



Vikingstad, del av etapp 2

Utvärderingsrapport av markanvisning
2020-10-14



Sammanfattning

Markanvisningstävlingen för del av etapp 2 i Vikingstad har legat ute för anbudsinslämnande under perioden 15 maj till 28 augusti 2020. Markanvisningen innehöll 4 olika tilldelningsområden. Under anbudstiden har totalt 17 förslagsställare lämnat in anbud. Därutöver inkom ytterligare ett anbud efter anbudstidens utgång.

Utvärderingen av anbuden har skett i tre steg. I de två första stegen har en bedömning gjorts av om anbuden 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. Samtliga anbud som lämnats in i tid har gått vidare till steg tre.

I det tredje steget har anbuden bedömts utifrån uppsatta tävlingskriterier, Markpris, Projekttid samt Innovation och hållbarhet. I det tredje steget förkastades tre anbudsinslämnare.

Efter genomförd utvärdering föreslogs Östgötahus Entreprenad AB, Svensk Husproduktion AB, Obos Mark AB samt Ekeblad Bostad AB att tilldelas ett varsitt tilldelningsområde inom markanvisningen. De aktuella tilldelningsområdena omfattar därmed cirka 110 bostäder.



Utvärdering

Bakgrund

Markanvisningstävlingen för del av etapp 2 i Vikingstad har legat ute för anbudsinslämnande under perioden 15 maj till 28 augusti 2020. Markanvisningen innehöll 4 olika tilldelningsområden. Utvärderingen av anbuderna har skett i tre steg.

Deltagande från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i utvärderingen har varit Thommy Lindholm (exploateringsingenjör), Ylva Bengtsson (planarkitekt), Susanne Appelberg (bygglovsarkitekt), Lisa Markström (landskapsarkitekt), Sandra Viktor (miljösamordnare), Jonas Sivervik (exploateringsingenjör) och Jonas Björnberg (controller).

Bedömningssteg 1

I bedömningssteg 1 kontrollerades om markanvisningsanbudet har kommit in i tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata på blankett 1 är ifyllda samt att efterfrågade bilagor och blanketter är inskickade i enlighet med ”Markanvisningsprospekt Vikingstad Bankeberg omgång 1 etapp 2 reviderad”.

Totalt har 17 förslagsställare lämnat in markanvisningsanbud. Därutöver inkom ytterligare ett anbud efter anbudstidens utgång varför denna inte går vidare till bedömningssteg 2.

Bedömningssteg 2

I bedömningssteg 2 bedöms det om byggherren anses vara en fullgod samarbetspartner 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 kommer att diskvalificeras i utvärderingen. Linköpings kommun samarbetar bland annat med Skatteverket och kommer att genomföra en ekonomisk kontroll av byggherrens företag och bolagsmän. Kommunen förbehåller sig rätten att exkludera byggherrar som tidigare misskött eller inte fullföljt sina markanvisningar i enlighet med upprättade avtal.

Samtliga förslagsställare som gått vidare till bedömningssteg 2 anses som fullgoda samarbetspartners antingen själva eller efter komplettering av borgenär. Kommunen har i bedömningssteg 2 gjort bedömningen att samtliga förslagsställare själva eller tillsammans med borgenär har tillräcklig stabilitet för att gå vidare till bedömningssteg 3.



Bedömningssteg 3

Utvärdering av de inlämnade anbuden görs av en bedömningsgrupp inom kommunen. Bedömning görs baserat på urvalskriterier som beskrivs i detta dokument. Bedömning av byggherrens beskrivning om hur markanvisningens projekttidé samt innovation och hållbarhet uppfylls genomfördes utifrån en poängsättning 1-10 där varje deltagare i bedömningsgruppen satt en individuell poäng. Ett anbud kunde få som max 50 poäng (10 poäng x 5 deltagare).

Markpriset värderades på samma sätt men utan individuell poängsättning. De tre delarna kommer därefter att summeras enligt sin procentuella vikt.

Tabellen nedan redovisar den viktning som genomfördes inom respektive urvalskriterie och som utgör den slutgiltiga bedömningen.

Urvalskriterier

Markpris	40%
Projekttidé	40%
Innovation och hållbarhet	20%
Slutsumma	100%

Om flera byggherrar, som uppfyllde kraven i steg 1 och 2, lämnade intresse för tilldelningsområdet utvärderades respektive byggherres förslag utifrån målbilden som redovisades under rubriken Projekttidé samt Innovation och hållbarhet i markanvisningsprospektet. Den byggherre vars förslag kommunen bedömde bäst bidrog till att målbilden av markanvisningen uppfylldes samt att inlämnat markpris var över eller i samma nivå som lägsta markpris, vann tilldelningen.

Linköpings kommun har exklusivt tolkningsföreträde avseende alla inlämnade handlingar, material och uppgifter. Linköpings kommun har i markanvisningsprospektet angivit att kommunen har rätt att förkasta markanvisningsanbud som innehöll reservationer. Kommunen hade rätt att förkasta inkomna anbud om kommunen bedömde dem som för låga.

Med grund i uppsatta tävlingskriterier plockades tre anbudslämnare bort från utvärderingen. Två anbudslämnare plockades bort då de inte uppfyllde lägsta markpris. En anbudslämnare plockades bort då dess anbud innehöll reservation kopplat till markpris.

