



HELSINGBORG

HELSINGBORGS STAD
Stadsledningsförvaltningen
Enheten för mark och exploatering

28 oktober 2020

Utvärdering, anbudsinlämning för fastigheten Helsingborg Ryktborsten 2

Tilldelning och motivering

Anbudsinlämning markanvisning Helsingborg Ryktborsten 2

Utvärdering

Bakgrund

Helsingborg stad bjöd genom enheten för mark och exploatering in exploatörer att göra en intresseanmälan för prekvalificering till markanvisning av fastigheten Helsingborg Ryktborsten 2. Intresseanmälan avsåg byggrätter för bostäder. Vid sista inlämningsdag hade totalt 15 förslag inkommit från olika exploatörer. Fyra bidrag från steg 1 valdes ut för fortsatt arbete för inlämning av anbud: GBJ Bostadsutveckling AB med Tengbom Arkitekter, Veidekke Eiendom AB med FOJAB Arkitekter AB, Executive Property Svenska AB och We Construction med Wingårdh Arkitektkontor AB samt Riksbyggen Ekonomiska Förening med Jaenecke Arkitekter AB. Samtliga tävlande lämnade in anbud i steg 2 inom angiven tidsram och samtliga inlämningar deltog i utvärderingen.

Utvärderingskriterierna

Vid bedömningen av anbuderna har utvärderingsgruppen sett över förslagens helhet utifrån att grundläggande förutsättningar och villkor listade i anbudsinlämningen var uppfyllda, samt utifrån bedömningskriterierna nedan:

1. Projektets genomförbarhet utifrån detaljplanens tekniska förutsättningar

För punkt 1 utvärderades förslaget genomförbarhet utifrån bland annat inlämnad situationsplan och övriga handlingars överensstämmelse med gällande detaljplan och möjligheten för förslaget att ha framgång i bygglovsansökan.

2. Projektets arkitektoniska kvaliteter

3. Helhetsbedömning av förslaget utifrån utformning, miljöaspekter, gröna värden och hållbart byggande

För punkt 2 och 3 gavs en inriktning om hög ambition vad gäller arkitektur och utformning. Bland annat att projektet förstärker platsens attraktivitet och samspelar med omgivande bebyggelse och landskap, samt att projektet väger in gröna kvaliteter, miljöaspekter och hållbarhetsaspekter.

4. Projektets innovativa lösningar inom stadsutveckling

För punkt 4 bedömdes övergripande beskrivningar av innovativa lösningar för exempelvis boende, gestaltning, miljö, vardagsliv, mobilitet, installationer och trygghet, eller kreativa lösningar avseende exempelvis gestaltning, miljöaspekter, digitalisering och hållbar.

Tilldelning

Enheten för mark och exploatering, med stöd av utvärderingsgruppens bedömning, har beslutat att:

Riksbyggen Ekonomiska Förening tillsammans med Jaenecke Arkitekter AB tilldelas markanvisningen på Helsingborg Ryktborsten 2.

Motivering

Riksbyggen Ekonomiska Förening med Jaenecke Arkitekter AB

Projektet är ett mycket tilltalande förslag som följer intentionen i planillustrationen. Huskropparna är låga i ytterkanterna och höjer sig svagt in mot mitten vilket ger ett mycket fint formspråk som kopplar an mot landskapet på ett harmoniskt sätt. Gestaltningen håller hög nivå med fasader i naturmaterial och vegetationsklädda tak. Likt en gräsbevuxen kulle reser sig projektet upp på platsen och förstärker områdets identitet. Längs det sluttande taket har projektet med små medel utvecklat gestaltningen på ett intressant sätt med integrerade uteplatser och förhöjda tak.

Projektet förhåller sig väl till detaljplanebestämmelserna. Området innehåller flera gröna kvaliteter och hårdgjorda ytor är i de flesta fall genomsläppliga. Den intima innergården där alla byggnader centreras i ett nav blir en bilfri attraktiv mötesplats för de boende. Vidare redovisas ett väl formulerat miljötänk, medveten mobilitet, digital smarthet och sociala kontaktytor.

