



Helsingborgs stad, 2021

Inbjudan till intresseanmälan för samverkansförfarande
avseende Oceanön i stadsdelen Oceanhamnen

2021-02-08



HELSINGBORG



HELSINGBORG

INBJUDAN	3
NAVET I EN EXPANSIV REGION	5
VISION 2035	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
SAMORDNING	16
UPPGIFTEN	17
INLÄMNINGSKRAV	19
UNDERLAG FÖR MARKANVISNING	20
PROCESSENS PRELIMINÄRA TIDPLAN	20
UNDERLAG	20



Inbjudan

Vi ska anlägga en ö!

Var med och genomför ett av de mest unika stadsutvecklingsprojekten i landet.

I området H+ utvecklar vi den nya stadsdelen Oceanhamnen. Första etappen är redan i full gång och bygget av andra etappen startar efter stadsmässan H22. Detaljplanen för den tredje etappen har varit på samråd och nu startar vi den fjärde etappen. Genom denna intresseanmälan har vi som ambition att samverka med en aktör i syfte att genomföra Oceanön som också kommer att omfatta **ca 200 bostäder** med lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen i strategiska lägen.

Inbjudan till att lämna intresseanmälan för samverkansförfarande är öppet för exploatörer med ambition att genomföra något unikt. Vi efterfrågar erfarenhet och förmåga, både ekonomiskt och organisatoriskt, att genomföra liknande komplicerade anläggningsarbeten och bostadsprojekt. Ni ska ha en vilja att bidra till Helsingborgs stads arbete med att uppnå visionen för staden i allmänhet och för H+ och Oceanhamnen i synnerhet.

Intresseanmälan är öppen från den 8 februari 2021 till och med 6 april 2021.

Vi ser fram emot att ta del av er intresseanmälan!



Navet i en expansiv region

Helsingborg ligger mitt i den expansiva och dynamiska Öresundsregionen där cirka 3,7 miljoner människor bor. Tack vare sitt unika läge är Helsingborg en attraktiv plats och ett strategiskt nav. Här finns en närhet till Malmö och Köpenhamn samt kollektivtrafik till både Göteborg, Stockholm och Oslo. Här finns en god livsmiljö, attraktiva bostäder och ett mycket bra företagsklimat.

Idag bor närmare 148 000 människor i Helsingborg, som är en av de städer i Sverige som växer snabbast. Behovet av bostäder är stort och flera stora byggprojekt pågår i staden. En framtida fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör kommer att ytterligare stärka Helsingborgs ställning och öka stadens attraktionskraft.

Stad i utveckling

Helsingborg har en stark och ambitiös stadsutveckling. Den startade med satsningen på en modern centralstation (Knutpunkten) som samlade tåg-, buss- och färjetrafik under ett och samma tak. Knutpunkten ersatte de två tidigare tågstationerna och frigjorde stora utvecklingsområden vid vattnet. Nu har Knutpunkten renoverats och kallas Helsingborg C. Med bomässan H99 invigdes Norra hamnen. Projektet Norra hamnen med sina bostadslameller i modernistisk stil, har blivit en förebild för omvandling av liknande områden i hela Sverige. Alldeles intill och med omedelbar närhet till stadskärnan skapades Gröningen – en strandpromenad med badplatser, motionsanläggning, lekplats och gemensamma ytor för rekreation.

I början av 2000-talet påbörjades utvecklingen av de centrala södra delarna av staden. Etableringen av Campus Helsingborg, en del av Lunds Universitet, i Tretorns gamla fabrikslokaler var en viktig strategisk satsning och ett första steg mot att länka samman stadsdelen Söder med det gamla hamn- och industriområdet som ingår i stadsutvecklingsprojektet H+.

H+ för mer människor, företag och nya mötesplatser

H+ är det största stadsförnyelseprojektet i Helsingborg i modern tid. Fram till 2035 ska ett gammalt hamn- och industriområde utvecklas till blandad stad och ge plats för fler människor, fler företag och nya mötesplatser. H+ området, som rymmer stadsdelarna Oceanhamnen, Universitetsområdet, Gåsebäck och Husarområdet, ska länkas ihop med centrum och de omkringliggande stadsdelarna. Först ut är utvecklingen av den nya stadsdelen Oceanhamnen.

Det var här i det gamla hamn- och industriområdet som Helsingborgs välstånd en gång byggdes. På Oceanpiren har det gamla hamnmagasinet tömts på kaffeböner och nu pågår ett arbete med att hitta en spännande verksamhet som passar i magasinet. Entreprenörsandan lever kvar, liksom viljan att utveckla staden. Visionen om att skapa ett kreativt centrum är stark. Vid sidan om ligger Oslopiren som under de kommande åren ger plats för den nya och spännande mötesplatsen #pixlapiren. Det är en ny typ av mötesplats för helsingborgare som vill testa idéer och arrangera olika typer av aktiviteter.

Ett stenkast bort ligger Campus Helsingborg som har vitaliserat området med fler än 4000 studenter.



Stadsdelen Oceanhamnen

Av H+ områdets olika stadsdelar är Oceanhamnen den mest spektakulära med sitt unika läge längst ut vid vattnet. Här har besökaren utsikt över Öresund, slottet Kronborg framför näsan och Kattegatt som öppnar sig till höger. Då området är beläget alldeles intill hamninloppet kan man härifrån se färjorna passera och följa båttrafiken på Öresund. Dessutom ligger Oceanhamnen ett stenkast från Helsingborg C, med tåg, buss och båtförbindelser.

Den första etappen i Oceanhamnen är i full byggnation. Inför stadsmässan H22 kommer fyra bostadskvarter fördelade på sex exploatörer och tre kontorskvarter samt den allmänna platsmarken vara färdiga.

I första etappen byggs knappt 400 bostäder med butiksytor i bottenplan, över 20 000 m² kontorslokaler samt ett hotell. Det byggs också en gång- och cykelbro med arkitektonisk spets som förbinder den nya stadsdelen med centrum via Helsingborg C. Där blir även ett torg med sittplatser i solen, en park i den gamla torrdockan för lek och rekreation samt en kajpromenad med bryggor för promenader i solnedgången. Första inflyttningen ägde rum under våren 2020.



