



HELSINGBORG

HELSINGBORGS STAD
Stadsledningsförvaltningen/
Stadsbyggnadsförvaltningen

26 juni 2017

Markanvisning Oceanhamnen etapp 2

OCEANHAMNEN
MARKANVISNING
ETAPP 2

US SKULLE
OM MAN
ERADE DEN

**Inbjudan till markanvisning
i stadsdelen Oceanhamnen**

Anbuden ska vara staden till handa
senast 24 april kl 16:00

HELSINGBORG

Utvärdering

Tilldelning, motivering och bedömning



HELSINGBORG

Markanvisning Oceanhamnen etapp 2

Utvärdering

Tävlingen

Markanvisningen för Oceanhamnens andra etapp har rönt stort intresse bland byggherrar och arkitekter. Vid anbudstidens slut hade 14 förslag från 14 olika byggherrar kommit in till mark- och exploateringsenheten på Helsingborgs stad. Förslagen har som helhet hållit hög kvalitet i både presentation och innehåll.

Utvärderingskriterierna

Utvärderingsgruppen har utgått från de kriterier som finns presenterade i tävlingsprogrammet. Varje förslag har bedömts och poängsatts utifrån hur väl de fem Tna Talang, Teknologi, Tolerans, Tid, men inte Tillrättalagt, har tillämpats i förslaget, både enskilt och som helhet. Bedömningen har gjorts utifrån fyra olika teman; gestaltning och arkitektur, hållbarhet, innovation samt bostadskomplement som social service, butiker med mera. I helhetsbedömningen har alla delar vägts in, med viss tyngdpunkt på gestaltning och arkitektur.

Bedömning har också skett av byggherrens referenser från andra projekt, liksom byggherrens förmåga att genomföra motsvarande projekt. Poängen för priset i respektive anbud har beräknats utifrån att högsta anbud tilldelats 30 poäng och övriga har tilldelats poäng efter en linjärt fallande skala.

Jurygruppen

Cecilia Johansson, ordförande i jurygruppen, exploateringsingenjör, stadsledningsförvaltningen

Karin Kasimir, sekreterare i jurygruppen, planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen

Konrad Ek, stadsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen

Göran Hagsund, bygglovarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen

Charlotte Olsson, exploateringsingenjör, stadsledningsförvaltningen



Tilldelning

Mark- och exploateringsenheten, med stöd av jurygruppens bedömning, har beslutat att tilldela **Veidekke Bostad AB**, tillsammans med **Kjellander och Sjöberg Arkitektkontor** den byggrätt inom Oceanhamnen som är föremål för markanvisnings-tävling.

Placering	Byggherre och arkitekt	Poäng
1 - Tilldelning	Veidekke Bostad AB Kjellander och Sjöberg Arkitektkontor	72,1
2	Serneke Projektstyrning AB Onix International AB	68,5
3	Fastighets AB 3Hus Pontus Möller Arkitekter AB	68,0
4	FB Bostad AB Kanozi Arkitekter AB	67,2
5	Mjögåcks Entreprenad AB och Järngrinden Pro- jektutveckling AB Krook & Tjäder	65,8



Projektets läge i Oceanhamnen.



Markanvisning Oceanhamnen etapp 2, tilldelat

Veidekke Bostad AB med

Kjellander och Sjöberg Arkitektkontor – Oceanbryggan

Motivering

Veidekke har, tillsammans med Kjellander och Sjöberg, lämnat in ett mycket väl genomarbetat förslag, som på ett utmärkt sätt uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget håller en hög arkitektonisk nivå med en tydlig hamnkaraktär med traditionella material och detaljer, i en ny tappning. Förslaget tar visionen om hållbarhet till en ny nivå för framtidens boende, där insidan är lika viktig som utsidan. Möjligheter att variera sitt boende utifrån ändrade förutsättningar, smarta lösningar i vardagen och en bred palett av mötesplatser ger stora boendekvaliteter. Publika bottenvåningar med en fin variation i både gestaltning och funktion tillför såväl gatumiljön som stadsdelen betydande kvaliteter.

