



Illustration av detaljplanen på Kungshult 8:8 fullt utbyggd.

Intresseanmälan för prekvalificering till markanvisning
Helsingborgs stad, våren 2025

Kvarteret Skogen, Allerum



Inbjudan till prekvalificering

Nu bjuder Helsingborgs stad in till prekvalificering för markanvisningstävling avseende byggrätt inom kvarteret Skogen i Allerum, Helsingborgs kommun.

På stadens webbplats tillgängliggör vi allt material kopplat till markanvisning av kvarteret Skogen, Allerum. [Markanvisning Kvarteret Skogen i Allerum | Företagare Helsingborg](#)

Innehåll

1. Övergripande process
2. Kvarteret Skogen, Allerum
3. Teknisk information
4. Helsingborgs livskvalitetsprogram
5. Krav för medverkan och tilldelning
6. Särskilda villkor att känna till
7. Markanvisningsprocessen
8. Formkrav för intresseanmälan
9. Inlämning av intresseanmälan
10. Organisation och kontaktuppgifter

1. Övergripande beskrivning av Tävlingsprocessen

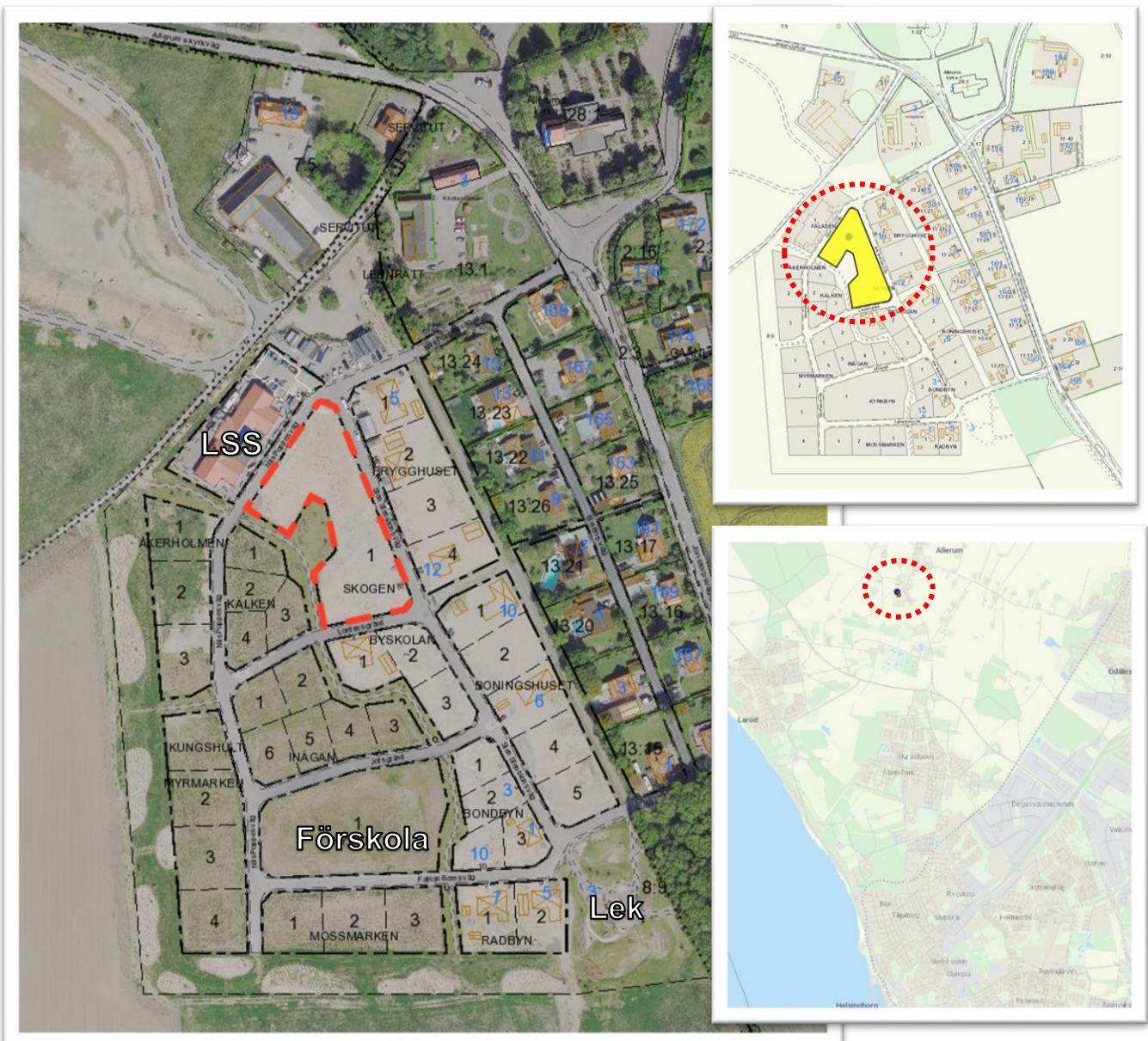
Prekvalificeringen är det första av två steg i markanvisningsprocessen. I prekvalificeringen (steg 1) gör staden ett urval bland intresserade aktörer baserat på genomförandeförmåga, projekttid och genomförbarhet.