Projektet innehåller radhus i ett och två plan, samt lägenheter mot den centrala gemensamma innergården. Upplåtelseformen är bostadsrätter som varierar från tre till sex rum och kök. Flera bostäder har privata generösa trädgårdar eller balkonger, samt tillgång till gemensamma gröna ytor med flera goda kvaliteter. Förslaget redovisar markparkering som är väl integrerad i konceptidén vilket ger ett rationellt och genomförbart projekt, utan att ge avkall på en boendemiljö med hög livskvalitet.

Veidekke Eiendom AB med FOJAB Arkitekter AB

Projektet är en nytolkning av planidén. Utformningen med terrasshus där förhållandevis enkla volymer tillsammans bildar en intressant och lekfull omarbetning av det som illustreras i detaljplanen. Förslaget presenterar fasader i trä med inslag av gröna tak som är anpassade till omgivningen, där gestaltningen förstärker platsens identitet.

Projektet innehåller stora gemensamma ytor och flera extra boendekvaliteter så som garage, reception och allmänna takterrasser, som tillsammans bidrar till höga sociala värden. Utformningen av de gemensamma gårdsytorna hade kunnat utvecklas för att uppnå en mer intim och sammanhållen gårdskaraktär. Situationsplanen är enkelt redovisad och frågetecken finns kring projektets redovisning av gemensamma ytor.

Projektet har stark miljöpolicy och följer FN:s globala mål för hållbar utveckling och jobbar med svanenmärkning av alla flerbostadshus och innehåller goda idéer kring hållbarhet.



HELSINGBORG

GBJ Bostadsutveckling AB med Tengbom Arkitekter

Projektet redovisar byggnader enligt solfjäderkonceptet och utformningen upplevs rationell och tar tillvara på detaljplanens specifika förutsättningar. Fasaderna utgörs av trämaterial och tak utformas i huvudsak gröna. Gestaltningen är finstämd och återhållsamt redovisad, men utformningen riskerar att upplevas aningen kantig. Projektets styrka är de stora gemensamma gröna ytorna som de boende delar och där höga värden för lek och rekreativa värden uppnås. Gestaltungsprinciperna i trä och grönska samspelar med landskapet väl och avvägningen mellan hårdgjord yta och grönska är generös till det grönas fördel.

Projektet utgörs av lägenheter i varierande storlekar som upplåts som bostadsrätter. Boendekvaliteter så som garage, takterrasser, odling, utegym och äppellund håller hög nivå. Flera strategier och lösningar för området är väl redovisade och förslaget är genomtänkt och bedöms förenligt med detaljplan. I beskrivningen av miljöaspekter och hållbarhet finns där olika resonemang om koldioxidförbrukning, energi och dagvatten som presenteras.

Executive Property Svenska AB och We Construction med Wingårdh Arkitektkontor AB

I det prekvalificerade bidrag som lämnades in var ambitionen att utveckla den solfjäder som planidén grundar sig på. Inlämnat förslag i anbudsinlämningen utgörs istället av en inre rektangulär bebyggelse som omringas av radhuslängor. Denna utformning är inte övertygande och byggnaderna möter inte landskapet på önskvärt sätt. Utformningen har vidare tveksamheter för överensstämmelse med detaljplanens sektionsspil för stegrande våningstal. Gestaltningen av byggnaderna har fina kvaliteter men innegården med loftgångar upplevs som mindre tilltalande.

Projektet har inslag av gemensamma ytor och projektets styrkor utgörs av att upplåtelseformer blandats på ett positivt sätt som känns spännande och intressant för platsen, där gemensamma ytor föreslås delas på ett innovativt sätt. På så sätt uppnås olika kvaliteter samtidigt som boendet riktas till en bred målgrupp. Vidare finns boendekvaliteter så som garage, odling, boule, orangeri, och bra tankar kring delningsekonomi och resurshantering.

Utvärderingsgruppen

Frans Sörensen, exploateringsingenjör, stadsledningsförvaltningen
Konrad Ek, stadsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Anton Snell Erlandsson, planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Göran Hagsund, bygglovarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen