

# REDOVISNING AV ANBUDSFÖRFARANDE

Uppförande av bostäder inom del av fastigheten Karlshamn 5:1,  
Tegelbruksviken, Karlshamns kommun



**Utvärderingsgrupp:** Emina Kovacic (stadsarkitekt) Stadsmiljöavdelningen, Mikael Bäckman (planarkitekt) Stadsmiljöavdelningen, Marie-Louise Svensson Wickström (parkchef) Parkenheten, Christer Kaisajuntti (exploateringsingenjör) Kommunledningsförvaltningen, Jan Bremberg byggnadsnämndens ordförande.

## Sammanfattning

Under sommaren 2007 skickade Karlshamns kommun ut en inbjudan att lämna anbud avseende förvärv av mark för bostäder inom del av fastigheten Karlshamn 5:1. Anbudet skulle innehålla förslag på utformning av ett attraktivt boende med utgångspunkt från platsens kvalitéer och förutsättningar. Den anbudsgivare som presenterade det förslag som bäst kunde hävda sig med avseende på pris, boendemiljö, energieffektivitet, gestaltning, terränganpassning och miljö m.m. skulle ges möjlighet att förvärva och bebygga området. Arvode utgick ej till deltagarna.

## Förutsättningar

Exploateringsområdet är ca 15 000 kvm och ligger på en lövskogsklädd södersluttning endast några meter från Östersjön. Nivån är mellan +2 och +12m. Området är relativt stenigt. Områdets belägenhet i direkt närhet till havet, medför att stora krav bör ställas på gestaltning, terränganpassning och utformning av bostadsbebyggelsen.

Området ägs av Karlshamns kommun och ligger intill Vettekullavägen och avgränsas av privatägd bostadsfastighet i väster, Vettekullavägen i söder och en sydvänd bergsbrant med senvuxna träd i norr. Inget konkret förslag till nybebyggelse föreligger idag men översiktsplanen anger etablering av 10-15 bostäder. Området är idag inte planlagt. Bebyggelsens storlek och placering kommer att prövas i kommande detaljplanprocess. Kommunen kommer att träffa markanvisningsavtal med vald exploatör.

Detaljplan upprättas tillsammans med anbudsgivaren efter det valda anbudets intentioner. Exploatören står för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering skall kunna träffas mellan exploatören och kommunen. Exploatören står för samtliga plankostnader samt lagfartskostnader liksom all utbyggnad av gator, va, park mm. Byggherren skall vara beredd att aktivt delta i planarbetet med sedvanliga utredningar som behövs för att ta fram detaljplan. Lägsta bud för marken sattes till 2500 kr/kvm BTA (bruttoareaa) dock lägst 6,0 Mkr.

## Uppgiften

Förslaget skulle innehålla ett anbud på marken och illustreras med ett koncept med en idé till ett attraktivt bostadsområde som skulle kunna bli ett tillskott till det kustnära boendet i Karlshamns kommun. Föreslagen bebyggelsen skulle ha ett tilltalande formspråk som anpassats väl till platsen. Förslaget skulle åtföljas av perspektiv, situationsplan, skisser och sektioner samt uppgifter om bla miljöprinciper och energi- och resurshushållning.

## Anbudsinqjudan

Anbudsinqjudan skickades ut 17 juli till ca 15 st byggföretag och arkitektkontor verksamma i regionen. Under anbudstiden presenterades även inbjudan på kommunens hemsida. Anbudstiden pågick initialt tom den 31 augusti 2007. Innan anbudstiden löpte ut förlängdes denna med två veckor.

## Utvärdering

Under anbudstiden inkom fem förslag med anbud. Förslagen har utvärderats i två omgångar. Vid utvärderingen av anbuden har en sammanvägning av nedanstående kriterier gjorts.

- boendekvalité
- gestaltning
- bebyggelsens inplacering i terrängen
- anpassning till naturvärden
- markbehandling
- energi- och resurshushållning
- boendekostnad
- anbudets storlek

Efter den första utvärderingsomgången gavs möjlighet för alla anbudsgivare att komplettera och förtydliga sina förslag. Inför andra omgången kompletterades även anbudsunderlaget med ett påpekande om att ett skyddsavstånd på ca 25 m till Vettekullavägen kan komma att krävas med anledning av beräknad trafikbullerpåverkan från Vettekullavägen.

