



# Markanvisningstävling Ellipsen 8 och 9 invid Djurgårdsgatan i stadsdelen Ekkällan

Utvärderingsrapport

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>3</b>
<b>Bakgrund</b>	<b>4</b>
<b>Inkomna anbud</b>	<b>4</b>
<b>Bedömningssteg 1</b>	<b>4</b>
<b>Bedömningssteg 2</b>	<b>4</b>
<b>Bedömningssteg 3</b>	<b>5</b>
<b>Bedömningssteg 4</b>	<b>5</b>
<b>Resultat</b>	<b>6</b>
<b>Omdöme Anbud 2 - PEAB Markutveckling AB</b>	<b>7</b>
<b>Omdöme Anbud 4 - Aprilstaden Fastigheter AB</b>	<b>8</b>
<b>Omdöme Anbud 1 - Sekelporten AB</b>	<b>9</b>
<b>Omdöme Anbud 3 - HSB Produktion i Östergötland AB</b>	<b>10</b>
<b>Omdöme Anbud 6 - K2A Studenthus AB</b>	<b>11</b>
<b>Omdöme Anbud 5 - JM AB</b>	<b>12</b>

# Sammanfattning

Linköpings kommun bjöd den 15 mars 2023 in till markanvisningstävling för byggrätter vid Djurgårdsgatan i stadsdelen Ekkällan. Markanvisningstävlingen omfattade ett tilldelningsområde som utgörs av fastigheterna Ellipsen 8 och 9. Initialt var sista datum för inlämning av anbud satt till 22 maj 2023. Förutsättningarna för parkeringsköp ändrades dock under pågående tävling. Ett reviderat prospekt publicerades därför på kommunens hemsida den 16 maj 2023 och tiden för inlämning av anbud förlängdes till 4 september 2023.

Under anbudstiden har 7 anbudsgivare lämnat in anbud. En anbudsgivare lämnade in anbud den 22 maj 2023 (ursprungligt sista datum för inlämning). Kommunen uppmärksammade anbudsgivaren på att anbudstiden hade förlängts. Anbudsgivaren meddelade då att man ville dra tillbaka sitt anbud. Anbudsgivaren har sedan inte inkommit med något nytt anbud. Anbudet som drogs tillbaka har inte utvärderats.

Utvärderingen av inkomna anbud 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 gjordes en utvärdering av anbudens arkitektoniska kvaliteter.

I bedömningssteg 4 gjordes en totalbedömning där anbudets arkitektoniska kvaliteter viktades mot det markpris som angavs i anbudet. Viktningen gjordes på ett sådant sätt att markpriset tillmättes en vikt om 40 % och anbudets arkitektoniska kvaliteter tillmättes en vikt om 60 %.

Efter genomförd utvärdering föreslog utvärderingsgruppen att PEAB Markutveckling AB ska utses till vinnare och få erbjudande om att teckna markanvisningsavtal för fastigheterna Ellipsen 8 och 9.

# Bakgrund

Linköpings kommun bjöd den 15 mars 2023 in till markanvisningstävling för byggrätter vid Djurgårdsgatan i stadsdelen Ekkällan. Markanvisningstävlingen omfattade ett tilldelningsområde som utgörs av fastigheterna Ellipsen 8 och 9. Initialt var sista datum för inlämning av anbud satt till 22 maj 2023. Förutsättningarna för parkeringsköp ändrades dock under pågående tävling. Ett reviderat prospekt publicerades därför på kommunens hemsida den 16 maj 2023 och tiden för inlämning av anbud förlängdes till 4 september 2023.

# Inkomna anbud

Totalt har 6 anbud utvärderats.

1. Sekelporten AB
2. PEAB Markutveckling AB
3. HSB Produktion i Östergötland AB
4. Aprilstaden Fastigheter AB
5. JM AB
6. K2A Studenthus AB

Studor Projektutveckling AB lämnade in ett anbud den 22 maj 2023 (ursprungligt sista datum för inlämning). Kommunen uppmärksammade då anbudsgivaren på att anbudstiden hade förlängts till 4 september 2023. Anbudsgivaren meddelade då att man ville dra tillbaka sitt anbud. Anbudsgivaren har sedan inte inkommit med något nytt anbud. Anbudet som drogs tillbaka har inte utvärderats.

