



Markanvisningstävling 2021

Vallastaden

Inbjudan till markanvisningstävling
för bostadsbebyggelse inom Vallastaden

Inbjudan

Linköpings kommun bjuder in till markanvisningstävling i Vallastaden och söker nu byggaktörer som vill utveckla stadsdelen tillsammans med oss. Vallastaden är en ny, innovativ stadsdel som invigdes hösten 2017 under Sveriges hittills största bo- och samhällsexpo. Ett stort antal aktörer har 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 75 bostäder fördelat på 8 tilldelningsområden. Nu fortsätter utbyggnaden av Vallastaden - välkommen att lämna anbud i en av Sveriges mest spännande stadsdelar!

Innehåll

Inbjudan	2
Innehåll.....	3
Projektet Vallastaden	4
Vallastaden	4
Linköping	4
Bakgrund	5
Områdets läge i staden	5
Områdets innehåll	5
Genomförda och planerade marktilldelningar	5
Grundläggande krav	7
Detaljplan för Vallastaden	7
Kvalitetsprogram	7
Parkering för cykel och bil	7
Markförhållanden	8
Arkeologi	10
Brandskydd	10
Teknisk försörjning	10
Gemensamma anläggningar	12
Kommunalt hyrda bostäder	12
Projektets genomförande	13
Markanvisningstävlingens omfattning	13
Marktilldelningsområden	13
Beskrivning av tilldelningsområden	14
Tilldelningsområden i kvarter 8 Iterationen	14
Tilldelningsområden i kvarter 9 Identiteten	15
Tilldelningsområden i kvarter 10 Intervallet.....	15
Ekonomi.....	15
Avtal	17
Byggstart och färdigställande	18
Huvudmannaskap	18
Samordning	18
Etablering av bodar m.m.	18
Information till boende och verksamheter inom området	19
Sanktioner och säkerhet.....	19
Markanvisningstävlingens innehåll och utvärdering	20
Tidplan för markanvisningstävlingen	20
Frågor under anbudstiden	20
Inlämning av anbud	20
Språk	20
Anbudets innehåll	20
Process för utvärdering av anbud	21
Exklusivt tolkningsföreträde	22
Utvärdering av inlämnade markanvisningsanbud	22
Utvärderingskriterier	22
Meddelande om marktilldelning	24
Uppföljning av byggaktörens åtagande	24
Bilagor.....	24
Blanketter för ansökan	24
Bilagor och underlag	24

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 och invigdes hösten 2017 under Sveriges hittills största bo- och samhällsexpo. Ett stort antal aktörer har 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. 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 våren 2020 avslutades den senaste markanvisningstävlingen i Vallastaden som resulterade i att nio byggaktörer tilldelades mark. Byggnation av dessa tilldelningar påbörjas under 2021. Linköpings kommun har också påbörjat arbetet med att ta fram ett idéprogram för en fortsatt utbyggnad av stadsdelen österut.

” 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 snart 165 000 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 står för nytänkande och spetskompetens.

Bakgrund

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 20 000 studenter. Mindre än en kilometer väster om Vallastaden ligger Science Park Mjärdevi, som är en av Europas ledande teknikparker med ca 400 företag.

Områdets innehåll

Detaljplanerna för Vallastaden omfattar totalt cirka 1 600 bostäder i en blandning av flerbostadshus, rad-/parhus och friliggande småhus. I dagsläget har strax över 1000 bostäder färdigställt. I stadsdelen finns, förutom bostäder, kommersiell verksamhet, kontor, skola, förskola och vårdboende. I området finns två parkeringshus. Inom några år kommer ytterligare en förskola att uppföras i Vallastadens södra del. I Vallastadens norra del finns en stadsdelspark, Paradiset, som tilldelades Landskapsarkitekturpriset 2020. I området har också Smedstadsbäcken 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).

Genomförda och planerade marktilldelningar

Under de senaste åren har flera markanvisningstävlingar genomförts i Vallastaden och Linköpings kommun har tecknat marktilldelningsavtal med ca 50 byggaktörer. I dagsläget återstår 16 tilldelningsområden inom Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. Dessa tilldelningsområden är belägna inom kvarteren Iterationen, Identiteten, Intervallet och Initiativet. Linköpings kommun räknar med att tilldela resterande markområden inom Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl. i två markanvisningstävlingar under perioden 2021-2022, med målet att området ska vara fullt utbyggt till början på 2026. Detta prospekt avser den första av dessa markanvisningstävlingar.





Grundläggande krav

I detta avsnitt redovisas viktiga förutsättningar i området. Här redovisas också grundläggande krav som gäller för samtliga byggaktörer som medverkar i markanvisningstävlingen. Med hjälp av planhandlingarna och detta prospekt inklusive bilagor förutsätts byggaktörer som är intresserade av att medverka i markanvisningstävlingen kunna skapa sig en bild av förutsättningarna i projektet.

Detaljplan för Vallastaden

Anbud som lämnas in ska vara förenliga med detaljplan för Vallastaden (Detaljplan i Västra Valla för del av Intellectet 1 m.fl.), som vann laga kraft den 16 oktober 2013.

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 Smedstadsbäckens 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.

Inlämnade bebyggelseförslag för flerbostadshus ska utnyttja maximalt våningsantal som detaljplanen medger.

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

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 byggaktörer ansvarar för, se bilaga C.

De krav och rekommendationer som redovisas i programmet kompletterar eller förtydligar gällande lagstiftning och regelverk. De syftar till att skapa en byggd miljö där människors behov och välbefinnande står i centrum samt beskriver hur stadsdelens utformning kan bidra till ett resurseffektivt samhälle.

