



Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-06-28
Plankontoret
David Kjellgren
Mikael Klingefjord

Utvärderingsutlåtande Folkungavallen markanvisningstävling

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020 att anordna en markanvisningstävling för Folkungavallen etapp I. Tävligen omfattade tio tilldelningsområden. Av dessa var sex tilldelningar undantagna, för att i ett första skede, erbjudas byggaktörer som genom deltagande i stadsbyggnadsprojektet Vallastaden erhållit försteg/förtur till Folkungavallen.

Tävlingen har delats upp i två steg, prekvalificering och huvudtävling.

I mitten av december sändes inbjudan till tävlingen ut till de ca 150 byggföretag/arkitektkontor som fanns med på kommunens byggherrelista. Den 24 februari, sista inlämningsdag till prekvalificeringen, hade 33 bidrag kommit in från 24 byggföretag. I prospektet var det angivet att samma byggaktör fick lämna högst två förslag. I något fall hade ägare till flera bolag lämnat in fler än två förslag i olika bolags namn. Företagsägaren fick då förfrågan om vilka två förslag som ska delta i tävlingen. Efter att prioriteringen var gjord återstod 32 bidrag från 23 byggföretag med olika ägare. Med hänsyn till rådande omständigheter med pandemi och ekonomisk osäkerhet får resultatet anses som gott.

Nedan ges en sammanställning av utvärderingen under prekvalificeringsskede och huvudtävling.

Inskickat tävlingsmaterial är diariefört på mark-och exploateringsavdelningen diarienummer 2021-246. För att ta del av materialet kontakta Kontakt Linköping via www.linkoping.se/kontakt

Utvärderingsarbetet

Prekvalificering

I prekvalificeringen inbjöds byggaktörer att lämna ett markprisanbud och en projekttid med ett referensobjekt. Tre byggaktörer per tilldelningsområde valdes ut för att gå vidare till huvudtävlingen grundat på anbuds nivå, godtagbar projekttid och relevant referensprojekt. Prekvalificeringen säkerställer att byggaktörer förutom markprisanbud har rätt ambition och vision för platsen. Utifrån inlämnade uppgifter bedömdes byggaktörens ekonomiska förutsättningar att genomföra projekt inom Folkungavallen. (ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet, förmåga att fullfölja ingångna avtal i pågående

projekt.) För att gå vidare fick byggaktörer även intyga att den ställer upp på de grundkrav som formulerats i prospektet.

Inom kommunen arbetade följande tjänstepersoner med utvärderingen under prekvalificeringsskedet:

- *David Kjellgren – Exploateringsingenjör, Linköping kommun*
- *Erik Adolfsson – Gestaltungsstrateg, Linköping kommun*
- *Mikael Klingefjord – Projektledare Folkungavallen, Linköping kommun*
- *Jonas Björnberg – Controller*

Arbetet följde det upplägg som redovisas på sidan 8 i prospektet.

1. Kontroll av om anbud inkommit i rätt tid och att samtliga uppgifter är på bilagor är ifyllda.
2. De tre ansökningarna med högst markpris tas ut för utvärdering av genomförandeförmåga och förståelse för uppgiften utifrån projektidé och referensprojekt. (byggaktör som inte bedöms uppfylla kraven på relevant genomförande förmåga eller förståelse för uppgiften kommer oavsett markprisanbud inte kvalificera sig vidare till inte huvudtävlingen)
3. Kontroll av byggaktörens ekonomiska förutsättningar.

Utvärderingen resulterade i att kommunen erbjöd följande aktörer att delta i huvudtävlingen

Lott 2 (hyresrätt)

- | | |
|-----------------------------|---------|
| • ED Bygg Sverige AB | 7600 kr |
| • Sveaviken Bostad AB | 7100 kr |
| • Sveafastigheter Bostad AB | 6491 kr |

Kommentar: Sedan byggaktörer fått prioritera vilken lott de vill gå vidare med hade ovanstående byggaktörer erbjudit högst pris per kvm BTA. Förslagen uppfyllde övriga utvärderingskrav.

