



1. PM

Kv. Ryktborsten

Prekvalificering

Kv. Ryktborsten

Projektbeskrivning

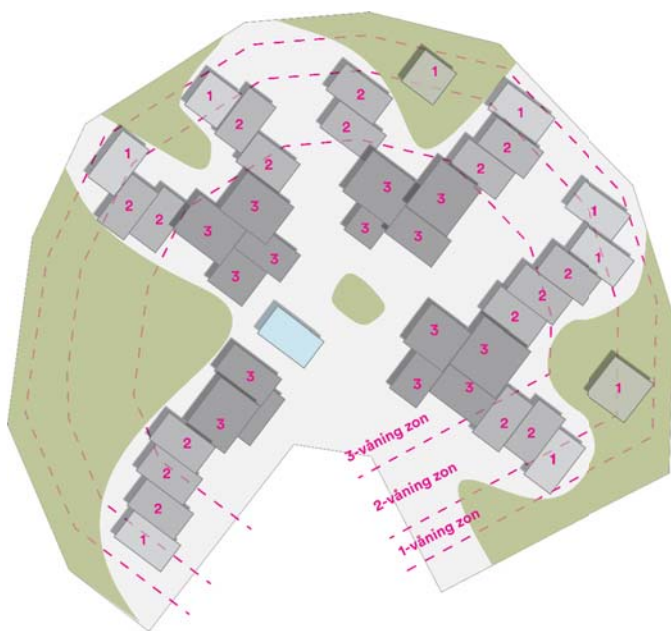
Konceptidén från Veidekke är att utveckla ett högkvalitativt boende i samklang med den gröna omgivningen, där **flexibilitet** är vårt nyckelord. Vi tror att det i Laröd är lämpligt att anpassa sig till målgruppen som önskar ett kvalitetsboende med flexibilitet över tid där man vill och kan bo livet ut. Den som vill sälja sin villa och önskar ett lättskött boende, men stanna kvar i sitt närområde. Vi tänker även att det ska finnas möjlighet för familjer och vi tror på en flexibilitet där man har möjlighet att variera storleken på sin bostad över tid. Så vi avser att testa ett nytt sätt att tänka flexibilitet på där man allt efter livssituationens förändring kan stanna kvar i samma bostad. Bostäderna ska vara anpassade med utökad tillgänglighet, men inte ha intryck av ett seniorboende utan ett gott och långsiktigt boende för hela livet.

Boendet får gärna ha extra service och vi tycker det kan vara intressant att testa att ha en reception med en servicetjänst som kan hjälpa till på olika sätt som t.ex. att gå med hunden, boka några av dom gemensamma funktionerna, skjutsa, handla eller ta emot besökare. Denna

funktion kan också stötta de boende när de vill ta initiativ till olika aktiviteter såsom grillkvällar, Friskis och Svettis aktiviteter, m.m. Denna kan också sköta en hub för matleveranser och förmedla vårdkontakter. Det ökar tryggheten att det finns någon på plats för att anlita och stötta. Gemenskap är viktigt för livskvaliten, inte minst för äldre som ofta hamnar i ensamhet och det skall finnas både gemensam utemiljö till vistelse och gemensamma sysslor som odling och rörelse som t.ex. boule, motions slinga eller utegym. Inomhus avser vi att ha en övernattningslägenhet, som även kan användas som samlingslokal och eventuellt en gemensam verkstad eller lokaler för egenföretagare som en gemensam plattform för kreativitet. Vi tror det är viktigt med en allsidig lokal som kan vara varierad över tid beroende på de boendes behov och intressen. Bästa sättet att motverka ensamhet är att vara behövd, att hitta mening, att ha en anledning att stiga upp på morgonen, aktiviteterna kan handla om volontärarbete/ideellt arbete där de boende på olika sätt kan ge tillbaka till sin "community" och fortfarande bidra till samhället. Detta är både socialt och ekologiskt hållbart.

Diagram

Diagrammen illustrerar inte gestaltning eller volymstudie av bygganderna utan enbart tankar kring koncept för disponering av tomten, målgrupp, funktioner och förutsättningar.