Visionsbild över Oceanhamnen etapp 1 och 2. Illustration Comotion.

Etapp 2 är planlagd och innehåller ett bostadskvarter och en byggrätt för förskola. Byggnation påbörjas efter stadsmässan H22. Den tredje etappens detaljplan har precis varit på samråd. Etappen innehåller fyra bostadskvarter, två parkeringshus, ett badhus, en idrottsanläggning samt ett bevarat hamnmagasin, Magasin 405. Fjärde etappen, som innehåller Oceanön och dess tre bostadskvarter innefattar även Oslopiren med tre bostadskvarter.

Oceanhamnen ska bli en stadsdel byggd på öar, med kvaliteter utöver det förväntade. Området kompletterar stadskärnan med attraktiva, vattennära bostäder, kontor och publika verksamheter.



Mötesplatser längs kajer, på torg och i parker bidrar till att skapa liv och rörelse i området. Den industriella hamnen förvandlas till en spännande stadsdel där detaljer från hamnverksamheten stärker områdets karaktär och påminner om områdets historia.

Mer information om H+ projektet och Oceanhamnen hittar ni på www.hplus.se



Oceanhamnens fyra etapper, Illustration Karin Kasimir

Vision 2035

Helsingborgs stad har en vision som styr stadens utvecklingsarbete. Visionen säger att år 2035 ska Helsingborg vara en skapande, pulserande, global, gemensam och balanserad stad för både människor och företag. Helsingborg ska vara en spännande och attraktiv plats – en magnet för kreativitet och kompetens. Helsingborg är *Staden för dig som vill något*.

Utvecklingen av Oceanhamnen är en viktig och bärande del i Helsingborgs stads strävan att nå visionen för Helsingborg 2035. Ambitionen är att åstadkomma en stadsdel för människor som söker och vill skapa nya och spännande sammanhang. Här ska byggas miljöer som ger förutsättningar för egna initiativ och bidrar till en skapande kultur.



Stadens vision om innovation

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.

I denna markanvisning vill staden se innovativa lösningar som bidrar till en smart stad. Att hitta en lösning på hur Oceanön kan genomföras är i sig en innovativ utmaning.

Markanvisningen premierar genomförbarhet, innovation och hållbarhet.

H22

H22 är Helsingborgs stora välfärdssatsning där vi vill utveckla morgondagens lösningar för en ökad livskvalitet i en smartare och mer hållbar stad. H22 är det kraftfulla verktyget för Helsingborg att ta sig an framtidens utmaningar. Med H22 bjuder vi in näringsliv, föreningsliv, akademi och invånare till att vara medskapare och testa, utmana och utveckla framtidens lösningar. H22 handlar lika mycket om att vi delar med oss av våra erfarenheter som det handlar om att vi i Helsingborg lär av andra.

Arbetet består av två delar:

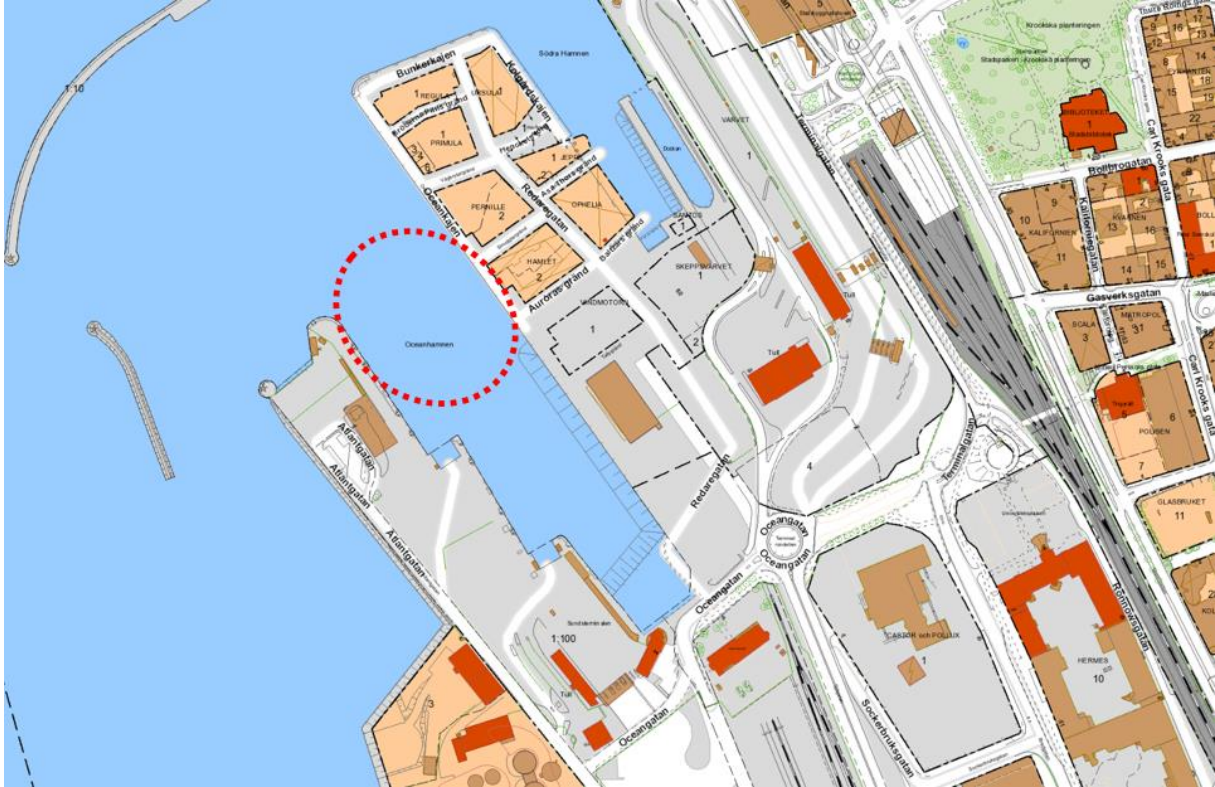
- 1.** En stadsgemensam satsning på innovation. Det handlar om själva resan mot en smartare och mer hållbar stad.
- 2.** Ett City Expo, en stadsmässa där vi sätter ljuset på allt det som åstadkommit fram till 2022. Under och efter City Expot fortsätter den långsiktiga satsningen.

