

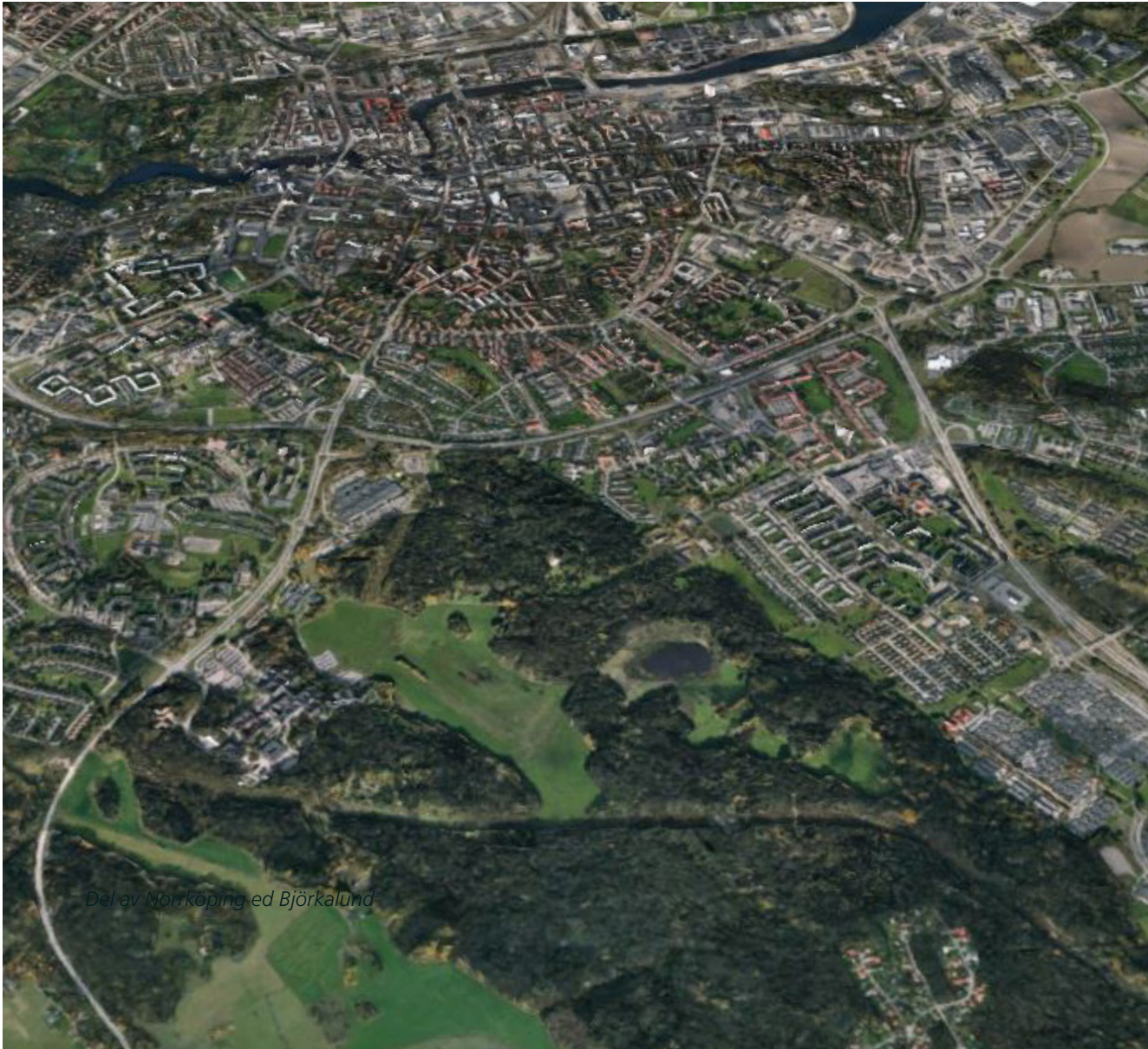


Intresseanmälan  
inlämnas senast  
29 april 2022

# Framtidens innovativa boende #1

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





## Innehåll

- 4 Inbjudan
- 5 Stadsutveckling i Norrköping
- 6 Stadsbyggnadsvision Sylten
- 8 Aktuell tilldelning och process
- 10 Förutsättningar
- 16 Tävlingsförfarande
- 17 Inlämningskrav
- 18 Utvärdering
- 18 Beslut

# Inbjudan

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

Marktilldelningstävlingen är delfinansierad av Vinnova och genomförs av Norrköpings kommun i samarbete med Sveriges Arkitekter, Chalmers Tekniska Högskola och Högskolan i Halmstad.

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

Fem designteam bestående av byggaktörer och arkitekter kommer att bjudas in till marktilldelningstävlingen. Med tävlingsformens hjälp ska det allra bästa projektet för tomten tas fram.