Kvalitetsprogrammet är en del av planhandlingarna och ska ligga till grund för byggnads- och miljögestaltning, projektering samt för förvaltning av bebyggelse och anläggningar inom planområdet. Kommunen kommer att granska hur respektive projekt uppfyller kvalitetsprogrammet inför bygglovsansökan.

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 ska kommunens parkeringsnorm följas vilket innebär att minst 30 cykelplatser ska byggas per 1 000 m² BTA (bruttoarea). För en- och tvåbostadshus ska cykelparkering anordnas inom den egna fastigheten. Särskilt parkeringstal för cyklar inom fastigheter för en- och tvåbostadshus 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. Parkeringsbehovet för samtliga bostäder ska lösas i de parkeringsgarage som har byggts av det kommunala bolaget Sankt Kors Fastighets AB (Sankt Kors). Parkering för personer med funktionsvariation samt korttidsparkering, för i och urlastning, och 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 en- och tvåbostadshus. Fastigheter för en- och tvåbostadshus ska därför också ingå i det kommunala systemet med parkeringsköp och är hänvisade till parkeringsgaragen. 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

Byggaktörer som får marktilldelning i Vallastaden ska säkerställa medlemskap i bilpool i minst fem år. Medlemskapet i bilpoolen ska vara knutet till bostaden. Månadskostnaden för medlemskapet ska ingå i den boendes hyra/månadsavgift. För äganderätt ska byggaktören vid vidareförsäljning säkerställa ovanstående medlemskap i avtal med köparen. Medlemsavgiften för bilpoolen uppgår de fem första åren till ca 70 kr/månad och bostad.

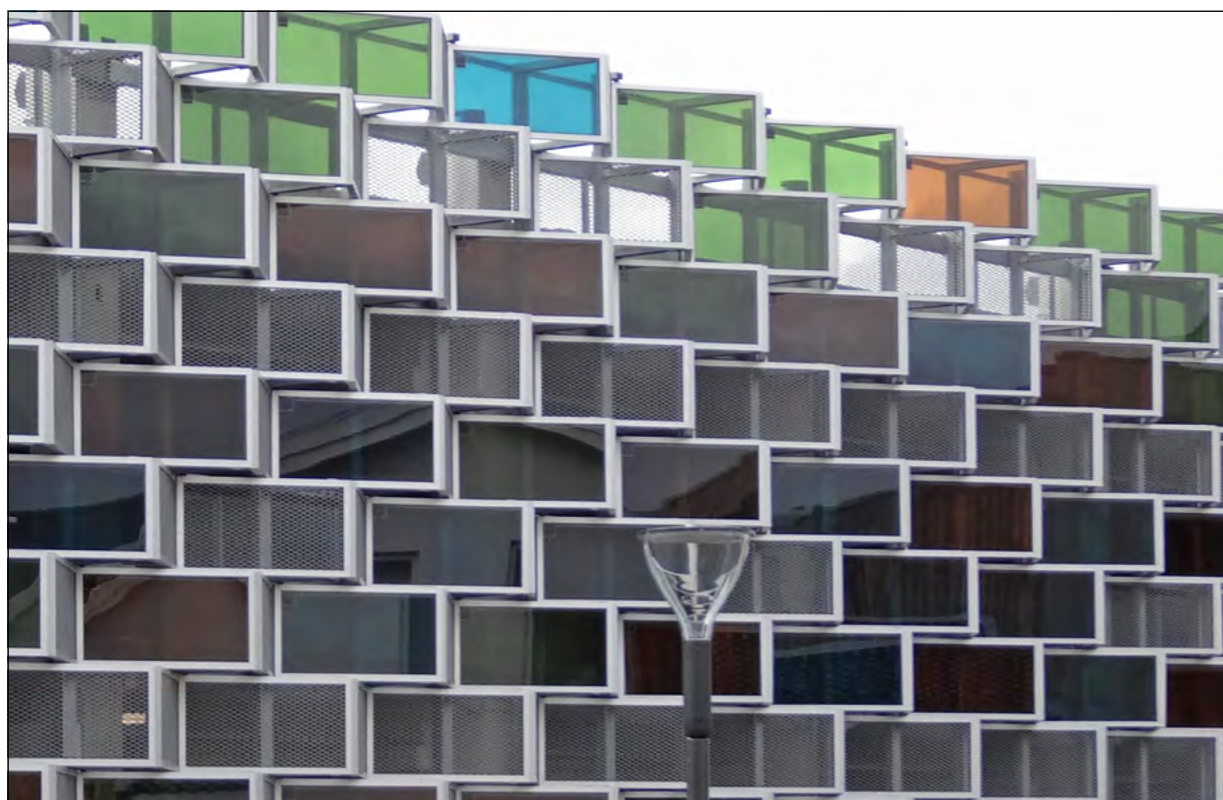
Markförhållanden

Geoteknik

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

Markföroreningar

I samband med att geotekniska undersökningar har genomförts i området har även prover tagits avseende markföroreningar. Vissa prover visade spår av bari-um 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.

Översvämningsrisk i slänt mot Smedstadsbäcken

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 dikesslänter mot Smedstadsbäcken och färdig golvhöjd på minst +37,10 medför att byggnader i norra delen av kvarter 10 (Intervallt) delvis behöver grundläggas på plintar eller med förhöjd sockel, se nedanstående typsektionskisser. Plushöjder för parkmarken längs bäcken i gränsen mot kvarteren redovisas i detaljplane-kartan, se bilaga A1.



Typsektion 1 för mötet mellan fastighetsgränser och Smedstadsbäcken.



Typsektion 2 för mötet mellan fastighetsgränser och Smedstadsbäcken.

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.

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 våningsantalet anpassat till möjligheten till utrymning med bärbar stege.

