

INTRESSEANMÄLAN FÖR PREKVALIFICERING

Markanvisning för
Helsingborg Ryktborsten 2
i Laröd

INTRESSEANMÄLAN FÖR PREKVALIFICERING

Med anledning av Helsingborgs stads inbjudan, har vi nöjet att härmed översända vår intresseanmälan för prekvalificering till markanvisning för Ryktborsten 2 i Laröd.

Sökande företag: Midroc Property Development AB
Medverkande arkitektkontor: Jakobsson Pusterla AB

Bästa hälsningar



Magnus Skiöld, Styrelseordförande
Midroc Property Development AB



Johan Svedström, Affärschef
Midroc Property Development AB

1. PM





Kvarteret sett i fågelperspektiv från sydost

DEN MÄNSKLIGA SKALAN

Vårt förslag månar om att alla delar av kvarteret Ryktborsten får tydliga funktioner och tillhörighet. Från publika torg, gårdar och rörelsestråk till privata bostäder och trädgårdar. Syftet är att skapa en attraktiv miljö för människorna som redan bor i Laröd och de som flyttar in. Hellre än storskaliga grepp har vi valt att arbeta med byggnader och utomhusmiljöer som tar sin utgångspunkt i den mänskliga skalan.

Kvarteret ges en distinkt form i relation till omgivningen och följer till stora delar GC-vägens form. Distinktionen syftar inte till att stänga ute människor - tvärtom har kvarteret många passager in och ut - utan för att tydliggöra: här är allmän plats och där rör någon över sin egen oas.



Människor rör sig enkelt genom kvarteret på kors och tvärs

Gränsen mellan publika och privata utomhusytor består av häckar. I periferin av området, där kvarteret möter ängar och träd, är häckarna så låga att de medger utblick och insyn. Längre in i kvarteret där allmänheten rör sig längs stråk tätt inpå de boendes privata sfär tillåts högre häckar, likt de engelska radhusens gångar på Högasten och Tågaborg.

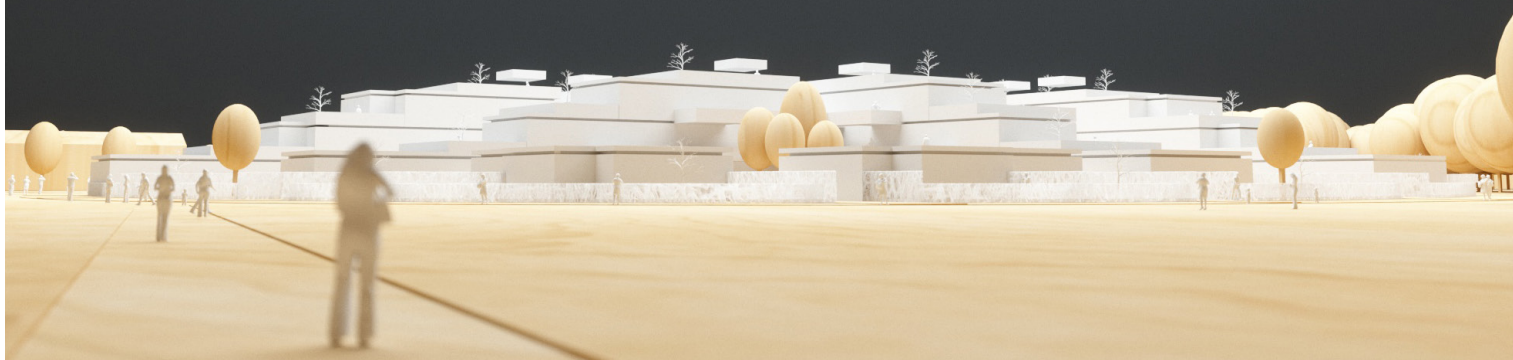
Via gång/cykel-stråken når man både det centrala torget och gårdarna från vilka bostädernas entréer nås. Genom gårdarnas skala och kringbyggda form uppnår man platser med gynnsamt mikroklimat, skyddade från vindar men tillgängliga för solen.

Genomgående i området anlägger vi cykelställ, bänkar och andra sociala sittytor. Det ska vara enkelt att leva här. Och lätt att besöka.

LJUSA BOSTÄDER

Eftersom husen anläggs som raka längor med släpp mellan byggnadskropparna så uppnår vi ljusa och bra planlösningar, även för de mindre lägenheterna. Samtliga bostäder har minst 2 (motstående) fasader och många får ljus från 3 håll.

