsområdet berörs av kulvertfastigheten Smedstad 1:29, se sidan 9 för mer information. För flerbostadshus gäller ett parkeringstal om 6 bilplatser per 1000 m² BTA.

Tilldelningsområde 10E omfattar en uppskattad byggrätt om ca 1900 m² BTA inom den blivande fastigheten Intervall 12 (lantmäteriförrättning pågår) med valfri upplåtelseform. Fastighetens gränser är fastlagda med fastighetsindelingsbestämmelser. Byggnation ska uppföras i enlighet med maximalt antal våningar i detaljplanen (5 våningar). För flerbostadshus gäller ett parkeringstal om 6 bilplatser per 1000 m² BTA.

Tilldelningsområde 10F omfattar en uppskattad byggrätt om ca 1000 m² BTA inom den blivande fastigheten Intervall 1 (lantmäteriförrättning pågår) med valfri upplåtelseform. Fastighetens gränser är fastlagda med fastighetsindelingsbestämmelser. Byggnation ska uppföras i 4 våningar. Tilldelningsområdet berörs av kulvertfastigheten Smedstad 1:29, se sidan 9 för mer information. För flerbostadshus gäller ett parkeringstal om 6 bilplatser per 1000 m² BTA.

Samordning

Inom kvarteret kommer byggnation att pågå inom flera fastigheter samtidigt. En förutsättning för byggnationen är att samordning mellan byggherrarna och entreprenörerna fungerar.



Foto: Johanna Palmqvist

Ekonomi

Markpris

Markpris är enligt följande:

Friliggande villa

- 800 000 kr/tomt

Flerbostadshus

- Hyresrätt – 1 000 kr/m² BTA (bruttoarea)
- Bostadsrätt – 2 000 kr/m² BTA (bruttoarea)
- Äganderättslägenhet – 2 000 kr/m² BTA (bruttoarea)

Radhus/parhus

- Hyresrätt – 300 000 kr/tomt
- Bostadsrätt – 450 000 kr/tomt
- Äganderätt – 450 000 kr/tomt

Samtliga ovanstående markpriser är exklusive anslutningsavgifter och parkeringsköp. Uppvärmade inglasade balkonger och uppvärmda vinterträdgårdar räknas inte som markprisgrundande byggrätt. Bostadskomplement, som till exempel vindsförråd, som ska vara tillgängliga och är mätvärda kommer att ingå i BTA-yta i samband med beräkning av markpris och avgifter. Överlåtelsen av tilldelningen kommer att genomföras vid tecknande av markanvisningsavtalet (se även sida 24 för mer information om de avtal som kommer att tecknas mellan kommunen och byggherrarna). Markpriserna ska regleras med konsumentprisindex (KPI) från maj 2019 till en tidpunkt två månader innan prisreglering av köpeskillingen.

Om byggherren vid tidpunkten för tecknandet av markanvisningsavtalet 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 marktilldelningsavgiften.

Marktilldelningsavgift

Vid marktilldelningsavtalets undertecknande ska byggherren erlägga en marktilldelningsavgift på 30 % av uppskattad framtida köpeskillning. Marktilldelningsavgiften ska avräknas köpeskillingen när köpet fullbordas. Vid ett eventuellt avhopp återbetalas inte marktilldelningsavgiften.

Felleshus och andra gemensamma anläggningar

I varje kvarter i Vallastaden ska det finnas en gemensam byggnad, kallad Felleshus, samt kvartersmark som är gemensam för fastigheterna inom kvarteret. Det är byggherrarna i respektive kvarter som gemensamt, via samfällighetsföreningar, ansvarar för finansiering och utbyggnad av alla gemensamma anläggningar, inklusive felleshusen, inom kvarteret.

Felleshuset respektive kvartersmarken är indelade/ kommer att delas i var sin gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Vilka fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningarna, och som också är medlemmar i samfällighetsföreningen, regleras genom anläggningsbeslut hos lantmäterimyndigheten. Anläggnings- samt driftkostnad utgår efter respektive fastighets andelstal i gemensamhetsanläggningarna.

Kvarteren Integralen och Inspirationen

I kvarteret Integralen (där tilldelningsområde 2M ingår) samt kvarteret Inspirationen (där tilldelningsområde 6K ingår) har anläggningsförrättningar för de gemensamma anläggningarna slutförts och felleshusen samt den gemensamma kvartersmarken har iordningställt. I dessa kvarter har samfällighetsföreningar bildats som förvaltar gemensamhetsanläggningarna. Samfällighetsföreningarna har antagit debiteringsplaner för uppförande och drift av gemensamhetsanläggningarna.

Utifrån debiteringsplanerna uppskattas den totala anläggningskostnaden för tilldelningsområde 2M till ca 110 000 kr och den totala anläggningskostnaden för tilldelningsområde 6K till ca 200 000 kr.

Kvarteren Iterationen, Identiteten och Intervallet

Kvarteret Iterationen (där tilldelningsområde 8B och 8C ingår), kvarteret Identiteten (där tilldelningsområde 9A ingår) samt kvarteret Intervallet (där tilldelningsområde 10A, 10B, 10C, 10D, 10E och 10 F ingår) är i nuläget obebyggda. I dessa kvarter kommer de byggherrar som tilldelas mark i markanvisningstävling 2019 att behöva ta ett stort ansvar för att de gemensamma anläggningarna, inklusive felleshusen, blir utbyggda.

