

den 21 juni 2022



Skogsvallen, etapp 2

Utvärderingsrapport av markanvisning
2022-06-21



Sammanfattning

Markanvisningstävlingen för Skogsvallen etapp 2 har varit ute för anbudsinslämnande under perioden 31 januari – 4 april 2022.

Under anbudstiden har 13 förslagsställare lämnat in sammanlagt 28 anbud. Utvärderingen av anbudena har skett i fyra steg. I de första stegen har en bedömning gjorts av om anbuderna uppfyller de grundkriterier som ställts i markanvisningsunderlaget samt att förslagsställaren anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. 28 av 28 anbud gick vidare till steg två i alla tilldelningar. I tilldelning 2D gav kommunen de deltagande möjlighet att komma in med revideringar på respektive anbud eftersom inget förslag tog hänsyn till de svåra terrängförhållanden inom tilldelningen samt ta hänsyn till bullernivån för uteplatserna. En av de deltagande meddelade att de inte skulle med tilldelningen 2D samt två deltagande skickade inte in några kompletteringar alls.

I det tredje steget har en översiktlig granskning utförts av anbuderna om de uppfyller grundläggande krav som planlighet samt uppfyller grundkraven för Skogsvallen som redovisas i prospektet. Sammanlagt gick 25 av samtliga 28 anbuderna vidare till steg fyra.

I det fjärde och sista steget har förslagen utvärderats anonymt enligt uppställda utvärderingskriterier i markanvisningsunderlaget; Arkitektonisk idé och utformning, Markpris, Ekologiskt och Socialt ansvar. Efter genomförd utvärdering föreslås fyra förslagsställare tilldelas varsitt tilldelningsområde inom Skogsvallen. Totalt omfattar de fyra tilldelningarna cirka 60 bostäder, fördelat på cirka 20 hyresrätter och cirka 41 bostadsrätter och äganderätter. De utsedda förslagsställarna är enligt nedan:

| Tilldelningsområde | Förslagsställare | Antal bostäder |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Tilldelning 2A | Spridd AB | 18 Bostadsrätter |
| Tilldelning 2B | Urban Properties AB | 20 Hyresrätter |
| Tilldelning 2C | BC Gruppen Linköping AB | 14 Äganderätter |
| Tilldelning 2D | Calmstad Mark AB | 9 Äganderätter |



Utvärdering

Bakgrund

Markanvisningstävlingen för Skogsvallen etapp 2 har legat ute för anbudsintlämnande under perioden 31 januari till 4 april 2022. Markanvisningen innehöll fyra tilldelningsområden. Utvärdering av anbuderna har skett i fyra steg.

Tjänstepersoner som deltagit vid utvärderingen från Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen har varit:

- Sally Rizk - Exploateringsingenjör
- Jonas Björnberg - Controller
- Susanne Appelberg - Bygglovsarkitekt
- Mikael Sonesson - Miljöplanerare
- Erik Adolfsson - Stadsarkitekt

Bedömningssteg ett

I bedömningssteg ett kontrollerades om markanvisningsanbudet har kommit in i tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata på ”Blankett 1” är ifyllda samt att efterfrågat material är inskickade i enlighet med krav i prospekt för ”Markanvisning Skogsvallen etapp 2”.

Totalt har 13 förslagsställare lämnat in sammanlagt 28 anbud. Samtliga anbud inkommit i tid.

Bedömningssteg två

I bedömningssteg två bedöms om byggherren anses vara en fullgod samarbetspart med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Byggherrar som exempelvis har bolag som inte är registrerade på vederbörligt sätt, befinner sig i konkurs eller på annat sätt är på obestånd diskvalificeras i utvärderingen. Linköpings kommun samarbetar bland annat med Skatteverket och har genomfört ekonomisk kontroll av byggherrens företag och bolagsmän. Kommunen förbehåller sig rätten att exkludera byggherrar som tidigare misskött sig eller inte fullföljt sina markanvisningar i enlighet med upprättande av avtal.

