



Utvärderingsutlåtande Tannefors 1:1 Krigaren markanvisningstävling

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 april 2021 att anordna en markanvisningstävling för del av Tannefors 1:1. Tävligen skedde efter det att aktuellt detaljplaneförslag varit på samråd men innan granskning och antagande. Tävligen omfattade en preliminär byggrätt om ca 2300 kvm BTA i flerbostadshus vilken bedömdes innehålla ca 20-30 lägenheter.

För markanvisningen ställdes krav på träbyggnation, att parkeringsbehovet skulle lösas genom parkeringsköp från Dukaten och att åtgärder som främjar cykelanvändning skulle genomföras. Markanvisningen skulle också följa samrådsförslagets syfte och mål och utvärderas på de särskilda kriterier som sattes upp i tävlingen.

I mitten av maj sändes inbjudan till tävlingen ut till de byggföretag/arkitektkontor som fanns med på kommunens byggaktörslista. Inbjudan publicerades även på kommunens hemsida. Den 25 augusti, sista inlämningsdag, hade 8 bidrag kommit in.

Nedan redovisas utvärderingsprocessen samt en sammanställning av utvärderingen av tävlingens inlämnade anbud.

Utvärderingsarbetet

Process

Inlämnade anbud har utvärderats av en bedömningsgrupp som bestod av tjänstepersoner från Linköpings kommun.

- *David Kjellgren – Exploateringsingenjör*
- *Erik Adolfsson – Stadsarkitekt*
- *Hanna Svensson – Planarkitekt*
- *Susanne Appelberg – Arkitekt*
- *Linda Moström – Landskapsarkitekt*
- *Jonas Björnberg – Controller*

Arbetet följde det upplägg som redovisades på sidan 17 i prospektet.

1. Kontroll sker om anbudet kommit in i rätt tid och att samtliga uppgifter på bilagor är ifyllda samt att efterfrågade handlingar är inskickade.

2. Kontroll av byggaktörens ekonomiska förutsättningar och bedömning av genomförandeförmåga.
3. Inkomna anbud bedöms sedan utifrån de kriterier som ställts upp i prospektet avsnitt 4.1.1 avseende Stadsbyggnadskvaliteter/arkitektonisk kvalitet och hur väl förslaget svarat på de utmaningar som där ställts.
4. Till sist gjordes en totalbedömning där förslagets kvaliteter viktas mot anbudsgivarens lämnade markprisanbud (se 4.1.2). Viktning sker på ett sådant sätt att markpriset tillmäts en vikt av 40%. Sammanvägningen av kvaliteter och markpris ger den totalvärdering som leder fram till att ett vinnande förslag kan utses.

Utvärderingen

Utvärderingen har skett utifrån de kriterier som ställts upp i prospektet under 4.1. Viktning anges inom parentes.

- Stadsbyggnadskvaliteter/arkitektonisk kvalitet (60 %)
 - o *Bidrag till den omgivande staden*
 - o *Samspel med sin närmaste omgivning*
 - o *Arkitektoniska idén*
- Markpris uttryckt i kr/kvm BTA (40%)

Ett referensprojekt har även redovisats som stöd för byggaktörens förmåga att genomföra liknande projekt.

Utvärderingsgruppen har föreslagit vinnare för tilldelningsområdet.

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.

Bedömningen av förslagen har förankrats med Andreas Hellström enhetschef Mark och exploatering som beslutat om vilken byggaktör som ska erbjudas markanvisning.

Bilagor:

Bilaga A – total viktad poäng för respektive anbud

Bilaga B – offererade markprisanbud

BoPro Linköping AB – Spetsverk



Samlad bedömning

Formstarkt förslag med egen identitet som bidrar till Linköpings arkitekturutbud. Kontrasterar mot övrig bebyggelse på ett sätt som kunde upplevts mer positivt om byggnaden öppnat sig mot och samspelat mer med omgivningen.

Byggnaden tar för sig på platsen utan att breda ut sig på marken. Föreslagen upphöjd uteservering begränsar dock torgets funktion. Förslaget hade vunnit en del på att öppna upp och tydliggöra mötet med Drottninggatan, entrén till torget och årummet.

Bra tankar med solceller och intentioner med gröna tak och terrass som både ger något till mikroklimatet och bidrar till det sociala livet.

Ett förslag som i stora delar visar arkitektonisk spets och framhäver träbyggandets möjligheter.

JM AB - Träkronan



Detta förslag utses som vinnare och erbjuds markanvisning.

Samlad bedömning

En byggnad som samspelar med kvarterets övriga volymer men som ändå har en tydlig egen identitet. Byggnaden förmedlar öppenhet och integritet på samma gång. Den inbjudande bottenvåningen bidrar till innerstadens kliv över ån.

