



HELSINGBORG

HELSINGBORGS STAD
Stadsledningsförvaltningen

13 oktober 2021
Dnr: 601/2021

Utvärdering, anbudsinlämning för verksamhetsområdet Välluv

Tilldelning och motivering

Anbudsinlämning verksamhetsområdet Välluv

Utvärdering

Bakgrund

Helsingborg stad bjöd genom enheten för mark och exploatering in byggherrar att lämna in anbud för markanvisning av byggrätter inom verksamhetsområdet Välluv. Anbudsinlämningen avsåg byggrätter för industriändamål. Vid anbudstidens slut hade totalt 12 förslag inkommit från olika byggherrar.

Utvärderingskriterierna

Vid bedömningen av anbuden har utvärderingsgruppen sett över både hur förslagen kan tillföra mervärden till näringslivet i Helsingborg samt utifrån den kvalitet, innovation och hållbarhetsperspektiv som de specifika fastighetsutvecklingsprojekten bidrar med. Projektens genomförbarhet utifrån beskriven verksamhet, överensstämmelsen med stadens näringslivsprogram och mark- och boendeprogram samt detaljplanens tekniska förutsättningar har utgjort viktiga grunder för utvärderingen. Redovisning av konkreta projektförslag med beskrivning av den verksamhet som ska finnas på platsen har premierats.

Utvärderingsgruppen

Cazandra Olsérius, exploateringsingenjör
Claes Malmberg, senior affärsutvecklare
Håkan Stureson, näringslivsutvecklare
Malin Walleth, etablerings- och investeringsamordnare
Sofie Thorsson, exploateringsingenjör

Tilldelning

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

Catena AB och Nowaste Logistics AB tilldelas markanvisning på samtlig kvartersmark inom verksamhetsområdet Välluv.

Det vinnande förslaget presenterar den enligt utvärderingsgruppen bästa helhetslösningen för området, uppfyller flest av de kriterier som eftersöktes i tävlingen samt visar på goda förutsättningar för genomförbarhet.

Motivering

Sammantaget har vi fått in många bra förslag med flera goda kvaliteter. De tre anbud vi såg som mest intressanta och bäst lämpade för området har fått en mer omfattande motivering, medan resterande anbud har fått en något kortare motivering och är redovisade utan inbördes ordning.

Catena AB och Nowaste Logistics AB

Catena och Nowaste redovisar ett starkt projekt som lämpar sig väl till platsen och dess förutsättningar. Anbudet visar på maximal exploateringsgrad och effektivt markutnyttjande, något som vi ser som rationellt, sett till ianspråktagandet av jordbruksmark. Den föreslagna etableringen nyttjar höjderna angivna i detaljplanen. Anbudet håller hög kvalitet avseende miljöaspekter genom BREEAM-certifiering, god energinivå och satsning på ett innovativt uppvärmningssystem.

I anbudet har Nowaste presenterat att de är ett av de drivande företagen i branschen sett till teknikutveckling inom automation och AI. Företaget är starka inom social hållbarhet och har som ambition att vara branschens mest attraktiva arbetsgivare. Etableringen på Välluv kommer att generera ett relativt stort antal arbetstillfällen varav en betydande del är med ett högt kunskapsinnehåll, så som mjukvaruutveckling med egna systemutvecklare och systemarkitekter. Vi ser det som väldigt positivt att Nowaste i hög grad är involverade i Campus utbildningsområden inom framförallt logistics service management och är en del i utbildningens praktiska och företagsförlagda delar samt att de har ett högt engagemang för att knyta studenter och näringsliv närmare varandra genom sitt styrelseengagemang i organisationen Campus vänner.

Både Catena som fastighetsägare och Nowaste som hyresgäst är finansiellt starka med god genomförandeförmåga.

Etableringen möjliggör dels för expansion men även för flytt av företag för att skapa ett nordiskt logistikcenter. Vi ser att det finns tydliga synergieffekter av att samla etableringen och möjliggöra för samnyttjande av ytor. I det vidare arbetet behöver byggnadernas gestaltning redovisas tydligare och bearbetas. Anbudet har beskrivit en idé för gestaltningen som fångat vårt intresse. I utvärderingen har vi inte tagit hänsyn till referensbilderna som redovisats gällande gestaltningen då de inte rymts inom det tillåtna antalet redovisade sidor. Helsingborgs stad har även förväntningar om en fördjupad dialog om hög profilering inom hållbart byggande och hållbar verksamhet.

Exploateringen kommer endast att avse kvartersmark för industri. Staden är ensam ansvarig för utbyggnaden och omhändertagandet av allmän plats. Catenas och Nowastes förslag gällande allmän plats kommer inte att förverkligas.

Castellum AB

Castellum har redovisat ett väl genomarbetat anbud för etablering av logistikpark inom hela planområdet. De har tydligt lyft fram att projektet kan färdigställas inom angivna tidsramar. Anbudet redovisar en mycket hög hållbarhetsprofil med bland annat hög certifieringsnivå med Miljöbyggnad Guld och lägre klimatavtryck genom att bygga med trästomme.

Castellums anbud visar på ett stort antal arbetstillfällen, delvis med företag förankrade i och med kopplingar till näringslivet i Helsingborg. Anbudet anger att det tillförs många tjänster men vi kan inte utläsa att tjänsterna träffar stadens mål om att vara kunskapsintensiva.

