



Illustration över området och det kringliggande landskapet.



Grundform av sektionen från detaljplanen.



Uppdelning av volymen.

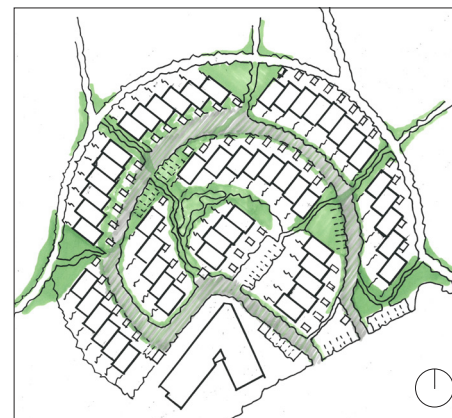


Byggnation varierat med gröna gaturum.

Introduktion

I norra Laröd strax norr om Helsingborg ligger vår tomt i kvarteret Ryktborsten. Bebyggelsen runt omkring består mestadels av radhus och småhus. Närheten till havet, grönområden, fritidsaktiviteter och Sofiero slott skapar ett attraktivt område. Fastigheten ansluter till Ridvägen i söder och Laröds Förskola. Området omgärdas av grönskande landskap. Detaljplanens förutsättningar med högst bebyggelse i de mest centrala delarna och nedtrappning mot ytterkanterna av fastigheten har satt ramarna för gestaltningen. Förslaget består av radhus som följer den cirkulära formen. Husen är förskjutna mellan varandra och bildar ett gemensamt gaturum mellan radhusen. Med vårt förslag vill vi skapa förutsättningar för **livet mellan husen**, "goda grannar". Utformningen av ytan mellan husen, kvarterets kantzoner och mellanrum, är viktig. Grönska och mikroplatser skapar livsmiljöer som främjar samspel och möten vilket bidrar till kvarterets välbefinnande och

samhörigheten mellan **goda grannar**. Området definieras i kantzonen av den kommunala gång- och cykelbanan. Bebyggelsestrukturen med förskjutna radhus ger ett naturligt möte med den svängda formen och ger på håll visuell ledning till hur man rör sig i området. Med det nya kvarteret tillsammans med den befintliga förskolan skapas entrén till kvarteret. Genom området löper ett gångfartsområde. En slinga genom området där man kan köra till husen men på fotgängarnas och lekens villkor. Här ges möjlighet för lek och möten mellan husen. Ytan mellan husen får en gradient från det privata till det gemensamma genom olika växt- och materialval samt genom att högre detaljeringsgrad används vid entré-markplan.



Koncept. Tre rader av radhus ringlar sig runt den cirkulära tomten. En yttre slinga runt tomten, ett stråk i mitten som bildar ett gemensamt gaturum och en inre plats i mitten av tomten som blir till ett grönnare rum. Små gångstigar och "pocket parks" ansluter mellan de olika stråken.



Cirkulation. Gångfartsområdet slingrar sig runt området där man kan köra till husen men på **fotgängarnas villkor**. Här ges möjlighet för möten mellan husen. Entréerna till radhusen är riktade åt olika håll för att skapa variation.

