



HELSINGBORG

# DROTTNINGHÖG

Bo nära möjligheterna



Prekvalificering för markanvisning av Hemvärnsmannen 1,  
Helsingborgs stad

Drottninghög centrum, 2019

## Innehåll

Inbjudan till prekvalificering.....	3
Drottninghög .....	4
Villkor och förutsättningar .....	9
Urvalsprocess och utvärdering .....	13
Inlämning .....	13

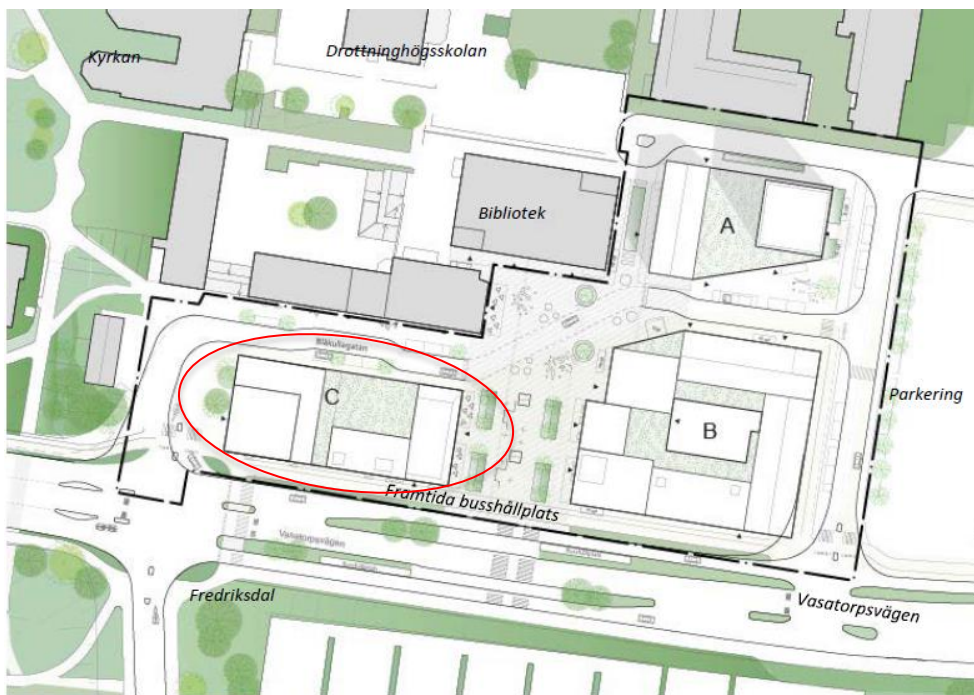
## Mark- och exploateringsenheten

Mark och exploateringsenheten ansvarar för kommunens mark- och bostadsförsörjning samt har i uppdrag att säkra kommunens långsiktiga markberedskap. Verksamheten medverkar aktivt i hela samhällsbyggnadsprocessen från initiering till genomförande och driver spännande omvandlingsprojekt. Vi planerar för framtiden och arbetar för att skapa de goda förutsättningar som krävs för att uppnå målsättningen med en nybyggnadstakt om cirka 1 000 bostäder per år. Genom markanvisningar fördelas kommunal mark till olika intressenter för planering och byggnation av nya bostäder. Mark- och exploateringsenheten är den enhet inom Helsingborgs stad som ansvarar och driver markanvisningsprocessen. Kommunen har höga ambitioner vad gäller arkitektonisk utformning och strävar efter alternativa och kreativa lösningar.

## Inbjudan till prekvalificering

Var med och utveckla Drottninghögs centrum och visa upp ert projekt på Helsingborgs stadsmässa H22!

Nu bjuder Helsingborgs stad in intressenter att anmäla sig till prekvalificering inför kommande markanvisning av byggrätten på fastigheten Hemvärnsmannen 1 på Drottninghög i Helsingborg. Utvalda intressenter kommer i dialog med Helsingborgs stad att arbeta vidare med tankar och idéer, handlingar och ritningar. Den intressent som bedöms ha den bästa helhetslösningen tilldelas byggrätten.