I steg två tävlar de kvalificerade aktörerna (maximalt fyra exploatörer) vidare om byggrätten med ett fördjupat tävlingsmaterial.



2. Kvarteret Skogen, Allerum

Kvarteret Skogen (tillika fastigheten Skogen 1) ligger i samhället Allerum, nordost om Helsingborg. Fastigheten är 3808 kvadratmeter stor och medger en byggyta om 1333 kvadratmeter. Fastigheten avgränsas av gator i norr, öster, söder och en central, allmän grönyta i väster.

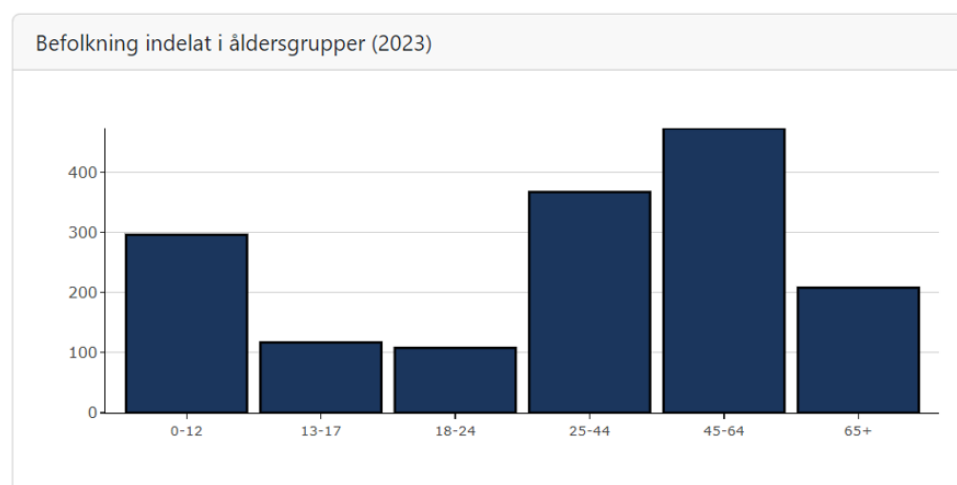
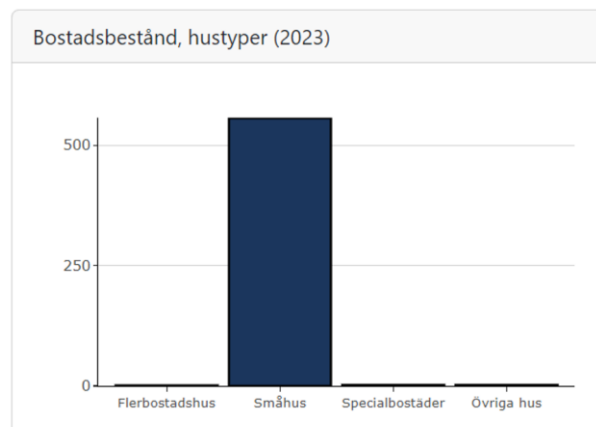
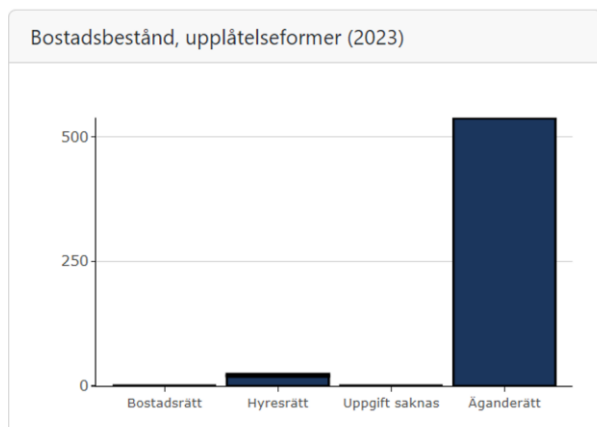