Lott 4 (bostadsrätt)

- | | |
|---|---------|
| • Projekt och exploatering i Linköping AB (HSB) | 9600 kr |
| • Peab Markutveckling AB | 9104 kr |
| • OOF Group AB | 7350 kr |

Kommentar: Sedan byggaktörer fått prioritera vilken lott de vill gå vidare med hade ovanstående byggaktörer erbjudit högst pris per kvm BTA. Förslagen uppfyllde övriga utvärderingskrav.

Lott 6 (bostadsrätt)

- Cerner Projekt AB 9527 kr

Kommentar: För lott 6 återstod, efter att byggaktörer fått prioritera och kommunen vid utvärdering valt bort ett anbud då det inte bedömdes nå upp till ställda krav avseende förståelse för uppgiften, färre än tre accepterade anbud. Kommunen kontaktade Cerner Projekt AB, den aktör som lämnat en accepterad ansökan med det högsta markprisanbudet och erbjöd denna att utveckla ett projekt i samverkan med kommunen. Cerner antog erbjudandet.

Lott 9 (hyresrätt)

- A-gruppen Invest Sverige AB 7307 kr
- K2A Knaust & Andersson Fastigheter 5750 kr
- Fastighets AB L E Lundberg 5000 kr

Kommentar: En byggaktör med högre markpris än K2A och en byggaktör med högre markpris än Lundbergs erbjöds inte delta i huvudtävlingen på grund av att kommunen bedömde att de inte nådde upp till ställda krav avseende relevant genomförandeförmåga och förståelse för uppgiften.

En sammanställning över inkomna markprisanbud för respektive lott, innan byggaktörer givits möjlighet att prioritera, framgår av bilaga A.

Huvudtävlingen

Inkomna tävlingsbidrag har utvärderats av en kommunal utvärderingsgrupp utifrån fokusområdena gestaltning, ekologisk hållbarhet och social hållbarhet/hållbar livsstil. Dessutom har de åtagande som respektive aktör angivit utöver grundkrav bedömts och vägts in i bedömningen.

Viktning har skett på följande sätt:

- Utvärderingskriterier inklusive åtaganden utöver grundkrav – 0,75
- Markpris – 0,25

Utvärderingsgruppen har föreslagit vinnare för respektive tilldelningsområde.

Vid utvärderingen har samtliga krav och önskemål som specificerats i markanvisningstävlingen följts upp. Samtliga inkomna bidrag har uppfyllt de generella skall-kraven och har inkommit i tid. Endast det som har presenterats i inskickade koncept har utvärderats.

De inkomna förslagen kan generellt sägas hålla en mycket hög kvalitet.

Inom kommunen arbetade följande tjänstepersoner inom kommunen med utvärderingen under huvudtävlingen:

- *Matilda Westling – Landskapsarkitekt, Linköping kommun*
- *Erik Adolfsson – Gestaltungsstrateg, Linköping kommun*
- *Susanne Appelberg – Arkitekt, Linköping kommun*
- *Mikael Klingefjord – Projektledare Folkungavallen, Linköping kommun*
- *David Kjellgren – Exploateringsingenjör, Linköping kommun*

Bedömningen av förslagen har förankrats med Andreas Hellström avdelningschef Mark och Exploatering som beslutat om vilka byggaktörer som ska erbjudas markanvisning för respektive tilldelningsområde

Tilldelningsområde 2

ED Bygg Sverige AB



<p><i>Gestaltning</i></p>	<p><i>“Återbruket” - ett förslag med ett starkt och tydligt koncept som väl svarar på arkitekturprogrammets frågor genom temat återbruk, såväl i gestaltning av arkitekturen som i byggnadens funktioner. Den högresta volymen med lekfull fönstersättning och franska balkonger är som en tavla mot torget. Gradienttanke med mörkare tegel nertill ger tyngd åt fasaden och är också ett smart sätt att använda återbrukade tegelytor. Långsidan med spartanska betongelement som är beroende av mötet med klättrande vegetation övertygar inte, eftersom det tveksamt når upp till innerstadens kvalitetskriterier, om grönskan inte tar sig.</i></p> <p><i>Bottenvåningen har stora och generösa glaspartier som bidrar till ljusa lokaler, genomsikt och liv åt gaturummet - känns kontinentalt. Källarvåningens gemensamma utrymmen av olika slag med rikligt dagsljus, är en av förslaget styrkor. Förslaget bedöms ha ojämna förtjänster och enstaka spetskompetenser som inte fullt lyfter helhetsintrycket.</i></p>
<p><i>Ekologisk hållbarhet</i></p>	<p><i>Byggsystem i betong. Av beskrivningen uppfattas det som att endast en del av tegelfasad och betongfasad ska utföras av återvunnet material. Det framgår inte att</i></p>