Kostnaden för uppförande av fellehus och gemensam kvartersmark kommer att vara beroende av anläggningarnas innehåll och ambitionsnivå. Utifrån de anläggningar som har uppförts sedan tidigare i Vallastaden och utifrån de beräknade byggrätterna i respektive kvarter har kommunen uppskattat kostnaden för uppförande av fellehus och gemensam kvartersmark i kvarteren Iterationen, Identiteten och Intervallet.

För kvarteren Iterationen och Identiteten uppskattas anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna till ca 1000 - 1400 kr/m² BTA för flerbostadshus och ca 100 000 - 130 000 kr per radhus.

För kvarteret Intervallet uppskattas anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna till ca 800 - 1200 kr/m² BTA för flerbostadshus och ca 80 000 - 100 000 kr per radhus.

Observera att detta endast är uppskattningar och att den verkliga anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna kan komma att skilja sig från denna uppskattning.

Utrednings- och projekteringskostnader
Byggherren står för samtliga projekterings- och utredningskostnader för sitt projekt samt för de åtgärder som krävs för att ett markanvisningsavtal ska kunna träffas mellan byggherren och kommunen. Byggherren bekostar bygglovsavgifter, lagfartskostnader, förrättningskostnader samt övriga tillstånd med mera. Linköpings kommun kommer inte att betala ut någon ersättning för dåliga grundläggningsförhållanden. Byggherren ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken, både inom den egna fastigheten och för de gemensamma kvartersanläggningarna.

Linköpings kommun ansvarar för och bekostar plankostnader och all utbyggnad av gator och annan allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Linköpings kommun bekostar även eventuell hantering av befintliga markföreningar så att marken ska kunna användas enligt detaljplanen i enlighet med de platsspecifika riktvärdena. Linköpings kommun bekostar också eventuell hantering av arkeologi.

Parkeringsköp

Parkeringsköp är obligatoriskt för alla tilldelningsom-

råden. Avgiften för parkeringsköp är 2,5 prisbasbelopp (exkl. moms) per parkeringsplats. Avgiften för parkeringsköp ska vara inbetald innan bygglov beviljas. För mer information se rubriken Parkering för cykel och bil på sidan 7

Bilpool

Medlemskap i bilpoolen är obligatoriskt för alla byggherrar i 5 år. Medlemsavgiften för bilpoolen uppgår de 5 första åren till ca 70 kr/månad och bostad.

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 se Tekniska verkens hemsida, www.tekniskaverken.se alternativt kontakta Tekniska verkens växel 013-20 80 00.

Logistik och etablering

Byggherren står för samtliga kostnader för logistik- och etableringslösningar.

Kommunalt hyrda bostäder

Det finns ett stort behov av kommunala bostäder i Linköping. Kommunala bostäder innebär i detta sammanhang hyresrätter där kommunen står för förstahandskontraktet. Kommunen hyr i sin tur ut bostaden till personer som av olika anledningar har ett akut behov av bostad och som kommunen genom lagstiftning har ett särskilt ansvar för.

De byggherrar som blir tilldelade mark i Vallastaden för att bygga hyresrätter i flerbostadshus ska erbjuda Linköpings kommun att hyra en volym som motsvarar minst 10 % av lägenheterna. Förhyrningen ska inte vara tidsbegränsad. Minst 20 % av den volym som kommunen ska förhyra ska vara 1 rum och kök, dock minst en lägenhet per tilldelning.

Minst halva volymen av lägenheterna ska erbjudas till kommunen inom aktuellt tilldelningsområde. Dessa lägenheter ska ha samma hyresnivå som övriga lägenheter inom tilldelningsområdet. Övriga lägenheter kan hyras ut i andra stadsdelar i Linköping (dock ej Skäggetorp, Berga eller Ryd). Lägenheter som hyrs ut i andra stadsdelar ska inte vara samlade inom samma fastighet och ska ha bruksvärdesförhandlad hyra.



Kommunen ska ha rätt att upplåta lägenheterna i andra hand. Så länge kommunen innehar förstahandskontraktet är det kommunen som betalar hyran till fastighetsägaren och har ett ansvar gentemot fastighetsägaren och andrahandshyresgästen enligt gällande lagstiftning.

Efter det att andrahandshyresgästen har bott i lägenheten i 18-24 skötsamma månader (med skötsamma månader menas regelbundna hyresinbetalningar, icke upprepade störningar, vård av lägenhet samt att allmän god hyressed har följts) ska fastighetsägaren pröva möjligheten för andrahandshyresgästen att ta över förstahandskontraktet.

I samband med prövning av andrahandshyresgästens möjlighet till övertagande av förstahandskontrakt ska

inkomstkravet utgå utifrån Socialstyrelsens Riksnorm. Till disponibla medel ska även försörjningsstöd, studiemedel, bostadsbidrag och bostadstillägg räknas in. Andrahandshyresgästen ska i allmänhet uppfylla fastighetsägarens ordinarie uthyrningspolicy och allmänt god hyressed.

I det fall andrahandshyresgäst inte blir godkänd för övertagande av förstahandskontrakt fortsätter kommunen att hyra ut i andra hand enligt samma modell tills en andrahandshyresgäst tagit över förstahandskontraktet.

Avtal

Marktilldelningsavtal (steg 1)

Ett marktilldelningsavtal upprättas med den byggherre som får flest poäng i utvärderingen för respektive tilldelningsområde. Syftet med marktilldelningsavtalet är att ge riktlinjer och att lägga fast förutsättningarna för exploatering av tilldelningsområdet. I marktilldelningsavtalet kommer de kriterier som byggherren redovisat i anbudsinlämningen att läggas fast.

Markanvisningsavtal (steg 2)

Senare i processen kommer ett markanvisningsavtal att tecknas mellan kommunen och byggherren. Markanvisningsavtalet reglerar marköverlåtelse, ersättningar samt övriga villkor och åtaganden för exploaterings genomförande.

