



HELSEINGBORG



*Drönbild över aktuellt markområde i Laröd som markanvisningen avser.*

**Helsingborgs stad, 14 maj 2020**

Nu bjuder Helsingborgs stad genom enheten för mark och exploatering in exploatörer att göra intresseanmälan för prekvalificering till markanvisning av byggrätten inom fastigheten Helsingborg Ryktborsten 2, i Laröd.



## Inbjudan till prekvalificering

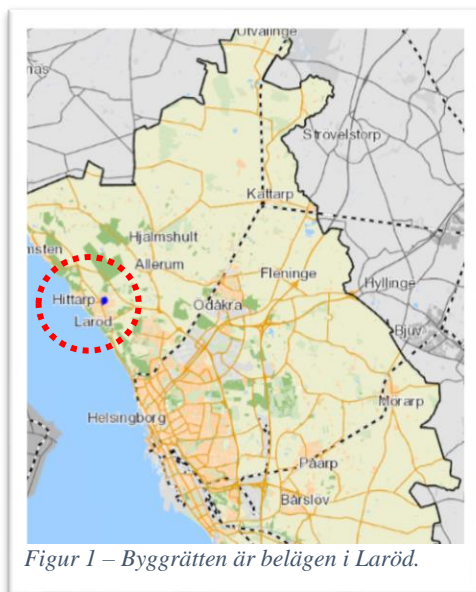
### Översiktlig process

Processen är uppdelad i två steg. Steg 1 är en prekvalificering där urvalet sker utifrån företagsinformation, beskriven konceptidé med tillhörande grov situationsplan där projektet redovisas utifrån rådande planförutsättningar, samt presenterade referensprojekt. I steg 2 tävlar som mest fyra exploatörer med fullständigt arkitektförslag, detaljerade handlingar och skisser.

Utvärderingen av inkomna anbud görs enligt angivna bedömningskriterier. Kriterier som används beslutas och utvärderas av enheten för mark och exploatering i samråd med övriga inblandade förvaltningar genom en tillsatt utvärderingsgrupp. Kriterierna varierar men grundas i genomförbara, kvalitativa och innovativa aspekter. Det vinnande anbudet erbjuds ett avtal om markanvisning eller marköverlåtelse av aktuell fastighet.

### Området

Kvarteret Ryktborsten ligger i norra Laröd och angränsar till gatan Ridvägen. Inom kvarteret finns idag en förskola som är i drift. Kvarteret är vidare beläget inom gångavstånd till vårdcentral och gym, samt Laröd centrum där service så som områdesbibliotek, livsmedelsaffär och en mindre restaurang finns. Det är även gångavstånd till befintlig busshållplats "Laröd Rosenvägen" som trafikeras av stadsbuss linje 8, mot Rosengården Centrum via Helsingborg C, som har en turtäthet på 15 minuter.



Laröd är ett av stadens mest välmående områden med en hög sysselsättning, goda inkomster, en hög utbildningsnivå, och en hög andel barnfamiljer som bor i småhus med äganderätt. Till detta kommer god tillgång till privat och offentlig service samt närheten till havet, Sofiero, grönområden och fritidsaktiviteter. Det är kort och gott ett av stadens mest attraktiva områden som nästan borde kunna sälja sig självt. Det finns troligen även en efterfrågan på lägenheter bland till exempel seniorer som vill sälja villan och flytta till något mer lättskött utan att behöva lämna området.

Tidigare analyser visar att helsingborgarna är överrepresenterade bland de som flyttar in i nybyggda bostäder i Helsingborg. Det hänger troligen samman med att de generellt sett har bättre lokalkännedom och koll på nya projekt än folk som flyttar in i kommunen.

För Laröds tätort finns även vidare statistik i stadens öppna statistikdatabas för delområde 190 Hittarp-Laröd:  
<http://statistik.helsingborg.se/PXWeb/pxweb/sv/helsingborg/?rxid=7d68df09-e382-47f8-aebb-62cea6ee6812>

