

INBJUDAN

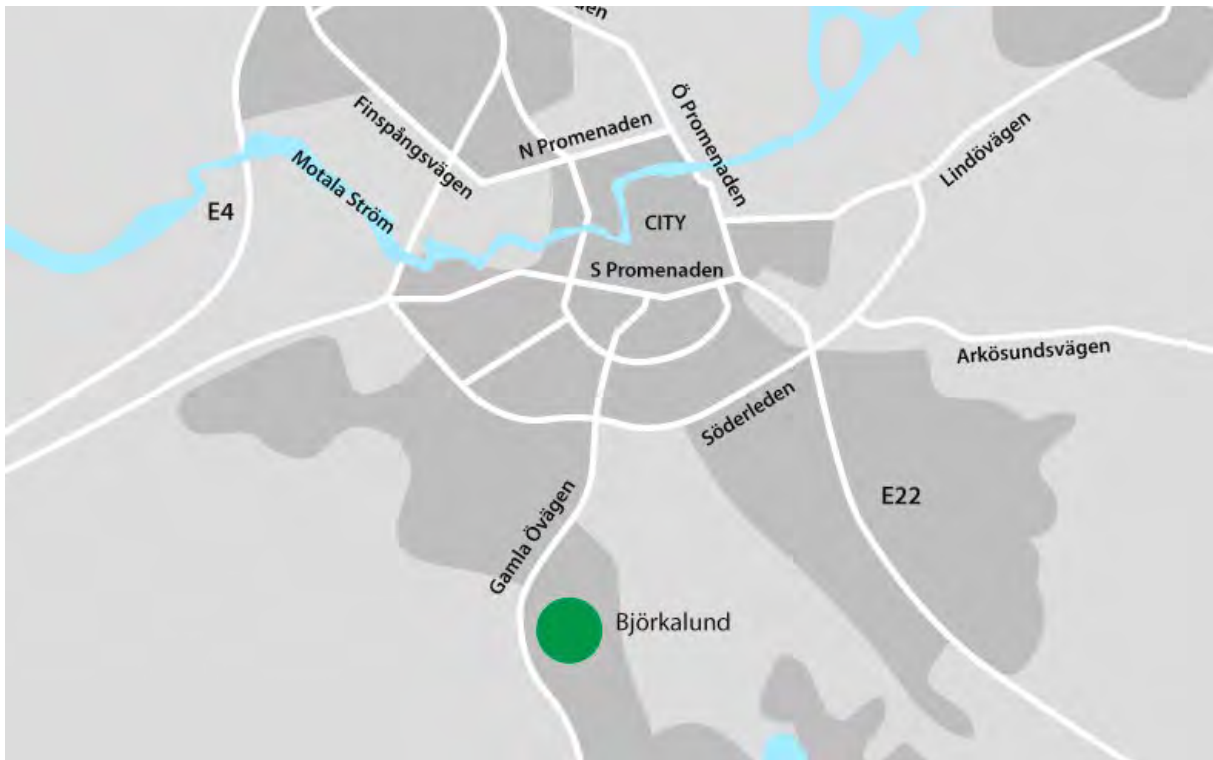
Anbudstävling 2022

Fastighets AB L E Lundberg inbjuder till anbudstävling för köp av de byggklara tomterna Kulissen 1-5 samt Aktrisen 1 för nyproduktion av radhus i Björkalund, Norrköping.



LUNDBERGS
FASTIGHETER

Bakgrund



Den nya stadsdelen Björkalund byggs ut av Fastighets AB Strömstaden* (72 %) och Norrköpings kommun gemensamt. Omkring 1 000 bostäder byggs ut kvartersvis under ett antal år. Det blir en blandning av friliggande villor, flerbostadshus, radhus, parhus och kedjehus. Trots att det bara är 3 km till citykärnan, så kommer stadsdelen att bibehålla mycket av den vackra naturen med åkerholmar, skog och öppna fält. Dessutom ligger naturreservatet Vrinnviskogen alldeles inpå knuten.

Vad har byggts hittills?

