

INBJUDAN



Birollen 1 i Björkalund, Norrköping

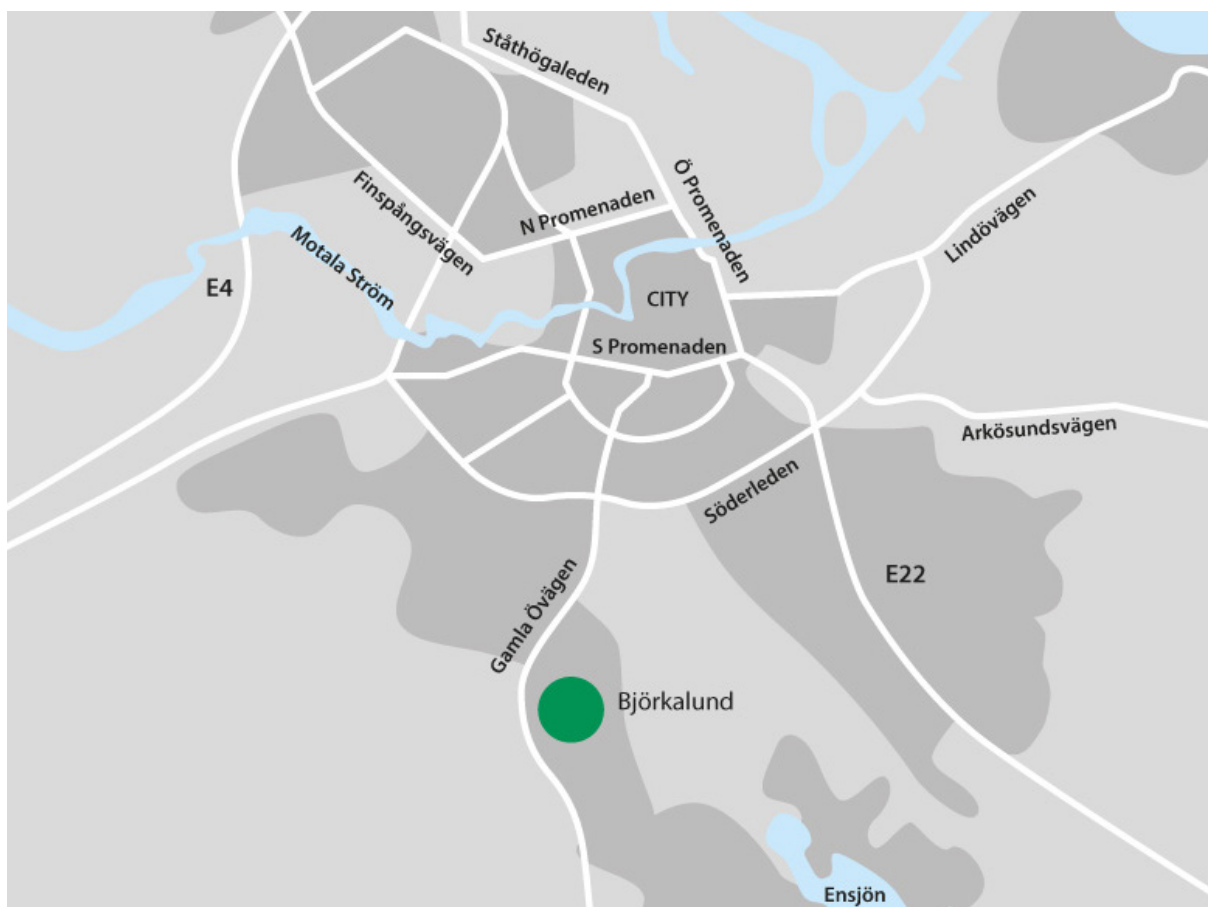
Anbudstävling 2021

Fastighets AB L E Lundberg inbjuder till anbudstävling för köp av den byggklara tomten Birollen 1 för nyproduktion av flerbostadshus inom 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, radhus, parhus och kedjehus. Utmed huvudgatan Holmtorpsvägen inom etapp 1 byggs i huvudsak flerbostadshus. 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 Vrinneviskogen alldeles inpå knuten.