H22 City Expo

H22 City Expo är en internationell stadsmässa i Helsingborg sommaren 2022. Men H22 är också resan dit och den fortsatta färden in i framtiden. H22 är mängder av spännande lösningar som ska ge människorna i Helsingborg högre livskvalitet i en smartare och mer hållbar stad. Alla är välkomna att bidra, det finns många sätt!



Förutsättningar



Oceanöns läge i Oceanbassängen

Detaljplanen

Planarbete för etapp 3 och etapp 4 i Oceanhamnen påbörjades i december 2018. Detaljplanen för den tredje etappen, vilken omfattar badhus, idrottsanläggning, park, hamnmagasin, fyra bostadskvarter och två parkeringshus, har varit ute på samråd under hösten 2020. I detaljplanen för den fjärde etappen ingår Oceanön med tre bostadskvarter, tre bostadskvarter på Oslopiren, en kanal och en marina. För etapp 1 och 2 finns lagakraftvunna detaljplaner för utbyggnad av bostadskvarter, kontor och hotell, en förskola och en park.

Avsikten är att skapa en konstgjord ö i Oceanbassängen, Oceanön, mellan de två pirerna. Oceanön ingår i den fjärde detaljplaneetappen, där en prövning av genomförbarheten av ön är en viktig del. En bedömning av tidplanen för den fjärde detaljplanen är att arbetet intensifieras under hösten 2021, vilket innebär att den kan antas av kommunfullmäktige tidigast under mitten av 2022. Tidplan för anläggandet Oceanön är beroende av många faktorer och ska utarbetas gemensamt. En bedömning är tidigast möjliga byggstart under 2024.

Exploatören för Oceanön förväntas vara aktiv i detaljplaneprocessen.



Oceanöns avgränsning

Oceanön har en tydlig avgränsning mot omgivningen. Underlaget visar en maximerad storlek på Oceanön, utifrån de förutsättningar som finns i området. Mindre justeringar av öns utbredning kan bara göras genom att storleken minskas.

I norr är utbredningen begränsad dels för att Oceanön inte ska komma i konflikt med färjorna till och från färjeläget, dels för att inte skymma siktlinjen i Trädgårdsgatans förlängning. Siktlinjen är viktig för att behålla kontakten med havet från Helsingborgs centrala delar. Den norra kanten av Oceanön behöver av klimatanpassningsskäl utformas med en stenskonig, eller slänt, och krönet behöver uppgå till +3,7 meter över nollplanet vid ett avstånd till bebyggelsen motsvarande det illustrerade avståndet i underlaget.

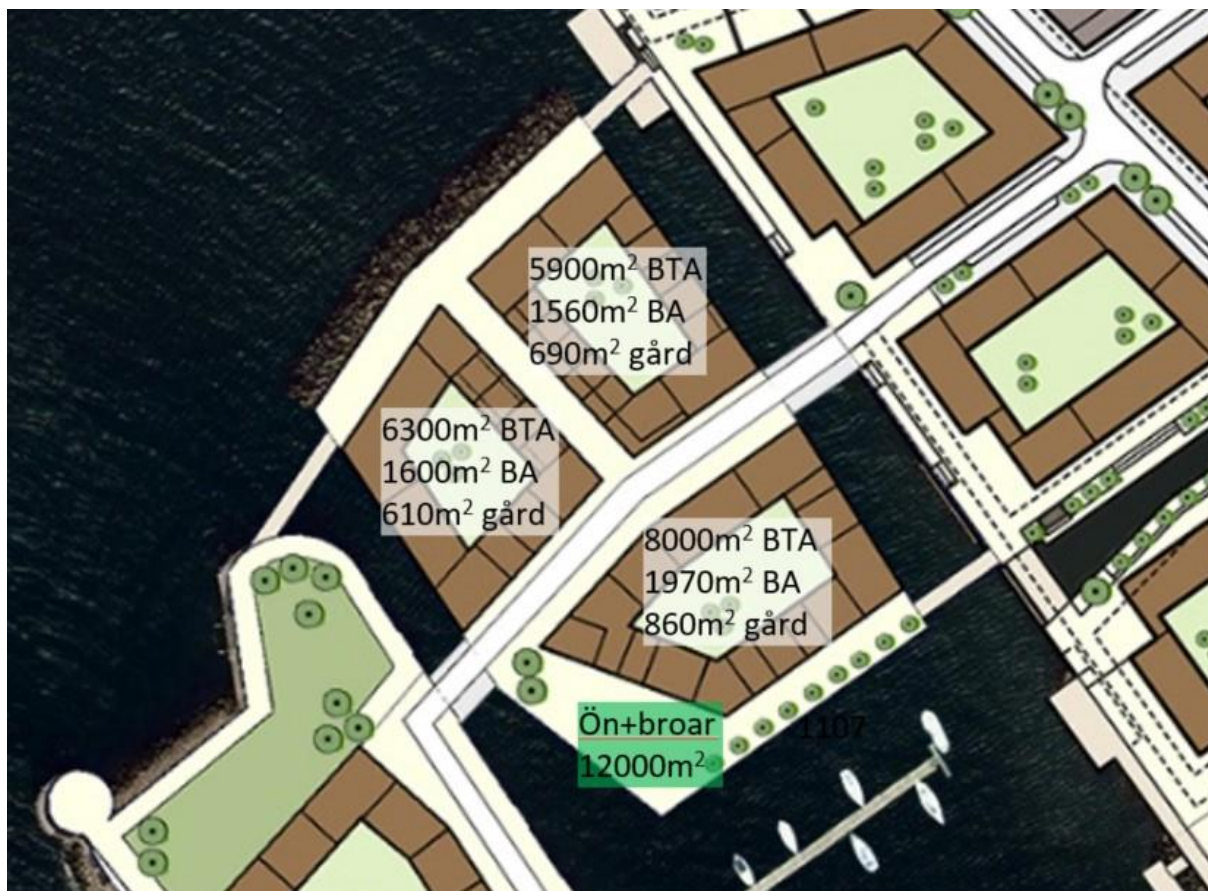
I söder följer Oceanöns utbredning kanalen genom Oceanpiren. Avgränsningen av bebyggelsen går längs bostadskvarteret norr om kanalen och möjliggör för en framtida siktlinje mot Öresund, i kanalens förlängning. Den södra kanten av Oceanön är möjlig att utforma antingen med rak kaj eller med stenskonig.