# 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 gjordes en utvärdering av anbudens arkitektoniska kvaliteter samt hur dessa bidrar till att utveckla Djurgårdsgatan till en attraktiv stadsgata och därmed bidrar till förlängningen av innerstaden.

Utvärderingen gjordes utifrån de kriterier som angavs under punkt 5.1 i prospektet:

- Hur bidrar projektet till den omgivande staden
- Hur samspelar projektet med sin närmaste omgivning

Kommunens utvärderingsgrupp har tilldelat anbudens poäng på en skala 0-10 för respektive utvärderingskriterium enligt följande:

10 p - Riktigt högklassigt och föredömligt i alla sina delar

8 p - Mycket bra samt i delar föredömligt och över förväntan

6 p - Bra och motsvarar en rimlig förväntan

4 p - Godkänt, men når inte helt upp till förväntan

2 p - Svagt och under nivån för vad som kan anses godtagbart

0 p - Under all kritik

Dessa poäng har sedan vägts samman till en totalpoäng för arkitektonisk kvalitet för respektive anbud.

Utvärdering av anbudens arkitektoniska kvaliteter redovisas i bilaga A.

## Bedömningssteg 4

I bedömningssteg 4 gjordes en totalbedömning där anbudets arkitektoniska kvaliteter viktades mot det markpris som angavs i anbudet. Viktningen gjordes på ett sådant sätt att markpriset tillmättes en vikt om 40 % och anbudets arkitektoniska kvaliteter tillmättes en vikt om 60 %.

Det anbud som innehöll det högsta markpriset, uttryckt i kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA) ovan mark, tilldelades 10 poäng. Övriga anbud tilldelades poäng utifrån hur angivna markpriser förhöll sig till det högst lämnade markpriset.

Offererade markpriser redovisas i bilaga B.

För att arkitektonisk kvalitet skulle kunna viktas mot markpris på ett likvärdigt sätt gjordes en omräkning där det anbud som fick högst poäng i utvärderingen i steg 3 tilldelades 10 poäng. Övriga anbud tilldelades sedan poäng för arkitektonisk kvalitet utifrån hur anbudets poäng i utvärderingssteg 3 förhöll sig till det anbud som tilldelades högst poäng. Denna omräkning visas i bilaga C.

Den slutliga poängen (sammanvägning av markpris och arkitektoniska kvaliteter) räknades fram genom att poängen för markpris respektive arkitektonisk kvalitet räknades om utifrån

den procentuella viktningen (markpris 40 % respektive arkitektonisk kvalitet 60 %). Total viktad poäng för respektive anbud framgår av bilaga D.

## Resultat

Efter genomförd utvärdering föreslog utvärderingsgruppen att PEAB Markutveckling AB ska utses till vinnare och få erbjudande om att teckna markanvisningsavtal för fastigheterna Ellipsen 8 och 9.

Nedan redovisas hur utvärderingsgruppen har rangordnat anbuden. Det vinnande anbudet redovisas först och övriga anbud redovisas i fallande ordning. Här redovisas också utvärderingsgruppens omdöme om respektive anbud.

I samband med utvärderingen har utvärderingsgruppen också bedömt respektive anbuds genomförbarhet i relation till detaljplanen, utifrån det material som har lämnats in. Vissa mindre avvikelser har noterats, men bedömningen är att dessa avvikelser kan åtgärdas utan att anbudet tappar sin karaktär eller att den bärande idén går förlorad. I ett fall (anbud 6 K2A Studenthus AB) gör dock utvärderingsgruppen bedömningen att avvikelsen är så pass stor så att den inte går att åtgärda utan en väsentlig omarbetning av anbudet. Detta anbud bedöms därför inte vara genomförbart.



Andreas Hellström

Enhetschef Mark och exploatering

## Omdöme Anbud 2 - PEAB Markutveckling AB



### **Samlad bedömning**

Ett projekt som tillför en balanserad blandning av bostäder. Sockelvåningen är inbjudande och berikar gatumiljön, även om lokalen inte är så stor. En väl avvägd arkitektur som på ett subtilt sätt tar tillvara den klassiska stadens signalement och formspråk på ett alldeles eget och självsäkert sätt. Projektet tillför med detta grepp en ny dimension och upplevelse i stadens arkitekturutbud.