Teknisk försörjning

En innovativ lösning för den tekniska infrastrukturen har tagits fram av Tekniska verken, där försörjning av området i huvudsak sker via en underjordisk kulvert som går genom kvarteren. I kulverten samlas samtliga ledningsslag. Från kulverten förläggs sedan ledningar 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. Kulvertens läge redovisas i kartan nedan.





Smedstadsbäcken är recipient för dagvatten.

Vatten, avlopp och dagvatten

Bebyggelsen ska anslutas till det allmänna VA-nätet.

Smedstadsbäcken utgör den naturliga lågpunkten i området och är recipient för dagvatten. Dagvatten ska omhändertas lokalt/fördröjas inom kvartersmarken, se anvisningar i kvalitetsprogrammet, bilaga C.

En del av dagvattenlösningen innebär att dagvatten leds i ytliga öppna avrinningssystem via gränder och andra gemensamma ytor inom kvartersmark. Dagvattenhanteringen kräver samordning mellan byggaktörerna i respektive kvarter och ingår i gemensamhetsanläggningarna inom kvarteren. Det ankommer på varje byggaktör 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.

Fjärrvärme

Samtliga fastigheter ska anslutas till Tekniska verkens fjärrvärmenät.

Ei

Elnätet i området är utformat som ett dynamiskt elnät där det är möjligt att mata in el från mikro- och småskalig elproduktion.

Avfall

Hantering av hushållsavfall i området sker genom en gemensam sopsug. Nedkast finns vid de gemensamma felloshusen. Sopsugen har separata nedkast för gröna påsar med matavfall respektive påsar med restavfall. Ett återvinningsrum för bland annat tidningar och förpackningar, el-avfall, grovavfall och komposterbart trädgårdsavfall är placerad i parkeringshuset Flustret i sydvästra delen av planområdet.



Ett återvinningsrum är placerat i parkeringshuset Flustret.

Gemensamma anläggningar

Detaljplanen för området som ingår i markanvisningstävlingen innehåller flera typer av gemensamma kvartersanläggningar som till exempel felleshus och gemensamma markytor. Det är byggaktörerna i respektive kvarter som gemensamt, via samfällighetsföreningar, ansvarar för finansiering och utbyggnad av alla gemensamma anläggningar, inklusive felleshusen, 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 byggaktörerna i kvarteren. Felleshusen ska vara en gemensam mötespunkt i kvarteret. I byggnaden ska finnas övernattningsrum, samlingsrum, kök, toaletter samt förråd. Felleshusen utgör också angöringspunkt till den tekniska infrastrukturens kulvertsystem.

I kvarteren Iterationen (där tilldelningsområde 8B och 8D ingår) och kvarteret Intervallet (där tilldelningsområde 10G, 10H och 10I ingår) har anläggningsförrättningar genomförts och gemensamhetsanläggningar har bildats för felleshus respektive för gemensam kvartersmark. Samfällighetsföreningarna som ska förvalta de gemensamma anläggningarna har också bildats. I kvarteret Identiteten (där tilldelningsområde 9B, 9C och 9D ingår) pågår anläggningsförrättning och bildande av samfällighetsförening.

Markplaneringsplaner har tagits fram för den gemensamma kvartersmarken inom respektive kvarter, se bilaga F, G och H. Det är viktigt att anbudet är anpassat till utformningen av de gemensamma anläggningarna.

Kostnaderna för de gemensamma anläggningarna kommer att fördelas på samtliga fastighetsägare i kvarteret (se sida 16 för mer information om kostnader för de gemensamma anläggningarna). Kommunen kommer i avtal att ställa krav på att byggaktörerna inom respektive kvarter färdigställer felleshuset och den gemensamma kvartersmarken som en del av byggnadsskyldigheten.

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.

För tilldelningsområde 9C och 10I, som ska uppföras med upplåtelseformen hyresrätt, ska byggaktören erbjuda kommunen att hyra en volym som motsvarar minst 12,5 % av lägenheterna. Förhyrningen ska inte vara tidsbegränsad. 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.

Projektets genomförande

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

Markanvisningstävlingens omfattning

Markanvisningstävlingen omfattar åtta tilldelningsområden med totalt cirka 70 lägenheter i flerbostadshus och 7 rad-/parhus.

Marktilldelningsområden

Kartan nedan redovisar de områden som ingår i markanvisningstävlingen. Markanvisningstävlingen omfattar delar av kvarteren Iterationen (8), Identiteten (9) och Intervallet (10).

Tilldelningsområdena är uppdelade i två olika kategorier:

- 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 åt. Till varje kvarter finns en tabell som beskriver respektive tilldelningsområde mer ingående. Tabellen har följande rubriker:

Uppskattad bygg rätt/tomtstorlek

För tilldelningsområden med flerbostadhus redovisas i denna kolumn en uppskattad bruttoarea (BTA) som är baserad på en schablonmässig exploatering av byggrätten exklusive vind och källare. För tilldelningsom-

råden med rad-/parhus redovisas tilldelningsområdets areal uttryckt i kvadratmeter. Byggaktörer som lämnar anbud är ansvariga för att göra en egen bedömning av exploateringsmöjligheten för respektive tilldelning.

Fastighet

Kolumnen anger vilken fastighet som ingår i respektive tilldelningsområde.

Upplåtelseform

I denna kolumn framgår vilken upplåtelseform som gäller för respektive tilldelningsområde.

Upplysningar

I denna kolumn redovisas särskilda villkor och förutsättningar som gäller för just detta tilldelningsområde.

