

RYKTBORSTEN 2

MARKANVISNING LARÖD - HELSINGBORG

En väl gestaltad miljö med stora boendekvalitéer, god koppling till omgivningen samt hållbara, kostnadseffektiva lösningar kännetecknar vår projektidé för Ryktborsten 2 i Laröd. Förslaget syftar till att skapa mervärden till såväl boende som grannskap och förutsättningar för en modern, resurssnål livsstil med social prägel och en balanserad boendekonomi.

Vårt koncept för Ryktborsten bygger på fastighetens unika form och tar tillvara detaljplanens intentioner på ett nytt och innovativt sätt. Strukturen utgår från områdets epicentrum där en central gemensam plats anläggs och berikas med olika funktioner.

Bostadsbebyggelse i 3 våningar definierar platsen samtidigt som möjlighet skapas att ta sig till och genom gårdsummet från olika håll. En cirkulär kvartersgata skapar angöring till området och i den yttre ringen förläggs bostäder i 2 plan. Även 1-plans bebyggelse kan utredas i steg 2. Längs kvartersgatan skapas långsgående parkeringar som bryts med träd i gaturummet. Bostäder i den yttre ringen angörs via ett parallellt gångstråk. Volymerna ligger separerade som parhus men tätt ihop för att definiera gaturummet.

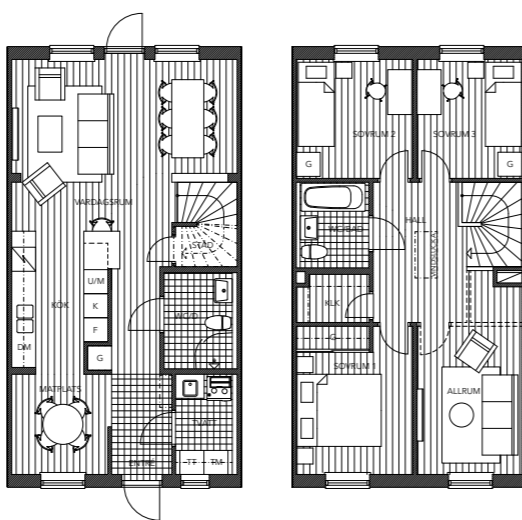
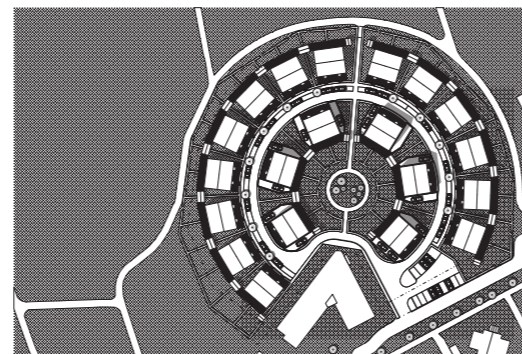
Området gestaltas med mötet mellan människor i fokus. Entréer och förgårdsmark utformas med tydliga gränser mellan privat och publikt men hela tiden med god kontakt mellan gata och grannar, till exempel genom låga häckar. Kvartersgatan blir den naturliga mötesplatsen. Här träffas man på väg till och från jobbet samtidigt som det intima gaturummet inbjuder till låg hastighet och gör platsen trygg för små barn. Förrådets placering stärker definitionen av privat och publikt även på trädgårdssidan och binder samman bebyggelsen.

Genom en tydlig axel för gång- och cykeltrafik genom området, som även tydliggör gårdsummets centrala plats, skapas en god koppling till den GC-väg som löper runt området samt till naturområdena kring fastigheten. Placeringen av axelns södra punkt gör även att bebyggelsen öppnar upp sig mot förskolan.

Bostadshusen gestaltas med omsorg om detaljer och arkitekturen knyter an till bebyggelse i närområdet. Byggnaderna uppförs i varierande våningsantal med tegelfasader med variation av tegel och sättning. Sadeltak med återhållsamma takfots- och taksprängsdetaljer samt beläggning av mörk plåt alternativt takshingel. Parhusen är utformade för att ge stort mervärde på liten yta. Stora fönsterpartier, generösa sociala ytor och en öppen planlösning är karaktäristiskt för entréplanet medan övre planet erbjuder upp till fyra sovrum.