Innan markanvisningsavtal tecknas kommer marktilldelningsavtalet att följas upp. Inför tecknande av markanvisningsavtalet ska byggherren bland annat redovisa:

- Godkänt bygglov för tilldelningen
- Checklista som visar att byggherren uppfyller kraven i kvalitetsprogrammet. Checklistan ska vara godkänd av kommunens kvalitetsgranskare.
- Redogörelse för hur byggherren ska uppfylla de utfästelser som man har åtagit sig.
- Undertecknat avtal för parkeringsköp.
- Undertecknat bilpoolsavtal.

Efter avslutad byggnation kommer markanvisningsavtalet att följas upp. Skulle en byggherre inte genomföra det som denna har åtagit sig i anbudsgivningen kan detta komma att påverka byggherrens medverkan i framtida markanvisningar inom Linköpings kommun.

Om markanvisningsavtal inte har tecknats inom 18 månader från tecknandet av marktilldelningsavtalet, på grund av skäl som byggherren råder över, har kommunen rätt att återta marktilldelningen och behålla hela den erlagda marktilldelningsavgiften. Kommunen har även rätt att återta marktilldelningen och behålla marktilldelningsavgiften om byggherren avviker från de åtaganden som anges i marktilldelningsavtalet. I

båda de ovanstående fallen har kommunen sedan rätt att tilldela marken till en annan byggherre.

Färdigställande och byggstart

Byggherrar som får marktilldelning ska senast inom 24 månader från tecknande av marktilldelningsavtalet ha startat bebyggandet av tilldelningsområdet, samt senast 18 månader efter byggstart ha färdigställt byggnationen med tillhörande tomtmark.

Med byggstart avses att bygglov har sökts och beviljats samt att grundläggningsarbeten har påbörjats. Med färdigställande avses att all byggnation ska vara avslutad i enlighet med detaljplanen, kvalitetsprogram och tecknat markanvisningsavtal, samt att slutbesked har erhållits och att slutrapporter för kvalitetsprogram och utfästelser har inkommit till kommunen.

Utan kommunens skriftliga medgivande får byggherren inte överlåta marktilldelningsområdet innan byggnadsskyldigheten är uppfylld.

Om byggherren inte uppfyller byggnadsskyldigheten, eller om byggherren överlåter marktilldelningsområdet innan byggnadsskyldigheten är uppfylld, har kommunen rätt till vite. Se sidan 26 för mer information om sanktioner och säkerhet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som gator, torg och parker inom området vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av dessa.

Respektive byggherre är huvudman för sitt tilldelningsområde och ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmarken inom tilldelningsområdet i enlighet med detaljplanen. Byggherren förbinder sig vidare att ingå i erforderliga gemensamhetsanläggningar och samfälligheter i området och bekosta sin andel av anläggande samt drift och underhåll av dessa.

Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningar som förekommer inom planområdet.

Ledningsägarna ansvarar 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

För att alla byggherrar ska kunna bedriva sina respektive byggprojekt på ett effektivt och säkert sätt kommer god samordning mellan aktörerna vara av stor vikt. Byggherrarna ansvarar tillsammans för den samordning som krävs för utbyggnad av området.

Vid t.ex. pålning och sprängning under byggskedet kommer särskilda förutsättningar att gälla.

Om behov uppstår förbehåller sig kommunen rätten att upprätta gemensamma logistikregler som byggherrarna behöver förhålla sig till. Kommunen kan komma att utse en samordnare för logistikfrågor i Vallastaden vars uppgift är att stötta kommunen i logistikfrågor och fungera som länk mellan kommunen, byggherrarna och övriga aktörer. Samordnaren kan komma att hålla regelbundna möten tillsammans med byggherrarna med syftet att informera om gemensamma logistikfrågor kring till exempel ytor, vägar, kranar, säkerhet med mera. Observera att kommunen inte har för avsikt att upphandla en tredjepartslogistiklösning.

Det är viktigt att alla byggherrar tar till sig projektets riktlinjer angående logistik och säkerhet samt är införstådda med att samordning med övriga aktörer måste ske för att projekten inte ska hindra varandra.



Etablering av bodar m.m.

Det kommer inte att finnas plats för bodetablering inom allmän platsmark, kommunägd kvartersmark eller gemensam kvartersmark. Kommunen har därför för avsikt att iordningställa en yta för bodetablering öster om Paradisgatan. Kommunen har för avsikt att upphandla en leverantör som kommer att tillhandahålla och hyra ut platser i manskaps- och kontorsbodars inom denna yta. Byggherrar som får marktilldelning i Vallastaden kommer att hänvisas till denna bodetablering. Varje byggherre svarar för sina kostnader för hyra av bodplatser.

Information till boende och verksamheter inom området

När byggnation påbörjas inom de aktuella tilldelningsområdena kommer det att finnas många boende i Vallastaden. Detta kräver stor hänsyn och information till de boende när byggnationen påbörjas och kontinuerligt fram till färdigställande.

Byggherren ska under uppförandet av bebyggelsen kontinuerligt förse förskolan norr om Kunskapslänken samt Vallastadens skola med information om projektets olika byggskedan.

I samband med eventuell pålning måste verksamheten vid Ångströmlaboratoriet beaktas. Verksamheten tål inte vibrationer. Pålningens arbeten måste därför planeras i samråd med laboratoriets personal och förläggas tidsmässigt så att störningar kan undvikas. För att minimera störningsrisken är borrhålning sannolikt en lämplig lösning.