Bedömning utifrån 5 T

Veidekke och Kjellander och Sjöberg presenterar en mycket bra analys av de fem Tna, som återspeglas i förslaget genom smarta och genomförbara lösningar. Förslaget erbjuder en stor variation av lägenheter också för nya boendeformer, planerade med omsorg. Arkitekturen har en tilltalande enkelhet, som ger utrymme för den oförutsägbara variation som det återvunna teglet ger. De enskilda byggnaderna har tydligt markerade bottenvåningar med olika karaktär. Spännande tankar kring utformningen av gatan som en brygga, accentuerar gatunivån och inbjuder till möten.

Förslaget håller en mycket hög standard vad gäller hållbart byggande, med Svanenmärkning av byggnaderna, stomme av massivträ, återvunnet tegel, gröna tak med djupa växtbäddar, fokus på cykeln och smarta tekniska lösningar. En mångfald av mötesplatser, även inne på gården, cykellobby med ljusschakt till cykelgaraget, kvartersloppis och lokaler som är flexibla över tid bidrar till social hållbarhet.

Förslaget har genomgående trapphus och flera portar kopplar gården till kajen och gatan, i den del av gården som är öppen för besökare. Garagenedfartens placering minimerar trafiken kring kvarteret. Förslaget främjar gatulivet med öppna entréplan och erbjuder en gemensam gård med odlingsmöjligheter i växthus samtidigt som lägenheterna har enskilda uteplatser eller balkonger. Förslaget innehåller bostadsrätter med ett brett utbud av lägenheter. Ett café som erbjuder uteservering även på gården, bokningsbara lokaler med exempelvis coffice i kvartershörnen, och cykelverkstad kompletterar boendet.

Bedömning av referenser

Veidekke presenterar väl genomförda referensprojekt med delade kvarter och underjordiska garage som byggts i samarbete med annan byggherre. Veidekke redovisar också referensprojekt som fått certifieringen Miljöbyggnad Silver och Energi-klassificering Svanen.



Markanvisning Oceanhamnen etapp 2

Motivering och bedömning av anbud utan tilldelning

Motiveringar i fallande poängordning

Serneke Projektstyrning AB (Onix International AB) – BÅK

Serneke har, tillsammans med Onix International, lämnat in ett genomarbetat förslag, som till stor del uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget håller en hög arkitektonisk nivå, med gedigna stenmaterial som tegel och skiffer. De karaktäristiska taken förstärker, trots uppdelning i fasaden, intrycket av ett större bostadsprojekt, snarare än av enskilda byggnader. Förslaget erbjuder en stor variation av bostäder, såsom kajstudios och takvåningar, alla med enskilda balkonger, terrasser eller uteplatser. Förslaget har en hög ambitionsnivå vad gäller hållbart byggande, med passivhus och smarta tekniska lösningar.

**Fastighets AB 3Hus (Pontus Möller Arkitekter AB) – 200
Medley**

3Hus har, tillsammans med Pontus Möller, lämnat in ett väl genomarbetat förslag, som i hög grad uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna, vilket framgår av den poetiska framställningen. Förslaget håller en hög arkitektonisk nivå, med klassiska stenmaterial blandat med trä och cortén i en lekfull förening och med stor detaljrikedom. Genomtänkta lägenheter med balkonger, skjutpartier och takterrasser, tillsammans med komplement som gemensam bastu och snabbtvättstuga, ger stora boendekvaliteter. Miljöambitioner syns i solcellsjalusier för fönstren, gröna tak och bil- och elcykelpool.

3Hus har lämnat in ett mycket fint förslag, och har också lämnat det högsta anbudet i markanvisningen. Bristen på genomförda referensprojekt och erfarenhet av motsvarande komplexa projekt bidrar dock till att förslaget inte når hela vägen.