## Mål och syfte

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

## Arrangör

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

Funktionär intresseanmälan och tävling

**Joakim Lindblom**, Samhällsbyggnadskontoret

Frågor kan ställas via e-post [marktilldelning@norrkoping.se](mailto:marktilldelning@norrkoping.se). Frågor och svar kommer att publiceras anonymt på webbsida på [www.norrkoping/marktilldelning](http://www.norrkoping/marktilldelning)

*Samhällsbyggnadskontoret*

**2022-04-01**

# Björkalund

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

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

Den övergripande stadsbyggnadsidén är att skapa förutsättningar för bostäder av olika karaktär som anpassas väl till landskapet och som har en naturlig koppling mot staden genom den huvudgata som binder samman området. Längs huvudgatan har ny bebyggelse tillkommit under ett par års tid.

Huvudgatan är utformad som en allé med plats för gång- och cykelväg samt trädplantering och i vissa delar öppet dagvattendike intill gatan. Lokalgator har



Översiktsskarta Björkalund.

en smalare sektion där fordonstrafik får samsas med oskyddade trafikanter.

Naturmark med bevarade skogsområden, åkerholmar och betesmarker tillsammans med parkmark med bland annat idrott och lek och anläggningar för dagvattenhantering i form av dammar och fördröjningsytor ger stadsdelen en sammanhållen grönstruktur. Under hösten 2021 invigdes en ny större lekplats som en del av ett parkstråk parallellt med huvudgatan.

Vrinneviskogen som gränsar till planområdet är ett stort rekreativområde, en entré med parkering för besökare planeras i östra delen av planområdet. Gångvägar kopplar samman planområdet med Vrinneviskogen. Även kontakt med Ensjön planeras genom gångvägar.

## Tävlingstomten

Tävlingstomten är cirka 8 400 kvadratmeter stor och i stort sett utan höjdskillnader och endast gräsbevuxen. I detaljplanen redovisas en byggrätt för tävlingstomten om 35 procent av fastighetsarean vilket motsvarar cirka på 8 800 kvm BTA samt utöver det, 15 procent byggnadsarea för komplementbyggnad. Flerbostadshus, radhus, kedjehus och villor får uppföras i 3 våningar (BIII). Vind får inte inredas. Parkering ska anordnas inom tomten. Tävlingstomten räknas som ytterzon i staden. Enligt kommunens parkeringsnorm varierar tillgången till p-platser med antalet rum i bostaden från 0,65 vid 1RoK till 1,05 vid 5RoK eller flera rum.

Det finns inga planer på att försörja tomten med fjärrvärme.

Kommunen har upprättat riktlinjer för hållbar dagvattenhantering. I dessa riktlinjer ingår åtgärder till stöd för ett lokalt omhändertagande av mindre regn inom fastighet. För att minska avrinningen, rena dagvatten och säkra grundvattenbildning ska de mindre regnet, alltså de första 10 mm av ett regn, hanteras lokalt. Resterande regnmängder ska avledas till dagvattennätet.

## Tävlingsuppgiften

Tävlingsuppgiften går ut på att gestalta bostadshus inklusive bostadskomplement och gårdar för sociala aktiviteter i Björkalund som uppfyller mål, syfte och krav under rubriken ovan med samma namn. Gård och ett varierat utbud av flexibla lägenheter ska bidra till social hållbarhet och mångfald i området. Det är upp till designteamerna att föreslå storlekar på lägenheter och deras sammansättning på tävlingstomten. Bostäderna ska vara flexibla och anpassade till hushåll/familjer som växer och krymper över tid. Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.

## Tomtpris

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

## Genomförande

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

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

# Prekvalificering

## Intresseanmälan

Syftet med prekvalificeringen är att välja ut fem designteam som går vidare till marktilldelningstävlingen. Vi efterfrågar intresseanmälan från designteam sammansatt av arkitektkontor, konsultföretag och byggherrar/byggföretag. Frågor kan ställas via e-post [marktilldelning@norrkoping.se](mailto:marktilldelning@norrkoping.se). Frågor och svar kommer att publiceras anonymt på webbsida på [www.norrkoping.se](http://www.norrkoping.se)/marktilldelning

## Inlämning intresseanmälan

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

ATT: Joakim Lindblom  
Norrköpings kommun  
Samhällsbyggnadskontoret, Exploateringsenheten  
601 81 Norrköping

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

## Inlämningskrav

Intresseanmälan ska innehålla följande:

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

För referensprojekten ska följande anges:

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

## Maximalt 3st bostadsprojekt som referenser.

1-2st bostadsprojekt från arkitektkontor och 1-2 st bostadsprojekt från byggherre/byggföretag. Till respektive referensprojekt lämnas referensperson.

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

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

Kommunen kan som arrangör komma att göra kompletterande undersökningar av företagens ekonomiska status och förmåga att genomföra sitt tävlingsförslag.

- Om flera bolag avser lämna tillsammans ska det tydligt framgå vilket bolag som avser teckna marköverlåtelseavtal, samt vilket/vilka bolag som avser finansiera projektet.

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

## Bedömning av intresseanmälan

Urvalet sker i två steg.