	<i>klimatförbättrad betong kommer att användas. Solceller på tak. Dagvattenhantering i nedsänkta växtbäddar under cykelparkering på gallerdurk. Certifiering genom Miljöbyggnad silver och bedömning av byggvaror genom Sunda hus. Avfallsrum enligt grundkrav saknas men bedöms gå att få in på bottenvåning genom omdisponering av yta. Ekologisk hållbarhet på medelnivå.</i>
<i>Social hållbarhet och hållbar livsstil</i>	<i>Generöst med lokaler i källare för gemensamma aktiviteter som uppmuntrar till att göra saker tillsammans med andra. Källarlokalerna sträcker sig delvis upp genom bjälklag till bottenvåning för att skapa samhörighet och trygghet. Bra uppställningsplats för lådcyklar i bottenvåning i närhet till två entréer. Social hållbarhet över medelnivå.</i>

Sveafastigheter Bostad AB



<p><i>Gestaltning</i></p>	<p><i>Förslagetets koncept Co-Us & The Coffice, har en intressant koppling till Universitetssjukhuset genom att dels erbjuda innovativa forskarbostäder(mestadels 2RoK) men också enligt beskrivningen, kopplat till besläktade material och färgsättning. Redovisade illustrationer, val av material och detaljer ger sammantaget ett främmande och hårt intryck i miljön runt det blivande Simhallstorget. Materialbyten och detaljer med olika formspråk runt fönster och balkonger, ger mer känsla av spretig oro än välstuderad harmoni. Grunda skärmtak ramar in sockelvåningen på ett positivt sätt.</i></p> <p><i>Förslagetets styrka ligger i de generösa gemensamma utrymmena på plan 7 samt i markplan. Exempelvis entréhall och lobby vägg i vägg med "The Coffice". Cykelparkeringen i källaren är lättillgänglig, men kan upplevas mörk och otrygg.</i></p>
<p><i>Ekologisk hållbarhet</i></p>	<p><i>Byggsystem i betong. Klimatförbättrad betong (grön betong) ska användas. Solceller på tak. Fördröjning av dagvatten i underjordiskt magasin. Certifiering genom Miljöbyggnad silver. Bedömning av byggvaror genom Basta. Ekologisk hållbarhet på medelnivå.</i></p>

<i>Social hållbarhet och hållbar livsstil</i>	<i>På översta planet finns fin gemensam yta under glastak med kök, möjlighet till odling. Bra med lådcykelparkering på bottenvåning i anslutning till entré och invändig ramp till övrig cykelparkering i källare. Lobby vid entré med post- och leveransboxar och informationstavla för kollektivtrafik ger möjlighet till möten. Egen gård tas i huvudsak i anspråk för uteplatser till lägenheter, cykelparkering samt kommunikation. Bra att den gemensamma gården inte ianspråktas för byggnadens behov av cykelparkering. Social hållbarhet något över medelnivå.</i>
---	---

Sveaviken Bostad AB



Detta förslag utses som vinnare och erbjuds markanvisning på tilldelningsområde 2

<p><i>Gestaltning</i></p>	<p><i>Förslaget “Hälsa” visar tidigt ett formstarkt och intressant koncept som på alla plan framstår som väl genomtänkt och attraktivt. Det visar ett gestaltningsmässigt grepp som är både subtilt och vågat med horisontella band som bildar uttrycksfulla balkongfronter med en twist av närliggande vågskvalp. Med sitt identitetsskapande formspråk och säkra materialval, kakel i två nyanser och trä, framstår de två volymerna som väl synkade till en väl avvägd helhet som fångar svaren på våra tre strategier i Arkitekturprogrammet.</i></p> <p><i>Byggnaderna känns gedigna och utstrålar omsorg och elegans. Det högre huset, i kakel, visar horisontellt böljande band och det lägre huset i trä, följer upp temat med mindre horisontella listverk.</i></p> <p><i>På taket, finns generösa gemensamma utrymmen som stimulerar till rörelse och träning. I markplan finns ett rymligt och lätt tillgängligt miljörum samt exponerad cykelparkering och verkstad med skyltfönster. En infotavla om kollektivtrafik och utrymme för leveransboxar, bidrar ytterligare till att “det ska vara lätt att göra rätt”.</i></p>
---------------------------	---