Markpris

Markpriset för inkomna markanvisningsanbud har bedömts utifrån det högsta inkomna markpriset i respektive tilldelningsområde. Det högsta inkomna markpriset gav 10 poäng och står för 40% av den slutgiltiga bedömningen. Inkomna



markanvisningsanbud har fått sina poäng utifrån nedanstående formel och i relation till det högsta inkomna markpriset.

$$Poäng = \text{BedömtMarkpris} / (\text{HögstInkomnaMarkpris} / 10)$$

Projektidé

I enlighet med markanvisningsprospektet har markanvisningsanbuderna bedömts utifrån uppsatt projektidé (planområdets grundidé, byggsystem, fasaduttryck och boendekvalitet).

Maxpoäng för Projektidé har varit 10 poäng och står för 40% av den slutgiltiga bedömningen. Inkomna markanvisningsanbud har fått sina poäng utifrån nedanstående formel och i relation till den högst utdelade poängen för projektidé.

$$Poäng = (\text{AnbudetsTotalaPoäng} / \text{AntaletDeltagareBedömningsgruppen}) / \text{HögstUtdeladePoängProjektidé} * 10$$

Innovation och hållbarhet

I enlighet med markanvisningsprospektet har markanvisningsanbuderna bedömts utifrån Innovation och hållbarhet (mobilitet och hållbara transporter, hållbar styrning, ett koldioxidneutralt Linköping 2025 och social innovation).

Maxpoäng för Innovation och hållbarhet har varit 10 poäng och står för 20 % av den slutgiltiga bedömningen. Inkomna markanvisningsanbud har fått sina poäng utifrån nedanstående formel och i relation till den högst utdelade poängen för Innovation och hållbarhet.

$$Poäng = \text{AnbudetsTotalaPoäng} / \text{AntaletDeltagareBedömningsgruppen} / \text{HögstUtdeladePoängInnovationochHållbarhet} * 10$$

Slutgiltiga poängen

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

$$\text{Slutgiltig poäng} = \text{AnbudetsPoängProjektidé} * 0,4 + \text{AnbudetsPoängInnovationochHållbarhet} * 0,2 + \text{AnbudetsPoängMarkpris} * 0,4$$



Resultat

Tilldelningsområde 1

För tilldelningsområde 1 har 6 markanvisningsanbud utvärderats. Två anbud plockades bort före utvärderingen.

I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har **Östgötahus Entreprenad AB** fått högst poäng. Östgötahus Entreprenad AB kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.

Motivering från bedömningsgruppen: *Genom att presentera ett helhetsgrepp som ger en mycket tydlig bild och vision över tilldelningsområdet har Östgötahus skapat ett anbud som berikar den gemensamma utemiljön där en vacker innegård stimulerar till möten och social samvaro. Förslaget visar på goda förutsättningar för att åstadkomma en trevlig halvprivat zon i kvarterets inre delar och starka mobilitetsåtgärder premieras. Byggelementen är lokalproducerade och ett tydligt arbete för miljön presenteras, vilket gynnar den regionala arbetsmarknaden och stärker det kommunala hållbarhetsarbetet. Addera de estetiskt tilltalande husen så har vi ett anbud som vi ser fram emot ska växa fram i Vikingstad!*

Tilldelningsområde 2

För tilldelningsområde 2 har 7 markanvisningsanbud utvärderats. Två anbud plockades bort före utvärderingen.

I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har **Svensk Husproduktion AB** fått högst poäng. Svensk Husproduktion AB kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.

Motivering från bedömningsgruppen: *Med en grund i rika utemiljöer och hållbara sociala inslag skapar Svensk Husproduktion ett anbud som främjar mobilitet och ett arkitektoniskt förslag inspirerat av trädgårdsstaden. Förslagets styrka är en tydlig struktur med ett väldefinierat gårdsrum och med gemensamma parkeringar som inte blir dominerande i kvarteret. Förslaget har ett tydligt förhållande mot gatan som bedöms passa bra in i området. Svenskproducerade bostäder tillsammans med hårda krav mot underentreprenörer vad gäller miljöarbete skapar bra förutsättningar för att arbeta mot ett koldioxidneutralt Linköping 2025.*

Tilldelningsområde 3

För tilldelningsområde 3 har 7 markanvisningsanbud utvärderats. Två anbud plockades bort före utvärderingen.

I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har **Obos Mark AB** fått högst poäng. Obos Mark AB kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.



Motivering från bedömningsgruppen: *Anbudet har på ett utförligt sätt beskrivit hur projektiden ska uppfyllas där uppsatta tävlingskriterier och frågeställningar besvaras på ett tillfredställande sätt. Ett helhetsgrepp som fångar vikten av bra boendemiljö samt en god presentation hur tilldelningsområdet samspelar med huvudgatan i området. Radhusens färgsättning samspelar väl med omkringliggande bebyggelse och den öppna, grönskande förgårdsmarken bjuder in till sociala möten. Obos Mark AB presenterar en lösning för mobilitetstjänster som kommer bidra till att människor väljer hållbara resor.*

Tilldelningsområde 4

För tilldelningsområde 4 har 3 markanvisningsanbud utvärderats. Ett anbud plockades bort före utvärderingen.

I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har **Ekeblad Bostad AB** fått högst poäng. Ekeblad Bostad AB kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.

Motivering från bedömningsgruppen: *Ekeblad Bostad har tagit sig an ett utmanade tilldelningsområde och presenterar ett anbud där det både erbjuds radhus och flerbostadshus. Placeringen av byggnader mot gatan vid entrén till området bedöms som ett bra grepp. Det arkitektoniska uttrycket är modernt och tilltalande. På en begränsad yta har anbudet presenterat bra mobilitetsåtgärder som bidrar till hållbarhet.*

Linköping 2020-10-14



Andreas Hellström
Avdelningschef mark och exploatering