Sanktioner och säkerhet

Krav och viten

Om byggherren inte har påbörjat byggnation av det tilldelade området inom 24 månader från tecknandet av marktilldelningsavtalet utfaller ett vite om 30 % av köpeskillingen. Byggherren ska i detta fall också erbjuda kommunen att köpa tillbaka markområdet för 80 % av köpeskillingen. Vid ett eventuellt återköp ska fastigheten vara gravationsfri. Om byggherren inte erbjuder kommunen återköp har kommunen rätt till ytterligare vite om 200 % av köpeskillingen.

Om byggherren inte har färdigställt byggnationen med tillhörande tomtmark inom 18 månader från byggstart har kommunen rätt till ett löpande vite om 1 % av köpeskillingen för varje påbörjad vecka som villkoret avseende färdigställande inte är uppfyllt tills dess att byggnationen är färdigställd.

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

I sitt marktilldelningsanbud åtar sig byggherren utfästelser/kriterier som blir poänggrundande för marktilldelningen. Om byggherren inte uppfyller de åtagna utfästelserna har kommunen rätt till vite om 50 % av köpeskillingen.

Säkerhet för viten

Som säkerhet för vitena enligt ovan ska byggherren i samband med upprättande av markanvisningsavtalet överlämna en säkerhet som kommunen godkänner. Säkerheten kan vara i form av en proprieborgen från ett kapitalstarkt moderbolag eller motsvarande. Säkerhet kan även vara att byggherren i samband med upprättande av markanvisningsavtalet överlämnar ett skuldebrev som kommunen godkänner.

Sanktion – kommande markanvisningar

Om byggherren inte fullgör sina åtaganden enligt ovan kan kommunen komma att beakta det i kommande markanvisningar, till exempel som skäl för diskvalificering.

Marktilldelningens innehåll och utvärdering

I detta avsnitt beskrivs marktilldelningens innehåll och hur utvärderingen går till.

Marktilldelningsinformation

Förteckning över förfrågningsunderlag

Förfrågningsunderlaget utgörs av detta prospekt med nedanstående blanketter och bilagor. Underlaget finns tillgängligt på Linköpings kommuns webbplats www.linkoping.se/markanvisning under rubriken "Vallastaden markanvisningstävling 2019".

Blankett 1	Grunddata och prioritering	Blankett 2 (10F)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 10F
Blankett 2 (2M)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 2M	Bilaga A1	Detaljplanekarta, antagandehandling, 2013-06-05 (reviderad 2013-06-25).
Blankett 2 (6K)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 6K	Bilaga A2	Detaljplanekarta 2 Fastighetsindelningsbestämmelser, 2013-06-05 (reviderad 2013-06-25 och 2013-09-27).
Blankett 2 (8B)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 8B	Bilaga A3	Detaljplanen i dwg-format
Blankett 2 (8C)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 8C	Bilaga B	Detaljplanebeskrivning, antagandehandling, 2013-06-05 (reviderad 2013-09-27)
Blankett 2 (9A)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 9A	Bilaga C	Kvalitetsprogram för Vallastaden 2013-06-05
Blankett 2 (10A)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 10A	Bilaga D	Geoteknisk undersökning, Vallastaden Linköping, Tekniska verken, Driftum AB, daterad 2012-09-12
Blankett 2 (10B)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 10B	Bilaga E	Dagvattenutredning och höjdsättning
Blankett 2 (10C)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 10C		
Blankett 2 (10D)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 10D		
Blankett 2 (10E)	Utvärderingskriterier för tilldelningsområde 10E		

Tidplan för marktilldelningen

Tidplanen för marktilldelningen är preliminär.

Inbjudan skickas ut: **24 maj 2019**

Sista dag för inlämning av marktilldelningsanbud:

30 augusti 2019

Utvärdering: **september 2019**

Marktilldelningsavtal tecknas: **oktober 2019**

Frågor under anbudstiden

Eventuella frågor om markanvisningstävlingen ställs via formulär på www.linkoping.se/markanvisning under rubriken "Vallastaden markanvisningstävling 2019". Sista dag att lämna in frågor är den **28 juni 2019**. Vid förfrågan ska namn och telefonnummer anges. Dessutom ska "Markanvisningstävling Vallastaden 2019" anges i e-postmeddelandet. Frågor och svar samt förtydliganden som kan vara viktiga för andra inblandade att känna till kommer att publiceras anonymt på www.linkoping.se/markanvisning under rubriken "Vallastaden markanvisningstävling 2019".

Inlämning av anbud

Marktilldelningsanbuden ska ha inkommit till Linköpings kommun senast den **30 augusti 2019 kl. 24.00**. Marktilldelningsanbud som har inkommit efter den 30 augusti 2019 kl. 24:00 har kommit in för sent och kan komma att exkluderas.

Marktilldelningsanbud ska lämnas in digitalt genom att bifoga efterfrågade handlingar i ett e-postmeddelande till vallastaden@linkoping.se. I e-postmeddelandets ämnesrad ska försändelsen märkas "Marktilldelningsanbud". Maxstorleken per meddelande är 10 Mb. Försändelsen kan vid behov delas upp i flera meddelanden, lägg då meddelandets nummer samt totala antalet meddelande i ämnesraden, till exempel 1/3.

Markanvisningens form och innehåll

Språk

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

Anbudets innehåll

Byggherrens marktilldelningsanbud ska innehålla följande:

- **Blankett 1 – Blankett för grunddata och prioritering**
- **Blankett 2 – Utvärderingskriterier**

Blankett 2 finns i 11 olika versioner, en för varje tilldelningsområde.

Byggherren ska fylla i berörda fält i blanketterna samt bifoga efterfrågade bilagor.