Vad har byggts hittills?

Först ut var Bovieran med 48 lägenheter. Därefter har Hökerum Bygg byggt 43 och HSB 44 bostadsrätter vid entrén till Björkalund. HSB bygger för närvarande ytterligare 45 bostadsrätter. Inom granntomten i väster bygger Magnolia 116 lägenheter med Heimstaden som sluttare. Parallellt med dessa projekt håller de 63 första villorna på att färdigställas.

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

NORRKÖPING

Det bor nu över 143 000 invånare i kommunen och staden fortsätter att växa. I kommunens framtidsvision ökar invånarantalet till över 175 000 år 2035, då Ostlänken och nya resecentrum 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 näringsliv i toppklass.

Vad kommer att ske?

Utbyggnad av gator och va inom etapp 1 (av totalt 5 etapper) blir klar den 30 juni 2021. Därefter kommer Holmtorpsparken med lekplats och gräsytor, söder om Birollen 1, att anläggas. Kommunal förskola med natt- och helgomsorg håller på att byggas. Inflyttning sker hösten

2022. Östenssons ska etablera en livsmedelsbutik på 2 200 kvm med planerad öppning hösten 2022. I år kommer vi sälja ytterligare 25 villatomter och inom de närmsta åren kommer vi även sälja fler byggklara tomter för flerbostadshus och radhus.



Ekonomi

Lundbergs avser att sälja tomten i befintligt skick. Både utförda och kommande gator bekostas av Lundbergs 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 lagfart- och bygglovskostnader etc. står köparen för.

Exploateringsförutsättningar



Detaljplan

Planen vann laga kraft 2012-10-25. Inom Birollen 1 tillåts flerbostadshus i tre plan. Det är även möjligt att bygga kedjehus, parhus och radhus. Största byggnadsarea för flerbostadshus är 2 040 m² (35 % av tomtarean), vilket innebär en bruttoarea på max 6 119 m². Därtill tillåts en byggnadsarea på 874 m² för komplementbyggnader.

Längs huvudgatan ska huvudbyggnader placeras högst 4 meter från gatan. Läs mer om gällande planbestämmelser i bilaga 1.

Ettapp 1 och 2 har vunnit laga kraft. Den slutgiltiga utformningen av ettapp 3-5 planeras att arbetas fram 2021 för något år senare kunna antas.

Geoteknik och höjdsättning

En geoteknisk undersökning för bedömning av de översiktliga geotekniska markförhållandena har utförts. Torrkorpeleran har en uppskattad tjocklek på ca 1,2 m innan lerlagret med en mäktighet på ca 5-7 m tar vid. Friktionsjorden

