

Markanvisningstävling  
**Kv Ryktborsten**

-La(du)röd



Executive Property

**WE**  
CONSTRUCTION

**Wingårdhs**

**Härmed har vi nöjet  
att översända vårt  
anbud.**



— Erik Linder  
VD  
Executive Property Svenska AB



— Jonas Lindén  
VD  
We Construction AB



— Gert Wingårdh  
VD  
Wingårdh Arkitektkontor AB

# Innehåll

<b>Vision</b>	5
Vår vision	5
<b>Utformning av området</b>	6
Situationsplan	7
<b>Bostäderna</b>	8
Planer flerbostadshus	9–12
Planer radhus	13–14
Fasader	15
<b>Gestaltningssidé</b>	16
Byggnadsutformning	17
<b>Sektioner</b>	18
Detaljsnitt	19
<b>Hållbarhet</b>	20
Landskap	21
Dagvatten	22
Ekosystemtjänster	23
Social Hållbarhet	24
<b>Teknisk innovation</b>	25
<b>Genomförande</b>	26
Preliminär tidsplan	26
Lägenhetsfördelning och areasammanställning	27
<b>Kontakt</b>	28

Samtliga skisser samt ritningar lämnas som handling i A3-format samt på USB.

**Med det här förslaget  
skapar vi framtidens gröna  
bostäder i Laröd. Mitt i  
Laröds gröna stråk vill vi  
bidra med en attraktiv  
boendemiljö som tar till  
vara på och speglar sin  
omgivning.**

**Tillsammans skapar vi  
en innovativ och hållbar  
boendemiljö i trä som  
Helsingborgs Stad kan vara  
stolt över!**



# Vision

Laröds gröna hjärta



## Vår vision

Genom vårt förslag tillför vi värden och bidrar till Laröds goda renommé som attraktiv bostadsort. Lägenheterna samlas kring de höga träden, den karaktäristiska innergården, den levande välkomnande entréytan, den öppna dagvattenhanteringen och de tillförda ekosystemtjänsterna. Vi vidareutvecklar den gällande detaljplanens intentioner med flikar och öppningar mot parken, takterrasser och utblickar som fångar platsens unika karaktär. Blandade upplåtelseformer med både bostadsrätter och hyresrätter balanserar utbudet och bidrar till Laröds attraktionskraft.

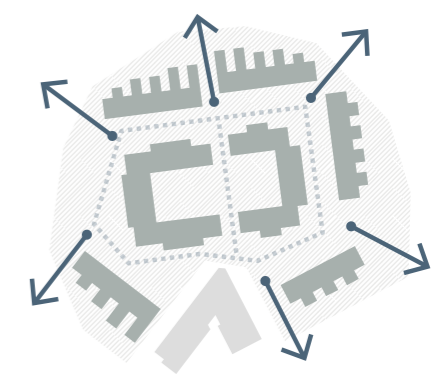
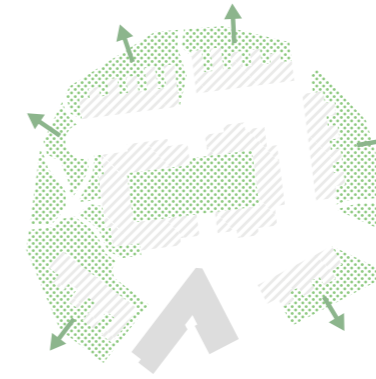
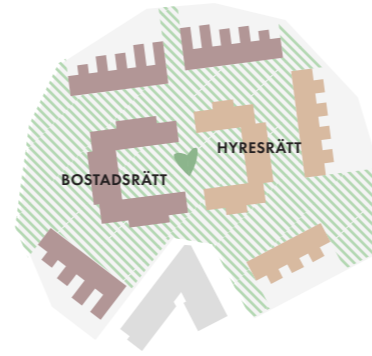
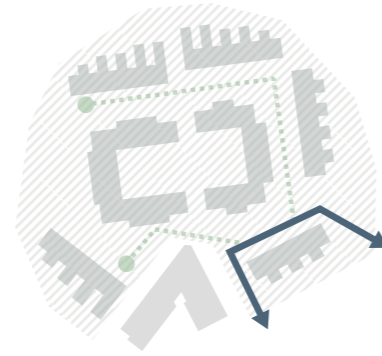
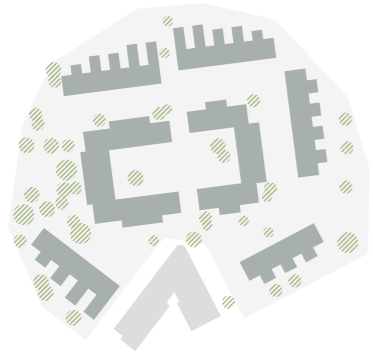
## Innovativt stadsbyggande

Vi vill bidra till ett hållbart och innovativt stadsbyggande genom:

- **Konsekvent träbyggande:** Kombination av träregelstomme och massivträbjälklag. För arbetsmiljön på byggarbetsplatsen, för att stötta lokal produktion och inte minst för klimatet.
- Kombination av upplåtelseformer med bostäder med bästa tänkbara boendekvaliteter för alla.
- Solceller för minskat externt energiberoende.
- **Innovativ dagvattenhantering.** Öppna system för att hantera skyfall och som attraktiva tillägg i landskapsgestaltningen.
- Utveckling och långt gången integrering av ekosystemtjänster i den helhetliga utformningen. Ta tillvara på och utveckla befintlig grönska. Lägg till strategiskt viktiga grönytor på tak och planteringar.
- Fokus på social hållbarhet genom att arbeta aktivt med bostadssociala mötesplatser och genomtänkt hierarki mellan projektets allmänna och privata ytor för att stärka sammanhållning och att naturliga möten.
- Intention att erbjuda mindre verksamhetslokaler i anslutning till entrétorget för att erbjuda närservice stärka kopplingen mellan kvarteret och Laröd i stort.
- Erbjuder digital infrastruktur för en smart och effektiv delningsekonomi. För att underlätta en hållbar livsstil, delning av tjänster, fastighetsinformation och att stärka interaktion mellan de boende och Laröd i stort.
- Skapa ett riktigt bra mikroklimat för att kvarteret ska vara en attraktiv miljö för människor att vistas i, både utomhus och inomhus. Stadsplanen och byggnadernas utformning skapar mesta möjliga lä och soliga platser utomhus.

# Utformning av området

## Gestaltningssidé



### Bevara träden

Befintliga träd är en fantastisk resurs som vi vill ta till vara på! De utgör inte bara ett habitat för många djur och växter utan är även i högsta grad karaktärskapande och utgör en förankring av platsens historia bakåt i tiden. Med vårt förslag har vi försökt placera nya byggnader och vägar så att så många som möjligt av de stora träden har möjlighet att leva vidare.

### Angöring och gatustruktur

Vi föreslår en tydlig angöringsslinga från det allmänna gatunätet österifrån. För bästa tillgänglighet och orienterbarhet skapas en tydlig entrépunkt från Ridvägen. Här finns målpunkten av huvuddelen av biltrafiken i form av angöringszoner och nedfart till parkeringsgarage. På så vis undviks biltrafik inne i området. Mot Ridvägen anläggs en välkomnande entrémiljö där vi gärna ser att vi tillsammans med kommunen kan hitta en passande helhetslösning med förskolan och dess inlastningszon.

Från entrépunkten löper lokalgator i gångfartsmiljö längre in i området. Här finns kompletterande bilparkeringsplatser för de boende men i första hand utgör detta ett familjärt gaturum med välkomnande radhusentréer, gröna kantzoner och uteplatser till lägenheterna i markplan.

Via lokalgatorna löser vi tillgängligheten för all trafik i form av räddningstjänst, renhållningsfordon, färdtjänst mm via det interna gatunätet utan att behöva involvera den utvändiga gång- och cykelvägen. Endast gång- och cykelstråk ansluter från området ut i den omkringliggande parkmiljön.

### Blandade upplåtelseformer – Samma livskvalité

En av de bärande tankarna bakom förslaget är att inte göra skillnad på boendekvalitéerna för de olika upplåtelseformerna. Även om hyresrätterna förmodligen kommer att vara viktade åt lite mindre bostäder bygger alla lägenheter på samma struktur och samma bostadskvalitéer. Vi menar att högkvalitativa boenden i yteffektiva lägenheter är attraktivt oavsett upplåtelseform. Vi tror dessutom att det bidrar till boendemiljöns hållbarhet över tid och att det är bra för den sociala interaktionen människor emellan att inte göra stora åtskillnader beroende på livssituation.

### Möte det gröna parkrummet

Vi bygger nya bostäder mitt i en park! Mötet mellan den nya bebyggelsen och det omkringliggande grönområdet är extra känslig och kräver stor omsorg för att ta till vara på den unika placering som detta innebär.

Vi föreslår en låg flikig ytterkant på bebyggelsen. För att ytterligare luckra upp gränsen mot parken och skapa en mjuk och respektfull övergång kompletteras bebyggelsen i ytterkant med planteringar och privata trädgårdar. I de ytor där de stora träden kan bevaras blir övergången mellan grönområde och bebyggelse än mer flytande.

Den nya bebyggelsen får gröna tak, avtrappande byggnadsvolymer och fasader i naturmaterial för att än mer säkerställa att detta inte är en främmande fågel som landar i det vackra grönområdet.

### Öppna upp området

Detta ska vara en plats där alla känner sig välkomna och där grönskan vandrar in och igenom området.

Genom att placera de nya husen mitt i ett allmänt parkstråk är det viktigt att de får en utformning som bjuder in och inte framstår som avskärmande. Därför öppnas byggnadskropparna och gaturummen upp mot omgivningen med flikar och tvärgående siktaxlar. Entrépunkter med sociala funktioner placeras strategiskt i alla riktningar för att alla ska känna sig välkomna in och omkring det nya bostadsområdet. De gröna gaturummen, atriumgårdarna och trädningen kopplas på ett naturligt sätt samman med grönområdet runtomkring.