Våningshöjd Diagram

Diagrammen illustrerar hur våningshöjder är anpassade till detaljplanen



Miljö Diagram

Utemiljön i projektet är viktig. Något som vi fäste vid på platsen är den vackra skogsdungen. Vi vill försöka att bevara den och skapa en koppling till den. Eftersom vi tänker oss en aktiv men åldrande målgrupp är det viktigt att utemiljön är tillgänglig och att det finns goda möjligheter till gemenskap. Vi tänker skapa flera "rum" så att man kan ta emot besökare i trädgården utan att behöva göra det inför alla boende, rum för reflektion och stillhet/mindfulness/yoga och "rum" för styrketräning. Styrketräning är den träningsform äldre behöver allra mest visar den senaste forskningen.

Gemensam odling och gärna växthus eller vinterträdgård vill vi försöka jobba in i konceptet för att möjliggöra utevistelse även när det inte är sommar. Vi tror även det är viktigt att dom som bor på andra eller tredje våningen har balkonger eller terrasser så man lätt kan komma ut utan att man måste ta sig ner på markplan. Det kan vara viktigt vid de funktionsnedstättningar många äldre får efterhand. Vi vill jobba med USB uttag och bra nätverk även utomhus för att skapa bra förutsättningar för en ökad digitalisering.



Bild 1,2,3 o 4
Referensbilder avseende utemiljön

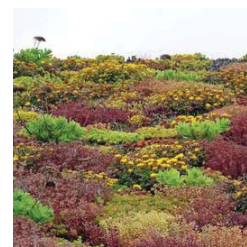


Gestaltning

Vi vill ta hänsyn till och utgångspunkt i det tidiga förslaget men ge det en tolkning och en ny gestaltning. Byggnaderna kommer att vara i tre våningar längst in mot 'torget' och trappa ner i två och därefter en våning ut mot den gröna omgivningen. Vi vill skapa en tydlig välkomnande ankomstplats med angoring till husen i mitten med en gårdsplan som blir en naturlig plats för spontana möten. Bebyggelsen ska vara en integrerad del av parken och trädningen. Vi vill jobba med grönskan som 'flätas' in mellan husen. Vi önskar att byggnaderna samspelar med den vackra gröna omgivningen och man från sin bostad ska känna att man bor mitt i grönskan. Vi vill här medvetet jobba med t.ex bröstningshöjder så man kan se ut både stående, sittandes, men även sängliggande. Vi tror att det är viktigt som äldre om man hamnar i rörelsesvårigheter fortfarande kan ta del av omgivningen och se ut på naturen och följa årstidernas växlingar. Vi tänker oss lägenheter med två och tre rum på ca 55kvm och 75kvm, enplansradhus på 75kvm och tvåvåningsradhus på ca 115kvm. Upplåtelseformen kommer att vara bostadsrätter.

Materialval

Vi kommer att satsa på och sträva efter att bygga med hållbara material. Vi kommer att jobba med huvudsakligen träbyggnader och tycker det kan passa väl in med omgivningen. Fasader avses att utföras huvudsakligen i trä för att ansluta till naturen och trädningen. Även inslag av tegel eller skiffer kommer ev. att användas. Beroende på gestaltningen tänker vi oss viss del gröna tak, så dom som bor högre ser ut på vackra tak som förändras med årstiden och gynnar biologisk mångfald och hållbar dagvattenhantering. När det gäller byggtekniken kommer vi att satsa på att skapa en fastighet som är hållbar idag och i framtiden, både när det gäller kvalitet och miljötänk. Vi vill minska miljöpåverkan så mycket vi kan och har tillgång till verktyg för att beräkna LCA, Livscykelanalys, i tidigt skede i planeringen.





Volymsskiss

Gröna värden kommer bli en naturlig del av vårt koncept. Vi väger detta högt och i samspel med de boendes trivsel och livsstil. Vi avser att satsa på solceller på delar av lämpliga tak som försörjer en del av byggnadens energibehov samt bil- och cykelpool med energi. Minimering av miljöpåverkan genom att tänka hela vägen från produktion till drift och även återbruk kommer att vara en del av vårt fokus. Vi vill dra in den kringliggande naturen och skapa ett samspel med denna.