FB Bostad AB (Kanozi Arkitekter AB) – Oceanien

FB Bostad har, tillsammans med Kanozi, lämnat in ett spännande förslag, som uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget har en dramatisk arkitektur, med jugendinfluenser och inspiration från såväl Medelhavet som Disneyland. Generösa balkonger kompletteras med en takterrass för abonnemang. Principen med entrébalkonger och utvändiga trappor mot gården är inte övertygande. Publika bottenvåningar och många entréer mot gatan tillför gatumiljön kvaliteter. Förslaget håller hög standard vad gäller hållbart byggande, med Miljöbyggnad Silver, och erbjuder smarta tekniska lösningar som underlättar vardagen och främjar en hållbar livsstil.



Mjögäcks Entreprenad AB och Järngrinden Projektutveckling AB (Krook & Tjäder) – Oceanhamnen - ett varv till

Mjögäcks och Järngrinden har, tillsammans med Krook & Tjäder, lämnat in ett fint förslag, som till stor del uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget uppvisar en tidlös arkitektur inspirerad av hamn- och industrimiljöer, med lika delar moderna stenmaterial och corténstål. Radhus i flera plan staplade på varandra, där takterrasser blir radhustäppor, ger ett spännande tillskott i bostadsfloran. Publika bottenvåningar och många entréer mot gatan tillför gatumiljön kvaliteter. En gemensam pool på taket, tillsammans med båtpool och verktygspool ger boendekvaliteter utöver det vanliga. Miljöambitioner syns i solpaneler på taken, gröna tak och bil- och elcykelpool.

PEAB Bostad AB (Tengbom och Arkitektlaget) – Ocean Hub

Peab har, tillsammans med Tengbom och Arkitektlaget, lämnat in ett väl genomarbetat förslag, som till stor del uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget håller en hög arkitektonisk nivå, med klassiska stenmaterial som tegel och inslag av cederträ, cortén och Rhein zink, med småskaligt indelade fasader i en fin harmoni. En stor variation av bostäder, med radhus och bokaler, tillsammans med en stor gemensam takterrass med utekök, gästlägenhet och tvättstudio ger stora boendekvaliteter. Bottenvåningarna är till stor del publika, med restaurang och arbetshub vid caféet och har många entréer mot gatan, cykelloungen med cykelparkering i hörnet är dock inte övertygande. Miljöambitioner syns i solpaneler på taken, gröna tak, bil- och elcykelpool och smarta tekniska lösningar.

Wästbygg Projektutveckling Sverige AB (Liljewall Arkitekter AB) – Kv Godset

Wästbygg har, tillsammans med Liljewall, lämnat in ett genomarbetat förslag, som i mycket hög grad uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget uppvisar en gedigen, tidlös arkitektur med tegel av olika slag som främsta ingrediens och inslag av trä i jalousier och takvåningar. Förslaget erbjuder en stor variation av bostäder, med radhus och pluslägenhet för möjlig uthyrning. Bottenvåningarna har många entréer mot gatan, men är i huvudsak inte publika. Förslaget håller en mycket hög standard vad gäller hållbart byggande, med Svanenmärkning av byggnaderna, integrerade solceller på taken, gröna tak och smarta tekniska lösningar som främjar en hållbar livsstil.

Kärnhem Bostadsproduktion AB (Erséus Arkitekter AB) – Ocean's fifth

Kärnhem har, tillsammans med Erséus, lämnat in ett fint förslag, som i mycket hög grad uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget har en tidlös arkitektur med tydligt uppdelade fasader i klassiska och moderna stenmaterial. En gemensam lokal på taket och växthus på gården ger extra boendekvaliteter. Förslaget håller hög standard vad gäller hållbart byggande, med Miljöbyggnad Silver, har solpaneler på taket, odling och dagvattenhantering på gården och erbjuder smarta tekniska lösningar som underlättar vardagen och främjar en hållbar livsstil.



