



*Let's
create*
Norrköping

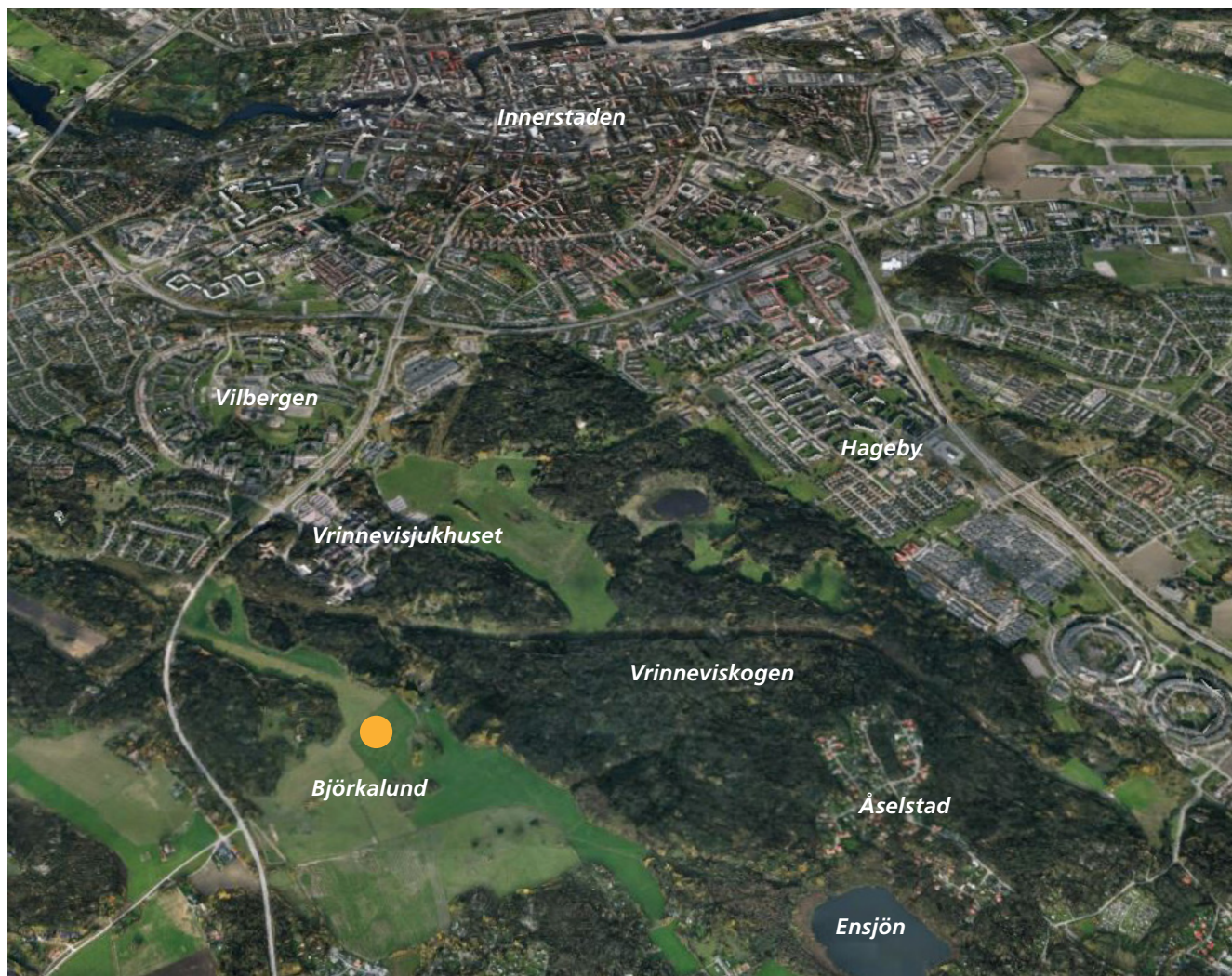


***Tävlingen är igång!
Lycka till.***

Björkalund, Holmtorpsvägen

Framtidens innovativa boende #1

Tävlingsprogram för marktilldelningstävling för kvarteret Amfiteatern inom Björkalund, Norrköping kommun



Del av Norrköping med Björkalund i förgrunden. Tävlingsstomten markerad med gul cirkel.

Innehåll

- 3 Inledning, mål och syfte
- 4 Björkalund och tävlingsstomten
- 6 Tävlings tekniska bestämmelser
- 8 Tävlingsförslag och redovisningsform
- 9 Beslut om markdelning

Tävlingsprogram

Marktilldelningstävling, tävlingsskede för innovativa bostäder inom kvarteret Amfiteatern i stadsdelen Björkalund, Norrköping.