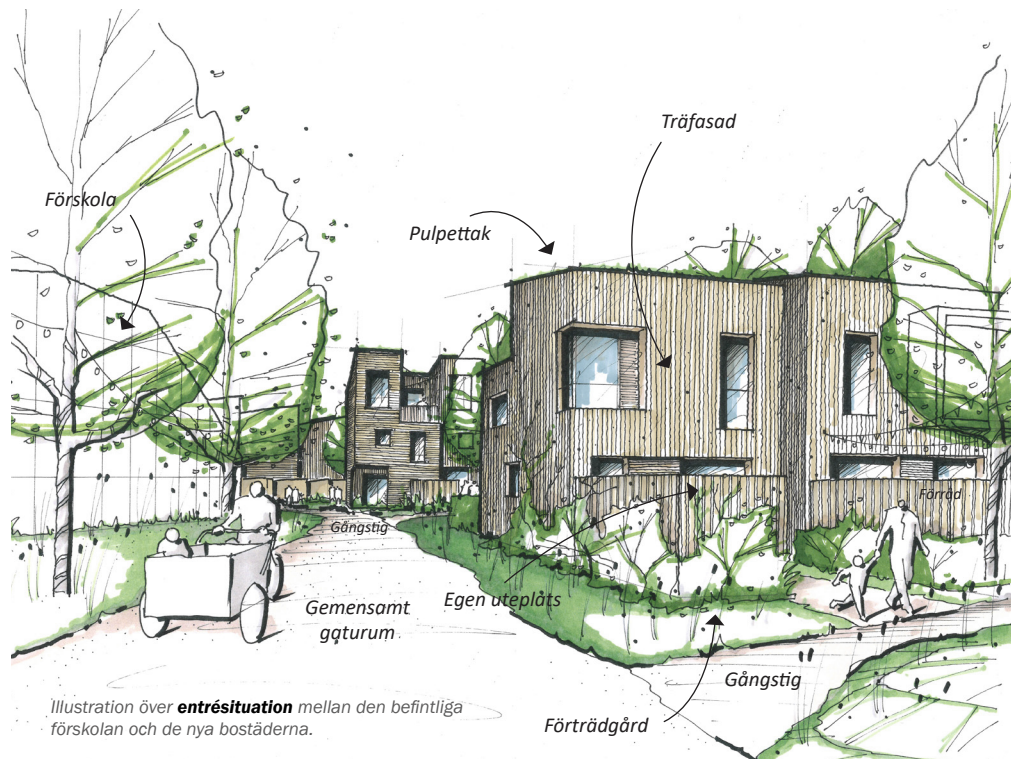


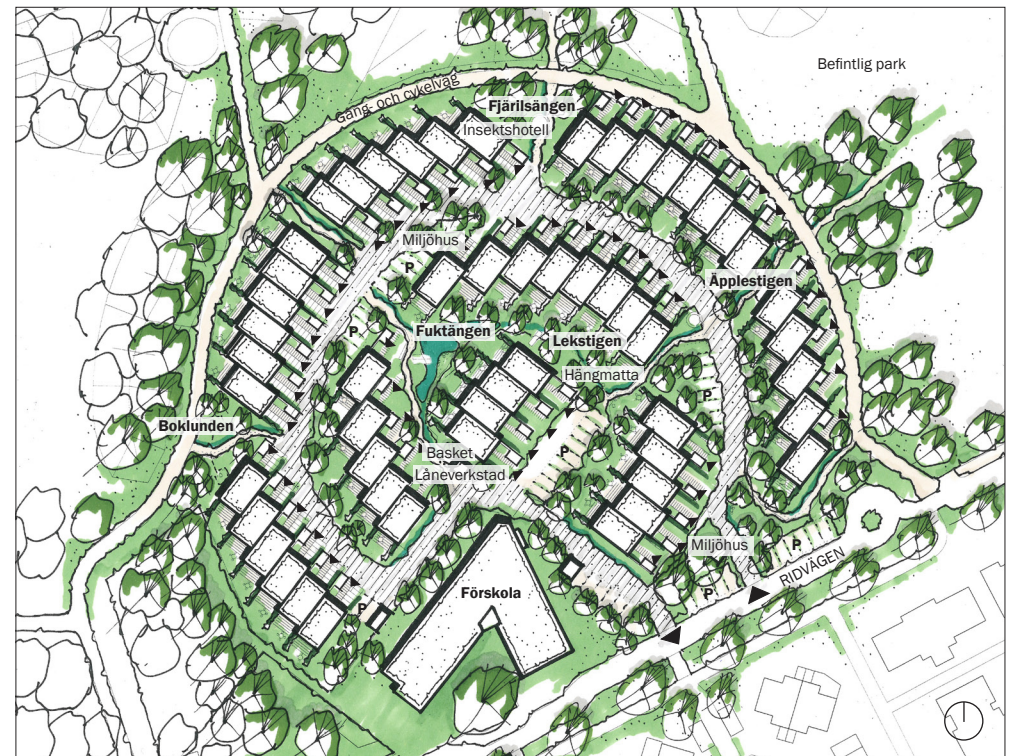
Illustration över entré-situation mellan den befintliga förskolan och de nya bostäderna.