Efter kompletteringsomgången där svar på kommunens frågor inlämnats gavs förslagsställarna möjlighet att komma till kommunen och presentera sina förslag. Under två dagar, den 9 och 12 november genomfördes således en presentationsrunda där respektive förslagsställare gavs vardera en timme att presentera sitt förslag närmare. Förslagen redovisas kortfattat i **bilaga**.

## Resultat och fortsatt arbete

Efter en sammanvägning av de olika anbudens innehåll har en enig utvärderingsgrupp valt att föreslå ett accepterande av anbudet från förslagsställaren *24H Architecture* och *Scandinavian Parks Holding AB* (förslag 4), med följande motivering:

*”24H Architecture och Scandinavian Parks Holding AB har presenterat ett förslag till ny bebyggelse i Tegelbruksviken som väl möter utvärderingsgruppens bedömningskriterier. Karlshamns kommun tillförs med förslaget genomförande ett bostadsområde med stark identitet och unik karaktär. Arkitekturen är innovativ och har ett spännande uttryck samtidigt som bebyggelsen anpassas väl efter områdets naturliga förutsättningar. Förslaget tar på ett föredömligt sätt tillvara Tegelbruksvikens unika läge och bedöms kunna erbjuda ett boende med hög kvalité”.*

Före projektet kan realiseras måste kommunen träffa markanvisningsavtal/exploateringsavtal med anbudsgivaren Scandinavian Parks Holding AB. Bebyggelsens slutliga storlek och placering prövas i kommande detaljplaneprocess. Planavtal skall upprättas och exploatören står för samtliga plankostnader samt lagfartskostnader liksom all utbyggnad av gator, va, park mm. Exploatören står vidare för samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering skall kunna träffas mellan exploatören och kommunen. Byggherren skall vara beredd att aktivt delta i planarbetet med sedvanliga utredningar som behövs för att ta fram detaljplan.

## Tack

Utvärderingsgruppen och Karlshamns kommun vill avslutningsvis passa på att tacka alla deltagande anbudsgivare för deras medverkan med utförligt och ambitiöst illustrerade anbud. Tack!

## Sammanställning av inkomna anbud

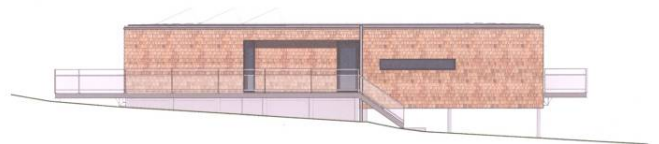
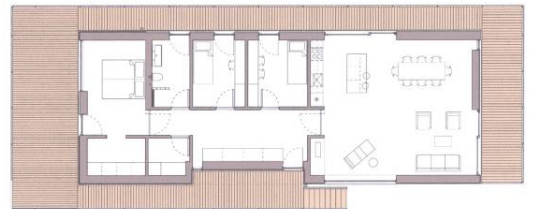
Sammandrag av respektive anbud redovisas dels som en sammanställning i tabellform med avseende på pris, antal lägenheter och byggnadstyp och dels med en sammanfattande text med illustrationer från det inlämnade materialet som visar bebyggelsens gestaltning, placering m.m.).

Förslag	Förslagställare	Pris för marken	Antal bostäder	Hustyp
1	Energy-Home Skåne AB Kragh & Berglund Landskapsarkitekter MDL	500.000 kr per byggrätt (motsvarar 12,5 milj. kr vid 25 hus)	Ca 25	Friliggande hus
2	JSB AB Sydark Arkitekter AB	7,5 milj. kr	Ca 20	Parhus/ radhus
3	Projektbyggaren Utveckling AB NCC Construction Sverige AB JAARK - JA Ark Syd AB	6,0 milj. kr	Ca 20	Friliggande hus
4	Scandinavian Parks Holding AB 24H Architecture	6,0 milj. kr	Ca 15	Friliggande hus
5	Kärnhem AB SWECO VBB AB Anders Törnqvist Arkitektkontor AB	6,25 milj. kr	Ca 24	Parhus/ kedjehus

