



HELSINGBORG

HELSINGBORGS STAD
Stadsledningsförvaltningen/
Stadsbyggnadsförvaltningen

26 oktober 2021

Samverkansförfarande Oceanön

Utvärdering, fördjupning

Tilldelning och motivering

Samverkansförfarande Oceanön

Utvärdering

Bakgrund

Helsingborgs stad bjöd genom enheten för mark och exploatering in exploatörer till att lämna intresseanmälan för samverkansförfarande i syfte att genomföra Oceanön samt ca 200 bostäder.

Vid anbudstidens slut hade nio förslag från åtta olika byggaktörer kommit in till mark- och exploateringsenheten på Helsingborgs stad. Två av de inlämnade förslagen innehöll två olika förslag vardera, varför utvärderingsgruppen har utvärderat totalt elva förslag. I en första utvärdering våren 2021 bedömdes tre förslag vara bäst ur ett helhetsperspektiv och de byggaktörerna fick möjlighet till fortsatt arbete och fördjupning av förslagen. Bedömning och motivering av de tre förslagen i första steget presenteras nedan. Bedömning och motivering av övriga förslag finns i dokumentet *Bedömning – motivering 210614*.

Utvärderingskriterierna

Intresseanmälan omfattade inlämning av ett PM, en volymstudie, företagsinformation om exploatör samt referensprojekt. Redogörelsen skulle innehålla projektbeskrivning, översiktliga idéer kring konstruktionslösning, tidplan, kostnads- och intäktsanalys, bedömning av projektets klimatavtryck, beskrivning av hållbarhetsarbetet och ambitioner kring innovation samt en beskrivning av den arkitektoniska idén. Förslagen presenterades även muntligt för utvärderingsgruppen.

I steg två har förslagen kompletterats med detaljer kring konstruktionslösning, principkalkyl, bedömning av klimatavtryck utifrån en enhetlig beräkningsmodell, tankar kring innovation avseende öns klimatpåverkan och konstruktion, gestaltning utifrån en enhetlig BTA och en beskrivning av hur förslaget utifrån frågeställningarna i Arkitekturverktyget. Kompletteringarna har redovisats skriftligen och genom presentationer och diskussioner.

Förslagen har bedömts ur ett helhetsperspektiv med tyngdpunkt på genomförbarhet inklusive ekonomi, hållbarhet, innovation och gestaltning.

Utvärderingsgruppen

Johan Cedergren, exploateringsingenjör, stadsledningsförvaltningen
Karin Kasimir, planarkitekt, stadsbyggnadsförvaltningen
Dennis Kerkhof, projektledare H +, stadsledningsförvaltningen
Torgny Johansson, projektledare, stadsbyggnadsförvaltningen
Martin Forsberg, projektledare, stadsbyggnadsförvaltningen
Milou Mandolin, miljöstrateg, miljöförvaltningen

Tilldelning

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

JM AB erbjuds att tillsammans med staden fortsätta arbeta med projektet och utveckla konceptet.

Det vinnande förslaget presenterar den bästa helhetslösningen för att genomföra Oceanön. JM har höga ambitioner inom gestaltning, klimatavtryck och hållbarhet och presenterar den mest fördelaktiga kalkylen för staden.

Motivering

Utvärdering enligt samma viktning som i steg ett ger en liten poängmässig skillnad mellan förslagen, vilket visar att alla tre förslagen är bra och möjliga att genomföra.

Nedan följer en kort sammanställning av respektive förslags styrkor och svagheter. Texten efter underrubriken Steg 1 kommer från utvärderingen under våren 2021 och har inte ändrats därefter. Under rubriken Steg 2 framgår bedömningen efter de fördjupade studierna.

JM

Steg 1

JM har i sin intresseanmälan presenterat en hög genomförbarhet av sitt förslag. De har redovisat en omfattande organisation och relevanta referensprojekt som visar att de genomfört projekt av liknande komplexitet. Intresseanmälan visar på en kostnads- och intäktsanalys med ett positivt netto för staden. Den redovisade kostnaden för utbyggnad av Oceanön är låg, och förutsätter användning av massor med föroreningsgrad KM.

Den föreslagna konstruktionen med stålspons som bakåtförankras mot en gjuten balk bedöms vara genomförbar. Genomströmningen av vatten kan i förslaget pågå under hela byggperioden av Oceanön, och nivån på den befintliga sjöbotten i hamnbassängen bibehålls, vilket bedöms positivt ur ett hållbarhetsperspektiv. JM beskriver sitt hållbarhetsarbete med många detaljerade förslag kring ekosystemtjänster, lokal odling och delningsekonomi. Innovationsarbetet är mycket sparsamt beskrivet.