Gestaltning och fasadmateriäl

Ett medvetet materialval av trä och gröna tak skapar gestaltningskoncept och knyter an till det gröna intilliggande landskapet. Trämateriäl genomsyrar byggnaderna och dess fasader. Detta skapar en naturlig och varm känsla vilket är ett val av förnyelsebart materiäl ur ett hållbarhetsperspektiv. Taken sluttar utåt för att koppla an till detaljplanens förutsättningar och förskolans utformning, men också för att vara synliga från gatan. Kvarterets taklandskap är spännande och varierande med stor del gröna ytor. De gröna taken och kopplingarna mot det befintliga landskapet knyter visuellt ihop det nya kvarteret med sin omgivande miljöö. Förskjutningen av varje radhus skapar variation, nischer till entréer och egna uteplatser. Radhus som orienterar sig till mitten av fastigheten bildar en inramning av platsen och dess kvaliteer.

Gemensamt grönt gaturum

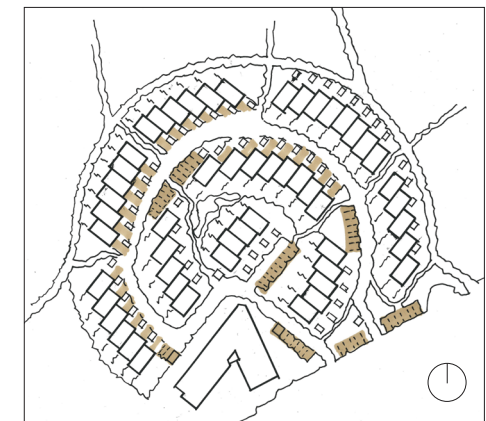
Ett område med en målpunkt och naturliga kopplingar ut mot kringliggande strukturer skapar goda möjligheter för möten och gemenskap, i kvarteret har vi därför valt att arbeta med mellanrummen. Mellanrummen ska erbjuda olika upplevelser – små platsbildningar. **"Bokskogen"** - en plats för naturlek, där pelarsalen ger ett naturligt lugn, ta en paus i skuggan av trädens kronor, balansera på stenen eller snurra i fåtöljen, den informella stigen leder dig in mot skatten. **"Byteshörnan"** - här kan man byta böcker, dela verktyg, redskap, partytält, växter. I den lilla byteshörnan finns också en enklare verkstad med cykelfix. Att hjälpas åt och dela med sig ger en tillsammans- känsla som skapar samhörighet och välbefinnande. Basketkorgen - monterad mot byteshörnans vägg blir en plats för träning och kanske möten mellan kvarterets tonåringar. **"Fjärilsparken"** - erbjuder färg, dofter, sätt dig ner



Situationsplan. 0 10 50 m

och blicka ut mot ängen och det omkringliggande landskapet, lyssna på binas surr och känn doften av perenner och örter i full blom. Centralt i kvarteret knyter **Fuktängensn** slingrande form ihop den gröna stammen.

Mobilitet. På fastigheten erbjuds god plats för cykeln. Som helhet främjar förslaget ett grönt val av färdmedel genom att det i området finns gemensam cykelpool med lådcykel och cykelverkstad. Platser för cykeln skapar en vilja att cykla och möjliggör möten vid cykelparkeringen. Bilparkeringen är varierad, vissa radhus har privat parkering intill entrén medan andra delar på gemensam parkering. Möjlighet till laddning för elbil finns även i området.



Mobilitet. Bilparkeringen är varierad, privat parkering tillsammans med gemensam parkering.