I väster och öster avgränsas Oceanön av kanaler mot de båda pirerna. Den västra kanalen har en bredd av cirka 12 meter, med en breddning söderut där Oceanön möter bebyggelsen på Oslopiren. Den östra kanalen är 20 meter bred, vilket bedöms ge ett rimligt avstånd till de befintliga bostadskvarteren på Oceanpiren. Mot väster och öster behöver Oceanön ha raka kajkanter som byggnaderna står på, då kanalerna annars blir för smala. Kanalernas djup behöver överensstämma med hamnbassängerna söder och norr om så att instängda fickor undviks.

Oceanöns storlek, utbredning med mera kan justeras i mindre omfattning men stadens förslag ska gälla som huvudsaklig förutsättning. Alla förslag till förändringar ska noggrant beskrivas och motiveras.

Byggrätter

På Oceanön föreslås tre kvarter med bostadsbyggrätter, som följer bostadskvarteren på Oceanpiren. Krav på centrumverksamhet i bottenvåningen kan bli aktuellt i strategiska lägen, främst mot den tänkta platsen i sydväst, men även mot den södra kajen och den genomgående gatan. Total bruttoarea för de tre kvarteren uppgår till ca 20 000 kvm fördelat enligt bilden nedan:



Föreslagen byggrätt, illustration Karin Kasimir

Vad gäller höjden på bebyggelsen på Oceanön, ska hänsyn tas till att solen ska nå kajpromenaden på Oceanpirens västra kaj och även ner på bostadsgårdarna på Oceanön. Bebyggelsens omfattning och utformning ska även ta hänsyn till buller från färjorna, vind och andra förutsättningar. En varierad höjdsättning i upp till fem våningar på någon del av Oceanön, men inte hela bebyggelsen, bedöms kunna vara lämplig.

Byggrätten kan justeras i viss omfattning men föreslagen storlek och höjd, placering av byggrätt med mera ska gälla som huvudsaklig förutsättning. Alla förslag till förändringar ska noggrant beskrivas och motiveras.

Gestaltning

På Oceanön föreslås tre bostadskvarter med gröna, vindskyddade gårdar. Fasaderna ska ha ett robust utförande med tegel eller puts. Bebyggelsens karaktär ska präglas av variation i materialval och uttryck, där enskilda byggnader kan utläsas i kvarteren. Variationen i materialval kan ta sig uttryck i olika sorters tegel, olika murningsförband, putsmaterial, andra stenmaterial och inslag av andra typer av material. Variationen i uttryck påverkas bland annat av hur fönstersättning, markering av bottenvåning, takfot, burspråk och balkonger används i gestaltningen.



HELSINGBORG

Mot öster och väster går bebyggelsen ut i vattnet, så att byggnaderna bildar vattenlinjen. Entréer ska, där det är möjligt, orienteras mot allmän plats och vara genomgående på bottenvåningen. Där byggnaderna står i vattnet behöver dock huvudentrén vara från gårdssidan. Vikt läggs även vid gestaltning av innergårdar genom till exempel möjligheten att skapa goda ljud- och ljusförhållanden, införliva grönska, ekologiska funktioner och möjlighet att skapa social hållbarhet.

Då färjetrafiken passerar nära Oceanön, påverkar buller från färjorna hur bebyggelsen kan utformas. En viss påverkan kommer också från hamnverksamheten söder om Oceanhamnen. De flesta bostäderna på Oceanön behöver vara genomgående, så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljuddämpad sida där ljudet från färjorna inte överstiger riktvärdena i Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus (...) (BFS 2020:2). I några lägen på de översta våningarna där det är svårt att skapa en ljuddämpad sida, och i kvartershörn, behöver byggnadstekniska åtgärder utföras. Kreativa och robusta lösningar av bullersituationen är en förutsättning i det fortsatta arbetet med att ta fram detaljplan och att skapa en god ljudmiljö för de boende.

Gestaltningen av husen ska ske i ett samarbete mellan exploatören och stadens representanter.

Hållbarhet

Staden har en hög ambition att skapa stadsdelar som är hållbara och ger en hög livskvalitet för invånare, besökare och verksamma. En livskvalitetsprofil, *Livskvalitetsprofil för H+*, har därför tagits fram som staden och byggaktörerna gemensamt ska arbeta med. I etapp 1 av Oceanhamnen definierades 15 mål för H+. Staden har för avsikt att arbeta vidare med dessa i efterföljande etapper inom Oceanhamnen. Bland de femton målen finns till exempel att införliva systemet Tre rör ut, använda Miljöprofil H+ och H+ energistrategi, åtgärder inom mobilitet och driva beteendepåverkan. Helsingborgs stad har även antagit en klimat- och energiplan som pekar ut stadens framtida ambitioner och de åtgärder som behövs inom sex prioriterade områden: klimatutsläpp och resursanvändning i balans, transporter och resor, konsumtion, energi, finansförvaltning och kolinlagring. Med samverkan och samarbeten vill Helsingborg driva omställningen till ett klimatvänligt samhälle och växa vidare. Tillsammans.

Er vilja och ambition att skapa en hållbar stad ska framgå i era förslag, vilket också kommer att utvärderas med utgångspunkt och ledning från ovannämnda dokument.

