



Åtvidabergs  
kommun

# INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING I ÅTVIDABERGS KOMMUN

.....  
Grebo Norrby Etapp 1

**Åtvidabergs kommun har med sina 11 500 invånare det perfekta läget mellan kust och storstaden. En närmiljö som erbjuder vacker natur, sjöar och ett rikt djur- och friluftsliv.**

Kommunen har sedan 2017 arbetat med att ta fram ett av Östergötlands bästa läge för villa- och radhusbebyggelse med närhet till sjön Ärlången och samhället Grebo och med bara 20 minuter till centrala Linköping. Detaljplanen för området har vunnit lag kraft och kommunen avser nu att försälja, genom markanvisningstävling, kvarter för villa och radhusbebyggelse till kommersiella byggherrar.

**Välkomna att bidra till utveckling i Åtvidaberg**

<b>Områdets förutsättningar</b>	<b>4</b>
Åtvidabergs kommun	4
Grebo	4
Grebo Norrby	5
<b>Detaljplan</b>	<b>6</b>
Allmänt om detaljplanen	6
Tidigare användning	6
<b>Markanvisningsområdet</b>	<b>7</b>
Målsättningen med Grebo Norrby	7
Kvartersinformation	8
<b>Förutsättningar för bebyggelse</b>	<b>10</b>
Teknisk försörjning	10
Geoteknik & Markmiljö	10
Arkeologi	10
Dagvattenutredning	11
Trafik & bullerutredning	11
Etableringsplats	11
<b>Allmän tävlingsinformation</b>	<b>12</b>
Funktionär och tävlingsansvarig	12
Hänsynstagande vid byggnation	12
Upplåtelse till Åtvidabergs kommun	12
<b>Markanvisning &amp; Marköverlåtelse</b>	<b>12</b>
Markanvisning	12
Marköverlåtelse	12
<b>Allmän tävlingsinformation</b>	<b>13</b>
Funktionär och tävlingsansvarig	13
Hänsynstagande vid byggnation	13
Upplåtelse till Åtvidabergs kommun	13
<b>Tävlingsupplägg</b>	<b>13</b>
Tävlingsinformation	13
Visning av området	13
<b>Tidplan</b>	<b>14</b>
Tidplan för Markanvisningstävlingen	14
Tidplan för Grebo Norrby	14
<b>Anbudsinlämnade</b>	<b>15</b>
Dokument	15
Kvalificering	15
Utvärdering	16
<b>Särskilda villkor för markanvisningen</b>	<b>17</b>
Viten	18



# OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

## Åtvidabergs kommun

Åtvidaberg har haft en kraftigt ökad efterfrågan på bostäder och i dagsläget är få tomter lediga i Åtvidaberg, Björsäter och Grebo tätorter och antalet bygglovsärenden ökar. Åtvidabergs kommun har som mål att växa hållbart och skapa bra förutsättningar för såväl arbetsliv som boende.

Åtvidabergs kommun har cirka 11 500 invånare, ligger drygt tre mil från universitetsstaden Linköping. Åtvidaberg har ett lyckat läge mellan kust och storstad, med fin natur, sjöar, bad och ett rikt friluftsliv. I Åtvidaberg finns många olika företag och ett framgångsrikt näringslivsklimat. Åtvidaberg är en kommun med framåtanda som ständigt jobbar för att utveckla både näringsliv och kommunen som organisation. Kommunen har en väl utvecklad kommunal service och goda möjligheter till fritidsaktiviteter. Kommunikationerna mellan Åtvidaberg och Linköping är mycket goda med expressbussar och tåg som avgår varje halvtimma på morgonen och kvällen, vilket underlättar pendling.

## Grebo

Grebo är en populär boendeort i Åtvidabergs kommun, där de boende är granne med både skog och vatten. Orten har den lantliga känslan samtidigt som den geografiska placeringen innebär kortare pendlingsavstånd till både Åtvidabergs tätort och Linköpings stadskärna. Förvärvsarbetare har därför tillgång till arbetsmarknaden i båda kommunerna. Bland de större arbetsgivarna i närheten finns b.l.a. SAAB, Ericsson, Scanfil, Ternstedt Invent AB (Comfort) och Åtvidabergshus.

Pendling kan ske såväl med expressbuss och landsbygdsbuss som bil. Resan tar ca 15 minuter till Åtvidabergs tätort och ca 20 minuters till Linköping. Trafikverket satsar dessutom för närvarande på riksväg 35 vilket förbättrar säkerheten och bekvämligheten för resande från orten. Riksväg 35 mellan Linköping och Åtvidaberg planeras att bli 2+1 väg med en hastighet 100 km/h från slutet av 2025. Byggnationen har redan startat och delar av vägen är redan ombyggd. Från Linköping och Lingham finns dessutom tågstationer som trafikeras med pendeltåg och öppnar upp till större delen av Östergötlands arbetsmarknad mot både Norrköping, Mjölby och Motala.