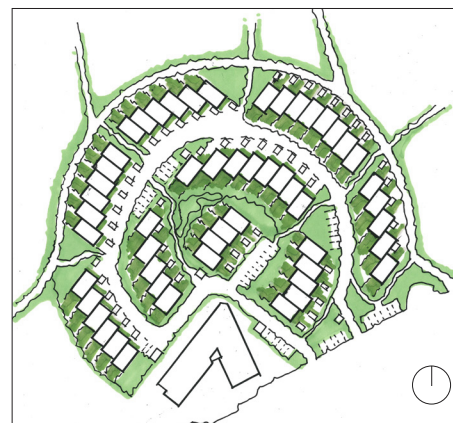


Illustration över det gemensamma gåtuumet och de mer privata förträdgårdarna

Gröna och blå platser

Grönska. Kvarterets planteringar är inte tänkta att vara tillrättlagda, de ska ha en mer **vild** och **naturlig karaktär**. I växtvalet vill vi främja mångfald och artrikedom och ge de boende höga upplevelsevärden året runt. Utformningen av kvarterstrukturen görs grön genom att använda plank med klätterväxter och häckar för att skapa den privata sfären till tomterna. Förråds- och miljörumsväggar förses med klätterväxter. I markplanet är den egna uteplatsen viktig då den ger möjlighet till en **privat sfär**. De gröna platserna och gångfartsgatan har en enkel men genomtänkt belysning som ger ett tryggt och trivsamt gåtuum under den mörkare delen av dygnet. Belysningen utgörs av låg belysning utmed gångfartsgatorna och skapar ett finmaskigt nät utmed smitvägarna.

Dagvatten- och skyfallshantering. Regn är en resurs! Delar av dagvattnet samlas i ett öppet grönt dike, en meandrande lågpunkt "Fuktängen". Lågpunkten får en dubbel funktion som förutom sin fördröjande förmåga och inslag av stenar, spångr och växtlighet också inbjuder till lek, blomning och vackra blickfång. Generellt avvattnas hårdgjorda ytor mot grönska. För att minimera dagvattenavrinningen minimeras andelen hårdgjorda ytor och genomsläppliga material används i så hög utsträckning som det går t.ex. gräsarmering eller stensmjölsytor samt att husens tak utförs gröna. Dessutom får varje fastighet en regntunna kopplad till stuprör och regnvattnet kan nyttjas till bevattning av planteringar och odlingar. Vid skyfall, när Fuktängen är full, skapas möjlighet för vattnet att bräddas ut till omgivningarna. Höjdsättning utförs så att det inte skapas inestängda områden som kan orsaka skador på bebyggelsen.



Gröna ytor. Gemensamma gröna ytor tillsammans med den egna uteplatsen.

