

Ryktborsten 2 Laröd

Anbud markanvisning 2020-09-18



Byggnaderna med sina gröna tak är låga ytterst och höjer sig svagt in mot mitten - likt en gräsbevuxen kulle ur landskapet. På så sätt bevaras den gröna fläk av landskapet som platsen är en del av.

Riksbyggen i Laröd!

I Laröd vill Riksbyggen skapa ett unikt och innovativt projekt där naturvärden, mänsklig arkitektur och platser för gemenskap förenas med smarta lösningar för mobilitet, cirkulär ekonomi, ekosystemtjänster och grönt boende. Riksbyggen har genom sin unika ställning i svenskt samhällsbyggande särskilt goda förutsättningar att genomföra detta projekt:

- Erfarenhet och engagemang

I utvecklingsarbetet tar Riksbyggen med sig värdefulla erfarenheter från andra spjutspetsprojekt inom organisationen. Också idéer och tankar från utvecklingsprojekt som t ex Lokal Färdplan Malmö 2030 och Riksbyggens engagemang i H22 tas in i projektet.

- Långsiktighet

En viktig del av det innovativa tänkandet är att vi inte skapar lösningar en gång för alla, utan att vi bygger strukturer som ger projektet en skjuts in i framtiden. Riksbyggens roll som långsiktig partner till de boende gör att projektet kan utvecklas i nya och innovativa riktningar.

- Medlemsägt

Riksbyggen är ett medlemsägt kooperativt företag som jobbar för medlemmarnas bästa. Alla eventuella överskott går tillbaka till verksamheten och medlemmarna. Detta gör att Riksbyggen kontinuerligt lägger energi och resurser på utvecklingsfrågor som kommer alla medlemmarna tillgodo. Nu och i framtiden.

Projektet i korthet

Projektet är med och utvecklar Laröd, både genom att tillvarata befintliga värden och att utveckla nya. Laröds karaktär, som präglas av småskalighet och det öppna skånska agrara landskapet, står i fokus för gestaltningen. Låga byggnadshöjder, naturliga fasadmaterier med hävd i agrar arkitektur och en rumslig struktur som bygger på gemensamma rum tolkas i projektet till en innovativ gestaltning som på ett helt nytt sätt sammanflätar småskalighet med landskapets fria vidder och öppenhet.

Projektet bygger på detaljplanens intention att möjliggöra både ett tillskott av bostäder samtidigt som platsens rurala karaktär bevaras: en flik av landskapet bevaras.

Projektet är också med och utvecklar Helsingborg i linje med H22:s ambitioner. På H22:s hemsida läser vi att

”En smartare stad syftar till en stad som sätter fokus på:

- att skapa livskvalitet, och utgår från människorna som bor där.
- att uppnå de globala hållbarhetsmålen.
- innovation för att utveckla välfärden och staden.
- teknologi som ett medel för att skapa bättre service och tjänster.
- att skapa engagemang hos invånare, kollegor, näringsliv, föreningsliv och akademien i utvecklandet av staden.
- en stads förmåga att både vara möjliggörare och utförare.”

Projektet adresserar flera av dessa punkter i form av teman:

Gemenskap

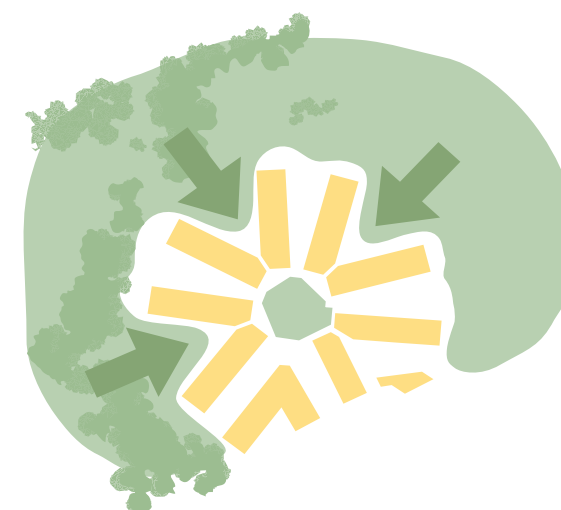
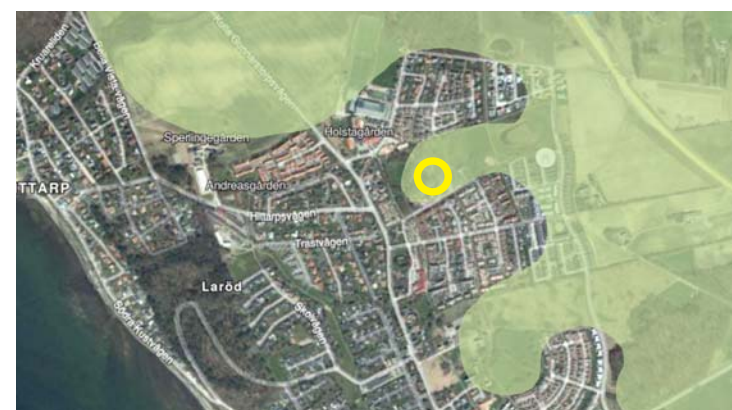
Rumsliga strukturer som gynnar engagemang och social trygghet hos boende och besökare. En tydlig livskvalitetsfråga som utgår direkt från de boende. När de sociala strukturerna även möjliggör delningsekonomi och att de boende gör saker tillsammans påverkas även välfärden i staden på gräsrotsnivå.

Grönska

En överväldigande grön miljö som förvaltar platsens gröna värden och dessutom tillför mer grönska och ökar artrikedomen bidrar tydligt till att uppnå de globala hållbarhetsmålen. Även livskvalitetsfrågorna adresseras genom den gröna miljöns påverkan på mänskligt välbefinnande på flera olika plan.