	<i>Förslaget framstår tidigt som en klockren vinnare och självklar på sin plats.</i>
<i>Ekologisk hållbarhet</i>	<i>Byggsystem i betong. Det lägre huset har träfasad. Finns inte angivet att klimatförbättrad betong ska användas. Byggaktören anger att den ska kompensera för 100 procent av klimatpåverkan genom stöttning av kompensationsprojekt vilket ska medföra helt klimatneutral byggnation. Oklart hur detta ska ske då det inte är beskrivet. Solceller på tak, certifiering genom Miljöbyggnad silver och bedömning av byggvaror genom Byggvarubedömningen. Ekologisk hållbarhet över medelnivå.</i>
<i>Social hållbarhet och hållbar livsstil</i>	<i>Den gemensamma takterrassen med utegym och lokal för fester och sammankomster, bastu och möjlighet till odling ökar chansen till spontana möten. Bra placering av cyklar och lådcyklar på bottenvåning i anslutning till entré uppmuntrar till användning. Bra att den gemensamma gården inte ianspråktas för byggnadens behov av cykelparkering. Social hållbarhet över medelnivå.</i>

Tilldelningsområde 4

OOF Group AB



Gestaltning

Förslaget bottenar i en traditionell arkitektur med klassiska och lugna proportioner. Hörnbyggnaden och de flankerande sidobyggnaderna har ett tydligt släktskap men ändå olika uttryck. Balkongernas pinnräcken och fasadernas milda färger utstrålar en lätthet medan fönsternischernas skuggverkan ger ett extra djup. De indragna takterrasserna kontrasterar mot det traditionella uttrycket.

Sockelvåningen inordnar sig i det repetitiva formspråket vilket blir lite begränsande. De upptrappade fönsterpartierna med mindre fönster i stora fönsternischer förtar helhetsintrycket något.

Byggnaden kan benämnas som enkel och funktionell med flera guldorn som förenklar en vardag och skapar möjlighet för en trivsamt och praktisk boendemiljö.

Ett arkitektoniskt något lågmäلت förslag som erbjuder praktiska vardagslösningar och en trivsamt miljö för både boende och besökare i området.

<i>Ekologisk hållbarhet</i>	<i>Hybridhus med stomme av betong och vissa delar av trä (utfackningsväggar och fasad). Byggnaden certifieras som Miljöbyggnad silver. Bedömning av byggvaror genom Byggvarubedömningen. Solceller på tak. Ekologisk hållbarhet på medelnivå.</i>
<i>Social hållbarhet och hållbar livsstil</i>	<i>Gemensamma växthuset/gemensamhetslokalen på översta våningen inklusive pentry och hemarbetsplats ska fungera som ett multifunktionellt vardagsrum för privata fester, föreningsmöten, odling med mera. Bra komplement till den egna lägenheten och ger möjlighet för boende att lära känna varandra. Även lobbyn på bottenvåningen med post, leveransboxar och kylrum erbjuder service och naturlig mötesplats. Redovisad cykelparkering i källare uppmuntrar inte till ökat cyklande. Brist att det inte finns plats för lådcyklar i bottenvåningen utan att all cykelparkering är samlad i källare som nås via hiss. Saknar huvudsakligen cykelparkering på egen mark utomhus med undantag av fem platser. Övrig cykelparkering inritad på den mark som ska vara gemensam. Social hållbarhet något över medel.</i>

Peab Markutveckling AB



Detta förslag utses som vinnare och erbjuds markanvisning på tilldelningsområde 4