ILLUSTRATIONSKARTA (White arkitekter)

**Fastighet:** Hemvärnsmannen 1

**Område:** Drottninghögs centrum, Helsingborg

**Areal:** 1699 m<sup>2</sup>

**Byggnadstyp:** Flerbostadshus med bostads- och centrumändamål

**Maximal byggnation:** 10 000 m<sup>2</sup> bruttoarea i upp till 16 våningar

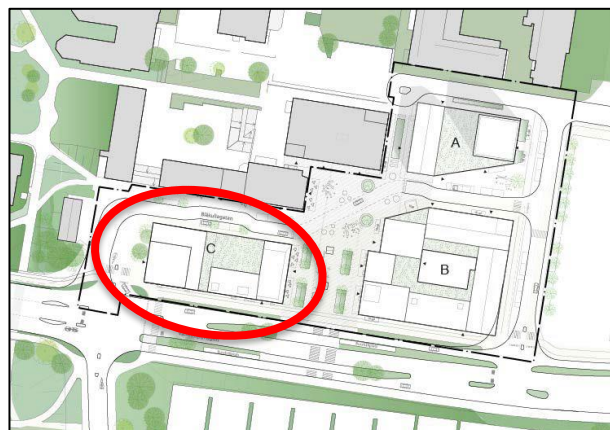
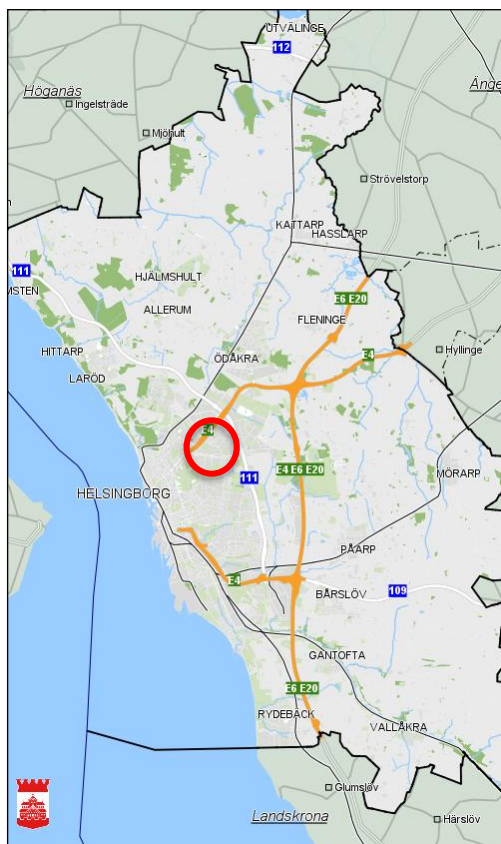
Fyra fokusområden i markanvisningen

- Tryggt, attraktivt och levande centrum
- Väl gestaltat landmärke
- Gröna värden
- Upplåtelseform

# Drottninghög

## Drottninghög centrum

Drottninghög centrum är beläget mitt i stadsdelen längs Vasatorpsvägen. Här finns idag service så som närbutik, apotek, bageri och restauranger samt ett välbesökt bibliotek med verksamheten IdéA. I anslutning till Drottninghög centrum finns också kyrka, skola och vårdcentral. Det är ett välbesökt stadsdelscentrum med ett upptagningsområde som även inkluderar Fredriksdal och Dalhem.





Drottninghögs centrum gränsar i väster till ett parkstråk som leder in till Drottningparken med temalekplatsen "Drakar och Prinsessor", odlingslotter, rosenträdgård, utegym och ett välbesökt utomhusbad.