Blankett 1 – Grunddata och prioritering

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 exempelvis företagens namn, organisationsnummer, adress, telefonnummer, e-postadress och kontaktperson.

Till blankett 1 ska byggherren dessutom bifoga 3 bilagor:

- **Bilaga 1 – Registreringsbevis, högst 3 månader gammalt**
- **Bilaga 2 – Senast färdigställda bokslut**
- **Bilaga 3 – Skatteverkets blankett SKV 4820 (ifylld av Skatteverket och högst 3 månader gammal)**

Privatpersoner har möjlighet att lämna anbud på tilldelningsområde 2M. Om privatperson lämnar anbud ska personnummer anges i stället för organisationsnummer. Privatperson behöver inte bifoga blankett 1-3.

Prioritering

Byggherren har möjlighet att lämna marktilldelningsanbud på flera tilldelningar. Byggherren kan dock endast tilldelas ett tilldelningsområde. Detta under förutsättning att det finns flera anbudsgivare till samtliga tilldel-

ningsområden. Om det inte finns flera anbudsgivare till samtliga tilldelningsområden kan en byggherre tilldelas flera tilldelningsområden, dock som mest tre tilldelningsområden och inte mer än två tilldelningar inom ett kvarter.

Byggherrar som har fått direktanvisning inom något av de kvarter som ingår i markanvisningstävlingen kommer inte att få någon tilldelning inom samma kvarter som direktanvisningen.

Om byggherren lämnar in fler marktilldelningsanbud än ett ska byggherren prioritera mellan dessa marktilldelningsanbud. Detta görs på blankett 1.

Blankett 2 – Urvalskriterier

Blankett 2 finns i 11 olika versioner, en för varje tilldelningsområde.

Byggherren ska fylla i den blankett som överensstämmer med det tilldelningsområde som byggherren avser att lämna marktilldelningsanbud för. Om byggherren lämnar in marktilldelningsanbud för flera tilldelningar ska en blankett 2 lämnas in för varje tilldelningsområde.

På blankett 2 beskriver byggherren kort sin projekttid för tilldelningsområdet. På blankett 2 redovisar byggherren också vilka utvärderingskriterier man avser att uppfylla inom tilldelningsområdet

Byggherrar som avser att uppfylla utvärderingskriterierna *Boendemedverkan* och/eller *Arbetsmarknad* ska också redovisa sitt koncept för dessa utvärderingskriterier. Kommunens utvärderingsgrupp avgör om det redovisade konceptet uppfyller kraven för att få poäng för utvärderingskriteriet.

På blankett 2 har byggherren också möjlighet att utveckla och förtydliga sin projekttid genom att i text (max 5000 tecken) och med hjälp av bilder, ritningar, illustrationer (max 5 bilder) beskriva projektet. Här finns också möjlighet att bifoga beskrivning av referensprojekt som går i linje med Vallastadens bärande idéer (max 4000 tecken och max 5 bilder). Projekttid och referensprojekt utgör underlag för kommunens bedömning av utvärderingskriteriet *Socialt idékoncept*.

Utvärdering och urval

Process för utvärdering

Bedömningen av vem som tilldelas respektive tilldelningsområde görs i tre steg. För att gå vidare till nästa bedömningssteg måste föregående steg vara uppfyllt enligt beskrivningen nedan.

- I steg 1 kontrolleras att marktilldelningsanbudet 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 samarbetsparter 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.

- I steg 3 görs en utvärdering av det inlämnade marktilldelningsanbudet.

Utvärdering

För de tilldelningsområden där endast en byggherre, som uppfyller kriterierna i steg 1 och 2, lämnat intresse sker tilldelningen till denne.

Om flera byggherrar, som uppfyller kriterierna i steg 1 och 2, har lämnat intresse för tilldelningsområdet utvärderas respektive byggherres förslag utifrån utvärderingskriterierna som redovisas under rubriken Utvärderingskriterier på sidan 31. Den byggherre som får flest poäng tilldelas området. Får flera byggherrar samma poäng tilldelas området den byggherre vars förslag kommunen finner mest unikt och som bäst bedöms bidra till att skapa en stor variation i Vallastaden.

Utvärdering av de inlämnade anbuden görs av kommunens utvärderingsgrupp. Utvärderingsgruppen föreslår sedan en vinnare per tilldelningsområde. Beslut om vinnare fattas av avdelningschefen för mark och exploatering på delegation från samhällsbyggnadsnämnden enligt beslut den 24 april 2019.

Exklusivt tolkningsföreträde

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

Meddelande om marktilldelning

Kommunen räknar med att skicka ut resultatet av utvärderingen via e-post till samtliga anbudsgivare när marktilldelningsavtal är tecknade med vinnarna för samtliga tilldelningsområde.

Uppföljning av utvärderingskriterier

I marktilldelnings- och markanvisningsavtal kommer de kriterier som byggherren redovisat i sitt anbud att läggas fast. I samband med ansökan om bygglov samt under byggnation och efter färdigställd byggnation kommer utvärderingskriterierna att följas upp av kommunen. Kommunen kommer att kräva att byggherren upprättar en slutrapport, som en del av byggnadsskyldigheten, där det framgår hur byggherren har genomfört de utvärderingskriterier som redovisas i marktilldelningsanbudet.

Skulle en byggherre inte genomföra det som denne åtagit sig i sitt anbud kan detta vägas in i kommunens bedömning om byggherren kan bli aktuell för kommande markanvisningar i Linköpings kommun.

Utvärderingskriterier

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

Nedan redovisas de utvärderingskriterier som ingår i markanvisningstävlingen samt hur kommunen kommer att utvärdera dessa.