## Förslag 1

### **Förslagsställare: Kragh & Berglund Landskapsarkitekter MDL och Energy-Home Skåne AB**

Bebyggelse i form av ca 25 st friliggande enfamiljshus (i ett plan), inpassade och grupperade utifrån terrängens och naturens förutsättningar. Mellan grupperna av hus lämnas fria korridorer med natur. Husen varierar i grundutförande och storlek och kan byggas till genom ”dockning” av ytterligare byggnadsvolym. Fasader uppförs i underhållsfritt kanadensiskt cederträ, alternativt värmebehandlad gran. Kring de grupperade husen anordnas gemensamma ytor. Bebyggelsen skall upplevas ”insmugen” i naturen utan avgränsande staket och dyl. Byggtekniken ger passiva hus - uppvärmning kan kompletteras med bergvärme/solfångare. Nyckelfärdigt hus beräknas kosta 2.8 - 3.0 miljoner kr. Årlig uppvärmingskostnad beräknas till under 2000 kr/bostad. I ett sandmagasin under husen kan värme lagras/ventileras bort efter behov. Byggnaderna är Svanenmärkta (dvs har erhållit godkännande av det nordiska miljömärket Svanmärket).



## Förslag 2

### **Förslagsställare: Sydark Arkitekter AB och JSB AB**

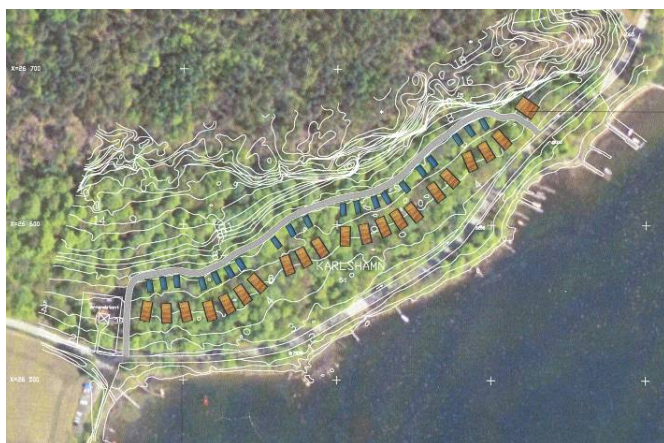
Utmed en intern sekundärgata föreslås bebyggelse bestående av 20 lägenheter i form av 12 radhuslägenheter, i två till tre plan och 4 parhusbostäder i två plan. Radhusbebyggelsen är något tätare och bildar gräns mot naturen norr om gatan. Parhusbebyggelsen står något glesare söder om den samma och öppnar upp för utblickar mot havet från radhusen. Bebyggelsen skall uppfattas både som ett landmärke från havet samtidigt som den skall upplevas "flytande" och väl inpassad i terrängen - "Naturen ger förutsättningarna". Utsikten mot söder tillvaratas med stora glasade väggar. Byggnaderna skall ha tjocka energiväggar och sedumtak. Suterrängdel i värmetrög betong. Ovanpå denna vilar en lättare träkonstruktion med fasader i trä, målade med slamfärg, typ järnvitriol. Byggtekniken strävar mot passivhusnivå vad det gäller uppvärmningsbehov. Uppvärmning kompletteras med bergvärme och solfångare på södervänd fasad. Dagvatten omhändertas lokalt. Material skall vara miljömärkta och giftfria och höga krav ställs på energi- och resurshushållning. Energikostnad bedöms kunna reduceras med 40-60 % jämfört med mer traditionella energilösningar. Nyckelfärdigt hus beräknas kosta mellan 3.3 och 3.8 miljoner kr.