Parkering sker längs kvartersgatan eller på gaveln av respektive bostad. I södra delen av området anläggs besöksparkering där även bilpool skulle kunna vara aktuellt om underlag finns. Cykelparkering på respektive förgårdsmark eller uppfart.

I området integreras olika funktioner som skapar förutsättningar för en hållbar livsstil. T.ex. laddstolpar för elfordon, möjlighet till lokal odling och tjänster för ekosystem i form av insekthotell eller etablering av specifik fauna.



En plats behöver inte vara stor för att kunna rymma stora kvalitéer och mervärden för både boende och närområde. I områdets centrala *pocket park* planerar vi för flera funktioner för olika målgrupper för att främja rörelser till, från och inom bostadsområdet.

Några naturleksinstallationer ger barnen en trygg plats att leka på medan inhägnad "miniäng" kan erbjuda värdefulla ekosystemtjänster. En gemensam grillplats kan skapa ett sammanhang för många grupper och varför inte bygga ett litet förråd med verktygspool och förvaring av utemöbler till parken.

Det blir av stor vikt att engagera medlemmarna i bostadsrättsföreningen att tillsammans utveckla och ta hand om sin plats. Då kommer den också att kunna blomstra och ge mycket tillbaka till området.



Mariastaden Projekts hållbarhetsmodell

På Mariastaden Projekt ser vi den ekonomiska hållbarheten som en grundförutsättning för ett framgångsrikt socialt och miljömässigt samhällsbyggande. Vi utformar därför våra bostadsområden och byggnader så effektivt som möjligt samtidigt som vi arbetar för en balanserad ekonomisk modell för föreningen och tydlig kommunikation avseende att driva förening effektivt och hållbart. Till exempel finns det i våra radhusområden alla möjligheter för de boende att själva eller tillsammans ta stort ansvar för både den egna trädgårdstomten samt skötsel och utveckling av gemensamma ytor i syfte att hålla nere driftskostnader. En stabil boendekonomi och en välmående bostadsrättsförening skapar en grundtrygghet och på allvar förutsättningar för en hållbar livsstil.

