

## Samverkansförfarande Oceanön



## Utvärdering

## Motivering och bedömning

# Samverkansförfarande Oceanön

## Utvärdering

---

### Tävlingen

Inbjudan till intresseanmälan för samverkansförfarande avseende Oceanön har rönt stort intresse bland byggaktörer. Vid anbudstidens slut hade nio förslag från åtta olika byggaktörer kommit in till mark- och exploateringsenheten på Helsingborgs stad. Två av de inlämnade förslagen bedöms innehålla två olika förslag vardera, varför utvärderingsgruppen har utvärderat elva förslag.

Förslagen har som helhet hållit hög kvalitet i både presentation och innehåll, och visar på ett stort engagemang och intresse från alla inblandade. Det har varit en omfattande och komplex uppgift för utvärderingsgruppen att bedöma förslagen.

### Utvärderingskriterierna

Intresseanmälan omfattar inlämning av ett PM, en volymstudie, företagsinformation om exploatör samt referensprojekt. PM ska innehålla projektbeskrivning, översiktliga idéer kring konstruktionslösning, tidplan, kostnads- och intäktsanalys, bedömning av projektets klimatavtryck, beskrivning av hållbarhetsarbetet och ambition kring innovation samt en beskrivning av den arkitektoniska idén. Det inlämnade materialet bedöms med tyngdpunkt på genomförbarhet och hållbarhet, men även 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

## Reflektioner från utvärderingen

Utvärderingsgruppen har bedömt att alla inlämnade intresseanmälningar uppfyller inlämningskraven. De inlämnade förslagen har haft olika mycket fokus på de olika delar som utvärderats. I de fall någon intresseanmälan har innehållit en svag beskrivning i någon del har ett lågt omdöme getts. Utvärderingsgruppen har inte funnit anledning att utesluta någon intresseanmälan av denna anledning.

Att konstruera och anlägga Oceanön är ett komplicerat projekt. Samtliga inlämnade intresseanmälningar har genom förslag till konstruktionslösningar med stöd av referensprojekt, organisation och kompetensbeskrivningar, visat på trovärdiga möjligheter att genomföra Oceanön, även om föreslagna tillvägagångssätt skiljer sig åt. För bedömningsgruppen har det varit svårt att säga om enklare anläggningsmetoder är tillräckliga eller om mer omfattande konstruktioner krävs. Det har också varit intressant att se hur förslagen förhåller sig till om Oceanön byggs som en helhet, där uppbyggnaden av hus, källare och kajer samverkar eller om delarna byggs oberoende av varandra. Hur den totala ekonomin för staden ser ut har påverkat utvärderingen, där vissa förslag visar på ett positivt netto medan andra kräver omfattande investeringar från stadens sida.

Hållbarhet har bedömts på det totala koldioxidutsläppet som respektive byggaktör angett i sin intresseanmälan, val och transporter av material, hur förslagen förhåller sig till det marina livet och tankar kring hållbarhetsarbete i brukarskedet. Till grund för arbetet i utvärderingen har vi bland annat använt oss av Helsingborgs Klimat- och energiplan samt Livskvalitetsprofil för H+. I den senare framgår det tydligt vilka tankar om hållbarhet som ska genomsyra H+ området.

Då genomförandet av Oceanön ligger några år framåt i tiden är det svårt att vara konkret i vad som är innovativt vid det tillfället. I utvärderingen av innovation har tyngdpunkten varit på hur förslagsställaren beskrivit att de arbetar med frågan, snarare än att visa faktiska innovationer. Tydliga förslag på vad som skulle kunna förverkligas inom ramen för detta projekt kopplat till innovation har dock bedömts positivt.

Av inbjudan framgår att gestaltningen ska bedömas utifrån beskrivning av den arkitektoniska idén, hur projektet bidrar till en god livsmiljö och hur det relaterar till den mänskliga skalan. Motiveringarna beskriver utvärderingsgruppens helhetsbild av respektive gestaltningsförslag. Ambitionerna i det inlämnade materialet har varierat mycket.

## Fortsatt process

Utvärderingsgruppen konstaterar att intresset för att vara med och genomföra Oceanön är stort. Det stora intresset har påverkat tidplanen för utvärderingen och även den fortsatta processen. Målsättningen är fortsatt att hitta en aktör att samverka med, och sätta formerna för ett samverkansavtal under hösten 2021. För att nå dit behöver vi under våren 2021 utveckla inlämnade förslag med några av aktörerna som lämnat in intresseanmälan. Staden erbjuder möjlighet till fördjupning och fort-



HELSINGBORG

satt arbete med de tre aktörer som lämnat in de bästa förslagen enligt vår helhetsbedömning. De förslagsställare som inte är aktuella att delta i den fortsatta utvärderingsprocessen har utvärderats skriftligen nedan, med motiveringar till gruppens bedömning.