På orten finns ett aktivt föreningsliv och flera möjligheter till fritidssysselsättning. Byalaget arbetar för utveckling av orten bland annat i form av parkområden för aktiviteter samtidigt som föreningen Grebo IK:s träningar samlar många barn och unga för fritidssysselsättning. Föreningen har även lag i seriespel för seniorer. Under 2023 planeras en ny idrottsplats att börja anläggas i Grebo vilket förutom nya fotbollsplaner även ska möjliggöra för andra aktiviteter inom planområdet. För den som vill motionera på egen hand finns i anslutning till idrottsplatsen ett elljusspår, lekplats och ett utegym. Sjön Ärlången alldeles intill, vilken genomrinnas av Stångån i väster, erbjuder samtidigt flertalet möjligheter till aktiviteter såsom bad, båtturer, fågelskådning, klättring eller varför inte testa på Yogapaddling?



För de yngre invånarna har Grebo en modern förskola och skola för årskurs 1-5 inom gång eller cykelavstånd. Alldeles intill skolan och förskolan finns en lanthandel som erbjuder såväl livsmedel som kommersiell service som exempelvis apoteks- och systembolagsombud samt paketutlämning. Lanthandeln är även kommunal servicepunkt vilket bland annat innebär att det i affären finns informationsmaterial samt att butiken är biblioteksombud. Affären erbjuder även tjänster som släpvagnsuthyrning och köp av fiskekort. Intill väg 35 finns en drivmedelsstation och bredvid ligger ortens pizzeria.

Grebo är en eftertraktad bostadsort inte minst bland barnfamiljer samtidigt som många vill bo kvar även när barnen har flyttat ut. För att göra det möjligt att bo i Grebo i livets olika skeden planerar kommunen för tomter för villor, mindre bostäder i radhus, kedjehus och större flerbostadshus i Norrby.

## Grebo Norrby

Grebo Norrby etapp 1 är beläget inom fastigheten Norrby Åtvidaberg 1:19 beläget ca 500 m från Grebo skola och lanthandel. Projektet Grebo Norrby är uppdelat i 3 etapper och för etapp 1 har detaljplanen nu vunnit laga kraft. En första markanvisning sker för etapp 1 bestående av kvarteren E, H, I, N och O vilket bedöms kunna inrymma cirka 35 tomter för villa- och radhusbebyggelse, för mer detaljerad beskrivning se avsnitt 3.2.

Merparten av tomterna inom Grebo Norrby kommer erbjuda möjligheter till sjöutsikt i sydvästlig riktning ut över sjön Ärlången. De som väljer att bosätta sig i Grebo Norrby kommer ha tillgång till ett rikt friluftsliv tack vare bad, båtbygga, härliga promenadstigar och kulturhistoriska miljöer som exempelvis Kåringberget och Sturefors slott. Ärlången erbjuder också fina möjligheter att till exempel paddla kajak och kanot eller åka skridsko. Den fiskeintresserade kan köpa fiskekort och fiska till exempel gös, gädda och abborre. Ut mot sjön kommer ett promenadstråk anläggas när kraftledningen har flyttats vilket beräknas ske i slutet av 2024.

Vägen in till området kommer kantas av en ädellövsallé som skiljer biltrafiken från gång- och cykelbanan. Förutom bostadsbebyggelse kommer kommunen på sikt anlägga en lekpark och i närområdet finns flera lekområdet i naturen. Detaljplan



# ALLMÄNT OM DETALJPLANEN

Detaljplanen för Grebo Norrby etapp 1 vann laga kraft hösten 2022 och bedöms omfatta 79 tomter fördelat på 15 kvarter. Detaljplanen är den första delen inom Åtvidabergs kommuns projekt Grebo Norrby som i dagsläget bedöms omfatta 3 etapper inom fastigheten Norrby 1:19 i Åtvidabergs kommun. För hela projektet gäller ett planprogram som visar på kommunens övergripande vision för exploatering av området.

Detaljplanen samt relevanta utredningar finns som bilagor till tävlingsprogrammet.

---

## Tidigare användning

Området som omfattas av Grebo Norrby etapp 1 har tidigare primärt utgjorts av åkermark med inslag av betes- och skogsmark. Under markanvisningen används delar av området fortsatt som aktiv jordbruksmark men vid försäljning av området kommer exploatering av området ha skett och marken kommer inte längre vara jordbruksmark.