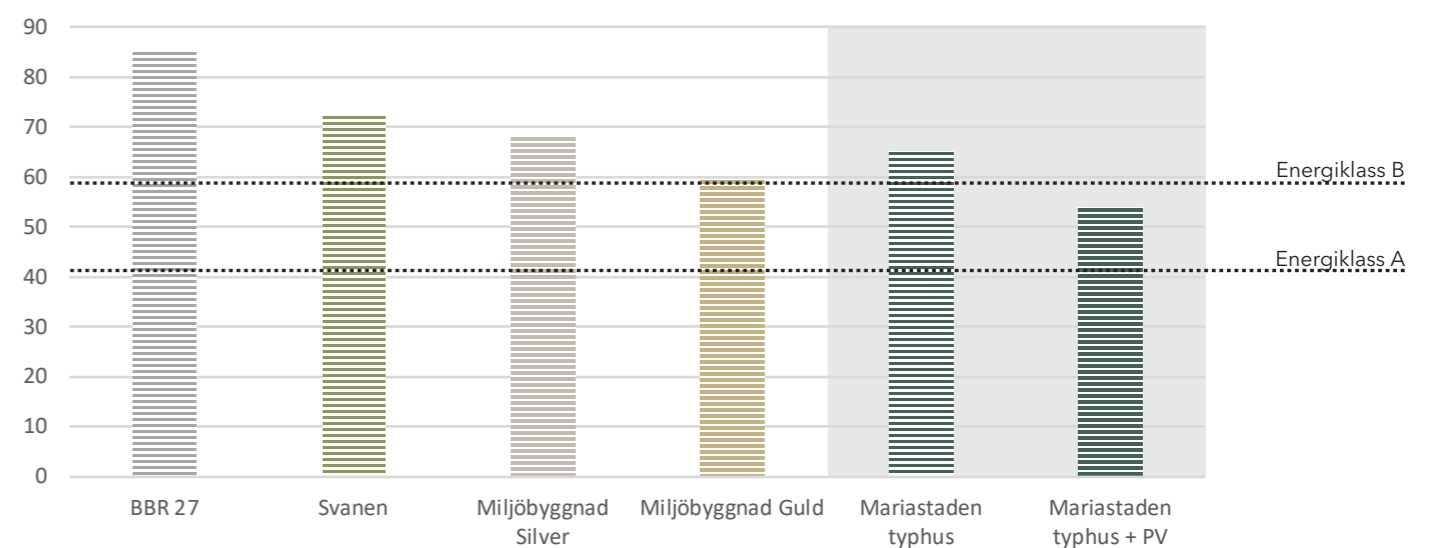


Mariastadens hållbarhetsmodell

Energieffektiva hus

Även om vi i normalfallet inte hållbarhetscertifierar våra bostäder har våra projekt en mycket hög standard gällande energiprestanda. Primärenergitalet beräknat med frånluftsvärmepump är ca 54 kWh/m²/år för ett gavelradhus/parhus med takintegrerade solceller på en sida taket vilket ligger inom gränsen för att uppnå Miljöbyggnad Guld eller Energiklass B. Även utan solceller har våra typhus en energiprestanda som motsvarar såväl Miljöbyggnad Silver som Svanen.

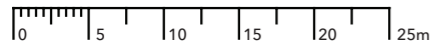
Jämförelse av energiklassificering uttryckt som Primärenergital (kWh / m² och år)