Tilldelningsområden i kvarter 8 Iterationen

Tilldelningsområde	Uppskattad bygg rätt/tomtstorlek	Fastighet	Upplåtelseform	Upplysningar
8B	518 m ²	Iterationen 5	Äganderätt	Inom tilldelningsområde 8B ska det uppföras 3 radhus. Tilldelningsområdet ska delas in i tre fastigheter vilket bekostas och ombesörjs av byggaktören. Fastigheten Iterationen 5 upplåter utrymme för gemensamhetsanläggning (utrymme för dagvattenränna)
8D	310 m ²	Iterationen 2	Äganderätt	Inom tilldelningsområde 8D ska det uppföras ett parhus bestående av 2 bostadsenheter. Tilldelningsområdet ska delas in i två fastigheter vilket bekostas och ombesörjs av byggaktören.

Tilldelningsområden i kvarter 9 Identiteten

Tilldelningsområde	Uppskattad byggrätt/tomtstorlek	Fastighet	Upplåtelseform	Upplysningar
9B	1000 m ² BTA	Identiteten 5	Bostadsrätt	Fastigheten Identiteten 5 urholkas av kulvertfastigheten Smedstad 1:29
9C	800 m ² BTA	Identiteten 3	Hyresrätt	
9D	260 m ²	Identiteten 6	Äganderätt	Inom tilldelningsområde 9D ska det uppföras ett parhus bestående av 2 bostadsenheter. Tilldelningsområdet ska delas in två fastigheter vilket bekostas och ombesörjs av byggaktören. Fastigheten Identiteten 6 urholkas av kulvertfastigheten Smedstad 1:29

Tilldelningsområden i kvarter 10 Intervallet

Tilldelningsområde	Uppskattad byggrätt/tomtstorlek	Fastighet	Upplåtelseform	Upplysningar
10G	1400 m ² BTA	Intervallet 5	Bostadsrätt	Översvämningsrisk i slänt mot Smedstadbäcken, se sid 9
10H	1400 m ² BTA	Intervallet 6	Bostadsrätt	
10I	400 m ² BTA	Intervallet 14	Hyresrätt	

Ekonomi

Markpris

Markpriset är fast och utgör således inget utvärderingskriterium i markanvisningstävlingen. Markpriser för flerbostadshus respektive radhus/parhus redovisas nedan:

Flerbostadshus

- Hyresrätt – 2 000 kr/m² BTA (bruttoarea)
- Bostadsrätt – 3 000 kr/m² BTA (bruttoarea)
- Äganderätt – 3 000 kr/m² BTA (bruttoarea)

Vid fastställande av den slutliga köpeskillingen kommer all BTA ovan mark enligt bygglov att medräknas.

Radhus/parhus

- Äganderätt – 450 000 kr/tomt

För tilldelningsområde 8D och 9D, som ska delas in i två fastigheter, blir markpriset 2 x 450 000 kr = 900 000 kr. För tilldelningsområde 8B, som ska delas in i tre fastigheter, blir markpriset 3 x 450 000 kr = 1 350 000 kr.

Överlåtelsen av tilldelningen kommer att genomföras vid tecknande av markanvisningsavtalet (se även sida 17 för mer information om de avtal som kommer att tecknas mellan kommunen och byggaktörerna). Vid framräknande av den slutliga köpeskillingen ska mark-



priserna regleras med konsumentprisindex (KPI) från maj 2021 till en tidpunkt två månader innan markanvisningsavtalet tecknas.

Om byggaktören 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

I samband med att marktilldelningsavtalet undertecknas ska byggaktören betala en marktilldelningsavgift på 30 % av uppskattad framtida köpeskilling. 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, som kallas felleshus, samt kvartersmark som är gemensam för fastigheterna inom kvarteret. Det är byggaktörerna i respektive kvarter som gemensamt, via samfällighetsföreningar, ansvarar för finansiering och utbyggnad av alla gemensamma anläggningar inom kvarteret. Felleshuset respektive kvartersmarken är indelade/ kommer att indelas 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.

Kostnaden för uppförande av felleshus 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 felleshus och gemensam kvartersmark i kvarteren Iterationen, Identiteten och Intervallet.

För kvarteret Iterationen uppskattas anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna till cirka 75 000 - 100 000 kr per radhus.

För kvarteret Identiteten uppskattas anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna till ca 1 300 - 1 700 kr/m² BTA för flerbostadshus och ca 120 000 - 150 000 kr per radhus

För kvarteret Intervallet uppskattas anläggningskostnaden för de gemensamma anläggningarna till ca 800 - 1 000 kr/m² BTA för flerbostadshus.

Uppskattade kostnader är redovisade inklusive moms.

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

Respektive byggaktör står för samtliga projekterings- och utredningskostnader för sitt projekt samt för de åtgärder som krävs för att ett markanvisningsavtal ska kunna träffas mellan byggaktören och kommunen. Byggaktören bekostar bygglovsavgifter, lagfartskostnader, förrättningskostnader samt övriga tillstånd med mera. Linköpings kommun kommer inte att betala ut någon ersättning för dåliga grundläggningsförhållanden. Byggaktören 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 markföroreningar av barium och kobolt så att marken ska kunna användas enligt detaljplanen i enlighet med de platspecifika riktvärdena. Linköpings kommun bekostar också eventuell hantering av arkeologi.

Parkeringsköp

Parkeringsköp är obligatoriskt för alla tilldelningsområden. 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

Byggaktörer som får marktilldelning i Vallastaden ska säkerställa medlemskap i bilpool i minst fem år. Medlemsavgiften för bilpool uppgår de 5 första åren till cirka 70 kr/månad och bostad.

Anslutningsavgifter

Byggaktören 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.