I marktilldelningsanbudet redovisar byggherren vilka utvärderingskriterier man avser att uppfylla inom tilldelningsområdet. För varje utvärderingskriterium finns möjlighet att tilldelas poäng. Den byggherre som får flest poäng tilldelas området. Får flera byggherrar samma poäng tilldelas området den byggherre vars förslag kommunen finner mest unikt och som bäst bedöms bidra till att skapa en stor variation i Vallastaden.

Byggherrar som avser att uppfylla utvärderingskriterierna *Boendemedverkan* och/eller *Arbetsmarknad* ska redovisa sitt koncept för dessa utvärderingskriterier i marktilldelningsanbudet. Detta görs på blankett 2. Kommunens utvärderingsgrupp avgör om det redovisade konceptet uppfyller kraven för att få poäng för utvärderingskriteriet.

I marktilldelningsanbudet har byggherren också möjlighet att utveckla och förtydliga sin projekttid för tilldelningsområdet. Byggherren har också möjlighet att ange referensprojekt som är relevanta för Vallastaden. Detta görs på blankett 2. Utifrån projekttid och referensprojekt kommer kommunens utvärderingsgrupp att tilldela poäng för projektets *Sociala idékoncept*.

Arkitektkontor – fler än grundkravet

En målsättning i Vallastaden är att skapa en mångfald i byggnadernas utformning som ger stadsmiljön en variationsrikedom av intryck och personlighet. För att uppnå detta prioriteras att ett stort antal arkitektkontor ansvarar för utformningen av stadsdelens byggnader. I kvalitetsprogrammet är grundkravet för flerfamiljshus att samma arkitektkontor får rita max tre byggnader per kvarter och inte två fastigheter intill varandra. För enfamiljshus får samma arkitektkontor rita max en sammanhängande grupp med rad- eller parhus. Alla friliggande småhus ska ritas av olika arkitektkontor.

- Med arkitektkontor avses en juridisk person registrerad för arkitektverksamhet, som i huvudsak bedrivs i konsultform.
- Arkitektkontoret ska kunna uppvisa bokslut från 2017.

I utvärderingen kommer de förslagsställare som har en högre ambitionsnivå än grundkravet vad gäller antal arkitektkontor att tilldelas **2 poäng** per ytterligare arkitektkontor.

Detta utvärderingskriterium gäller tilldelningsområde 10D.

Arkitektkontor – wild card-kriterier

Nedan definieras wild card-kriterier för arkitektkontor. Syftet är att underlätta för oetablerade kontor att medverka i Vallastaden och därmed få fler och nya perspektiv på bostads- och samhällsbyggnad. Förslagsställare som förbinder sig att använda arkitekter som stämmer in på wild card-kriterierna tilldelas **1 poäng**. Dessa arkitekter ska medverka i hela processen, från tidiga skisser och bygglov till projekteringens avslutande.

Med wild card avses ett arkitektkontor (enligt definition i punkten ovan) som uppfyller följande kriterier:

- Företagets omsättning får inte överstiga 5 miljoner kr/år (genomsnitt under de senaste 3 åren).
- Företaget måste vara momsregistrerat.
- Företagets ålder får högst vara 10 år (registreringsdatum).
- Minst en av företagets partner har arkitektexamen.

Från svensk akademisk utbildning gäller magister- eller kandidatexamen från Arkitekturprogrammet vid: Chalmers tekniska högskola (CTH), Lunds tekniska högskola (LTH), Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), samt Umeå Universitet. Utöver det är internationell examen som uppfyller EU-direktiv om arkitektexamen godkänd.

Lägenhetsfördelning

Vallastaden ska erbjuda människor med olika behov, förutsättningar och önskemål ett brett utbud av boendeformer. En viktig del i detta är att det finns olika lägenhetsstorlekar med en variation inom den enskilda byggnaden.

I kvalitetsprogrammet finns ett grundkrav att varje flerbostadshus med fler än tre lägenheter ska innehålla minst två olika lägenhetsstorlekar (antal rum). Byggherrar som har en högre ambitionsnivå och förbinder sig att anordna minst fyra lägenhetsstorlekar (antal rum) inom en fastighet för flerbostadshus kommer att tilldelas **2 poäng** i utvärderingen.

Detta utvärderingskriterium gäller tilldelningsområde 8C, 9A, 10B, 10D, 10E, 10F.

Energikrav

Vallastaden ska bidra till kommunens målsättning att bli koldioxidneutral till 2025. I kvalitetsprogrammet finns ett grundkrav att byggnaders energianvändning ska vara minst 25 % lägre än kraven i BBR 2012.

De byggherrar som förbinder sig att bygga passivhus tilldelas **1 poäng** i utvärderingen. Kriterier för passivhus är en energianvändning på max 50 kWh/m² Atemp samt ett värmeförlusttal på max 15 W/m² Atemp.

De byggherrar som förbinder sig att bygga plusenergihus tilldelas **2 poäng** i utvärderingen. Med plusenergihus menas en byggnad, som förutom att uppfylla passivhuskriterierna, även producerar mer energi än vad som används i byggnaden på årsbasis.

Observera att man inom varje fastighet endast kan tilldelas poäng antingen för passivhus eller plusenergihus.

Uppföljning: 12-24 månader efter godkänt slutbesked ska byggherren låta genomföra en energideklaration. Energideklarationen ska genomföras av en certifierad energiexpert. För att verifiera att utvärderingskriteriet är uppfyllt ska byggherren skicka in energideklarationen, som visar att byggnaden uppfyller energikraven enligt ovan, till kommunen.