*Temalekplatsen Drakar och prinsessor*



*Drottninghögsbadet. Foto Lina Olsson*



*Planteringar utan gränser vid växthuset i parken. Foto från hemsidan*

### **Centrumutveckling**

En ny detaljplan, som vann laga kraft i april 2018, möjliggör en modernisering och omvandling av Drottninghögs centrum med nya byggnader kring ett nytt och större torg. Detta är i linje med stadsomvandlingen på Drottninghög, där en högre förtätning och starkare kopplingar till staden som helhet ställer krav på att centrum utvecklas och förstärks.

Med detaljplanen får centrum en blandad bebyggelse med såväl handel, vårdboende som bostäder samt att stadsdelens vårdcentral kommer att växa i nya lokaler i den östra delen av centrum.

Vid torget kommer en ny busshållplats från sommaren 2019 att trafikeras av Helsingborgsexpressen, en busslinje med hög turtäthet, komfort och korta restider till centrala Helsingborg.



Visualisering av Vasatorpsvägen och Helsingborgsexpressens hållplatser. Illustration: WSP



ILLUSTRATIONSKARTA (White arkitekter)

Drottninghögens centrum kommer att omvandlas i etapper. I en första etapp förbereds marken för ny gatustruktur (Ica-butiken, som idag finns inom kvarter A i illustrationskartan, rivs) och en kombination av vårdcentral, bostäder och vårdboende kommer att byggas i detaljplanens sydöstra hörn (kvarter B). Samtidigt som byggnation pågår för vårdcentral m.m. är tanken att byggrätten för denna markanvisning (kvarter C) ska ske. I en sista etapp (troligtvis när kvarter B och C är klara) kommer byggrätten i det nordöstra hörnet (kvarter A) att byggas samt det nya torget att färdigställas.

Befintliga byggnader på Blåkullagatan 3 kommer att finnas kvar och renoveras för att moderniseras och för att behålla en koppling till Drottninghögens historiska gestaltning kring centrum. På sikt kommer även Drottninghögsskolan utvecklas.

## **Projekt DrottningH**

Inom ramen för stadsdelsutvecklingsprojektet DrottningH arbetar stadens förvaltningar tillsammans med Helsingborgshem AB för att långsiktigt utveckla bostadsområdet Drottninghög. Syftet med projektet är att Drottninghög ska vara en integrerad del av staden – ”fysiskt, mentalt och socialt” och har följande fyra ledstjärnor och strategier:

- Koppla samman och riv barriärer.
- Förtäta stadsdelen och skapa variation.
- Öppna processen och samverka.
- Barn och unga i fokus.

Detaljplanen för Drottninghögs centrum tar avstamp i Planprogrammets tre syften:

**Öppna** – Centrum öppnas upp mot sina omgivningar med bebyggelsekvarter och ett utökat torg som sträcker sig fram till Vasatorpsvägen.

**Koppla** – Drottninghög kopplas samman med Fredriksdal i och med ombyggnad av Vasatorpsvägen, en ny busshållplats och ett mer exponerat centrum.

**Förtäta** – Centrum förtätas genom att extensiva ytor för markparkering ersätts av bostäder och utökad lokalyta för centrumverksamhet.

För mer information se bifogat Planprogram för Drottninghög (2012) samt Strukturbild 2018.

## **H22**

Helsingborgs stad planerar att sommaren 2022 arrangerar en stadsmässa där Drottninghög är tänkt att vara ett av huvudområdena som kommer besökas. Drottninghög kommer visa upp omvandlingen av ett miljonprogramsområde med bland annat Drottninghögs centrum i fokus. Denna markanvisning ger därför en möjlighet att vara en del av stadsmässan H22 och visa upp sitt projekt i stort fokus inom Drottninghögs centrum. Här hittar du mer information om [H22](#).

## **Stadsomvandlingen på Drottninghög**

Sedan planprogrammet antogs 2012 har en stadsomvandling påbörjats på Drottninghög. Fem detaljplaner har vunnit laga kraft och flera projekt pågår. Utöver nybyggnadsprojekten har Helsingborgshem gjort omfattande renoveringar och upprustning av utemiljön. Stora satsningar har även gjorts på de gemensamma utemiljöerna i Drottningparken.