Den grönskande innergården ska avspegla den miljön som idag finns på plats och vi vill eftersträva att bevara befintliga större träd på tomten. Utemiljön kommer vara en gemensam trädgård där det uppmuntras till odling och gemensam vistelse.

Veidekke har en stark miljöpolicy och följer FN:s globala mål för hållbar utveckling och jobbar med svanenmärkning av alla flerbostadshus.

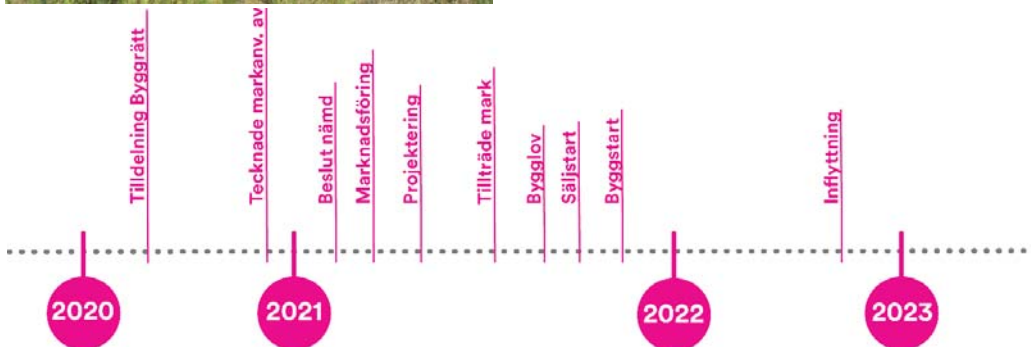


Mobilitet Kv. Ryktborsten ligger med bra kommunikationsmöjligheter i form av busshållplats i närheten samt ett välutbyggt cykelnät. Det ligger nära till service som vårdcentral, matbutik, bibliotek och gym. Lösningar vi vill satsa på är cykelpool av el- och lådcyklar och elbilpool, vilket även ligger helt i linje med framtidens utveckling mot ett mindre bilberoende och en bilfri framtid. Dessa ska i första hand laddas med egentillverkad energi, i form av solceller inom fastigheten.

Vi avser att lösa parkeringen med ett underjordiskt garage, men vill jobba med en flexibilitet av ytan för ett framtida minskat bilbehov. Vi tror att det är viktigt att förbereda för en framtida samhällsförändring och att kunna använda ytor på olika sätt vid olika behov.

Från parkeringsgaraget kommer det finnas hiss med direktuppgång i bostadshuset och garaget kommer förbinda de olika huskropparna som ligger mest centralt.

Vi vill jobba med större entréer med anslutande utrymmen med plats för permobiler, rullatorer, barnvagnar, m.m. och där det ska finnas plats för laddning. Rymliga entréer ska även fungera som gemensam yta med sittplatser och möjlighet till gemenskap.



Tidplan

Bild 1,2,3, 4 o 5
Referensbilder avseende stämning, karaktär och delningsprinciper.



SITUATIONSPLAN, SKALA 1:500



79 & Park, BIG. Trähus i flera nivåer med terrasser och gröna tak.



Shitake, Hauchild-Siegel. Trähus, grusade gångar, planteringsytor



Foto från Ryktborsten. Fält och trädunge.



Foto från Laröd. Hagar med gårdsbyggnad i trä.



FÖRETAGSINFORMATION OM EXPLOATÖREN

Ekonomiska förutsättningar

Veidekke Eiendom AB är ett helägt bolag inom den norska entreprenad- och fastighetsutvecklingskoncernen Veidekke ASA. Vi finns i Sverige sedan över 20 år, representerade i Skåne, Göteborg och Stockholm.

Veidekke ASA är en ca 80 år gammal koncern med tre affärsområden: Entreprenadverksamhet inom bygg- och anläggning, Industriverksamhet inom asfalt, ballast, grus och materialhantering samt Fastighetsutveckling, främst inriktat på bostäder i tillväxtområden i Sverige och Norge. Vi är primärt utvecklare av äganderätter och Bostadsrätter. Men även utveckling av hyresrätter och kommersiella fastigheter finns. 2019 omsatte koncernen drygt 40 miljarder SEK.