Solenergi

Den byggherre som väljer att installera solpaneler för att producera sin egen el med solenergi tilldelas **1 poäng** i utvärderingen.

Solpaneler som ersätter fasadmaterial/takmaterial (integrerat) tilldelas **2 poäng** i utvärderingen.

Observera att man inom varje fastighet endast kan tilldelas poäng antingen för "vanliga" solpaneler eller för integrerade solpaneler

Boendemedverkan

Projektet Vallastaden försöker på olika sätt involvera olika aktörer i samhällsbyggnadsprocessen. En viktig grupp är de som ska bo och verka i stadsdelen, varför olika former av boendemedverkan prioriteras.

Byggherrar som förbinder sig till och uppvisar ett tydligt koncept för att redan i projekteringskedet knyta framtida boende till projektet och låta dem vara med och påverka bostäderna under hela processen kommer att tilldelas **1 poäng** i utvärderingen. De framtida boende ska ges möjlighet att vara med och påverka planlösning, rumssamband, fasader, eventuella vinterträdgårdar och balkonger samt gemensamma utrymmen som gård, entré, eventuell tvättstuga samt cykelförråd och andra förrådsutrymmen.

Uppföljning: För att detta utvärderingskriterium ska kunna följas upp ska byggherren föra protokoll över medverkansmöten med de boende eller på annat sätt dokumentera processen. Protokoll eller annan dokumentation ska bifogas den slutrapport för utfästelser som byggherren ska lämna in till kommunen som en del av projektets färdigställande.

Detta utvärderingskriterium gäller tilldelningsområde 6K, 8B, 8C, 9A, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F.

Arbetsmarknad

I utbyggnaden av Vallastaden kan utvecklingsförmåga och kunskap hos personer som av olika skäl hamnat utanför arbetsmarknaden tillvaratas. Det kan till exempel vara äldre arbetssökande som på grund av ålder har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden, personer som är

på väg tillbaka till ett normalt liv efter rehabilitering från missbruk eller brottslighet, eller invandrare med yrkeskunskaper från sitt hemland.

Byggherrar som förbinder sig till och uppvisar ett tydligt koncept för att ta emot personer som hamnat utanför arbetsmarknaden, gärna i form av samarbete med till exempel arbetsförmedlingen, tilldelas **1 poäng** i utvärderingen.

Syftet med konceptet ska vara att hjälpa de personer som ingår i projektet att ta steget in på arbetsmarknaden.

Uppföljning: För att detta utvärderingskriterium ska kunna följas upp ska byggherren skicka in dokumentation (till exempel anställningsavtal eller samarbetsavtal) till kommunen som visar hur konceptet har genomförts. Dokumentationen ska bifogas den slutrapport för utfästelser som byggherren ska lämna in till kommunen som en del av projektets färdigställande.

Vinterträdgårdar

En grundidé i Vallastaden är att skapa mötesplatser och möjligheter till att stärka den sociala gemenskapen. På fastighetsnivå kan bostäderna kompletteras med vinterträdgårdar som blir en gemensam resurs och mötesplats för de boende inom fastigheten. Här kan exempelvis tvätt och odling eller postfack och fikaplats kombineras. Byggherrar som förbinder sig att bygga en vinterträdgård inom tilldelningsområdet tilldelas **3 poäng** i utvärderingen. Vinterträdgården ska vara sammanbyggd med bostadshuset, ha odlingsmöjligheter och möjlighet att anordna sittplats för minst sex personer.

Detta utvärderingskriterium gäller tilldelningsområde 8C, 9A, 10B, 10D, 10E, 10F.

Nya upplåtelseformer

Inom Vallastaden tillskapas lägenheter som upplåts med såväl bostadsrätt som hyresrätt. För att öka utbudet av upplåtelseformer inom Vallastaden kommer byggherrar som i flerbostadshus avser att tillskapa ägarlägenheter eller kooperativa hyresrätter att tilldelas **1 poäng** i utvärderingen.

Detta utvärderingskriterium gäller tilldelningsområde 8C, 10B, 10D, 10E, 10F.

Hyresrätt med lägre månadshyra

I en nybyggd stadsdel krävs det särskilda insatser för att kunna skapa lägenheter med lägre månadshyror. För att göra det möjligt för fler människor att kunna bosätta sig i Vallastaden prioriteras hyresrätter med lägre månadshyror i utvärderingen. En byggherre som förbinder sig till en hyresnivå där normhyran vid tillträdet inte överstiger 1450 kr/m² boarea (BOA) och är tilldelas **5 poäng** i utvärderingen. Hyresnivån avser en 3:a på 77 m² som normhyra, enligt Boverkets definition med 1991 års beräkningsmetod.

Hyresnivån ska fastställas i en överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt 12 kap. 55 c § jordabalken (så kallad presumtionshyra). Därefter får inte hyrorna öka mer än hyrorna i genomsnitt på orten.

Dessa krav gäller i 15 år.

Detta utvärderingskriterium gäller hyresrätter som tillskapas inom tilldelningsområde 8C, 9A, 10B, 10D, 10E, 10F.

Avskiljningsbara uthyrningslägenheter

De boende har i olika skeden av livet behov av olika stora lägenheter. Avskiljningsbara lägenheter ger en familj möjlighet att låta lägenheten förändras efter behov samt ger möjlighet att få små lägenheter där det annars vore omöjligt som till exempel i villor och radhus. De avskiljningsbara lägenheterna ska vara utformade som vanliga lägenheter med minst pentry, dusch och wc. Lägenheterna ska vidare vara utformade enligt kraven i BBR. Byggherrar som förbinder sig att göra minst 25 % av lägenheterna inom en fastighet avskiljningsbara tilldelas **2 poäng** i utvärderingen.

