

Utvärderingsrapport
Direktanvisning Identiteten 2
Vallastaden 2023

Sammanfattning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har under våren 2023, via kommunens webbplats, erbjudit exploatörer som är intresserade av en direktanvisning att lämna in förslag angående fastigheten Identiteten 2 i Vallastaden.

Med utgångspunkt i *Riktlinjer för kommunala markanvisningar inom Linköpings kommun* har förvaltningen angett att förslag ska innehålla en utförlig beskrivning av projektet tillsammans med följande:

- Beskrivning av exploatörens tidigare erfarenheter från projektutveckling och genomförande av projekt.
- Beskrivning av hur projektet ska lösa frågor som rör social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.
- Beskrivning av ambitioner för projektets nytänkande och innovation som är av betydelse för platsen eller orten.

Eftersom Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen är angelägen om en snabb byggprocess har förvaltningen också angett att en tidplan för byggnation ska redovisas i intresseanmälan.

Förslagen har utvärderats utifrån följande bedömningssteg:

- Bedömningssteg 1 - Tidplan för byggnation.
- Bedömningssteg 2 - Exploatörens genomförandeförmåga.
- Bedömningssteg 3 - Hur projektet löser frågor som rör social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet. Här bland hållbarhetskriterierna har särskilt fokus lagts på hur projektet bidrar till att komplettera och bredda bostadsutbudet i Vallastaden, hur projektet bidrar med levande bottenvåningar samt om byggnaderna inom projektet uppförs med träbyggnadsteknik.
- Bedömningssteg 4 - Projektets ambitioner för nytänkande och innovation.

Mård Lind. Enligt Mård Lind vill bolaget med projekt Identiteten 2 "tillföra området och kvarteret en ny typ av boende - framtidens trygghetsboende för äldre".

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens sammanfattning av förslaget:

Ett hyresrättsprojekt med förvaltning i egen regi. Trygghetsbostäder för äldre i kombination med vanliga hyresbostäder i varierande storlek. Lägenheterna i trygghetsboendet är tänkt att ha en förhöjd nivå på tillgänglighet jämfört med dagens ordinarie trygghetsboende.

Tornet. Enligt Tornet är fokusområdet för projekt Identiteten 2 "det sociala boendet med kunskapsdrivna cirkulära och klimatsmarta perspektiv, där tyngdpunkten ligger i att med en kombination av beteendevetenskaplig innovation och artificiell intelligens underlätta en hållbar och klimatomställd livsstil".

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens sammanfattning av förslaget:

Ett hyresrättsprojekt med förvaltning i egen regi. Fokus på möten mellan människor genom bland annat variation i lägenhetsstorlekar och vinterträdgård. Fokus på

tekniska lösningar för resurs- och energieffektivitet kombinerat med en AI-app som ska underlätta en hållbar livsstil för de boende.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag:

Utifrån genomförd utvärdering har Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommit fram till att båda förslagen är tillräckligt bra för att motivera en direktanvisning.

Förvaltningen anser att Mård Lind har lämnat det sammantaget bästa förslaget.

Mård Lind har en bättre bevisad genomförandeförmåga i Vallastaden än Tornet.

Mård Lind har lämnat en tidplan för byggnation utan reservationer. Tornet har krävt att få in en reservation i den tidplan man lämnat.

Därmed föreslår förvaltningen att Mård Lind Förvaltning AB erbjuds direktanvisning för fastigheten Identiteten 2 i Vallastaden



Karta som visar fastigheten Identiteten 2 markerat med rött.

Inkomna anbud

Under sommaren/hösten 2023 har förslag kommit in från följande aktörer:

- Mård Lind Förvaltning AB (nedan kallad Mård Lind)
- Tornet Bostadsproduktion AB (nedan kallad Tornet)

Utvärdering

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har utvärderat förslagen utifrån inlämnat material. Förvaltningen har också genomfört kompletterande intervjuer med förslagsställarna. Utvärderingen har genomförts för att kunna ta ställning till om förslagen är tillräckligt bra för att motivera en direktanvisning samt att, vid behov, avgöra vilket av förslagen som är bäst lämpat för en direktanvisning.

Bedömningssteg 1 - Tidplan för byggnation

Mård Lind. Under förutsättning att marktilldelningsavtal tecknas i början på april 2024 anger exploatören att bostäderna kan vara färdigställda under Q4 2026.

Tornet. Under förutsättning att marktilldelningsavtal tecknas i början på april 2024 anger exploatören att bostäderna kan vara färdigställda under Q1 2027.

I kommunikationen med exploatörerna har förvaltningen varit tydlig med att en snabb byggprocess är viktig för kommunen. Förvaltningen har också varit tydlig med att redovisad tidplan inte får innehålla reservationer. Trots det har Tornet valt att hålla fast vid följande skrivning i sitt förslag:

”Tidplanen förutsätter att byggplanprocessen går snabbt och att entreprenadpriserna stabiliseras eller sjunker.”

Tornet har vidare meddelat att dagens prisnivåer i kombination med kommunens krav omöjliggör en avkastning som ägarna accepterar, och att man därför måste ha möjlighet att vänta in en prisnivå som möjliggör produktion.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömer att det är relativt liten skillnad mellan de redovisade tidplanerna. Mård Lind anger dock en något snabbare färdigställandetid. Den stora skillnaden är att Tornet villkorar sin tidplan med att entreprenadpriser stabiliseras eller sjunker, trots att förvaltningen har informerat om att redovisad tidplan inte får innehålla reservationer.

Bedömningssteg 2 - Exploatörens genomförandeförmåga

Mård Lind fick markanvisning för fastigheten Identiteten 3 i markanvisningstävling Vallastaden 2022. Bolaget har färdigställt projektet innan avtalad sluttid och har i övrigt genomfört projektet i enlighet med tecknade avtal.

