



Utvärderingsrapport för
markanvisningstävling 2021

Vallastaden

Innehåll

Sammanfattning av utvärdering	3
Bedömningssteg 1	4
Bedömningssteg 2	5
Bedömningssteg 3	6
Bedömningssteg 4	7
Summering och resultat	13
Bilaga A	14

Sammanfattning av utvärdering

Markanvisningstävling 2021 i Vallastaden har legat ute för anbudsinslämning under perioden 28 maj till 20 augusti 2021. Under anbudstiden har 12 anbudsgivare lämnat in anbud. Utvärderingen av anbuden har skett i tre bedömningssteg. I det första steget kontrollerades att anbudet har kommit in i tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata på blankett 1 är ifyllda samt att efterfrågade bilagor är inskickade. Samtliga anbud gick vidare till bedömningssteg 2.

I steg 2 bedömdes om anbudsgivaren kan anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Samtliga anbud som utvärderades i steg 2 gick vidare till bedömningssteg 3.

I bedömningssteg 3 kontrollerades att det inlämnade anbudet uppfyller grundkraven för Vallastaden som redovisas i prospektet. Samtliga anbudsgivare har godkänt grundkraven.



” Efter genomförd utvärdering föreslås sex anbudsgivare att tilldelas sju markområden i Vallastaden

I steg 4 har anbuderna utvärderats utifrån hur väl anbudet svarar mot den vision och de mål kommunen har för Vallastaden. I utvärderingen har en utvärderingsgrupp granskat byggaktörens projektidé och utformningsförslag utifrån hur väl de uppfyller de utvärderingskriterier som redovisas i markanvisningsprospektet.

Efter genomförd utvärdering föreslås 6 anbudsgivare att tilldelas 7 tilldelningsområden, omfattande 50 lägenheter i flerbostadshus och 7 radhus/parhus.

Bedömningssteg 1

I bedömningssteg 1 kontrollerades att anbuden hade kommit in i tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata på blankett 1 var ifyllda samt att efterfrågade bilagor var inskickade i enlighet med markanvisningsprospektet. Totalt lämnade 12 anbudsgivare in anbud. Samtliga anbud kunde godkännas i bedömningssteg 1.

Följande byggaktörer har inkommit med anbud och gått vidare till bedömningssteg 2:

1. Mård Lind Förvaltning AB
2. Valdas Bygg AB
3. Bokoop Kooperativ Hyresrättsförening
4. Förstberg Ling AB
5. Sandell Collection AB (genom helägt projektbolag U.B)
6. Östgötahus Entreprenad AB
7. Axelsson & Hedlund AB
8. Grundbulten 101930 AB under ändring till INKLD Projektutveckling Zeta AB
9. Social Housing AB
10. A-gruppen invest Sverige AB
11. Engelbrekt Utveckling AB
12. RE Equity Fund AB



Foto: Ida Gyulai

Bedömningssteg 2

I steg 2 bedömdes om anbudsgivaren kan anses vara en fullgod samarbetspartner med tanke på ekonomisk stabilitet, långsiktig uthållighet och förmåga att fullfölja ingångna avtal och påbörjade projekt. Samtliga anbudsgivare som bedömdes i steg 2 gick vidare till bedömningssteg 3.



Bedömningssteg 3

I bedömningssteg 3 kontrollerades att samtliga anbudsgivare har godkänt grundkraven för Vallastaden. Samtliga anbudsgivare har godkänt grundkraven och gick därmed vidare till bedömningssteg 4.



Bedömningssteg 4

I bedömningssteg 4 gjordes en utvärdering av hur väl anbuderna svarar mot den vision och de mål kommunen har för Vallastaden. Utvärderingen har genomförts av en utvärderingsgrupp bestående av tjänstepersoner från Linköpings kommun. Anbuderna har utvärderats utifrån hur väl byggaktörens projektidé och utformningsförslag uppfyller följande tre utvärderingskriterier:

- variation och kreativitet
- resurseffektivitet
- social hållbarhet

I utvärderingen har en helhetsbedömning gjorts där de tre utvärderingskriterierna väger lika tungt.