# Situationsplan

Markplanering och disposition

## SAMMANFATTNING

Markparkering: 32 BPL  
Garage: 56 BPL

Ljus BTA: 7 282 m<sup>2</sup>  
BYA: 3 387 m<sup>2</sup>



# Bostäderna

Blandade typologier med lika kvaliteter



## Utformning av bostäderna

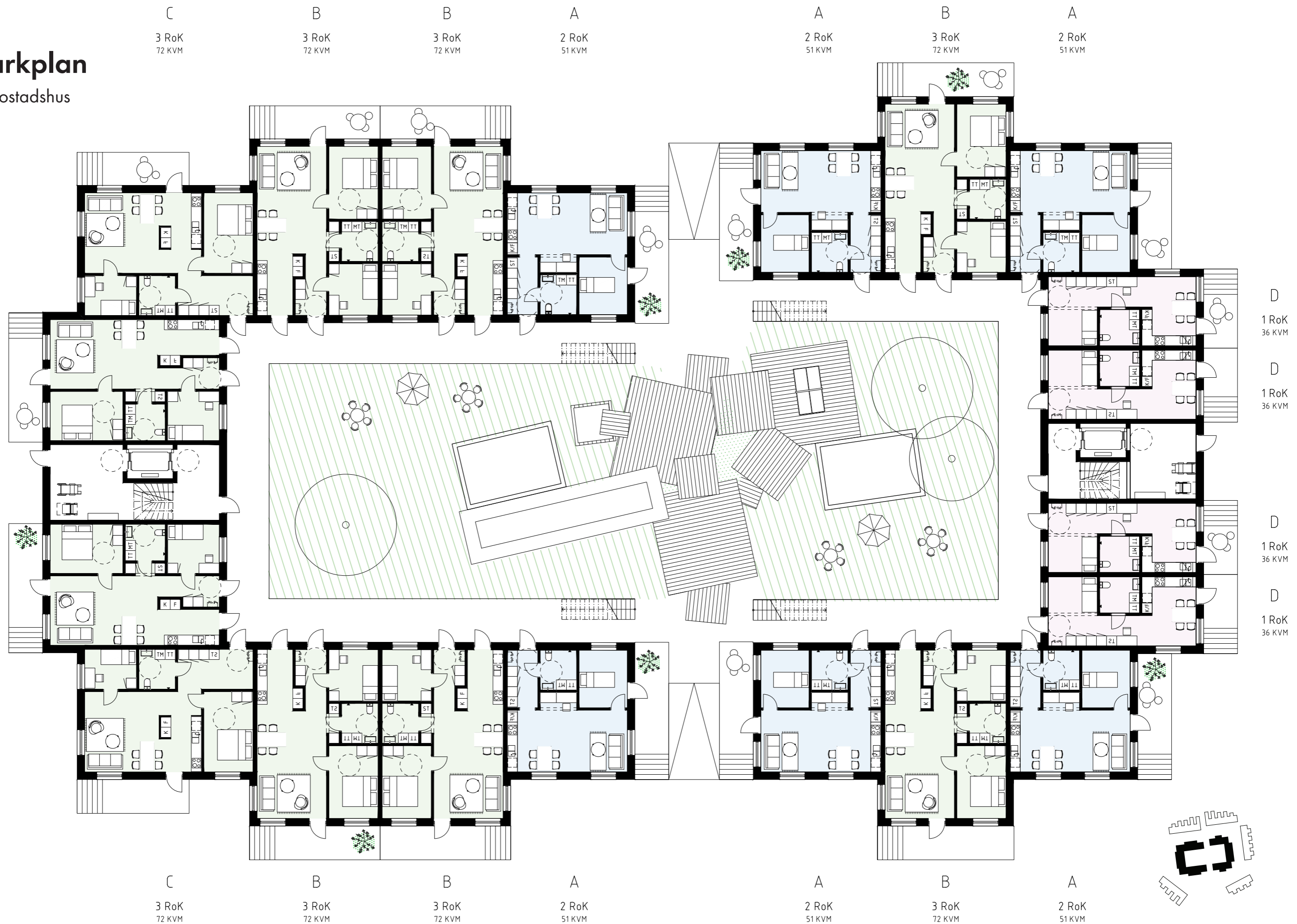
Med en mångfald av genomtänkta bostäder skapar vi en bostadsmiljö som är attraktiv över tid. Alla lägenheter oavsett markplanslägenheter, radhus eller bostäder i flerbostadshus, hyresrätt eller bostadsrätt, bygger på samma generella bostadskvaliteter:

- Genomgående lägenheter med ljus och möjlighet till ute plats från flera håll.
- Tvärgående siktaxlar tvärs genom lägenheterna som bidrar till känsla av rymd och utblickar.
- Stora sammanhängande vistelserum som vänder sig ut mot utsikten och parkrummen beroende på placering i området.
- Kök och entréer mot loftgång/entrésida som på ett opåtvungat sätt bidrar till sammanhållningen grannar emellan utan att göra intrång på den privata sfären.
- Primära sovrum i skyddade lägen, kompletterade med mindre sovrum/gästrum/arbetsrum mot loftgång/entrésida.