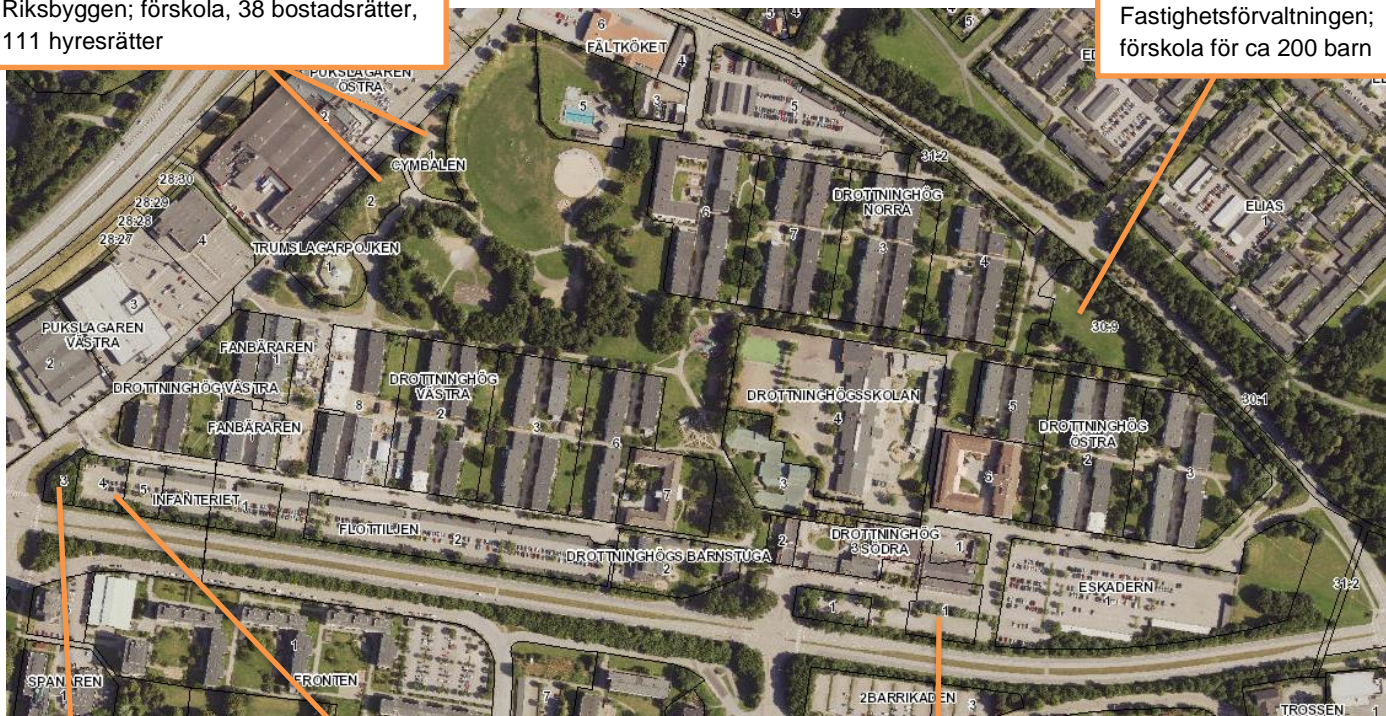


## Pågående byggnationer

Omvandlingen av Drottninghög är i full gång och det pågår ett flertal byggnationer och fler är på gång. I dagsläget bygger Riksbyggen förskola, hyresrätter och bostadsrätter längs Regementsvägen, Stenströms tillsammans med Helsingborgshem bygger kontor, parkeringsgarage samt restaurang, Magnolia Bostad utvecklar vårdcentral, vårdboende samt hyresrätter i Drottninghög centrum. Helsingborgs stads fastighetsförvaltning bygger en ny förskola för ca 200 barn. Helsingborgshem har färdigställt ombyggnationer av befintliga bostäder och detta kommer att fortsätta etappvis inom stadsdelen.