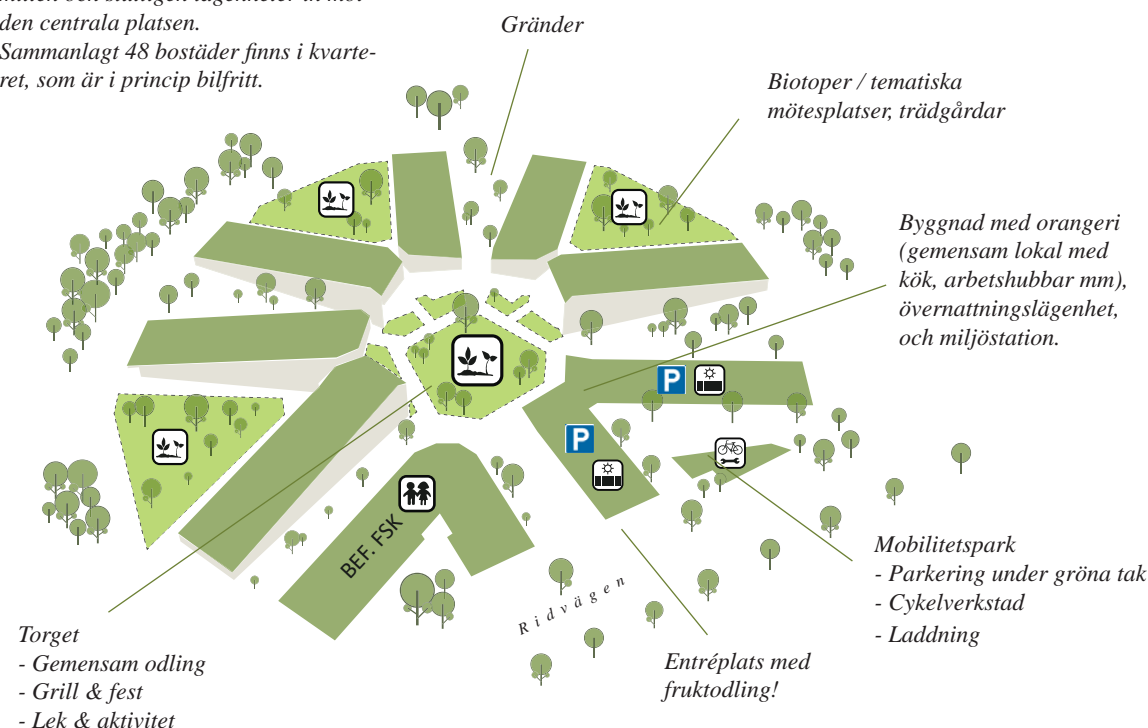
Mobilitet och teknologi

En människovänlig trafiklösning och tydlig plats för mobilitetslösningar med fokus på fossilfri rörlighet berör frågor om såväl livskvalitet som hållbarhet. Riksbyggens digitaliserade förvaltningsprocess skapar därtill bättre service och effektivare förvaltning.



Biotoperna / de tematiska mötesplatserna kan också ses som en utvidgning och utveckling av det omgivande landskaps-/parkrummet som sammanflätas med strukturen.

Byggnaderna grupperas parvis och innehåller enplans radhus och marklägenheter ytterst, tvåplans radhus i mitten och slutligen lägenheter in mot den centrala platsen. Sammanlagt 48 bostäder finns i kvarteret, som är i princip bilfritt.



Biotoperna/mötesplatserna blir också kontaktytor med grannskapet genom de tydliga kopplingarna till den anslutande gång- och cykelvägen. Ett kontinuerligt stadsrum skapas, där vistelse och rörelse i området upplevs som inbjudande och inkluderande.

Anbudsinlämning avseende fastigheten Ryktborsten 2, Laröd

Riksbyggen ekonomisk förening, org. nr. 702001-7781, (nedan "Riksbyggen") inkommer härmed med ett indikativt bud avseende förvärv av del av fastigheten Ryktborsten 2, Laröd (nedan "Fastigheten").

Bakgrund

Helsingborgs kommun (nedan "Säljaren") är lagfaren ägare av Fastigheten. Enligt "Inbjudan till prekvalificering" (nedan "Anbudsinformationen") önskar Säljaren avyttra Fastigheten. Riksbyggen har gått vidare från prekvalificeringen tillsammans med tre andra aktörer och erbjudits tillfälle att lämna ett anbud med ett indikativt bud på Fastigheten.

Riksbyggen

Riksbyggen är en av marknadens ledande samhällsutvecklare för hållbara och attraktiva boendemiljöer med både bostadsrätt och hyresrätt. Våra kärnvärden är trygghet, långsiktighet, nytänkande och samverkan. Riksbyggen är en pålitlig samarbetspartner som ser till helheten, agerar långsiktigt, utvecklar hållbara boendemiljöer och tar ansvar för kvalitet och miljö. Genomförbarheten är viktigt för Riksbyggen och med en erfaren projektorganisation, egna säljare och en väl utarbetad intressekö i Helsingborg och Skåne har vi goda förutsättningar att uppnå en lyckad och snabb försäljning.

Riksbyggen är en samhällsutvecklare som både bygger och förvaltar bostäder, samt har en god soliditet och finansiell styrka.

Indikativt anbud

Riksbyggen har tagit del av Anbudsinformationen. Baserat på den information som hittills har erhållits erbjuder sig Riksbyggen att förvärva Fastigheten för en köpeskilling uppgående till:

Tjugotvåmiljonerthundrafyrtioåttatusen kronor **22 148 000 kr**

Uppskattad BTAo för enligt vårt inlämnade är 6328 BTAo

Tretusenfemhundra per kvm BTA ovan mark. 3500 kronor/m2 BTAo.