Sammanställning

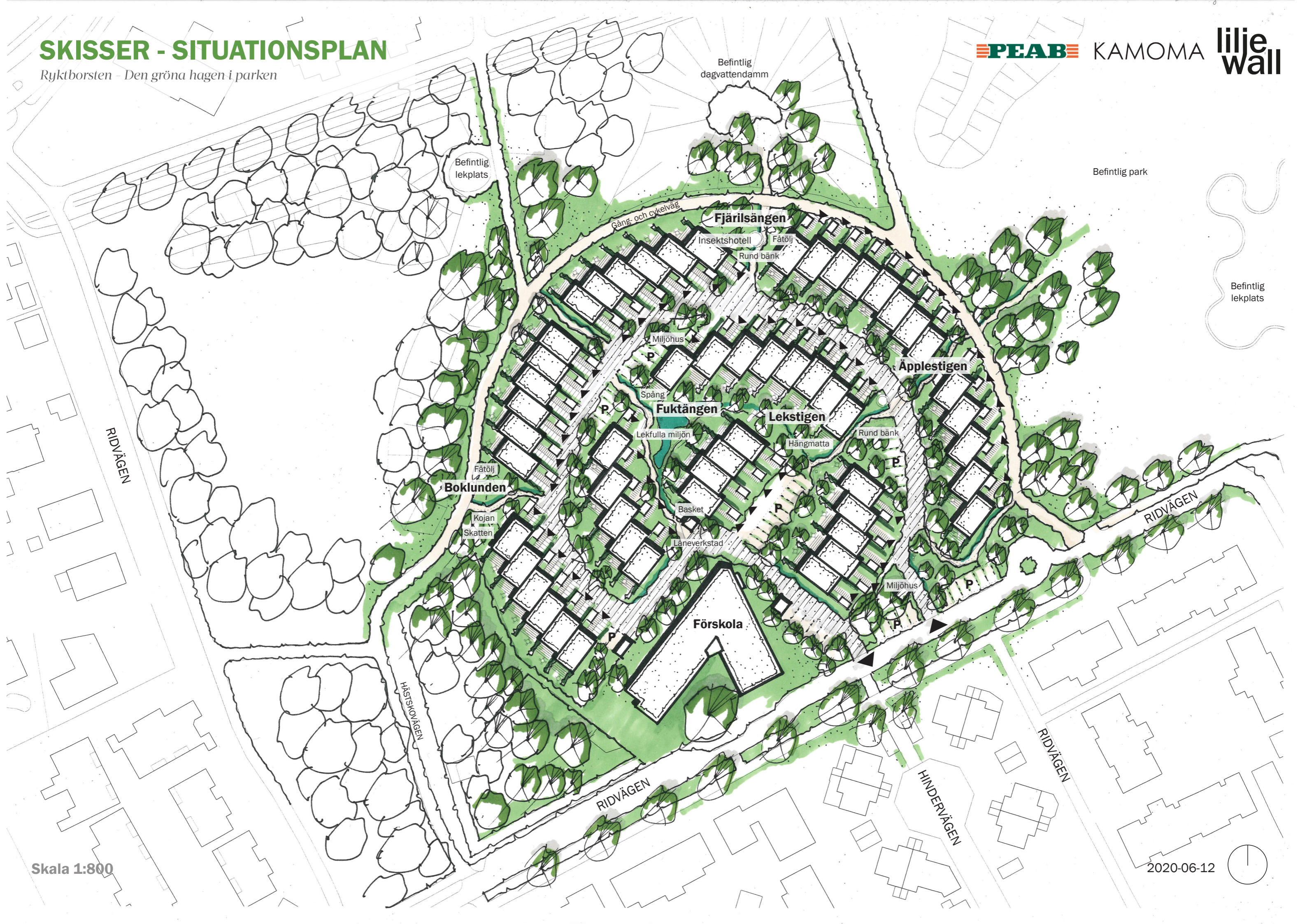
Upplåtelseformen på projektet är bostadsrättsradhus och innefattar ca 6100 kvm BTA.

Tidplanen för projektet kan se ut på följande sätt:

- Markanvisningstävling klar; marktilldelning klar 28/10-2020 (enligt uppgift)
- Markanvisningsavtal signerat och godkänt i kommunstyrelsen Q4-2020
- Projektering start Q1-2021
- Bygglov Q3-2021
- Försäljningsstart Q4-2021
- Byggstart Q2-22
- Färdigställande Q3-2024

SKISSER - SITUATIONSPLAN

Ryktborsten - Den gröna hagen i parken



SKISSER - INSPIRATIONSBILDER

Ryktborsten - Den gröna hagen i parken

Insektshotell. En möjlig bostad för insekter och mindre djur.

Tak. De gröna taken och kopplingarna mot det befintliga landskapet knyter visuellt ihop det nya kvarteret med sin omgivande miljö.

Små platsbildningar. Mellanrummen erbjuder olika upplevelser, den sociala bänken, en bänk placerad i skugga under trädkronan med utblickar mot landskap, eller en bänk placerad mitt i den soliga fjärilsängen eller boklundan.

Genomsläppliga ytor. För att minimera dagvattenavrinning användas genomsläppliga material som t.ex. gräsarmering eller stenhölsytor.

Vattenspegel. "Fuktängen" är områdets naturliga samlingsplats och samtidigt dagvattenhantering. En spång, några naturstenar och stockar förstärker känslan av vatten även då ytan står torr.

Fasad. Trämateriäl genomsyrar byggnaderna med dess fasader för att skapa en naturlig och varm känsla samt ett val på ett förnyelsebart material ur ett hållbarhetsperspektiv.

Mötas på gatan. Ett gemensamt gaturum där man kan köra till husen men på fotgängarnas och lekens villkor. Gångstigar ansluter mellan de olika stråken.