# Markplan

## Flerbostadshus



# Plan 2

Flerbostadshus

C 3 RoK 72 KVM  
 B 3 RoK 72 KVM  
 B 3 RoK 72 KVM  
 A 2 RoK 51 KVM

A 2 RoK 51 KVM  
 B 3 RoK 72 KVM  
 A 2 RoK 51 KVM

B<sub>2</sub>  
 3/4 RoK  
 92 KVM

B  
 3 RoK  
 72 KVM

D  
 1 RoK  
 36 KVM

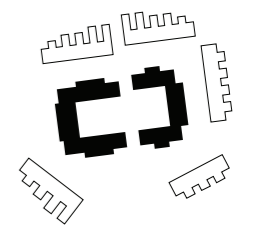
D<sub>2</sub>  
 2 RoK  
 54 KVM

D  
 1 RoK  
 36 KVM

D  
 1 RoK  
 36 KVM

C 3 RoK 72 KVM  
 B 3 RoK 72 KVM  
 B 3 RoK 72 KVM  
 A 2 RoK 51 KVM

A 2 RoK 51 KVM  
 B 3 RoK 72 KVM  
 A 2 RoK 51 KVM



# Takvåning

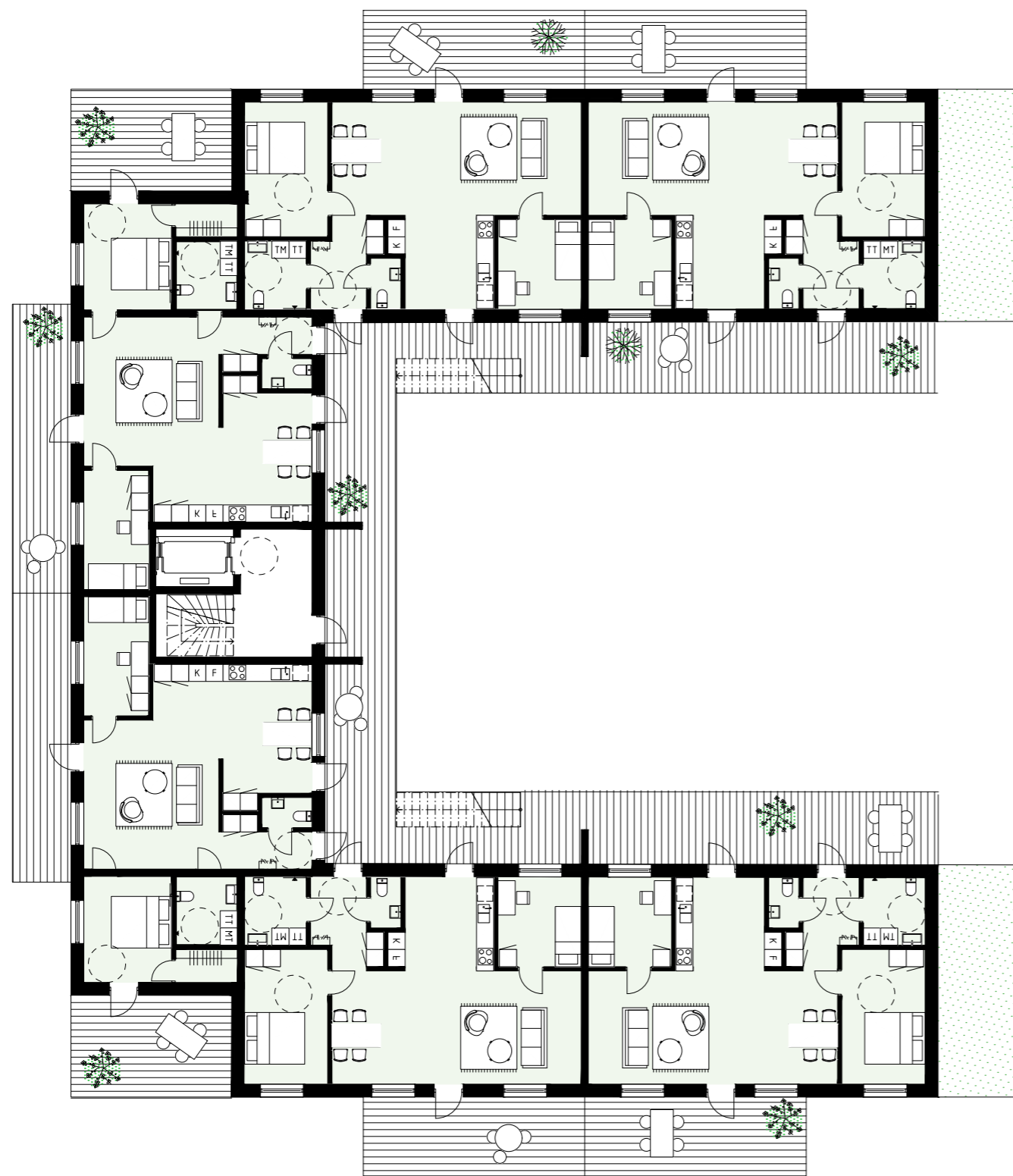
Flerbostadshus

E  
3 RoK  
84 KVM

E  
3 RoK  
84 KVM

G  
2 RoK  
54 KVM

G  
2 RoK  
54 KVM

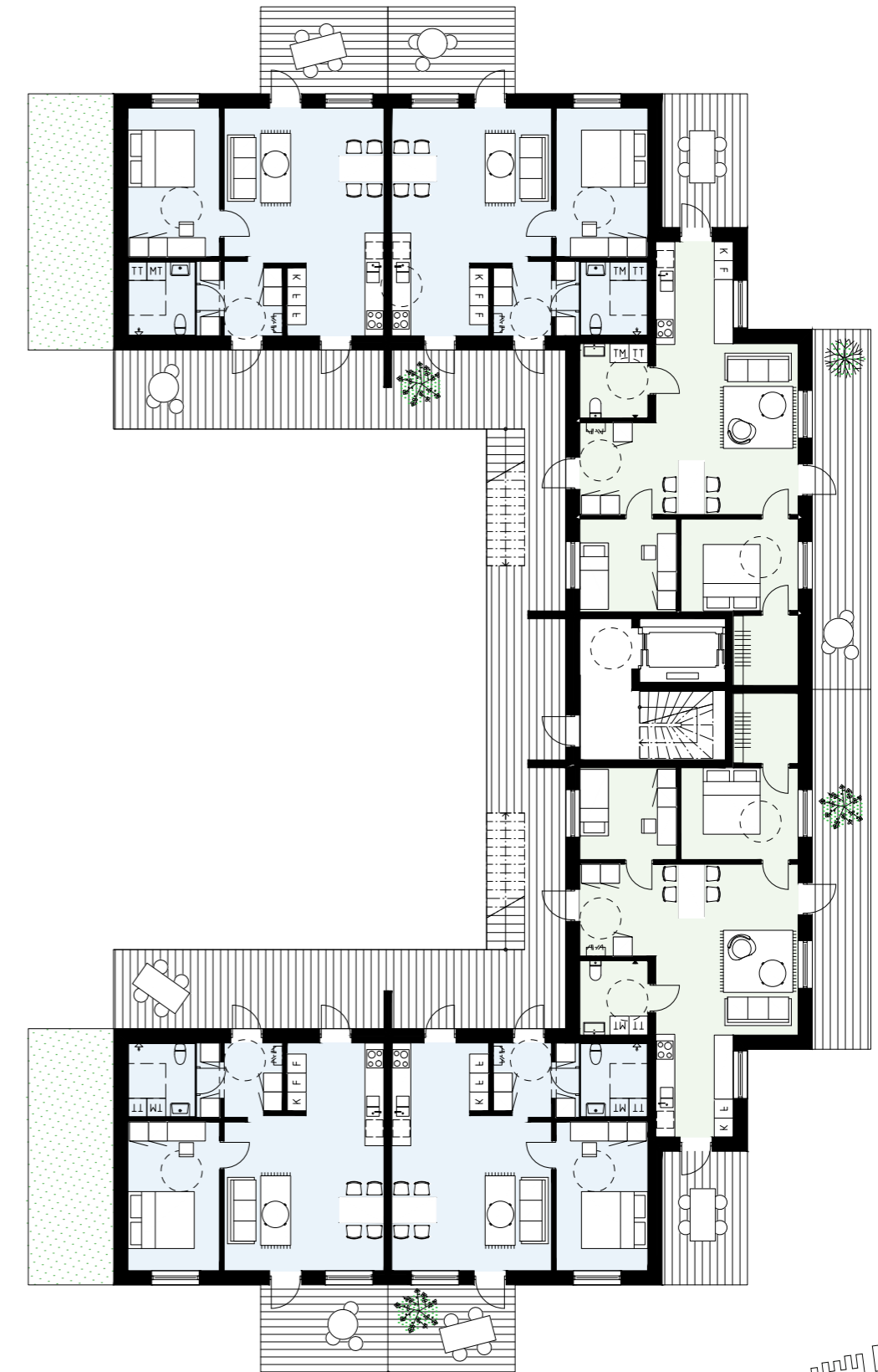


B<sub>2</sub>  
3/4 RoK  
92 KVM

B  
3 RoK  
72 KVM

E  
3 RoK  
84 KVM

E  
3 RoK  
84 KVM

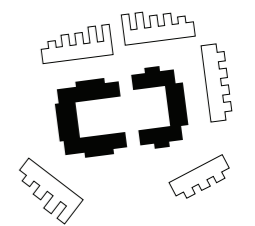


H  
3 RoK  
71 KVM

H  
3 RoK  
71 KVM

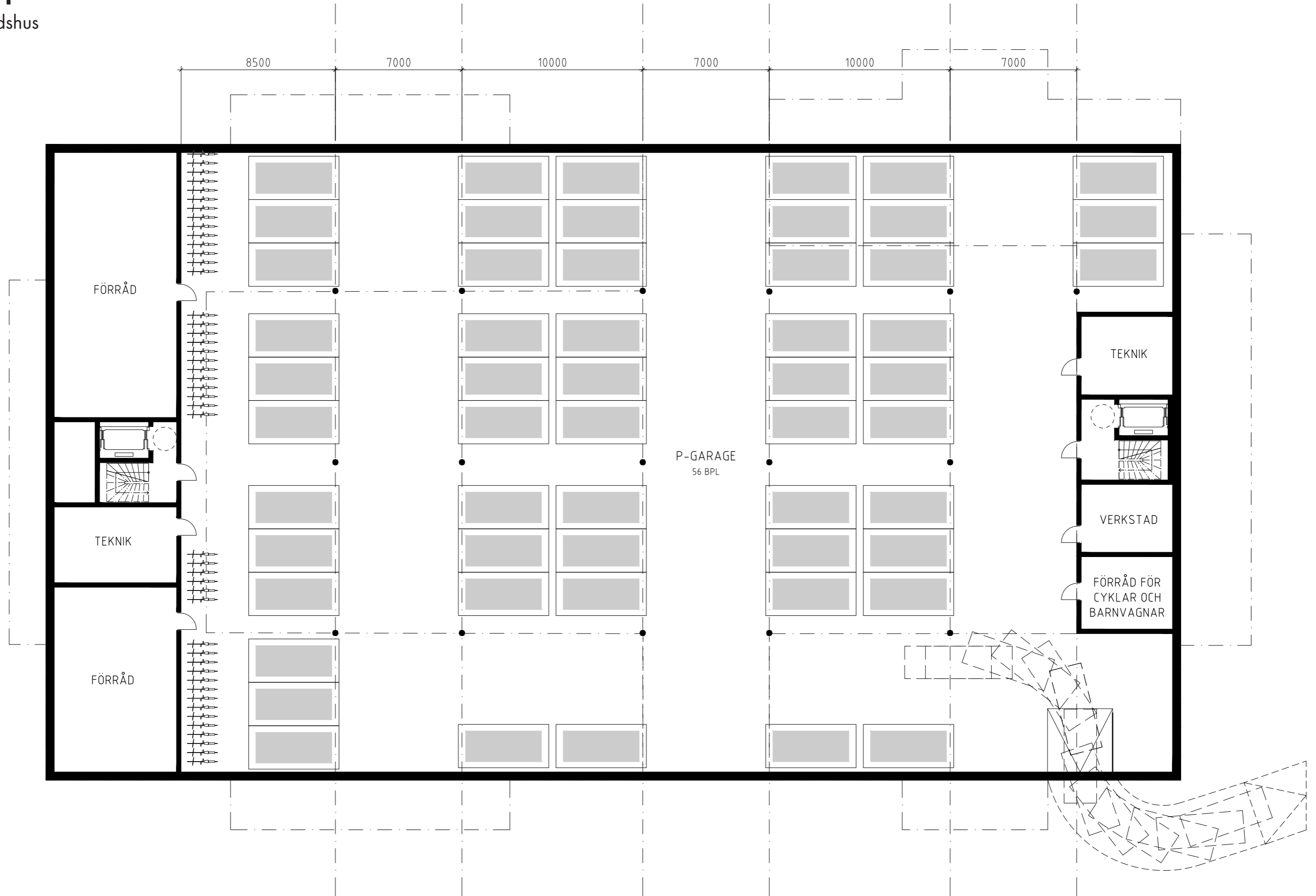
G  
2 RoK  
54 KVM

G  
2 RoK  
54 KVM



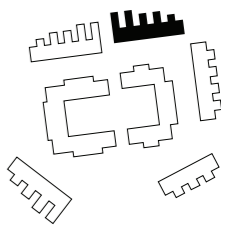
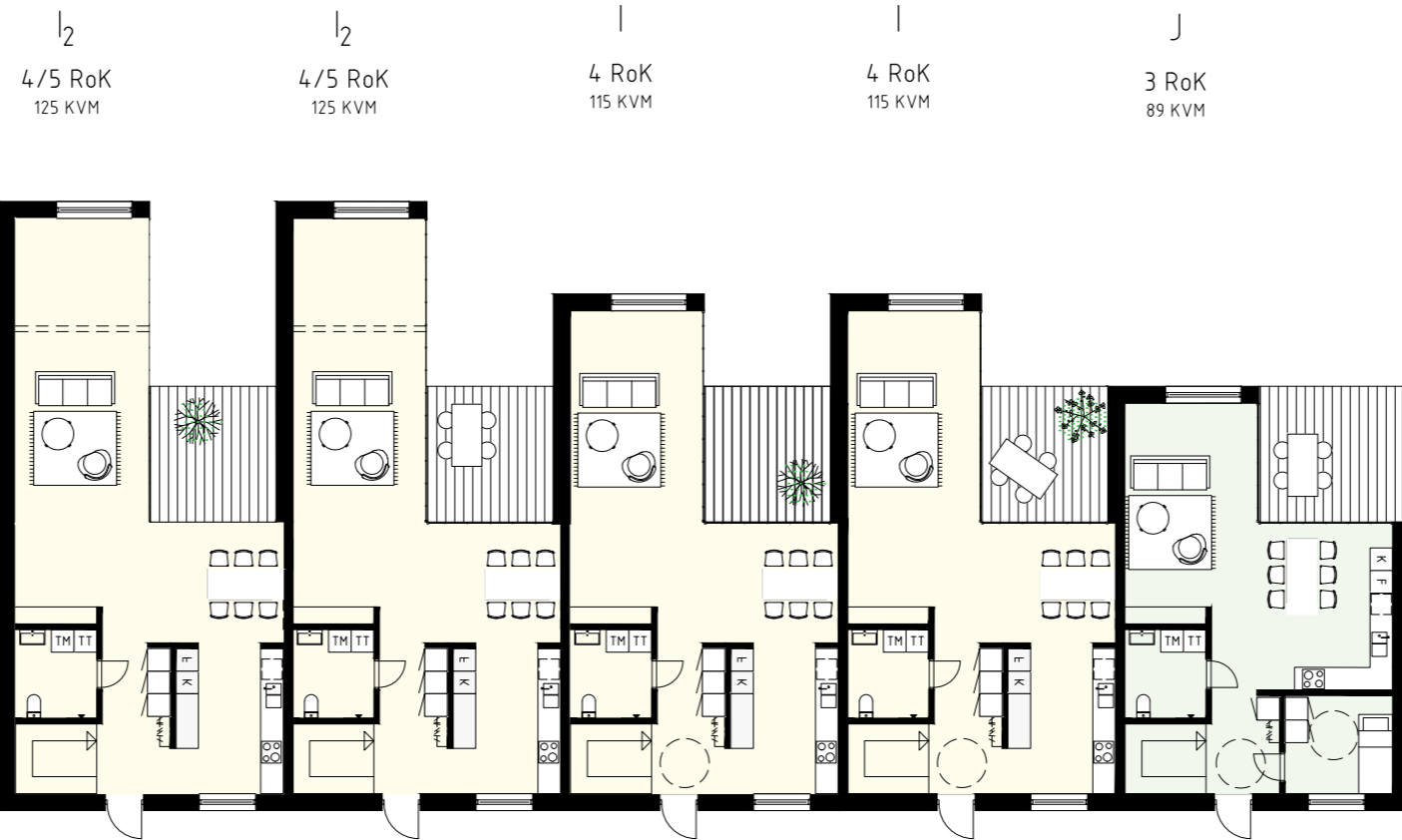
# Källarplan

Flerbostadshus



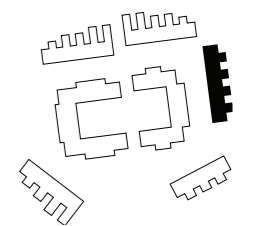
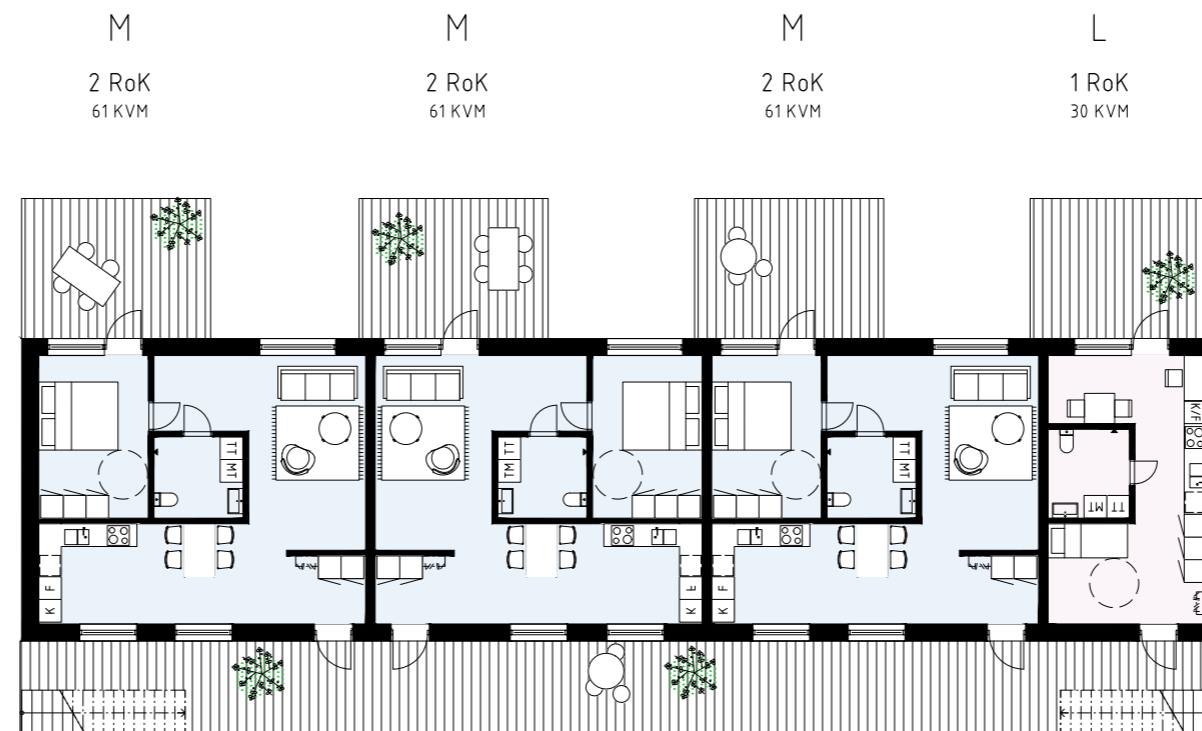
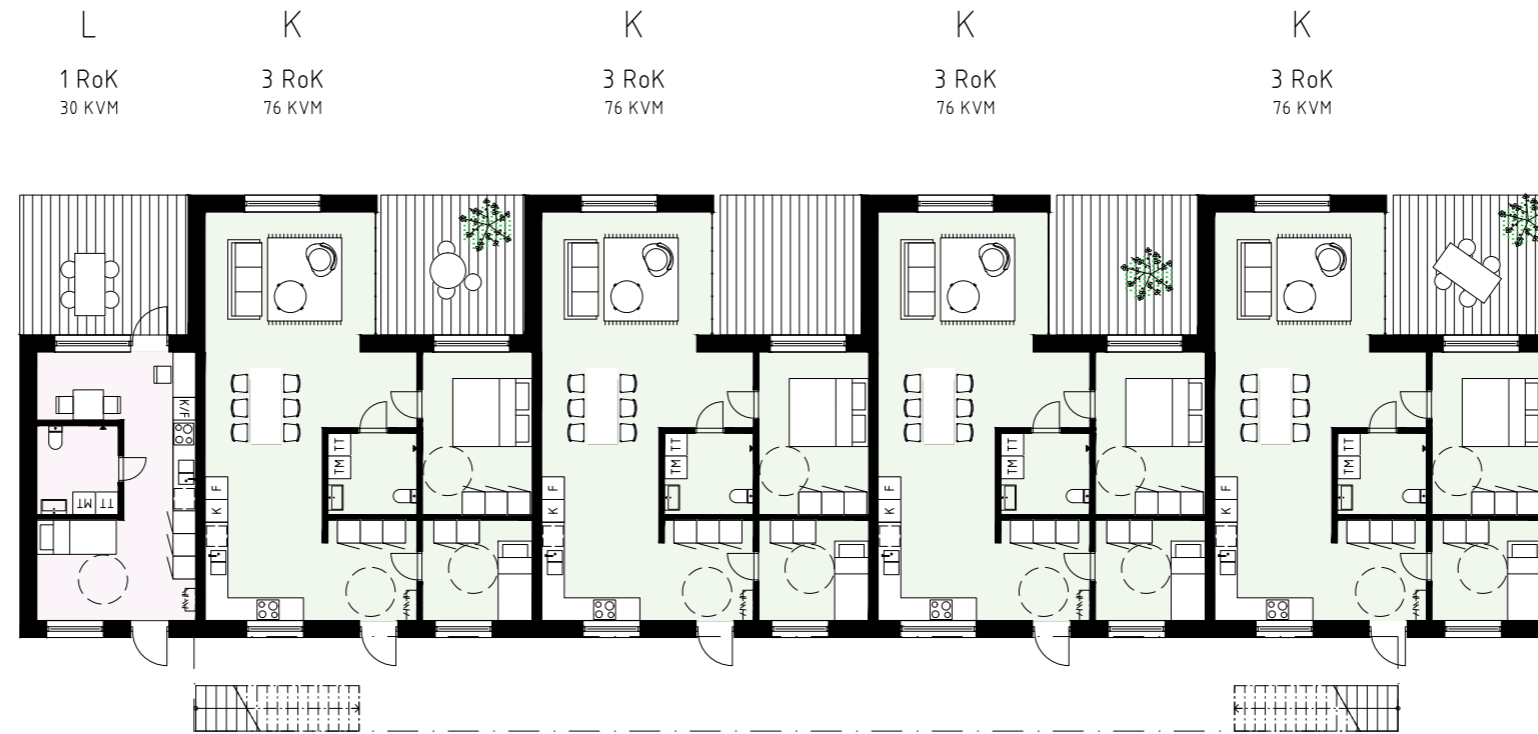
# Planer