Tornet fick markanvisning för fastigheten Identiteten 2 i markanvisningstävling Vallastaden 2019. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen återtog dock markanvisningen eftersom bolaget inte kunde genomföra ett antal av de utfästelser som man hade åtagit sig i sitt anbud.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömer därför att förvaltningens tidigare erfarenhet av exploatörerna tydligt talar till Mård Linds fördel när det gäller genomförandeförmåga.

Förvaltningen har frågat Mård Lind hur bolaget ser på marknaden för trygghetsbostäder i Vallastaden med tanke på att ett nyligen färdigställt projekt med trygghetsbostäder i området har haft svårt med uthyrning. Mård Lind menar att konceptet med förhöjd nivå på tillgänglighet i trygghetsboende innebär en hög kvalitet på produkten som gör att deras projekt kommer att fungera på ett bättre sätt än befintligt trygghetsboende i Vallastaden. Bolaget anger att man inte tror att det kommer att bli hög vakans i projektet. Bolaget anger att fördelningen trygghetsboende/vanliga lägenheter inom projektet kommer att bestämmas under en förstudie.

Bedömningssteg 3 - Hur projektet löser frågor som rör social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet

Inom kriteriet hållbarhet har Miljö- och samhällsbyggandsförvaltningen lagt fokus på hur projektet bidrar till att komplettera och bredda bostadsutbudet i Vallastaden, hur projektet bidrar med levande bottenvåningar, samt om byggnaderna inom projektet uppförs med träbyggnadsteknik.

Förvaltningen bedömer att båda förslagen bidrar till att komplettera bostadsutbudet i Vallastaden då de innehåller lägenheter i flera olika storlekar. Mård Linds projekt innehåller också trygghetsbostäder för äldre, vilket förvaltningen uppfattar som positivt då det ytterligare breddar bostadsutbudet i området.

Projekten bedöms likvärdiga med avseende på utformning av bottenvåning, där båda exploatörerna anger att man tänker sig mötes-/samlingslokaler, om än med olika inriktning. Båda exploatörerna anger att lokalerna på sikt kan ställas om till kommersiell verksamhet om förutsättningarna är de rätta.

Tornet anger att byggnaderna kommer att uppföras med en kombination av betongkonstruktion och träbyggnadsteknik. Mård Lind anger att man anser att det är för tidigt i processen för att kunna göra utfästelser angående träbyggnadsteknik, men anger att man har som ambition att del av stommen ska utföras med vertikalt bärverk av KL-trä. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att Tornet gör en

utfästelse om att byggnaden delvis kommer att uppföras med träkonstruktion, medan Mård Lind i nuläget inte är beredd att göra någon sådan utfästelse.

Bedömningssteg 4 - Projektets ambitioner för nytänkande och innovation

Mård Lind lyfter fram sitt koncept *Framtidens trygghetsboende* med en förhöjd nivå på tillgänglighet jämfört med dagens trygghetsboende. Detta innebär, enligt exploatören, fördelar både för den boende, för anhöriga och för hemtjänstpersonal. Exploatören menar att det också innebär en ekonomisk fördel för samhället eftersom äldre kan bo kvar längre i sin bostad innan man behöver flytta till ett vårdboende.

Tornet lyfter fram projektets innovativa AI-drivna solenergisystem vilket, enligt exploatören, innebär en betydande minskning av klimat- och miljöpåverkan. Tornet lyfter också fram en AI-applikation som ska underlätta en hållbar livsstil för de boende.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att båda projekten presenterar intressanta ambitioner för nytänkande och innovation, men inom helt olika områden, vilket gör det svårt att väga dem mot varandra utifrån detta kriterium.

Sammanvägd bedömning

Utifrån genomförd utvärdering har Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen kommit fram till att båda förslagen är tillräckligt bra för att motivera en direktanvisning. Förvaltningen anser dock att Mård Lind har lämnat det sammantaget bästa förslaget av följande anledningar:

Förvaltningen bedömer att båda förslagen har intressanta idéer kring social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet som motsvarar kommunens ambitioner i Vallastaden.

Förvaltningen bedömer också att båda förslagen presenterar intressanta ambitioner för nytänkande och innovation, men inom helt olika områden. Mård Lind lyfter fram utveckling inom trygghetsboende för äldre medan Tornet lyfter fram innovativa energilösningar och AI-app. Förvaltningen konstaterar att båda förslagen bidrar till utvecklingen av Vallastaden, men att det är svårt att väga dem mot varandra utifrån detta kriterium.

Mård Lind har redovisat en tidplan som innebär färdigställda bostäder under kvartal 4 2026. Denna tidplan är inte förknippad med några reservationer. Tornet har redovisat en tidplan som innebär färdigställda bostäder under kvartal 1 2027. Denna tidplan förutsätter dock att entreprenadpriser stabiliseras eller sjunker.

Mård Lind har genomfört tidigare projekt i Vallastaden på ett bra sätt, där bolaget har färdigställt projektet innan avtalad tid samt levererat de utfästelser som man utlovade i markanvisningsanbudet. Samtidigt har kommunen återtagit den markanvisning som Tornet hade i Vallastaden eftersom bolaget inte kunde genomföra en del av de

utfästelser som man lovade i markanvisningsanbudet. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att Mård Lind därmed har en bevisad genomförandeförmåga. Förvaltningen anser att det är viktigt att premiera aktörer som genomför sina tidigare projekt på ett bra sätt.

Resultat

Utifrån genomförd utvärdering föreslår Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att Mård Lind Förvaltning AB erbjuds direktanvisning för fastigheten Identiteten 2 i Vallastaden.

Andreas Hellström
Enhetschef Mark och exploatering