JM har tillsammans med Arkitema lämnat in ett väl genomarbetat och fint gestaltungs-förslag med en modern tolkning av båthus och kanalhus i återbrukat tegel. Förslaget följer de huvudsakliga förutsättningarna avseende volym och höjd. Stor omsorg har också lagts vid de offentliga platserna, med grönska och fina detaljer.

Steg 2

JM har preciserat företrädare och kontaktpersoner, dock inte för alla områden, samt förtydligat kostnaderna för att anlägga Oceanön genom att använda principkalkylen i underlaget. JM presenterar den lägsta kostnaden för att anlägga Oceanön men också den lägsta värderingen på byggrätterna. Mellanskillnaden blir ändå stor, vilket i huvudsak kommer staden till del. Affärsmodell föreslås arbetas fram i samverkansskedet.

JM har redovisat beräknat klimatavtryck i enlighet med de instruktioner som getts i steg två. Den beräknade klimatpåverkan är högst av de inlämnade förslagen. Ambitionen är ett klimatneutralt projekt avseende bostäderna, vilket uppnås genom klimatkompensation. JM har som företag som mål att vara helt klimatneutrala till 2030. JM kompletterar sin intresseanmälan med en innovationsbeskrivning som fokuserar på innovationer i bostaden respektive innovationer ur ett stadsbyggnadsperspektiv. De har också kompletterat sitt förslag med en beskrivning av gestaltningen utifrån Arkitekturverktyget. Förslaget är sedan tidigare anpassat efter förutsättningar med 20 000 kvadratmeter bruttoarea med bebyggelse i 4-5 våningar. JM redogör dock inte tydligt för hur gestaltningen ska säkerställas genom processen.

Skanska

Steg 1

Skanska har i sin intresseanmälan presenterat en hög genomförbarhet av sitt förslag. Skanska har redovisat bra referensprojekt som visar att de har genomfört liknande projekt i hamnmiljö och har erfarenhet från anläggningsarbete i Oceanhamnen. De har också visat att relevanta kompetenser finns inom den egna organisationen. Intresseanmälan visar på en kostnads- och intäktsanalys som förutsätter investeringar från staden, som inte täcks av intäkterna från byggrätterna. Skanska redovisar en förhållandevis hög kostnad för utbyggnad av Oceanön.

Den föreslagna konstruktionen med stålspont som slås ned i berget och bakåtförankras mot källargolv eller mothållsspont är väl beskriven i ord och bedöms vara genomförbar. Sektioner eller andra illustrationer av konstruktionen hade underlättat bedömningen. Genomströmningen av vatten kan i förslaget pågå under hela byggperioden av Oceanön, och nivån på den befintliga sjöbotten i hamnbassängen bibehålls, vilket bedöms positivt ur ett hållbarhetsperspektiv. Skanska har en mycket tydlig beskrivning av hur projektets klimatavtryck ska minimeras, med en målsättning att kunna certifiera projektet i sin helhet enligt NollCO₂. Hållbarhets- och innovationsarbetet är tydligt beskrivet, med stort fokus på produktion av Oceanön och materialval.

Skanska har i samarbete med SandellSandberg lämnat in ett mycket sparsamt redovisat gestaltungs-förslag. Förslaget följer de huvudsakliga förutsättningarna avseende volym och höjd, dock har gårdarna minimerats. De har endast mycket kortfattat beskrivit de gestaltungs-mässiga idéerna, i princip utan illustrerande material.

Steg 2

Även Skanska har preciserat företrädare och kontaktpersoner samt förtydligt kostnaderna för att anlägga Oceanön genom att använda principkalkylen i underlaget. Skanska presenterar den högsta kostnaden för att anlägga Oceanön men också den högsta värderingen på byggrätterna. Mellanskillnaden är liten, men totalkalkylen förutsätter fortfarande investeringar från staden, som inte täcks av intäkterna från byggrätterna. Skanska föreslår en beprövad affärsmodell där anläggande av Oceanön utgör "förstärkt grundläggning", vilket innebär att staden säljer byggrätter med avdrag för kostnaderna för att anlägga Oceanön.