Riksbyggen kommer att finansiera förvärvet genom egna tillgångar.

För igångsättningsmedgivande krävs att 50% av bostäderna är sålda. Riksbyggen har mycket god likviditet och kan i utvalda projekt starta med lägre säljgrad efter godkännande av företagsledningen.

Förutsättningar och reservationer

Riksbyggens ovan lämnade indikativa bud förutsätter att;

Helsingborg 2020-09-18

SKICKAT TILL:
Helsingborgs stad, Mark-och
exploatering, 251 89 Helsingborg

"Anbudsinlämning: Ryktborsten
2, Laröd".

- Fastigheten överläts skuldfri;
- Riksbyggen äger rätt att genomföra sedvanlig legal, finansiell, skattemässig, teknisk, miljö och geoteknisk (innefattande bl.a. genomgripande besiktning och undersökning av Fastigheten) due diligence avseende Fastigheten;
- Riksbyggens företagsledning godkänner förvärvet av Fastigheten;
- Fastigheten överläts genom ett sedvanligt köpekontrakt med marknadsmässiga garantier;
- Betyggande säkerhet för av Säljaren lämnade garantier erhålls;
- Säljaren står kostnaden för eventuell sanering av Fastighetens mark;
- Beräkning av kvm BTA ovan mark (BTAo) för bostadsändamål och lokaländamål i enlighet med SIS Swedish Standard Institute fastställt svensk standard med beteckning SS 021054:2009, utgåva 1.
- Att inga hyresavtal eller nyttjanderättsavtal övertas av Riksbyggen;
- Att inga driftavtal eller liknande avtal övertas av Riksbyggen.

Riksbyggen uppskattar den utnyttjade byggrätten till 6328 m2 BTA bostäder och lokaler.

Riksbyggen förbehåller sig rätten att justera det indikativa budet om det under due diligence- eller försäljningsprocessen framkommer väsentliga omständigheter eller avvikelser som är av betydelse för förvärvets fullgörande.

Giltighetstid

Riksbyggens indikativa bud är gällande till och med den 2020-11-28.

Tidplan

Månad 0	Tilldelningsbeslut Ryktborsten 2
Månad 6	Bygglovsinlämning
Månad 8	Marköverlåtelseavtal
Månad 10	Säljstart
Månad 15	Byggstart
Månad 35	Inflyttning

Kontaktinformation

Vid eventuella frågor beträffande detta indikativa bud är Ni välkomna att kontakta Theodor Alexandris på telefonnummer 040-109460, alternativt på e-mail theodor.alexandris@riksbyggen.se

Helsingborg 2020-09-18

THEODOR ALEXANDRIS
Marknadsområdeschef
RIKSBYGGEN EKONOMISK FÖRENING
theodor.alexandris@riksbyggen.se



Riksbyggen före, under och efter:

Riksbyggens erfarenheter som samhällsbyggare och engagerad partner i H22 inarbetas i hela processen.

Tilldelning

Marköverlåtelseavtal

Erfaren säljorganisation och utarbetad intressekö.

Innovativ säljprocess med bl a VR-modell där man kan se husen på plats innan de är byggda.

Säljstart

Digitala säljstarts-event. Köpprocess, lägenhetsanpassningar och uppföljning via nätet.

Byggstart

Engagemang i lokalt arbetsliv genom krav på att entreprenören ska ta in lärlingar för att hjälpa unga ut på arbetsmarknaden.

Inflyttning

Riksbyggen som långsiktig partner till de boende.

Kontinuerlig utveckling av förvaltning, service och boendekvalitéer.

1 (2)

TA

2 (2)

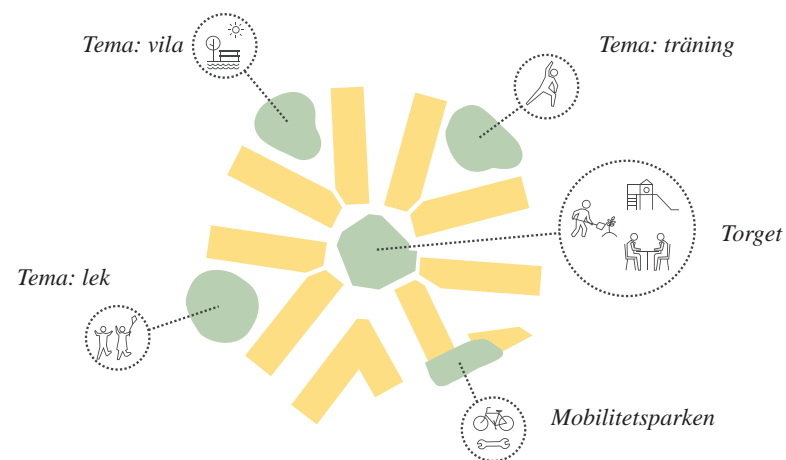
Rum för gemenskap

Projektet skapar platser där gemenskap och enskildhet kan finnas samtidigt och i olika grader - inkluderande miljöer som tillåter oss att samexistera, var och en på sina villkor.

Target

Ett väl kopplat och synligt stadsrum med plats för t ex fester, prylbyttardagar, utebio o d. Samtidigt finns det ”rum i rummet” som gör att enskild vistelse också känns naturlig. Här finns odling, vatten, lekplats och en uteplats till orangeriet – som en uteservering på ett torg. Detta skapar en socialt följsam miljö där kontakter och relationer gradvis kan växa fram och bilda grunden till det mellanmännliga förtroende som kännetecknar ett tryggt och levande grannskap.