# MARKANVISNINGS- OMRÅDET

## Målsättningen med Grebo Norrby

Kommunens vision för utvecklingen av Grebo Norrby är att skapa möjlighet för attraktiva bostäder för alla i ett naturnära område med höga natur- och kulturvärden inpå knuten. Viktigt i planarbetet har varit att ta vara på befintliga kvaliteter och förutsättningar i naturen och i Grebo samhälle för att skapa en god sammanhållning såväl socialt som fysiskt. En god sammanhållning ska åstadkommas genom att ta vara på och integrera platsens befintliga förutsättningar med den nya planerade strukturen.

Att integrera en bebyggelsestruktur i detta naturnära läge i ett redan befintligt mindre samhälle skapar goda möjligheter för ett bostadsområde som kan identifieras med natur, lugn och trygghet. Grundläggande i kommunens arbete har varit att skapa möjligheter för trygga, tillgängliga och attraktiva bostäder för alla.

Områdets grönstruktur med värdefulla åkerholmar och ekar, topografiska förhållanden och de många kulturminnen som finns är vad som skapar förutsättningarna för bebyggelsens utformning och struktur. De många befintliga och naturliga värdena ska tas till vara på för att skapa mötesplatser, vandringsstråk och parker för att främja möten, rekreation och goda levnadsförhållanden både för boende och för besökare. Samma värden och förutsättningar som styr områdets utformning är vad som skapar områdets unika identitet och karaktär.



## Kvartersinformation

Åtvidabergs kommun inbjuder nu till markanvisningstävling avseende villa och radhus-bebyggelse i Grebo Norrby omfattade kvarteren E, I, H, N och O. Som anbudslämnare har du rätt att lämna anbud på ett eller flera kvarter.

Åtvidabergs kommun kommer ombesörja av-styckning av kvartersmarken hos Lantmäteriet för att skapa exploateringsfastigheter. Köpande bolag har sedan möjlighet att utforma de enskilda bostadsfastigheterna inom området genom avstyckning i egen regi.

### Kvarter E

**Fastighet**

Del av Norrby 1:19 omfattade kvarter E

**Kvartersstorlek**

3 650 kvm

**Byggrätt (bya)**

250 kvm/fastighet

**Byggnadstyp**

Villor

**Byggnadshöjd**

7 m i nockhöjd

**Preliminär adress**

Boplatsvägen / Hoburgsvägen

**Preliminärt kvartersnamn:**

Harren

**Detaljplan**

Detaljplan Norrby 1:19 m.fl. (diarienummer 2019-702)

**Anslutningar**

El, fiber och VA (Ren-, spill- och dagvatten) finns i närområdet. Fastighet är inte ansluten i dagsläget till något nät och samtliga anläggningsavgifter erläggs till respektive nätägare.

**P-norm**

2 parkeringsplatser/bostad.



### Kvarter H

**Fastighet**

Del av Norrby 1:19 omfattade kvarter H

**Kvartersstorlek**

4 700 kvm

**Byggrätt (bya)**

50 % av fastigheten

**Byggnadstyp**

Villor eller rad-/parhus

**Byggnadshöjd**

10 m i nockhöjd

**Preliminär adress**

Härdvägen / Trillingoxvägen

**Preliminärt kvartersnamn**

Löjan

**Detaljplan**

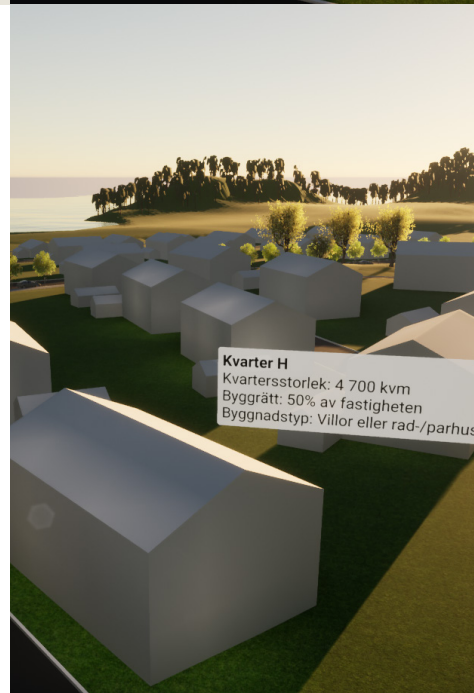
Detaljplan Norrby 1:19 m.fl. (diarienummer 2019-702)

**Anslutningar**

El, fiber och VA (Ren-, spill- och dagvatten) finns i närområdet. Fastighet är inte ansluten i dagsläget till något nät och samtliga anläggningsavgifter erläggs till respektive nätägare.

**P-norm**

2 parkeringsplatser/bostad.