Hittills har 295 lägenheter byggts fördelat på 179 bostadsrätter (Bovieran, Hökerum och HSB) och 116 hyresrätter (Heimstaden). Dessutom har vi sålt 76 villatomter. Vi har även tecknat avtal med Viginti (minst 50 bostadsrätter), Pure Housing (90 hyresrätter) och Bolivo (35 seniorhyresrätter).

*Fastighets AB Strömstaden är helägt dotterbolag till Fastighets AB L E Lundberg (Lundbergs Fastigheter).

Norrköping

Det bor nu över 144 000 invånare i kommunen och staden fortsätter att växa. I kommunens framtidsvision ökar invånarantalet till över 175 000 år 2035, då nya resecentrum och Ostlänken planeras stå klar. I visionen är Norrköping en universitetsstad med fler än 10 000 studenter, ledande kulturstad och Sveriges musikstad. Vidare är man en självständig del av Stockholms arbetsmarknadsregion med ett näringsliv i toppklass.

Vad händer nu i Björkalund?

Holmtorpsparken med lekplats har nyligen färdigställts. Vidare bygger kommunen förskola med sex avdelningar vid Dekorstigen. Verksamheten sätter igång i januari 2023. Nattomsorg kommer att erbjudas.

Östenssons bygger en 2 200 m² stor livsmedelsbutik vid norra entrén till Björkalund. Den blir klar i början av 2023. Ytterligare verksamheter planeras i detta område.

Vår försäljning av villatomter vid Cirkusstigen fortskrider och kommunen håller en marktilldelningstävling för innovativa bostäder inom kv. Amfiteatern, som avgörs i mitten av november. Inför projektering av detaljplanens etapp 2 (öster om Aktrisen) pågår utredningsarbeten. Utbyggnad planeras att sätta igång under 2023. Den södra detaljplanen, som bland annat innebär att Holmtorpsvägen knyts ihop med Öbonäsvägen, förväntas att antas under 2023.



Ekonomi

Lundbergs Fastigheter avser att sälja tomterna i befintligt skick. Både utförda och kommande gator bekostas av Lundbergs Fastigheter och kommunen gemensamt. Alla exploateringsåtgärder och all byggnation inom kvartersmark genomförs och bekostas av köparen. Köparen bekostar alla nödvändiga anslutningsavgifter. Köparen står för sina egna projekterings- och utredningskostnader. Även lagfarts- och bygglovs-kostnader etc. står köparen för.

Exploateringsförutsättningar



Detaljplan

Planen vann laga kraft 121025. Inom Kulissen 1-5 tillåts radhus i två plan samt suterrängvåning. Det är även möjligt att bygga kedjehus, parhus och friliggande småhus. Största byggnadsarea för radhus är 2 300 m² (40 % av tomtarean), vilket innebär en bruttoarea på max 4 600 m² plus eventuell suterrängvåning. Därtill tillåts komplementbyggnader.

Inom Aktrisen 1 tillåts radhus i tre plan samt suterrängvåning. Det är även möjligt att bygga kedjehus, parhus och flerbostadshus. Största byggnadsarea för radhus är 1 778 m² (40% av tomtarean), vilket innebär en bruttoarea på max 5 335 m² plus eventuell suterrängvåning. Därtill tillåts komplementbyggnader.

Läs mer om gällande planbestämmelser i bilaga 1.

Utformning och gestaltning

Vi vill att både Kulissen och Aktrisen bebyggs med radhus då denna boendeform saknas i stadsdelen i dagsläget. Kulissen är relativt kuperad, vilket man bör ta hänsyn till vid

utformningen. Aktrisen ligger vid Holmtorpsvägen med byggrätt för tre våningar, vilken vi vill att man åtminstone delvis utnyttjar.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning för bedömning av de översiktliga geotekniska markförhållandena har utförts. Bifogad undersökning är endast indikativ; Lundbergs Fastigheter tar inte ansvar för faktiska grundläggningsförhållanden. Utförd undersökning med sättningsberäkning återfinns i tävlingshandlingarna, bilaga 2-4.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Huvudman för vatten- och avloppsnät är Nodra. Kommunalt VA byggs ut inom planområdet och ledningar förläggs i allmän platsmark.