Den fysiska strukturen för gemenskap kompletteras av projektets digitala lösning för en nätbaserad community där de boende kan interagera på olika sätt - planera boulevällar, hjälpa varandra med inköp osv.



Orangeriet, gästlägenheten m fl

Orangeriet är navet för bostadsrättsföreningens gemensamma aktiviteter. Möten, evenemang eller varför inte ett café som drivs gemensamt av medlemmarna. Här kan man tillsammans skapa en urban mötesplats där hemmavarande småbarnsföräldrar kan fika i solen samtidigt som barnen leker på det grönskande torget, eller där någon kan ägna sig åt hemarbete vid någon av de mobila arbetshubbarna och samtidigt befinna sig i en vardaglig och otvungen gemenskap.

Gästlägenheten ger ett värdefullt komplement till de boende, där tillresta släktingar och vänner kan bo på ett smidigt sätt. Plats för gemensamma verktyg och redskap kompletterar det egna ägandet och bidrar till ett resurssnålare samhälle, samtidigt som en kontaktyta mellan människor skapas.



Miljörummet ligger strategiskt placerat på vägen från bostaden till mobilitetsparken. Här kompletteras återvinning med återbruk i form av byteshyllor och möjlighet att kommunicera att man har fungerande prylar som man inte längre behöver. Mark-lägenheterna längst bort från miljörummet får kompletterande kärlskåp för hushållsavfall, placerade på två platser. Även i orangeriet kan delningsekonomin utvecklas genom pool för verktyg, trädgårdsmaskiner och andra redskap.

Biotoperna - mötesplatserna

Om torget ligger mitt i området, så ligger de tre tematiskt uppbyggda biotoperna i andra änden av husen – ut mot omgivningen. Här finns plats för såväl enskild vistelse som samvaro, med olika teman.

- Lek (se även Biotop: Ådellövskog på sid 8-9)

Här används skogen för att skapa en naturlig lek miljö där stubbar, stockar och stenar används för balans- och hopplekar.

Grenkojor byggs av det material som finns, och i hängmattor mellan träden kan man hämta andan efter leken.

- Kontemplation och vila (se även Biotop: Småvatten på sid 8-9)

En rofylld plats där man kan blicka ut över vattenspegeln och betrakta skraddare som pilar fram. Träspänger korsar dammen. Här finns inbyggda bänkar att sitta på men man kan också ligga på magen och titta ned på livet i vattnet.

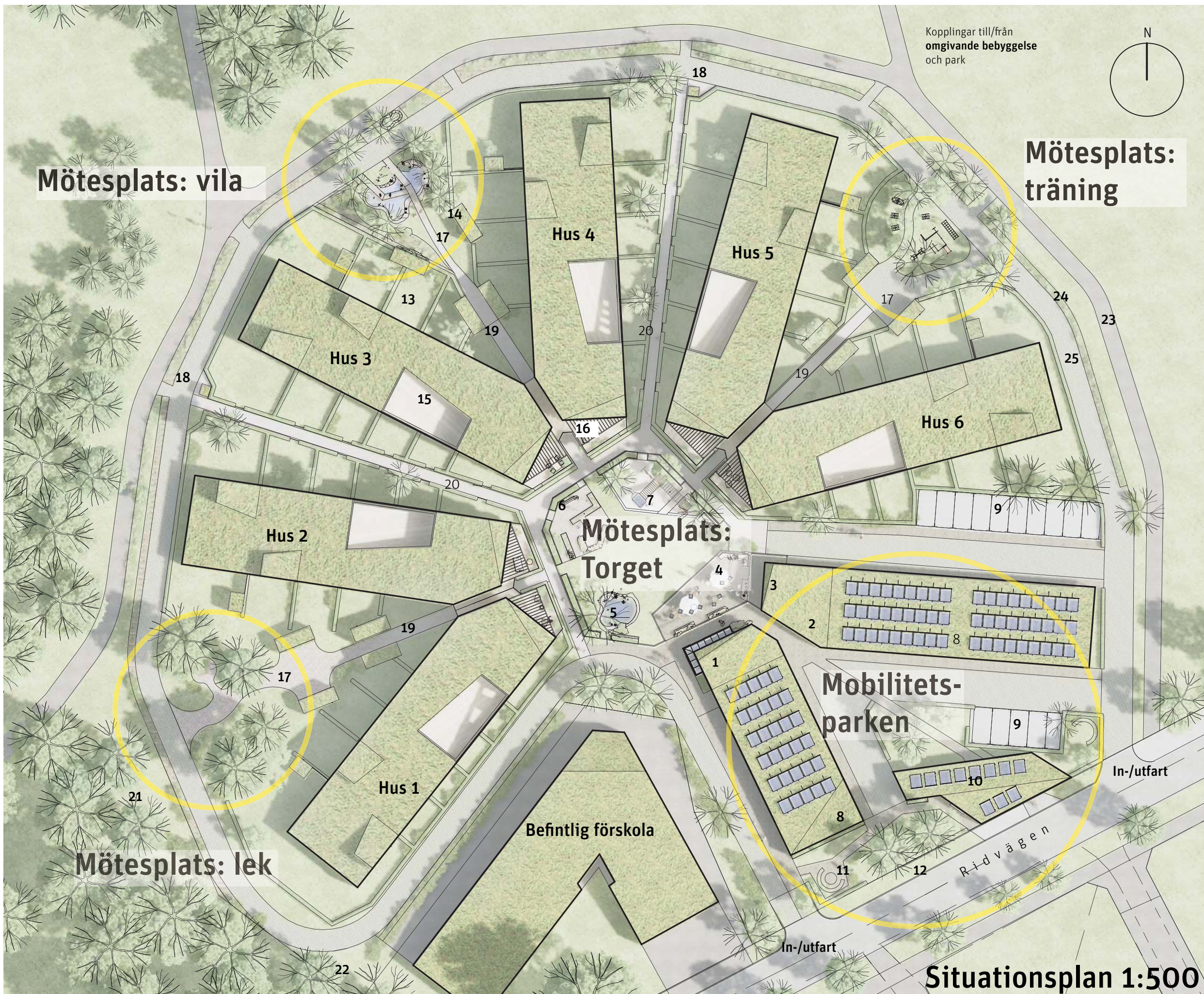
- Träning (se även Biotop: Hagmark på sid 8-9)

Med utsikt över parken intill kämpar man här med nyårslöftet samtidigt som man har koll på djurlivet. Olika träningsredskap ger en gemenskap när man svettas tillsammans i friska luften. Även förbipasserande kan prova redskapen och bli del av gemenskapen.