# Kvarter I

## Fastighet

Del av Norrby 1:19 omfattade kvarter H

## Kvarterstorlek

3 300 kvm

## Byggrätt (bya)

60 % av fastigheten

## Byggnadstyp

Rad- eller parhus

## Byggnadshöjd

8 m i nockhöjd

## Preliminär adress

Trillingoxvägen

## Preliminärt kvartersnamn

Mörten

## Detaljplan

Detaljplan Norrby 1:19 m.fl.  
(diarienummer 2019-702)

## Anslutningar

El, fiber och VA (Ren-, spill- och dagvatten) finns i närområdet. Fastighet är inte ansluten i dagsläget till något nät och samtliga anläggningsavgifter erläggs till respektive nätägare.

## P-norm

2 parkeringsplatser/bostad.



# Kvarter N

## Fastighet

Del av Norrby 1:19 omfattade kvarter N

## Kvarterstorlek

5 300 kvm

## Byggrätt (bya)

250 kvm / fastighet

## Byggnadstyp

Villor

## Byggnadshöjd

7 m i nockhöjd

## Preliminär adress

Häradshövdingens väg / Lovisavägen

## Preliminärt kvartersnamn

Sutaren

## Detaljplan

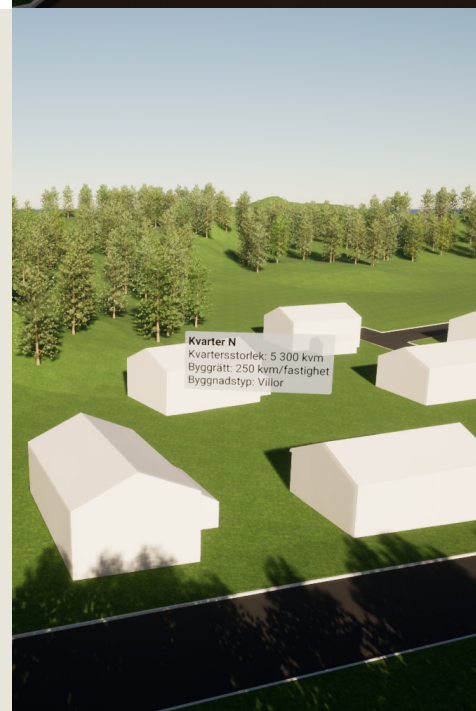
Detaljplan Norrby 1:19 m.fl.  
(diarienummer 2019-702)

## Anslutningar

El, fiber och VA (Ren-, spill- och dagvatten) finns i närområdet. Fastighet är inte ansluten i dagsläget till något nät och samtliga anläggningsavgifter erläggs till respektive nätägare.

## P-norm

2 parkeringsplatser/bostad.



# Kvarter O

## Fastighet

Del av Norrby 1:19 omfattade kvarter O

## Kvarterstorlek

5 600 kvm

## Byggrätt (bya)

250 kvm / fastighet

## Byggnadstyp

Villor

## Byggnadshöjd

7 m i nockhöjd

## Preliminär adress

Häradshövdingens väg /  
Jenny Johanssons väg

## Preliminärt kvartersnamn

Ålen

## Detaljplan

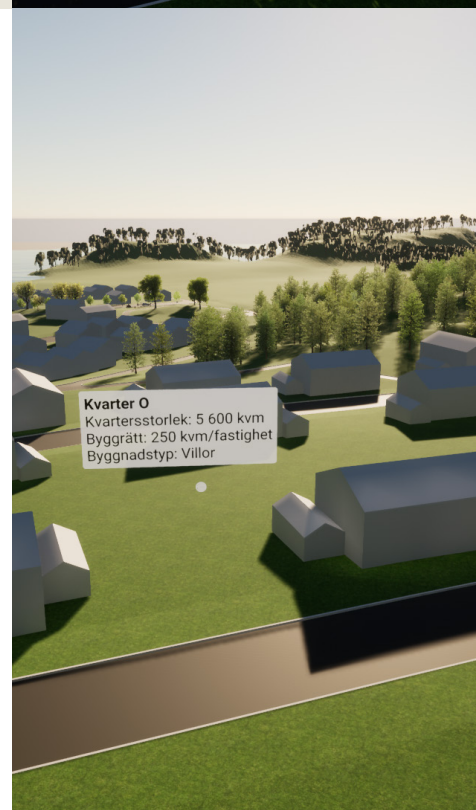
Detaljplan Norrby 1:19 m.fl.  
(diarienummer 2019-702)

## Anslutningar

El, fiber och VA (Ren-, spill- och dagvatten) finns i närområdet. Fastighet är inte ansluten i dagsläget till något nät och samtliga anläggningsavgifter erläggs till respektive nätägare.