Skanska har redovisat beräknat klimatavtryck i enlighet med de instruktioner som getts i steg två. Den beräknade klimatpåverkan är lägst av de inlämnade förslagen. Ambitionen är ett klimatneutralt projekt vilket uppnås genom val av klimatoptimerade material och metoder i konstruktions- och produktionslösningar samt genom klimatkompensation. Skanska har på ett fint sätt kompletterat sitt förslag med nya skisser och en beskrivning av gestaltungens i enlighet med Arkitekturverktyget. Förslaget är anpassat efter förutsättningar med 20 000 kvadratmeter bruttoarea och följer det fotavtryck som staden har illustrerat. Bebyggelsen är i huvudsak mellan 3-4 våningar, men med inslag av byggnader i 5 och 6 våningar. Skanska föreslår att projektet binds till gestaltungsregler kopplade till Arkitekturverktyget.

Team ELF

Steg 1

Team ELF har i sin intresseanmälan presenterat en hög teknisk genomförbarhet av sitt förslag. Team ELF har beskrivit en omfattande organisation med erfarenhet av liknande referensprojekt i hamnmiljö. Intresseanmälan visar på en kostnads- och intäktsanalys med ett positivt netto för staden, även med en lägre exploatering än det inlämnade förslaget. Den redovisade kostnaden för att bygga Oceanön är förhållandevis låg, och behöver förtydligas.

Den föreslagna konstruktionen med tillfällig kofferddamm i norr och söder mellan de båda pirerna, stålspons längs kanalerna och fyllning med sand är tydligt redovisad. Lösningen bedöms vara genomförbar, men behöver utvecklas med hänsyn till vattengenomströmning och befintlig sjöbotten. Team ELF har en avvikande redovisning av klimatavtrycket avseende produktion av Oceanön, vilken behöver förtydligas. Produktionen av byggnaderna i KL-träteknik avses certifieras enligt NollCO₂. Team ELF beskriver väl sitt arbete med hållbarhet och innovation med förslag kring bland annat lokal odling, omhändertagande av regnvatten och byggteknik.

Team ELF har tillsammans med Kjellander Sjöberg lämnat in ett väl genomarbetat och på många sätt fint gestaltungs-förslag med en varierad bebyggelse i återbrukat

tegel, skiffer och trä. Förslaget avviker från de huvudsakliga förutsättningarna avseende volym och höjd och presenterar alltför hög bebyggelse i förhållande till vad staden bedömer är rimligt och möjligt att bygga.

Steg 2

Team ELF har preciserat företrädare och kontaktpersoner samt förtydligat kostnaderna för att anlägga Oceanön genom att använda principkalkylen i underlaget. Enligt kalkylen ligger Team Elf i mitten av de tre förslagen, både avseende bedömda bygggrättsvärden och kostnad för Oceanön. Team ELF garanterar dock en kostnadsneutral affär för staden. Eventuell mellanskillnad mellan tillskapade värden och anläggningskostnad föreslås fördelas mellan staden och Team ELF.

Team ELF föreslår en lösning med vattengenomströmning i endast en av de blivande kanalerna, den andra fylls igen under anläggningstiden. Genomströmning kan ordnas genom kulvertlösning. Team ELF föreslår sand från havsområden utanför Danmark i sin ökonstruktion, och menar att sand är fördelaktigt som utfyllnadsmaterial då det är ett bra byggnadsmaterial och att transport av massorna skulle ske sjövägen. Vidare blir påverkan på befintlig omkringliggande bebyggelse mindre vid spottning i sand än i mer heterogena fyllnadsmassor. Utvärderingsgruppen anser dock att det inte är lämpligt med ingrepp i havsmiljön för att nyttja en ändlig resurs för fyllnadsmaterial, även om tillstånd skulle ges från danska myndigheter. Team ELF har bara räknat på sandmassor och inte enligt stadens förslag, men öppnar för att det är möjligt dock innebärande ökade konstruktionskostnader och fler transporter. Team Elf räknar också med större volymer massor än de övriga förslagsställarna, vilket bland annat hänger ihop med att kanalerna inte hålls öppna.

Team ELF har redovisat beräknat klimatavtryck i enlighet med de instruktioner som getts i steg två. Även avseende klimatpåverkan ligger förslaget i mitten av de inlämnade förslagen. Ambitionen är ett klimatneutralt projekt avseende bostäderna, vilket uppnås genom träkonstruktion och klimatkompensation. Team ELF har utvecklat sin beskrivning av innovationsambitioner och kommer att ha en innovationssamordnare i projektet. De har också kompletterat sitt förslag med en beskrivning av gestaltningen utifrån Arkitekturverktyget. Förslaget är anpassat efter förutsättningen med 20 000 kvadratmeter bruttoarea. Bebyggelsen redovisas dock fortfarande i 5-6 våningar på stora delar av ön, främst i ytterkanten, vilket avviker från de grundläggande förutsättningarna. Team ELF föreslår att ett gestaltungsprogram tas fram tidigt under samverkansskedet.