**Trumslagarpojken 2, Cymbalen 1**  
Riksbyggen; förskola, 38 bostadsrätter,  
111 hyresrätter

**Filborna 30:9**  
Fastighetsförvaltningen;  
förskola för ca 200 barn



**Infanteriet 3**  
Stenströms; 6 000  
kvm kontor/lokaler

**Infanteriet 4**  
Helsingborgshem;  
parkeringsgarage 280 platser

**Bilkåristen 1**  
Magnolia; vårdcentral, familjecentral, 70  
vårdbostäder, 35 hyresrätter



## Villkor och förutsättningar

Markanvisningen kommer särskilt att utvärderas på följande fyra fokusområden:

### Ett levande, attraktivt och tryggt centrum

Drottninghögs centrum är hjärtat i området, ett välbesökt stadsdelscentrum som nu är under omvandling och modernisering. Den nya byggnaden ska genom utformning och innehåll tillföra liv och rörelse till och från centrum samt bidra till att skapa mötesplatser och trygghet för boende och besökare runt hela kvarteret.

Premieras:

- Idéer om hur gestaltningen av byggnaden bidrar till att stärka ett levande och tryggt centrum.

### Gröna värden

Drottninghög är en grön stadsdel. Detta är ett starkt värde på området som ska genomsyra utvecklingen även inom centrum i dess förtätning.

De gröna värdena ligger i användandet av gröna tak som en förutsättning för att fördröja dagvattnet och gröna väggar som ett sätt att knyta samman parken med centrum och tillföra grönska till torget.

Gröna värden handlar också om att använda sig av koncept för att främja den biologiska mångfalden på platsen, tillskapa möjligheter till en grön livsstil genom till exempel odlingsmöjligheter och grönskande utemiljöer för de boende.

Premieras:

- Goda idéer om koncept för att tillskapa gröna värden i byggnadens utformning, funktioner eller andra aspekter
- Förslag som skapar ekosystemtjänster, fördröjer och använder dagvatten i planteringar

### Ett väl gestaltat landmärke

Byggrättens strategiska läge ger möjligheter att skapa en byggnad som manifesterar både Drottninghögs centrum och den nordöstra staden. Byggnaden kommer att vara centrumets huvudentré åt alla riktningar vilket bör vägas in i utformningen såväl i bottenplan som högre upp i huset.

Synligheten i omgivningen ställer höga krav på en väl gestaltad arkitektur där störst vikt läggs vid en unik utformning.

Premieras:

- Gestaltning som framhäver byggnaden som ett unikt landmärke såväl för Drottninghög som för övriga staden
- Omsorgsfulla materialval

### Upplåtelseformer

Utvecklingen av Drottninghög handlar om att tillföra ny bebyggelse med olika upplåtelseformer och typer. På denna plats ser staden en möjlighet att tillskapa bostadsrätter som kan komplettera det befintliga utbudet inom Drottninghög.

Det centrumnära läget ger goda möjligheter att skapa lokaler och/eller kontorsutrymmen i byggnaden som kan tillföra liv i centrum.

Premieras:

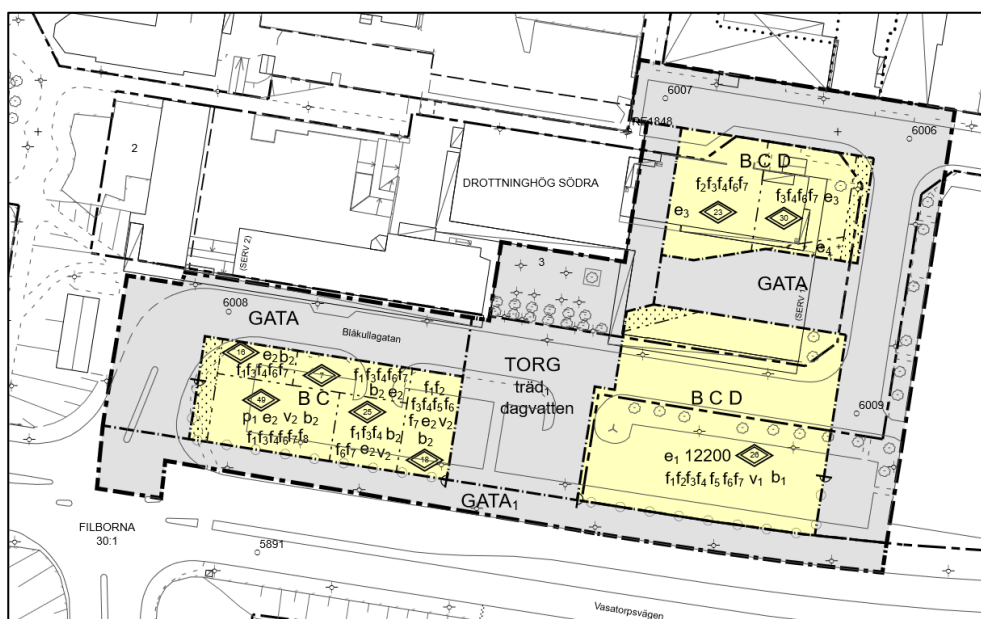
- Övervägande andel bostadsrätter

## Planeringsunderlag

För hela Drottninghög gäller *Planprogram för Drottninghög, del av Filborna 30:1 m.fl., Helsingborgs stad*, godkänt av Stadsbyggnadsnämnden 2012.

Planprogrammets intentioner har sedan anpassats till nya förutsättningar i *Strukturbild 2018* som godkänts av Styrgrupp för projekt DrottningH 2018.

För området gäller detaljplan för fastigheten Drottninghög södra 3 m.fl., Drottninghög centrum, Helsingborgs stad, akt 1283K-17586 som vann laga kraft i april 2018. Planhandlingarna bifogas.



## Byggrätten

Byggrätten medger centrum- och bostadsändamål med en högsta exploateringsgrad på 10 000 kvm. Höjderna är anpassade efter läget, med lägre bebyggelse i den norra delen och en grundskala på fem våningar mot torget. I den nordvästra delen tillåts den högsta delen av bebyggelsen. För mer information se planhandlingarna.

Byggrätten är tänkt att skapa ett landmärke som kommer ha en väldigt tydligt central roll och vara en huvudentré i Drottninghög's nya centrum. Byggrätten bör därför spegla lägets centrala roll, både exteriört och innehållsmässigt.

## Trafik och parkering

För Drottninghög finns en områdesspecifik parkeringsstrategi baserad på parkeringsnormen för övriga Helsingborgs stad. Staden ser gärna lösningar för hållbara transporter, vilket reducerar antalet p-platser som krävs. I parkeringsstrategin på sida 12 (figur 14) finns en tillämpbar tabell för uträkning av antalet parkeringsplatser som behövs.

Detaljplanen medger möjlighet att anlägga underjordiskt garage. Det finns även möjlighet att lösa parkering helt eller delvis via p-lösen med Helsingborgshem på en parkeringsyta öster om planområdet (för mer information se parkeringsutredningen

tillhörande detaljplanen). Avgift för p-lösen följer stadens beslutade taxa som för tillfället är 3 prisbasbelopp/parkeringsplats.

### **Dagvatten**

Fördröjning och infiltration ska i möjligaste mån ske inom kvartersmarken innan utsläpp till befintliga ledningar och fördröjningsanläggningar sker. För mer information angående dagvattenhantering se detaljplanens planbeskrivning sidan 17-18.

### **Grundläggning**

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd över området. Kompletterande undersökningar behövs för att klargöra de specifika grundläggningsförutsättningarna för slutligt grundläggningsnivå och vald konstruktion.

### **Bostadslägenheter**

Genom kommande marköverlåtelseavtal regleras att exploatören ska erbjuda staden att köpa/hyra upp till 10 procent av de bostadslägenheter som tillkommer genom detta avtal. Erbjudandet ska ske innan lägenheterna bjuds ut, på samma villkor som på den öppna marknaden.