Utifrån verksamhetens historik och genomförda projekt anser vi uppfylla de krav som ställs på finansiellt tryggt genomförande av projektet. Ytterligare referenser eller aktuell verksamhetsrapport kan ges på begäran.

Verksamheten drivs med inriktningen att en betydande del av produktionen skall ske i samverkan med entreprenadverksamheten inom koncernen.

Vi på Veidekke tror att involverande krafter gör skillnad och leder till nya innovationer och därmed också en hållbar framtid.

Vi tar helt enkelt ansvar för miljön i våra projekt (Veidekke levererade 2011 det första svanenmärkta flerbostadshuset).



Vår intention är att tillsammans med Arkitektbyrån FOJAB Arkitekter AB utveckla bostadsrätter i blandad form med ett säljkrav på 50% av boendeenheterna för att få byggstart.

Kontaktperson Veidekke

Tony Petäjä

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Tony Petäjä".

(enl. fullmakt)

Affärsutvecklare
Veidekke Eiendom AB
Org.nummer: 556550-7307

Tel: 0723 26 35 43

e-post: Tony.petaja@veidekke.se

Uppdragsansvarig FOJAB

Anders Lundin

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Anders Lundin".

Arkitekt SAR/MSA
FOJAB Arkitekter AB
Org.nummer: 556689-6980

Tel: 0766 77 43 78

e-post: anders.lundin@fojab.se

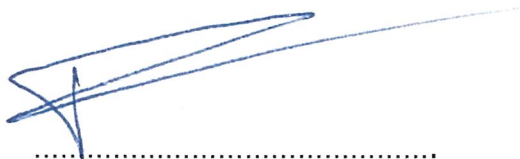
FULLMAKT

Veidekke Eiendom AB (556550-7307), befullmäktiga Peter Hedegaard 660215-4491) och Tony Petäjä (720224-3676) att företräda bolaget avseende inlämnande av intresseanmälan för prekvalificering samt inlämnande av anbud vid markanvisning för fastigheten Ryktborsten 2 i Laröd, Helsingborgs kommun.

Fullmakten gäller till 2020-12-31

Stockholm den 3 juni 2020

Veidekke Eiendom AB



.....
Per-Martin Eriksson



.....
Kjell Cederstrand

Organisationsnummer	
556550-7307	
Objektets registreringsdatum	Företagsnamnets registreringsdatum
1997-12-18	2019-09-17
Dokumentet skapat	Sida
2019-12-15 16:43	1 (3)

Org.nummer: 556550-7307
Företagsnamn: Veidekke Eiendom AB
Adress: Allén 7, Box 1503
172 29 SUNDBYBERG
Säte: Stockholms län, Stockholm kommun
Registreringslän:
Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

1997-12-05

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: 218.000.000 SEK
Lägst.....: 60.000.000 SEK
Högst.....: 240.000.000 SEK

Antal aktier: 2.180.000
Lägst.....: 600.000
Högst.....: 2.400.000

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

720105 Porsmyr, Jörgen Wiese, Elmholtveien 5b, 0281 OSLO, NORGE

STYRELSELEDAMÖTER

730630 Aglen, Pål Magnus, Furuvägen 28A, JAKOBSLI, NORGE
681102 Almeland, Birte, Chr. Schousvei 11, 0588, OSLO, NORGE
660809-0152 Bengtsson, Jimmy Fredrik, Tranbärsvägen 10, 135 42 TYRESÖ
610108 Larsen, Terje, Måltrostveien 11D, 0786 OSLO, NORGE

EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

590308-6279 Eriksson, Per Martin, Vidholmsbackarna 82, 165 72 HÄSSELBY

EXTERN (A) FIRMATECKNARE

610606-1259 Cederstrand, Kjell Erik, Gärdesvägen 6, 191 45 SOLLENTUNA

REVISOR (ER)

556053-5873 Ernst & Young Aktiebolag, Box 7850, 103 99 STOCKHOLM

Organisationsnummer 556550-7307	
Objektets registreringsdatum 1997-12-18	Företagsnamnets registreringsdatum 2019-09-17
Dokumentet skapat 2019-12-15 16:43	Sida 2 (3)

Representeras av: 681130-1453

HUVUDANSVARIG REVISOR

681130-1453 Svensson, Carl Jonas, Box 1448, 751 44 UPPSALA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av

Cederstrand, Kjell Erik

Eriksson, Per Martin

Porsmyr, Jörgen Wiese

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter
med högst 10 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2019-09-09

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll

VERKSAMHET

Bolaget skall äga och förvalta fast egendom och värdepapper.
Bolaget skall även bedriva projektering, fastighetsutveckling och
entreprenadverksamhet inom byggbranschen samt därmed förenlig
verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse sker genom brev med posten.

