

Inbjudan marktilldelningstävling för Rad/par/kedjehus i Fyrby

i Norrköpings kommun



NORRKÖPING

Området Fyrby

Fyrby- villastaden Stadsdelen Fiskeby omfattar förutom själva Fiskeby herrgård och pappersbruk också bostadsområdena Fyrby, Tråbrunna, Sörby och hela det gamla F13-området. Byn Fiskeby har sannolikt etablerats under yngre järnålder och som namnet antyder har den legat vid Motala ström. Från mitten av 1900-talet har Fyrby successivt byggts ut med framförallt enfamiljshus. I slutet på 1900-talet fanns det ett par hundra hus i Fyrby.

Idag domineras fortfarande bebyggelsen av villor , men innehåller även radhus, några få parhus samt med nyligen avslutad och pågående byggnadstion, även flerbostadshus. Arkitekturen är mycket brokig.



Detaljplanen (Fiskeby 4:3) som omfattar de aktuella tomterna vann laga kraft 16 februari 2018. Detaljplanen möjliggör ca 150-200 nya bostäder i blandad bebyggelse av friliggande villor, parhus, kedjehus och radhus i maximalt två våningar. Den täta bebyggelsen kompletteras med tillgänglighet till grönska, bland annat genom bevarande av naturområden. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Lämplig exploateringsgrad har bestämts med hänsyn till variationer i fastighets- och tomtstorlek, för att huvudbyggnad med tillhörande kompletterande funktioner på ett ändamålsenligt sätt ska rymmas inom respektive fastighet/tomt (och för att delning av tillkommande fastigheter ska undvikas). Med kompletterande funktioner avses exempelvis balkong, altantak, inglasat uterum samt garage på förgårdsmarken, det vill säga tomtmarken närmast gatan. Området har en stor potential för attraktivt boende och rekreation.

Exploateringsområdet består bland annat av småskalig villabebyggelse med grönskande och lummiga trädgårdar, öppna grönytor och befintliga kolonilotter. I samband med att fotbollsverksamheten (tidigare belägen öster om Finspångsvägen) flyttades väster om Finspångsvägen har området blivit föremål för exploatering för bostadsändamål.

Tillgängligheten till och inom planområdet är god för såväl gång- och cykeltrafikanter som motorfordons trafik och bedöms öka ytterligare i samband med att gatorna inom planområdet byggs ut, rustas upp och kopplas ihop med närliggande gatunät. Spårvagnshållplats (Fridvalla hållplats) finns cirka 500 meter söder om planområdet i närheten av E4 och spårväg kan förlängas utmed Finspångsvägen i direkt anslutning till planområdet. Även busstrafik trafikerar Finspångsvägen. En hållplats finns idag belägen på Finspångsvägen i planområdets östra del, hållplatsen bekräftas i förprojekteringen. En möjlig förlängning av spårväg och utrymme för spårväg/väg utmed Finspångsvägen har utretts i förprojektering (Men kommer inte att byggas inom detta projekt).

Utmed Finspångsvägen i nord-sydlig riktning planeras en separat gång- och cykelväg. Inom lokalgatorna i planområdet föreslås blandtrafik vilket innebär att motorfordon och gång- och cykeltrafikanter ska samsas om samma vägutrymme. En mängd service- och centrumfunktioner finns kring Eneby centrum som är beläget cirka en och en halv kilometer söder om planområdet. Här finns bland annat två livsmedelsbutiker, apotek, kafé och mäklarkontor.

[Information om pågående byggprojekt inom området](#)

Tomterna

Tävlingstomterna är 3570 respektive 6440 kvadratmeter stora. Byggstart för tävlingstomterna bedöms kunna starta omgående om vinnaren vill det. Fiskeby 4:151 är i stort sett utan höjdskillnader och endast skog/gräsbevuxen medan fiskeby 4:162 ligger lågt i förhållande till allmän plats och behöver höjas upp.

I detaljplanen redovisas en byggrätt för tävlingstomterna för Rad/par/kedjehus där största byggnadsarea är 90-100 kvm per fastighet/tomt, högsta antal våningar är 2. Parkering ska anordnas inom fastigheten.

Marken har utretts för markföreningar och byggnation bedöms kunna genomföras utan saneringsåtgärder. Tomterna kommer att behöva anpassas till de nya lokalgator som skapats. Det åligger byggherren att anpassa byggnation och tomt till de gatuhöjder som byggts ut.