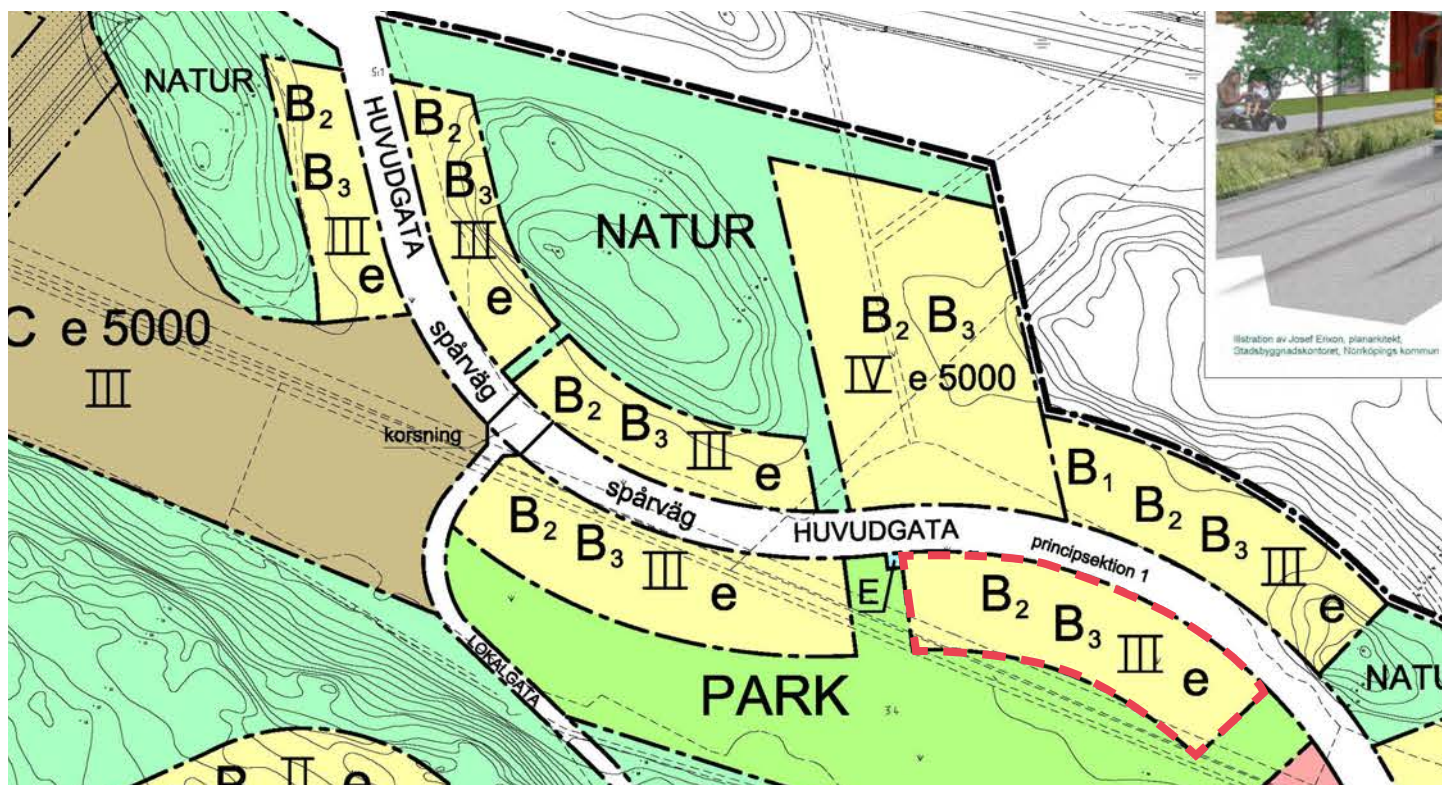
uppskattas vara ca 16 m tjock. Sondering har utförts ner till ca 24 m under befintlig markyta. Bifogad geoteknisk undersökning är endast indikativ; Lundbergs tar inte ansvar för faktiska grundläggningsförhållanden. Utförd undersökning återfinns i tävlingshandlingarna, bilaga 2.

Förslag på höjdsättning finns i bilaga 3 och sättningsberäkning i bilaga 4.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Huvudman för vatten- och avlopps nät är Nodra. Kommunalt VA byggs ut inom planområdet och ledningar förläggs i allmän platsmark. För information om anslutningsavgifter se www.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.



Utsnitt ur detaljplan för S:t Johannes 2:1 med närområde (Björkalund)

Dagvatten

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. Det befintliga diket inom Birollen 1 får utrivs genom återfyllning i enlighet med dom i mark- och miljödomstolen 2018-07-06. Dagvattenutredning återfinns i tävlingshandlingarna.

Angränsande gata avvattnas via ett krossfyllt dike mellan körbana och gc-väg. Det är därför mycket viktigt att fyllnadsmassor inte läggs ut över diket utanför fastighetsgränsen. Marknivån på fastigheten i anslutning till diket ska om möjligt inte göras lägre än gatans nivå. En lägre nivå på fastigheten riskerar att försämra dikets funktion och följden kan bli att dagvatten från gatan strömmar in på fastigheten. I diketets 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.