TIDIGARE FÖRETAGSNAMN

2004-12-14 Veidekke Bostad AB

2000-10-17 Veidekke Bostad & Fastighet AB

1999-08-26 Selmer Bostäder Stockholm AB

1999-05-11 Selmer Fastighetsutveckling AB

1997-12-18 Aktiebolaget Grundstenen 81703

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Organisationsnummer 556550-7307	
Objektets registreringsdatum 1997-12-18	Företagsnamnets registreringsdatum 2019-09-17
Dokumentet skapat 2019-12-15 16:43	Sida 3 (3)

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se



REFERENSOBJEKT EXPLOATÖREN

• Hovås Park, gatusida



• Hovås Park, gårdssida



Byggherre: Veidekke Eiendom AB
Kommun och område: Göteborg Hovås
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Bebyggelseform: Flerbostadshus med underliggande garage
Färdigställt: 2017/2018

REFERENSOBJEKT EXPLOATÖREN

- Borstahusen vy området



- Borstahusen radhus mot gata



Byggherre: Veidekke Eiendom AB
Kommun och område: Landskrona, Borstahusen
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Bebyggelseform: Flerbostadshus, radhus och parhus med
gemensam innergård, totalt 37 bostäder i bostadsrättsform
Färdigställt: 2018

REFERENSOBJEKT EXPLOATÖREN

- Lomma Läge, gatusida



- Lomma Läge, radhus på gårdssida



Byggherre: Veidekke Eiendom AB
Kommun och område: Lomma centrum
Upplåtelseform: Bostadsrätt
Bebyggelseform: Flerbostadshus och radhus med innergård och underliggande garage, totalt 59 bostäder i bostadsrättsform
Färdigställt: 2016/2017

REFERENSProjekt: NYA HOVÅS, VINST I PARALLELLT UPPDRAG



Bebyggelse i samspel med omgivande natur



Sideljus för en levande och poetisk karaktär

Beställare: Familjebostäder
 Projekt: Nya Hovås
 Läge: Hovås
 Typ: Nybyggnad
 Skede: Färdigställt 2018

BOA: 18 00 kvm
 LOA: -
 BTA ovan mark: ca 24 000 kvm
 BTA totalt: ca 24 000 kvm
 Se sida 3

Programhandling, system,
 bygghandling
 Uppdragsansvarig, tre
 handläggare och tre medverkande
 arkitekter
 6 pers
 ca 2800 tim

Projektbeskrivning

Nya Hovås är ett unikt boende med en stark karaktär, där den byggda miljön samspelar med omgivande natur. Boendet är tänkt att, liksom naturen, ge uttryck för såväl oregelbundenhet som harmoni. Detta genomsyrar både planlösningen, materialvalen och ljusinsläpp/utblickar.

Nya Hovås ligger drygt en mil söder om Göteborg. Den del som FOJAB arbetat med består av 250 hyresrätter i totalt 13 byggnadskroppar.

Inre gestaltning

Utöver naturen har inspiration hämtats även från konsten. Med utgångspunkt i målningar från 1600-talet har lägenheterna försetts med sideljus som ger en levande och poetisk karaktär åt rummen. En genomgående tanke i projektet är att man ska kunna röra sig utmed ytterväggen i varje lägenhet, och hela tiden ha kontakt med skogen utanför. Denna ”inre skogs promenad” sammanfaller med det utrymme där ljuset faller in från sidan, vilket förstärker upplevelsen av samspel mellan bebyggd miljö och natur ytterligare.