Genova Property Group AB (Semrén & Månsson AB) – Summan av 3

Genova har, tillsammans med Semrén & Månsson, lämnat in ett intressant förslag, som till stor del uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget har en tidlös arkitektur inspirerad av hamn- och industrimiljöer, med en fin variation av olika stenmaterial. Ett brett utbud av bostäder, även med uthyrningsrum, kompletterat med takterrasser, gemensamhetslokaler och växthus, ger stora boendekvaliteter. Publika bottenvåningar med flera lokaler, coffee och många entréer mot gatan tillför gatumiljön kvaliteter. Förslaget har hög standard vad gäller hållbart byggande, med bland annat passivhus som certifieras som Breeam excellent, trög stomme, fraktcykel- och bilpool, och solceller integrerade i taket.

AB Helsingborgshem (Arkitema Architects) – Kvarteret Vågterrassen

Helsingborgshem har, tillsammans med Arkitema, lämnat in ett fint förslag, som i mycket hög grad uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget uppvisar en stor arkitektonisk variation, levande bottenvåningar och tydlig indelning i olika byggnader. En stor variation av hyresbostäder erbjuds, från små lägenheter med pentry och gemensamma kök till stora etagelägenheter. Altangångarna och trapporna mot gården, förbi stora lägenhetsfönster, är inte övertygande. Gemensamma komplement som växthus och takterrass, Studio Vågspelet och gårdshus med bastu och verkstad ger fina boendekvaliteter. Förslaget har omfattande miljöambitioner avseende energi, mobilitet och ekologi, men också stort fokus på social hållbarhet.

Riksbyggen – Bonum seniorboende (Link Arkitektur AB) – Packhus 55

Riksbyggen har, tillsammans med Link, lämnat in ett fint förslag, som i hög grad uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget uppvisar en konsekvent arkitektur med gedigna tegelfasader, som ger ett enhetligt intryck. Taklandskapet är innehållsrikt, medan bottenvåningen i huvudsak innehåller bostäder. Med konceptet i förslaget, för boende som fyllt 55 år, följer en rad stora boendekvaliteter med sociala förtecken såsom gemensamhetslokal, takträdgård, övernattningslägenhet, utegym och bovärd. Förslaget har en mycket hög standard vad gäller hållbarhet, med sikte på certifiering Miljöbyggnad Guld, och visar långtgående ambitioner för energi, mobilitet med mera med ett eget hållbarhetssystem.

Skanska Sverige AB (Johan Celsing Arkitektkontor) – T+

Skanska har, tillsammans med Johan Celsing, lämnat in ett intressant förslag, som till stor del uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget uppvisar en sober arkitektur med klassiska tegelfasader i ett modernt utförande. Fönstersättningen och bottenvåningens mönstermurning och genomgående listverk förstärker intrycket av ett större bostadsprojekt, snarare än av enskilda byggnader. Generösa terrasser och en lokal för delningsekonomi "TaGe", ger boendekvaliteter. I förslaget presenteras omfattande miljöambitioner avseende energi och mobilitet, med siktet inställt på klimatneutralitet, men också med stort fokus på social hållbarhet.



HELSINGBORG

Sydö Property AB (Erik Giudice Architects) – Hamnateljéerna

Sydö har, tillsammans med Erik Giudice, lämnat in ett intressant förslag, som till viss del uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget har en modern arkitektur med stora glasytor, där fasaderna förstärker intrycket av ett större bostadsprojekt, snarare än av enskilda byggnader. De uppglasade, veckade fasaderna ger utblickar från många bostäder, men också inblickar hos de boende. Entrébalkongerna längs innergården och de många spetsiga hörnen i lägenheterna är inte övertygande. Miljöambitioner syns i solpaneler på taken, användning av dagvatten för bevattning och smarta tekniska lösningar i vardagen.

Stadsstudio AB (Stadsstudio AB) – Aktiv blandstad

Stadsstudio har lämnat in ett intressant förslag, som till viss del uppfyller utvärderingskriterierna för de fem Tna. Förslaget uppvisar en konsekvent arkitektur med glasarkad och fasader i stenmaterial, med karaktäristiska detaljer som förstärker intrycket av ett större bostadsprojekt, snarare än av enskilda byggnader. Förslaget erbjuder möjlighet till bokaler och lägenheter i råformat att utveckla själv, liksom en gemensam takterrass. Miljöambitioner syns i solceller på taken och tung stomme.