<p><i>Gestaltning</i></p>	<p><i>Förslaget utgör en stilfull tolkning av det moderna, stadsmässiga funkishuset. Byggnaden har fått en medveten gestaltning som just hörnbyggnad där läget mot torget tas tillvara. Byggnaden blir en självsäker accent, där balkonger över hörn möter torget på ett mycket elegant sätt. De flankerade byggnadernas enkla cederspånsfasader lyfter med sin renhet hörnbyggnadens fina detaljer med rundade balkongfronter, samlade fönsterpartier och stilrena fasadmaterial.</i></p> <p><i>Förslaget håller sammantaget en hög klass där blandningen av klassiska uttryck, moderna materialval, och stor omsorg om detaljer och materialkvalitet ger en stilfull byggnad med stark identitet.</i></p>
<p><i>Ekologisk hållbarhet</i></p>	<p><i>Till husets stomme ska klimatförbättrad betong (ECO betong) användas. Utfackningsväggar och fasad i trä. Solpaneler på tak. Bedömning av byggvaror genom Byggvarubedömningen. Certifiering genom Svanen. Förslaget visar inte avfallsrum i bottenvåning. Peab har dock efter förfrågan redovisat hur avfallsrum kan ordnas</i></p>

	<i>på bottenvåning. Ekologisk hållbarhet något över medelnivå.</i>
<i>Social hållbarhet och hållbar livsstil</i>	<i>Gemensam terrass högst upp i huset med möjlighet till odling. Orangeri som även kan användas som mötesrum eller festlokal. Ytorna ger mervärde och möjlighet till möten. Den egna gården är täckt med trädäck med plats för cykelparkering och sittplatser. Under däck planeras för vegetation och dagvattenhantering. Cykelparkering i källare som nås via hiss. I källaren finns även verkstad, bytesrum och lägenhetsförråd. Avsaknad av cykelparkering på bottenvåning uppmuntrar inte till ökad cykelanvändning. Social hållbarhet på medelnivå.</i>

Projekt och exploatering i Linköping AB (HSB)

Inlämnat förslag har inte utvärderats då det innehåller reservationer av sådan art att kommunen bedömer att det måste diskvalificeras. Kommunen har erbjudit byggaktören att återta reservationerna men aktören har avböjt.

Tilldelningsområde 9

A-Gruppen Invest Sverige AB



Detta förslag utses som vinnare och erbjuds markanvisning på tilldelningsområde 9

<p><i>Gestaltning</i></p>	<p><i>Green house för på ett ärligt sätt in träbyggnadstekniken i innerstaden. Byggnadens strama formspråk kan associera till rekordårens rationella arkitektur, men en mjuk yttre materialitet, lekfull balkongsättning och tydligt synbara gröna inslag balanserar upplevelsen till ett varmt och välkomnande helhetsintryck. Gavelfasaden mot söder är i grunden enkel, på gränsen till trist. Det blir viktigt att den illustrerade växtväggen verkligen kan växa sig så frodig som det är tänkt, och om den gör det kan trädmotivet och gungan bli en fin upplevelse.</i></p> <p><i>Byggnaden bjuder på sig själv och sina kvalitéer i de publika lokalerna mot Snickaregatan. Den inbjudande och luftiga bottenvåningen kan tillsammans med en levande terrass bidra till liv och myller i den växande staden.</i></p>
<p><i>Ekologisk hållbarhet</i></p>	<p><i>Produktion av solceller på tak och gröna tak i vissa delar. Hållbara byggmaterial enligt Byggvarubedömningen, värmeåtervinning, högisolerande fönster och låg energiförbrukning. Miljöbyggnad silver eller guld. Mycket</i></p>

	<p><i>av de gröna kvaliteterna bygger på den gemensamma gården, vars innehåll bestäms tillsammans med grannen. En nivå nära medel inom detta område.</i></p>
<p><i>Social hållbarhet och hållbar livsstil</i></p>	<p><i>Vinterträdgård på tak för odling och möten, intressant idé med lokal i bottenvåning för försäljning och byteshandel samt bra idéer för den gemensamma gården. Oklart hur man säkerställer att den gemensamma lokalen i bottenvåningen, ”grönsaker & annat”, fungerar över tid. Innehållet i den gemensamma gården är osäker då det bestäms tillsammans med grannen. Bra med utbildning om hållbar livsstil till de boende samt forum där de boende kan interagera om tjänster och hållbarhet. Stor cykelparkering med cykelpool inomhus samt instabox i bottenvåning ger förutsättningar för hållbar livsstil. Få cykelplatser på egen mark utomhus. En nivå över medel inom detta område.</i></p>