Marktilldelningstävlingen är delfinansierad av Vinnova. 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 har bjudits in till marktilldelningstävlingen via prequalificering. Dessa är:

- ETC Bygg och Kaminsky Arkitektur
- Spridd AB
- Resona Utveckling och FOJAB arkitekter
- Tornet och Strategisk Arkitektur
- ED Gruppen, Självförsörjande Hus och ARQLY

Mål och syfte

Tävlingen ska ge bostäder som:

- *skapar bostäder med hög arkitektonisk kvalitet som tar tillvara kvaliteter i omgivningen*
- *producerar mer förnybar energi än vad som används under året*
- *minimerar utsläppen av CO2 med ambition om att klimatdeklaration för förslaget redovisar 40% lägre CO2-utsläpp jämfört med median för flerbostadshus (191 kg CO2e/m2 BTA).*
- *främjar cirkulära processer i arkitektur och byggande*
- *bidrar till social hållbarhet genom bostadshus som både har flexibla lägenheter som fungerar bra för en mångfald av bostadsbehov och för hushåll/ familjer som växer och krymper över tid och ger rum för gemensamma boendeaktiviteter*
- *har en överkomlig hyra så att medborgare kan efterfråga klimatsmarta och ekologiskt hållbara bostäder*
- *förmedlar bostadskvaliteter, funktioner och upplevelser av skönhet 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.

Tidplan

Startmöte i Norrköping tävlingsskeden distribueras v.22	2022-06-07
Fråga & svar period inte under semester v,27,28,32	2022-08-31
Sista dag för svar på frågor	2022-09-13
Sista dag för inlämning av förslag	2022-09-30
Tillkännagivande av juryns beslut	november 2022

Tävlingsprogrammets godkännande

Detta program är upprättat utefter "Tävlingsregler för svenska tävlingar inom arkitekternas, ingenjörernas och konstnärernas verksamhetsfält, 2016".

Programmet och tillhörande bilagor är godkänt av juryn. Programmet är granskat och godkänt av Sveriges Arkitekter.

Samhällsbyggnadskontoret 2022-06-01

Björkalund och tävlingstomten

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 alléplanterade huvudgatan som binder samman området.

Under hösten 2021 invigdes en ny park med lekplats, Holmtorpsparken, en del av ett grönstråk parallellt med huvudgatan. Skogsområden, åkerholmar och betesmarker tillsammans med parkmark med bland annat idrott, lek och anläggningar för dagvattenhantering i form av dammar och fördröjningsytor ger stadsdelen en sammanhållen grönstruktur.

Vrinneviskogens naturreservat och Ensjön i närområdet ger goda möjligheter för rekreation och idrott.



Översiktsskarta Björkalund med kvarteret Amfiteatern utmärkt.



Tävlingsuppgift

Tävlingsuppgiften går ut på att gestalta bostadshus inklusive bostadskomplement och gårdar för sociala aktiviteter i Björkalund.

Det är upp till designteamen 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.

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 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.

I kommunens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering ingår åtgärder till stöd för ett lokalt omhändertagande av mindre regn inom fastighet, där de första 10 mm hanteras lokalt.

Tomten kommer inte att försörjas med fjärrvärme.

Tomtpris

Priset är satt till **tretusenfemhundra (3 500) svenska kronor per kvadratmeter boarea (BOA)**. Priset kommer fastställas mot färdigt bygglov. Avsikten med fast pris på marken är att 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 nordväst. Byggherren ska ansluta tomten för teknisk försörjning och enligt anslutningsavgifter för fastställd taxa.



Tävlingstekniska bestämmelser

Deltagar rätt och arvode

Tävlingen genomförs med de fem (5) designteam som delgivits inbjudan till att delta i tävlingen efter prekvalificeringen. Ersättning utgår med 170.000 SEK per designteam för inlämnat och enligt tävlingsprogrammet godkänt tävlingsförslag.

Språk

Tävlings språk är svenska. Juryns utlåtande kommer att ges på svenska.

Startmöte

De fem (5) tävlande designteamen bjuds in till ett startmöte den 7 juni 2022 för att besöka tomten. Norrköpings kommun presenterar programmet för marktilldelningstävlingen.

