



Skogsvallen, etapp 1

Utvärderingsrapport av markanvisning
2021-02-05



Sammanfattning

Markanvisningstävlingen för Skogsvallen etapp 1 har varit ute för anbudsinlämnande under perioden 3 september – 30 oktober 2020.

Under anbudstiden har 33 förslagsställare lämnat in sammanlagt 46 anbud. Utvärderingen av anbuderna har skett i fyra steg. I de två 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. 42 av 46 anbud gick vidare till steg tre. I det tredje steget har en översiktlig granskning utförts av anbuderna om de uppfyller grundläggande krav som planlighet samt innehar förutsättningar för att uppfylla kraven för det långsiktiga statliga investeringsstödet. 12 anbud innehöll uppenbara planstridigheter och gick därmed inte vidare. Sammanlagt gick 30 av 46 anbud vidare till steg fyra.

I det fjärde och sista steget har förslagen utvärderats anonymt enligt uppställda utvärderingskriterier i markanvisningsunderlaget; Arkitektur/Gestaltning, Markpris och Socialt ansvar. Efter genomförd utvärdering föreslås tre förslagsställare tilldelas varsitt tilldelningsområde inom Skogsvallen. Totalt omfattar de tre tilldelningarna cirka 230 bostäder, fördelat på cirka 200 hyresrätter, 19 bostadsrätter och 12 äganderätter. De utsedda förslagsställarna är enligt nedan:

Tilldelningsområde	Förslagsställare	Antal bostäder
Tilldelning 1A	Kamelia Samhällsfastigheter AB	97 hyresrätter + 12 äganderätter
Tilldelning 1B	Boet Bostad Utveckling AB	109 hyresrätter
Tilldelning 1C	Spridd AB	19 bostadsrätter



Utvärdering

Bakgrund

Markanvisningstävlingen för Skogsvallen etapp 1 har legat ute för anbudsintämnande under perioden 3 september till 30 oktober 2020. Markanvisningen innehöll tre tilldelningsområden. Utvärdering av anbud har skett i fyra steg.

Tjänstepersoner som deltagit vid utvärderingen från Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen har varit Ida Dalhammer (Exploateringsingenjör), Jonas Björnberg (Controller), Susanne Appelberg (Bygglovsarkitekt), Linda Moström (Landskapsarkitekt) samt Erik Adolfsson (Planarkitekt/Strateg för arkitektur & gestaltning). Från Social- och omsorgsförvaltningen har Marija Cosic (Socialsekreterare) och Ina Hasanbegovic (Socialsekreterare) deltagit vid utvärderingen av anbud.

Bedömningssteg ett

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

Totalt har 33 förslagsställare lämnat in sammanlagt 46 anbud. Samtliga anbud inkom i tid. Tre anbud uppfyller inte kraven på intämnande av handlingar och går därmed inte vidare till steg två.

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 en förslagsställare inte lever upp till



kommunens krav i bedömningssteget och går därmed inte vidare till steg tre. 42 anbud av 46 går vidare till bedömningssteg tre.

Bedömningssteg tre

I bedömningssteg tre har anbuderna översiktligt granskats utifrån det underlag som lämnats in kopplat till enlighet med gällande detaljplan samt om förutsättningar för att erhålla det långsiktiga investeringsstödet för hyresrätter finns. Samtliga anbud bedöms inneha förutsättningarna för att erhålla det långsiktiga investeringsstödet för hyresrätter. Flertalet 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 har diskvalificerats. 30 anbud av totalt 46 anbud gick vidare till bedömningssteg fyra.

Bedömningssteg fyra

I bedömningssteg fyra har en bedömningsgrupp bedömt inkomna anbud utefter de bedömningskriterier som angivits i markanvisningsprospektet. Tabellen nedan redovisar den viktning som genomfördes inom respektive bedömningskriteriet och som utgör den slutgiltiga bedömningen. Den förslagsställare som fått högst totalpoäng inom respektive tilldelningsområde utsågs som vinnare för tilldelningen.

Urvalskriterier	Tilldelningsområde 1A+1B	Tilldelningsområde 1C
Markpris	40 %	40 %
Stadsbyggnadskvaliteter/ Arkitektur	40 %	60 %
Social Hållbarhet	20 %	-
Slutsumma	100 %	100 %

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.

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



Stadsbyggnadskvaliteter/Arkitektur

Vid bedömning av stadsbyggnadskvaliteter/arkitektonisk kvalitet har en helhetsbedömning gjorts utifrån:

- Referensprojektets kvalitet och relevans i förhållande till detaljplanens övergripande tema om ”modern trädgårdsstad”
- Arkitektoniska idé och kvalitet
- Hur föreslagen 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

Maxpoäng för stadsbyggnadskvaliteter/arkitektonisk kvalitet har varit 10 poäng.