Yttre gestaltning

Bebyggelsen är placerad i en skogsbacke och anpassade både vad gäller orientering och utformning till topografin. Bot-



Ett yvigt taklandskap med generösa terrasser



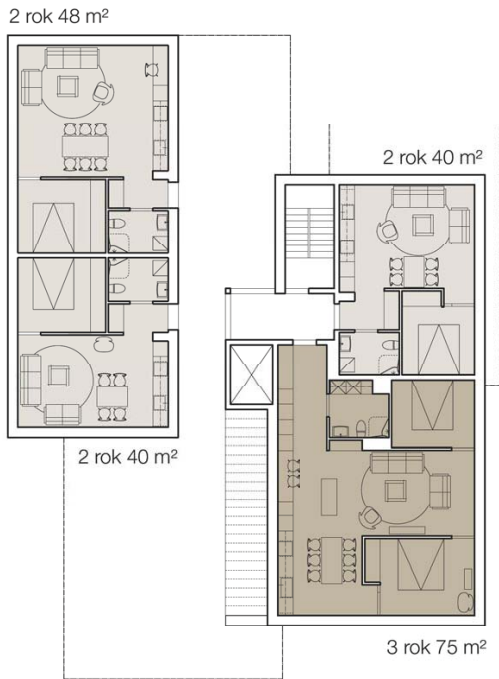
Upphöjda bottenvåningar möjliggör siktlinjer och skapar dynamik

tenvåningarna är delvis upplyfta. Detta förstärker de visuella kopplingarna i området och ger dynamik åt mötet mellan

byggnaderna och marken. Naturmarken mellan husen lämnas orörd i så stor utsträckning som möjligt. Byggnadsvolymernas uppdelning och lägenheternas inbördes förskjutning medför att alla bostäder har utblickar åt minst två väderstreck, i vissa fall fyra. Uteplatser finns i form av balkonger och gemensamma takterraser. Balkongernas fria placering i fasad gör att de inte skymmer ljusinsläpp. Varje takterrass är försedd med ett växthus. Takterrasserna har potential att fungera som en samlingspunkt för de boende.

Gestaltning av fasaderna och taken tar sin utgångspunkt i naturens material, färger och balans. Byggnaderna kläs med ett skivmaterial (shingel) som för tankarna till kottarnas mönster. Färgsättningen följer olika toner av grönt, umbra och grått. De material som används är i huvudsak fibercementskiva (fasad och tak), granit (sockel/trapphus/gabioner) samt trä (detaljer).

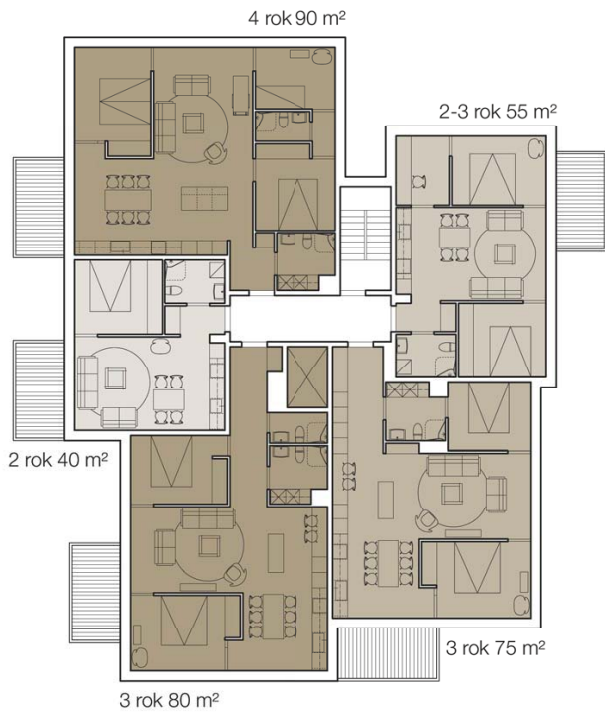
Taklandskapet är yvigt och påminner om toppen av en trädkrona. På de ställen där marken behöver bearbetas görs val av mark- och växtmaterial med utgångspunkt i platsens natur och olika toner av grönt, grått, purpur och ockra.