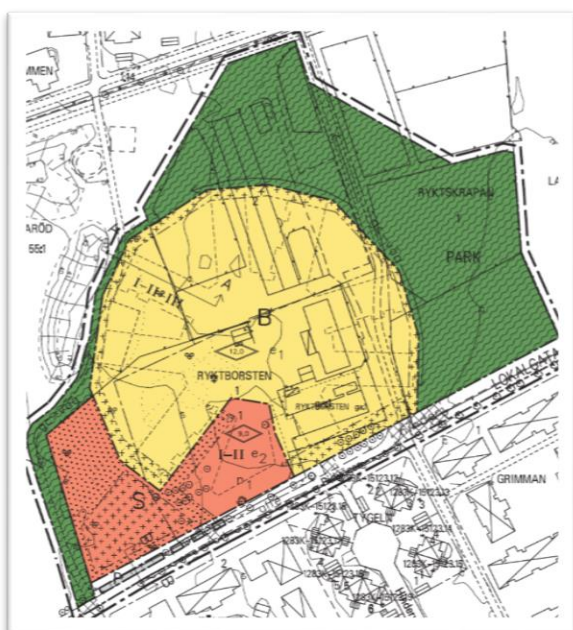


# Förutsättningar markanvisning

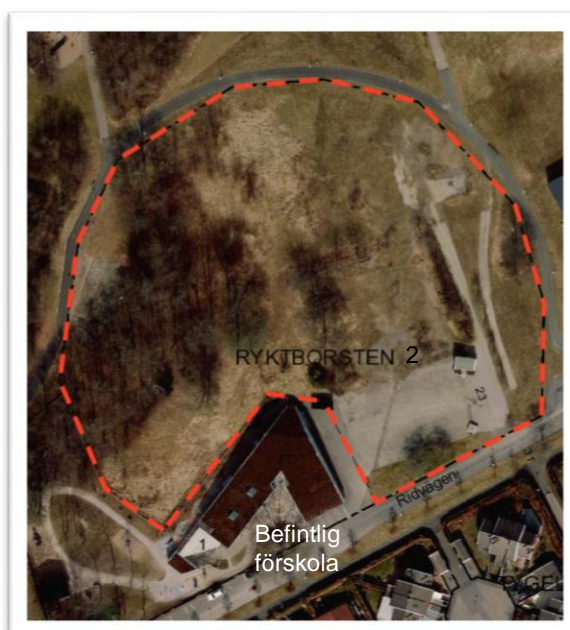
## Detaljplanens tekniska förutsättningar

### Beskrivning av byggrätt

Detaljplan som gäller för kvarteret Ryktborsten vann laga kraft 28 maj 2010. Ändring av detaljplan är inte aktuell i den här markanvisningen. Fastigheten Ryktborsten 2 är bildad i enlighet med detaljplanen och har en tomtareal om 12 324 m<sup>2</sup>. Nödvändig allmän plats och infrastruktur är i huvudsak utbyggd av staden. Byggnation inom fastigheten förväntas kunna påbörjas kort efter marktilldelning. Enligt planbeskrivningen möjliggörs cirka 80 nya bostäder. Detaljplanens potential vad gäller byggrätt bedöms utifrån utformning kunna uppgå till 6000 - 8 000 ljus BTA.

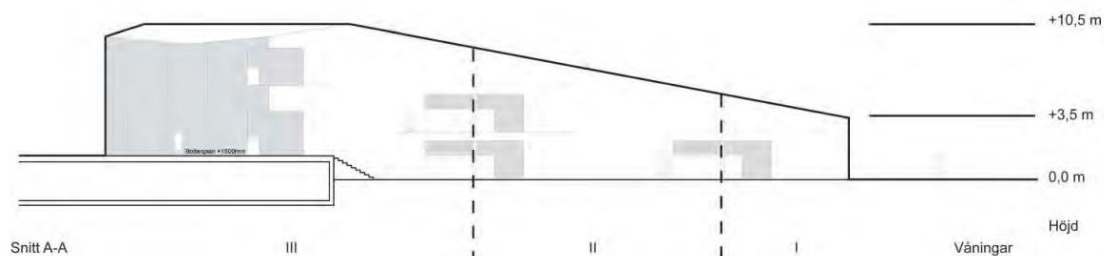


Figur 3 – Detaljplan för kvarteret Ryktborsten.



Figur 4 – Ortofoto (2018) över kvarteret Ryktborsten.

Detaljplanens planbestämmelse anger att ”Största byggnadsarea för bostadsändamål är 7 000 m<sup>2</sup> varav minst 1 800 m<sup>2</sup> utgör garage med planterbart bjälklag”. Det innebär att maximalt utnyttjande av byggrätten blir 5200 m<sup>2</sup> byggnadsarea för bostäder. Garage med planterbart bjälklag är inget plankrav men detaljplanen möjliggör för underjordisk parkering. Bland detaljplanens bestämmelser finns vidare en sektionsspil som reglerar våningsplan, se figur 5.