Bedömningen av de tre förslagen lämnas till respektive förslagsställare individuellt, för att inte avslöja de olika idéer som intresseanmälningarna innehåller för övriga kvarvarande medtävlande. De tre förslagen har olika styrkor, men ligger nära varandra bedömningsmässigt och vi behöver därför inhämta kompletterande uppgifter av dem för att kunna göra rätt val.

Utvärderingsgruppens föreslår fördjupad utvärderingsprocess med kompletterande uppgifter med följande tre byggaktörer, utan inbördes rangordning, i ett nästa steg för att slutligt kunna utse vilken byggaktör som ska få genomföra Oceanön i samverkan med Helsingborgs stad:

- JM
- Skanska
- Team ELF

## Samverkansförfarande Oceanön

# Motivering och bedömning av intresseanmälningar utan tilldelning

## Motiveringar i fallande ordning

---

### PEAB

PEAB har i sin intresseanmälan tillsammans med Fojab presenterat två olika gestaltungsförslag, med i övrigt lika förutsättningar. Båda förslagen visar på en hög teknisk genomförbarhet, vilket stöds av en omfattande organisation och goda referensprojekt. Intresseanmälan visar dock på en kostnads- och intäktsanalys som förutsätter stora investeringar från staden, som inte täcks av intäkterna från byggrätterna.

Den föreslagna konstruktionen med dubbelspont kring hela Oceanön bedöms robust och genomförbar. Förslaget omfattar även en stor källarvolym med plats för såväl luftvärmväxling, odling och mobilitet. 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. Hållbarhetsarbetet är sparsamt beskrivet, medan innovationsarbetet beskrivs mer tydligt med fokus på konstruktionen.

Det ena gestaltungsförslaget, *Tre stadskvarter*, följer helt förutsättningarna avseende volym och höjd. Förslaget beskrivs ha en varierad och detaljerad tegelarkitektur. I det andra gestaltungsförslaget, *En constellation av rum*, frångås de huvudsakliga förutsättningarna avseende volym och höjd, bland annat genom att ett femton våningar högt punkthus föreslås. Förslaget innehåller alltför hög bebyggelse i förhållande till vad staden bedömer är lämpligt och möjligt att bygga, dels ur stadsbildsynpunkt, dels med avseende på buller, vind- och solljusförhållanden.

### OBOS Kärnhem och Veidekke

OBOS Kärnhem har tillsammans med Veidekke lämnat in två intresseanmälningar som har olika gestaltungsförslag av Liljewall, men i övrigt lika förutsättningar. Båda förslagen visar på en teknisk genomförbarhet, vilket stöds av en omfattande organisation och relevanta referensprojekt. Intresseanmälan visar dock på en kostnads- och intäktsanalys som förutsätter stora investeringar från staden, som inte täcks av intäkterna från byggrätterna.

Den föreslagna konstruktionen med stålspont som förankras i en kofferdamm i norr och söder och bakåtförankras mot källarkonstruktionen eller bottenplattan längs kanalerna samt fyllning med sand bedöms vara genomförbar. Lösningen att fylla upp kanalerna till -3,0 meter bedöms dock vara tveksam med hänsyn till vattengenomsättning och befintlig sjöbotten. Hållbarhetsarbetet är sparsamt beskrivet, medan förslaget innehåller en väl genomarbetad innovationsprocess.

Det ena gestaltungsförslaget, *Kanalhusen*, följer i huvudsak förutsättningarna avseende volym och höjd, dock har gårdarna rätats upp och minskats. Förslaget visar en fin vertikalitet i fasaderna och ett varierat taklandskap. I det andra gestaltungsförslaget, *Packhusen*, frångås strukturen i de huvudsakliga förutsättningarna så att fyra öppna, mindre kvarter skapas. Bebyggelsens höjd och volym är rimliga. Taklandskapet är fint, med sadeltak i olika riktningar. Förslaget är spännande med fina gårdsvikar, men bedöms medföra svåra konsekvenser med avseende på buller, vind- och solljusförhållanden.

## NCC, Nordr och Kanozi

NCC, Nordr och Kanozi har i en gemensam intresseanmälan presenterat ett tekniskt genomförbart förslag. De har beskrivit en omfattande organisation med erfarenhet av liknande referensprojekt i hamnmiljö. Intresseanmälan visar dock på en kostnads- och intäktsanalys som förutsätter att staden ska finansiera en större parkeringsanläggning under Oceanön, vilket inte är aktuellt.