Avtal

Marktilldelningsavtal (steg 1)

När kommunens utvärderingsgrupp har utvärderat anbudet kommer ett vinnande anbud att utses för respektive tilldelningsområde. Den byggaktör som står bakom anbudet kommer att ges möjlighet att teckna marktilldelningsavtal med kommunen. Syftet med marktilldelningsavtalet är att ge riktlinjer och att lägga fast förutsättningarna för exploatering av tilldelningsområdet. I marktilldelningsavtalet kommer de åtaganden som byggaktören har redovisat i sitt anbud att läggas fast.

Markanvisningsavtal (steg 2)

När byggaktören har redovisat hur projektet uppfyller kraven i kvalitetsprogrammet samt de fastställda åtaganden som byggaktören har redovisat i sitt anbud kommer ett markanvisningsavtal att tecknas mellan kommunen och byggaktören. 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 byggaktören bland annat redovisa:

- Godkänt bygglov för tilldelningen.
- Checklista som visar att byggaktören uppfyller kraven i kvalitetsprogrammet. Checklistan ska vara godkänd av kommunens kvalitetsgranskare.
- Redogörelse för hur byggaktören ska uppfylla de åtaganden som har redovisats i anbudet.
- Undertecknat avtal för parkeringsköp.
- Undertecknat bilpoolsavtal.

Efter avslutad byggnation kommer markanvisningsavtalet att följas upp. Skulle en byggaktör inte genomföra det som denna har åtagit sig i anbudet kan detta komma att påverka byggaktörens medverkan i framtida markanvisningstävlingar inom Linköpings kommun.

Om markanvisningsavtal inte har tecknats inom 16 månader från tecknandet av marktilldelningsavtalet, på grund av skäl som byggaktören 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 byggaktören avviker från de åtaganden som anges i marktilldelningsavtalet. I

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

Byggstart och färdigställande

Byggaktörer som får marktilldelning ska senast inom 18 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 fastställda åtaganden har inkommit till kommunen. Utan kommunens skriftliga medgivande får byggaktören inte överlåta tilldelningsområdet innan byggnadsskyldigheten är uppfylld. Om byggaktören inte uppfyller byggnadsskyldigheten, eller om byggaktören överlåter tilldelningsområdet innan byggnadsskyldigheten är uppfylld, har kommunen rätt till vite. Se sidan 19 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 byggaktör är huvudman för sitt tilldelningsområde och ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll av kvartersmarken inom tilldelningsområdet i enlighet med detaljplanen. Byggaktören 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 byggaktörer ska kunna bedriva sina respektive byggprojekt på ett effektivt och säkert sätt kommer god samordning mellan aktörerna vara av stor vikt. Byggaktörerna 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 byggaktörerna 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 och byggaktörerna. Samordnaren kan komma att hålla regelbundna möten tillsammans med byggaktörerna 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 byggaktörer 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 finns ingen plats för bodetablering i anslutning till marktilldelningsområdena eller inom den gemensamma kvartersmarken. Kommunen har därför iordningställt en yta för bodetablering öster om Paradisgatan. Kommunen har upphandlat en leverantör som tillhandahåller och hyr ut platser i manskaps- och kontorsbodar inom denna yta. Kommunen hänvisar byggaktörer till denna bodetablering. Byggaktören står för samtliga kostnader för logistik- och etableringslösningar. För information om kostnader för hyra av bodplatser i gemensam bodetablering se bilaga I alternativt kontakta: Lambertsson Sverige AB, Peter Wistrand, peter.wistrand@lambertsson.com, 073-337 60 41.



Läge för bodetablering.

Information till boende och verksamheter inom området

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

Eventuella pålnings- och sprängningsarbeten måste planeras i samråd med Ångströmslaboratoriets personal (eftersom verksamheten vid laboratoriet inte tål vibrationer) samt med Förskolan Schiörlins gata 2, Utelek (norr om Kunskapslänken) och med Vallastadens skola. Pålnings- och sprängningsarbeten samt andra buller- och vibrationsalstrande arbetsmoment ska förläggas tidsmässigt så att störningar kan undvikas.

Byggaktörer som får tilldelning i Vallastaden ska säkerställa att Förskolan Schiörlins gata 2, Utelek samt Vallastadens skola kontinuerligt förses med information om tilldelningens olika byggskedan. Byggaktörerna ska säkerställa att samordningsmöte sker minst två veckor innan bulleralstrande arbetsmoment (t.ex sprängning och pålning) påbörjas.

Sanktioner och säkerhet

Krav och viten

Om en byggaktör som har fått marktilldelning inte har påbörjat byggnation av det tilldelade området inom 18 månader från tecknandet av marktilldelningsavtalet utfaller ett vite om 30 % av köpeskillingen. Byggaktören ska i detta fall också erbjuda kommunen att köpa tillbaka markområdet för 80 % av köpeskillingen. Vid ett eventuellt återköp ska fastigheten vara gravationsfri. Om kommunen väljer att köpa tillbaka markområdet ska inte vitet om 30 % av köpeskillingen utgå. Om byggaktören inte erbjuder kommunen återköp har kommunen rätt till ytterligare vite om 200 % av köpeskillingen.

Om byggaktören 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 byggaktören 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 anbud gör byggaktören åtaganden som utgör bedömningsgrund för kommunens utvärdering av markanvisningstävlingen. Om byggaktören inte uppfyller dessa åtaganden har kommunen rätt till vite om 100 % av köpeskillingen.

Säkerhet för viten

Som säkerhet för viten kan kommunen, i samband med upprättande av markanvisningsavtal, komma att kräva att byggaktören överlämnar en säkerhet som kommunen godkänner. Om ett projektbolag/exploateringsbolag/dotterbolag står bakom markanvisningsanbudet ska det i anbudet framgå vilket moderbolag/annat bolag som ska stå som garant för avtalets genomförande (proprieborgen). Ekonomisk information om båda bolagen ska också framgå av markanvisningsanbudet. Om en moderbolagsborgen inte är möjlig ska en bankgaranti utan villkor (on demand-garanti) upprättas vid tecknande av markanvisningsavtalet.