## P-norm

2 parkeringsplatser/bostad.



# FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BEBYGGELSE

## Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp erbjuds via Åtvidabergs Vatten AB. Markpriset som lämnas är exklusive anslutningsavgifter. Har Åtvidabergs kommun erlagt avgift för obebyggd tomt innan fastighetsköp genomförs ska exploatören, utöver kostnaden för fastigheten, erlagga kostnader för vatten och avlopp.
- Fiber erbjuds samtliga tomter genom kommunala fibernätet som administreras via kommunalförbundet ITSAM.
- Tele erbjuds ej inom området. Mobilnät bedöms ha god tillgång i området.
- El erbjuds via Eon.

## Avgifter & taxor

Exploatören ska erlagga samtliga kostnader till berörd aktör. Har kommunen erlagt kostnader för den tekniska försörjningen ska Exploatören ersätta kommunen för dessa kostnader utöver ersättningen för markområdet/fastigheten.

Ingen ersättning utgår för inlämnande av anbud. Exploatören är bunden av sitt lämnade anbud i 90 dagar från sista dag för inlämning och vinner exploatören markanvisningen ska exploatören erlagga markanvisningsavgift vilket uppgår till 10 procent av anbudspriset, även om inget markanvisningsavtal träffas mellan Exploatören och Åtvidabergs kommun.

## Geoteknik & Markmiljö

Åtvidabergs kommun har genomfört 3 geotekniska utredningar för att kartlägga de geotekniska förutsättningarna inom området. Utredningarna är inte bindande för kommunen och exploatören förutsätts vidta egna undersökningar inför byggnationsstart. Exploatören har inte rätt till ersättning om utredningarnas rekommendationer eller övrig information är felaktig.

## Arkeologi

Åtvidabergs kommun har under arbetet med detaljplanen för etapp 1 genomfört två arkeologiska utredningar. Kommunens bedömning är att inga arkeologiska lämningar finns konstaterade inom kvartermarken. Utredningar finns som bilaga till tävlingsprogrammet och Exploatören förutsätts ta del av utredningar. Exploatören har inte rätt till ersättning om utredningarnas rekommendationer eller övrig information är felaktig.



---

## Dagvattenutredning

Åtvidabergs kommun har under arbetet med detaljplanen för etapp 1 genomfört en dagvattenutredning. Exploatören förutsätts ta del av dagvattenutredningen. Exploatören har inte rätt till ersättning om utredningarnas rekommendationer eller övrig information är felaktig.

---

## Trafik & bullerutredning

Åtvidabergs kommun har under arbetet med detaljplanen för etapp 1 genomfört en trafik- och bullerutredning. Exploatören förutsätts ta del av trafik- och bullerutredningen samt vidta lämpliga åtgärder för att förhindra att framtida boende upplever ljud- och bullerproblem.

---

## Etableringsplats

Åtvidabergs kommun erbjuder exploatörer att nyttja kvartersmarken inom kvarter J och K för exempelvis uppställning av byggbodas, parkeringsplats eller som avlastningsplats och förvaring. Detta sker i samordning med övriga intressenter och i överenskommelse med kommunen.



# ALLMÄN TÄVLINGS- INFORMATION

---

## Funktionär och tävlingsansvarig

Klas Liljestrand, Mark- & exploateringsingenjör hos Åtvidabergs kommun.

---

## Hänsynstagande vid byggnation

Exploatören ska säkerställa att dess personal och entreprenörer vid byggnation inom området inte nyttjar grusvägen som är belägen utanför detaljplanen.

---

## Upplåtelse till Åtvidabergs kommun

Åtvidabergs kommun är inte intresserad av att förhyra del eller hela byggnaden för boende (trygghetsboende, LSS och liknande).

# MARKANVISNING & MARKÖVERLÅTELSE

## Markanvisning

Markanvisningsavtal träffas med vinnaren för respektive kvarter. Markanvisningen gäller i 24 månader med möjlighet till förlängning i ytterligare två år.

## Marköverlåtelse

Åtvidabergs kommun träffar marköverlåtelseavtal för respektive fastighet med exploatören under förutsättningarna som anges i tävlingsprogrammet.

Notera att ett markområde kan delas upp i flera fastigheter och att varje enskild fastighet i såna fall överlåts för sig. Markanvisningsavgiften avräknas mot försäljningspriset. Om området delas upp på flera fastigheter och exploatören förvärvar varje fastighet separat avräknas markanvisningsavgiften med 25 % på den näst sista fastigheten och 75 % på den sista fastigheten som överlåts inom området.

# ALLMÄN TÄVLINGS- INFORMATION

## Funktionär och tävlingsansvarig

Klas Liljestrand, Mark- och exploateringsingenjör hos Åtvidabergs kommun.