Kvarteret är beläget i ett villaområde som är under utbyggnad och på andra sidan Nils Poppes väg på fastigheten Fälåden 1 har staden uppfört ett LSS-boende som driftsattes december 2023. Samtliga villatomter i området är sålda i den kommunala tomtkön och uppförande av villor har påbörjats.

Samtliga gator och grönytor inom detaljplanen är utbyggda och anlagda. Gatorna har statusen bygggator och kommer att kompletteras med toppbeläggning när flertalet bostäder inom området har färdigställts. Lekplats finns i södra delen av området. Kvarteret Kyrkbyn är reserverat för en eventuell framtida förskola. Om framtida underlag för en ny förskola uteblir kommer marken i kvarteret att styckas av för bostadsändamål och förmedlas i kommunens tomtkö.

I samhället Allerum finns service såsom kommunal skola F-6 och idrottsplats samt Allerums pastorat som driver egen förskoleverksamhet och anordnar aktiviteter för olika åldersgrupper. Ytterligare service, såsom vårdcentral och dagligvaruhandel finns närmast i Mariastaden och nås med regionbuss under vardagar på 11 minuter. Från fastigheten är det gångavstånd till busshållplatserna; "Helsingborg Mosseväg" och "Allerums Kyrka" som trafikeras av Regionbuss 224.

Befintliga bostäder i Allerum utgörs nästan uteslutande av villabebyggelse med äganderätt. I Allerum finns samtliga ålderskategorier representerade, utifrån statistiken kan man utläsa att unga vuxna är underrepresenterade på orten.



Detaljplanen över aktuellt område har hämtat inspiration till gatustruktur och grönstruktur från äldre skånska byar med ambitionen att respektera Allerums kulturhistoriska arv.

Tillkommande bebyggelse inom detaljplanen är i ytterkanterna planerad för friliggande villor. I de norra delarna finns mer allmänna byggnader såsom LSS-boende och Klockaregården. Kvarteret Skogen blir genom sin centrala del en koppling mellan det gamla och det nya. Utformningen på den bebyggelse som föreslås i intresseanmälan bör därför knyta an till den värdefulla kulturhistoriska miljön likväl som den moderna tidstypiska arkitekturen där skånsk byggnadstradition möter nytänkande i material och former.



Arkitektur och struktur i området

Allerums kyrkby har utvecklats genom århundranden. Kyrkan, i mitten av byn, kan liknas vid en bykärna, från vilken byn har byggts ut. Olika epoker, växlande förutsättningar, den ursprungliga byggherrens val och senare ägares tillskott och ändringar har präglat bebyggelsens utseende och skapat en variation i utformningen. Trots variationen utgör byn tillsammans med det äldre vägnätet och omgivande gårdar en helhet. En stor del av Allerum och dess omgivning är klassat med högt kulturhistoriskt intresse som tillvaratas genom områdesbestämmelser. Allerum, inklusive aktuell detaljplan, har även utpekats som ett riksintresse för kulturmiljövärd (M: K7).