Mobilitetsparken

Se sid 12

Torget: navet i kvarteret och ett socialt rum även för omkringliggande bebyggelse.



Nyckel

- 1 Orangeriet (gemensam lokal) verktygspool mm
- 2 Återvinning
- 3 Gästlägenhet
- 4 "Uteserveringen"
- 5 Damm
- 6 Odling
- 7 Lek
- 8 Carport med gröna tak och solceller
- 9 Parkeringsplatser
- 10 Skärmtak med cykelparkering, cykelpump, mekarplats plats för laddning av batterier mm
- 11 Entréträdgård med fruktträd, bärbuskar, sittbänkar
- 12 Befintliga äppelträd
- 13 Trädgård
- 14 Förråd med gröna tak
- 15 Takterrass
- 16 Odlingsbalkong
- 17 HKP
- 18 Extra kärlekskåp för hushållsavfall
- 19 Trädgårdsgång
- 20 Gränd
- 21 Befintlig skogsmiljö
- 22 Förskolegård
- 23 GC-väg på parkmark (schematiskt redovisad)
- 24 Svackdike
- 25 Slingan - nyttotrafik i gångfart

Bostäderna

Kvarterets bostäder vänder sig till människor i olika åldrar och livsskederna och kraktäriseras av de goda möjligheterna till utevistelse och odling – en otvungen och vardaglig kontakt med elementen och det gröna. Oavsett ålder kan man hitta gemensamma nämnare i kvarterets många gröna och gemensamma platser vilket gör att förutsättningarna för ett varierat och dynamiskt grannskap är synnerligen goda. Närheten till förskolan ger ytterligare möjligheter till möten och samverkan.

Smarta hem

Bostäderna utformas som smarta hem där funktioner och information i bostaden hanteras via en interaktiv och lättanvänd app. Exempel på funktioner är styrning av belysning, temperatur, öppna dörren nyckellöst. En genomtänkt placering av mediauttag & wifi för garanterad god teckning inomhus adderar till en upplevelse av en bostad som hjälper till i vardagen.