Nedan beskrivs de tre utvärderingskriterierna, som har legat till grund för kommunens utvärdering:

Variation och kreativitet

Vallastadens grundtanke är en stadsmiljö som stimulerar och appellerar till den gående människans sinnen. Genom en brokighet mellan de enskilda byggnadernas utformning ges stadsmiljön en variationsrikedom av intryck och personlighet. Vallastaden är en tätbebyggd stadsdel med småskalig fastighetsindelning. Det är därför en utmaning att skapa gröna, lummiga och inbjudande utemiljöer. Att hantera dagvattenlösningar i en tät stadsdel är också en utmaning och kommer i framtiden att bli ännu viktigare i och med förtätning av städer. Vallastaden byggs med utgångspunkten att skapa långsiktiga förutsättningar för en variation av bostäder, arbetsplatser och handel. Hyresrätter, bostadsrätter, ägandelägenheter och småhus finns i olika utföranden och storlekar för att möta efterfrågan från människor med olika livsstil, ålder, fysiska förutsättningar, kultur och familjeförhållanden. Med detta utvärderingskriterium vill kommunen att byggaktörerna, i sin beskrivning av projektidén och isitt utformningsförslag, svarar på följande:

- Hur bidrar ert projekt till att skapa en brokig och varierad stadsdel?
- På vilket sätt bidrar arkitekturen som helhet och den yttre gestaltningen till den omgivande stadsdelen?
- Hur bidrar ert projekt till att skapa kreativa dagvattenlösningar som renar och fördröjer dagvatten samtidigt som det utgör en del av gestaltningen och ska-

par en inbjudande miljö för de boende?

- Hur bidrar projektet till att göra Vallastaden till en grön stadsdel med personliga, gröna, lummiga och inbjudande gårdar, trots den småskaliga fastighetsindelningen och det begränsade utrymmet?
- Hur möter ert förslag förändrade förutsättningar och behov för boende- och verksamhetsmiljöer över tid?
- Vad gör ert projekt unikt och nytänkande?

Resurseffektivitet

Vallastaden ska bidra till kommunens målsättning att vara koldioxidneutral 2025. Ett klimatmässigt livscykelperspektiv på byggnationen, där energieffektivitet, hållbara materialval, återvinning/återbruk samt möjligheter att producera energi i området, är viktiga inslag som ger möjlighet att uppnå den klimatsmarta stadsdelen. Byggnadsmaterial som kan underhållas och förnyas allt eftersom de åldras är att föredra. Med detta utvärderingskriterium vill kommunen att byggaktörerna, i sin beskrivning av projektidén och i sitt utformningsförslag, svarar på följande:

- Hur svarar ert förslag upp mot kommunens målsättning om att vara koldioxidneutralt till år 2025?
- Ett sätt att minska klimatpåverkan från byggskedet är att bygga med mindre material, minska mängden materialspill och använda rätt materialkvalitet på rätt plats. Hur avser ni arbeta för att minska mängden byggmaterial, materialspill samt materialoptimering?
- Hur svarar projektet för energieffektivitet avseende uppvärmning och elanvändning under driftskedet?
- Kommer byggnaden till någon del att producera sin egen el?
- Kommunen arbetar med att ta fram en träbyggnadspolitik för att öka andelen byggnader där träbyggnadsteknik för stomkonstruktion används. Kommer träbyggnadsteknik användas i ert förslag? I vilken utsträckning? Redovisa även om träprodukter kommer från hållbart skogsbruk genom certifiering eller annan dokumentation.
- Hur främjar ert projekt en cirkulär ekonomi genom t.ex. främjande av återbruk av byggmaterial?
- Hur tar ert projekt tillvara modern teknik och nya funktioner i en byggnad för att främja en hållbar livsstil?

Social hållbarhet

Utformningen av gator, torg, parker, byggnader och gårdar medverkar tillsammans för en levande, trygg och rolig stadsdel där människans behov och välbefinnande står i centrum. Struktur, byggnader och gårdar samt utformning av offentliga platser utformas därför medvetet för att uppmuntra till möten, vistelse och användning för många olika människor. Stadsdelen ger förutsättningar för en social integration på olika nivåer – på stadsdelsnivå, på kvartersnivå och inom den egna bostadsenheten. I Vallastaden erbjuds människor med olika behov, förutsättningar och önskemål ett brett spektra av boendeformer med hög kvalitet. Hyreslägenheter, bostadsrätter, ägandelägenheter och småhus finns i olika utföranden och storlekar för att möta efterfrågan från människor med olika livsstil, ålder, fysiska förutsättningar, kultur och familjeförhållanden. En variation av boendeantern underlättar också kvarboende vid ändrade familjeförhållanden eller ändrade ekonomiska förutsättningar.