## Hänsynstagande vid byggnation

Exploatören ska säkerställa att dess personal och entreprenörer vid byggnation inom området inte nyttjar grusvägen som är belägen utanför detaljplanen.

## Upplåtelse till Åtvidabergs kommun

Åtvidabergs kommun är inte intresserad av att förhyra del eller hela byggnaden för boende (trygghetsboende, LSS och liknande).

# TÄVLINGSUPPLÄGG

## Tävlingsinformation

Åtvidabergs kommun har tecknat ett samarbetsavtal med Markanvisning.se som tillhandahåller en e-tjänst för säker inlämning och tydligare kommunikation under anbudstiden. Det är kostnadsfritt att ta del av markanvisningen och lämna in anbud.

All tävlingsinformation publiceras hos Markanvisning.se. Enbart information publicerad på Markanvisning.se utgör tävlingsmaterial och är bindande för kommunen. Det är bara anbud som lämnats in via Markanvisning.se som är giltiga och frågor ska ställas via deras verktyg.

För frågor om Markanvisning.se tjänster och funktioner hänvisar vi till kontaktinformationen på webbplatsen.

[markanvisning.se](https://markanvisning.se)

## Visning av området

Åtvidabergs kommun visar exploateringsområdet för intresserade exploatörer den 21 april 2023 kl. 13:00-15:00.

## Anmälan

Anmälan för visning av området ska ske senast den 13 april 2023 till:

[norrby@atvidaberg.se](mailto:norrby@atvidaberg.se)

Exploatören kan själva besöka området och ska då visa hänsyn till boende och besökare av området.

# Tidplan

## Tidplan för Markanvisningstävlingen

### Preliminär tidplan:

Utskick av denna inbjudan till intressenter	22 mars 2023
Visning av området	21 april 2023
Sista dag för frågor avseende tävlingen.	18 maj 2023
Sista dag då svar lämnas avseende tävlingen.	22 maj 2023
Sista dag för inlämnande av anbud.	25 maj 2023 klockan 23.59
Beräknad tid för avtalstecknande	30 juni 2023

Vinnaren av markanvisningstävlingen kommer att erbjudas möjlighet att teckna markanvisningsavtal med Åtvidabergs kommun för berört område. Markanvisningen kommer gälla i 24 månader. Om vinnaren inte tecknar markanvisningsavtal inom 30 dagar, efter att erbjudande skickas från kommunen, kommer erbjudandet gå vidare till nr. 2. Om markanvisningsavtalet hävs har nr. 2 i markanvisningstävling inte rätt att få erbjudande om att teckna markanvisningsavtal.

## Tidplan för Grebo Norrby

### Preliminär tidplan:

Markanvisningstävling	Våren/sommaren 2023
Byggstart kommunal infrastruktur	Hösten 2023
Kommunal infrastruktur färdig	Våren 2024
Tillträde till marken för byggherrar	Våren 2024
Flytt av kraftledningen färdig	Hösten 2024
Kommunal försäljning till privatpersoner	Hösten 2024

Dialog med Mark- och exploateringsingenjörer samt bygglovskontoret avseende bygglov kan ske så snart tävling är avgjord och exploatör som får markanvisning förutsätts starta bygget inom 9 månader och vara klar inom 36 månader från marköverlåtelseavtal har tecknats. Marköverlåtelseavtal tecknas tidigast när bygglov erhållits, varpå byggstart ska ske enligt tidplan ovan.



# Anbudsinlämnade

Intresserade exploatörer inbjuds att delta i markanvisningstävlingen genom att senast den 25 maj 2022 inkomma med anbud för respektive område kvartersmarken. Anbud lämnas in via markanvisning.se verktyg för inlämning. Anbudsinlämningen på Markanvisning.se är kostnadsfri men respektive anbudslämnare behöver registrera ett konto.

## Uppgifter

Anbudet ska innehålla följande uppgifter:

- Dokument med information om bolagsstruktur och ledande befattningshavare samt projektledare hos bolaget för berört projekt.
- Översiktligt dokument med illustration (fasadelevation och situationsplan) samt beskrivning över föreslagen bebyggelses utformning och gestaltning.
- Dokument med rangordning av kvartersmarken.
- Eventuellt dokument med 1-2 referensprojekt.
- om bolaget önskar åberopa referensprojekt. Referensprojekten bör innehålla:  
(1) prospekt,  
(2) bilder på byggnaden efter färdigställande,  
(3) beskrivning av arkitektonisk idé samt  
(4) kontaktuppgifter till kontaktperson (Mark- & exploateringsingenjör) hos berörd kommun.
- Ifyllda anbudsuppgifter enligt formulär hos Markanvisning.se.
- Senaste årsredovisningen (2022) samt fullmakt.