Anslutningsavgifter för Vatten och avlopp är delvis betalda av kommunen med 180 000 SEK (svenska kronor), för respektive tomt. Detta belopp kommer kommunen att fakturera byggherren. Det kan tillkomma anslutningsavgifter till Nodra AB. El och Opto betalas till respektive ledningsägare. Fjärrvärme är ej möjligt i området.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna göras med platta på mark efter att mulljord och/eller fyllning skiftas ur. Siltinnehållet är högt och dess egenskaper bör beaktas varsamt. Grundförstärkning i form av utskiftning av lösa jordar kan förekomma och måste beaktas i projekteringskedet. Fastighetsägaren är ansvarig för dagvattnet inom den egna fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för fastighetens egna byggnation, drift och underhåll.



Tävlingstekniska bestämmelser

Arrangör:

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

Funktionär och tävlingsansvarig:

Daniella Aman, SHBK. Frågor kan ställas via e-post marktilldelning@norrkoping.se.

Frågor och svar:

Kommer att publiceras anonymt på webbsida på www.norrkoping.com/marktilldelning

Inlämning tävlingsförslag

Anbud ska vara Norrköpings kommun tillhanda senast den 6 oktober klockan 14.00. Anbud ska lämnas i förseglat kuvert, med utskrivna och digitala (USB-minne) handlingar och märkas med "Marktilldelningstävling Fiskeby 4:151 och fiskeby 4:162".

Anbud kan antingen lämnas i receptionen, Förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21, eller skickas via post till:

ATT: Daniella Aman
Norrköpings kommun
Samhällsbyggnadskontoret Exploatering
601 81 Norrköping

Tävlingsanmälan ska innehålla:

- *Beskrivning av företaget med angivande av ombud och kontaktppgifter för dessa.*
- *Uppgift om medverkande i projektet.*
- *Beskrivning i text hur och varför företaget vill ta sig an tomterna och uppförandet av detta byggprojekt.*
- *Material och referenser från ett liknande projekt från företaget respektive berörda arkitekter. Omfattning av projekten och när de genomfördes samt företagets roll i projekten anges.*
- *Ratingintyg, högst tre månader gammalt, enligt Upplysningscentralens soliditets/likviditetsbedömning eller liknande.*
- *Skatteverkets blankett SKV 4820, ska vara ifylld och stämplad av Skatteverket, högst tre månader gammal.*

- *Förteckning över allt material som ingår i eller bifogas till intresseanmälan.*
- *Enklare skiss hur man tänker att byggnaderna ska utformas och se ut.*
- *Anbud för tomterna ej KVM pris, fast pris ska lämnas för respektive tomt.*

Om flera bolag avser lämna tävlingsbidrag 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 tydligt.

Marköverlåtelseavtal

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

- *Gatu-, detaljplan- och fastighetsbildningskostnad ingår i tomtpriset.*
- *Kommunen bekostar utredning om och eventuell erforderlig sanering av förorenad mark*
- *Alla övriga exploateringsåtgärder, anslutningskostnader, tillkommande utredningar, projekterings- och ritningskostnader samt all byggnation på kvartermark för att genomföra projektet bekostas av exploitören.*
- *Hänsyn till gällande riktlinjer från Kommunen om parkering, dagvatten och arkitektur etc ska tas.*
- *Exploitören bekostar själv sina lagfarts- och bygglovs-kostnader*
- *Kommunen kommer att avtala om byggnadsskyldighet om högst två år.*
- *Säkerhet och viten för exploitörens fullföljande av byggnadsskyldighet och gestaltningsförslag kommer att ställas i marköverlåtelseavtalet.*

Programhandlingar:

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

Tävlingstekniska bestämmelser, forts.

Bedömningskriterier:

Förslagen kommer att bedömas utifrån inlämnat anbud där högsta pris kommer att vinna.

Beslut om marktilldelning:

Tävlingens resultat offentliggörs i samband med att Samhällsplaneringsnämnden beslutar att marktilldelning kan ske samt att marköverlåtelseavtal kan tecknas med vinnande part. Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och har även rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till respektive förslagsställare.

Publicering:

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

Tidplan

- *Utskick av inbjudan* **Juli 2023**
- *Sista dag för frågor* **28/8-2023**
- *Sista dag då svar lämnas* **8/9-2023**
- *Sista dag för anbudsinslämning* **6/10-2023**
- *Beräknad tid för beslut om vinnare och marktilldelning* **November 2023**

*Samhällsbyggnadskontoret,
Juli 2023*

Samhällsbyggnadskontoret

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

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

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