Trafik

Med bil kommer Oceanön kunna nå söderifrån via Sjögatan, som är en del av E4:an, Oceangatan och Redaregatan över Oceanpiren alternativt Atlantgatan över Oslopiren. Med cykel eller till fots nå området dels söderifrån på samma sätt som biltrafiken, eller via den nya bron som byggs i första etappen och som ska gå mellan Oceanhamnen och Helsingborg C.

Bron kommer att ge gående en direkt koppling till kollektivtrafikutbudet på Helsingborg C, men även göra det enkelt för gående och cyklister att röra sig mellan centrum och Oceanhamnen.

Bron fyller även en viktig funktion lokalt inom området, då den knyter ihop parken i dockan med bostadskvarteren och kontorsbebyggelsen i de olika etapperna.



Parkering

Enligt en parkeringsutredning kopplad till detaljplanerna för Oceanhamnen kan parkeringen lösas med ett underjordiskt garage, antingen på Oslopiren eller på Oceanön som en gemensam anläggning. Detaljplanen kan komma att möjliggöra båda placeringarna. Ur ett stadsmiljöperspektiv är det att föredra att inte leda trafik till boendeparkering ända till Oceanön, men det kan finnas andra fördelar med en placering på Oceanön. Det skulle alltså kunna vara möjligt med en parkeringslösning under Oceanön men det behöver utredas hur en sådan parkeringsanläggning kan angöras på ett trafiksäkert och hållbart sätt.

Oceanhamnen är ett centralt område, nära Helsingborgs C, med goda möjligheter till kollektivtrafik. Stadsdelen planeras för ett lågt bilinnehav, men Helsingborgs stads parkeringsnorm utgör nuvarande planeringsförutsättningar. En övergripande idé om parkeringslösning ska beskrivas i intresseanmälan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Grundtanken är att Helsingborgs stad är huvudman för allmänna platser såsom gator, torg, kajer och park inom området. Staden bekostar och ansvarar för anläggandet, drift och underhåll av allmän platsmark. Exploatören har ansvar för och bekostar all exploatering inom kvartersmark och anläggningen av Oceanön. Om det visar sig att andra gränsdragningar avseende ansvar och finansiering är lämpligare kan detta övervägas under det fortsatta arbetet.

Underlaget omfattar fem broar till Oceanön. Staden anlägger och bekostar de broar som ingår i gatunätet, och som kommer att utgöra ledningsstråk för bland annat fjärrvärme och fjärrkyla. Utformning, finansiering och anläggningsansvar för de broar som endast är för gående och cyklister ska utredas i det fortsatta arbetet.

Inom Oceanön kan viss kvartersmark såsom innergård, underjordiskt garage och ledningar ingå i en gemensamhetsanläggning. Detta kommer att regleras i detalj i kommande marköverlåtelseavtal.

Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna måste utredas vidare. Av det som utretts tidigare framgår att botten i Oceanbassängen i huvudsak består av sedimentärt berg som överlagras av lera samt sediment och sand. Lagrad botten finns på nivåer kring -10 meter under vattenytan. Bergarten är troligen sandsten.

Markmiljö

Förutsättningarna kring Oceanbassängen utreds. Olika faktorer som eventuella föroreningar på botten, viktiga miljövården och så vidare kan påverka vilka åtgärder som behöver göras.

Staden har låtit utföra miljötekniska utredningar inom Oceanhamnen. Föroreningar ska hanteras i den omfattning som de miljötekniska utredningarna anger och de krav som miljöförvaltningen ställer. Om behov av sanering eller övertäckning av sediment konstateras förväntas det hanteras i samband med anläggningen av Oceanön. Inom området för Oceanön finns det förorenade sediment, som troligen kan ligga kvar under Oceanön.



Den planerade ön ger också konsekvenser i form av påverkad vattengenomströmning. Eftersom staden planerar för en ny kanal genom Oslopiren bedöms möjligheterna för en bra vattengenomströmning som goda. Genomströmningen påverkas också av utformningen av kanalerna kring Oceanön samt av vattendjupet i hamnbassängen.

Ytterligare erforderliga utredningar tas fram under planprocessen. Lämpliga åtgärder beslutas utifrån avvägningar mellan olika intressen, där myndighetsbeslut och ekonomiska förutsättningar ingår. Om exploitören bedömer att Oceanbassängen behöver fyllas upp så att vattendjupet blir mindre, ska exploitören stå för kostnaderna för utredningar kring uppgrundningen och konsekvenser därav.

Generellt gäller att förhållandena i Oceanbassängen, för bland annat växter, djur och vattenkvalitet, inte ska försämrans genom anläggande av Oceanön. Eventuella kompensationsåtgärder, exempelvis konstruktionsåtgärder som kan främja det marina undervattenslivet, kan bli aktuella liksom tillfälliga skyddsåtgärder under anläggningstiden.

Vattenverksamhet

Att anlägga en konstgjord ö är en tillståndspliktig vattenverksamhet. Staden har för avsikt att parallellt med arbetet med detaljplanen för etapp 4 initiera en tillståndsprocess. Denna process kräver dock en god kännedom om de åtgärder som planeras varför den inte kan starta förrän arbetet med Oceanön kommit längre. Staden ansvarar för och bekostar att ta fram utredningar och handlingar för att få tillstånd för vattenverksamhet och kommer att handla upp det juridiska och tekniska stöd som behövs. Exploatören förväntas vara aktiv i tillståndsprocessen och ta fram tekniskt underlag för de delar som kan hänföras till Oceanön till ansökan samt att vid anläggandet följa de forskrifter som ett beviljat tillstånd reglerar.

Klimatanpassning

På grund av det utsatta läget vid Öresund måste hela Oceanhamnen planeras och byggas ut på ett robust sätt. Staden har tillsammans med Sweco tagit fram en utredning som visar på vilka åtgärder som behöver vidtas för att stadsdelen ska vara anpassad till klimatförändringar under överskådlig tid. Den norra kanten av Oceanön behöver utformas med en stenskoning, där krönet uppgår till +3,7 meter över nollplanet, vid ett avstånd till bebyggelsen motsvarande det illustrerade avståndet i underlaget. Eventuellt måste kajen i norr utföras med påkörningsskydd då färjorna från ForSea passerar nära. Inom hela Oceanhamnen gäller att lägsta golvnivå i bebyggelsen ska vara minst +3,5 meter över nollplanet.