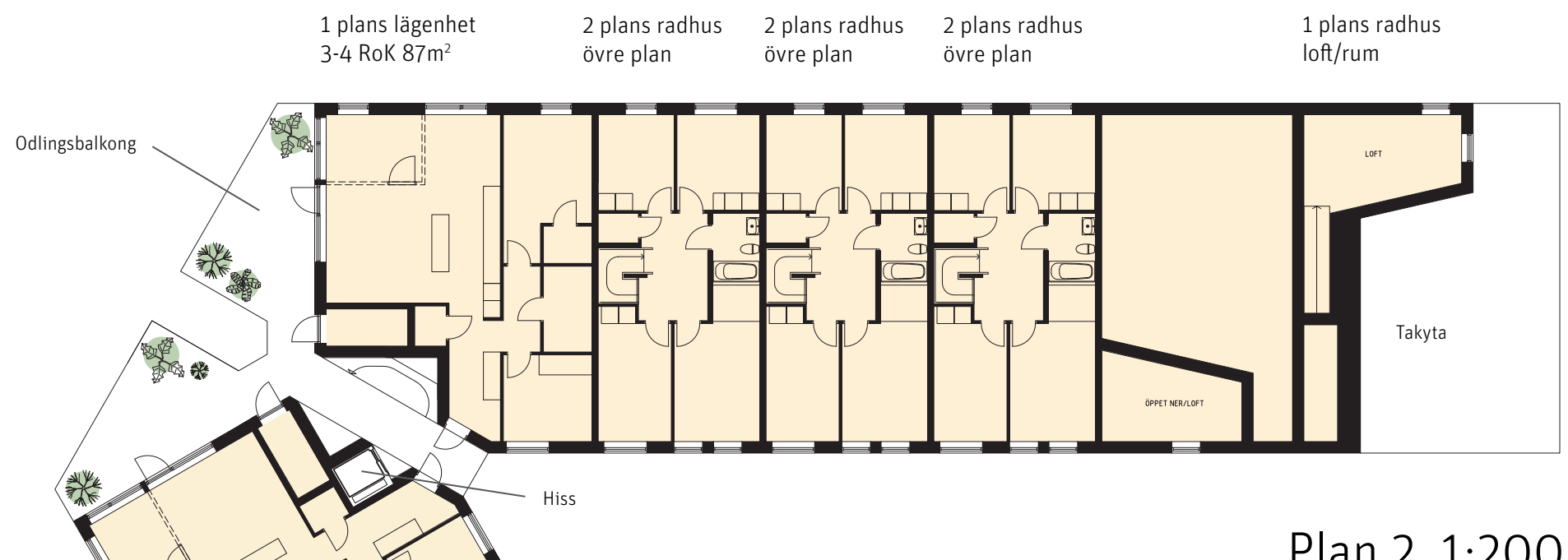
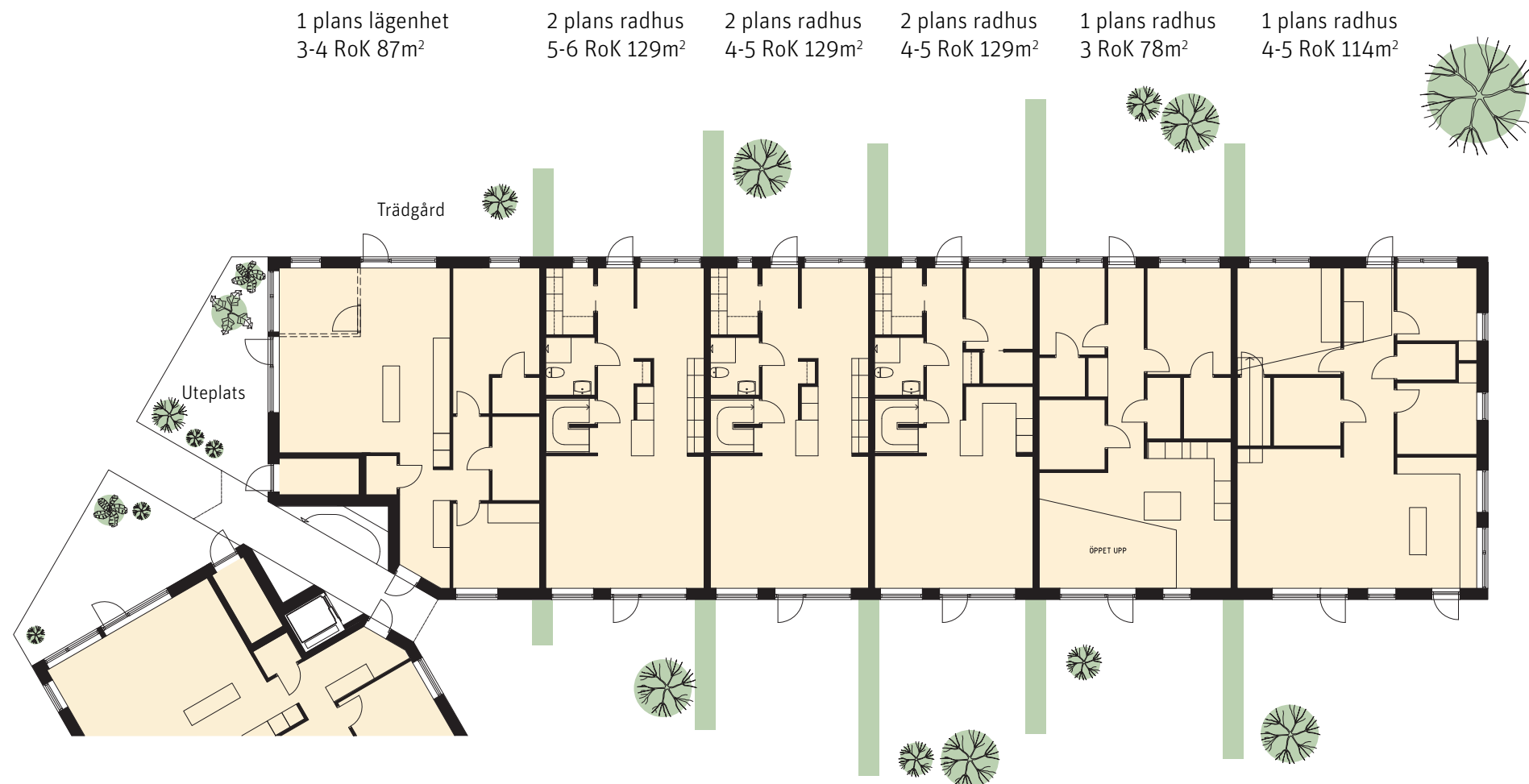
Bostäderna omfattas av Riksbyggens väl utvecklade, trygga och i många delar digitaliserade förvaltningsprocess där allt från fastighetsstyrning till uppdatering av bopärmar sker online.

Varierade storlekar

De större enplansradhusen och lägenheterna kan attrahera många olika grupper och kanske särskilt seniorer. Här bor man rymligt – på mellan ca 87 och 110m² antingen med egen trädgård eller balkong. Lägenheterna i kvarterets mitt har stora odlingsbalkonger utrustade med enkla men väsentliga detaljer som t ex vattenutkastare och golvbrunnar. Här kan lägenhetens och den lilla täppans bekvämlighet förenas med odlingsintresse och utevistelse. Lägenheterna på plan tre är något större och har stora takterrasser utskurna ur de flacka gröna taken.

Enplanshusen finns också i en mindre variant på ca 78m², lagom för den lilla familjen, den ensamstående föräldern eller ett par. Liksom de större radhusen finns här gott om plats för utevistelse och odling.

Tvåplansradhusen har egenskaper som attraherar barnfamiljen. Husen är på 129m² och är disponerade med många rum som kan användas på olika sätt, allteftersom familjens behov växlar. Dessa hus har liksom enplansradhusen egna trädgårdar på båda sidor och förråd på tomten.