För information om anslutningsavgifter se nodra.se.

Ledningar för el samt tomrör för bredband finns framdraget till tomten. Köpare beställer och bekostar elanslutning av E.ON Elnät Sverige AB. När det gäller fiber, så får man som tomtägare välja mellan att ansluta sig till Telias eller Nodras nät.

Dagvatten

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. Dagvattenutredning återfinns i tävlingshandlingarna, bilaga 5.

Angränsande gata vid Aktrisen avvattnas via ett krossfyllt dike mellan körbana och gc-väg. Marknivån på fastigheten i anslutning till diket ska om möjligt inte göras lägre än gatans nivå. En lägre nivå på fastigheten riskerar att försämra diket funktion och följden kan bli att dagvatten från gatan strömmar in på fastigheten. I diket botten finns en dräneringsledning. När infart anläggs ska ledningen kapas direkt uppströms infarten. De kapade ändarna ska anslutas till dagvattenbrunn med diameter > 400 mm med kupolsil.

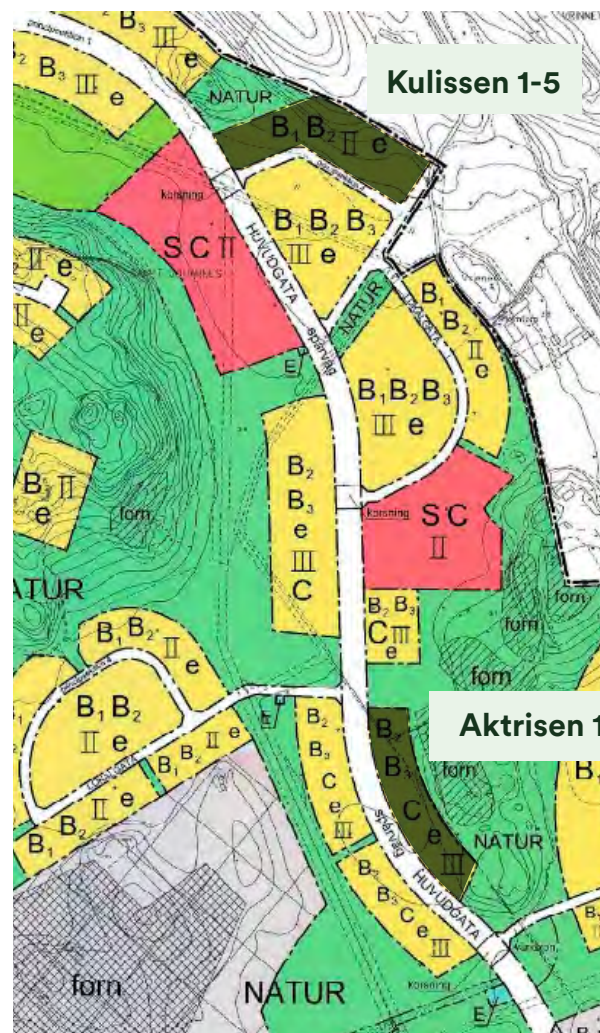
Om dräneringsledningen under infarten skadas eller riskerar att skadas vid anläggandet ska ledningen bytas ut mot en tät plastledning i samma dimension som dräneringsledningen. Ledningen ska vara av PP-rör i styvhetsklass SN 8. Samtliga packningar till rör och rördelar ska vara bensin- och oljeresistenta, detta gäller även vid anslutning till brunnen.