Projektet samspelar utan att kopiera sin omgivning. På ett föredömligt sätt binds olika bebyggelsekaraktärer samman och med en tydlig och färgstark identitet, som trappar med gatans lutning, stärks Djurgårdsgatan som upplevelsestråk. Projektet tar också vara på mötet med Kaserngatan och skapar ett fondmotiv som gör korsningen till en intressant plats i staden.

## Omdöme Anbud 4 - Aprilstaden Fastigheter AB



### **Samlad bedömning**

Ett projekt med tonvikt mot något mindre lägenheter. Tre lokaler stärker stadens utbud. Arkitekturen har drag av den klassiska staden, utan att dölja sin egenart. Den kraftfulla färgsättningen och de uppstudsiga takkuporna bidrar till upplevelsen av en ny färgklick i staden

Projektets norra del är tydligt anpassad till sin omgivning. Ju närmare man tittar upplever man dock att här finns kreativa nutidstolkningar av stadens klassiska egenskaper. De södra volymerna grundas i samma tema, men har mer iögonfallande detaljer och kulörval som berikar Djurgårdsgatan och som gör korsningen till en plats med identitet.



# Omdöme Anbud 1 - Sekelporten AB



## Samlad bedömning

Projektet tillför staden en balanserad palett av lägenheter och ett ökat lokalutbud i innerstadens utkant. Förslaget är en uppseendeväckande stilkopia, vilket är ett nytt fenomen i Linköping. Utformningen sticker onekligen ut men väcker frågetecken om det blir för mycket en känsla av kuliss.

Uttrycket av bostadspalats från sekelskiftet 1900 kan associera till delar av den klassiska stadens stilepoker, men här hamnar formspråket på fel plats och i otakt med stadens årsringar. Projektet har en hög ambition om rik detaljutformning, men är för bundet till sitt eget ideal. Det saknas relation och samspel med den varierande omgivande bebyggelsen. En mer kreativ tolkning av äldre arkitekturepokers kvalitéer hade varit välgörande.

# Omdöme Anbud 3 - HSB Produktion i Östergötland AB



## Samlad bedömning

Ett lågmålt projekt som bidrar med väl avvägd lägenhetsfördelning och rejäla lokaler. Här har vissa klassiska karaktärsdrag från 1920-talet inspirerat fasadutformning och detaljer.

Upplevelsen är ett rationellt bostadsprojekt som med variationer i fasaddetaljer har anpassats för att inte sticka ut i förhållande till karaktären hos omgivande äldre bebyggelse. Kanske saknas det lilla extra av fantasi som visar upp en egen arkitektonisk vilja.

## Omdöme Anbud 6 - K2A Studenthus AB



### **Samlad bedömning**

Ett projekt som driver utvecklingen mot ett mer hållbart byggande genom att husen byggs med trästomme. Bidrar med ett studentlägenhetsutbud och rymliga lokaler i centralt läge. Färg- och formspråk associerar mer till 1940- och 50-talets förstadsformer, vilket inte riktigt axlar intentionen att föra innerstadens typologi vidare.

Projektet tar fasta på ett lugn och en enkelhet, men ligger på gränsen till att upplevas obearbetad.

Planenlighet: Byggnadshöjden överskrids med cirka två meter på den södra byggnaden. Avvikelsen bedöms vara så pass stor att den inte går att åtgärda utan en väsentlig omarbetning av anbudet. Anbudet bedöms därför inte vara genomförbart.

## Omdöme Anbud 5 - JM AB



### **Samlad bedömning**

Projektet bidrar med ett nytt bostadskoncept, som kan liknas vid en variant av korridors- eller kollektivboende. Här finns lokaler och gemensamhetsytor som bidrar till stadens liv.

Den södra byggnaden har getts en omsorg och fantasi i sin detaljutformning som stärker både korsningspunkten som plats och Djurgårdsgatan som stråk, medan den norra delen av projektet ger ett något fantasilöst uttryck. Trä som materialval i sockelvåning samt fasadgrönska kan vara osäkra val intill en ganska hård trafikmiljö.