Kommunen förbehåller sig rätten att be om komplettering av inkompleta anbud alternativt diskvalificeras inkompleta anbud. Kommunen kan komma att ställa in markanvisningstävlingen om för få godtagbara ansökningar inkommit eller om inkomna anbud understiger värdet i fastighetsvärderingen. Vidare förbehåller sig Åtvidabergs kommun fri prövningsrätt av inkomna anbud och har även rätt att tacka nej till samtliga anbud. Kommunen har ingen ersättningskyldighet till respektive anbudslämnare.

## Kvalificering

Anbuden kompletteras med data/underlag för kvalificeringsbedömningen genom Åtvidabergs kommuns samarbete med Markanvisning.se. För att vara kvalificerad för att delta i markanvisningstävlingen ska följande krav vara uppfyllda:

- Exploatören samt dess ägare och koncern ska vara ekonomiskt och juridiskt välskött bolag som har förmåga att genomföra projektet.
- Bolaget eller dess koncern ska ha en omsättning om 10 000 kronor per maximal byggnadsarea per kvarter. Om bolaget bolaget önskar förvärva flera kvarter gäller kravet för samtliga kvarters maximala byggnadsarea. Om bolaget bara uppnår ekonomiska kravet för ett av kvarteren kommer prövningen av kvalificeringen ske utifrån det högst rankade anbudet först och sedan i fallande ordning.
- Bolaget ska ha en kreditrating om 60 eller bättre hos Creditsafe.
- Bolaget ska inneha F-skatt eller FA-skatt (eller motsvarande registrering om bolaget är registrerat utomlands).
- Att bolaget inte bryter mot svenska eller europeiska regleringar avseende Rysslands anfallskrig gentemot Ukraina.
- Att bolaget i övrigt uppfyller kraven i Åtvidabergs kommun riktlinjer för markanvisningar och lämnar in komplett anbud.

Om Bolaget, dess koncern eller ledande befattningshavare tidigare inte har tecknat markanvisningsavtal vid erbjudande från Åtvidabergs kommun, hoppat av markanvisningsavtal med Åtvidabergs kommun, inte genomfört byggnation eller "lämnat" fastighet åter till Åtvidabergs kommun efter tecknat överlåtelseavtal äger Åtvidabergs kommun rätt att diskvalificera anbudsgivaren.

## Utvärdering

Inlämnade anbud, som är kvalificerade enligt ovan, kommer att utvärderas för att få fram ett utvärderingspris. Utvärderingspriset kommer tas fram genom att anbudspriset erhåller påslag/avdrag med ett belopp utifrån en procentsats inom kategorierna "Byggnadernas utformning" och "Referensprojekt" enligt bedömningskriterierna. Utvärdering kommer att ske för respektive kvarter. Det innebär att påslag sker på anbudspriset för berört kvarter. Beloppet kommer sedan att adderas på anbudspriset för att få fram utvärderingspriset. Högst utvärderingspris kommer att utses till vinnare för respektive kvarter och erbjudas att teckna markanvisningsavtal med Åtvidabergs kommun. Om två anbud hamnar på samma utvärderingspris kommer den vars anbud som bedöms ha bäst utformning att rankas högre.

Önskar exploatören visa på flera olika typer av utformning inom ett kvarter ska de olika förslagen lämnas i separata anbud.

Utvärderingen av anbuderna kommer att ske av minst två tjänstemän från Åtvidabergs kommuns samhällsbyggnadsförvaltning.

### Bedömningskriterier

#### Anbudspris

Anbudspriset ska lämnas i anbudet och ska avse hela köpeskillingen för respektive kvarter. Anbudspriset gäller för respektive kvartersområde.

#### Byggnadernas utformning

Föreslagen bebyggelse kommer att utvärderas avseende byggnadernas estetiska värden med beaktande av gestaltungsprogrammet samt efterlevnad av detaljplan och omgivningen. Den exploatör som har bäst utformning kommer erhålla påslag med 30 procent av anbudspriset. Den med näst bäst kommer erhålla påslag med 20 procent och den som har tredje bästa utformningen får 15 procent. Fjärde och sämre placerade anbud kommer få 0 procent påslag på sitt anbudspris.

Överensstämmer inte föreslagen bebyggelse med detaljplanen sker ett avdrag med 50 procent.

#### Referensprojekt

Referensprojekten kommer att utvärderas dels genom inskickade handlingar dels utifrån referensfrågor till kontaktperson. Referensprojekten ska dels visa på bolagets kapacitet att genomföra liknande byggnationer samt visa på att bolaget bygger med hög arkitektonisk kvalitet.