Samtliga förslagsställare som gått vidare till bedömningssteg tre anses som fullgoda samarbetspartners antingen själva eller efter komplettering av borgensman. Kommunen har i bedömningssteg två bedömt att alla förslagsställare lever upp till kommunens krav i bedömningssteget och går därmed vidare till steg tre. 25 anbud av 28 går vidare till bedömningssteg tre. Ett av anbuderna i tilldelningsområde 2D meddelade att de väljer att inte



revidera deras anbud och därför inte går vidare till bedömningssteg tre. Två av deltagande hörde inte av sig efter förlängd revideringstid. 25 anbud av totalt 28 anbud gick vidare till bedömningssteg tre.

Bedömningssteg tre

I bedömningssteg tre kontrollerades att samtliga anbudsgivare har godkänt grundkraven för Skogsvallen samt att anbuden översiktligt granskats att de är planerliga utifrån det underlag som lämnats in. Några anbud innehöll eventuella planstridigheter och/eller osäkerheter kopplat till gällande detaljplan, dessa anbud har ändå gått vidare till steg fyra men behöver inför ett eventuellt avtalstecknande förtydliga hur de avser att uppfylla detaljplanens krav. Detta anses av kommunen motiverat då det underlag som har krävts in inte har varit tillräckligt för att utläsa om dessa eventuella planstridigheter/osäkerheter varit planstridiga eller inte. De anbudsförslag som innehåller uppenbara planstridigheter diskvalificerats. 25 anbud av totalt 28 anbud gick vidare till bedömningssteg fyra.

Bedömningssteg fyra

I bedömningssteg fyra har en utvärdering av de inlämnade anbuden gjorts av en bedömningsgrupp inom kommunen utefter de bedömningskriterier som angivits i markanvisningsprospektet till Markanvisningstävling Skogsvallen 2022.

Tabellen nedan redovisar den viktning som genomfördes inom respektive bedömningskriteriet och som utgör den slutliga bedömningen. Den förslagsställare som har fått högst totalpoäng inom respektive tilldelningsområde utsågs som vinnare för tilldelningen.

Urvalskriterier

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Markpris | 20% |
| Ekologisk Hållbarhet | 20% |
| Social Hållbarhet | 30% |
| Arkitektonisk idé och utformning | 30% |
| Slutsumma | 100% |

En förslagsställare som har anmält sig till flera tilldelningsområden och uppfyllt alla kraven i steg 1, 2 och 3, har haft möjlighet att tilldelas fler än ett område förutsatt att denne tilldelas högsta poäng inom respektive område.

Linköpings kommun förbehåller sig rätten att förkasta de förslag som är för otydliga för att kunna bedömas samt förslag som inte följer prospektet. Linköpings kommun har exklusivt tolkningsföreträde avseende alla inlämnade handlingar, material och uppgifter.



Markpris

Markpris för inkomna markanvisningsanbud har bedömts utifrån det högsta inkomna markpriset i respektive tilldelningsområde. Det högsta inkomna markpris gav 10 poäng och står för 20 % av den slutgiltiga bedömningen. Inkomna markanvisningsanbud har fått sina poäng utifrån nedanstående formel och i relation till det högsta inkomna markpriset.

$$Poäng = \frac{\text{Angivet Markpris}}{(\text{Högst Inkomna Markpris} / 10)}$$

Bedömning av arkitektur och totala utformning

Vid bedömning av arkitektur och totala utformning har en helhets bedömning gjorts utifrån:

- Referensprojektets kvalitet och relevans i förhållande till detaljplanens övergripande tema om ”modern trädgårdsstad”
- Hur förslagen bebyggelse bidrar till detaljplanens vision om ”Modern trädgårdsstad”
- Hur föreslagen bebyggelse bidrar till den omgivande staden
- Hur föreslagen bebyggelse samspelar med sin närmaste omgivning
- Hur den föreslagna bebyggelsen genom enkla medel bidrar till en varierad och originell bebyggelse och gatumiljö, ett socialt och identitetsskapande torg samt till trivsamma och skyddade gårdar med bra boendemiljö

Max poäng för arkitektur och totala utformning har varit 10 poäng.