Sanktion – kommande markanvisningar

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

Markanvisningstävlingens innehåll och utvärdering

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

Tidplan för markanvisningstävlingen

Tidplanen för markanvisningstävlingen är preliminär. Inbjudan skickas ut: 28 maj

Sista dag för frågor på markanvisningstävlingen: 24 juni

Sista dag för inlämning av anbud: 20 augusti

Utvärdering: 23 augusti till 10 september

Marktilldelningsavtal tecknas senast 4 oktober

Frågor under anbuds tiden

Eventuella frågor om markanvisningstävlingen ställs via e-post till vallastaden@linkoping.se. Sista dag att lämna in frågor är den 24 juni 2021. Vid förfrågan ska namn och telefonnummer anges. Dessutom ska "Fråga Markanvisningstävling Vallastaden 2021" anges i ämnesraden 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 2021".

Inlämning av anbud

Anbud ska lämnas in digitalt genom att bifoga efterfrågade handlingar i ett e-postmeddelande till vallastaden@linkoping.se. Anbud som inte inkommer digitalt kommer inte att utvärderas. I e-postmeddelandets ämnesrad ska försändelsen märkas "Markanvisningsanbud Vallastaden". 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.

Anbuden ska ha inkommit till Linköpings kommun senast den 20 augusti 2021 kl. 24.00. Anbud som har

inkommit efter den 20 augusti 2021 kl. 24:00 har kommit in för sent och kan komma att exkluderas.

Språk

Markanvisningsanbudet ska redovisas på svenska. Avtal kommer att upprättas på svenska.

Anbudets innehåll

Byggaktörens anbud ska innehålla följande:

- Blankett 1 - Blankett för grunddata och prioritering
- Blankett 2 - Projekttid
- Blankett 3 - Grundläggande krav

Blankett 1 – Grunddata och prioritering

Blankett 1 omfattar grundläggande underlag för avtal samt underlag för att kunna bedöma byggaktörens ekonomiska förmåga att genomföra projektet. På blankett 1 ska byggaktören lämna uppgifter som exempelvis företagets namn, organisationsnummer, adress, telefonnummer, e-postadress och kontaktperson.

Till blankett 1 ska byggaktören 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)

Om ett projektbolag/exploateringsbolag/dotterbolag står bakom anbudet ska byggaktören också redovisa ovanstående uppgifter för det moderbolag/annat bolag som ska stå som garant för avtalets genomförande via propriëborggen.

Byggaktören har möjlighet att lämna anbud på flera tilldelningar. Byggaktören kan dock endast tilldelas ett

tilldelningsområde. Detta under förutsättning att det finns flera anbudsgivare till samtliga tilldelningsområden. Om det inte finns flera anbudsgivare till samtliga tilldelningsområden kan en byggaktör tilldelas flera tilldelningsområden, dock som mest tre tilldelningsområden och inte mer än två tilldelningar inom ett kvarter.

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

Om blankett 1 saknas, är ofullständig ifylld eller om någon av bilagorna saknas kommer anbudet inte att utvärderas.

Blankett 2 - Projektidé

På blankett 2 ska byggaktören redovisa sin projektidé och sitt utformningsförslag för tilldelningsområdet. Projektidén ska redovisa tävlingsförslagets bärande idéer och lösningar, som ska följa projektet från förslag till färdigställande, i text och bild (maximalt 2000 ord samt en perspektivbild). Projektidén kan med fördel innehålla en redovisning av tekniska lösningar och innovationer som byggaktören vill lyfta fram. Om projektidén innefattar en lokal ska även en redogörelse för idéerna kring lokalen bifogas. Det är viktigt att byggaktörens beskrivning av projektidén tydligt visar hur projektet uppfyller de utvärderingskriterier som redovisas under rubriken Utvärderingskriterier på sidan 22-24.

Till projektidén ska också bifogas

- Illustrationer av alla fasader, både från omgivande gator och från gården där materialval, färgsättning m.m. tydligt framgår. Fasadelevationen ska redovisas i skala 1:200.
- En illustrationsplan av den egna gården med anslutning till gemensam del och hur den är tänkt att gestaltas med funktioner och vistelseytor. Illustrationsplan ska redovisas i skala 1:200. Sektioner med markhöjder på gata och gård ska redovisas i skala 1:400.
- En situationsplan där antal våningar redovisas med romerska siffror. Situationsplanen ska redovisas i skala 1:400.
- Översiktliga planer för samtliga våningsplan (alternativt normalplan om flera våningar är lika), där lägenhetsfördelning och övriga ytor framgår. Redovisas i skala 1:400.
- En redovisning över antal lägenheter, total brutto-

area (BTA) ovan mark, lokalarea (LOA) bottenvåning och antal cykelplatser som förslaget innebär.

- Presentation av arkitektkontoret och den föreslagna organisationen.

Om byggaktören lämnar in anbud för flera tilldelningsområden ska en blankett 2 med tillhörande information lämnas in för varje tilldelningsområde.

Blankett 3 - Grundläggande krav

Blankett 3 innehåller en checklista där respektive byggaktör bekräftar att de grundläggande kraven som gäller i Vallastaden kommer att uppfyllas vid genomförandet av byggaktörens projekt.