Masshantering

Staden har för tillfället inte massor för en utfyllnad och uppbyggnad av Oceanön. Exploatören ska i kalkylen räkna med att själv ordna massor till uppfyllnad. Om anläggandet tidsmässigt och i övrigt lämpligt samspelar med andra projekt inom staden är avsikten att massorna från dessa ska användas inom Oceanön som del av uppfyllnad. Staden står i så fall för transporter och exploitören bekostar mottagning.



Teknisk försörjning

DAGVATTENHANTERING

Hela Oceanhamnen planeras för bebyggelse med färdigt golv på minst +3,5 meter över nollplanet. Då området ligger precis intill havet och satta riktvärden för föroreningar inte beräknas överstigas har inga specifika renande eller fördröjande åtgärder ansetts nödvändiga. Däremot finns det anledning att i vidare projektering undersöka möjligheterna till samordning mellan planerad grönska och dagvattenhantering då det på sikt kan bidra till förbättrad vattenkvalitet i recipienten samt minska bevattningsbehovet.

Det finns inte krav på fördröjning eller rening av dagvatten, utan marken ska utformas så att vattnet kan rinna av ytan ner i hamnbassängen.

VATTEN OCH AVLOPP

Oceanhamnen ligger nära reningsverket. Staden tillsammans med NSVA och NSR har beslutat att testa ny modern teknik för att ta hand om spillvatten och matavfall i området. I stället för traditionella avlopps- och insamlingsystem byggs området med tre separata avloppsledningar:

Svartvatten (från toaletter)

Gråvatten (från bad, dusch och tvätt)

Matavfall (via köksavfallskvarn)

Ovanstående system går under namnet Tre rör ut. Genom att använda systemet uppstår en ökad biogasproduktion, återvinning av näringsämnen och effektivare reningsprocess.

Ledningarna byggs ut i områdets gator för att möjliggöra anslutning till ny bebyggelse. Svartvatten hanteras genom ett separat vakuumsystem. Kommunala ledningar ansluter vid fastighetsgräns och leder svartvattnet till en pumpstation i den norra delen av Oslopiren. Svartvattnet leds vidare till en särskild anläggning inom Öresundsverket för behandling.

En separat ledning för gråvatten leds med självfall till pumpstationen, och sedan med tryck till Öresundsverket. Varje fastighet tilldelas en förbindelsepunkt till den kommunala anläggningen och ansluts efter erlagd anslutningsavgift. Detta innebär att exploitören måste anlägga separata ledningar för svartvatten respektive bad-, dusch- och tvättvatten.

En mindre pumpstation för gråvatten måste eventuellt anläggas inom den sydvästra platsen på Oceanön, under mark. Anläggande och drift av eventuell pumpstation åligger staden genom NSVA.

Dricksvattenförsörjningen kommer att matas från Oslopiren.

AVFALL

Ett särskilt system för hantering av matavfall via köksavfallskvarnar ska byggas ut. Varje lägenhet och lokal för verksamhet ska ha en köksavfallskvarn. Fastigheten, ska på exploitörens bekostnad, förses med en eller flera pumpar som samlar upp matavfallet och med ett



överenskommet tryck, leder avfallet vidare till en planerad behandlingsanläggning på Öresundsverket.

Staden tillsammans med NSR utreder möjligheten att anlägga underjordiska avfallsbehållare (UWS) inom etapp 3 och 4 av Oceanhamnen. Detta innebär att miljöutrymmen för källsortering inte behöver uppföras inom respektive fastighet.

FJÄRRVÄRME, FJÄRRKYLA, EL OCH FIBER

Öresundskraft är ett helägt energibolag inom Helsingborgs stad som ansvarar för utbyggnaden av el, fjärrvärme, fjärrkyla och kommunikationsnät inom området.

Nya fjärrvärmeledningar ska läggas i områdets gator och staden har som policy att anslutning till fjärrvärme är obligatorisk.

Staden och Öresundskraft vill tillsammans med exploitörerna skapa en flexiblare lastprofil avseende energibehovet och bidra till ett lägre beroende av det traditionella växelströmsnätet. Detta kan uppnås till exempel genom solceller eller mindre vindkraftverk. Ett likströmsnät för elöverföring mellan byggnader och fastigheter planeras.

Fjärrvärme och fjärrkyla kommer att matas från Oceanpiren, medan övriga ledningslag matas från Oslopiren.

Energistrategin för H+ projektet baseras på fyra principer: minska den slutliga energianvändningen, minimera resursförlusterna i alla led, ta tillvara på restprodukter inom ytan samt tillföra förnybar energi. Staden ställer extra höga energikrav på byggnader inom H+ området.

Samordning

Samordning ska ske mellan exploitören och staden i mötet mellan allmän platsmark och kvartersmark men även eventuellt i parkeringslösningar.

Gemensamhetsanläggning

Planen kan komma att ange att det kan bildas gemensamhetsanläggningar för bland annat gårdar och garage. Anläggande av dessa gemensamhetsanläggningar ska ske i enlighet med detaljplanen. Gemensamhetsanläggningarna bildas genom anläggningsförrättning som hanteras av Lantmäteriet.

Byggherredialog

Helsingborgs stad har tillsammans med byggherrarna i första utbyggnadsetappen haft ett antal byggherredialoger. Syftet med dialogen är att få en bättre samordning i projektet och att samarbeta för en gemensam kunskapsbas och gemensamma referenser för ett spännande, nytänkande och hållbart stadsbyggande. Byggherredialogen kan komma att omfatta seminarium, studieresor med mera.



Vinnaren av denna tävling kommer att bli inbjuden till kommande byggherredialoger som planeras framöver. Vinnaren ska utse minst en representant som ska delta på kommande byggherredialoger.