RYKTBORSTEN

situationsplan

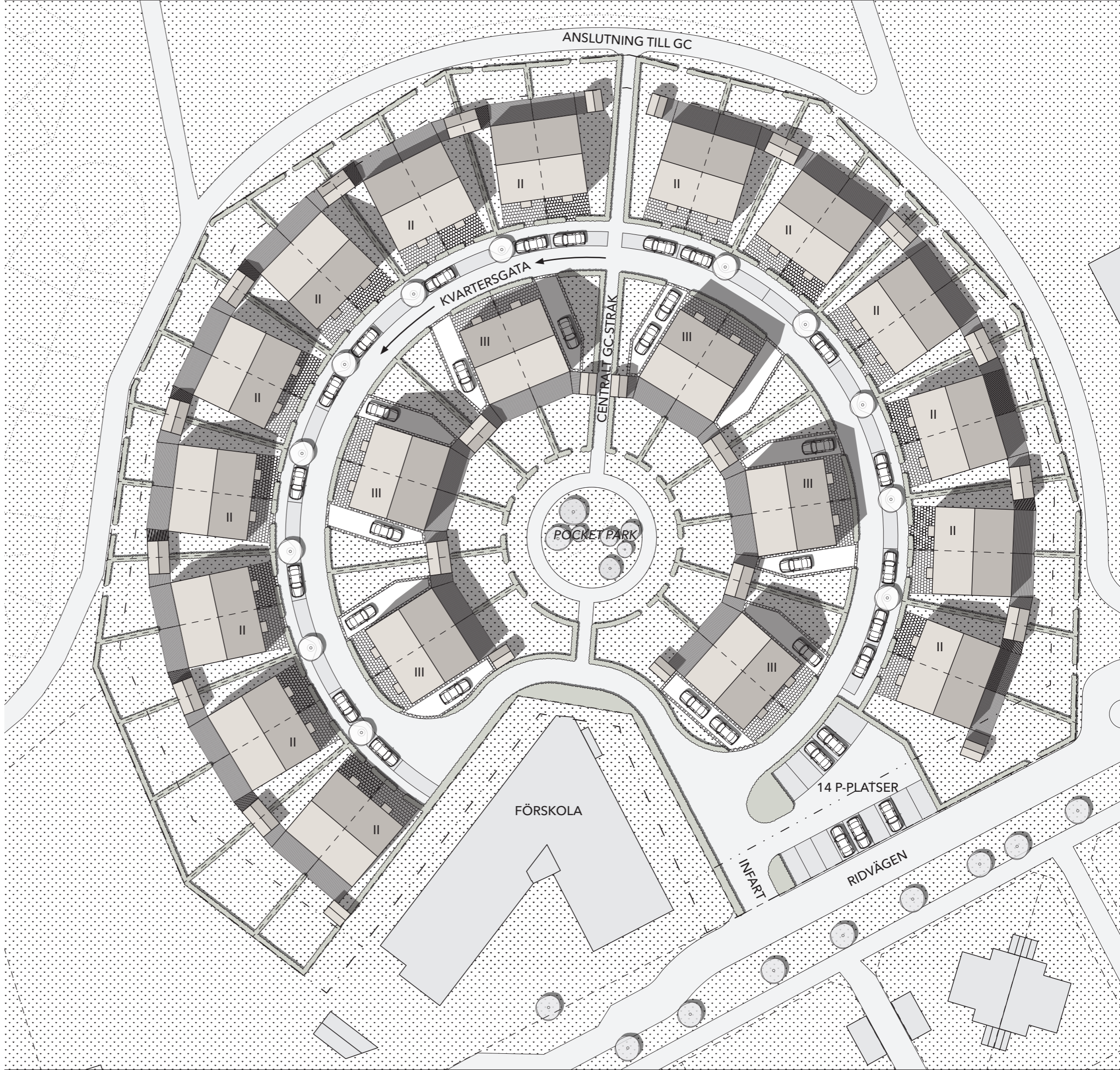
skala 1:500



Ryktborsten 2	12 324 m ²
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Antal bostäder	40
BOA / bostad	ca 115-150 m ²
Total BYA	ca 3 000 m ²
E-tal	24 %
Total BTA ^{bostad}	ca 5 700 m ²
Total BTA ^{komplementsbyggnad}	ca 300 m ²
Antal parkeringsplatser	65
P-tal	1,6

Arkitekt

Emil Lundin
Arkitekt SAR/MSA och partner
Ekeblad Bostad



Genomförande

Mariastaden Projekt är en projektutvecklare med drivkraft att skapa hemmiljöer där människor kan blomstra och trivas. Vi bygger välplanerade, prisvärda bostäder för att fler ska få en chans till ett eget hem utan att behöva ge avkall på en balanserad vardagsekonomi. Vår ambition är att utveckla bostadsområden som gör det möjligt för fler att etablera sig på bostadsmarknaden och vi drivs av att få använda vår kunskap om bostadsbyggande till att göra skillnad!

Vi vet att en stor del av kommunens resurser idag läggs på att förbereda mark för bostadsbebyggelse och vi lägger därför stor vikt vid att kunna genomföra de projekt vi tar oss an. Genom att arbeta med effektiva byggprocesser där vi nyttjar skalfördelar och med väl inarbetade system för att upptäcka och förebygga fel kan vi höja kvalitetsnivån på våra bostäder och tidigt säkerställa en hållbar projektplan. Vid flertalet tillfällen har vi tagit över markanvisningar där projekten av olika anledningar stannat av och inte genomförts. Det har inte alltid varit lätt men ambitionen att löpa linan ut har resulterat i ett antal extra genomförda projekt, till glädje för såväl oss som kommun och bostadsköpare.

I dagsläget har Mariastaden Projekt uppfört drygt **900 bostäder** i över **30 projekt** på **18 orter**. Flera ytterligare projekt är i planeringsstadiet eller under produktion.