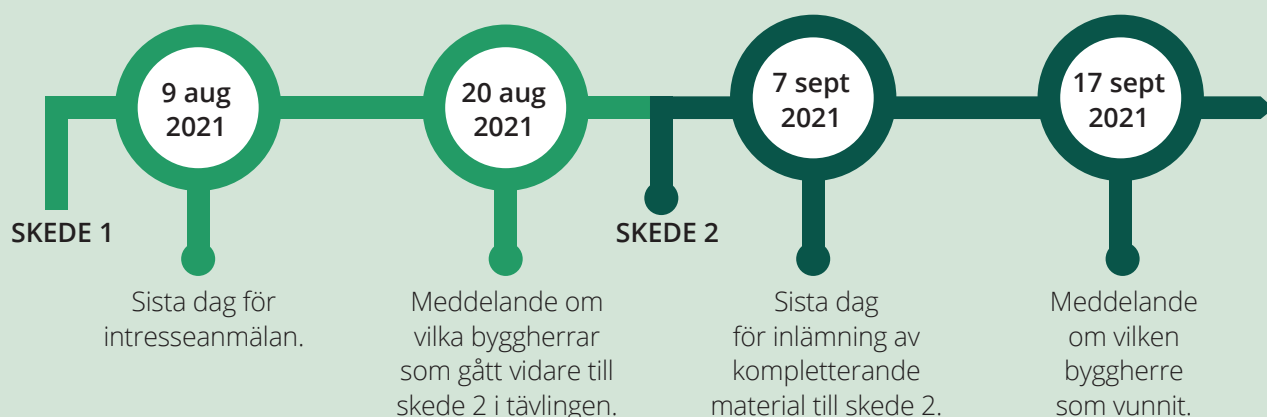
Trafik och parkering

Närmast Birollen 1 anläggs gc-väg, belysning och trädrad. Minsta avstånd mellan utfarter mot huvudgatan (Holmtorpsvägen) är 30 m. Parkeeringsförbud råder på de kommunala gatorna i området, så Birollen 1s hela parkeringsbehov måste lösas inom fastigheten. Se bilaga 5.

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 Birollen 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 årsredovisningen
- Ett indikativt bud
- Affärsupplägg och slutlig fastighetsägare

Syftet med intresseanmälan är att välja ut 2-3 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 senast 2021-08-09 och adresseras till:

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

Det går även bra att maila intresseanmälan till roger.kjellberg@lundbergs.se.

Resultatet av skede 1 kommuniceras till deltagarna senast 2021-08-20.

Skede 2

De utvalda byggherrarna kompletterar sitt tidigare ingivna material med illustrationer av föreslagen bebyggelse.

Kompletterande material ska inkomma till Lundbergs senast 2021-09-07 och adresseras till samma adress som intresseanmälan i skede 1.

Bedömning

Bedömning av det kompletterande materialet beräknas vara klar senast 2021-09-17 och kommuniceras då till deltagarna. Därefter påbörjas slutförhandling med vinnaren. Lundbergs förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och har även rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till respektive förslagsställare.

Tävlingshandlingar



Tävlingshandlingar

Tävlingshandlingar finns även på vår hemsida
www.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
2. Tekniskt PM Geoteknik (ÅF 2019-04-02)
3. Höjdsättnings-PM (Malacon 2020-01-23)
4. PM Sättningsberäkning (ÅF 2019-06-17)
5. Dagvattenutredning (WSP, 2016-04-22, rev 2016-06-17)
6. Trafikbullerutredning (WSP, 2011-02-17)



Lundbergs Fastigheter vill bidra till att människor får möjlighet att leva ett bättre liv. Därför utvecklar vi attraktiva, hållbara stadsmiljöer där man gärna bor, jobbar och berikar sin lediga tid. Vårt företag grundades 1944 och har idag närmare 170 medarbetare i tio städer, från Göteborg i väst till Stockholm i öst. Vi äger och förvaltar våra fastigheter själva, och erbjuder citylägen inom tre områden: Bostäder, Kontor samt Handel & Mötesplatser.

För ett hållbart cityliv är fyra ord som sammanfattar vårt syfte och drivkraft. De flesta av våra fastigheter finns i citykärnan. Det är där vi kan göra störst skillnad, idag och i framtiden.

Lundbergs Fastigheter ett stolt, helägt dotterbolag till investeringsbolaget Lundbergs – ett börsnoterat "familjeföretag" med över 46 000 aktieägare i Sverige och i utlandet.



LUNDBERGS
FASTIGHETER