Trafik och parkering

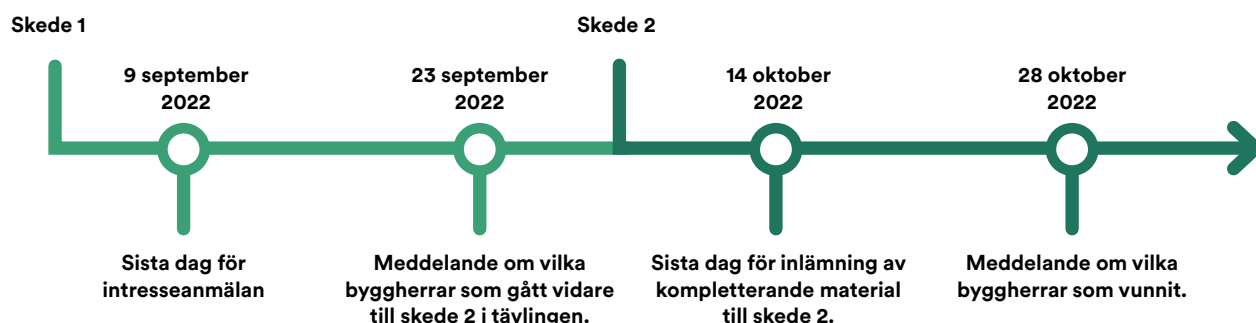
Minsta avstånd mellan utfarter mot huvudgatan (Holmtorpsvägen) är 30 m. Parkeringsförbud råder på de kommunala gatorna i området, så parkeringsbehovet måste lösas inom fastigheterna.

Arrangör

Tävlingen arrangeras av Fastighets AB L E Lundberg.



Tidplan för tävling



Skede 1

Vi bjuder in byggherrar att inkomma med en intresseanmälan för förvärv av Kulissen 1-5 och/ eller Aktrisen 1.

Intresseanmälan ska innehålla följande:

- En kort beskrivning i text om hur och varför företaget vill ta sig an den kommande exploateringen
- Beskrivning av företaget samt angivande av ombud och kontaktuppgifter
- Referensprojekt av bostadsbyggande i samma omfattning
- Uppgift om upplåtelseform för planerad ny bebyggelse
- Senaste årsredovisning
- Ett indikativt bud

Syftet med intresseanmälan är att välja ut 3-5 byggherrar, som går vidare till nästa skede i tävlingen. Intresseanmälningarna värderas med utgångspunkt från lämnat pris samt respektive byggherres förutsättningar att långsiktigt skapa attraktiv bostadsbebyggelse.

Intresseanmälan ska inkomma till Lundbergs Fastigheter senast 220909 via mail till roger.kjellberg@lundbergs.se. Det går även bra att skicka handlingen per post till följande adress:

Fastighets AB Strömstaden
c/o Fastighets AB L E Lundberg
att: Roger Kjellberg
601 85 Norrköping

Resultatet av skede 1 kommuniceras till deltagarna senast 220923.

Skede 2

De utvalda byggherrarna kompletterar sitt tidigare ingivna material med en kortfattad beskrivning av koncept, material, färgsättning, byggnadsteknik och hållbarhetsaspekter tillsammans med skisser av fasader och situationsplan med illustrerad bebyggelse och utformning av gårdsmark.

Kompletterande material ska inkomma till Lundbergs Fastigheter senast 221014 och adresseras till samma adress som intresseanmälan i skede 1.

Bedömning

Bedömning av det kompletterande materialet beräknas vara klar senast 221028 och kommuniceras då till deltagarna. Därefter påbörjas slutförhandling med vinnarna. Lundbergs Fastigheter förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och har även rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättnings-skyldighet till respektive förslagsställare.

Tävlingshandlingar



Tävlingshandlingar

Tävlingshandlingar finns även på vår hemsida bjorkalund.se

Frågor och svar

Eventuella frågor kan ställas till Roger Kjellberg
via roger.kjellberg@lundbergs.se eller 0709-21 65 99.

Bilagor:

1. Detaljplan (pdf)
2. Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (ÅF 190402)
3. Tekniskt PM Geoteknik (ÅF 190402)
4. Tekniskt PM Geoteknik-Sättningsberäkning (ÅF 190617)
5. Dagvattenutredning (WSP, 160422, rev 160617)



LUNDBERGS
FASTIGHETER

Lundbergs Fastigheter grundades 1944 och har vuxit till en av Sveriges stora privata fastighetsägare, med omkring 180 medarbetare. I dag finns vi i 10 städer och har tre affärsområden: bostad, kontor och handels- och mötesplatser. Lundbergs Fastigheter är ett helägt dotterbolag till det börsnoterade L E Lundbergföretagen AB.

Fastighets AB L E Lundberg lundbergsfastigheter.se



www.bjorkalund.se