Etablering under byggtiden

Frågor angående etablering under byggtiden kommer att regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Anläggandet av Oceanön bör i huvudsak ske ifrån Oslopiren. Delar av Oslopiren kommer att vara tillgänglig för belamring och etablering.

Pågående hamnverksamhet

Pågående handelssjöfart och den täta turtrafiken mellan Helsingborg och Helsingör ska inte störas. Exploatören ska ta hänsyn till gällande trafik- och driftföreskrifter.

Uppgiften

Målsättningen är att Helsingborgs stad ska hitta en aktör som tillsammans med staden kan utveckla Oceanön genom processerna för detaljplan och tillstånd för vattenverksamhet.

Uppgiften är att redovisa ett förslag på hur Oceanön kan genomföras utifrån de förutsättningar som anges i detta dokument.

Omfattning

Intresseanmälan omfattar anläggande av Oceanön inklusive tre bostadskvarter, med cirka 20 000 m² BTA.

Avgränsning

Den exakta avgränsningen mellan stadens åtagande och exploatörens åtagande ska utarbetas efter tilldelning. I inlämnad intresseanmälan förväntas inspel kring avgränsning och uppdelning från exploatören, vilket kommer att utvärderas av staden. En tänkbar uppdelning är:

STADEN

- Tar fram detaljplan
- Deltar i projektering

- Ansvarar för trafiklösning (två broar för biltrafik)
- Förbereder ledningsdragningsplan till Oceanön
- Ansvarar för Tre Rör Ut fram till fastighetsgräns
- Fastighetsbildar

- Färdigställer allmän plats

EXPLOATÖREN

- Deltar i detaljplaneprocess
- Projekterar Oceanön
- Anlägger Oceanön
- Ansvarar för kajer upp till krönbalk av betong, lika de som nyligen utförts på Oceanpiren
- Anlägger eventuella ytterligare broar

- Bygger bostadskvarter



Parkering avses lösas i ett helhetsperspektiv för hela Etapp 4 om möjligt. Exploatören ansvarar för att lösa parkeringsbehov för bostäder och verksamheter på Oceanön. Detta kan lösas i samråd med staden och aktörer på Oslopiren och då kopplat till parkeringsköp eller liknande. Parkeringsbehovet kan även lösas under jord/marknivå inom Oceanön, men ska då ha som utgångspunkt att en sådan parkeringslösning ska nås från nedfart på Oslopiren utan att påverka möjlig exploatering där negativt.

Eventuella åtgärder i Oceanhamnen (till exempel utfyllnad) ska samordnas med övriga åtgärder i Oceanhamnen som staden planerar och ansvarar för (till exempel marina). Om anläggandet av Oceanön påverkar befintliga anläggningar eller förutsättningar ska exploatören ansvara för åtgärderna.

Ekonomi

Efter tilldelning ska Helsingborgs stad och exploatören utarbeta och fastställa en ekonomisk modell för att förverkliga Oceanön. Exploatören ska lämna förslag på en översiktlig kostnads- och intäktsanalys i intresseanmälan. Den ekonomiska modellen ska förfinas stegvis, förslagsvis till tecknande av samverkansavtal, inför tecknande av markanvisningsavtal och inför tecknande av genomförandeavtal (marköverlåtelseavtal).

Byggrättsvärdet vid marköverlåtelse ska fastställas genom en värdering.

Grundläggande förutsättningar

- Helsingborgs stad ska vara huvudman för allmänna platser.
- Exploatören bekostar och ansvarar för konstruktion och utförande av Oceanön och dess kajer och broar (i omfattning enligt ovan) till byggbara ytor, samt för exploatering på dessa ytor inom kvartersmark.
- Fastighetsbildning sker efter antagen detaljplan. Staden förutsätter att respektive slutna kvarter utgör egen fastighet.
- Hänsyn till verksamheter och boende ska tas under byggnationstiden och exploatören förutsätts vara en aktiv part i den bygglogistiksamordning som sker gemensamt mellan alla byggherrar i Oceanhamnen.
- För tekniska förutsättningar hänvisas till underlaget samt egen inventering och undersökningar.
- För att exploatören ska kunna förvärva byggrätterna krävs att erforderliga avtal tecknas och godkänns av kommunfullmäktige.



Inlämningskrav

För byggrätten lämnar exploatören sin intresseanmälan senast 6 april genom att lämna in:

PM - max fem stycken A4-sidor, innehållande:

- Beskrivning av projektet med eventuella inspel kring förslag till grundläggande förutsättningar och gränsdragning
- Förslag till organisation, resurstillsättning och omfattning hos exploatören för att arbeta vidare och utveckla Oceanön
- En översiktlig idé om konstruktionslösning av Oceanön och bebyggelse som gränsar till vatten
- En översiktlig tidsplan för utveckling och anläggande av Oceanön
- En översiktlig kostnads- och intäktsanalys
- En översiktlig bedömning av projektets klimatavtryck
- Beskrivning av hållbarhetsarbete och ambition kring innovation
- Beskrivning av den arkitektoniska idén, hur projektet bidrar till en god livsmiljö och relaterar till den mänskliga skalan.

Volymstudie- volymstudie av bebyggelsen och Oceanön. Entrémöjligheter ska framgå. Enkel, vit sketchupmodell.

Företagsinformation om exploatör

- Företagsnamn, organisationsnummer och kontaktuppgifter (e-post, telefonnummer).
- Lämnas in för varje deltagande företag om inlämning sker i samverkan.
- Redogörelse för ekonomisk information om företaget som påvisar exploatörens stabilitet och förmåga att genomföra byggprojektet
- Intresseanmälan ska vara daterad samt undertecknad av behörig firmatecknare

Referensprojekt

- Presentation av minst ett och maximalt tre stycken genomförda referensprojekt av motsvarande komplexitet ur ett entreprenörperspektiv. För varje referensprojekt ska minst en person som varit aktiv i projektet anges som fortfarande är anställd inom företaget. Presentationen av referensprojekt ska begränsas till tre A4-sidor. Referensprojekt ska inte vara äldre än 10 år.
- Presentation av ett genomfört referensprojekt av motsvarande komplexitet ur ett fastighetsutvecklarperspektiv
- Som komplement till resurstillsättning i PM enligt ovan lämnas även CV för samtliga resurser.