Tävlingsprogram

Programmet och digitalt lagrade handlingar utgör underlag för tävlingen. Se kommunens hemsida: www.norrkoping.se/marktilldelning

Till tävlingsprogrammet hör bilagor som innehåller goda exempel och stöd för att utveckla tävlingsförslaget och uppnå tävlingens mål:

1. *Designstrategier*
2. *Energihushållning*
3. *Klimatdeklaration*
4. *Cirkulärt byggande*
5. *Innovation*
6. *Kartunderlag i dwg, Sketchup-modell, foton, etcetera*

Programhandlingar

Detta tävlingsprogram, kommunens riktlinjer samt digitalt lagrade handlingar utgör underlag för tävlingen och som tävlingsförslaget ska förhålla sig till. Handlingarna finns samlade på kommunens hemsida under länken www.norrkoping.se/marktilldelning:

Riktlinjer:

- *Arkitekturstaden Norrköping*
- *Gällande detaljplan (DWG), karta och beskrivning*
- *Riktlinje för parkering*
- *Riktlinje för dagvatten*

Övrigt:

- *3D-modell (SKP)*
- *Baskarta med höjdkurvor (DWG)*
- *Översiktliga utredningar, geoteknik och dagvatten*
- *Fastighetskarta*

Tävlingsjury

Tävlingsförslag kommer att bedömas av en jury bestående 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 SAR/MSA, Liljewall arkitekter.

Juryn kommer att få råd av sakkunnig expertis.

Funktionär tävling

Joakim Lindblom, Samhällsbyggnadskontoret

Frågor kan ställas via e-post: marktilldelning@norrkoping.se.

Juryns bedömning och utlåtande

Juryn 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

Bedömningskriterier

Tävlingsförslaget utvärderas med utgångspunkt från två olika slag av bedömningskriterier. Dels kriterier som har en hög grad av mätbarhet uttryckt i siffervärden. Det gäller för energianvändning, klimatavtryck och överkomlig hyra. Dels bedömbara kriterier som utmynnar i värdeomdömen. Så är fallet för social hållbarhet, arkitektonisk kvalitet, innovationer, cirkulära processer och utvecklingsbarhet.

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

a) 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?

b) Energianvändning

Hur väl svarar förslaget mot målet om smarta lösningar som producerar mer förnybar energi än vad som används under året?

c) Klimatavtryck

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

d) Cirkulära processer

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

e) Social hållbarhet

- Hur väl svarar förslaget mot målet om social hållbarhet och mångfald genom flexibla bostäder som fungerar för en mångfald av 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?

f) Överkomlig hyra

Hur väl svarar förslaget mot målet på överkomlig hyra?

g) Innovationer

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

h) Utvecklingsbarhet

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



Tävlingsförslag och redovisningsform

Anonymitet

Tävlingsförslaget med klimatdeklaration och energianvändning ska redovisas anonymt. Samtliga planscher och övriga handlingar ska i nedre högra hörnet vara försedda med ett motto för förslaget. Bidragen ska skickas in tillsammans med ett slutet kuvert där förslagsställaren redovisar (med namn, titel, kontaktuppgifter) på de personer/företag som medverkat i utvecklingen av tävlingsförslaget.

OBS! Allt inlämnat material, såväl digitalt som analogt, ska vara rensat på all spårbar information om förslagsställaren för att garantera anonymitet.

Tävlingsförslaget ska innehålla följande ritningar, illustrationer och modeller:

- *Situationsplan i skala 1:400 som redovisar disposition och översiktlig utformning av gårdsmiljöer,*
- *Ett perspektiv som visar bostadshusen i sitt sammanhang från anvisad vinkel längs Holmtorpsvägen,*
- *Ett perspektiv som visar gårds- och utemiljön,*
- *Två sektioner som visar bostadshusen och utemiljön i skala 1:400 i hela fastighetens sträckning,*
- *Ritning över samtliga fasader i skala 1:400. Dessa ska redovisa material och färgsättning ,*
- *Detaljrutningar i skala 1:50 som redovisar för projektet viktiga detaljer så som materialmöten, utformning av takfot, balkonger, fönster, entréer mm,*

- *Lägenhetsplaner i skala 1: 200 som visar hur bostäderna kan fungera för en mångfald av boendebehov och variera i storlek för att passa till hushåll/familjer som växer och krymper. Minst en typlösning ska redovisa möblerade lägenheter,*
- *En digital modell som visar bostadshusen/ bostadsområdet i sitt sammanhang.*

Tävlingsförslaget ska innehålla följande kortfattade beskrivningar (max 300 ord vardera):