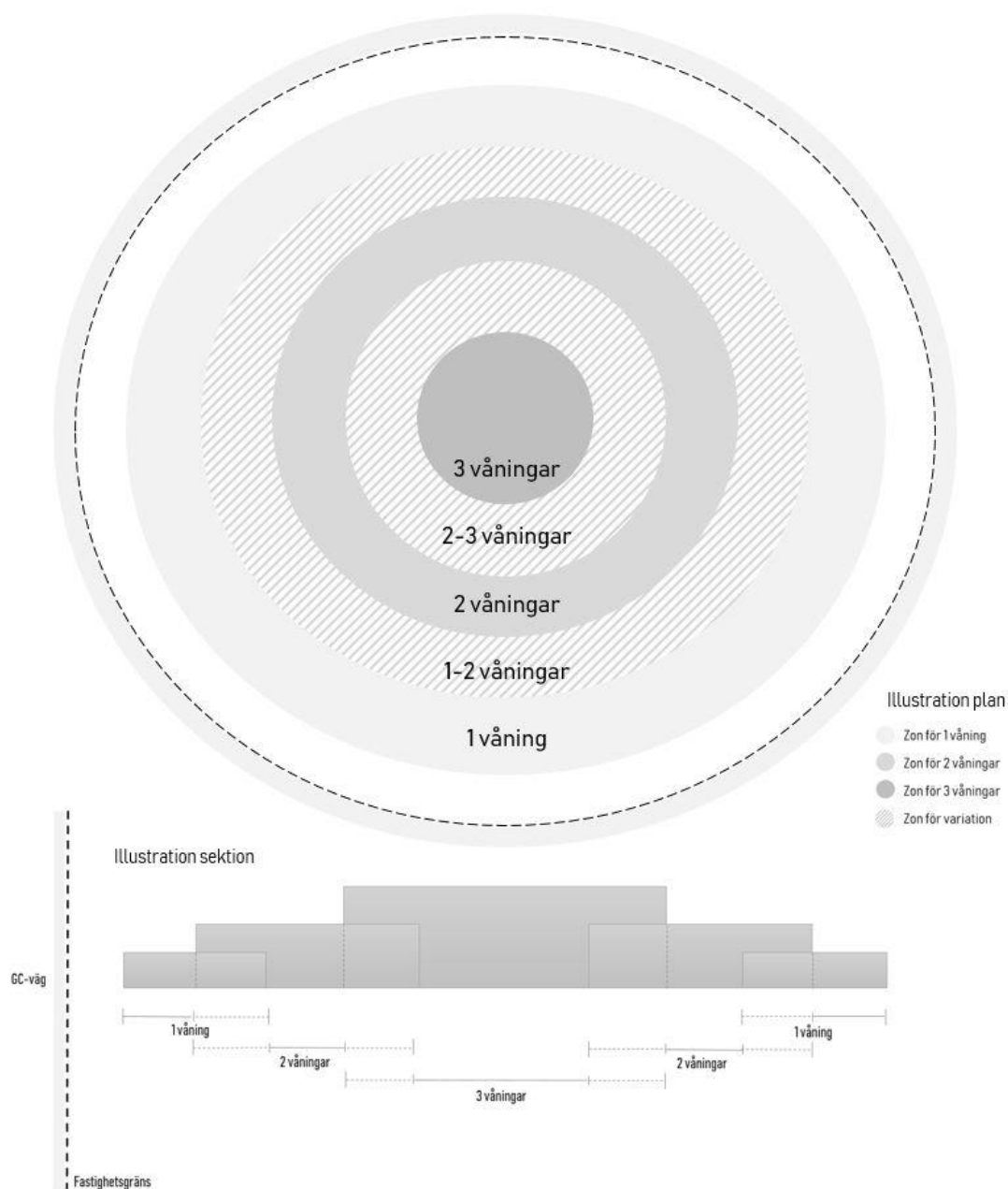


Figur 5 – Sektionsspil A i detaljplan som reglerar möjlig utformning av våningsplan. Skissen är spegelvänd och hämtad från illustration på plankartan.



# HELSINGBORG

Utvärderingsgruppen har tagit fram ytterligare en illustration av detaljplanebestämmelsen, se figur 6. Zonerna är inte skalenliga och den exakta gränsdragningen mellan zonerna är justerbar och utformningen kommer att utvärderas med hänsyn till andra kvaliteter.