Helsingborgs Arkitekturverktyg

Helsingborg stad tillhandahåller ett arkitekturverktyg som syftar till att säkerställa arkitektonisk kvalitet genom våra processer, främja diskussionen om arkitektur och höja kunskapsnivån generellt kring arkitektoniska kvalitetsfrågor.

3. Teknisk information

Planbestämmelser

Gällande detaljplan för kvarteret Skogen (Detaljplan för Kungshult 8:8 med flera, 1283K-17591) vann laga kraft den 5 juni 2018. 2023 genomfördes en mindre ändring av detaljplanen för att justera gränsen mellan kvartersmark och allmän plats i relation till Beens väg.

Byggrätten inom kvarteret Skogen är inte avgränsad till någon specifik del av fastigheten Skogen 1 med undantag från en 2 meter bred, prickad yta i kvarterets yttre gräns. Planerad byggnation kan således placeras i tomtgräns och/eller byggas ihop över tomtgräns om kvarteret styckas av till mindre fastigheter. Avsikten är att det ska vara möjligt att orientera byggnaderna för att, exempelvis, ge bästa möjliga klimatförutsättningar för trädgård och boendet och/eller för att få optimalt läge för exempelvis takmonterade solpaneler.

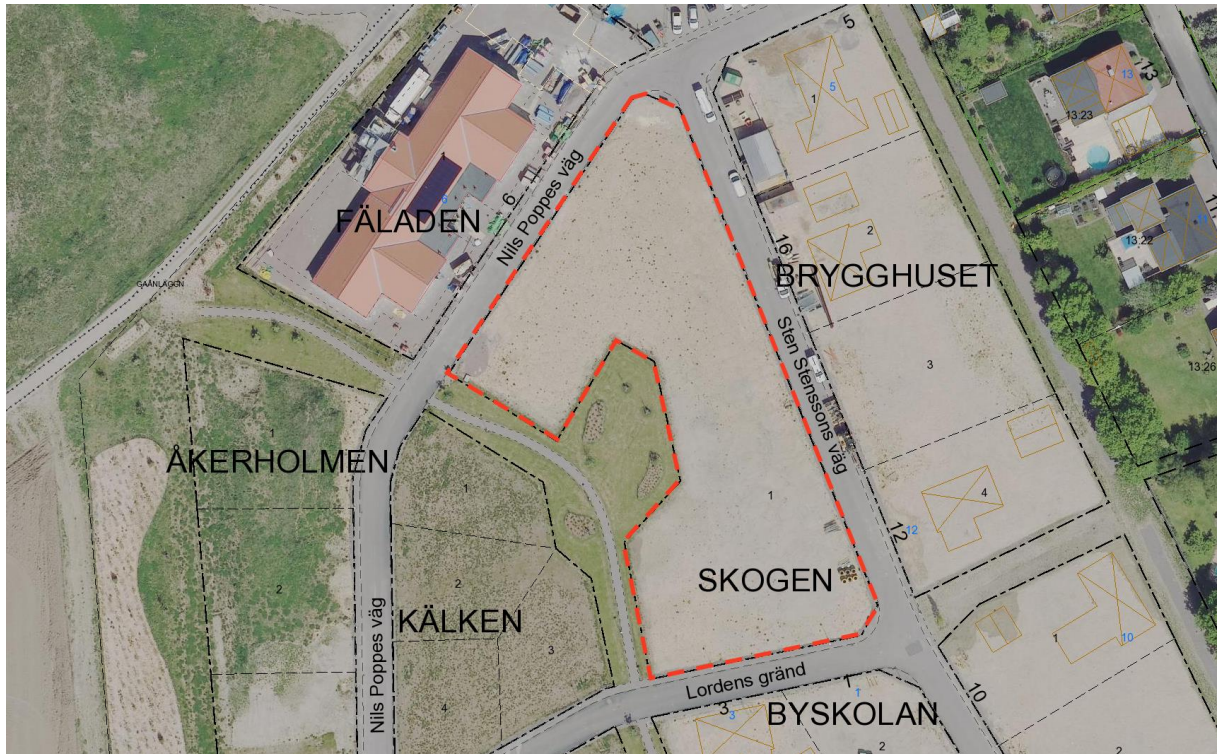
Det är inte tillåtet att bygga källare i området och minsta fastighetsstorlek har begränsats till 500 kvm. Största byggnadsarea får utgöra maximalt 35 % av fastighetsarean. Detaljplanen medger bebyggelse för bostäder, uppförda med en högsta totalhöjd på 12,5 m och en högsta byggnadshöjd på 7 m. Det krävs bygglov för ett så kallat attefallshus och högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 m. Mot kvartersmark ska byggnad placeras minst 4 m från tomtgräns. Mot allmän platsmark är det den prickmarkerade marken som anger avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns. Mur eller plank får inte överstiga 1,2 m i fastighetsgräns mellan kvartersmark och allmän plats Natur.