K2A Knaust & Andersson fastigheter AB



<p><i>Gestaltning</i></p>	<p><i>En byggnad som manifesterar trä som byggnadsmaterial. De yttre proportionerna visar en enkel harmoni med ett formspråk som associerar till traditionell nordisk byggnadskonst. Takkupor och sirligt utformade balkongfronter ger liv åt en i grunden enkel fasadrytm. De horisontellt markerade bjälklagsskarvarna är dock inte byggnaden till fördel, då det ger lite av ett avklätt intryck.</i></p> <p><i>Bottenvåningen med sina uppglasade lokaler ger ett luftigt och levande möte med gatan, även om en tydligare artikulering av sockelvåningen hade varit välkommen som kontrast till träpanelen.</i></p>
<p><i>Ekologisk hållbarhet</i></p>	<p><i>Förutom träbyggnad och Svanenmärkning saknas i huvudsak beskrivning av vilka åtgärder som förslaget vill föreslå inom området ekologisk hållbarhet. Har ej angett miljöklassningssystem för hållbara byggmaterial enligt grundkrav. Förslag inom gemensam gård är osäkra då dessa bestäms tillsammans med grannen. Få frågeställningar har besvarats från utvärderingskriteriet och en nivå under medel för detta område.</i></p>

<i>Social hållbarhet och hållbar livsstil</i>	<i>Bra tanke om gemensamhetsyta för de boende i bottenvåningen men bedöms inte rymmas inom plankravet Centrumändamål då det utgör bostadskomplement. Brist att det inte finns plats för lådcyklar i bottenvåningen utan att cykelparkering är belägen i källare som nås via hiss. Få cykelplatser på egen mark utomhus. Bra tankar för gemensam gårdsdel men då innehållet bestäms tillsammans med grannen är detta osäkert. Projektet riktar sig till ensamstående mammor vilket inte direkt inbjuder till möten mellan människor i alla åldrar. Svårt att bedöma kriteriet för detta förslag då väldigt lite är angivet i inlämnat material. En nivå något under medel inom detta område.</i>
---	---

Fastighets AB L E Lundbergs



<p><i>Gestaltning</i></p>	<p><i>“Estraden” uppvisar en elegant gestalt med klassiska och rena proportioner. Den mattsvarta träpanelen ger intrycket av en mjuk, nästan sammetslik yta, som på ett fint sätt klär det i övrigt sobra formspråket. Byggnaden möter gatan med stora och rymliga verksamhetslokaler som ger liv åt gatan och kvartershörnet. Bostädernas huvudentré förutsätter en passage genom en av centrumlokalerna. Det är oklart hur miljörum och avfallshantering ska ske.</i></p> <p><i>Förslaget visar ett tydligt koncept där lägenhetsfördelningen avspeglar sig i en karaktäristisk balkongsättning. Det finns fina kvalitéer i att låta balkongerna bli ett extra yttre rum på detta vis, men i Folkungavallen eftersträvas ett mer traditionellt möte där de privata uteplatserna inte tar fullt så stor plats i det offentliga rummet.</i></p>
<p><i>Ekologisk hållbarhet</i></p>	<p><i>Förutom träbyggnad så saknas en beskrivning över vilka åtgärder förslaget tar sikte på inom detta kriterium. Miljöklassningssystem för byggmaterial enligt grundkrav saknas. Avfallsrum enligt grundkrav saknas men bedöms gå att få in på bottenvåningen genom omdisponering av yta vilket dock påverkar andra delar av förslaget. Förslag inom gemensam gård är osäkra då dessa bestäms</i></p>

	<i>tillsammans med grannen. En nivå under medel inom detta område.</i>
<i>Social hållbarhet och hållbar livsstil</i>	<i>Modernt med yta för CO-working i bottenvåningen som uppmuntrar till ett mer flexibelt arbetsliv. Bra och tillgänglig placering av cykel i bottenvåning. I övrigt är väldigt lite angivet om hur förslaget svarar på de utmaningar som finns inom kriteriet. En nivå under medel inom detta område.</i>



Andreas Hellström

Avdelningschef Mark och exploatering