Figur 6 –

*Illustration plan (övre) - Sett ovanifrån är planen är indelad i 5 zoner som får variera i utförande. Intentionen med planen är att högst bebyggelse ska placeras i de mest centrala delarna av fastigheten, medan resterande bebyggelse trappas ned mot ytterkanterna. Garage med planterbart bjälklag får placeras över hela fastigheten.*

*Illustration sektion (nedre) - Sektionen är en tolkning av sektionspilen i detaljplanen som innebär högre bebyggelse i de mer centrala delarna av fastigheten och lägre i ytterkanterna med förslagsvis gård placerad i mitten.*



# HELSINGBORG

## **Parkering**

Planbeskrivningen anger att parkering ska lösas inom fastigheten och ger förslag på ett centralt placerat garage med infart mot Ridvägen med direkt anslutning till hissar för passage till lägenheterna. Underjordiskt garage kan anläggas enligt detaljplan, men är inget krav. Oavsett om inlämnat anbud föreslår parkeringsgarage eller markparkering, ska parkering lösas inom fastigheten och ska följa aktuell parkeringsnorm för Helsingborgs stad, se underlag.

## **Dagvattenhantering**

Förslag på dagvattenhantering ska förankras och godkännas av NSVA. Detaljplanen anger att lösningar för dagvattenhantering ska redovisas vid bygglov.

Helsingborg stads dagvattenpolicy, med innehållande riktlinjer och riktvärden, ska tillämpas för planområdet, se underlag. Planbeskrivningen anger att tillkommande hårdgjorda ytor fullt ut ska kompenseras med dagvattenfördröjning. Dagvattenlösningar som medger fördröjning nära källan samt mervärden i form av exempelvis rekreation och rening, så som öppna magasin, diken, multifunktionella ytor och gröna tak, uppmuntras. Det finns en befintlig översvämningsyta i parkmarken norr om tänkt utbyggnadsområde som ledningsnätet kan brädda ut i när det går fullt. Det finns dock begränsningar i ledningsnätet nedströms, vilket föranleder ett särskilt iakttagande av stadens dagvattenpolicy. Föreslagna lösningar ska vara lämpliga med avseende på platsens förutsättningar, så som höjder och infiltrationsmöjligheter. Pumpning av dräneringsvatten rekommenderas.

## **Markmiljö**

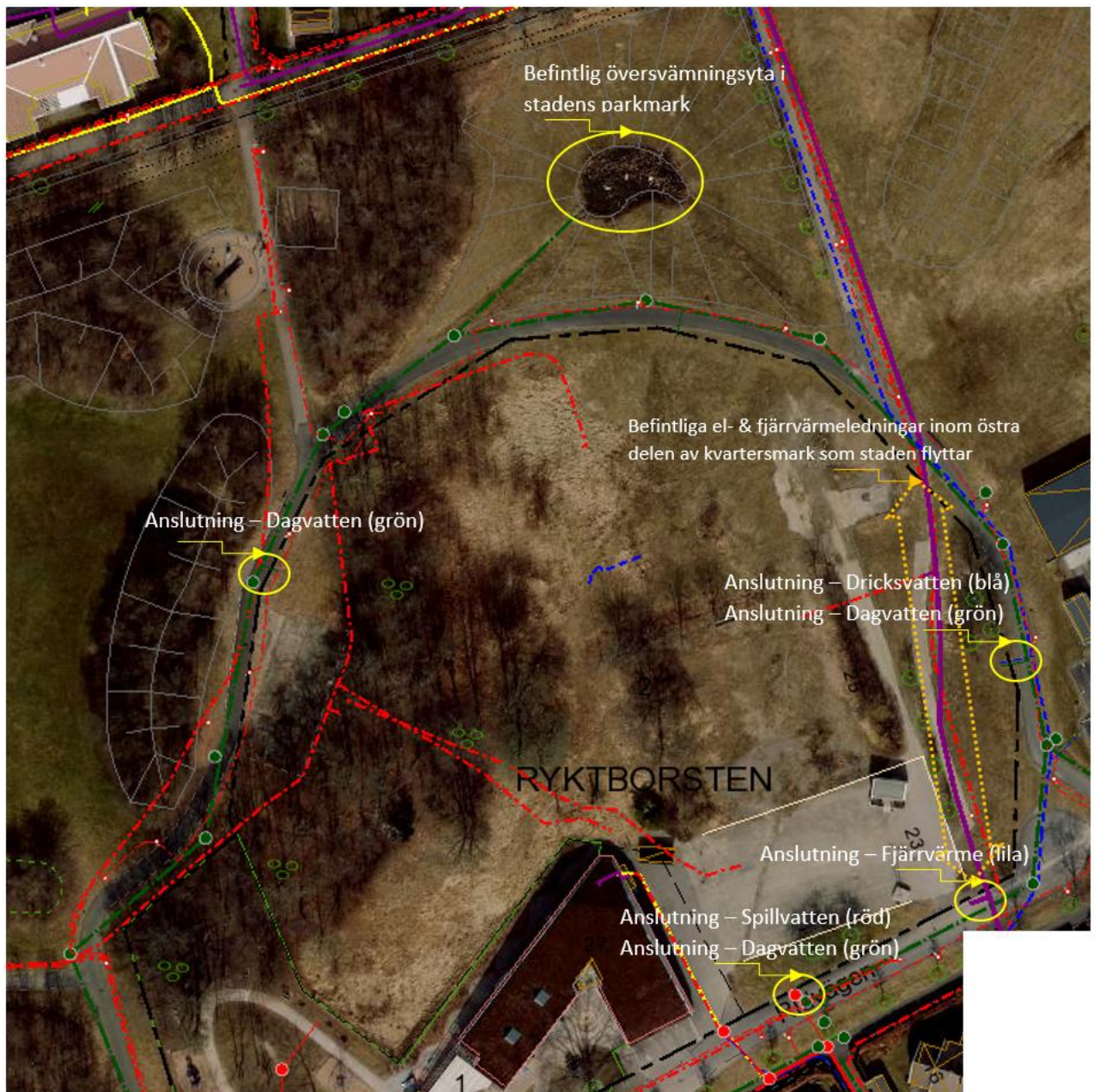
Staden har låtit utföra miljötekniska utredningar för fastigheten och omkringliggande område. Staden har utfört sanering i den omfattning som den miljötekniska utredningen anger och de krav som miljöförvaltningen ställer. För vidare information, se Tyréns redovisning i saneringskontrollen daterad 2016-11-10 som bifogas i underlaget.