På grund av närheten till universitetet har Vallastaden attraherat en relativt stor andel studenter som bosatt sig i stadsdelen. För att skapa en blandad stadsdel ser kommunen nu att insatser krävs för att göra det möjligt för studenter att bo kvar efter avslutade studier.

Kommunen ser också ett behov av att göra stadsdelen attraktiv för barnfamiljer genom att tillföra fler större bostäder. Kommunen ser det också som positivt att stadsdelen tillförs bostäder som är anpassade för "pigga pensionärer". Med detta utvärderingskriterium vill kommunen att byggaktörerna, i sin beskrivning av projektidén och i sitt utformningsförslag, svarar på följande:

- Hur bidrar ert projekt till sociala värden och att stärka gemenskapen inom er tilldelning?
- Hur utformar ni ert förslag för att inbjuda till möten mellan människor i alla åldrar?
- En grundläggande idé med Vallastaden är att skapa förutsättningar för möten på olika nivåer i stadsdelen. Inom den egna fastigheten kan det ske genom så kallade vinterträdgårdar. Innehåller er projektidé någon vinterträdgård eller plats för samvaro och gemensam odling?
- Kommunens ambition med markanvisningstävlingen är att göra Vallastaden attraktiv för barnfamiljer och äldre personer. Hur bidrar er projektidé till detta?
- Hur bidrar bebyggelsens bottenvåningar till en levande,

de, attraktiv och trygg stadsdel i alla lägen under hela dygnet? Hur upplevs gatan där handel och service inte är ett inslag?

Tilldelning av poäng

Endast de lösningar och åtgärder som byggaktörerna tydligt och skriftligt beskriver att de avser att genomföra har utvärderas. Formuleringar i anbudet som endast uttrycker ambitioner och viljeyttringar har lämnats utanför bedömningen.

Varje deltagare i utvärderingsgruppen har gjort en individuell bedömning av respektive anbud samt gett varje anbud ett betyg kopplat till respektive utvärderingskriterium på en skala mellan 0-10 där 0 inte alls motsvarar den vision och de mål som kommunen har för Vallastaden vilket representeras av utvärderingskriterierna och 10 innebär att anbudet helt uppfyller dessa.

Poängen för de tre utvärderingskriterierna har sedan summerats för varje anbud. Ett genomsnittligt betyg för utvärderingsgruppen har därefter räknats fram. Samtliga deltagare i utvärderingsgruppen har också gett varje anbud ett helhetsbetyg. Den genomsnittliga poängen för helhetsbetyget har används som utslagspoäng vid de fall flera anbud fått samma poäng.

Tilldelade poäng för respektive tilldelningsområde

Tilldelningsområde 8B

Förstberg Ling AB						Medelvärde
Variation och kreativitet	8	8	6	9	8	
Resurseffektivitet	7	6	7	7	7	
Social hållbarhet	7	5	8	7	7	
Summa	22	19	21	23	22	21
Helhetsbetyg	8	8	7	8	8	8
Sandell Collection AB						
Variation och kreativitet	7	8	6	4	8	
Resurseffektivitet	7	7	7	7	7	
Social hållbarhet	7	7	7	4	7	
Summa	21	22	20	15	22	20
Helhetsbetyg	7	8	7	5	7	7
Engelbrekt Utveckling AB						
Variation och kreativitet	8	9	9	7	8	
Resurseffektivitet	9	8	9	9	8	
Social hållbarhet	7	6	5	6	7	
Summa	24	23	23	22	23	23
Helhetsbetyg	8	8	7	8	8	8

Tilldelningsområde 8D

Axelsson & Hedlund AB						Medelvärde
Variation och kreativitet	6	5	4	4	6	
Resurseffektivitet	6	5	5	6	6	
Social hållbarhet	5	6	4	5	5	
Summa	17	16	13	15	17	16
Helhetsbetyg	6	5	4	5	5	5
Engelbrekt utveckling AB						
Variation och kreativitet	6	7	9	5	7	
Resurseffektivitet	9	7	8	7	6	
Social hållbarhet	7	7	7	5	7	
Summa	22	21	24	17	20	21
Helhetsbetyg	7	7	8	6	7	7

