



Djurgården centrum etapp 1

Utvärderingsrapport av markanvisning
2022-05-20



Sammanfattning

Markanvisningstävlingen för Djurgården centrum, etapp 1 har legat ute för anbudsinslämnande under perioden 10 januari till 4 mars 2022. Markanvisningen innehöll två olika tilldelningsområden. Under anbudstiden har totalt 31 förslagsställare lämnat in anbud.

Utvärderingen av anbuderna har skett i tre 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. Samtliga anbud som lämnats in i tid har gått vidare till steg tre.

I det tredje steget har anbuderna bedömts utifrån uppsatta tävlingskriterier, Markpris, Målbild för tilldelningsområdet och Målbild för Djurgården.

Efter genomförd utvärdering föreslås Lansa fastigheter AB tilldelas tilldelningsområde 1 och Söderstaden i Östergötland AB att tilldelas tilldelningsområde 9. Tilldelningsområde 1 och 9 bedöms innehålla ca 100 respektive 50 bostäder. Bostäderna ska uppföras som hyresrätter.



Utvärdering

Bakgrund

Markanvisningstävlingen för Djurgården centrum, etapp 1 för anbudsintämlnande under perioden 10 januari till 4 mars 2022. Markanvisningen innehöll två olika tilldelningsområden. Utvärderingen av anbuderna har skett i tre steg.

Deltagande från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i utvärderingen har varit Jesper Linde (projektledare/exploateringsingenjör), Erik Adolfsson (stadsarkitekt), Åsa Westergren (planhandläggare), Kerstin Målefors (bygglovshandläggare), Lisa Markström (landskapsarkitekt), Mikael Sonesson (miljöplanerare), Anna-Stina Påledal (miljöplanerare) 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 ”Prospekt Markanvisning Djurgården 220110”.

Totalt har 31 förslagsställare lämnat in markanvisningsanbud.

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 målbilden för tilldelningsområdet samt om hur målbilden för Djurgården uppfylls genomfördes utifrån en poängsättning 1-100 där Stadsarkitekt och Landskapsarkitekt i bedömningsgruppen satt en individuell poäng, med stöd av expertis från övriga deltagare i bedömningsgruppen. Ett anbud kunde få som max 100 poäng $((100+100)/2)$ av bedömningsgruppen, innan summering enligt sin procentuella vikt.

Markpriset värderades också utifrån en poängskala om 100 poäng men utan individuell poängsättning. De två delarna summerades därefter enligt sin procentuella vikt.

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

Urvalskriterier

Markpris	40%
Målbild	60%

Slutsumma	100%
------------------	-------------

Linköpings kommun har exklusivt tolkningsföreträde avseende alla inlämnade handlingar, material och uppgifter. Linköpings kommun har rätt att förkasta markanvisningsanbud som innehåller reservationer. Endast de lösningar och åtgärder som tydligt och skriftligt beskrevs att anbudsgivarna skulle genomföra har utvärderats. Formuleringar i tävlingsbidragen som endast uttryckte ambitioner och viljeyttringar har lämnats utanför utvärderingen.

Markpris

För att poängsättningen för markpris skulle ske i relation till den skala på 100 som poäng för målbildsuppfyllnad gjorde så gavs även markpriset poäng efter en skala om 100 poäng och står för 40 % av den slutgiltiga bedömningen. Inkomna markanvisningsanbud har fått sina poäng utifrån nedanstående formel.

$$\text{Anbudets Poäng Markpris} = \text{Bedömt Markpris} / 100$$

Målbildsuppfyllnad

I enlighet med markanvisningsprospektet har markanvisningsanbuden bedömts utifrån uppsatt en målbild för respektive tilldelningsområde samt en målbild för stadsdelen Djurgården.



Maxpoäng för Projektidé har varit 100 poäng och står för 60% av den slutgiltiga bedömningen. Inkomna markanvisningsanbud har fått sina poäng utifrån nedanstående formel och i relation till den högst utdelade poängen för projektidé.

$$\text{AnbudetsPoängMålbild} = ((\text{poäng} + \text{poäng}) / 2)$$

Slutgiltiga poängen

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

$$\text{Slutgiltig poäng} = \text{AnbudetsPoängMålbild} * 0,6 + \text{AnbudetsPoängMarkpris} * 0,4$$

Resultat

Tilldelningsområde 1

För tilldelningsområde 1 har 18 markanvisningsanbud utvärderats.

I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har **Lansa fastigheter AB** fått högst poäng. Lansa fastigheter AB erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområde 1.

Motivering från bedömningsgruppen:

Lansas projekt är ett prov på hur tydligt samtida arkitektur kan axla rollen som ankare i en stadsdel som är mer än bara ett bostadsområde. Projektet fyller sin plats men bidrar också till den omgivande stadsmiljön.

En grammatik och rytm mellan fönster entréer, sockel och taklandskap ger associationer till klassisk stadsmiljö, utan att upplevas påklistrat. En omsorg i färg-materialval och detaljer balanserar bebyggelsens modulära regelbundenhet och skapar identitet åt kvarterets olika byggnader, allt inom en lugn helhet.

Projektet visar på träbyggnadsteknikens möjligheter att göra stora klimatvinster i stomkonstruktionen och samtidigt ha en stor frihet i klimatskalets yttre utformning.

Tilldelningsområde 9

För tilldelningsområde 9 har 13 markanvisningsanbud utvärderats.

I enlighet med utvärderingen och den viktning som genomförts har **Söderstaden i Östergötland AB** fått högst poäng. Söderstaden i Östergötland AB erbjuds att teckna ett markanvisningsavtal för tilldelningsområde 9.

Motivering från bedömningsgruppen:



*En gedigen och uppriktig analys av staden och platsen har mynnat ut i ett
Uttrycksfullt och identitetsstärkande projekt där inget lämnats åt slumpen.*

*Byggnaden är ansvarsfullt utformad på alla sina sidor och visar upp genomtänkta
material och komponenter från sockel tillnock. Arkitekturen visar upp en
fingertoppskänsla för detaljer som hålls samman av ett tydligt formspråk med rötter i
den klassiska staden.*

*Byggnadens balkonger och skyltfönster ger en effekt likt en biholk vars gluggar kan
fyllas med ett färgstarkt liv som stärker sin omgivning.*

Linköping 2022-05-20



Andreas Hellström
Enhetschef mark och exploatering