## Förslag 3

### **Förslagsställare: JAARK - JA Ark Syd AB, Projektbyggaren i Blekinge AB och NCC**

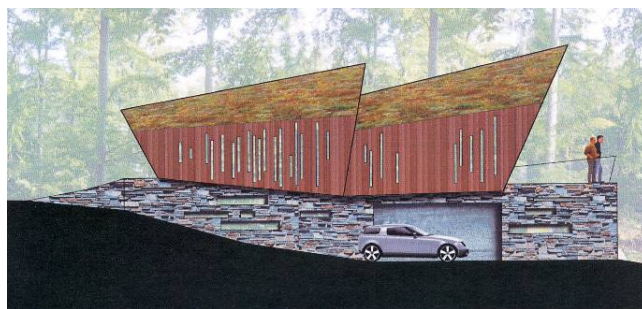
Bebyggelse bestående av ca 20 friliggande villor i två plan, orienterade i en kamstruktur på södra sidan av en intern sekundärgata i området. Utefter gatan ges varje hus en bit tomtmark. Mot havet i söder sparas befintlig naturmark. Byggnader uppförs med en värmetrög, högisolerande betongstomme. Energibehovet av tillförd energi skall inte överstiga behovet hos ett passivhus. Värme kan tillföras från gemensam teknikbyggnad för bergvärme och kompletteras med solfångare som integreras i arkitekturen och på carportstak. Taken täcks med sedumväxter. Området skall exploateras varsamt och husens ytterväggar skall stå som ”nedstuckna” i naturmarken – terrängen skall återskapas ända fram till huskroppen efter att byggnationen i området har avslutats. Bebyggelsens kamstruktur och enkla karaktär ger ett skulpturalt intryck, och signalerar sig tydligt både mot havet och vägen. Mellan husen skymtar berget i bakgrunden fram – belyst på kvällarna för att skapa stämning och bidra med indirekt belysning i området. Månadskostnad för boende bedöms understiga 8000 kr.



## Förslag 4

### **Förslagsställare: 24H Architecture och Scandinavian Parks Holding AB**

Bebyggelse bestående av ca 15 friliggande villor i två plan, inplacerade med hänsyn till terrängförhållanden och naturkvaliteter i området. Förslaget har ett arkitektoniskt fokus med temat "Art of Ecology" där byggnationen strävar mot neutral CO<sub>2</sub>-profil och hög naturanpassning samtidigt som man vill skapa innovativa designlösningar. Grunden består av en tung betong/stenstomme på vilken en lättare träkonstruktion vilar. Taken täcks med sedumväxter. Bebyggelsen vägasluts gruppvis från en gemensam uppsamlingsgata. Husen varierar i grundutförande och storlek. Energimässigt skall husen understiga normen 110 kWh/m<sup>2</sup>. Regnvatten kan omhändertas och användas för bevattning/spolning i WC m.m. Nyckelfärdigt hus beräknas kosta mellan 3,6 och 4,8 miljoner kr.



## Förslag 5

### **Förslagsställare: Anders Törnqvist Arkitektkontor AB, Kärnhem AB och SWECO VBB AB**

Bebyggelse bestående av 24 lägenheter i form av 6 parhus och 12 kedjehus orienterade utmed två sekundärgator. Platsens naturkaraktär är det bärande elementet i förslaget. Husen ligger grupperade så att en fri korridor med natur lämnas mellan de två grupperna. Massbalans eftersträvas och den nedre raden med kedjehus (i ett plan) ligger inpassade i terrängen som en suterrängvåning. En lanternin förser de inre delarna av bostaden med dagsljus. Parhusen (i två plan) ligger utefter en egen gata på en högre nivå och utblickar mot havet ges över kedjehusen nedanför. Temat för bebyggelsen är "ljus och energi vid havet" och havsutsikt eftersträvas från alla bostadsrum. Området är tänkt att fungera som en tydlig entréplats till kustbebyggelsen öster om Karlshamn. Husen har en tung betongstomme och strävar mot passivhusnivå vad det gäller energiförbrukning. Total köpt energi beräknas understiga 45 kWh/m<sup>2</sup>. Husen värms huvudsakligen med hushållsel med tillskott från luftvärmepump. Solfångare hjälper till att värma tappvarmvattnet. Taken täcks med sedumväxter. Nyckelfärdigt hus beräknas kosta mellan 3.3 och 3.8 miljoner kr.