Sektion genom hus och gränd 1:200

Torget

Odlingsbalkonger

1 plans lägenheter
3-5 RoK 87-106m²

2 plans radhus
5-6 RoK 129m²

2 plans radhus
4-5 RoK 129m²

2 plans radhus
4-5 RoK 129m²

1 plans radhus
3 RoK 78m²

1 plans radhus
4-5 RoK 114m²

Slingan

Svackdike

GC-väg

Entréfasad 1:200



Delplan orangeriet, gästlägenheten, miljörum mm 1:200

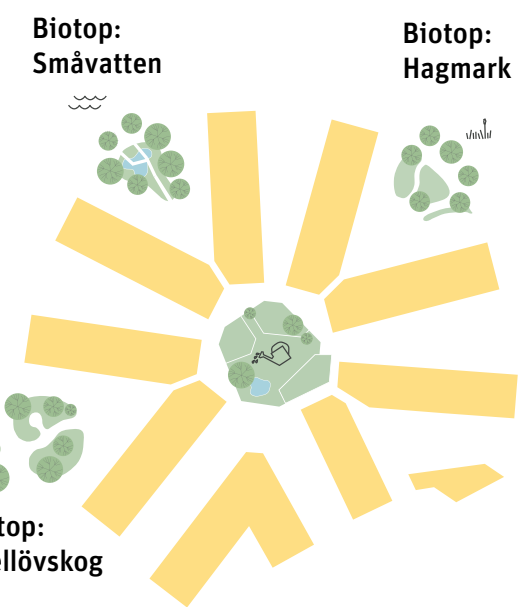
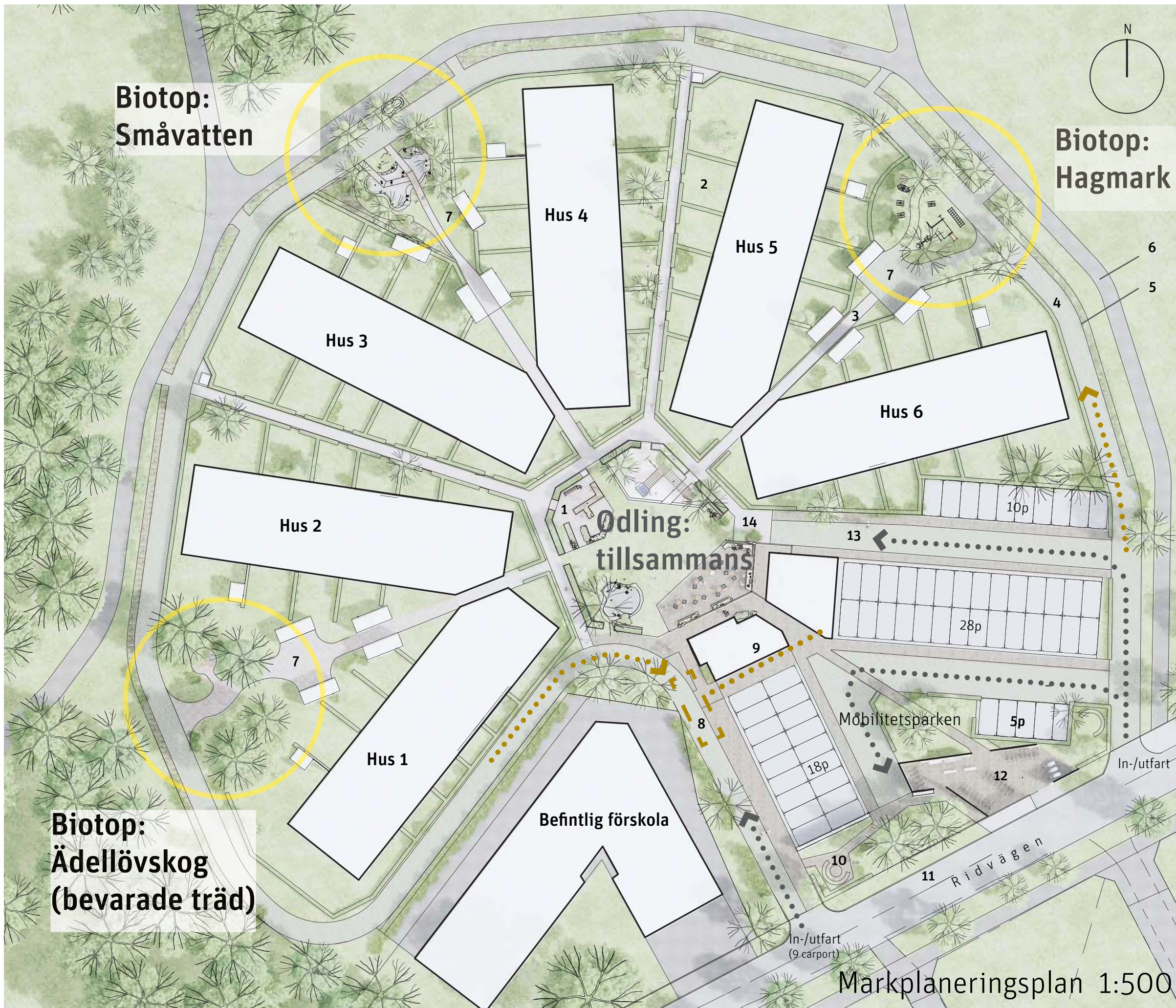
Lägenhetsfördelning	BOA	Antal
1-plans radhus 3 RoK	78	6
1-plans radhus 4-5 RoK	114	6
2-plans radhus 5-6 RoK	129	18
Lägenhet 3-4 RoK	87	12
Lägenhet 4-5 RoK	106	6
Orangeri mm (LOA)	80	
BTA (BTA_{ljus} lika)	6 328m²	
BYA	3 388m²	

Parkering			
Zon 4	Norm	Antal	Behov
1-plans radh 4 RoK	1,5	6	9,0
2-plans radh 5-6 RoK	1,5	18	27,0
1-plans radh 3 RoK	1,15	6	6,9
Lägenhet <120m ²	1,15	18	20,7
		48	63,6

Redovisas 64



Fasad mot torget 1:200



Nyckel

- 1 Gemensam odling
- 2 Egna trädgårdar
- 3 Trädgårdsgång
- 4 Slingan - gångfart (Endast nyttotrafik och till HKP)
- 5 Svackdike
- 6 GC-väg på parkmark
- 7 HKP