Fastighetsrelaterat

Fastigheten Skogen 1 är avstyckad. Det finns inga kända servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar eller rättighetsupplåtelser som berör fastigheten.

Fram till fastigheten Skogen 1 finns servisledning för el, fiber och VA. I övrigt finns inga kända ledningar inom kvarteret.



Ortofoto (2023) över kvarteret Skogen 1, markerat med röstreckad linje.

Gator och allmänna anläggningar

Helsingborgs stad är huvudman för allmänna platser.

Infrastrukturen i området är utbyggd och kompletteras med toppbeläggning när flertalet bostäder i området har färdigställts för att undvika att anläggningarna skadas av byggttrafik.

Parkering

Planområdet berörs av Helsingborgs mobilitetsnorm vilket innebär att antalet parkeringsplatser ska överensstämma med vad som anges för zon 4 i densamma. Se Helsingborg stads mobilitetsnorm på [Bygglovsansökan för parkering | Företagare Helsingborg](#). Observera att det vid radhusbebyggelse med separata parkeringsplatser invid bostaden ska redovisas två bilplatser per bostad. Vid samordning av parkering kan 1,5 bilplatser per bostad godkännas.

Parkering är inte tillåten på allmän plats, utan ska lösas till 100 % inom kvartersmark.

Vatten- och avlopp

Planområdet och fastigheten Skogen 1 är anslutet till det kommunala nätet för vatten- och avlopp.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Inom planområdet har det uppmätts tämligen ytliga nivåer av grundvatten vilket kräver extra noggrannhet vid projektering och entreprenad.

Fjärrvärme

Planområdet är inte försett med fjärrvärme. Inga planer finns i dagsläget på att ansluta Allerum – Hjälmskult till fjärrvärmenätet. Helsingborgs stad förespråkar dock förnybara energislag.

4. Helsingborgs Livskvalitetsprogram

Helsingborgs Livskvalitetsprogram

Livskvalitetsprogrammet är Helsingborgs stads program för hållbar utveckling. Det sätter människan i centrum och fokuserar på att förbättra de förutsättningar som vi människor behöver för att må bra.

Livskvalitetsprogrammet är Helsingborgs stads program för Agenda 2030. Vi vill att livskvalitetsprogrammet ska inspirera hela Helsingborg med näringsliv, föreningar och invånare till att delta i arbetet. För livskvalitet är något vi skapar tillsammans.

Stadens ambition om en hållbar utveckling är att alla invånare ska uppleva en hög livskvalitet med låg miljöpåverkan, så att människor och företag når sin fulla potential i en långsiktigt hållbar tillväxt och kommande generationer också kan uppleva en god livskvalitet. De tjänster och den service som kommunen tillhandahåller ska ge ökad livskvalitet för dem som vi finns till för. Det syftar livskvalitetsprogrammet till.

5. Krav för medverkan och tilldelning

Baskrav vid markanvisningstävling

När Helsingborg stad anvisar mark till en extern aktör måste aktören uppfylla vissa baskrav som Helsingborg stad ställer. Baskraven används i samtliga markanvisningar och ska säkerställa en jämn kvalitet i framtida bostadsprojekt på mark som staden förmedlar. De syftar också till att upprätthålla en rättvis och transparent process för medverkande aktörer.