Uppföljning: För att detta utvärderingskriterium ska kunna följas upp ska beviljat bygglov samt fotodokumentation av lägenheterna bifogas den slutrapport för utfästelser som byggherren ska lämna in till kommu-

nen som en del av projektets färdigställande. Vidare ska kommunen ges tillfälle att besöka lägenheterna innan dessa hyrs ut/säljs.

Träbyggnadsteknik

Energiförbrukning och koldioxidutsläpp handlar till stor del om uppvärmning och drift av byggnader. Ju energisnålare husen blir i driftsfasen desto större relativ betydelse får de andra faserna som till exempel materialproduktionen. Att bygga i trä kräver mindre energi än byggande i betong och man slipper koldioxidutsläppen som uppstår vid cementtillverkning. Byggherrar som förbinder sig till att bygga bärande stomme med modern träbyggnadsteknik kommer att tilldelas **3 poäng** i utvärderingen.

Uppföljning: Träbyggnadstekniken verifieras genom intyg från byggherren rörande konstruktions- och byggbeskrivning i samband med bygglov och tecknande av markanvisningsavtal.

Kreativitet och lekfullhet

Vallastaden är en stadsdel där kreativitet eftersträvas på olika sätt. Ett exempel på detta är att en fastighet i gränsen mot publika ytor (som allmän plats, gränder och kvartersgator) ges någon form av detalj som uttrycker kreativitet och lekfullhet. Det kan vara en sittbänk i fönsternischen, ett konstverk eller liknande. Det ska vara en detalj som tillför kvaliteter till stadsdelen, och som gärna får förbipasserande att stanna upp och bli intresserade.

Byggherrar som förbinder sig att skapa denna typ av extra detalj kommer att tilldelas **1 poäng** i utvärderingen.

Socialt idékoncept

Ambitionen är att Vallastaden ska vara en förebild för framtidens samhällsbyggande. Den vision som Vallastaden ska föra fram är att "Människan bygger staden" och stadsdelen ska präglas av lärande, kreativitet, social hållbarhet och resurseffektivitet. I utvärderingen kommer Linköpings kommun att tilldela totalt **9 poäng** (en 4:a, en 3:a och en 2:a) för flerbostadshus och totalt **9 poäng** (en 4:a, en 3:a och en 2:a) för radhus och parhus samt totalt **9 poäng** (en 4:a, en 3:a och en 2:a) för friliggande villa.

” Den vision som Vallastaden ska föra fram är att "Människan bygger staden" och stadsdelen ska präglas av lärande, kreativitet, social hållbarhet och resurseffektivitet.

Poängen tilldelas de projekt som Linköpings kommun finner mest unika och som bäst bidrar till att skapa en stor variation i Vallastaden. Syftet är att premiera kreativa projekt som särskilt bedöms bidra till att höja attraktionskraften i stadsdelen.

Linköpings kommun kommer att bedöma utvärderingskriteriet enligt följande:

- Projektet uppvisar tydliga och trovärdiga idéer för social hållbarhet och för hur människor kan mötas i vardagen.
- Projektet har ett innehåll som bedöms attrahera besökare till stadsdelen.
- Projektet präglas av nyskapande boendeformer och innovationer som bidrar till en framåtblickande stadsdel.

Utvärderingskriteriet Socialt idékoncept kommer att bedömas utifrån byggherrens redovisning av projektiden för tilldelningsområdet samt utifrån de eventuella referensprojekt som byggherren bifogar sitt anbud.

Allmänna villkor vid marktilldelning i Vallastaden

En marktilldelning är tidsbegränsad. Om ett markanvisningsavtal rörande exploateringen inte kan träffas inom tidsbegränsningen har kommunen rätt att göra en ny marktilldelning. 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 marktilldelning 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 marktilldelningen, eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om villkoren. Återtagen marktilldelning ger inte byggherren rätt till någon form av kompensation.

Om byggherren i marktilldelningsanbudet kommer med reservationer kan anbudet komma att förkastas

Marktilldelning får inte överlätas utan kommunens skriftliga medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag eller inom koncernen.

Marktilldelningsområdet får inte överlätas innan byggnadsskyldigheten är uppfylld.

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

Om tidigare marktilldelningar inte har genomförts av byggherren, och detta inte berodde på kommunen, kan detta vägas in i kommunens bedömning om byggherren kan bli aktuell för ny marktilldelning.

Kommunens, vid varje tidpunkt gällande, riktlinjer, policies och planer avseende samhällsbyggnad ska följas.

Vid tecknade av marktilldelningsavtal ska en marktilldelningsavgift betalas för att täcka kommunens kostnader för marktilldelningen. Avgiften utgör del av

köpeskillingen för aktuell yta. Marktilldelningsavgiften avräknas köpeskillingen vid köpets fullbordan. Om marktilldelningen inte leder till överlåtelse av fastigheten har kommunen rätt att behålla hela marktilldelningsavgiften.

I markanvisningsavtalet, vid avslutande av marktilldelningen, kan krav ställas på att byggnation ska utföras inom en viss tid. Villkor kan också komma att ställas gällande exempelvis upplåtelseform för lägenheter. Utförs inte byggnation enligt markanvisningsavtalet kan vite komma att utgå. Kommunen kan komma att ställa krav på säkerhet för vitesbelopp.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Anbud som inte följer givna anbudsförutsättningar kan komma att förkastas.

Kommunen förbehåller sig rätt att avbryta marktilldelningsförfarandet vid lågt deltagande.