## **Ledningar inom fastigheten**

Tvärs igenom fastighetens östra del inom kvartersmark i nord-sydlig riktning sträcker sig ett befintligt ledningstråk där el och fjärrvärme ingår, se figur 7 orange pil. Staden ansvarar för bekostnad av flyttning av dessa i det fall exploateringsförslaget kräver det, men ser positivt på exploateringsförslag som innebär att ledningarna kan ligga kvar, givet att utformningen inte försämras av den anledningen.

Staden har i samband med utbyggnad av allmän plats lagt ner ledningar för vatten och avlopp, el, opto, fjärrvärme m.m enligt anslutningspunkter i figur 7. Exploatören ansvarar för påkoppling till befintliga ledningar vid angiven anslutningspunkt. Exploatören bekostar anslutningsavgift enligt gällande taxor för VA, fjärrvärme, el m.m.

Vid eventuell avstyckning behöver anslutningspunkter till den kommunala VA-anläggningen möjliggöras för varje enskild fastighet. Anslutningspunkten ska kunna avsättas i fastighetens omedelbara närhet, vilket innebär att avstyckningen behöver tillåta tillgång till den allmänna VA-anläggningen. Om detta inte är möjligt får VA hanteras via en gemensamhetsanläggning. Exploatören svarar för denna kostnad.



Figur 7 - Ledningskarta över anslutningspunkter och befintliga ledningar.



## Arkitektur och utformning

Detaljplanen är framtagen utifrån ett förslag till bebyggelse ritat av arkitektkontoret Onyx och är specifikt anpassad till miljön i området. Byggnaderna var tänkta att vara utformade som en solfjäder, se figur 8 och figur 9.



Figur 8 – Illustration av perspektiv.



Figur 9 – Illustration av situationsplan.

Följande inriktning ges nu för arkitektur och utformning av projektet:

- En hög ambitionsnivå vad gäller arkitektur och utformning
- Att projektet förstärker platsens attraktivitet och samspelar med omgivande bebyggelse och landskap
- Kulörer och material anpassas till och harmonierar med landskapet
- Inre gröna kvaliteter som är gemensamma för alla boende
- Lek och gröna ytor för rekreativa värden

I anbudsförslagen önskas att hänsyn tas till de befintliga gröna kvaliteter som finns inom och intill kvarteret. Detta exempelvis genom kontakt mellan gårdsmiljön och det yttre landskapet, gröna värden, undvika att allt för mycket yta hårdgörs, öppna dagvattenlösningar och främja biologisk mångfald. Vidare ser staden gärna kreativa och kvalitativa lösningar med ett livscykelperspektiv gällande materialval, energieffektivitet och hållbarhet.