På våning 2 och 3 nås lägenheterna via loftgångar, vars trappor och hissar står i direkt förbindelse med den underjordiska parkeringen. Loftgångarna tjänar också som balkonger/mötesplatser in mot de gemensamma gårdarna.

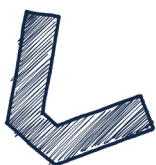


På håll uppfattar man inte kvarterets ortogonala struktur utan bebyggelsen ter sig snarare organisk. Som en kulle, eller höjd, i landskapet.

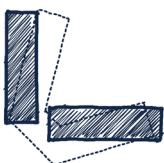
HÖJD I LANDSKAPET

Rakt uppifrån slås man av kvarterets rationella struktur; huskroppar placerade i rät vinkel mot varandra. Samtidigt utgör planen en teoretisk betraktningvinkel, en överblick vi bara har på ritbordet. När man istället vrider perspektivet och ser byggnaderna från marknivå, så som människor faktiskt kommer att uppleva dem, uppstår ett annat och betydligt mer levande formspråk.

Precis som detaljplanen föreskriver så varierar husens höjd, från lågt i periferin till högre in mot centrum. Vi har valt att göra taken platta och trappa dem i flera nivåer. Framst för att vi nyttjar stora delar av dem för generösa terrasser. Här kan de boende sola, leka, odla, äta och umgås med en vacker utsikt över ångar och träd. På håll ser man människorna som vistas där, parasoller, pergolor, småträd och växter. Byggnaderna samspelar med omgivningen och bildar en höjd i landskapet.



Detaljplanens V-formade huskroppar utgjorde utgångspunkt för det förslag vi arbetat fram.



Genom att öka vinkeln mellan huskropparna och samtidigt öppna dem i hörnen åstadkommer vi bättre ljusförhållanden för de lägenheter som annars skulle legat mörkt i hörnet av V-formen.



För att åstadkomma utomhusytor och -rum som relaterar till den mänskliga skalan lägger vi till mindre byggnader på 1 våning. Utblickarna och kontakten med omgivande landskap bibehålls från våning 2, 3 och taket.

DAGVATTEN

Även om stora delar av kvarteret fortsättningsvis kommer att ha gröna och permeabla ytor så ökar naturligtvis andelen hårdgjord yta jämfört med dagens orörda natur. Det planterbara bjälklaget ovanpå parkeringen har också begränsad möjlighet att bibehålla vatten vid stora skyfall. För att minimera belastningen på befintligt dagvattennät tänker vi arbeta med flera åtgärder inom kvarteret:

Bostadsgårdarna - kommer generellt att ha infiltrerbara ytor i form av stenmjöl, grus och växbäddar. Även regnbäddar (möjligtvis med biokol) sörjer för omhändertagande av vatten

Infiltrationsstråk - leder vatten från centrum av området ut till svackdikena

Svackdiken - är belägna i periferin runt kvarteret, och kan omhänderta vatten från både kvarteret och omgivande GC-stråk

Parkeringsytor - de platser inom kvarteret som ligger på mark får genomsläpplig beläggning

Gångstråk - flera stråk får grusade beläggningar, exv stenmjöl

TRYGGT UNDER DYGNETS ALLA TIMMAR

Det är viktigt att kvarteret är en trygg och säker plats för människor, även under de mörka timmarna på dygnet. Därför tänker vi jobba med belysning på ett sätt som både är stämningsskapande och trygghetsbefrämjande. Belysning kommer att placeras på olika nivåer och lysa upp både stråken samt omgivande träd och buskar. Så som man framgångsrikt arbetat med att höja säkerheten i exv stadsparken i Helsingborg.

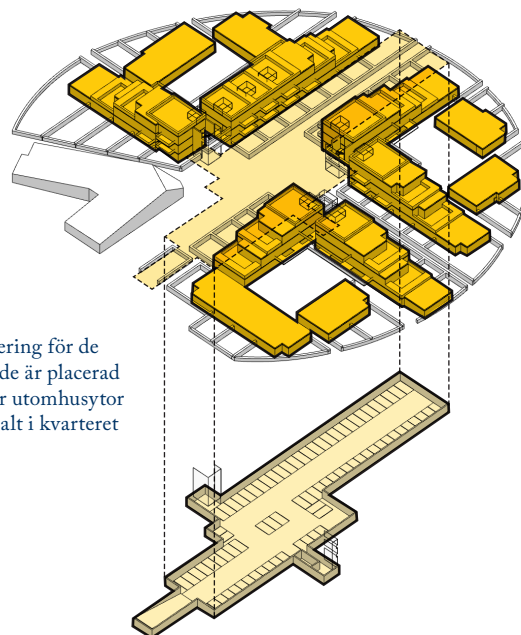
PARKERING

Vi bedömer att parkeringsbehovet för hela kvarteret kommer att bli totalt 80-90 platser. Exakta siffror kommer att redovisas i ett ev steg 2 av markanvisningen när vi också studerat sammansättningen av antalet lägenheter och storlekar på dessa.