Anbudet har givna hyresgäster för delar av projektet, däremot redovisas stora byggnationer där det inte finns kända hyresgäster. Ett av företagen har önskemål av höjder som inte till fullo kan tillgodogöras inom den här detaljplanen. Gestaltningen som föreslagits följer inte detaljplanens intentioner.

NREP Logicenters

NREP Logicenters har redovisat ett intressant och väl genomarbetat anbud. De har presenterat ett tilltalande gestaltungsförslag, något som inte utgjorde ett krav vid inlämningen men som visar en tydlig målbild och ambition. Projektet håller en hög hållbarhetsprofil, med sikte på NollCO2 och BREEAM-certifiering.

Anbudet har presenterat etablering i söder som förstahandsalternativ, med namngivna hyresgäster som genererar många arbetstillfällen. Etableringen redovisar effektivt markutnyttjande med goda synergier på lastgårdarna. Det saknas beskrivning av hur höga höjder som skulle kunna nyttjas och om det föreligger behov av höglager, vilket gör att vi inte anser det rationellt med tilldelning av det södra området.

Det har vidare uttryckts att norra området är ett andrahandsval, men med avkall på flera av de goda kvaliteter som redovisats i anbudet. Vid det fall anbudet skulle behöva bearbetas har det även uttryckts svårigheter att hålla sig inom de angivna tidsgränserna. Som tredje alternativ har NREP Logicenters önskat tilldelning av hela området för att möjliggöra för en logistikpark. Det saknas dock namngivna hyresgäster och partners för det förslaget.

Christian Emanuelsson Invest AB

I anbudet presenterar Christian Emanuelsson Invest en småskalig etablering med ett intressant koncept. Projektet innehåller klimatambitioner i materialval och konstruktion. Vi bedömer att etableringen inte effektivt tillämpar vad detaljplanen medger och intentionen för området.

Infrahubs AB

Infrahubs har presenterat ett förslag till utveckling av högteknologiska logistikfastigheter för logistik och distribution. Hyresgäst eller inriktning på typ av hyresgäst är inte presenterat vilket gör det svårt att bedöma vad Infrahubs vill etablera på platsen.

Kynningsrud Fastighet AB

Kynningsrud har presenterat ett väl genomarbetat anbud med bra beskrivning av projektet samt en tilltalande gestaltningsidé. Den namngivna hyresgästen har en stark historisk förankring till Helsingborg.

Den föreslagna byggnadsplaceringen är inte rationell. Vi bedömer att etableringen inte effektivt tillämpar vad detaljplanen medger och ser heller inte att det är rimligt att lämna option på ytor inom området, då efterfrågan på marken är hög. Behovet av ytterligare ytor samt nyttjande av höjden framgår inte tydligt i anbudet.

Logistic Contractor AB

Logistic Contractor har presenterat ett anbud med god miljöprofil där den namngivna hyresgästen har en stark historisk förankring till Helsingborg.

Den föreslagna byggnadsplaceringen är inte rationell. Vi bedömer att etableringen inte effektivt tillämpar vad detaljplanen medger och ser heller inte att det är rimligt att lämna option på ytor inom området, då efterfrågan på marken är hög. Behovet av ytterligare ytor samt nyttjande av höjden framgår inte tydligt i anbudet.

MTA Bygg och Anläggning i Skåne AB - anbud 1

I sitt förslag har MTA presenterat en etablering för sin befintliga verksamhet. Anbudet är tydligt och håller en hög miljöambition. Etableringen är inte ytkrävande och har inte behov av den totalhöjd som detaljplanen medger inom det önskade området. Vi bedömer därmed att etableringen inte effektivt tillämpar vad detaljplanen medger och intentionerna för platsen.

MTA Bygg och Anläggning i Skåne AB - anbud 2

MTA presenterar en intressant etablering med ett företag som skulle innebära ett nytillskott till Helsingborg. De önskar en etablering där skyltläge är av största vikt och efterfrågar en höjd på 12 meter. Den tillåtna höjden på de önskade lägena nyttjas inte maximalt och därmed bedömer vi att etableringen inte effektivt tillämpar vad detaljplanen medger.

Nordsten Development AB

I sitt anbud presenterar Nordsten Development en hyresgäst med stark historisk förankring till Helsingborg. Det har presenterats fyra alternativa förslag till etablering, vilket gör det svårt att utläsa den namngivna hyresgästens faktiska behov. Vi kan inte heller utläsa om det finns ytterligare företag som ska etablera sig inom de önskade ytorna.

Anbudet presenterar ingen tydlig hållbarhetsprofil och saknar redogörelse för ekonomisk information som påvisar stabilitet och förmåga att genomföra byggprojektet.

OOF Group AB

OOF Group har lämnat ett välbeskrivet och tydligt anbud för det nordöstra delområdet. Anbudet redovisar etablering av småindustriområde samt handel. Vår bedömning är att verksamheten som beskrivs ej är förenlig med gällande detaljplan och intentionen med området.

Wihlborgs Fastigheter AB

Wihlborgs Fastigheter har presenterat ett intressant och väl genomarbetat koncept för testbädd för e-handel och ett logistikcentrum. Anbudet håller hög ambition med fokus på innovationer och kunskapsintensitet. Redovisat koncept framställs som en vision, vilket gör att förslaget inte är konkret. Det finns inga namngivna partnerförhållanden därmed är det svårt att förstå hur etableringen ska fungera i praktiken samt hur den kravställda tidplanen ska följas.