Bedömning av Ekologisk hållbarhet

Vid bedömning av Ekologisk hållbarhet har en helhetsbedömning gjorts utifrån:

- Hur den föreslagen bebyggelse bidrar till Linköpings kommuns målsättning om att vara koldioxidneutralt år 2025 avseende hållbar livsstil, modern trädgårdsstad och materialval
- Miljöcertifiering system och system för material som används inom projektet
- Hur väl bidrar föreslagna bebyggelse till mobilitet och hållbara transporter

Bedömning av Social hållbarhet

Vid bedömning av Social hållbarhet har en helhetsbedömning gjorts utifrån:

- Hur den föreslagen bebyggelse bidrar till berika området med sociala värden för olika målgrupper
- Hur den föreslagen bebyggelse bidrar till att främja sammanhållning och interaktion mellan boende



- Hur den föreslagna bebyggelse bidrar till ett tryggt och levande bostadsområde
- Hur projektet bidrar till social hållbarhet, både det färdiga projektet samt under byggtiden

Maxpoäng för Socialt ansvar har varit 10 poäng.

Slutliga poängen

Den slutliga poängen för ett anbud togs fram genom att räkna om dess respektive poäng inom varje bedömningskriteriet mot den procentuella vikten.

Slutgiltig poäng = (AnbudetsPoängMarkpris * 0,2) + (AnbudetsPoängEkologiskHållbarhet * 0,2) + (AnbudetsPoängSocialHållbarhet * 0,3) + (AnbudetsPoängArkitekturOchTotalaUtformning * 0,3)

Resultat

Tilldelningsområde 2A

För tilldelning 2A har 8 av 8 markanvisningsanbud utvärderats i bedömningssteg fyra. I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har Spridd AB med sitt markanvisningsanbud ”Tallom” fått högsta poäng. Spridd AB kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.

Motivering från bedömningsgruppen:

”Ett spännande förslag där färg och formspråk ger förnimmelser av det tidiga 1900-talets trädgårdsstadsideal. Samtidigt råder ingen tvekan om arkitekturens samtida nytänkande. Uttrycket blir ett nytillskott i stadens arkitektoniska flora.

De resliga parhusen ger plats för många bostäder och en tydlig inramning av gatan, samtidigt som gröna mellanrum skapas. Bebyggelsekonceptet kan behöva bearbetas, men ger möjlighet till variation och anpassningar som kan landa mjukt i terrängen.”

Tilldelningsområde 2B

För tilldelningsområde 2B har 3 av 3 anbud utvärderats i bedömningssteg fyra. I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har Urban Properties AB med sitt markanvisningsanbud ”Brommaby” fått högsta poäng. Urban Properties AB kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.

Motivering från bedömningsgruppen:

”Projektet har hittat trädgårdsstadens signum i ett samtida uttryck. Tydliga inramningar och avgränsningar skapar vackra rumsligheter både i gatumiljön och på gårdarna. Omsorgen i detaljerna ger identitet och skänker betraktaren en extra upplevelse.”



Tilldelningsområde 2C

För tilldelningsområde 2C har 9 av 9 anbud utvärderats i bedömningssteg fyra. I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har BC Gruppen AB & Magnus Lidén Fastigheter AB med sitt markanvisningsanbud "Närodlat" fått högsta poäng. BC Gruppen AB & Magnus Lidén Fastigheter AB kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.

Motivering från bedömningsgruppen:

"Ett genomtänkt och spännande projekt där både byggnadernas yttre och inre skapar utrymme för vackra och funktionella rum. Bebyggelsen bidrar med ett tydligt möte mot gatusidan, medan gårdssidan bjuder på väl inramade privata trädgårdsrum. Väderstrecket utnyttjas maximalt både för solenergi och trädgårdsliv. Samtidigt bjuds omgivningen på ett asymmetriskt och spännande taklandskap.

Färgkombinationen med stramt grått i kombination med varmt rostrött ger fina kombinationer som också förstärker skillnaden mellan trädgårdens yttre och inre. Ett av Skogsvallens finaste smycken!"

Tilldelningsområde 2D

För tilldelningsområde 2D har 5 av 8 anbud utvärderats i bedömningssteg fyra. I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har Calmstad Mark AB med sitt markanvisningsanbud "Ligninkullarna" fått högsta poäng. Calmstad Mark AB kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.

Motivering från bedömningsgruppen:

"Ett projekt som visar på arkitektonisk skapandefantasi för att samspela med de utmanande topografiska förutsättningarna på platsen. Byggnadernas form och materialitet ger förutsättningar för ett i Linköping unikt projekt där naturen och bostadsmiljön smälter ihop i harmoni.

En utmaning blir att göra minsta möjliga avtryck under byggskedet."



Andreas Hellström
Enhetschef mark och exploatering