Tvåvånings-radhus



# Planer

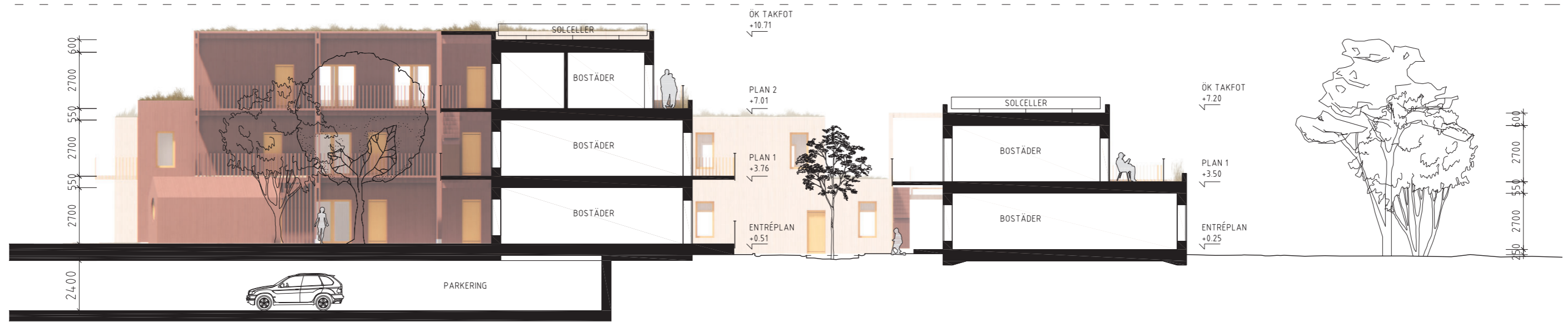
Radhus med lägenheter



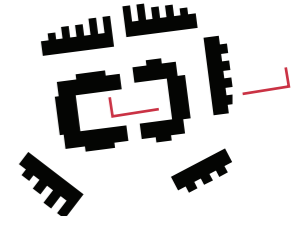
# Fasader

1:200

Högsta totalhöjd enl. DP:12 m

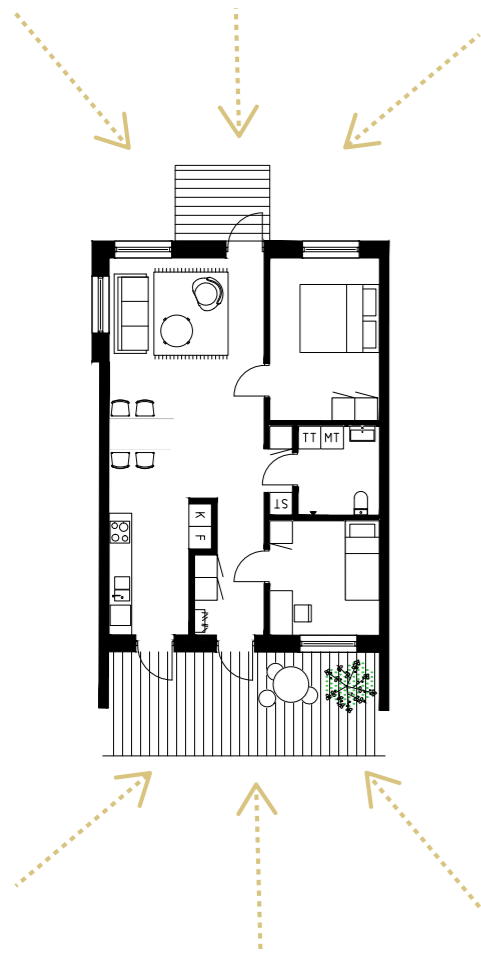


DELAD INNERGÅRD | FLERBOSTADSHUS | TERRASS | PLANTERING | GÅNGFARTSGATA | REGNBÄDD | GÅNGFARTSGATA | LOFTGÅNG | RADHUS | PRIVAT TRÄDGÅRD



# Gestaltningssidé

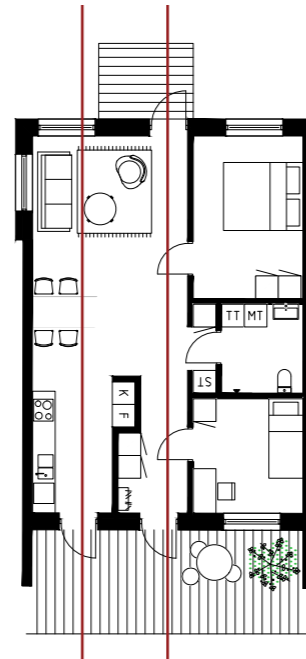
## Planlösningar



### Ljus från flera väderstreck

Alla lägenheter oavsett radhus eller flerbostadshus är genomgående med ljus från flera väderstreck. Det innebär också att nästan alla lägenheter har tillgång till en uteplats i mer än ett väderstreck.

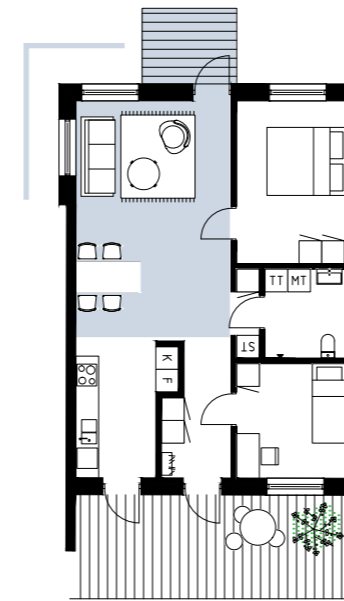
Radhusen har skyddade privata utemiljöer ut mot grönområdet kompletterade av förgårdsmark in mot gångfartsgatorna. På samma sätt kompletteras balkongerna, takterrasserna och uteplatserna på mark i flerbostadshusen med breda möblerbara entrézoner i anslutning till kök och ingång till lägenheterna.



### Tvärgående siktaxlar

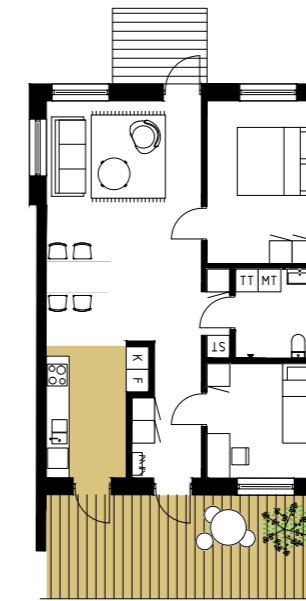
För att dra maximal nytta av de genomgående lägenheterna med kontakt till flera olika väderstreck, är bostäderna konsekvent utformade med siktaxlar från sida till sida. Det skapar känsla av rymd trots att vissa av lägenheterna är relativt kompakta. De flesta lägenheter har dessutom fönster över hörn vilket ytterligare bidrar till rymdkänsla och utblickar.

Bostadsområdet är utformat så att även lägenheterna längre in i området ska ha visuell kontakt med det omkringliggande grönområdet.



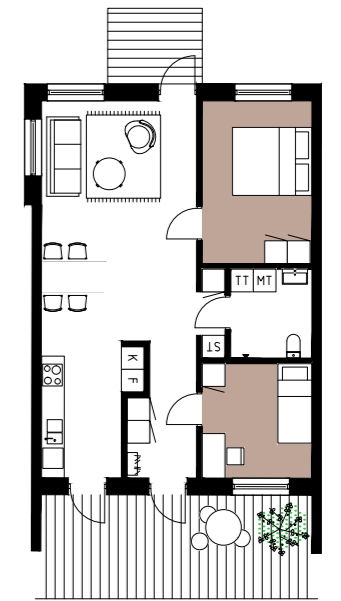
### Sammanhängande vistelserum mot utsikt

Alla lägenheter har sammanhängande vistelserum som vänder sig ut mot parkrummet och utsikten. Det ger inte bara en social och flexibel funktion inne i lägenheten, det säkerställer även att vi drar full nytta av det fantastiska läget och lyfter in omgivningen in i varje bostad.



### Kök och entréer mot loftgång/entrésida

God sammanhållning och interaktion grannar emellan förutsätter att man kan mötas på ett opåtvingat sätt. Alla lägenheter har entré och kök mot loftgångs-/entrésidan. Det skapar en tydlig övergång till den privata sfären samtidigt som kontakten grannar emellan främjas när det är enkelt att ta med sig en kopp kaffe direkt från köket och sätta sig i solväggen mot gatan eller på den breda loftgången.



### Primära sovrum i skyddade lägen

Huvudsovrummen är så långt in man kan komma i bostadens privata sfär. Dessa placeras i skyddade lägen där man inte störs av grannarnas insyn.

I många lägenheter kompletteras de primära sovrummen av ett mindre rum mot loftgång/entrésida som kan fungera som sovrum/gästrum/arbetsrum.



# Byggnadsutformning

## Karaktäristiska drag

### Laröds Karaktär

Byggnaderna är utformade med utgångspunkt i det omkringliggande parklandskapet och med inspiration från Laröds traditionella gårdsbyggnader. Den traditionella skånska gården och hur den med enkla robusta medel dramatiserar övergången från det öppna landskapet, via den tydliga öppningen till det omslutna inre gårdsrummet har stått förebild.

Den upptrappande volymsammansättningen med de gräsbevuxna taken kopplar samman husen med gräsyrtorna och parken runtomkring. Husen är klädda med träpaneler vars ljusa, milda färgsättning harmonierar med ängsmarkens vajande gräs.