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

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

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

Vid bedömningen läggs särskild vikt på förmåga att lösa komplexa stadsbyggnadssituationer som kräver kreativitet i alla led från skiss till genomförande samt spetskompetens inom ekologiska och hållbara lösningar, energi, innovation, klimatavtryck och cirkulära processer.

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

## Utvärderingsgrupp intresseanmälan

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

### Preliminär Tidplan

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

# Nästa steg - marktilldelningstävling

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

## Deltagarrätt i efterföljande tävling

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

De designteam som bjuds in ersätts med 170.000 SEK per designteam för inlämnat och enligt tävlingsprogrammet godkänt tävlingsförslag.

## Startmöte

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

## Tävlingsprogram

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

## Tävlingsjury

Tävlingsförslag kommer att bedömas av en jury be-

stående av sju (7) personer, fem, (5) från Norrköpings kommun och två (2) utsedda av forskargruppen:

**Karin Milles**, arkitekt SAR/MSA, stadsarkitekt, Samhällsbyggnadskontoret (SHBK)

**Henrik Haugness**, exploateringschef, SHBK

**Martin Heidesjö**, planeringsarkitekt FPR/MSA, tävlingsansvarig, SHBK

**Roland Nitz**, arkitekt SAR/MSA, bygglovarkitekt, SHBK

**Maria Danestig**, energistrateg, SHBK

**Andreas Norrman**, arkitekt SAR/MSA, Malmström Edström arkitekter ingenjörer

**Hanna Morichetto**, PhD, arkitekt, Liljewall arkitekter.

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

## Tävlingens bedömningskriterier

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

### A) Energianvändning

- Hur väl svarar förslaget mot önskan om smarta lösningar som producerar mer förnybar energi är vad som används under året?

### B) Klimatavtryck

- Hur väl bidrar förslaget till minimering av utsläpp av CO2 i arkitektur och byggande?

### C) Social hållbarhet

- Hur väl svarar förslaget mot social hållbarhet och

mångfald genom flexibla bostäder till hushåll/familjer som växer och krymper över tid?

- Hur väl bidrar gestaltningen av bostadshus, lokaler/rum, grönytor och gård till social hållbarhet och mångfald i området?

### D) Överkomlig hyra

- Hur väl svarar förslaget mot intention om överkomlig hyra

### E) Arkitektonisk kvalitet

- Hur väl svarar förslaget mot kraven på hög kvalitet i gestaltning av bostadshus, detaljutformning, materialval och färgsättning?
- Hur väl utvecklar förslaget platsens möjligheter och tar tillvara kvaliteter i omgivningen?

### F) Innovationer

- Hur kommer kreativitet och nytänkande till uttryck i förslaget och dess designprocess?
- I vilken grad innehåller förslaget innovativa lösningar?

### G) Cirkulära processer

- Hur väl svarar förslaget mot behovet cirkulära processer i arkitektur och byggande?
- Hur kommer design för demontering, återbruk och återanvändning till uttryck i förslaget?

### H) Utvecklingsbarhet

- I vilken grad kan förslaget vidareutvecklas utan att förlora centrala kvaliteter med hänsyn till funktion och genomförbarhet?



## Juryns bedömning och utlåtande

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

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

**Christian Koch**, professor vid Centrum för innovations-, entreprenörskaps- och lärandeforskning, Halmstad Högskola

**Anna Braide**, tekniklektor vid Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, CTH

**Magnus Rönn**, docent vid Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik, CTH

## Publicering

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

## Utställning

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

## Beslut om marktilldelning

Beslut om marktilldelning efter avslutad tävling kommer att ske i två steg. Tävlingsresultat offentliggörs i samband med att Samhällsplaneringsnämnden beslutar att utse vinnare av tävlingen. Därefter kommer Samhällsbyggnadskontoret teckna marköverlåtelseavtal med vinnande bolag.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och har även rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag. Detta påverkar inte ersättning av godkänt förslag. En förutsättning för genomförande av marktilldelning efter marktilldelningstävlingen är att efterföljande beslut fattas i politisk nämnd enligt beskrivning ovan.

## Marköverlåtelseavtal

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

- Bostäder ska upplåtas med hyresrätt.
- Gatu-, detaljplan- och fastighetsbildningskostnad ingår i tomtpriset.
- Alla övriga exploateringsåtgärder, anslutningskostnader, tillkommande utredningar, projekterings- och ritningskostnader samt all byggnation på kvartersmark för att genomföra projektet bekostas av exploatören.
- Exploatören bekostar själv sina lagfarts- och bygglovskostnader.
- Kommunen kommer att avtala om byggnadsskyldighet om högst två år.

dighet om högst två år.

- Bygglovshandlingar ska tas fram i samråd med stadsarkitekten och skriftligen godkännas av stadsarkitekten. Vinnande aktör har ej rätt att byta arkitekt eller omforma förslag utan godkännande från kommunen.
- Säkerhet och viten för exploatörens fullföljande av byggnadsskyldighet och gestaltungsförslag kommer att ställas i marköverlåtelseavtalet.

*Samhällsbyggnadskontoret*

**2022-04-01**

### **Samhällsbyggnadskontoret**

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

#### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

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