Process för utvärdering av anbud

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

- I steg 1 kontrolleras att anbudet 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 byggaktören anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Byggaktörer 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 byggaktörens företag och bolagsmän. Kommunen förbehåller sig rätten att exkludera byggaktörer som tidigare misskött, eller inte fullföljt, sina markanvisningar i enlighet med upprättade avtal.
- I steg 3 kontrolleras att det inlämnade anbudet uppfyller grundkraven för Vallastaden som redovisas i detta prospekt.
- I steg 4 görs en utvärdering av hur väl anbudet svarar mot den vision och de mål kommunen har för Vallastaden. Utvärderingen görs utifrån hur byggaktörens projektidé och utformningsförslag (som redovisas på blankett 2 med bilagor) uppfyller de utvärderingskriterier som redovisas under rubriken Utvärderingskriterier på sidan 22-24.

Utvärderingen genomförs av en utvärderingsgrupp som består av tjänstepersoner från Linköpings kommun. Utvärderingsgruppen kommer att föreslå en vinnare per tilldelningsområde. Beslut om vinnare fattas av avdelningschef för Mark- och exploatering genom delegation av Samhällsbyggnadsnämnden. Linköpings kommun förbehåller sig rätten att i bedömningen av respektive anbud utvärdera byggaktörens genomförandeförmåga samt projektets genomförbarhet.

Endast de lösningar och åtgärder som byggaktörerna tydligt och skriftligt beskriver att de avser att genomföra kommer att utvärderas. Formuleringar i anbudet som endast uttrycker ambitioner och viljeyttringar kommer att lämnas utanför bedömningen. Det är således mycket viktigt att anbudet är tydligt redovisat och lättförståeligt. Försäljning av marken sker efter beviljat bygglov för att säkerställa att anbudets åtaganden följer projektet från idé till färdigställande.

Exklusivt tolkningsföreträde

Bedömningen av anbudet är subjektiv utifrån de förutsättningar och utvärderingskriterier som framkommer av markanvisningsprospektet. Linköpings kommun har exklusivt tolkningsföreträde avseende alla inlämnade handlingar, material och uppgifter. Linköpings kommun har rätt att förkasta ett anbud som innehåller reservationer. Linköpings kommun har även rätt att förkasta samtliga förslag. Vidare förbehåller sig kommunen rätten att avbryta markanvisningsförfarandet vid lågt deltagande.

Utvärdering av inlämnade markanvisningsanbud

Markanvisningstävlingen är uppdelad i grundläggande krav och utvärderingskriterier. De grundläggande kraven ska uppfyllas för att projektet ska godkännas medan utvärderingskriterierna ger byggaktören möjlighet att visa hur förslaget bidrar till att uppfylla kommunens vision med Vallastaden. Med utvärderingskriterierna uppmanar kommunen byggaktörerna att komma med nya, innovativa och kreativa lösningar som överträffar de grundläggande kraven.

Utvärderingskriterier

Byggaktörerna ska i sitt anbud redovisa sin projektidé och sitt utformningsförslag för tilldelningsområdet (detta görs på blankett 2 med bilagor). Anbudet kommer sedan att utvärderas utifrån hur väl de svarar mot den vision och de mål kommunen har för Vallastaden. Kommunen kommer att utvärdera anbudet utifrån tre olika kriterier:

- variation och kreativitet
- resurseffektivitet
- social hållbarhet

I utvärderingen gör kommunen en helhetsbedömning, där de tre utvärderingskriterierna väger lika tungt.

Nedan beskrivs de tre utvärderingskriterierna, som kommer att ligga till grund för kommunens utvärdering, mer ingående.

Variation och kreativitet

Vallastadens grundtanke är en stadsmiljö som stimulerar och appellerar till den gående människans sinnen. Genom en brokighet mellan de enskilda byggnadernas utformning ges stadsmiljön en variationsrikedom av intryck och personlighet.

Vallastaden är en tätbebyggd stadsdel med småskalig fastighetsindelning. Det är därför en utmaning att skapa gröna, lummiga och inbjudande utemiljöer. Att hantera dagvattenlösningar i en tät stadsdel är också en utmaning och kommer i framtiden att bli ännu viktigare i och med förtätning av städer.

Vallastaden byggs med utgångspunkten att skapa långsiktiga förutsättningar för en variation av bostäder, arbetsplatser och handel. Hyresrätter, bostadsrätter, ägandelägenheter och småhus finns i olika utföranden och storlekar för att möta efterfrågan från människor med olika livsstil, ålder, fysiska förutsättningar, kultur och familjeförhållanden.

Med detta utvärderingskriterium vill kommunen att byggaktörerna, i sin beskrivning av projektidén och i sitt utformningsförslag, svarar på följande:

- Hur bidrar ert projekt till att skapa en brokig och varierad stadsdel?
- På vilket sätt bidrar arkitekturen som helhet och den

- ytte gestaltningen till den omgivande stadsdelen?
- Hur bidrar ert projekt till att skapa kreativa dagvattenlösningar som renar och fördröjer dagvatten samtidigt som det utgör en del av gestaltningen och skapar en inbjudande miljö för de boende?
- Hur bidrar projektet till att göra Vallastaden till en grön stadsdel med personliga, gröna, lummiga och inbjudande gårdar, trots den småskaliga fastighetsindelningen och det begränsade utrymmet?
- Hur möter ert förslag förändrade förutsättningar och behov för boende- och verksamhetsmiljöer över tid?
- Vad gör ert projekt unikt och nytänkande?

Resurseffektivitet

Vallastaden ska bidra till kommunens målsättning att vara koldioxidneutral 2025.

Ett klimatomfattigt livscykelperspektiv på byggnationen, där energieffektivitet, hållbara materialval, återvinning/återbruk samt möjligheter att producera energi i området, är viktiga inslag som ger möjlighet att uppnå den klimatsmarta stadsdelen. Byggnadsmaterial som kan underhållas och förnyas allt eftersom de åldras är att föredra.