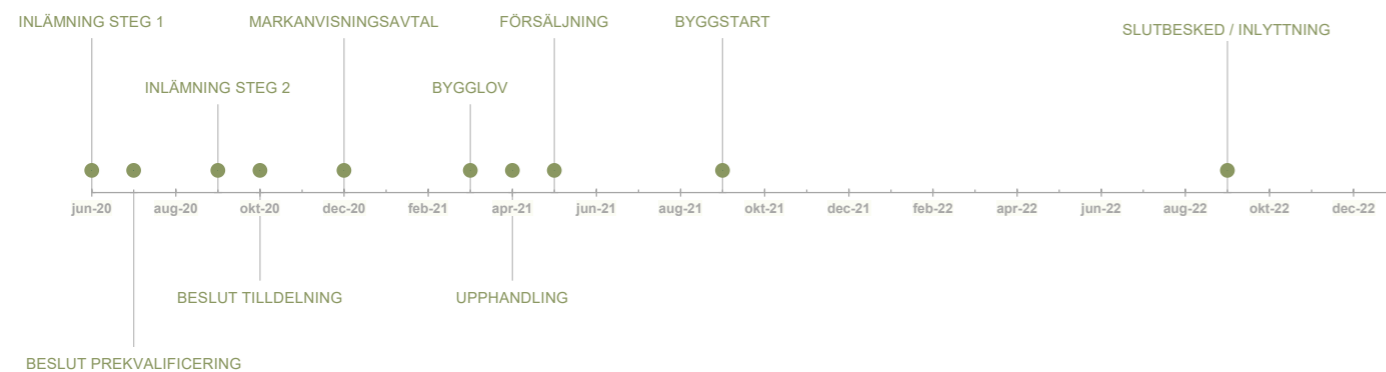
Projektet drivs från början till slut av företrädare för Mariastaden Projekt, genom ett projektbolag och sedermera genom interimsstyrelse i den bostadsrättsförening som ska ta över fastigheten när entreprenaden är genomförd. Vi tar bland annat fram bygglov, försäljningsmaterial, kostnadskalkyl samt tecknar erforderliga försäkringar för genomförandet. Vi säkerställer finansiering genom föreningsbelåning, byggnadskreditiv samt finansiering med eget kapital. Försäljning sker med hjälp av erfarna mäklare och med köparna tecknas bindande förhandsavtal. När 70 % av bostäderna är sålda avropar vi projektet och köper marken. Byggnationen handlas upp som totalentreprenad och vi arbetar ofta med lokala aktörer. Efter godkänd slutbesiktning och slutbesked får köparna tillträde. En föreningsstämma hålls och en ny styrelse bestående av de boende väljs.

Mariastaden Projekt ägs av Ekeblad Bostad AB och Sjöstedts Förvaltning AB. Tillsammans har ägarna mycket lång erfarenhet från nyproduktion, ägande, finansiering och förvaltning av fastigheter.

För redovisning av ekonomiska förutsättningar, se bilagda årsredovisningar.

Tidplan

Avser en första etapp om ca 20 bostäder. Under byggtiden för etapp 1 kan en andra etapp planeras, projekteras och säljas så att byggstart för etapp 2 kan ske vid slutbesked/inflyttning.



Referenser



Bondrosen - Helsingborg 2016

21 lägenheter i radhus

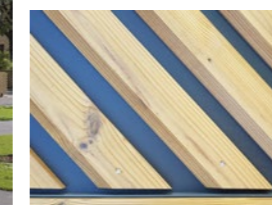
I Vasatorps Trädgård i Helsingborg uppförde vi Bostadsrättsföreningen Bondrosen bestående av 12 st radhus och 8 st parhus. En del av bostäderna uppfördes i tre plan med en väl tilltagen takterass. Husen gavs ett modernt intryck med puts som fasadmaterial med inslag av träpanel.