Närmre husen framträder snickeridetaljer och en mustigare färgpalett med falurött och ockra som är hämtade från den lokala byggnadstraditionen. Färgsättningen artikulerar övergången mellan området olika rum och skalor: Radhusens atriumgårdar och flerbostadshusens innergård träder fram med kraftig kulör som ger ett ombonat intryck medan fasaderna mot gaturummen och de allmänna platserna får en mer homogen, dämpad kulör för att inte dominera det publika rummet.



Teglad sockel med röd lockpanel



Murad sockel med röd lockpanel



Röd träpanel med snickeridetaljer



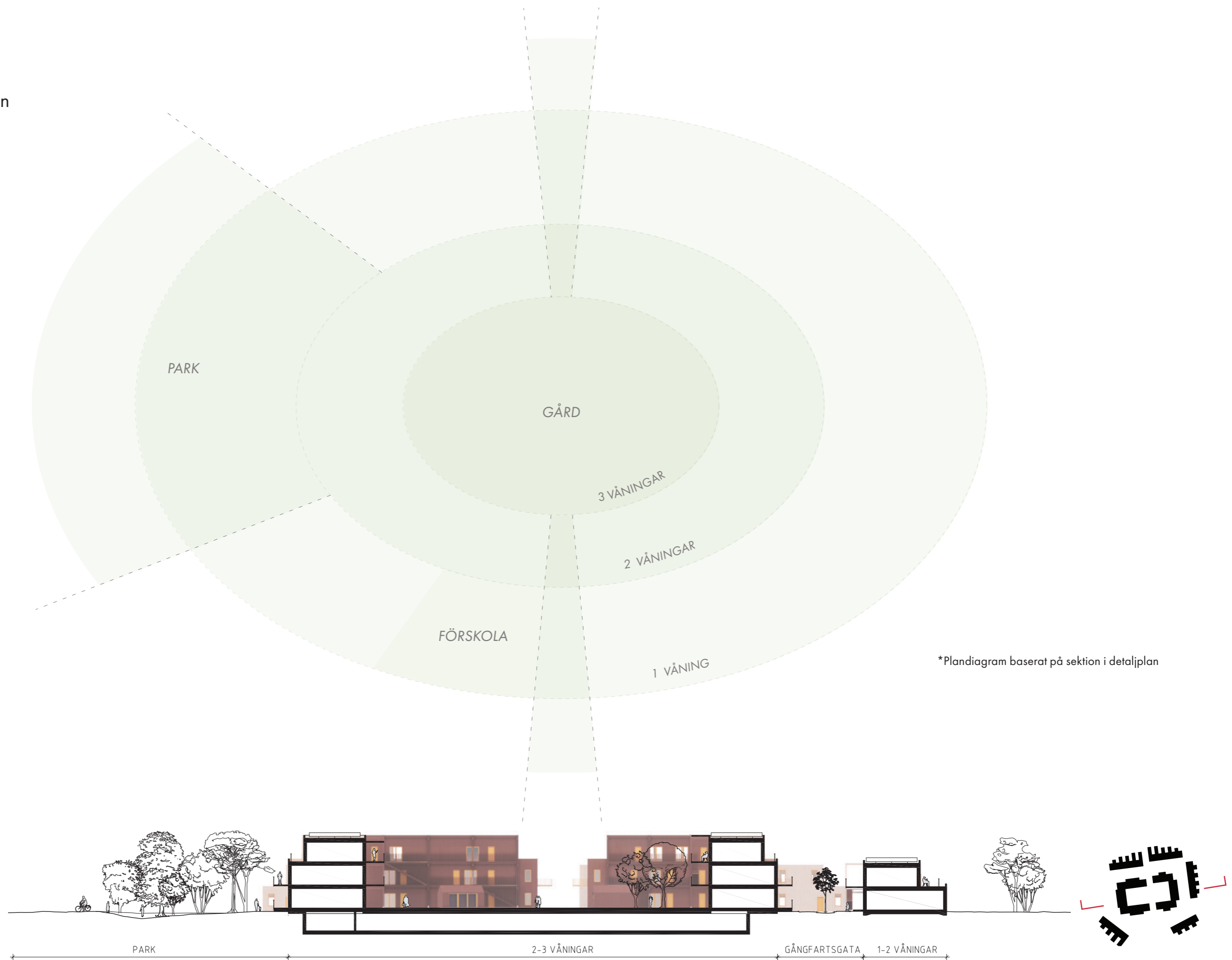
Röd stående lockpanel



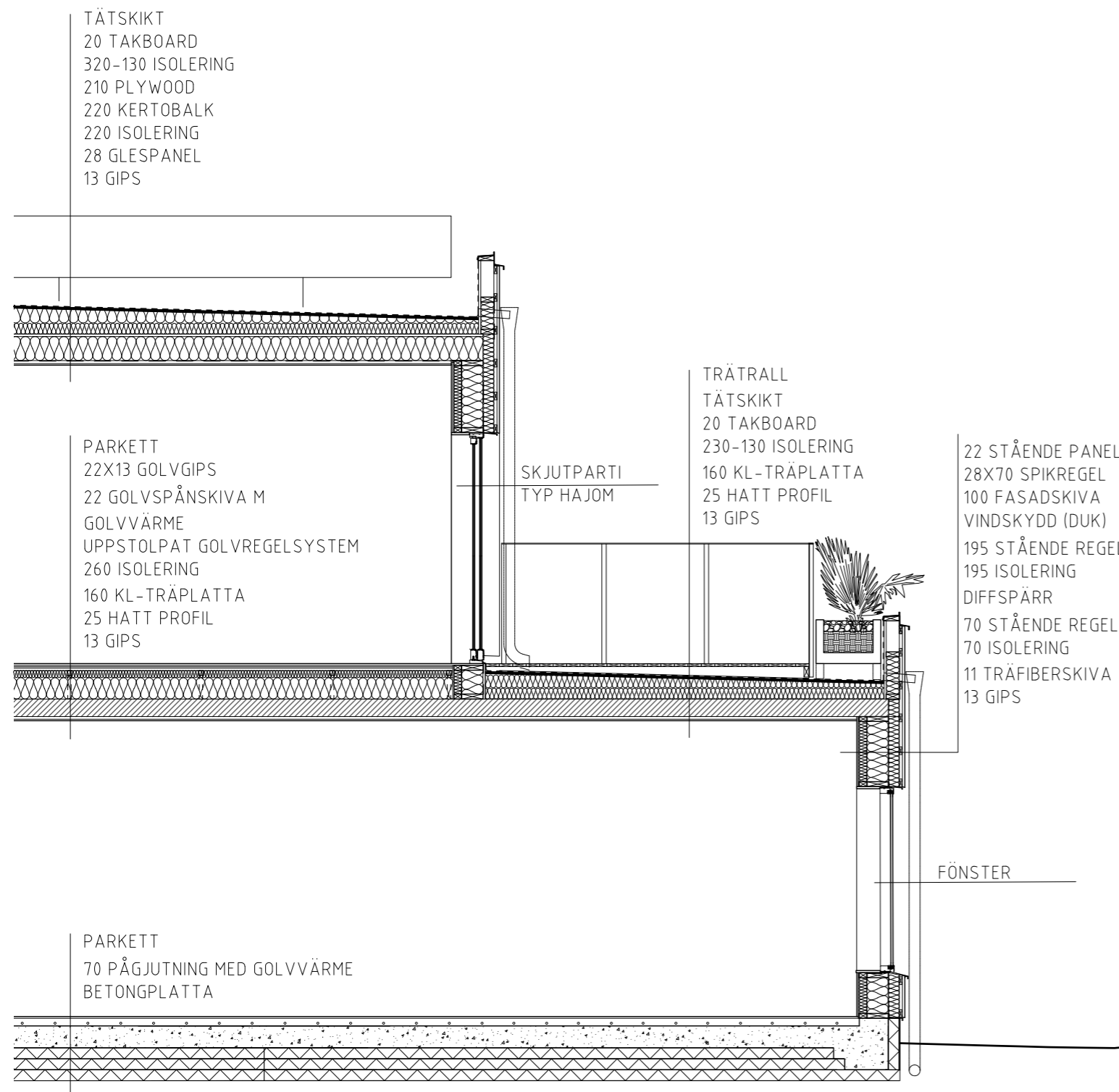
Röd stående träpanel på gavel

# Sektioner

Sektion genom tomten



\*Plandiagram baserat på sektion i detaljplan



Skala 1:50

0m 1 2 3



## Detaljsnitt

Träbyggnad

### Konstruktion

Själva bostadshusen byggs helt i trä. Bärande väggar av traditionell träregelstomme är både rationell och klimateffektiv. I kombination av massiva bjälklagselement av korslaminerat trä uppnås effektivt montage på plats. De avtrappande byggnadsvolymer innebär förhöjda terrassbjälklag vilka med fördel kombineras med de uppreglade övergolv som krävs för att klara akustiken lägenheterna emellan.

Byggnaderna kläs utvändigt med träpanel och taken förses med sedum/växtbäddar på de ytor som inte är terrasser. Solpaneler placeras på de översta taken.

Grundläggning sker via platta på mark för radhusen och för de centrala flerbostadshusen i form av källare/P-garage i platsgjuten betong. Förutom parkering rymmer källaren kompletterande lägenhetsförråd och teknikutrymmen.

För att undvika skrymmande schakt och tvärgående ventilationskanaler förses varje lägenhet med individuella FTX-aggregat.

# Hållbarhet

## Processen i fokus



### Miljönytta

Vi kommer att ta ett helhetsgrepp gällande hållbart byggande; från projektering, byggnation till förvaltning. Med ett livscykelperspektiv utformas hela projektet på ett sätt som optimerar resursanvändandet både under uppförande- och driftskedet.

### Svanenmärkning

Även om alla de praktiska åtaganden som vi erbjuder för hållbart byggande och förvaltning, är betydligt ambitiösare än Svanenmärkning, är målet att bostäderna ska klassas enligt det aktuella miljöcertifieringssystemet. Vi ser en fördel med Svanen eftersom det vänder sig till privata konsumenter. Det gör det lämpligt för bostäder.

Svanen ställer krav på energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter/-varor och en rad inomhusfaktorer som är relevanta för människors hälsa och för miljön. Dessutom ställer Svanen krav på kvalitetsstyrning i byggprocessen och på överlämnandet av byggnaden till de boende och förvaltning/drift.

Svanenmärkta byggnader är värderade med livscykelperspektiv och har låg energianvändning, uppfyller höga miljö- och hälsokrav på byggprodukter, material och kemiska produkter, säkrar en god inomhusmiljö och låga emissioner samt har en kvalitetsssäkrad byggprocess.

### Hållbart byggande

I projekteringen kommer fokus vara att med ledorden från vårt erbjudande om "Laröds gröna hjärta" fortsätta det arbetet på ett innovativt sätt. Att tillsammans med den grupp vi tar fram driver utvecklingen ännu längre.

Vid upphandling av underentreprenörer kommer fokuset att vara på lokala företag för att minska transport och klimatpåverkan. Under byggnationen kommer sortering och den minskade transporten vara ett stort fokus. För vår del är ett hållbart byggande också att ta stor hänsyn till de boende i området samt förskolan som redan är i drift inom fastigheten.

Att bygga i trä innebär bättre arbetsmiljö i form av minskat buller, damm m.m. till närmiljön omkring byggarbetsplatsen.