### **Etableringskostnader**

För etablering av byggbodar med mera på stadens mark kommer avtal behöva tecknas. Kostnaderna regleras i fastställd taxa. Avtalet ska tecknas innan tillträde till etableringsytan får ske.

### **Index**

I marköverlåtelseavtalet kommer det att finnas en skrivelse om att köpeskillingen indexeras med fastighetsprisindex.

### **Kommunala avgifter**

Utöver köpeskillning för mark ska exploatören betala alla anslutningsavgifter enligt gällande taxor.

### **Pågående Byggprocess**

Drottninghögs centrum är ett pågående utbyggnadsområde. Staden bygger och iordningsställer allmän plats och färdigställandet samordnas med byggnationen inom området. Hänsyn till verksamheter och boende, både utom och inom planområdet, ska naturligtvis tas både vid utformning av bebyggelsen och vid byggnationen.



## Övriga förutsättningar

- Helsingborgs stad är huvudman för allmänna gator, torg och parkområden
- Ytterligare fastighetsindelning av byggrätterna bekostas av exploatören
- Exploatören ansvarar för och bekostar lagfart
- Minst 75 % av byggrättens BTA (bruttoarea) ska bebyggas
- Köpeskilling bestäms med utgångspunkt i det antalet kvadratmeter bruttoarea som byggs enligt bygglovet. Priset per kvadratmeter bruttoarea är 1 650 kr/kvm ljust BTA. Med ljust BTA avses all byggnation ovan mark, inklusive komplementbyggnader med väggar, tak och dörrar
- Fastigheten överläts i befintligt skick (asfalterad parkeringsyta) och staden känner i dagsläget inte till några föroreningar som behöver åtgärdas
- Markanvisningsavtal tecknas med den aktör som anses lämpligast enligt juryns bedömning
- Markanvisningen gäller i 12 månader från markanvisningsavtalets undertecknande
- Marköverlåtelseavtal tecknas om exploatören innan tiden för markanvisningen löper ut anmäler att de önskar nyttja byggrätten. Grundläggningsarbeten ska påbörjas senast 12 månader efter markanvisningsavtalets undertecknande

För mer tekniska förutsättningar se planbeskrivningar och genomförda utredningar.

## Underlag

Samtliga tillhörande dokument som ska beaktas i samband med intresseanmälan finns för nedladdning på stadens [hemsida för markanvisningar](#).

## Urvalsprocess och utvärdering

### Urvalsprocess

Inlämnade intresseanmälningar kommer att utvärderas av en jurygrupp och en referensgrupp med representanter från berörda förvaltningar i Helsingborgs stad. Därefter tas beslut om att gå vidare med 3 intressenter och Staden skickar ut en redovisning av de bidrag som får fortsätta. Nästa steg inleds med ett informationsmöte som kommer att hållas med de utvalda intressenterna inför den fortsatta markanvisningen. De utvalda intressenterna får ca 6 veckor på sig att ta fram idéhandlingar med skisser och ritningar efter angivna gestaltningsförutsättningar inför en andra inlämning. En sammanvägd bedömning av inkomna förslag görs av juryn och referensgruppen. Därefter tas beslut om vilken intressent som tilldelas markanvisningen. Ambitionen är att snarast teckna markanvisningsavtal med intressenterna bakom det vinnande förslaget.

*Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt.*

### Utvärdering

I första inlämningen kommer bidragen utvärderas utifrån huvudambitionen och idéerna med projektet men även utifrån beskrivningen av de fyra fokusområdena. Samtliga fokusområden kommer värderas lika högt där vardera fokusområde poängsätts på en skala 1-5.

