



**Utvärderingsrapport för
markanvisningstävling**

Vallastaden 2022



Linköping

Innehåll

Innehåll	2
Sammanfattning	3
Bedömningssteg 1	4
Bedömningssteg 2	4
Bedömningssteg 3	4
Bedömningssteg 4	5
Tilldelningsområde 7F	5
Tilldelningsområde 8E	6
Tilldelningsområde 9A	8
Tilldelningsområde 9E	9
Tilldelningsområde 10J	10
Resultat	12

Sammanfattning

Markanvisningstävling Vallastaden 2022, som omfattade fem tilldelningsområden, har legat ute för anbudsintämlning under perioden 26 oktober 2022 till 1 februari 2023. Under anbudstiden har 6 anbudsgivare lämnat in anbud.

Utvärderingen av anbuderna har skett i fyra bedömningssteg:

I det första bedömningssteget kontrollerades att anbuderna hade kommit in i tid och att samtliga uppgifter avseende grunddata var ifyllda samt att efterfrågade bilagor var inskickade. Samtliga anbud uppfyllde kraven i bedömningssteg 1 och gick vidare till bedömningssteg 2.

I bedömningssteg 2 utredde kommunen anbudsgivarnas ekonomiska förutsättningar. Syftet med utredningen var att avgöra 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 de inlämnade

anbuderna uppfyller de grundläggande kraven som redovisades i avsnitt 4 i markanvisningsprospektet. Ett av de inkomna anbuderna bedömdes inte uppfylla de grundläggande kraven, då anbudsgivaren inte accepterade de markpriser som angavs i punkt 4.9 i prospektet. Resterande anbud gick vidare till bedömningssteg 4.

I bedömningssteg 4 utvärderade kommunen anbuderna utifrån hur anbudsgivarens projekttid och utformningsförslag uppfyller de utvärderingskriterier som redovisas i markanvisningsprospektet.

Efter genomförd utvärdering har tre anbudsgivare erbjudits marktilldelning. Linköpings kommun har tecknat marktilldelningsavtal med Scott Rasmusson Källander AB för tilldelningsområde 7F, 9E och 10J samt med Sandell Collection AB för tilldelningsområde 8E. För tilldelningsområde 9A har Linköpings kommun och den anbudsgivare som erbjöds marktilldelning inte kunnat komma överens om förutsättningarna för att teckna marktilldelningsavtal för tilldelningsområdet. Markanvisningstävlingen avslutas därför utan att marktilldelningsavtal tecknas för detta tilldelningsområde.



Inkomna anbud

Totalt lämnade 6 anbudsgivare in anbud.

1. Studor Projektutveckling AB (har lämnat anbud på tilldelningsområde 7F, 8E, 9E)
2. Sandell Collection AB (har lämnat anbud på tilldelningsområde 8E, 10J)
3. RE Equity Fund AB (har lämnat anbud på tilldelningsområde 9A)
4. Scott Rasmusson Källander AB (har lämnat anbud på tilldelningsområde 7F, 8E, 9E, 10J)
5. Karlsson Lauri Arkitekter (har lämnat anbud på tilldelningsområde 8E, 10J)
6. Calmstad Mark AB (har lämnat anbud på tilldelningsområde 7F, 8E, 9E, 10J)

Bedömningssteg 1

I bedömningssteg 1 kontrollerades att anbuderna 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. Samtliga anbud godkändes i bedömningssteg 1 och gick vidare till bedömningssteg 2.

Bedömningssteg 2

I bedömningssteg 2 utreddes anbudsgivarnas ekonomiska förutsättningar. Syftet med utredningen var att avgöra 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 godkändes och gick vidare till bedömningssteg 3.

Bedömningssteg 3

I bedömningssteg 3 kontrollerades att de inlämnade anbuderna uppfyller de grundläggande kraven som redovisades i avsnitt 4 i markanvisningsprospektet.

I detta bedömningssteg begärde kommunen in komplettering från RE Equity Fund AB för att säkerställa att anbudet uppfyller punkt 4.1 i markanvisningsprospektet (Överensstämmelse med detaljplan). Efter att anbudsgivaren inkommit med reviderat anbud gjorde kommunen bedömningen att anbudet uppfyller de grundläggande kraven och att anbudet därmed kunde gå vidare till bedömningssteg 4.

Ett av de inkomna anbuderna bedömdes inte uppfylla de grundläggande kraven, då anbudsgivaren inte accepterade de markpriser som angavs i punkt 4.9 i prospektet. Detta anbud gick inte vidare till bedömningssteg 4.

Följande anbud gick vidare till bedömningssteg 4.

1. Studor Projektutveckling AB
2. Sandell Collection AB
3. RE Equity Fund AB
4. Scott Rasmusson Källander AB
5. Karlsson Lauri Arkitekter

Bedömningssteg 4

I bedömningssteg 4 gjordes en utvärdering av anbudens arkitektoniska kvaliteter utifrån aspekterna berörande, robust och användbar. En bedömning har också gjorts av anbudsgivarnas projektorganisation för att säkerställa projektets genomförbarhet. Utvärderingen genomfördes av en utvärderingsgrupp bestående av tjänstepersoner från Linköpings kommun.