HELSINGBORG

## Stadens vision om innovation

Helsingborg ska vara en av Europas mest innovativa städer år 2022.

För att möta framtidens utmaningar behöver Helsingborg vara en smart stad i utveckling som tar tillvara innovation och nya idéer. Helsingborg ska vara en av Europas mest innovativa städer, inte bara när vi utvecklar den egna verksamheten utan också när vi skapar förutsättningar för invånare, organisationer och företag att verka här. Vi ska uppmuntra innovation och nytänkande och här ska det finnas goda förutsättningar för idéer att bli verklighet. Staden ska vara en plattform – en möjliggörare. Helsingborg ska ha det bästa klimatet för företagsamma människor.

Tillsammans kan vi testa och utforska nya innovationer. Innovationer handlar om att göra radikalt nya saker eller göra saker på ett radikalt nytt sätt i Helsingborg. Innovation är inte det samma som verksamhetsutveckling som främst handlar att ”göra det som vi gör idag, lite bättre imorgon”.

I denna markanvisning vill staden se innovativa lösningar som bidrar till en smart stad. En smart stad är en stad som utnyttjar digitalisering och innovation för att göra livet bättre för människorna. Markanvisningen premierar nytänkande och kreativa förslag som använder resurser på ett sätt som ökar effektiviteten och gör livet enklare, genom att förbättra exempelvis vardagsliv, mobilitet, installationer, teknik eller trygghet i bostadsområden m.m. Vi ser också positivt på innovativa och kreativa lösningar, avseende exempelvis gestaltning, miljöaspekter, digitalisering och hållbarhet m.m.





## Villkor

### Pris

Köpeskillning baseras på den faktiska bebyggelseomfattningen i ljus BTA som byggs. Med ljus BTA avses all byggnation ovan mark inklusive komplementbyggnader, inglasade balkonger, burspråk, vindsutrymmen och parkering ovan mark i byggnad. För att räknas som en komplementbyggnad ska den ha väggar, tak och dörrar.

Markpriset per kvadratmeter ljus BTA är 3 500 kronor (tretusenfemhundra). Markpriset avser värdetidpunkten 2020-05. Byggrätten rekommenderas utnyttjas med minst 6 000 kvm ljus BTA bebyggelse, men det är inget krav. Priset är samma oavsett upplåtelseform och valet är fritt.

Markpriset ska gälla fram till första avtalet tecknas, därefter justeras markpriset upp med fastighetsprisindex till den dag exploatören tillträder fastigheten.

### Bostadslägenheter

Exploatören ska erbjuda Staden att förvärva/hyra upp till 10 procent av de bostadslägenheter som tillkommer genom markanvisningen. Exploatören kan som alternativ erbjuda Staden att förvärva/hyra motsvarande antal lägenheter inom sitt befintliga bostadsbestånd inom Helsingborgs kommun. Erbjudandet ska ske innan lägenheterna bjuds ut, och på samma villkor som på den öppna marknaden. Syftet är att, vid behov, integrera underrepresenterade grupper.

### Avtalsuppföljning

Genom kommande avtal åtar sig exploatören att uppföra byggnation enligt intentionerna i inlämnat anbud. De kriterier som anges i markanvisningen och kvalitativa förutsättningar i vinnande anbud följs upp och säkerställs för genomförande i marköverlåtelseavtalet genom att kopplas till viten.

### Grundläggande förutsättningar

- Helsingborgs stad är huvudman för allmänna platser.
- Exploatören bekostar och ansvarar för exploatering inom kvartersmark.
- Fastighetsbildning i lantmäteriförrättning har skett. Exploatören svarar för ansökan och kostnad för eventuell ytterligare lantmäteriförrättning, tex avstyckning eller bildandet av gemensamhetsanläggning för underjordiskt garage eller gemensam innergård.
- Exploatören bekostar och ansvarar för lagfartskostnader.
- I köpeskillning ingår gatukostnadsersättning och planavgift för området.
- Hänsyn till verksamheter och boende ska tas under byggnationstiden.
- För tekniska förutsättningar hänvisas till underlaget samt egen inventering.
- För att exploatören ska kunna förvärva marken krävs att marköverlåtelseavtal tecknas och godkänns av kommunfullmäktige. Handpenning om 10 % av köpeskillningen erläggs efter kommunfullmäktiges beslut om tecknande av marköverlåtelseavtal. Resterande del av köpeskillningen erläggs vid tillträdet.
- Tillträdet i marköverlåtelseavtal villkoras av att byggnationen ska ha påbörjats (grundläggningsarbete eller liknande), inom ett år från det att avtalet vunnit laga kraft.
- Staden, genom dess mark- och exploateringsenhet tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen, ska vidare ha godkänt eventuella avvikelser i jämförelse med inlämnat anbud och exploateringsförslag.