Tegelbyn - Landskrona 2018

34 lägenheter i radhus

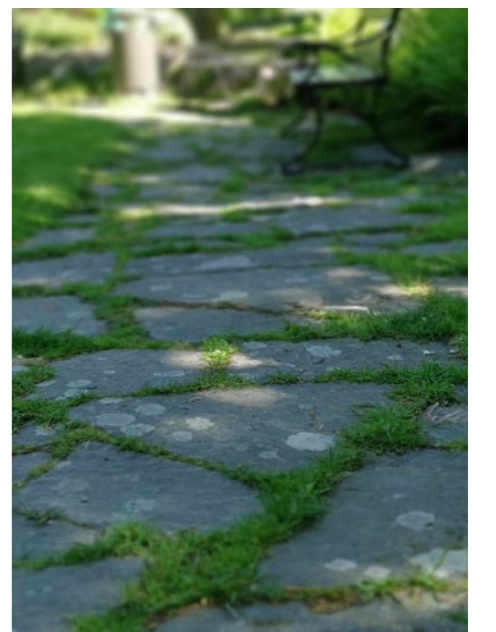
I Borstahusen i Landskrona uppfördes 34 radhusbostäder i en stil med inspiration från äldre tegelbebyggelse i staden. Stor omsorg har lagts kring bostädernas entréer, med tegelmurar och grönytor samt i områdets gångstråk i bakkant på trädgårdarna.

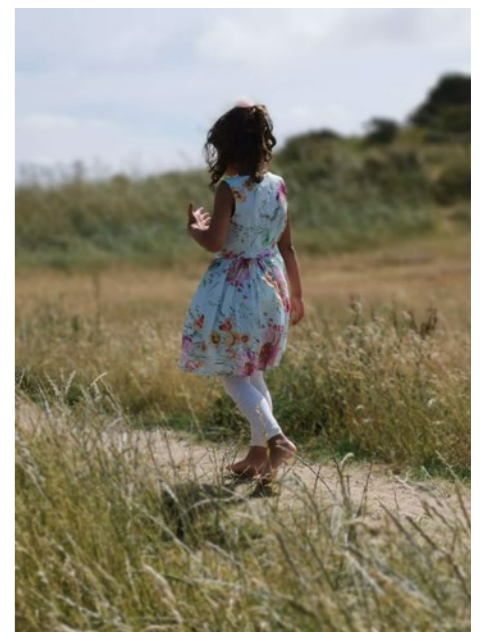
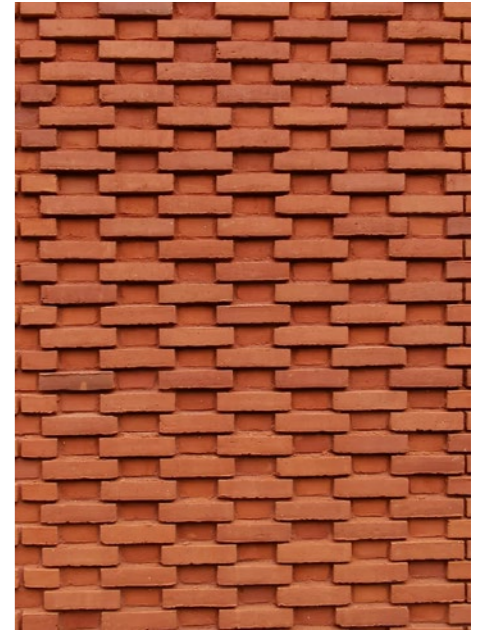


Zickzack - Vikingstad 2020

27 lägenheter i radhus

Zickzack är ett nytt bostadsområde i Vikingstad utanför Linköping. Bostadshusen uppförs märkta med Svanen och med en karaktäristisk fasad med snedställda ribbor som ger föreningen dess namn. Bostäderna har väl gestaltad förgårdsmark och ett för området gemensamt grön- och aktivitetsområde skapar förutsättningar för möten





An architectural rendering of a modern residential courtyard. The scene features several young trees with green and yellowing leaves, planted in a courtyard with light-colored concrete or stone paving. In the background, there are modern, multi-story buildings with large windows and balconies. A white car is parked in the foreground, and a few small human figures are visible for scale. The lighting suggests a late afternoon or early morning setting.

Mariastaden Projekt AB
559012-5299
Stora Åvägen 21 436 34 Askim
www.mariastadenprojekt.se

Kontaktperson:
Emil Lundin
emil.lundin@ekebladbostad.se
0735 437 107