Utvärderingsgruppen har valt ut de projekt som bäst bedöms bidra till att kommunens målsättning för Vallastaden, som en varierad, kreativ, resurseffektiv och socialt hållbar stadsdel, uppfylls. Nedan redovisas hur utvärderingsgruppen har rangordnat anbudet för respektive tilldelningsområde. Här redovisas också utvärderingsgruppens omdöme om anbudet.

Tilldelningsområde 7F

Totalt lämnade tre anbudsgivare anbud på tilldelningsområde 7F. Av dessa har två anbud gått vidare till bedömningssteg 4.

Kommunens utvärderingsgrupp har rangordnat anbudet enligt följande:

1. Scott Rasmusson Källander AB

Utvärderingsgruppens omdöme:

Ett parhus med självsäkert och rent formspråk, samt intressanta materialmöten, som berikar staden och inte lämnar någon oberörd. Bostäderna tar för sig av tomten vilket tillsammans med väl genomtänkta planlösningar bjuder på mycket rymd och invändiga boendekvalitéer. Trots de små ytorna skapas privata trädgårdsmiljöer med växthus som ger plats för en privat oas. Byggnadernas placering och exponering mot gatan bidrar till ett levande och intressant gaturum.



2. Studor Projektutveckling AB

Utvärderingsgruppens omdöme:

Förslaget visar ett enkelt och rent parhuskoncept, där klassiska takformer omtolkats i ett modernt utförande. Planlösning och byggnadsplacering tar vara på söderläget, varemot vardagsrum och trädgård med plats för ordentlig vegetation vänds. Huvudbyggnadernas indragna placering ger en något svag inramning av gatan.



Tilldelningsområde 8E

Totalt lämnade fem anbudsgivare anbud på tilldelningsområde 8E. Av dessa har fyra anbud gått vidare till bedömningssteg 4.

Kommunens utvärderingsgrupp har rangordnat anbuden enligt följande:

1. Sandell Collection AB

Utvärderingsgruppens omdöme:

Släktskapet med det tidigare projektet "Lilla Integralen" är vid första anblicken slående. Här kommer dock ett helt nytt bidrag till Vallastadens flora av bostadskoncept. Ett mycket kompakt och yteffektivt radhus som trots de smala lägenhetsmåttan rymmer ett komplett boende för en mindre familjekonstellation. Resligheten och takterasserna ger gatan utmed bäcken en tydlig och levande inramning.

Den stora villan är enkel men vacker. De två klassiska sadeltaken med förlängda takutsprång och rundade vindskivor bryter ner skalan och ger intryck av ett litet hus. Invändigt finns alla bostadskvaliteter man kan önska. Utvändigt ger de förskjutna volymerna en skyddad uteplats i bästa västerläge. Materialmässigt är huset väldigt likt "House for Mother" av Förstberg Ling, som kommit att bli lite av en symbol för Vallastaden. Kanske skulle detta hus därför tjänat på en något mer individuell materialitet?



2. Scott Rasmusson Källander AB

Utvärderingsgruppens omdöme:

Rymliga radhus med korkfasad bidrar med ett nytt intressant inslag i Vallastaden. Bostäderna är stora och mycket välplanerade.

Den stora enplansvillan för tankarna till arkitektoniska mästerverk, där stora ytor ger ett lyxigt intryck. Sekvenser av slutet och öppet skapar en spänning både i utblickar och i glimtar för utifrån betraktaren. Men trots den privata och skyddade atriumgården och förvånansvärt bra insynsskydd skulle detta hus göra sig bättre i en mer luftig omgivning.



3. Karlsson Lauri Arkitekter

Utvärderingsgruppens omdöme:

Både radhus och villa bildar en självsäker och grafisk helhet där de strikta rätblocken delas in av elegant högresta fönster och glaspartier. Tillsammans med de återvunna betongblocken får husen ett uttryck som leder tankarna till sydeuropeisk byggnadstradition. Återvunna betongblock är ett intressant men osäkert val. Frågan är om betongen verkligen klarar att ge byggnaderna en materialitet som upplevs så elegant som illustrationerna visar, där fasaderna närmast ser kalkstenslika ut?



4. Studor Projektutveckling AB

Utvärderingsgruppens omdöme:

Projektets inspirationskälla med rött tegel och plåt kommer från småskalig, traditionell, industriarkitektur. Materialen och de varierande fönsterformerna med tydliga spröjsningar och uppdelningar för dock snarare tankarna till amerikansk småhusbebyggelse. Villans neddragna takplåt ger tillsammans med den kvadratiska formen ett bastant intryck som kan upplevas slutet.



Tilldelningsområde 9A

Totalt lämnade en anbudsgivare anbud på tilldelningsområde 9A. Detta anbud har gått vidare till bedömningssteg 4.