Socialt Ansvar

Vid bedömning av Socialt Ansvar för anbud inom tilldelning 1A och 1B har en helhetsbedömning gjorts utifrån:

- Antalet lägenheter som förmedlats till kommunen genom samarbetsavtal avseende kommunala boenden sedan 2016 som lett till att andrahandshyresgästen har tagit över förstahandskontraktet
- Uthyrningspolicyn bedöms utifrån transparens och tydlighet samt hur väl den gynnar ekonomiskt svaga hyresgäster

Maxpoäng för Socialt ansvar har varit 10 poäng.

Slutgiltiga poängen

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

*Slutgiltig poäng 1A och 1B = AnbudetsPoängMarkpris * 0,4 + AnbudetsPoängStadsbyggnadskvaliteter/Arkitektur * 0,4 + AnbudetsPoängSocialtAnsvar* 0,2*

*Slutgiltig poäng 1C = AnbudetsPoängMarkpris * 0,4 + AnbudetsPoängStadsbyggnadskvaliteter/Arkitektur * 0,6*



Resultat

Tilldelningsområde 1A

För tilldelningsområde 1A har åtta av 14 markanvisningsanbud utvärderats i bedömningssteg fyra. I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har **Kamelia Samhällsfastigheter AB** med sitt markanvisningsanbud **"Vélo Ville"** fått högst poäng. Kamelia Samhällsfastigheter AB kommer erbjudas att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.

Motivering från bedömningsgruppen:

Vélo Ville är ett genomtänkt förslag med ett eget originellt uttryck och träprofilering med upplevelsevärde. Tolkningen av en modern trädgårdsstad är ambitiös med sin indelning i spännande rumsligheter, placering av byggnader och gårdsmiljöer. Bebyggelsen och gårdsmiljön möter befintliga gator på ett fint sätt och skapar kopplingar till Vårdsbergsvägen. Förslaget innehåller gröna, väl utformade, rum mellan byggnaderna trots svåra förutsättningar och har en tydlig avgränsning mellan vad som är privat och offentligt. Torghuset är vackert och bidrar till mötesplatsen. Vélo Ville bidrar även med ett socialt värde till det allmänna torget med sin tydliga frontbyggnad och flera sociala aktiviteter. Bostäderna kommer att förmedlas till den sökanden som har längst kötid vilket vi är positiva till.

Tilldelningsområde 1B

För tilldelningsområde 1B har 13 av 14 anbud utvärderats i bedömningssteg fyra. I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har **Boet Bostad Utveckling AB** med sitt markanvisningsanbud **"Vallmo"** fått högst poäng. Boet Bostad utveckling AB kommer erbjudas att teckna markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.

Motivering från bedömningsgruppen:

Vallmo har ett starkt träkoncept med mycket grönska som skapar rumsligheter. Träkonceptet innehåller en variation i fasadbehandlingen mellan byggnadskropparna. Förslaget är identitetsskapande med fina gårdskvalitéer och genom att rama in parkeringsytan med pergolor skapas en trevligare gårdsmiljö. Förslaget bjuder på en variationsrikedom som skapar värde för omgivningen. Totalt ett ambitiöst och utvecklat förslag med tydliga kopplingar till en modern trädgårdsstad. Förslaget innehåller även att försörjningsstöd kommer att godkännas som inkomst, vid sammanboende har båda möjlighet att stå på hyreskontraktet, samt möjlighet till individuella provningar vid uthyrning av bostäderna.

Tilldelningsområde 1C

För tilldelningsområde 1C har nio av 18 anbud utvärderats i steg fyra. I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har **Spridd AB** fått högst poäng



med sitt markanvisningsanbud ”**Solfjädern**”. Spridd AB kommer erbjudas att teckna markanvisningsavtal för tilldelningsområdet.

Motivering från bedömningsgruppen:

*”Formspråket hos **Solfjädern** har en stark identitet med intressanta och genomtänkta lösningar. Det arkitektoniska uttrycket är spännande och ger kvaliteter till gaturummet och sin omgivning. Formspråket är enkelt men elegant som förmedlar konceptet trädgårdsstad i en modern tappning. Placeringen av byggnaderna stärker gaturummet och gårdsmiljöer tillskapas bakom byggnaderna samt en väl utformad förgårdsmark.”*



Andreas Hellström
Avdelningschef mark och exploatering