När det kommer till den gjutna betongkonstruktion kommer vi att upphandla grön betong och konstruktiva fiber istället för sedvanlig armering

# Landskap

## Livet mellan husen

### Hållbart nyttjande

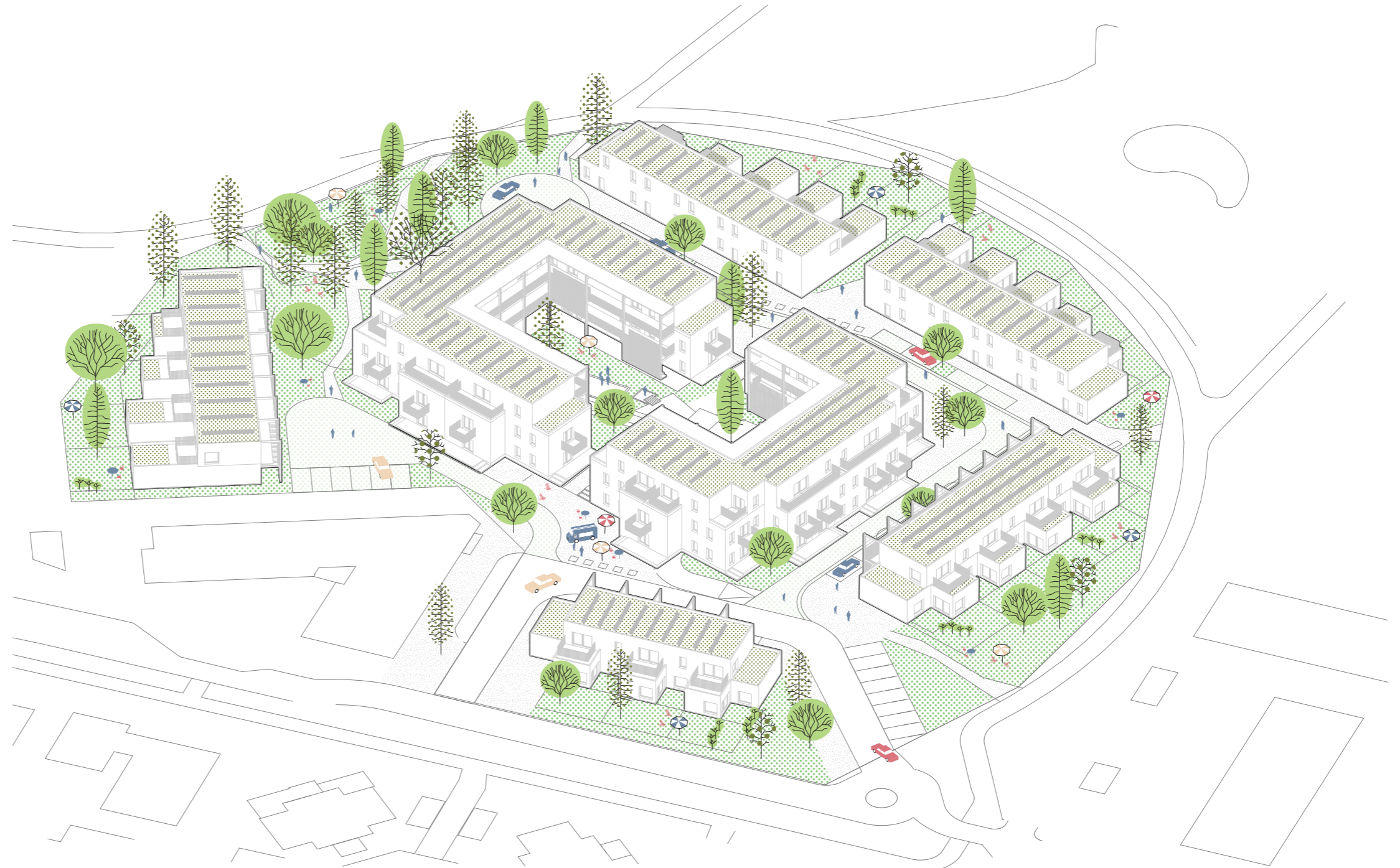
Ett stort fokus för projektet kommer att vara minskad klimatpåverkan under nyttjandetiden av bostäderna. Med gröna oaser, solcellsanläggning, att de boende kan se sin energiförbrukning i realtid och hur de förhåller sig till genomsnittet gör att de på ett enkelt sätt kan minska sin energiförbrukning. Genom ett innovativt digitalt system uppmuntra de boende till att vara aktiva i att fortsätta driva utvecklingen av hållbarhet inom kvarteret.

### En Framtidssäker landskapsstrategi

Klimatförändringarna innebär fler extremvärmeböljor med fara för riskgrupper som äldre, sjuka och barn. Skyfall blir allt mer intensiva och kan skada bebyggelse och hindra samhällstjänster. Stormar och hårda vindar sätter samhället på prov.

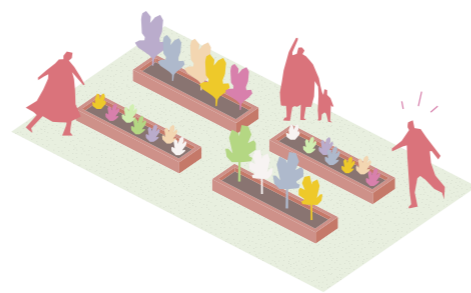
Ett hållbart samhälle är en plats som klarar att stå emot framtidens mer intensiva värmeböljor, vindar och skyfall. Det är också en plats där människor trivs och mår bra, kan vara aktiva utomhus och njuta av naturen.

I det här förslaget maximerar vi ekosystemtjänsterna inom kvarteret och grönområdet utvecklas för att de ekologiska systemen även ska ge mervärde till boende och besökande. Miljön utformas så att den möter framtidens utmaningar.



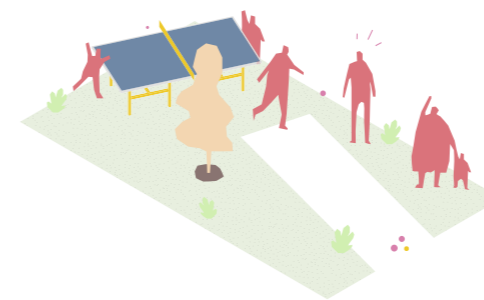
### Loftgång som mötesplats

En plats som ger lägenheterna och dess boende en extra terrass och mötesplats



### Odling

Pallkragar och grönytor kan spridas ut på området för att främja odling och gemenskap



### Aktiviteter

Pingis, boule och sandlådor är exempel på andra ytor som kan aktivera grannar och gäster



### Orangeri

Växthus som också kan nyttjas som arbetsplatser eller lokaler placeras strategiskt på området

# Dagvatten

## Hållbara ekosystemtjänster

### Öppet dagvattensystem

Genom att väva samman dagvattenhanteringen med gestaltningen kan ytterligare ett lager tillföras det publika rummet.

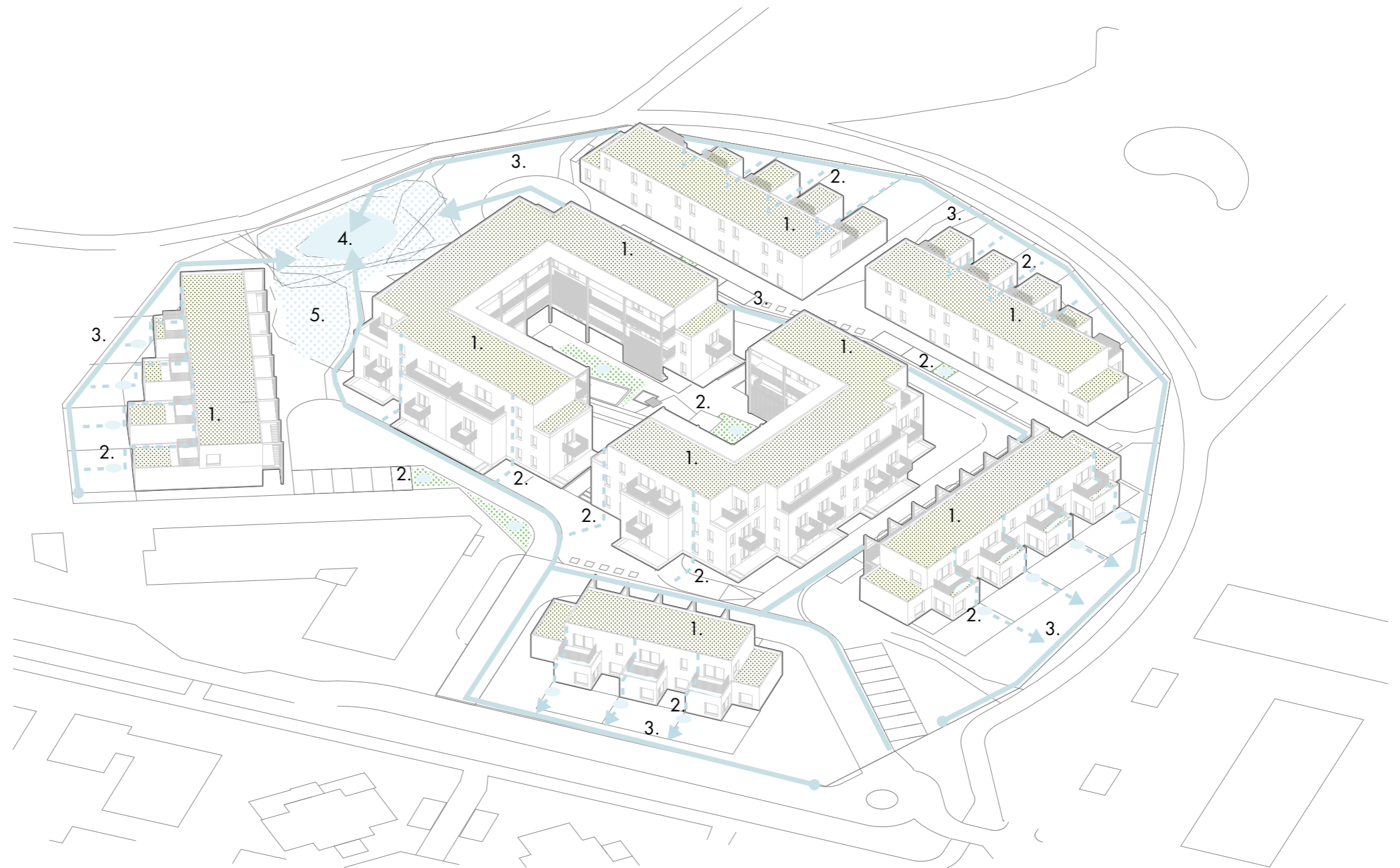
**1.** Takvatten fördröjs i gröna tak som bidrar med ekosystemtjänster, temperaturregulering och fördröjer dagvattnet.

**2.** Utkastare leder dagvattnet ytligt till att nyttjas i trädgårdsland och rabatter och infiltration sker i mark och minimerar utsläppet av dagvatten till ledningsnätet.

**3.** Dagvattnet från vägar, gångvägar och bostäder leds ytligt till anslutande makadamfyllda svackdiken. Svackdiken ger möjlighet för ytterligare infiltration i mark, dagvattnets hastighet bromsas upp och behovet av dagvattenledningar minimeras.

**4.** Områdets dagvatten leds vidare till den större grönytan i väst. En nedsänkt grönyta fungerar som fördröjningsmagasin för dimensionerande regn och skyfall och kan både användas för lek och andra aktiviteter när det är torrt såväl som blött.

**5.** När översvämningssytan svämmar över vid riktigt stora regn kan skyfallsvattnet fortsätta att svämma över i ett större område. Med genomtänkt höjdsättning kan området ta hand om 100-årsregn inom fastigheten.



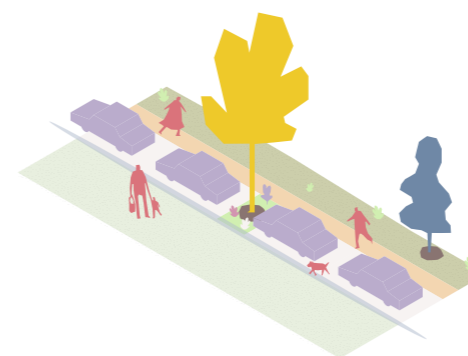
**Tak med solceller och gräs**

Takvattnet fördröjs och bidrar till ekotjänster medan solceller kan ta tillvara på solenergin



**Dagvatten kan användas i trädgården**

Innan dagvattnet når svackdikena kan det nyttjas av boende för exempelvis bevattning



**Gator som hanterar dagvatten**

Gångfartszonen med markparkering används att leda dagvattnet till fördröjningsmagasinet



**Fördröjningsyta för aktiviteter**

Fördröjningsytan kan användas för lek och aktiviteter, även när den är vattenfylld

# Ekosystemtjänster

## Referenser

### Ekosystemtjänster

Vårt projekt kommer i hög grad bidra positivt till välbefinnande för boende såväl som närboende och besökare i det befintliga grönområdet. Genom att säkerställa en diversitet i landskapets sammansättning bidrar park och byggnader på ett väsentligt sätt med ekosystemtjänster:

- Dagvattenhantering – Fördröjning
- Mikroklimatreglering – Värme
- Pollination
- Rekreation och hälsa
- Biologisk mångfald – Växter, fåglar och insekter
- Bullerreducering
- Luftrening

De olika miljöerna för ekosystemtjänster består av:

#### 1) Torrängs- och sedummattor på byggnadernas tak

#### 2) Planteringar

#### 3) Förädlad ängs- och parkmiljö

#### 4) Bevarande av befintliga träd

##### 1) Torrängs- och sedumtak

Samtliga tak där det inte är takterrasser förses med sedumtak. De växtklädda taken kan bidra med:

##### 2) Planteringar

Planteringar och växtzoner placeras vid de boendes allmänna ytor där de kan mötas, njuta av växtligheten och ha sina egna odlingar. Dagvatten från bostäderna leds till de gröna delarna för fördröjning och bevattning.