Parkering för de boende förläggs i ett underjordiskt garage med planterbart bjälklag som går i nord-sydlig riktning genom kvarteret. Hissar och trappor kopplas till parkeringen så att de boende enkelt når sina respektive gårdar och lägenheter.

Gästparkering kommer att anläggas i kvarterets södra del, anslutande till Ridvägen, där också rampen ner till den underjordiska parkeringen förläggs.

På så sätt kommer närvaron av bilar knappt att bli märkbar i kvarteret och vi frigör avsevärd yta för människor, djur och växter. De gröna värdena inom området prioriteras.



Parkering för de boende är placerad under utomhusytor centralt i kvarteret

BOSTADSTYP OCH UPPLÅTELSEFORM

Vi har för avsikt att uppföra bostäderna som flerbostadshus i form av bostadsrätter.

HÅLLBARHET

Vi kommer låta Svanen-märka byggnaderna i kvarteret Ryktborsten. Dessutom arbetar vi sedan länge med Midrocs system "Självklart hållbart", som ger oss verktygen för att säkerställa att våra bostäder tillgodoser kraven på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Det görs med hjälp av våra projektspecifika handlingsplaner som tas fram och ligger till grund för projektering och produktion av såväl bostäder som kommersiella fastigheter.

Det ekonomiska ansvaret innefattar att säkerställa att vi bedriver en lönsam verksamhet. Det är grunden för vår verksamhet, och med lönsamheten följer våra möjligheter att bidra till en positiv utveckling av framtiden.

Det ekologiska ansvaret innebär att vi förebygger negativ påverkan på vår miljö genom att agera långsiktigt hållbart och vi levererar våra tjänster på ett så miljövänligt sätt som möjligt.

Det sociala ansvaret innebär i stort att vi vill erbjuda alla människor lika möjligheter. Det betyder att vi ställer samma höga krav på våra kunder, samarbetspartners och leverantörer som vi ställer på oss själva.

INNOVATIVA LÖSNINGAR

Vi avser att i ett ev. senare skede studera hur vi kan koppla aktuellt projekt till vårt pågående innovationsarbete med smarta hem, som bl.a. pågår inom ramen för H22.

PRELIMINÄR TIDPLAN

- Marköverlåtelseavtal tecknas under Q4 2020.
- Projektering påbörjas snarast efter undertecknat marköverlåtelseavtal.
- Säljstart planeras Q2 2021.
- Säljgrad ca 60% uppnådd Q4 2021.
- Byggstart planeras till vintern Q4 2021 med ett färdigställande ca. 2 år senare, vilket i sin tur innebär att tillträde och inflyttning för slutkund kan ske Q4 2023.

2. SKISSER



Situationsplan



SKALA 1:1000
0 5 10 20 50 100
METER



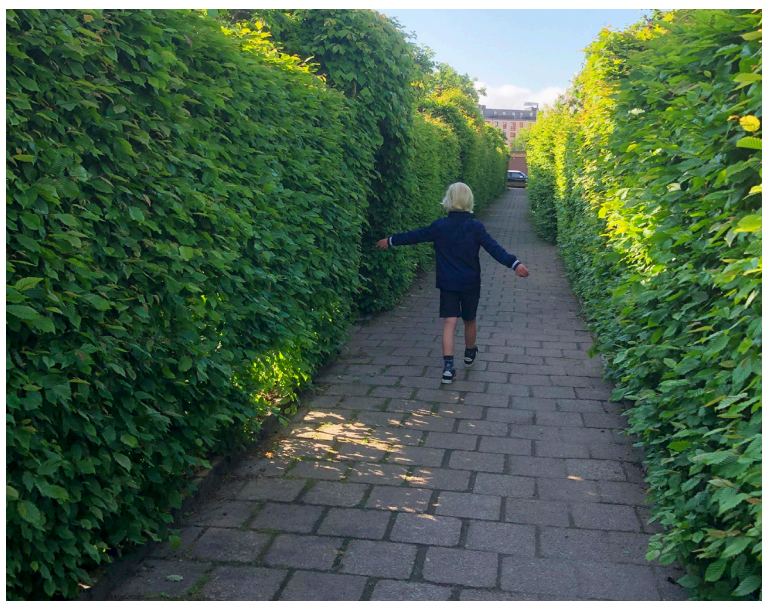
Delar av taken i kvarteret Ryktborsten får terrasser för de boende. Inspiration från 79&Park i Stockholm.