- *arkitektoniska kvaliteter och bärande idéer bakom gestaltningen av förslaget ,*
- *designstrategier i förslaget (se bilaga 1),*
- *energihushållningen i förslaget (se bilaga 2),*
- *klimatavtrycket i förslaget (se bilaga 3),*
- *cirkulära processer i förslaget (se bilaga 4),*
- *innovationer i förslaget (se bilaga 5),*
- *Enkel teknisk beskrivning av bostadshusen med konstruktion och materialval.*

Tävlingsförslaget ska innehålla följande beräkningar:

Klimatdeklaration och energiförbrukning ska redovisas i ett separat dokument som innehåller:

- *En kontrollerbar sammanställning som visar energihushållningen i förslaget via beräkningsmetod/mall som arrangören tillhandahåller, Se bilaga 2. Fyll i exel-blad 2.1 (Energikalkyl) och exel-blad 2.2 (Effektkalkyl),*

- *En kontrollerbar klimatdeklaration som visar CO2 för förslaget via beräkningsmetod /mall som arrangören tillhandahåller. Se bilaga 3. Fyll i mall 3.1 (Klimatdeklaration),*
- *Uppgift om tänkt hyresnivå och antal lägenheter.*

Expert Hans Eek kan kontaktas av teamen för konsultation angående energiberäkningarna. En timmes konsultation per team erbjuds.

Tryckt format

Tävlingsförslaget ska presenteras på numrerade planscher i A1-format (högst fem (5) planscher), märkta med förslagets motto. Planscherna ska vara monterade på styvt underlag.

Klimatdeklaration, energiberäkningar och uppgift om tänkt hyresnivå ska redovisas i separata dokument i A4-format som utskrift och som PDF med förslagets motto.

Digitalt format

Tävlingsförslaget ska även lämnas på usb-minne. Planscherna ska tillhandahållas i två digitala versioner, en med hög upplösning och en för webbpublicering. Varje fil ska bestå av en flersidig PDF, namngiven med förslagets motto. Den högupplösta versionen ska kunna skrivas ut i A3 till jury. Den andra PDF-filen ska fungera för webbpublicering.

Beslut om marktilldelning

Adress för inlämning

Komplett tävlingsförslag ska vara Norrköpings kommun tillhanda senast 2022-09-30 klockan 14.00. Inlämning görs i Rosens reception på Trädgårdsgatan 21 eller skickas via post till:

ATT: Joakim Lindblom
Norrköpings kommun
Samhällsbyggnadskontoret Exploatering
601 81 Norrköping

Förslag lämnas i förseglat kuvert och märks med förslagsställarens motto samt "Marktilldelningstävling Amfiteatern". Teamets kontaktuppgifter ihop med mottot lämnas i separat förseglat kuvert ihop med tävlingsförslaget.

Utställning och publicering

Tävlingsförslagen kommer anonymt att ställas ut för allmänheten. Juryns utlåtande publiceras i samband med att tävlingsresultatet offentliggörs. Resultatet av tävlingen offentliggörs både på Sveriges Arkitekters hemsida för tävlingar, www.arkitekt.se, och hos Norrköpings kommun.

Sveriges Arkitekter, Norrköpings kommun, Chalmers och Halmstads Högskola äger rätt att utan särskild ersättning publicera samtliga tävlingsförslag inklusive tävlingsprogram, juryrapport och tillhöra utlåtanden från experter i både tryckt form och digitalt på

sina hemsidor samt i tidningarna Arkitekten och Arkitektur. All publicering av tävlingsförslagen efter anonymitetens brytande ska ske med angivande av förslagsställarens namn.

Ägande, nyttjande- och upprättshovs rätt

Arrangören innehar den materiella äganderätten till tävlingsförslagen. Förslagsställarna innehar upphovsrätten och behåller nyttjanderätten till sina förslag. Arrangören har rätt att dra nytta av det samlade tävlingsresultatet förutsatt att det inte strider mot svensk lag om upphovs rätt. Returnering av förslaget
Förslagen kommer inte att returneras.

Beslut om marktilldelning

Beslut om marktilldelning efter avslutad tävling kommer att ske i två steg:

1. Tävlingsresultatet offentliggörs i samband med att Samhällsplaneringsnämnden beslutar att utse vinnare av tävlingen.
2. Samhällsbyggnadskontoret tecknar marköverlåtelseavtal med vinnande bolag.

En förutsättning för genomförande av marktilldelning 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 kvartermark för att genomföra projektet bekostas av exploatören.
- Exploatören bekostar själv sina lagfarts- och bygglovs kostnader.
- Kommunen kommer att avtala om byggnadsskyldighet 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 gestaltningförslag kommer att ställas i marköverlåtelseavtalet.

Samhällsbyggnadskontoret 2022-06-01

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