##### 3) Förädlad ängs- och parkmiljö

Vi tar tillvara på de platser inom området där den befintliga park och ängsmiljön går att bevara. Detta



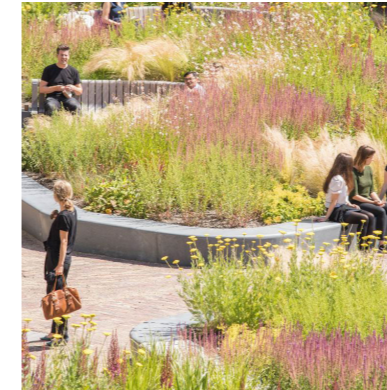
Vattenpermeabel markbeläggning



Bevara de fina träden på tomten



Uppmuntra egen odling



Växtbäddar med perenner varvat med olika grässorter och träd som gynnar biologisk mångfald



Inspiration från omkringliggande ängsmark



Intensiva terrasser möjliggör odling och bidrar till områdets biodiversitet

är ytor som redan idag bidrar med välbefinnande och biodiversitet. Genom att ta tillvara på dessa och komplettera dem ifall så behövs, blir de en stor tillgång i den framtida helhetslösningen.

##### 4) Bevarande av befintliga träd

Stora uppväxta träd är en enorm resurs. Genom att utforma området på ett sätt som säkerställer att ett stort antal av existerande träd kan fortleva, bidrar vi inte bara till alla de klimatnyttor som träden för med sig idag; de bidrar även positivt för området karaktär och attraktivitet för både boende och besökare som vistas i parken.

# Social hållbarhet

I samspel med naturen



Vy från park

## Social hållbarhet

Våra nya bostäder ska vara mer än en enklav för boende; det ska bidra till närmiljön och Laröd i sin helhet. Det är därför hela området utformas för att på ett naturligt sätt öppna upp för närområdet för att boende i närområdet och besökare utifrån ska känna sig välkomna.

### Välkomnande entrétorg med verksamhetslokaler – mötet med samhället

Entréplatsen mot gatan och samspelet med förskolan är extra viktigt. Vi gör en tydlig välkomnande entré. För att ytterligare förstärka platsen och bidra till nyttan i närområdet vill vi här erbjuda ett antal verksamhetslokaler. Vi ser fram emot att tillsammans med lokala näringsidkare försöka etablera koncept som bidrar till Laröd i form av exempelvis kontor, frisör, brödutlämning mm.

### Blandning av upplåtelseformer med samma goda boendekvalitéer

Vi ser blandningen av upplåtelseformer som ett viktigt sätt att stärka den bostadssociala sammansättningen i Laröd i stort, men även bidra till ett balanserat utbud inom själva bostadsområdet. Genom att erbjuda alla boende samma grundläggande bostadskvalitéer oavsett upplåtelseform, är vår övertygan att bästa förutsättningar finns för att positiv samverkan boende emellan ska kunna uppstå.

Att projektet utvecklas som en helhet där samma typ av bostad både finns att tillgå som hyresrätt och bostadsrätt ser vi som hållbart och inkluderande. Att de gemensamma ytorna delas av hyresrättsgäster och bostadsrättskunder ser vi som innovativt. Målet är att utforma hyresrätter som hyresgästerna vill stanna länge i, vilket vi uppfyller genom att bygga hyresrätter som motsvarar bostadsrätternas höga ambitionsnivå tillsammans med en möjlighet till stort ansvarstagande för grönytor och gemensamma platser.

### Bostadssociala mötesplatser

Den gemensamma boendemiljön anläggs för att naturliga och positiva möten ska kunna ske på ett okonstlat sätt. Här är utemiljöns attraktiva utformning avgörande men även de bostadssociala mötesplatser som vi föreslår i form av odlingslotter, parkytor, och de gemensamma växthusen på bostadsgårdarna för odling, fester och co-working.

## Optimerat mikroklimat

För att kvarteret ska vara en attraktiv miljö för människor att vistas i, både utomhus och inomhus, skapar vi ett behagligt mikroklimat. Stadsplanen och byggnadernas utformning skapar mesta möjliga lä och soliga platser utomhus.

Kvarterets överordnade upptrappande siluett gör att vinden sveper över kvarteret. De bevarade stora träden i väster bidrar till att diffusera och sänka vindhastigheterna från den dominerande vindriktningen från sydväst. Stadsplanens utformning med flera lager av kringbyggda kvarter småskaliga gaturum bryter vinden (Till skillnad från stadsrum som skär tvärs genom området i mitten så som förlagan till detaljplanen var illustrerad). Flikiga utvändiga fasader diffuserar vinden och skapar små skyddade uterum.

Boende och besökare har tillgång till varierade uteplatser med god solinstrålning. Entréplatser, gaturum och gårdsmiljö är alla dimensionerade för bra tillgång på dagsljus.

### Stadsrumshierarki som stödjer det vardagliga livet

Hela bostadsområdet är planerat för att erbjuda en struktur som stödjer det vardagliga livet och att möten ska uppstå där man vill att de ska hända:

- I mitten den kringbyggda gården med bostadsentréer mot de breda loftgångarna och de gemensamma växthusen för sociala ändamål.
- Gångfartsgatorna som både utgör entrézon för den yttre kransen av radhus men även vars gröna förgårdsmark på vardera sida utgör en privat övergångszon mot det gemensamma livet på gatan.
- Radhusens enskilda takterrasser och trädgårdar för det privata livet utomhus.
- Öppningar, entréytor och gröna kilar mellan gångfartsgatorna och det omkringliggande området erbjuder mötesplatser och länkar samman bostadsområdet med parken runtomkring.
- Den kringgående gång- och cykelvägen som utgör en tydlig gräns mellan det allmänna parkrummet och det privata bostadsområdet på kvarteretsmark.



# Teknisk innovation

## Den smarta stadsdelen

### Digitala tjänster

För att ytterligare länka samman och främja ett värdeskapande utbyte boende emellan men även Laröd i stort, vill vi erbjuda ett digitalt verktyg i form av Digital infrastruktur för en smart och effektiv delningsekonomi

### Digital infrastruktur för en smart och effektiv delningsekonomi

Vi kommer bygga upp en innovativ infrastruktur för en smart, digital och effektiv delningsekonomi mellan boenden och företag i området. Förvaring och leveransboxar i olika storlekar som är anslutna via molnet där du kan låna grannens verktyg eller ta emot leveranser från din senaste beställning. Möjlighet till elbilspool, elcykelpool, community-odlingar, gemensamma kontorsplatser och mycket mer efterhand som samhället växer. Allt är paketerat i en mobilapplikation som alla boende har tillgång till. Detta lägger också grunden för ett gemensamt forum för kommunikation och kontakt i grannskapet.

Det övergripande fokuset ligger på miljö och hållbar resurshantering där man hellre lånar och lånar ut än köper nytt. Med hjälp av skalbara lösningar kommer vi successivt kunna ansluta fler tjänster efterhand som de utvecklas.

### El och vattenförbrukning i realtid

De boende kan se sin lägenhets vatten- och elförbrukning tillsammans med prognoser för framtiden. De kan sätta bevakning på sin förbrukning och få notiser när den antingen stiger eller sjunker. Möjlighet att övervaka samt ställa in temperatur i lägenheten från plattformen. Perfekt om en glömt skruva ner temperaturen innan semesterresa. Smarta notiser som varnar ifall temperaturen ligger på det normala trots vattenförbrukningen är signifikant lägre de senaste x dagarna.

Att på ett enkelt sätt redovisa hur fastighetens CO2-avtryck ser ut för de boende och hur det påverkas över tid.

### Köp produkter från det lokala företaget

Lokalt företag kan ansluta sig och erbjuda de boende sina produkter. Som boende kan en köpa nybakade bullar från det lokala konditoriet eller beställa lunch från det lokala kaféet eller varför inte boka ditt däckbyte på bilen. Betalningar sker utanför plattformen, enkelt och säkert med Swish direkt i telefonen. I plattformen kan betalningslänkar till Swish genereras.



### Boka allmänna ytor

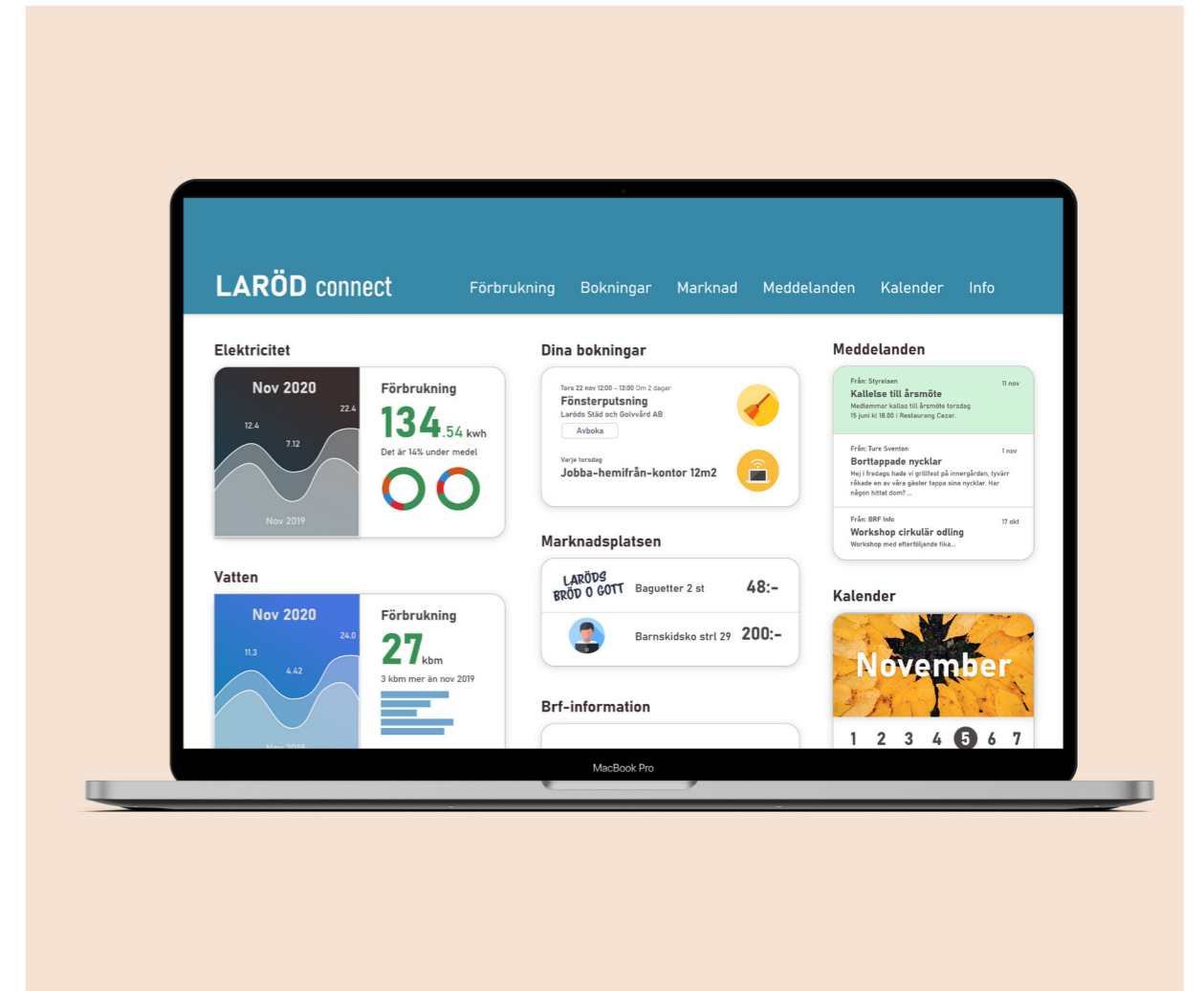
Här kan du boka föreningens allmänna ytor. Från festlokal till kontorsplats när du behöver jobba hemifrån. För företag finns det möjlighet att hyra in sig i små lokaler för att testa nya koncept eller produkter, även under kortare perioder.