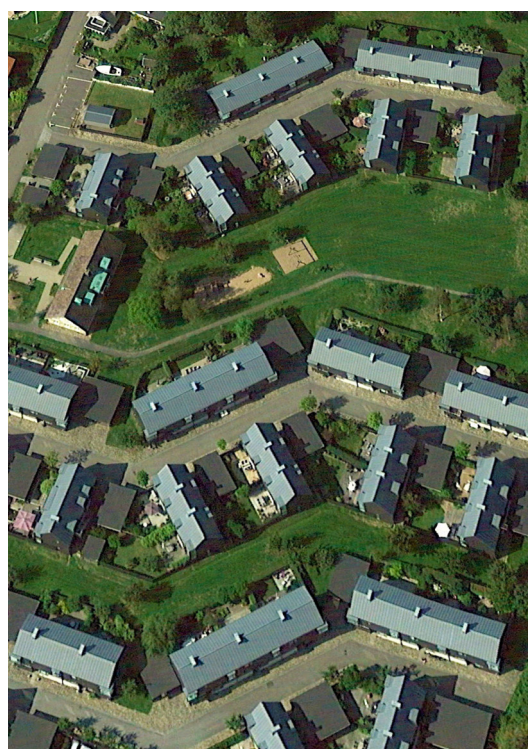
Gröna gårdsrum, bild från Bo01 i Malmö



Bostäderna i markplan möter publika ytor genom privata uteplatser. Bild från "Wohnen für alle".



Gröna stråk genom kvarteret utgör både access till trädgårdarna för de boende och smitvägar för allmänheten. Inspiration från de engelska radbusen på Tägaborg.



Kombination av tätt och öppet, offentligt och privat. Tre gudor i Viken är ett fint exempel på kvartersstruktur.

3. FÖRETAGSINFORMATION OM EXPLOATÖREN



FÖRETAGSINFORMATION

Midroc Properties erbjuder tjänster inom bygg, miljö och fastighet. Affärsområdet består av tre huvudbolag:

Midroc Property Development utvecklar, bygger och förvaltar kommersiella fastigheter samt bostadsfastigheter.

Midroc Real Estate äger långsiktigt och förvaltar fastigheter i Stockholm och Öresundsregionen.

Midroc Construction bedriver entreprenadverksamhet med egenutvecklade entreprenader, i samverkansprojekt i tidiga skeden och i traditionella entreprenadutföranden.

Midroc Property Development som står bakom detta förslag har idag tre kontor – i Stockholm, Malmö och Helsingborg. Vårt huvudkontor finns i Malmö.

Midrocs arbetssätt avspeglar sig i företagets öppna attityd och engagemang. Att projektera, uppföra, äga och förvalta byggnader är en process i samverkan mellan slutkunden, oss och kommunen. Vi på Midroc tror på att göra saker tillsammans. Faktum är att det är grunden i hela vår verksamhet. Det är inte på egen hand, utan tillsammans, som vi kan utveckla, förändra och förbättra. Tillsammans har vi på Midroc tagit oss an utmaningar inom industri, bygg, fastighet och miljö sedan 1996. Idag arbetar vi efter en högt satt målbild: vi ska bidra till en bättre framtid.

Midroc har höga arkitektur-, miljö- och kvalitetsambitioner. Företaget har bl.a. haft äran att vid ett flertal tillfällen erhålla Malmö Stads finaste miljöpris ”Gröna Lansén”. Kvalitets- och miljöarbetet sker enligt ett eget dokumenterat system: VSA – Vårt Sätt att Arbeta.

Utöver ovanstående har Midroc utsetts till Karriärföretag 2014-2019 samt utsetts till Sveriges bästa arbetsgivare i kategorin stora företag.

SÄLJKRAV

Förutsättning för produktionsstart är att vi uppnått ca 60% i försäljningen.

EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Vi avser själva utgöra byggherre för projektet. Normalt bildar vi helägda och nybildade dotterbolag för dylika projekt.

Finansiering sker normalt mot pantbrevsbelåning. Vi kan nämna att Midroc AB (vari Midroc Property Development AB utgör helägt dotterbolag) har en soliditet på 35 %. Utrymmet för nya investeringar i egen balansräkning är stort.

