



HELSINGBORG

HELSINGBORGS STAD  
Stadsledningsförvaltningen

5 oktober 2020

# Utvärdering, anbudsinlämning för kvarteret Ankan

## **Tilldelning och motivering**

## Anbudsinlämning kvarteret Ankan

# Utvärdering

---

### Bakgrund

Helsingborg stad bjöd genom enheten för mark och exploatering in byggherrar att göra en intresseanmälan för prekvalificering av byggrätter inom kvarteret Ankan. Intresseanmälan avsåg byggrätter för bostäder. Vid anbudstidens slut hade totalt 17 förslag inkommit från olika byggherrar. Fyra bidrag valdes ut för fortsatt arbete för inlämning av anbud: Järngrinden AB, Fastighet AB 3Hus, Dilum AB och Lansa Fastigheter AB. Samtliga anbud inkom inom angiven tidsram.

### Utvärderingskriterierna

Vid bedömningen av anbuderna har jurygruppen sett över förslagets helhet, deras genomförbarhet, förhållandet till omgivningen samt befintlig bebyggelse. Vi har utvärderat gestaltningen och arkitektonisk kvalitet, energieffektivitet, gröna kvaliteter och hållbarhetsaspekter. Innovativa lösningar samt förslag på bidrag till H22 var också del i bedömningen. Jurygruppen kontrollerade även att förutsättningarna som angivits i prekvalificeringen överensstämde med inlämnat anbud.

### Jurygruppen

Cazandra Olsérius, exploateringsingenjör, stadsledningsförvaltningen  
Konrad Ek, stadsarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen  
André Persson, planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen  
Christer Thorstensson, bygglovarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen

### Tilldelning

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

**Järngrinden AB** tilldelas markanvisningen på kvarteret Ankan.

Det vinnande förslaget presenterar den enligt jurygruppen bästa helhetslösningen för kvarteret och visar på goda förutsättningar för genomförbarhet.

## Motivering

### Järngrinden AB

Järngrinden har tagit med sig de goda kvaliteter som redovisades i prekvalificeringen och har integrerat dem i ett starkt projekt. Anbudet redovisar en intressant lösning med variationsrik gestaltning med brutna bostadsvolymer. Fasadmaterialet av trä skapar ett livfullt inslag i stadsbilden. Det skapas ett väl gestaltat och charmigt kvarter som knyter an till den mänskliga skalan och områdets karaktär.

Projektet visar en rimlig exploateringsgrad och antal lägenheter. Man tänker sig staplade radhus med lägenheter i bottenplan, fördelade på totalt 53 bostäder, med bostadsrätt som upplåtelseform. Bostäderna är relativt stora och varierar från tvåor till femmor. Lägenhetsfördelningen ger möjlighet till generationsboende. Samtliga bostäder har generösa privata uteplatser men även möjlighet till viss gemenskap på gården. Förutsättningarna är goda för en boendemiljö med hög livskvalitet.

I förslaget lyfts flera gröna och hållbara värden fram, så som solceller, laddstolpar för fordon, öppen dagvattenhantering samt gröna tak. Den genomgående träkonstruktionen ger minskat klimatavtryck.

Förslaget visar en tydlig och realistisk plan för etappindelning inför H22. Vi hade dock önskat att formerna för delaktigheten samt att föreslagna innovativa lösningar förstärkts vidare.

Parkeringen under byggnaderna är ordnad på ett tillfredställande sätt. Parkeringsytan samt komplementbyggnaderna på gården upptar däremot grönyta och behöver bearbetas och omdisponeras i det vidare arbetet för att förstärka de gröna kvaliteterna.

### Dilum AB

I prekvalificeringen visade Dilum ett förslag där bebyggelsen trappades ned mot parken och en stor grön sammanhängande innergård. Dessa kvaliteter har redovisats även vid anbudsinlämningen. Fasadmaterialet med tegel och trä samt volymerna varierar på ett medvetet och spännande sätt.

Bidraget redovisar blandade upplåtelseformer med både hyresrätt och bostadsrätt. Man tänker sig variation i lägenhetsstorlekarna, med merparten små och kompakta lägenheter. Totalt planeras det för 64 lägenheter. Stort fokus har lagts vid social samvaro med gemenskap och delningstjänster inom kvarteret. I princip samtliga utemiljöer är gemensamma, men med olika funktioner.

Förslaget lägger stor vikt vid loftgångarna och deras funktion för kvarteret. Gestaltningmässigt blir de blir väldig dominant. Vår bedömning är att loftgångarna kommer påverka gårds- och boendemiljön negativt.

Flera innovativa idéer och samarbetspartners redovisas och förslaget har en konkret idé till H22. Man beskriver ett hållbart byggperspektiv med bl.a. LCA-analys,

materialval, solceller, åtgärder för hushållens energiförbrukning och lokala leverantörer. Lösningarna uppmuntrar de boende att leva hållbart. Merparten av de innovativa idéerna är dock kopplade till husen på Ankan 18 och 19, som är uthyrda. Det gör det svårt att se att realisering av idéerna kan ske inom snar framtid.

### **Fastighet AB 3Hus**

I sitt bidrag har Fastighet AB 3Hus redovisat hög ambitionsnivå för delaktighet i H22 och visar på många goda lösningar. Genom olika samarbeten visar de också på en vilja att tillsammans med andra utforska nya metoder och lösningar, på lokal såväl som nationell nivå.

Förslaget visar en kombination av flerbostadshus och radhus. I kvarteret kommer det finnas tre upplåtelseformer - flerbostadshusen uppförs som hyresrätter medan radhusen uppförs som bostadsrätter och Ankan 18 som äganderätt. Förslaget visar 61 bostäder med varierade storlekar.

Förslaget beskriver ambition att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, arbeta energieffektivt samt uppmuntra de boende i kvarteret till att minska sin förbrukning och leva mer hållbart, vilket är positivt.

Flerbostadshusen har stram utformning och möter tyvärr inte omgivningen på ett bra sätt. Man skärmar av kontakten mot arboretumet med både byggnad och parkering. Vi tolkar förslaget som att stora delar av gården hårdgörs och har få gröna kvaliteter.

### **Lansa Fastigheter AB**

I det prekvalificerade bidraget som Lansa redovisade framhävdes miljöaspekter och gröna värden tydligt. Man arbetade med tilltalande tegelfasader, en kvalitet som även redovisas men inte utvecklats vidare i anbudsinlämningen. Man beskriver fortsatt en god ambition om certifiering enligt Miljöbyggnad Silver, fossilfri fastighetsskötsel och en testbädd för solceller kombinerat med uttjänta fordonsbatterier.

Projektet utgörs av 138 mindre lägenheter, upplåtna med hyresrätt. Det är en allt för hög exploateringsgrad och möter inte omgivande bebyggelse på lämpligt vis. Bebyggelsen blir väldigt kompakt och monoton samt skapar en mörk innergård som inte får kontakt med arboretumet. I inlämnat anbud redovisas ytor som skulle kunna utgöra ett fjärde våningsplan, något som ej är förenligt med detaljplanen som anger ett högsta antal våningar till tre.

Lansa har redovisat garage med flertalet funktioner, vilket bedöms som positivt. Vi ser dock problem med dagvattenhanteringen och att få till en grön innergård ovanpå garaget. Lägenhetsfördelningen är inte redovisad vilket gör det svårt att uppskatta parkeringsbehovet samt om alla beskrivna funktioner kommer att rymmas inom kvarteret.