Intresseanmälan ska ha inkommit till Helsingborgs stad senast den 6 april 2021.

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

Stadsbyggnadshusets reception på Järnväggsgatan 22 i Helsingborg senast kl. 16:00

eller skickas per post till Helsingborgs stad, Mark- och exploatering, 251 89 Helsingborg



OBS! Märk försändelsen med "Intresseanmälan: Oceanön".

Deltagande exploatörer som lämnar in komplett intresseanmälan kommer ombedjas presentera sitt förslag för utvärderingsgruppen, preliminärt under vecka 16.

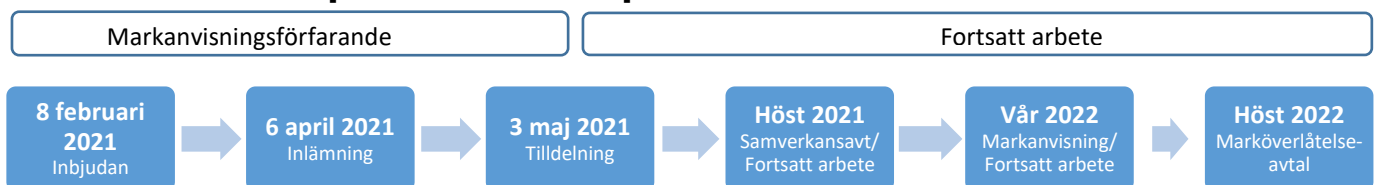
Underlag för markanvisning

Den exploatör som väljs ut erbjuds en möjlighet att tillsammans med staden fortsätta arbeta med projektet och utveckla konceptet.

Det finns en förväntan att exploatören aktivt arbetar vidare tillsammans med staden för att ta fram en detaljplan, ansöka om tillstånd till vattenverksamhet samt på andra sätt möjliggöra ett genomförande av Oceanön. Som grund för det fortsatta arbetet ska exploatören och staden teckna ett samverkansavtal, som även tydliggör de gemensamma punkter när parterna tar beslut om fortsatt samarbete eller eventuellt att avbryta detta och på vilka grunder och hur detta i så fall sker.

När detaljplaneprocessen, processen för tillstånd för vattenverksamhet samt konceptet kring genomförande av Oceanön kommit till en nivå som bedöms som genomförbar erbjuds exploatören att teckna ett markanvisningsavtal, som är gällande under en begränsad tid, och får möjlighet att fortsatt förhandla om att anlägga Oceanön samt markanvisas byggrätterna enligt den ekonomiska uppgörelsen som parterna enas om. Ambitionen är att snarast därefter teckna ett genomförandeavtal (marköverlåtelseavtal). Fram till tid för tecknande av genomförandeavtal står exploatören för alla egna kostnader för att delta i processen. Samma sak gäller om exploatören i detta skede avböjer att teckna genomförandeavtal.

Processens preliminära tidplan



Underlag

Det underlag som staden tillhandahåller inför intresseanmälan består av:

1. Inbjudan (detta dokument)
2. Visualiseringar enligt nedan:
 - a. Översikt stadsdelen Oceanhamnen
 - b. Sketchup-modell av förslag till utformning av Oceanön
3. Styrande dokument enligt nedan:
 - a. Livskvalitetsprofil H+, 2020-09-25
 - b. Klimat- och energiplan, 2018-12-11
 - c. 15 mål för H+, maj 2016
 - d. Miljöprofil H+



4. Tekniska utredningar enligt nedan:
 - a. Klimatanpassning av Oceanhamnen, Sweco 2020
 - b. Parkeringsutredning Oceanhamnen, Tyréns 2020
 - c. Water exchange in Oceanhamnen, Cowi 2018
 - d. Ö i Oceanhamnen, PM, geoteknik, Cowi 2018
 - e. Bottenfauna och sediment i Södra hamnen och Oceanhamnen, 2013
 - f. Undersökning av flora och fauna, 2018
 - g. Konstruktion, COWI 2018
 - h. Riskbedömning sediment 2018
 - i. Filmning av bottenarna vid Oceanpiren och Södra hamnen 2013
 - j. Strömningshastigheter, DHI 2016
 - k. Sjömätning 2014 (dwg)
 - l. Sjömätning 2014
 - m. PM Ytvattenprovtagning, Sweco 2018

Utvärderingsvillkor

Utvärderingen av inkomna intresseanmälningar 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. Som komplement till inlämnat material kan det bli aktuellt med muntliga diskussioner.

Utvärderingen har tyngdpunkt på genomförbarhet och resurstillsättning, hållbarhet och innovation.

Kontaktperson

Johan Cedergren · *Exploateringsingenjör*

STADSLEDNINGSFÖRVALTNINGEN
Avdelningen för strategisk samhällsutveckling
Mark- och exploateringsenheten
Telefon: 042-10 48 74
Epost: johan.cedergren2@helsingborg.se

Preliminär utvärderingsgrupp

Johan Cedergren, exploatering
Karin Kasimir, planering
Martin Forsberg, projekt
Torgny Johansson, stadsmiljö
Dennis Kerkhof, H+
Milou Mandolin, miljöförvaltningen

Upphovsrätt och nyttjanderätt

Inlämning av handlingar innebär att Helsingborgs stad ges rätt att utan ersättning till upphovsman eller deltagare ställa ut och/eller publicera tävlingsbidragen, samt mångfaldiga dem för behandling inom staden och på sätt som inte strider mot upphovsrättsliga regler. Kartmaterial från staden som ingår i tävlingsunderlaget omfattas av nyttjanderätt, vilket innebär att materialet endast får användas inom ramen för denna markanvisningstävling.

Denna tävling faller inte inom ramen för lag om offentlig upphandling (LOU 2016:1145). Helsingborgs stad förbehåller sig fri prövningsrätt och har rätt att förkasta samtliga inkomna intresseanmälningar utan ersättningskyldighet.