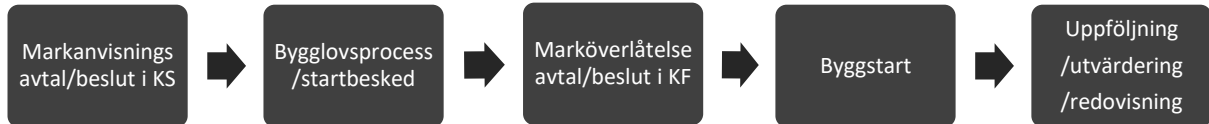
Att uppfylla baskraven är en förutsättning för att tävla om och få option på mark förmedlad av Helsingborgs stad. Projektets klimatbelastning ska beräknas och redovisas enligt anvisning i dokumentet "Baskrav vid markanvisning" som finns tillgängligt på stadens webbplats; [Markanvisning Kvarteret Skogen i Allerum | Företagare Helsingborg](#)

För kvarteret Skogen gäller nedanstående baskrav. Under prekvalificeringen behöver man inte redovisa hur kraven ska uppfyllas. Redovisning sker i stället i tävlingsbidraget och i vissa fall (exempelvis gällande klimatredovisning) efter att tilldelning av option har skett.

Baskrav	Avvikelse från baskrav	Steg 1 (prekvalificering)	Steg 2 (komplett tävlingsförslag)
Klimat och energi	1.1 Klimatbelastning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Uppskattad klimatbelastning
	1.2 Fjärrvärme	Ej aktuellt	☒
	1.3 Förnyelsebar energi	<input type="checkbox"/> Övergripande koncept för egenanvändning.	<input type="checkbox"/>
	1.4 Energisystem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Beskrivning av systemet i sin helhet
	1.5 Mobilitet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Redovisning av placering och antal bilparkeringsplatser
	Ej aktuell	☒	<input type="checkbox"/> Redovisning av placering och antal cykelparkeringsplatser
Social hållbarhet*	2.1 Social handlingsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Redovisning av möjliga aktiviteter
	2.2 Arbetsförlagt lärande	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Redovisning av möjlighet att erbjuda anställningar/praktikplatser alt. studiebesök
	2.3 Bostadssociala insatser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 10 % av tillskapade bostäder
	2.4 Upplåtelseform, lägenhetsstorlekar med mera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Planlösningar för respektive våningsplan
	2.5 Goda arbetsförhållanden	<input type="checkbox"/> Redovisa upplåtelseform	<input type="checkbox"/> Redovisa upplåtelseform
Utformning och	3.1 Arkitektur	<input type="checkbox"/> Beskrivning av projektidé	<input type="checkbox"/> Gestaltungsförslag genom volymskiss
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Beskrivning hur projektet förhåller sig till Helsingborgs arkitekturverktyg
		<input type="checkbox"/> Två till tre referensprojekt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> Tvådimensionell situationsplan	<input type="checkbox"/> Tvådimensionell situationsplan
		<input type="checkbox"/> Redovisning av total BTA	<input type="checkbox"/> Redovisning av ljus BTA
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Redovisning av total BTA	
3.2 Gröna bostadsgårdar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Gestaltungsförslag med tillhörande beskrivning	
3.3 Utrymningsvägar och branduppställningsplat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Redovisas	
Ekonomisk stabilitet	4.1 Ekonomisk stabilitet	<input type="checkbox"/> Bolag, organisationsnummer och kontaktperson	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Senast upprättade årsredovisning
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Bolagets registreringsbevis
		<input type="checkbox"/> Ratingintyg	<input type="checkbox"/>
Projekt-specifika krav	Ej aktuellt	☒	☒

6. Särskilda villkor att känna till

När tävlingen är avslutad och en aktör (exploatören) erhållit option att teckna markaviseringsavtal med Helsingborgs stad, fortsätter processen.