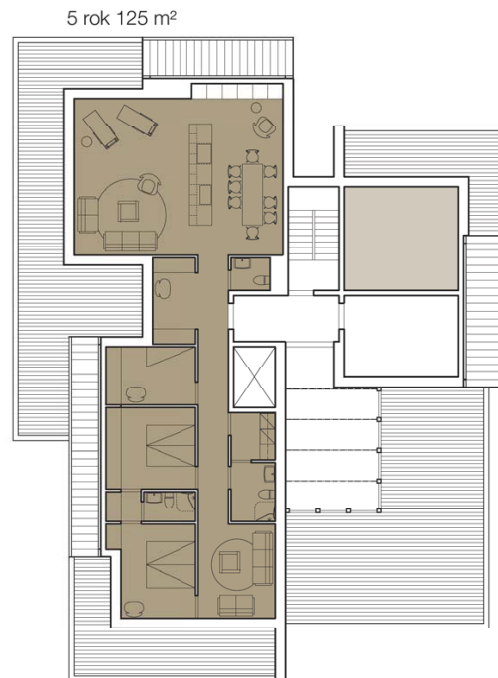
ENTRÉPLAN

Lägenhetsfördelning:

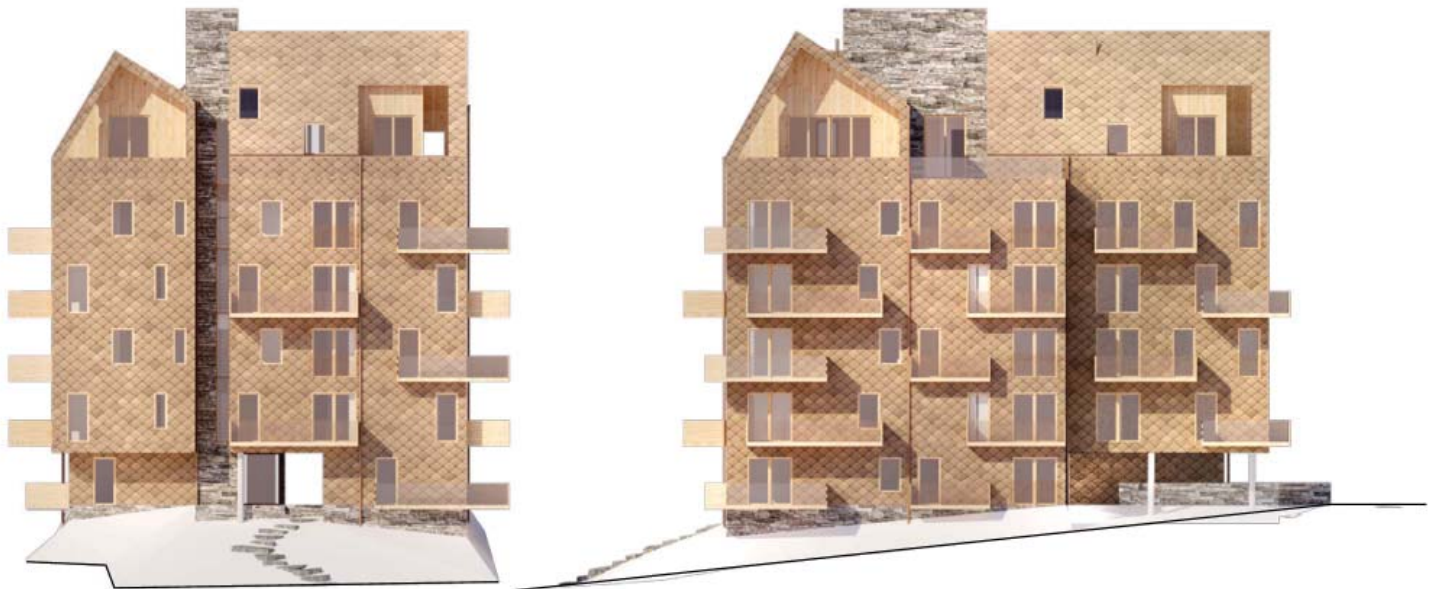
Antal rok	Antal lgh	Storlek
1,5 rok	59 st	39-49 kvm
2 rok	5 st	36-73 kvm
3 rok	159 st	54-79 kvm
4 rok	58 st	87-130 kvm



VÅNINGSPÅN



VINDSPAN





FAKTA

Projekt
Nybyggnad av enfamiljshus
Kv Sanddynen mfl,
Borstahusen

Beställare
Midroc Property
Development AB

Area
2600 m² BTA

Status
Färdigställande 2020

NYCKELPERSONER

Nina Torstensson
Arkitekt SAR/MSA,
Ansvarig

Mirelle Landsberg
Byggnadsingenjör

Nybyggnad av 13 st
enfamiljshus i två plan.