Tilldelningsområde 9B

Social housing AB							Medelvärde
Variation och kreativitet	7	5	7	4	3	5	
Resurseffektivitet	7	5	6	6	6	6	
Social hållbarhet	8	4	6	6	6	8	
Summa	22	14	19	16	15	19	18
Helhetsbetyg	8	4	7	5	5	6	6
A-gruppen invest Sverige AB							
Variation och kreativitet	10	7	8	7	9	8	
Resurseffektivitet	7	6	7	7	7	8	
Social hållbarhet	7	4	6	7	6	6	
Summa	24	17	21	21	22	22	21
Helhetsbetyg	9	5	8	7	7	7	7
Engelbrekt Utveckling AB							
Variation och kreativitet	9	5	6	6	5	5	
Resurseffektivitet	9	8	8	8	9	8	
Social hållbarhet	9	6	7	7	7	7	
Summa	27	19	21	21	21	20	22
Helhetsbetyg	9	6	7	7	6	6	7
RE Equity Fund AB							
Variation och kreativitet	5	7	9	8	9	9	
Resurseffektivitet	6	6	7	7	7	8	
Social hållbarhet	7	8	8	7	8	7	
Summa	18	21	24	22	24	24	23
Helhetsbetyg	6	7	8	7	9	8	8

För tilldelningsområde 9B hamnade Engelbrekt Utveckling AB och RE Equity Fund AB på samma poäng (22 poäng). Eftersom RE Equity Fund AB fick ett högre helhetsbetyg tilldelas det anbudet en extra poäng och landar på 23 poäng.

Tilldelningsområde 9C

Bokoop Kooperativ hyresrättsförening							Medelvärde
Variation och kreativitet	5	7	8	7	8	7	
Resurseffektivitet	5	7	7	6	7	7	
Social hållbarhet	5	5	5	6	6	6	
Summa	15	19	20	19	21	20	19
Helhetsbetyg	5	6	7	6	7	8	7
Grundbulten 101930 AB							
Variation och kreativitet	7	4	7	7	6	6	
Resurseffektivitet	8	5	7	7	7	5	
Social hållbarhet	8	5	7	6	6	6	
Summa	23	14	21	20	19	17	19
Helhetsbetyg	7	4	7	8	6	6	6
Engelbrekt Utveckling AB							
Variation och kreativitet	5	5	6	5	7	6	
Resurseffektivitet	7	8	8	8	9	8	
Social hållbarhet	5	7	7	7	7	7	
Summa	17	20	21	20	23	21	20
Helhetsbetyg	7	7	7	6	7	7	7
RE Equity Fund AB							
Variation och kreativitet	5	7	8	6	7	7	
Resurseffektivitet	8	6	7	7	6	7	
Social hållbarhet	7	8	8	8	8	8	
Summa	20	21	23	21	21	22	21
Helhetsbetyg	6	7	7	7	6	8	7
Mård Lind Förvaltning AB							
Variation och kreativitet	8	6	6	6	5	8	
Resurseffektivitet	7	6	6	6	6	7	
Social hållbarhet	8	7	8	8	8	8	
Summa	23	19	20	20	19	23	21
Helhetsbetyg	8	6	8	7	6	7	7

För tilldelningsområde 9C hamnade RE Equity Fund AB och Mård Lind Förvaltning AB på samma poäng (21 poäng). Båda anbuderna har fått samma helhetsbetyg (7 poäng). Utifrån angiven prioriteringsordning tilldelas Mård Lind Förvaltning AB området.

Tilldelningsområde 9D

Valdas Bygg AB							Medelvärde
Variation och kreativitet	5	5	5	3	3	6	
Resurseffektivitet	6	5	4	5	2	5	
Social hållbarhet	5	5	6	6	6	6	
Summa	16	15	15	14	11	17	15
Helhetsbetyg	6	5	5	4	5	5	5
Östgötahus Entreprenad AB							
Variation och kreativitet	7	6	7	4	6	7	
Resurseffektivitet	8	6	7	7	7	7	
Social hållbarhet	6	5	6	7	8	8	
Summa	21	17	20	18	21	22	20
Helhetsbetyg	7	6	7	5	7	8	7
Engelbrekt Utveckling AB							
Variation och kreativitet	8	8	8	9	7	7	
Resurseffektivitet	8	8	8	9	9	8	
Social hållbarhet	7	6	6	5	5	7	
Summa	23	22	22	23	21	22	22
Helhetsbetyg	7	8	8	9	7	7	8