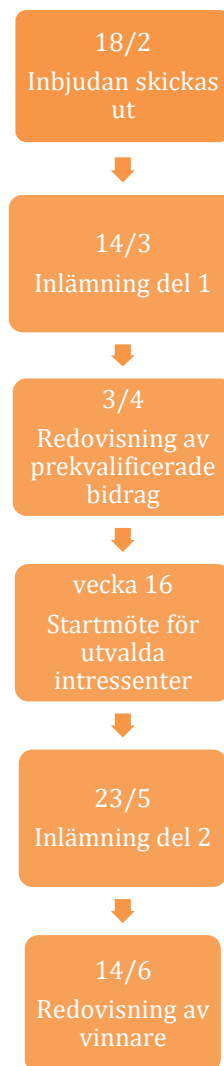
I andra inlämningen kommer en större vikt läggas vid att utvärdera inlämnade gestaltningsförslag men även helhetslösning och hur dessa förhåller sig till de fyra fokusområdena.

### Jurygrupp

Charlotte Olsson, exploateringsingenjör  
Charlotte Svensson, planarkitekt  
Anders Landsbo, projektledare Drottninghög  
Konrad Ek, stadsarkitekt  
Christer Thorstensson, bygglovsarkitekt  
Mikaela Åberg, projektledare Helsingborgshem

Referensgrupp  
Elina Bratt, säkerhetschef  
Susanna Sellami, trygghetssamordnare Drottninghög  
Sara Sardari Sayyar, planarkitekt  
Alfred Nerhagen, landskapsarkitekt

### Preliminär tidsplan



## Inlämning

Intresseanmälan ska vara inlämnad senast **14 mars** till något av följande:

- \* [Charlotte.olsson@helsingborg.se](mailto:Charlotte.olsson@helsingborg.se)
- \* Stadsbyggnadshusets reception på Järnvägsgatan 22 i Helsingborg senast kl. 16:00
- \* Per post till Helsingborgs stad, Mark- och exploatering, 251 89 Helsingborg

Vid inlämning i pappersformat ska även samtliga handlingar lämnas som digitala kopior i PDF-format på ett USB eller via mail.

Beskrivning av projektet i nedanstående punkter ska vara max fyra A4-sidor och innehålla följande:

- Huvudambitionen med projektet och hur det förhåller sig till de fyra fokusområdena med beskrivning av bl.a.
  - ❖ Gestaltningkoncept med övergripande idéer om materialval, formspråk och förhållningssätt till övriga Drottninghög
  - ❖ Byggnadens bidrag till ett levande centrum genom exempelvis entréplaceringar, orienterbarhet, mötesplatser och relation till omgivande funktioner på platsen med mera
  - ❖ Andelsfördelning av upplåtelseform (vid val av blandad upplåtelseform ska redogörelse göras för ungefärlig fördelning mellan upplåtelseformerna)
  - ❖ En kort redogörelse för idéer kring lokalanvändning
  - ❖ En kort beskrivning av idéer om koncept för att tillskapa gröna värden i byggnadens utformning, funktioner eller andra aspekter

Nedan punkter ska finnas med i intresseanmälan och kan ske på valfritt antal sidor:

- Beskrivning av parkeringslösningar för cykel och bil
- Eventuella samarbetspartners för genomförandet av exploateringen
- Preliminär tidplan för etablering och byggnation
- Kontaktuppgifter (namn, telefon, e-post)
- Företagets namn, organisationsnummer, ekonomiska förutsättningar samt en kort beskrivning av företaget
- Referensobjekt, minst tre stycken

OBS! Redovisas volymskisser eller liknande i första inlämningen kommer bidraget att diskvalificeras.

Om kraven för markanvisningarna ej uppfylls i färdigt projekt kommer det här regleras genom viten som skrivs in i marköverlåtelseavtalet.

### Frågor?

Charlotte Olsson  
E-post: [charlotte.olsson@helsingborg.se](mailto:charlotte.olsson@helsingborg.se)  
Telefon: 042-10 48 67

### Fyra fokusområden i markanvisningen

- Tryggt, attraktivt och levande centrum
- Väl gestaltat landmärke
- Gröna värden
- Upplåtelseform