Den föreslagna konstruktionen med kofferdamm i norr och söder som torrlägger delar av hamnbassängen för att kunna gjuta tre våningar källare och slå sponter längs kanalerna i torrhet, bedöms vara tekniskt genomförbar. Torrläggningen och lösningen att permanent minska vattendjupet i kanalerna med garage under, bedöms dock vara tveksam med hänsyn till det marina livet i hamnbassängen, den långsiktiga vattengenomströmningen och befintlig sjöbotten. Beskrivningen av hållbarhetsarbete och innovation är relativt sparsam, med stort fokus på sociala frågor.

NCC och Nordr har tillsammans med Kanozi lämnat in ett fint, men sparsamt illustrerat gestaltungsförslag. Förslaget följer de huvudsakliga förutsättningarna avseende volym och höjd, kompletterat med broar mellan taken och långtgående idéer om sammanhållning mellan de boende.

## Midroc och Serneke

Midroc och Serneke har i en gemensam intresseanmälan presenterat ett tekniskt genomförbart förslag, som dock i stora delar frångår de givna förutsättningarna genom att omfatta en stor garageanläggning under hela hamnbassängen. De har beskrivit en trovärdig organisation och goda referensprojekt. Intresseanmälan visar dock på en kostnads- och intäktsanalys som förutsätter att staden alternativt en extern aktör ska finansiera parkeringsanläggningen, vilket inte är aktuellt. Vidare beskriver intresseanmälan antaganden om möjliga intäkter till staden som inte går att genomföra, och saneringsbehov i hamnbassängen med tveksam nytta. Förslaget ligger inte i linje med stadens ambition för platsen.

Den föreslagna konstruktionen med en stålspons i norr som möjliggör torrläggning av hela hamnbassängen och utbyggnad av garageanläggning och ö med L-stöd på garaget bedöms vara tekniskt genomförbar. Läget på de föreslagna nedfarterna till parkeringsgaragen skulle innebära konflikter med Oceanbadets planerade entré och påverkar möjligheterna att angöra marinan. Torrläggningen och den permanenta minskningen av vattendjupet med betong ger stor påverkan på den marina miljön.

Redovisningen av klimatavtryck inkluderar inte heller parkeringsanläggningen. Midroc och Serneke beskriver sitt hållbarhetsarbete med detaljerade förslag kring minskad klimatpåverkan, dagvatten och energiförbrukning. Innovationsarbetet är sparsamt beskrivet.

Midroc och Serneke har tillsammans med Wingårdhs Arkitekter lämnat in ett väl genomarbetat och fint gestaltungsförslag. Förslaget följer i huvudsak förutsättningarna avseende volym och höjd, men med en intressant bearbetning utifrån solljusförhållanden. Förslaget visar en fin variation i såväl fasader som taklandskap. I förslaget ingår också en spännande byggnad vid en av båtbyggarna söder om Oceanön, med alternativa innehåll.

Midroc och Serneke konstaterar i sin intresseanmälan att de är intresserade av att anlägga Oceanön även utan parkeringsanläggningen på botten av hamnbassängen. Det saknas dock beskrivning av hur den förändrade förutsättningen påverkar exempelvis konstruktionen, varför en bedömning är svår att göra. Ur hållbarhetssynpunkt bedöms projektet ha bättre förutsättningar utan parkeringsanläggningen.

## Riksbyggen

Riksbyggen har i sin intresseanmälan presenterat ett tekniskt genomförbart förslag. De har beskrivit en organisation med tydlig inriktning på bostads- och fastighetsutveckling, och saknar referensprojekt för anläggning av motsvarande komplexitet som Oceanön har. Intresseanmälan visar dock på en kostnads- och intäktsanalys som förutsätter stora investeringar från staden, som inte täcks av intäkterna från byggrätterna.

Den föreslagna konstruktionen med en stenvall i norr och stålspons som förankras i berggrunden där byggnad och kaj ligger i liv, eller bakåtförankras horisontellt med ankarplattor där det är öppna ytor bedöms vara genomförbar. Lösningen att stänga av hamnbassängen under byggtiden bedöms dock vara tveksam med hänsyn till vattengenomströmning. Intresseanmälan saknar i princip beskrivning avseende hållbarhet och innovation.

Riksbyggen har tillsammans med Jaenecke Arkitekter tagit fram ett väl genomarbetat och fint gestaltungsförslag, som presenteras med inbjudande illustrationer. Förslaget följer helt förutsättningarna avseende volym och höjd, med en tydlig vertikaltitet och variationer i fasader och taklandskap. Stor omsorg har också lagts vid de offentliga platserna längs Oceanöns södra kaj.