Kommunens utvärderingsgrupp har rangordnat anbuden enligt följande:

1. RE Equity Fund AB

Utvärderingsgruppens omdöme:

Flerbostadshuset bidrar med ett enkelt lugn i Vallastadens brokiga stadsbild. Träfasaderna och de generösa fönstertyorna ger en varm inramning till både gård och omgivande gator. En styrka i förslaget är lägenhetsfördelningen som ger stadsdelen ett välkommet tillskott av större lägenheter. Det mindre parhuset på gården ska 3D-printas, vilket blir ett intressant inslag som faller väl in i Vallastadens experimentella anda.



Tilldelningsområde 9E

Totalt lämnade tre anbudsgivare anbud på tilldelningsområde 9E. Av dessa har två anbud gått vidare till bedömningssteg 4.

Kommunens utvärderingsgrupp har rangordnat anbuden enligt följande:

1. Scott Rasmusson Källander AB

Utvärderingsgruppens omdöme:

Rymliga radhus som ger riktig villakänsla, men utan en stor tomt att sköta. Konceptet bidrar med ett townhouseformat där genomtänkt planlösning och tomtdisposition ger en större familj möjlighet att bo urbant. Till det yttre är formspråket enkelt och materialen beprövade, vilket ger ett gediget och robust intryck.



2. Studor Projektutveckling AB

Utvärderingsgruppens omdöme:

Klassiska radhus som ges en egen identitet av de gavelställda volymerna. Enhetligheten i både material och formspråk ger ett harmoniskt helhetsintryck. Framsidan mot Broparken nyttjas för trädgårdar i söderläge, något på bekostnad av kvarterets gemensamma inramning.



Tilldelningsområde 10J

Totalt lämnade fyra anbudsgivare anbud på tilldelningsområde 10J. Av dessa har tre anbud gått vidare till bedömningssteg 4.

Kommunens utvärderingsgrupp har rangordnat anbuden enligt följande:

1. Scott Rasmusson Källander AB

Utvärderingsgruppens omdöme:

Ett minimalistiskt och grafiskt konstverk som gömmer stora och genomtänkta bostäder med smarta lösningar och utrymmen. Husens enkelhet byter skepnad på nära håll där den svartbrända panelen kan upplevas. Trots det kompakta läget i staden finns både en liten trädgårdstappa och en terrass. Den senare har försetts med ett skärmtak som ser ut att närmast sväva fritt i luften.



2. Sandell Collection AB

Utvärderingsgruppens omdöme:

Släktskapet med det tidigare projektet "Lilla Integralen" är vid första anblicken slående. Här kommer två nya varianter till Vallastadens flora av bostadskoncept i form av kompakta och yteffektiva rad-/parhus som trots de smala lägenhetsmåttan rymmer ett komplett boende för en mindre familjekonstellation. Resligheten och takterrasserna ger gatan en tydlig och levande inramning.



3. Karlsson Lauri Arkitekter

Utvärderingsgruppens omdöme:

Ett rymligt townhousekoncept med möjligheter för en större familj att bo med villakvalitet i staden, med både en liten trädgård och en terrass.

De svarta rätblocken är enkla, men blir intressanta tack vare den brända träpanelen. De växelvis stående och liggande panelpartierna accentueras av röda fönster och detaljer, som ger fina kontraster. Möjligen har husen ett väl modulpräglat uttryck.



Resultat

Utvärderingen har resulterat i att följande anbudsgivare har utsetts som vinnare:

Tilldelningsområde 7F: Scott Rasmusson Källander AB

Tilldelningsområde 8E: Sandell Collection AB

Tilldelningsområde 9A: RE Equity Fund AB

Tilldelningsområde 9E: Scott Rasmusson Källander AB

Tilldelningsområde 10J: Scott Rasmusson Källander AB

Vinnande anbudsgivare har fått erbjudande om att teckna marktilldelningsavtal för tilldelningsområdet. Linköpings kommun har tecknat marktilldelningsavtal med Scott Rasmusson Källander AB för tilldelningsområde 7F, 9E och 10J samt med Sandell Collection AB för tilldelningsområde 8E. Linköpings kommun och RE Equity Fund AB har inte kunnat komma överens om förutsättningarna för att teckna marktilldelningsavtal för tilldelningsområde 9A. Då RE Equity Fund AB var den enda anbudsgivaren för tilldelningsområdet avslutas markanvisningstävlingen utan att marktilldelningsavtal tecknas för tilldelningsområde 9A.

Andreas Hellström

Enhetschef Mark och exploatering

Anbud	Anbudsgivare	7F	8E	9A	9E	10J
1	Studor Projektutveckling AB	2	4		2	
2	Sandell Collection AB		1			2
3	RE Equity Fund AB			1		
4	Scott Rasmusson Källander AB	1	2		1	1
5	Karlsson Lauri Arkitekter		3			3
6	Calmstad Mark AB	x	x		x	x

I tabellen redovisas hur kommunens utvärderingsgrupp har rangordnat anbuderna för respektive tilldelningsområde. Ljusblå färg visar det anbud som har fått erbjudande om att teckna marktilldelningsavtal för tilldelningsområdet.