Tilldelningsområde 10G

RE Equity Fund AB							Medelvärde
Variation och kreativitet	8	7	7	9	8	8	
Resurseffektivitet	8	7	8	9	8	7	
Social hållbarhet	7	8	8	7	6	8	
Summa	23	22	23	25	22	23	23
Helhetsbetyg	7	7	8	9	8	8	8

Tilldelningsområde 10H

Inget anbud lämnades in på tilldelningsområde 10H.

Tilldelningsområde 10I

A-gruppen invest Sverige AB							Medelvärde
Variation och kreativitet	10	8	8	7	9	8	
Resurseffektivitet	8	7	6	8	7	7	
Social hållbarhet	6	5	5	5	5	6	
Summa	24	20	19	20	21	21	21
Helhetsbetyg	9	7	7	7	7	8	8

Summering och resultat

De byggaktörer som har lämnat in fler än ett anbud i markanvisningstävlingen har även angett prioriteringsordning för respektive tilldelningsområde.

I bilaga A redovisas respektive anbuds tilldelade poäng i utvärderingen samt angiven prioriteringsordning. Utifrån resultatet har en vinnare per tilldelningsområde föreslagits marktilldelning. Beslut om vinnare i markanvisningstävlingen har fattats av enhetschef för Mark och exploatering genom delegation av Samhällsbyggnadsnämnden.

Efter genomförd utvärdering har följande anbudsgivare föreslagits marktilldelning:

Tilldelningsområde 8B - Förstberg Ling AB

Tilldelningsområde 8D - Engelbrekt Utveckling AB

Tilldelningsområde 9B - RE Equity Fund AB

Tilldelningsområde 9C - Mård Lind Förvaltning AB

Tilldelningsområde 9D - Östgötahus Entreprenad AB

Tilldelningsområde 10G - RE Equity Fund AB

Tilldelningsområde 10H - Ingen tilldelning kan föreslås

Tilldelningsområde 10I - A-gruppen Invest Sverige AB



Linköping 2021-11-03

Andreas Hellström

Enhetschef Mark och exploatering

Bilaga A

Summering

Anbudsnummer	Anbudsgivare	8B	8D	9B	9C	9D	10G	10H	10I
1	Mård Lind Förvaltning AB				21 (prio 1)				
2	Valdas Bygg AB					15 (prio 1)			
3	Bokoop Kooperativ Hyresrättförening				19 (prio 1)				
4	Förstberg Ling AB	21 (prio 1)							
5	Sandell Collection AB (genom helägt projektbolag U.B)	20 (prio1)							
6	Östgötahus Entreprenad AB					20 (prio 1)			
7	Axelsson & Hedlund AB		16 (prio 1)						
8	Grundbulten 101930 AB under ändring till INKLD Projektutveckling Zeta AB				19 (prio 1)				
9	Social Housing AB			18 (prio 1)					
10	A-gruppen invest Sverige AB			21 (prio 1)					21 (prio 2)
11	Engelbrekt Utveckling AB	23 (prio 3)	21 (prio 2)	22 (prio 4)	20 (prio 1)	22 (prio 5)			
12	RE Equity Fund AB			23 (prio 1)	21 (prio 3)		23 (prio 2)		

 Föreslås tilldelning för området

 Har fått flest poäng för området men har högre prioritering på annat område

Axelsson & Hedlund har i sitt anbud angett prio 1 för 8B och prio 2 för 8D. Man har dock bara skickat in material för 8D. Tilldelningsområde 8D anges därför som deras prio 1.

För område 9B hamnade Engelbrekt Utveckling AB och RE Equity Fund AB på samma poäng (22 poäng). Eftersom RE Equity Fund AB fick ett högre helhetsbetyg tilldelas de en extra poäng och landar på 23 poäng.

För område 9C hamnade Mård Lind Förvaltning AB och RE Equity Fund AB på samma poäng (21 poäng). Båda anbuderna har fått samma helhetsbetyg (7 poäng). Utifrån angedd prioriteringsordning tilldelas Mård Lind Förvaltning AB området.