Köpeskillning

Staden värderar fastigheten Skogen 1 till 8 250 000 kronor, vilket också utgör grunden för köpeskillningens storlek. Om fastighetsprisindex ökar från det tillfälle markanvisningsavtalet tecknats till tillfället för tillträdet av marken justeras köpeskillningen mot förändringen i fastighetsprisindex. Köpeskillningen justeras aldrig nedåt med anledning av förändring i fastighetsprisindex.

Exploatering av kvartersmark

Exploatören bekostar och ansvarar för exploatering av kvartersmark, inklusive eventuellt tillkommande fastighetsbildning och tillkommande VA-serviser. Exploatören ansöker om samt bekostar eventuella anläggningsförrättningar för bildande av gemensamhetsanläggningar för exempelvis parkering och/eller gemensamma vistelseytor.

Exploatören ansvarar själv för att inhämta information om platsens byggnads tekniska förutsättningar.

Bygglov

Exploatören ska tillse att det finns ett beviljat bygglov i god tid innan byggnationen påbörjas. Lagstadgad tid för bygglovsprocessen är 10 veckor efter att en bygglovsansökan anses vara komplett. Tiden kan därefter förlängas med ytterligare 10 veckor. För att få påbörja byggnationen krävs också att ett startbesked har utfärdats.

Bostadslägenheter

Exploatören ska erbjuda Staden att förvärva/hyra upp till 10 procent av de bostäder som uppförs inom fastigheten Skogen 1 på samma villkor som på den övriga marknaden. Exploatören kan som alternativ erbjuda Staden att förvärva/hyra motsvarande antal bostäder inom sitt befintliga bostadsbestånd inom Helsingborg stad. Erbjudandet ska vara staden tillhanda innan bostäderna erbjuds marknaden.

Avtal och avtalsuppföljning

Genom framtida markanvisningsavtal åtar sig exploatören att genomföra det som presenterats Helsingborgs stad i inlämnat tävlingsbidrag. Innehållet i tävlingsbidraget kommer att följas upp med villkor i markanvisningsavtalet.



Senast 12 månader efter att markanvisningsavtalet tecknats och godkänts av kommunfullmäktige ska exploatören ha sökt bygglov och erhållit startbesked.

Tillträdet i marköverlåtelseavtalet villkoras av att byggnationen ska ha påbörjats (genomförd grundläggning) senast 6 månader från det att marköverlåtelseavtalet vunnit laga kraft. Efter att tillträde har skett ska byggnationen färdigställas inom 18 månader.

7. Markanvisningsprocessen

Steg 1: Intresseanmälan för prekvalificering

För att kunna delta i markanvisning för kvarteret Skogen måste man skicka in en intresseanmälan för prekvalificering. I intresseanmälan kan och bör man presentera en väl genomtänkt projektidé som går att genomföra.

Genom att skicka in en intresseanmälan så aktiveras de baskrav som framgår av kapitel 5. Den som lämnar en intresseanmälan åtar sig att uppfylla dessa krav och leverera det som framgår av listan under prekvalificering och efterföljande tävlingsmoment, samt att leverera uppföljande material.

Inkomna intresseanmälningar bedöms av en tillsatt utvärderingsgrupp och ett urval görs utifrån; genomförandeförmåga, projektidé (inklusive arkitektonisk idé) och genomförbarhet. För att få intresseanmälan bedömd måste den vara komplett (kapitel 8).

Tänk på att underbygga den viktiga projektidén med våra baskrav och dina egna ambitioner kopplade till Helsingborgs livskvalitetsprogram och vedertagna hållbarhetsaspekter.

Resultatet av utvärderingen kommuniceras till samtliga intressenter.