Företagsinformation

Organisation

Peab är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag med drygt 14 000 anställda och en nettoomsättning på 54 miljarder kronor 2019, se Peabs års- och hållbarhetsredovisning 2019 <https://peab.se/om-peab/finansiell-information/>. Peab kännetecknas av en decentraliserad och kostnadseffektiv organisation med fyra kompletterande affärsområden vars verksamhet baseras på lokalt entreprenörskap nära kunden. Organisationen är indelad i fyra samverkande affärsområden, vilket ger oss styrkan och möjligheten att genomföra såväl små som stora projekt.

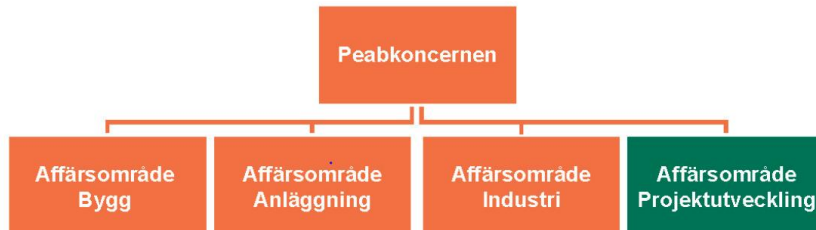


Fig 2 Organisationsstruktur

Affärsområde projektutveckling, som omfattar bostadsutveckling och fastighetsutveckling, bidrar till att skapa hållbara och levande stadsmiljöer med såväl bostäder som kommersiella fastigheter. Affärsområdet ansvarar för Peab koncernens förvärv och avyttring av fastigheter samt projektutveckling som genererar entreprenader till övriga affärsområden. 2019 hade affärsområdet en nettoomsättning på drygt 7,7 miljarder.

Nyckeltal				
	2019	2018	2017	
Nettoomsättning, Mkr	7 784	7 844	8 343	
varav Fastighetsutveckling	786	738	1 013	
varav Bostadsutveckling	6 998	7 106	7 330	
Rörelseresultat, Mkr	966	785	804	
varav Fastighetsutveckling	305	170	98	
varav Bostadsutveckling	661	615	706	
Rörelsemarginal, %	12,4	10,0	9,6	
varav Fastighetsutveckling	38,8	23,0	9,7	
varav Bostadsutveckling	9,4	8,7	9,6	
Sysselsatt kapital per 31 december, Mkr	15 964	12 984	9 986	
Orderingång, Mkr	6 164	6 681	8 496	
Orderstock per 31 december, Mkr	5 027	7 134	8 198	
Antal anställda per 31 december	343	379	361	

Fig 2 Affärsområde Projektutveckling Nyckeltal, Peabs års- och hållbarhetsredovisning 2019

Peab Markutveckling AB är ett bolag inom affärsområdet som äger fastigheter som sedan utvecklas till bostäder eller kommersiella fastigheter.

Peab Bostad AB bedriver utveckling, entreprenadverksamhet samt försäljning av bostäder inom affärsområdet. Vi är en av de största bostadsutvecklarna i Sverige och har en stark position på marknaden. Verksamheten har en rikstäckande geografisk spridning med ett flertalet kontor fördelat på fyra regioner. Bolaget har sitt säte i Stockholm.



Under 2019 produktionsstartades ca 2000 bostäder varav ca 400 bostäder i region BU Skåne. Vårt mål är att ligga i framkant inom hållbar stadsutveckling, vilket inkluderar levande, trygga boendemiljöer och mötesplatser i bostadsområdet.

I region BU Skåne har vi två lokala distrikt, varav ett i Helsingborg. För oss är det viktigt att vara nära den lokala marknaden och våra kunder. I många år har vi tillsammans med kommuner och våra samarbetspartners kunnat utveckla bostäder som möter många. Vi utvecklar både hyresrätter, bostadsrätter samt äganderätter anpassat efter kundernas behov. Detta är en del i Peab vision att säkerställa hållbarhet för framtiden.

Säljkrav

Vår intresseanmälan för fastigheten Ryktborsten 2 avser bostadsrätter, som ägs av en bostadsrättsförening. För att säkerställa genomförande och hållbarhet kommer byggstart att ske när 60% av bostäderna har tecknade förhandsavtal.