## Inlämningskrav markanvisning

### Steg 1: Intresseanmälan för prekvalificering

För byggrätten anmäler exploitörer sig senast 12 juni till prekvalificering genom att lämna in:

#### Inlämning steg 1

1. PM - beskrivning av projektet, max tre stycken A4-sidor, åtminstone innehållandes:
  - Konceptidé som visar på genomförbarhet utifrån detaljplanens förutsättningar
  - Projektets ambitionsnivå
  - Övergripande gestaltungsprinciper
  - Parkeringslösning (garage eller markparkering)
  - Bostadstyp och upplåtelseform
  - Genomförandet samt preliminär tidplan för utbyggnad
2. Skisser
  - Tvådimensionell situationsplan med tänkt layout, med redovisad arkitekt
  - Inspirationsbilder som kompletterar projektbeskrivningen
3. Företagsinformation om exploitören
  - Företagsnamn, organisationsnummer och kontaktuppgifter (e-post, telefonnummer)
  - Redogörelse för ekonomisk information om företaget som påvisar exploitörens stabilitet och förmåga att genomföra byggprojektet
  - Redogörelse av säljkrav (%) för att starta projektet om upplåtelseform är bostadsrätt
  - Intresseanmälan ska vara undertecknad av behörig firmatecknare samt daterad
4. Referensprojekt
  - Presentation av mellan en till tre stycken av exploitören genomförda referensprojekt av motsvarande komplexitet
  - Presentation av mellan en till tre stycken av arkitekten genomförda referensprojekt av motsvarande komplexitet

#### Premieras

- Övergripande beskrivning av innovativa lösningar för boende, gestaltning, miljö, vardagsliv, mobilitet, installationer, trygghet m.m. Inspirationsbilder uppmuntras
- För området en spännande arkitektur och gestaltningsidé
- Beskrivning av miljöaspekter och beskrivning av gröna kvaliteter
- Underjordisk parkering

#### Utvärdering

När tiden för intresseanmälan för prekvalificering har passerat kommer enheten för mark och exploatering genom utvärderingsgruppen att göra ett första urval av inkomna intresseanmälningar. Senast 3 juli kommer högst fyra av dessa att väljas ut som går vidare till steg 2. Utvärdering i steg 1 har tyngdpunkt på exploateringsförslagets genomförbarhet utifrån givna förutsättningar och företagets genomförandeförmåga, samt beskriven konceptidé.



## Steg 2: Anbud för markanvisning

De som går vidare till steg 2, högst 4 exploatörer, erbjuds en möjlighet att rita på projektet och utveckla konceptet utifrån bedömningskriterierna som redovisas nedan. Inlämning i steg 2 kan komma att kompletteras samt tydliggöras men utgör bland annat detaljerade handlingar och skisser, perspektiv, volymer, tidplan m.m. Steg 2 ska lämnas in senast 18 september 2020.

### Preliminär inlämning steg 2

- Arkitektförslagets perspektiv/fotomontage
- Situationsplan skala 1:500
- Färglagda fasadritningar skala 1:200
- Något fasadutsnitt i större skala med materialredovisning
- Redovisa antal lägenheter, storleksfördelning och typskiss för planlösning
- Ange bruttoarea (BTA), byggnation ovan mark (ljus BTA), byggnadsarea (BYA)
- Markplaneringsritning med redovisade antal parkeringsplatser, gångstråk, hårdgjorda ytor, dagvattenhantering och angränsning till fastigheten
- Redovisa miljöhus, förråd, cykelhus och övriga komplementbyggnader i situationsplan
- Innovativa lösningar inom stadsutveckling (exempelvis för boende, gestaltning, miljö, vardagsliv, mobilitet, installationer, trygghet m.m). Lösningarna ska vara tydligt redovisade för att visa på genomförbarhet
- Aktualiserad PM projektbeskrivning från steg 1 (vid behov)
- Anbudet ska vara undertecknat av behörig firmatecknare samt daterad.