Borstahusen - Strandhusen



Plan 1



Plan 2

Projektbeskrivning

Nybyggnad av enfamiljshus för Midroc Property Developmen AB.

13 bostäder om ca 152 resp 163 m² per bostad.
BTA ca 2600 m².

Fasad av tegel. Bandtäckt plåt på taken. varje hus har sin egen kulörpalett som skiljer sig från grannens. Garaget är integrerat i huset.



Fasadexempel

Nybyggnad av 13 st
enfamiljshus i två plan.

**FAKTA**

Projekt
Kv. Gjuteriet

Beställare
Vita Örn

Läge
Malmö

Omfattning
84 lägenheter, 2 lokaler
9500 m² BTA

Entreprenadform
Totalentreprenad

NYCKELPERSONER

Mattias Essner
Arkitekt SAR/MSA,
Ateljéchef

Joachim Lundquist
Arkitekt SAR/MSA,
Arkitekturchef

Stefan Johansson
Arkitekt MSA,
Kreativ ledare

Karin Andersson
Arkitekt MSA

KONTAKTPERSON

Joakim Feldt, Vita örn
0708-99 59 59
joakim.feldt@vitaorn.se



Projektbeskrivning

Gjuteriet i Limhamns sjöstad består av tre byggnader grupperade kring en upphöjd, gemensam innergård som vänder sig mot den intilliggande parken. Kvarteret rymmer 84 miljösarta hyreslägenheter, en butikslokal och restaurang i bottenplan. Den högsta delen i kvarteret utgörs av en byggnad i tio våningar med utsikt över Öresund och bron. Övriga delar består av fyra våningar.

Exteriört präglas den högre byggnaden av vitmålade betongelement med delar i mönstergjuten omålad betong. De blandade lägenhetsstorlekarna, balkongerna och volymhanteringen av det översta planet och taket ger byggnaden ett expressivt uttryck. Varmförzinkade balkongräcken och entréomfattningar samt vertikala ekribbor i del av bottenvåning kompletterar övriga materialval. Av de två lägre byggnaderna har den ena, med sin råa betongsockel, vita betongelement och vitmålat tegel, ett liknande uttryck som den högre. Den andra av de lägre byggnaderna är uppförd i rött tegel och knyter an till omgivande äldre och nytillkommen bebyggelse.

Lägenheterna har öppna planlösningar med kök och förvaring integrerat i väggpartierna. En generös takhöjd om 2,7 m och stora fönsterpartier ger ljusa och rymliga rum. Högst upp i 10-våningsbyggnaden finns en lägenhet med en stor takterrass som har utsikt över hela Malmö. Lägenheterna har råa omålade betongtak, tvåstavs ekparkett med ultramatt lack samt vitkalkade badrum med svarta tak.

Hållbarhetsmålen för projektet har varit höga och ett helhetsgrepp har tagits kring hållbarhetsaspekterna där även hyresgästerna är en integrerad del. Husets välisolerade konstruktion i kombination med värmeåtervinning från luft ger ett mycket lågt energibehov.

Mobilitetsåtgärder som ger möjlighet till ett hållbart resande har varit en viktig förutsättning. I huset finns tillgång till bil- och cykelpool och busskort ingår i hyran. Den kompakta bilparkeringen i två plan sker i källaren med plattformshiss, vilket ger mer yta över för en grön och inbjudande gårdsmiljö, där även dagvattnet tas omhand.

Bild 1
Vy från parken



Bild 2
Vy mot Öresund

Bild 3
Fasad mot väster

Bild 4
Balkonger mot söder