Tidplan:

- Markanvisningstävling klar; marktilldelning klar 28/10-2020 (enligt uppgift)
- Markanvisningsavtal signerat och godkänt i kommunstyrelsen Q4-2020
- Projektering start Q1-2021
- Bygglov Q3-2021
- Försäljningsstart Q4-2021
- Byggstart Q2-22
- Färdigställande Q3-2024

Kontaktuppgifter

Peab Markutveckling AB
Orgnr: 556949-4437
Fakturaadress:
Box 808
169 28 Solna

Kontaktpersoner för denna intresseanmälan är:

Anders Klasson, distriktschef Peab Bostad AB
Region BU Skåne
Tel: 0733-37 38 89
anders.klasson@peab.se

Sara Norén, affärsutvecklare Peab Bostad AB
Region BU Skåne
Tel: 0733-37 48 15
sara.noren2@peab.se



REFERENSprojekt - Peab bostad

Ryktborsten



Maria Sol, Helsingborg



Pålsjögården, Helsingborg



Kv Gustavsborg, Helsingborg



Maria Sol, Helsingborg



Pålsjögården, Helsingborg



Kv Gustavsborg, Helsingborg

Maria Sol, Helsingborg

I hjärtat av stadsdelen Mariastaden i Helsingborg finns Maria Sol. Ett litet bostadsområde bestående av 25 småhus i två plan fördelade om fem och fem längs kvartersgator med en centralt anlagd dagvattendamm som hjälper fördröja dagvattnet. Projektet nådde ett av Peabs bästa mätningar gällande nöjd kundindex 2017.

Pålsjögården, Helsingborg

I natursköna Pålsjö har Peab nyligen uppfört 11 radhus i två plan för den moderna och aktiva familjen. De sociala ytorna placerades på nedanvåningen och de mer privata på ovanvåningen. Husen omringar en lekplats, en naturlig mötesplats i kvarteret. Hösten 2019 var projektet färdigställt och samtliga hus inflyttade.

Kv Gustavsborg, Helsingborg

I Kv Gustavsborg, en utbyggnadsetapp av populära Gustavslund, uppfördes 70 moderna småhus av varierande typer – radhus, kedjehus och friliggande hus. Här varierades även fasadmaterialet för att skapa en gemytlig harmoni och karaktär. Det familjevänliga kvarteret färdigställdes under 2018.

REFERENSprojekt - Liljewall

Ryktborsten

**lilje
wall**



Klevens Udde, Göteborg



Sandlyckan, Kungsbacka



Titteridammsvägen, Göteborg



Klevens Udde, Göteborg



Sandlyckan, Kungsbacka



Titteridammsvägen, Göteborg

Klevens Udde, Göteborg

Läget är unikt, med klipporna och det salta havet som närmsta granne – och fyren på Hällö i blickfånget. Havspanoramat gör platsen till en av de vackraste i världen. Längst ut på Klevens udde i Smögen har vi ritat 58 fina bostadsrätter i storlek 1,5–4 rum och kök.

Sandlyckan, Kungsbacka

Till Kullavik lockas människor för de mjuka klipporna, det öppna havet, fina sjöar, trolska skogar och vidsträckt ljunghedar. Från Gamla Särövägen, som sträcker sig söderut från Göteborg längs kusten, når du det nya bostadsområdet Sandlyckan. Tillsammans med Derome har vi skapat traditionella röda gårdshus med en modern touch. Husen har tilldelats Kungsbackas arkitekturpris 2018.

Titteridammsvägen

På Titteridammsvägen ligger radhusen lätt indragna från gatan och en smal remsa förgårdsmark ger en mjuk övergång från den offentliga gatan till den privata bostaden. Radhusen består av enkla volymer, där de stora fönsterpartierna, den rytmiska fönstersättningen och träets materialitet är det som ger husen sin elegans. Kvarterets färgskala går i dovt blågrått, grönt, svart, vitt och oljebehandlat trä, som bidrar med en varm ton.