Den exploatör som har bäst referensprojekt erhåller påslag med 15 procent av anbudspriset. Den med näst bäst kommer erhålla påslag med 10 procent. Det tredje bästa kommer att komma till 5 procents påslag på sitt anbudspris. Övriga kommer inte få något påslag.

Referensprojekten ska vara kopplade till bolaget eller dess koncern. Är bolaget/koncernen nybildat inom de senaste tre år (ingår bolaget i koncern räknas tiden för det äldsta bolaget inom koncernen som är verksam inom fastighets- eller byggsektorn) kan referensprojekt, där bolagets ledande befattningshavare varit projektledare eller motsvarande, användas som referensprojekt





# SÄRSKILDA VILLKOR FÖR MARKANVISNINGEN

Åtvidabergs kommun har i sina riktlinjer för markanvisningar angett ett antal villkor som ska tillämpas och vissa villkor som kan tillämpas. Särskilt bör det i denna markanvisningstävlingen uppmärksammas följande:

- Markanvisningen är på 24 månader från att markanvisningsavtal träffas. Förlängning kan ske i som längst 24 månader.
- Markanvisningsavgift utgår med 5 procent av anbudspriset.
- Bankgaranti on first demand eller motsvarande säkerhet om 25 procent av anbudspriset ska lämnas som säkerhet för att bolaget uppfyller kraven i markanvisningen.
- Marköverlåtelseavtal träffas först efter att lagakraftvunnet bygglov erhållits. Om bygglovet avviker från anbudet kommer inte marköverlåtelseavtal träffas och exploatören rekommenderas att ta tidig dialog med mark- och exploateringsingenjörerna inför bygglovsansökan.
- Bostadsbyggnaderna för de fastigheter som förvärfas av Exploatören, genom marköverlåtelseavtal, ska påbörjas inom 9 månader samt färdigställas inom 36 månader från att marköverlåtelseavtal träffats.
- Bolaget eller dess koncernbolag får inte utan skriftligt medgivande från kommunen byta ut firmateknare, aktieägare eller styrelse under tiden som markanvisningsavtal eller dess villkor gäller. Villkoret gäller ej för bolag registrerade på reglerad marknad (börsbolag).



# Viten

## Byggnationskrav

Om exploatören vid tecknande av marköverlåtelseavtalet inte påbörjar byggnationen inom nio månader utgår vite med 25 procent av köpeskillingen.

Om exploatören inte färdigställer byggnationen, genom uppvisande av slutbesked eller interimistisk slutbesked för respektive bostadsbyggnad, inom två år från att marköverlåtelseavtalet utgår vite med 50 procent av köpeskillingen. Därefter utgår vite med 10 procent per år som slutbesked inte kan uppvisas.

Om Exploatören överlåter fastigheten, till annan än kommunen, är Exploatören ändå skyldig att erlægga vite om kravet på slutförande av byggnation inte är uppfyllt.

## Byte av ledande personal

Om exploatören byter ut personal eller överlåter aktierna utan tillstånd av Åtvidabergs kommun utgår vite med 100 procent av anbudspriset för respektive kvarter. Är avvikelserna av ringa påverkan kan nedsättningen av vitesbeloppet ske.

## Utformning

Om Exploatören bygger byggnader som inte överensstämmer med inlämnat anbud utgår vite med 100 % av köpeskillingen. Är avvikelserna av ringa påverkan kan nedsättningen av vitesbeloppet ske.

## Otillåten nyttjande av grusvägen

Om exploatören, dess personal eller av exploatören anlitade entreprenörer, inklusive underentreprenörer nyttjar grusvägen "Norrbyvägen" utanför detaljplanen för Grebo Norrby etapp 1 efter att de kommunala gatorna är anlagda utgår ett vite med 10 000 kr/gång.

# BILAGOR:

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Planprogram Grebo Norrby
4. Gestaltningsprogram / Inspirationsprogram
5. Geoteknik Översiktlig
6. Geoteknik Projektering
7. Geoteknik kv. A-I
8. Dagvattenutredning
9. Trafikbullerutredning
10. Förslag på markanvisningsavtal
11. Utkast på nyggbyggnadskarta
12. Trafikbullerutredning





**Åtvidabergs  
kommun**

## **INBJUDAN TILL MARKANVISNINGSTÄVLING I ÅTVIDABERGS KOMMUN**

Grebo Norrby Etapp 1

### **Version 2**

2023-04-25

### **Funktionär och tävlingsansvarig**

Klas Liljestrand, Mark- och exploateringsingenjör  
hos Åtvidabergs kommun.

### **Kontaktcenter**

0120-830 00

kontakt@atvidaberg.se

---

[atvidaberg.se](https://atvidaberg.se)