Steg 2: Tävlingsbidrag

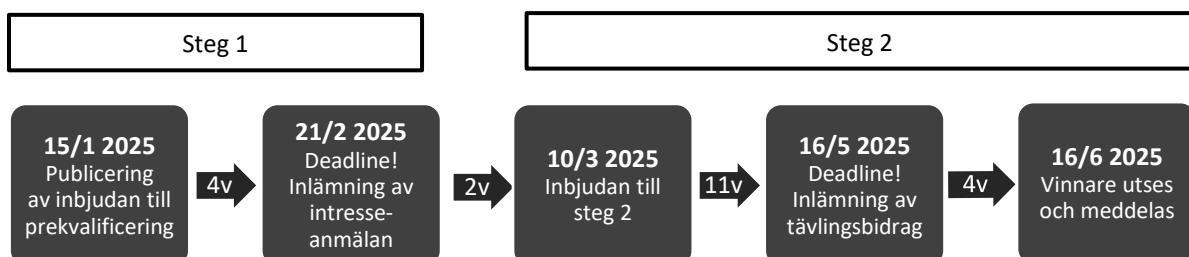
När det gjorts ett urval bland inlämnade intresseanmälningar påbörjas steg två. De utvalda intressenterna (maximalt fyra) ges möjlighet att fördjupa och förfina sin intresseanmälan till ett skarpt tävlingsbidrag.

I steg två ska samtliga, angivna baskrav hanteras och redovisas enligt anvisningarna i matrisen under punkt 5.

När Helsingborgs stad mottagit tävlingsbidragen sker en utvärdering. Enheten för mark och exploatering har fri prövningsrätt. Om flera förslag bedöms likvärdiga, eller om prövningen kräver det, kan kompletterande uppgifter behöva lämnas in för att en vinnare ska kunna utses. Enheten för mark- och exploatering har rätt att förkasta alla inkomna förslag.

När ett vinnande bidrag utsetts erbjuds inlämnaren att teckna markanvisningsavtal med Helsingborgs stad för utveckling av kvarteret Skogen och under förutsättning att villkoren i markanvisningsavtalet uppfyllts, överläts marken.

Preliminär tidplan



8. Formkrav för intresseanmälan

Er intresseanmälan ska innehålla följande;

1. **Beskrivning av projektidé** (max 4 A4-sidor) **som tydliggör;**
 - Att projektet är genomförbart utifrån baskraven (kapitel 5) och gällande detaljplan
 - Er arkitektoniska idé för projektet
 - Vilken bostadstyp och upplåtelseform ni valt
 - Hur ni beaktat innehållet i Helsingborgs livskvalitetsprogram
2. **Tvådimensionell situationsplan** (max 1 A3-sida)
 - Hur ni har för avsikt att disponera fastigheten Skogen 1
 - Vilken total bruttoarea (BTA) projektet har
3. **Två relevanta referensprojekt som företaget genomfört de senaste 5 åren** (max 2 A4-sidor)
4. **Information om avsändare** (max 1 A4-sida)
 - Bolag
 - Organisationsnummer
 - Kontaktperson (namn, e-post och telefonnummer)
 - Ratingintyg

9. Inlämning av intresseanmälan

Intresseanmälan för prekvalificering ska ha inkommit till Helsingborgs stad **senast den 21 februari 2025** på följande sätt:

Utskrivna handlingar och digitala kopior i PDF-format på ett USB lämnas till:

- Stadsbyggnadshusets reception på Järnvägsgatan 22 i Helsingborg senast kl.16:00, eller;
- med post till Helsingborgs stad, Mark-och exploatering, 251 89 Helsingborg

Märk försändelsen med **"Intresseanmälan: Prekvalificering Skogen 1, Allerum"**.

Vi bekräftar inkomna intresseanmälningar till den kontaktperson som angivits i intresseanmälan.

Observera att vi inte utvärderar intresseanmälningar som inkommit efter den 21 februari 2025.

10. Organisation och kontaktuppgifter

Utvärderingen av inkomna intresseanmälningar och tävlingsbidrag görs av en förvaltningsövergripande utvärderingsgrupp bestående av relevanta kompetenser från Helsingborgs stad.

Frågor om inbjudan eller markanvisningsprocessen kan ställas skriftligen till ansvarig handläggare hos mark- och exploateringsenheten. Allt material som anknyter till markanvisningen återfinns på stadens webbplats; [Markanvisning Kvarteret Skogen i Allerum | Företagare Helsingborg](#)

Susanna Almqvist

Exploateringsingenjör

e-post: susanna.almqvist@helsingborg.se