Med detta utvärderingskriterium vill kommunen att byggaktörerna, i sin beskrivning av projektiden och i sitt utformningsförslag, svarar på följande:

- Hur svarar ert förslag upp mot kommunens målsättning om att vara koldioxidneutralt till år 2025?
- Ett sätt att minska klimatpåverkan från byggskedet är att bygga med mindre material, minska mängden materialspill och använda rätt materialkvalitet på rätt plats. Hur avser ni arbeta för att minska mängden byggmaterial, materialspill samt materialoptimering?
- Hur svarar projektet för energieffektivitet avseende uppvärmning och elanvändning under driftskedet?
- Kommer byggnaden till någon del att producera sin egen el?
- Kommunen arbetar med att ta fram en träbyggnadspolicy för att öka andelen byggnader där träbyggnadsteknik för stomkonstruktion används. Kommer träbyggnadsteknik användas i ert förslag? I vilken utsträckning? Redovisa även om träprodukter kommer från hållbart skogsbruk genom certifiering eller annan dokumentation.
- Hur främjar ert projekt en cirkulär ekonomi genom t.ex. främjande av återbruk av byggmaterial?

- Hur tar ert projekt tillvara modern teknik och nya funktioner i en byggnad för att främja en hållbar livsstil?

Social hållbarhet

Utformningen av gator, torg, parker, byggnader och gårdar medverkar tillsammans för en levande, trygg och rolig stadsdel där människans behov och välbefinnande står i centrum. Struktur, byggnader och gårdar samt utformning av offentliga platser utformas därför medvetet för att uppmuntra till möten, vistelse och användning för många olika människor. Stadsdelen ger förutsättningar för en social integration på olika nivåer – på stadsdelsnivå, på kvartersnivå och inom den egna bostadsenheten.

I Vallastaden erbjuds människor med olika behov, förutsättningar och önskemål ett brett spektra av boendeformer med hög kvalitet. Hyreslägenheter, bostadsrätter, ägandelägenheter och småhus finns i olika utföranden och storlekar för att möta efterfrågan från människor med olika livsstil, ålder, fysiska förutsättningar, kultur och familjeförhållanden. En variation av boendalternativ underlättar också kvarboende vid ändrade familjeförhållanden eller ändrade ekonomiska förutsättningar.

På grund av närheten till universitetet har Vallastaden attraherat en relativt stor andel studenter som bosatt sig i stadsdelen. För att skapa en blandad stadsdel ser kommunen nu att insatser krävs för att göra det möjligt för studenter att bo kvar efter avslutade studier. Kommunen ser också ett behov av att göra stadsdelen attraktiv för barnfamiljer genom att tillföra fler större bostäder. Kommunen ser det också som positivt att stadsdelen tillförs bostäder som är anpassade för "pigga pensionärer".

Med detta utvärderingskriterium vill kommunen att byggaktörerna, i sin beskrivning av projektiden och i sitt utformningsförslag, svarar på följande:

- Hur bidrar ert projekt till sociala värden och att stärka gemenskapen inom er tilldelning?
- Hur utformar ni ert förslag för att inbjuda till möten mellan människor i alla åldrar?
- En grundläggande idé med Vallastaden är att skapa förutsättningar för möten på olika nivåer i stadsdelen. Inom den egna fastigheten kan det ske genom så kallade vinterträdgårdar. Innehåller er projektidé

någon vinterträdgård eller plats för samvaro och gemensam odling?

- Kommunens ambition med markanvisningstävlingen är att göra Vallastaden attraktiv för barnfamiljer och äldre personer. Hur bidrar er projektidé till detta?
- Hur bidrar bebyggelsens bottenvåningar till en levande, attraktiv och trygg stadsdel i alla lägen under hela dygnet? Hur upplevs gatan där handel och service inte är ett inslag?

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 tilldelningsområden. En utvärdering av markanvisningstävlingen presenteras också på kommunens hemsida.

Uppföljning av byggaktörens åtagande

I marktilldelnings- och markanvisningsavtal kommer de åtaganden som byggaktören redovisat i sitt anbud att läggas fast. I samband med ansökan om bygglov samt under byggnation och efter färdigställd byggnation kommer åtagandena att följas upp av kommunen. Kommunen kommer att kräva att byggaktören upprättar en slutrapport, som en del av byggnadsskyldigheten, där det framgår hur byggaktören har genomfört de åtaganden som redovisas i anbudet och fastslås i markanvisningsavtalet. Skulle en byggaktör inte genomföra det som denne åtagit sig i sitt anbud kan detta vägas in i kommunens bedömning om byggaktören kan bli aktuell för kommande markanvisningar i Linköpings kommun.

Bilagor

Nedanstående bilagor utgör underlag för tävlingen och finns publicerade på markanvisningstävlingens hemsida. Om ytterligare underlag tas fram eller efterfrågas kommer det att aviseras på hemsidan och läggas upp där.

Blanketter för ansökan

- Blankett 1 - Grunddata och prioritering
- Blankett 2 - Projektidé
- Blankett 3 - Grundläggande krav

Bilagor och underlag

- Bilaga A1 - Detaljplanekarta 1
- Bilaga A2 - Detaljplanekarta 2, Fastighetsindelningsbestämmelser
- Bilaga A3 - Detaljplan DWG-fil
- Bilaga B - Planbeskrivning
- Bilaga C - Kvalitetsprogram
- Bilaga D - Översiktlig geoteknisk utredning
- Bilaga E - Dagvattenutredning
- Bilaga F - Markplaneringsplan kvarter 8, Iterationen
- Bilaga G - Markplaneringsplan kvarter 9, Identiteten
- Bilaga H - Markplaneringsplan kvarter 10, Intervallet
- Bilaga I - Prislista bodetablering