Den arkitektoniska idén - trädet - är tydlig och hanterar egenskaperna berörande, robust och hållbar på ett mycket bra sätt. Bottenvåningens träbalkar och spaljésystem skapar fina sammanhang längs torget, där trädets inbjudande egenskaper framhävs. Överdelen (kronan) skapar ett transparent uttryck som kan variera och upplevas levande. Konceptet ställer höga krav en medveten utformning av detaljer, till exempel jaluasierna och den inre fasaden för att kvalitet och idé ska bibehållas.

LBB Fastighets AB och ED Bygg Sverige AB - Humanium**Samlad bedömning**

En byggnad med självständig form och färgsättning som tillför något nytt i såväl stadslandskapet som Linköpings arkitekturutbud. Byggnaden är varm och mänsklig i sin färgsättning och form. Den skapar tillsammans med konceptet "Humanium" en stark koppling till platsen.

Bottenvåningen är öppen och inbjudande mot torget men sluter sig väl mycket mot det bakre gårdsrummet. Höjdsättningen är positiv för lokalens funktion men inverkar negativt på stråk och torgmiljö. En pärla i förslaget är den resliga centrala portgången som bjuder in och skapar öppenhet åt två håll.

Förslagets koncept är starkt och arkitekturen samspelar väl med de tre bärande egenskaperna berörande, robust och hållbar.

PEAB Markutveckling AB - Hörnsten av trä



Samlad bedömning

Förslaget visar en robust och funktionell byggnad som upplevs hållbar över tid. Formspråket följer rytmen utmed stråket och har koppling till sin närmsta omgivning men byggnaden bidrar inte på ett tydligt sätt till det stadslandskap och arkitekturutbud som eftersträvas.

Bottenvåningens öppenhet möter torget på ett levande sätt som berikar torgmiljön. Höjdsättningen är positiv för lokalens funktion men inverkar negativt på stråk och rörelser över torget. Takvåningens terrass med växthus skapar en fin kvalitet för de boende. Byggnaden annonserar träbyggnad på ett traditionellt och tydligt sätt.

PEAB Markutveckling AB - Paletten



Samlad bedömning

Förslaget visar på en byggnad som i volym och kulör anpassar sig till den grå färgskalan i byggnadens omedelbara närhet men där bidraget till den omgivande staden är svagt. Byggnaden lättas upp av öppna och indragna balkonger och entrélägen i hörnen samt de varierade panelutformningarna men ger ändå ett kompakt, repetitivt och slutet intryck.

Bottenvåningen öppnar sig mot gården på ett relativt bra sätt men förutsättningarna mot torget har dock inte utnyttjats för att åstadkomma en attraktiv och levande bottenvåning.

RE Equity Fund AB



Samlad bedömning

En byggnad som tillför nya inslag både i staden och på platsen med sina uttrycksfulla balkongutformningar. Dock upplevs byggnaden som otydlig och blir främmande på platsen då kopplingar saknas till intilliggande strukturer, arkitektoniska uttryck och platsen i sig.

Förslaget är lekfullt i sin gestaltning med en träbyggnadsteknik som är framträdande. Dock framstår den arkitektoniska idén som otydlig liksom beskrivningen av material och kulör. Hur bottenvåningen interagerar med torget är svårt att utläsa ur förslaget.

Team Projektpartner PPS AB och Viginti Fastighetsutveckling AB - Brynja



Samlad bedömning

Förslaget tar plats i stadslandskapet och med sitt starka formspråk bidrar det till ett varierat arkitekturutbud. Förslaget andas landmärke och målpunkt i sin utformning och placering men är mer en solitär än vad den samspelar med befintlig bebyggelse i sin närhet. Det starka uttrycket blir en svaghet i samspelet med sin omgivning. Utifrån byggnadens användning och funktion bedöms förslaget inte visa på en lämplig utformning för platsen.

Byggnaden går i bräsch för träbyggnadsteknik och har en tydlig och formstark arkitektonisk idé. Dock gör den avsteg från samrådsförslaget bland annat avseende höjd och placering vilket försvårar genomförbarheten.

Scott Rasmusson Källander AB - Stolt vid Stångån



Samlad bedömning

En byggnad som hittar sin plats och samspelar med omgivningen genom sitt lugna och sakliga uttryck.

Förslaget har en ärlighet i konstruktionen med de synliga balkarna och vadersystemet som ger byggnaden en tydlig identitet att uppleva både på nära och på långt håll. Samspelet med den befintliga bebyggelsen både i den allra närmaste omgivningen och i det större stadsrummet fungerar bra.

Öppenheten i bottenvåningen har höga kvaliteter men kopplingen mot Drottninggatan upplevs svagare. Mötet med torget är något bristfälligt beskrivet i förslaget.

Andreas Hellström
Enhetschef Mark och exploatering

Publicerat dokument har omarbetats layoutmässigt för att uppfylla tillgänglighetskrav.