Midroc är inte ett börsnoterat bolag, vilket ger oss en större handlingsfrihet som inte störs av kvartalsekonomi. För mer information se vår årsredovisning.

KONTAKTUPPGIFTER

Midroc Property Development AB
Johan Svedström
Carl Krooks gata 18
252 25 Helsingborg

Tel: 010-470 73 81

Mail: johan.svedstrom@midroc.se

www.midroc.se

Org.nr. 556319-4249

4. REFERENSProjekt



SeaU, Helsingborg

Arkitekt: Wingårdhs Arkitektkontor

BYGGHERRENS REFERENSProjekt I URVAL I NÄROMRÅDET



Limnologen, Växjö

Sveriges högsta nybyggda bostäder i trä: 134 bostadsrätter byggda med massiv trästomme.

Boarea: 11 200 kvm.

Stora samhällsbyggarpriset 2010.

Arkitekt: Arkitektbolaget

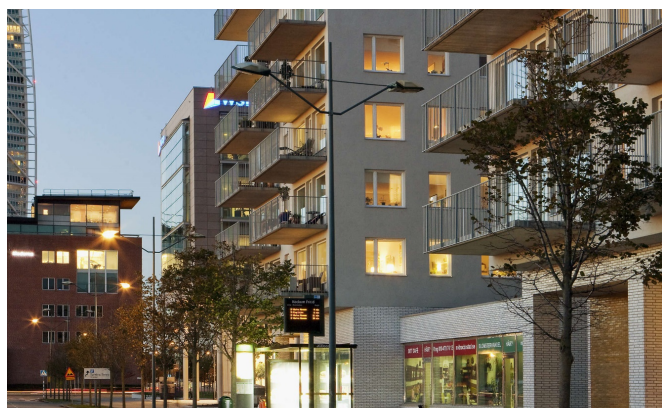


Sjöjungfrun, Malmö

Utveckling av 187 bostäder och lokaler tillsammans med MKB, granne med World Trade Center Malmö.

Färdigställt 2016.

Arkitekt: Juul Frost.



Ribbersstrand, Malmö

108 bostadsrätter i fem bostadsrättsföreningar. Fantastisk utsikt över Öresund och Kockums park.

Färdigställt 2012.

Nominerad till Malmö stads utmärkelse Årets stadsbyggnadspris.

Arkitekt: Johan Celsing Arkitektkontor & Metro Arkitekter

ARKITEKTENS REFERENSProjekt I URVAL



Kv. Morgondoppet, Borstahusen

Bostadskvarter med 7 st radhus. Husen byggs som passivhus med takterrasser och villahiss för full tillgänglighet. 1 350 m² BTA.

Beställare: Kv. Morgondoppet AB.

Under uppförande, färdigställs augusti 2020.



Aspen strand, Lerum

Masterplan- och kvalitetsprogramarbete för ett nybyggt område med ca 45 000 m² bostäder, baserat på tävlingsvinst i Europan 10.

Beställare: Lerums kommun/HSB/Skanska/Wallenstam.

Pågående detaljplanearbete.



Kv. Solbjer, Lund

Åtta radhus på nya Brunns hög-området, byggs som plusenergihus. 1 350 m² BTA.

Beställare: Solbjer bostads AB.

Under uppförande, färdigställs oktober 2020.

BYGGHERRENS OCH ARKITEKTENS GEMENSAMMA PROJEKT



Trygghetsboende, Viken

Kvarter med totalt 47 lägenheter för äldre personer. Baserat på vinst i markanvisning. 4 000 m² BTA.

Detaljplan förväntas klar i slutet av 2020, planerad inflyttning 2022.



Lägerplatsen, Landskrona

3 st flerbostadshus med totalt 36 lägenheter och gemensamt gårdshus. 4 600 m² BTA.

Under projektering, inflyttning 2022.



Trygghetsboende / SÄBO / administrativa funktioner, Svalöv

Kombinerat trygghetsboende, särskilt boende, palliativ vård, storkök och administrativa enheter. 6 000 m² BTA.

Detaljplan förväntas klar i slutet av 2020, planerat färdigställande 2023.



Klitterbyn, Ängelholm

Den befintliga centrumanläggning i stugbyn kommer att ersättas av nya bostadshus i 2 plan, innehållande totalt ca 40 lägenheter. 4 700 m² BTA.

Pågående detaljplanearbete, planerad inflyttning 2024.