### Utvärdering

Det kommer att göras en sammantagen bedömning av inkomna anbud och utvärdering sker enligt följande bedömningskriterier:

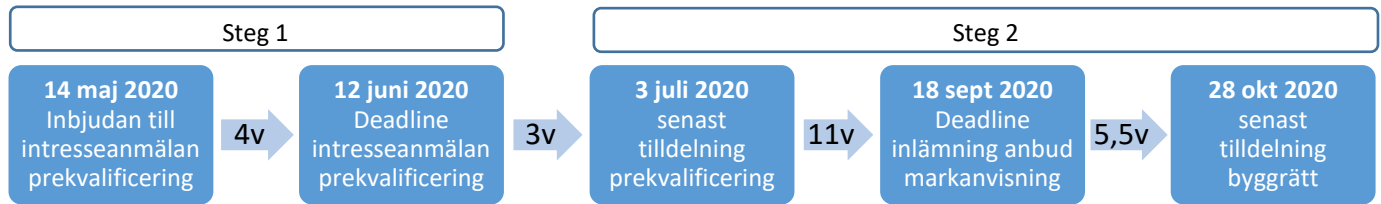
1. Projektets genomförbarhet utifrån detaljplanens tekniska förutsättningar
2. Projektets arkitektoniska kvaliteter
3. Helhetsbedömning av förslaget utifrån utformning, miljöaspekter, gröna värden och hållbart byggande
4. Projektets innovativa lösningar inom stadsutveckling

### Tilldelning

Det anbud som får högst poäng av utvärderingsgruppen utses som vinnare, och tilldelas byggrätten. Ambitionen är att snarast teckna ett marköverlåtelseavtal med intressenten bakom vinnande förslag. Vid behov kan marköverlåtelseavtal föregås av markanvisningsavtal som är gällande under en begränsad tid. Exploatören är bunden av sitt anbud tills avtal om marköverlåtelse är tecknat och godkänt av kommunfullmäktige. Tilldelning av byggrätten är planerad till senast 28 oktober 2020.



## Processens preliminära tidplan



*Helsingborgs stad förbehåller sig rätten att justera tidplanen vid oförutsägbara händelser.*

## Underlag i markanvisningen

Det underlag som Staden tillhandahåller inför intresseanmälan för prekvalificering består av:

1. Intresseanmälan för prekvalificering till markanvisning (detta dokument)
2. PDF- och dwgformat av detaljplan för fastigheten Ryktborsten 1 m.fl. Laröd, Helsingborg, akt 1283K-16772
3. Tillhörande planbeskrivning
4. Helsingborgs stads parkeringsnorm
5. Helsingborgs stads dagvattenpolicy
6. Tyréns saneringsrapport Ryktborsten inkl bilagor 2016-11-10

## Inlämning av handlingar i steg 1

Intresseanmälan för prekvalificering (ovan steg 1) för markanvisning ska ha inkommit till Helsingborgs stad senast den 12 juni 2020.

Utskrivna handlingar (4 exemplar) och digitala kopior i pdf-format på ett USB lämnas till:

- Stadsbyggnadshusets reception på Järnväggsgatan 22 i Helsingborg senast kl.16:00
- Eller per post till Helsingborgs stad, Mark-och exploatering, 251 89 Helsingborg

OBS! Märk försändelsen med ”Intresseanmälan: Prekvalificering Ryktborsten 2020”.

## Utvärderingsvillkor

Utvärderingen av inkomna förslag görs av en förvaltningsövergripande utvärderingsgrupp med medlemmar enligt nedan. Arvode till exploatörer utgår ej. Om flera förslag bedöms som likvärdiga, eller om prövningen kräver det, kan intressenterna bakom förslagen ombedjas att lämna in ytterligare kompletterande uppgifter. Denna tävling faller inte inom ramen för lag om offentlig upphandling (LOU 2016:1145). Helsingborg förbehåller sig fri prövningsrätt i hela processen och har rätt att förkasta intresseanmälningar och anbud utan ersättningsskyldighet.

### Kontaktperson

**Frans Sörensen** · Exploateringsingenjör

STADSLEDNINGSFÖRVALTNINGEN  
Avdelningen för strategisk samhällsutveckling  
Mark- och Exploateringsenheten  
Telefon: 042-10 51 89  
Epost: [frans.sorensen@helsingborg.se](mailto:frans.sorensen@helsingborg.se)

### Preliminär utvärderingsgrupp

Frans Sörensen, exploateringsingenjör  
Konrad Ek, stadsarkitekt  
Göran Hagsund, bygglovsarkitekt  
Anton Snell Erlandsson, planarkitekt