### Boendeinformation och digital anslagstavla

Plattformen möjliggör enkel informationsdelning som t.ex kalender, stadgar och årsredovisning. Anslagstavlan är en gemensam öppen plats för alla boenden. Behöver de hjälp med något? Vill man låna grannens verktyg eller bara berätta vad som händer på vägen hem från arbetet? Här kan de boende skriva och lägga upp information som är till för alla i grannskapet.

### Smarta skåp och förvaring

Boka ett smart skåp vid beställning online. Leveransfirman levererar direkt till smarta skåp och de boende får en notis när paketet anlänt. Hämta när det passar. Skåpen kan även användas vid utlåning mellan de boende (t.ex bormaskiner, bil/cykel-nycklar, hemnycklar vid blomvattning i samband med resa).



### Anslutning och implementering

En molnbaserad webbplattform gör att samtliga tjänster och funktioner är åtkomliga för de boende var helst det finns en smart enhet (dator, mobil, surfplatta) med internetuppkoppling. De boende får en unik personlig inloggning som ger tillgång till alla plattformens funktioner och lägenhetsinformation. För ökad säkerhet är det möjligt att kräva BankID för inloggning.

För realtidsövervakning av vatten och elförbrukning samt temperatur nyttjas smarta läsare som använder sig av protokollet Modbus för kommunikation.

Plattformen utvecklas på ett sådant sätt att det i framtiden är enkelt att koppla på fler tjänster efterhand efterfrågan uppstår.

### Anpassning till gällande detaljplan

Förslaget är utformat med avseende på genomförande inom gällande detaljplan. Det innebär bland annat hur förslagens överordnade profil anpassas sig till detaljplanens

# Genomförande

## Anpassning till gällande detaljplan

Förslaget är utformat med avseende på genomförande inom gällande detaljplan. Det innebär bland annat hur förslagets överordnade profil anpassas sig till detaljplanens byggnadshöjder.

Detaljplanen för det aktuella området medger endast bostäder. Den potentiella avvikelse som föreslagna möjliga lokaler för små verksamheter skulle innebära, får värderas i samråd med stadsbyggnadskontoret i samband med bygglovsskedet efter en eventuell tävlingsvinst. Vi bedömer möjligheten och fördelarna som alltför tilltalande för att inte titta på möjligheten.

## Anpassning till befintliga rör i marken

Vi ha valt att utforma förslaget på att vi håller avstånd till existerande fjärrvärmeledning i fastighetens nordöstra hörn och att dessa därmed inte behöver flyttas vid ett eventuellt genomförande.

## Bilparkering

Bilparkeringen löses i en kombination av parkeringskällare och parkering på mark. Syftet är att tillgodose både boendeparkering och besöksparkering för kvarterets boende. Genom att sprida ut parkeringen på flera platser tillgodoses ett bredare spektrum av parkeringsbehov vilket resulterar i att allt för stora visuellt påtagliga parkeringsytor med tillhörande barriäreffekter undviks utan att hela projektets genomförande äventyras genom en alltför omfattande underjordisk parkering. Vi bedömer att parkeringsbehovet i snitt är minst en parkeringsplats per bostad. Det totala antalet parkeringsplatser är även i linje med Helsingborg Stads parkeringsnorm.

## Cykelparkering och cykelservice

Cykelparkering förläggs primärt utomhus längs byggnadernas fasader. De placeras strategiskt i huvudsak i anslutning till entréer för att uppmuntra cykling och att cyklar placeras på rätt ställen.

Kompletterande väderskyddade cykelparkeringsplatser kan

förläggas i källare. Där kan även finnas plats för cykelservice, däckpump och eventuell laddplats för låd- och elcyklar.

## Sophantering

Vi föreslår gemensamma nedsänkta sopkärl på två platser inom området. Utformning och omfattning anpassas enligt gällande normer och lokala bestämmelser.

## Fastighetsindelning

Avsikten är att fastigheten ska klyvas och sedermera utgöras av två registerfastigheter varav bostadsrättshuset kommer att uppföras på en av dem och hyresrättshuset kommer att uppföras på den andra.

De gemensamma ytorna och anläggningarna som bostadsrättshuset respektive hyresrättshuset ska nyttja kommer att omfattas av en gemensamhetsanläggning. En samfällighetsförening kommer att bildas för nyss nämnda gemensamhetsanläggnings förvaltning. Avsikten är att gemensamhetsanläggning ska innefatta bland annat gemensam gård, körbanor, gatubelysning, dagvattenhantering, ställverksrum och transformatorrum och i samma anläggning ingår under mark; nerfartsramp, bilparkering, cykelparkering samt tillhörande anslutningar för dagvatten, avlopp, vatten, fjärrvärme samt el i den utsträckning som behövs.

Gränsdragningslista som fördelar kostnader för anläggande, drift och underhåll/utbyte kommer att upprättas. Kostnader och intäkter hänförliga till gemensamhetsanläggningen fördelas utifrån andelstal. Tanken är att bostadsrättshuset samt hyresrättshuset initialt ska ha samma fastighetsförvaltare för att byggnaderna ska uppfattas såsom en enhet samt att ex. gräsklippning av de gemensamma ytorna sker samtidigt.

# Preliminär tidsplan

Bearbetning av bygglovshandlingar med målsättning att inlämna bygglov innan årsskiftet. Arbetet innefattar även diskussioner med kommun om infartsvägar, logistik kring förskola och övriga frågor gällande fastighetsbildning m.m.

## 2021 Vår - Projektering

Parallellt med att bygglovet handläggs påbörjas upphandling av ingående delar i entreprenaden samt projekteringen av projektet. Detta för att kunna hålla tekniskt samråd snarast möjligt efter att bygglovet vunnit laga kraft.

Säljprocess för BRF påbörjas i takt med att projekteringen går igång.

## 2021 Sommar - Produktionsstart

Så fort myndighetsprocess med bygglov/startbesked samt projektering tillåter påbörjas entreprenaden på plats; inledningsvis i form av infrastrukturen inom fastigheten och därefter grundläggning.

## 2021 Höst - Stomresning

Under hösten påbörjas den första stomresningen av trästommen parallellt som källaren byggs upp. Efter att radhusen längst in i projektet är resta påbörjas resningen av flerbostadshuset.

## 2022 Vinter - Inflyttning

Under vintern 2022 kommer de första boende i området att kunna flytta in i sina bostäder. Inflyttning kommer sedan ske etappvis med ett färdigställande av hela projektet sommaren 2023.

*Tidplanen utgår från att tilldelning av projekt sker enligt inbjudan till anbudsinlämning och att bygglov mm kommer att beviljas utan extra tid för överklagan.*

### Lägenhetsfördelning och areassammanställning

Totalt planeras 85 bostäder fördelat på radhus och flerbostadshus. 41 av dessa är hyresrätter och 44 är bostadsrätter. Se exakt sammanställning i tabell till höger.

### Pris

Vi erbjuder byggrättspris kr/ljus-BTA enligt förfrågningsunderlaget.

### Genomförandekraft

De respektive styrkorna i våra tre ingående bolag garanterar genomförandekraften i projektet:

- Executive Property; med goda ekonomiska förutsättningar, lång erfarenhet inom förvaltning och uthyrning av fastigheter
- We Construction; projektering, bygg och projektutveckling
- Wingårdhs arkitektkontor; som är ett starkt varumärke inom nytänkande arkitektur och hållbarhetsstrategier.

För hyresrättsdelarna har Executive Property likvida medlen tillgängliga, vilket möjliggör att denna del av projektet kan byggstartas skyndsamt så fort som myndighetshandling och projektering kan tillåta. Detta säkrar genomförbarheten för vårt förslag. Efter att hyresrätterna är uppförda kommer de att förvärvas av Executive Property för att bli en del i deras långsiktiga fastighetsbestånd där hyrorna ska vara förhandlade med Hyresgästföreningen.

Den delen av projektet som avses att upplåtas som bostadsrättsförening kommer därmed inte påverka projektets start i genomförandet. Säljkrav för BRF-delen har fastställts till 50%. Det finns också en flexibilitet i vår konstellation att öka andelen hyresrätter om bostadsrätterna inte skulle sälja på marknaden.

Genomförandet av projektet kommer att göras som en helhet; projektet utvecklas som en helhet, projekteras som en helhet och produktionen kommer att bedrivas som en helhet.

	Areauppskattning - Flerbostadshus BRF				Lägenhetsfördelning		
	BTA (mörk)	BTA (ljus)	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	Totalt
Källarplan	2200						
Entréplan		830		2	8		10
Plan 1 tr		830		2	7	1	10
Plan 2 tr		620			6		6
<b>Totalt</b>	<b>2200</b>	<b>2280</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>26</b>

	Areauppskattning- Flerbostadshus hyres				Lägenhetsfördelning		
	BTA (mörk)	BTA (ljus)	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	Totalt
Källarplan							
Entréplan		625	4	4	2		10
Plan 1 tr		625	3	5	2		10
Plan 2 tr		472	4		2		6
<b>Totalt</b>		<b>1722</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

	Areauppskattning-Radhus BRF				Lägenhetsfördelning		
	BTA (mörk)	BTA (ljus)	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	Totalt
Källarplan							
Entréplan		1273			4	10	14
Plan 1 tr		814		4			4
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>2087</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>18</b>

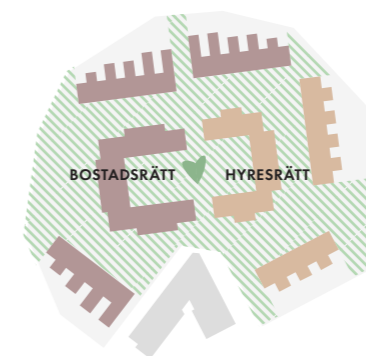
	Areauppskattning-Radhus hyres				Lägenhetsfördelning		
	BTA (mörk)	BTA (ljus)	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	Totalt
Källarplan							
Entréplan		670	1		7		8
Plan 1 tr		437	2	5			7
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>1107</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

	Sammanställning				Lägenhetsfördelning		
	BTA (mörk)	BTA (ljus)	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	Totalt
BRF		4367		8	25	11	44
Hyres		2829	10	18	13		41
Lokaler		38		0	0	0	2
Kompl.		48		0	0	0	2
<b>Totalt</b>	<b>2200</b>	<b>7282</b>	<b>10</b>	<b>26</b>	<b>38</b>	<b>11</b>	<b>85</b>

**Total BYA** 3387 m2  
**Total ljus BTA** 7282 m2

**Markparkering:** 32 BPL  
**Garageparkering:** 56 BPL

**Total parkering:** 88 BPL



# Kontakt

**Erik Linder**

Executive Property Svenska AB

Mobil: +46 (0) 42 490 13 00

E-post: [el@exeprop.se](mailto:el@exeprop.se)

**Jonas Lindén**

We Construction AB

Mobil: +46 (0) 72 569 13 01

E-post: [jonas.linden@wecon.se](mailto:jonas.linden@wecon.se)

**Joakim Lyth**

Wingårdh Arkitektkontor AB

Mobil: +46 (0) 73 060 25 48

E-post: [joakim.lyth@wingardhs.se](mailto:joakim.lyth@wingardhs.se)