- 8 Plats för hämtningsfordon
- 9 Ca 15m dragväg från miljörum
- 10 Entréträdgård med fruktträd mm
- 11 Befintliga äppelträd
- 12 Hub med cykelmek, pump mm

- 13 Körtytor generellt: gräsarmering med släta gångstråk
- 14 Gångtytor generellt: slät beläggning, stensmjöl eller liknande

- Biltrafik
- Endast nyttotrafik

Gröna tal

Tomtareal:	12 750m ²
Gröna tak:	3 200m ²
Gemensamma grönytor:	1 700m ²
Egna trädgårdar:	3 300m ²
Dagvattenytor:	330m ²
Gräsarmering:	1 700m ²
Plattor, stensmjöl e d	2 600m ²
Nya träd i gem.ytor	50 st
Ny häck	1 100 lpm



**Biotop:
Ädellövskog
(bevarade träd)**

**Biotop:
Småvatten**

**Biotop:
Hagmark**

Markplaneringsplan 1:500

Det gröna omkring oss

Grönskan får oss att må bra. Genom visuella intryck, dofter och ljud. Samtidigt kan vi leva aktivt med grönskan genom odling, skötsel och genom att äta egenodlat.

Grönska

Området blir ett grönt område, i upplevelse så väl som i faktiska tal. Tillsammans formar de sedumklädda taken en stor bevuxen kulle. Den blir en grönskande avslutning av det stora parkrummet i norr. På håll syns hur vajande trädkronor sticker upp ur denna böljande blomstrandande backe. Träd som finns på platsen bevaras där det är möjligt. På en av gårdarna sparas flera stora träd för att ta tillvara det fungerande ekologiska systemet, förutom alla de goda upplevelser man får av vistas vid uppvuxna träd. Många nya träd och buskar planteras. Genom att till stor del välja inhemska växtslag ger man förutsättningar för biologisk mångfald.

Nyckelbiotoperna

Nyckelbiotop är egentligen ett begrepp som gäller viktiga naturvärden i en befintlig skogsmiljö. Det syftar till att bevara unika livsmiljöer för hotade eller sällsynta arter. Här har vi inspirerats av begreppet för att i den byggda miljön kunna forma nya små bitar natur för att öka den biologiska mångfalden nära bostaden. Med tre olika biotoper läggs en grundsten för att öka intresset för naturen och för att när området bebyggs ge tillbaka livsmiljö åt djur och växter. Information i form av skyltar och modern teknik om platsernas växter och djur ökar intresset. Biotoperna får på detta sätt ett stort pedagogiskt värde, inte bara för de boende, utan även för områdets förskola samt besökare och förbipasserande.

- Ädellövskog

Här finns idag bokträd och andra lövträd i flera generationer. Det är en flerskiktad miljö med inslag av buskar och olika örter och gräs. Död ved och stenar ger förutsättningar för olika kryp att leva här. Här försöker vi bevara så mycket det går och smyga in gångvägar, förråd och mötesplatser. Kvalitéer: Bo i skogen under trädkronorna, egen uteplats med skogsbrynet som granne, gemenskap på gården med skogen i centrum.

- Småvatten

Det här är en skapad naturmiljö, en öppen vattensamling. Runt om planteras anpassad vegetation. Groddjuren får ett nytt livsrum här. I dammen skapas små öar, stenar gränsar av i vattenbrynet.



- Hagmark

I gränsen mot det öppna landskapet är det hagmarken som inspirerar den här platsen. Egentligen skall det vara betande boskap i en hage, men här får man använda (el)motorgräsklippare. Eller varför inte lie på den gemensamma slåtterdagen. Växterna är småträd som hagtorn och större buskar som hassel och nypon. De växer i en lätt tuvig gräsyta. I buskarna kalasrar fåglar på nypon och bär och kanske en igelkott finner sitt hem inne i ett litet snår.

Odling

Att odla är en av våra stora folkrorelser, om än inte så organiserad. Lockelsen att påverka och försköna den närmaste omgivningen genom att plantera och sköta en trädgård finns hos många. Inte minst att odla det man själv äter är populärt. Med hälsan och smaken i åtanke driver man upp frukt och grönsaker i den egna täppan. I den minsta skalan en kruka på en fönsterbräda eller en låda på en balkong. Med de generösa balkonger som finns här kan denna lilla odling bli något verkligt betydande, beroende på ambition. Ett helt potatisland skulle kunna få plats. Också i den gemensamma utemiljön skapas förutsättningar för att odla.

I områdets mitt finns en "tillsammansodling" som en viktig del

av den stora gemensamma gården.

Prydliga odlingslådor i olika form och höjd kompletteras med spaljéer för klättrande grödor. En del buskar som vintergröna buxbomsfigurer och andra växter gör att det ser ordnat ut även utanför växtsäsongen. Med drivbänkar över vissa lådor kan man få tidiga skördar och säsongen förlängas. I orangeriet skulle man kunna vinterförvara något olivträd eller liknande, som med gemensamma krafter kan rullas ut på värdkanten och ställas i odlingen. Mot Ridvägen sparas två gamla äppleträd. Här kan man komplettera med bärbuskar och små minifruktträd i en ordnad, välkommande fruktlund, där det är fritt att plocka.

Dagvatten

Projektet kommer att få en trög dagvattenhantering. Med detta bidrar man till att minska flödet ut från området och belastningen på det kommunala nätet. Med nästan enbart gröna tak går man mycket långt i strävan att hålla kvar regnvattnet lite längre. Även med användningen av grus som material i flera av gångarna dämpas utflödet. Andelen hårdgjorda ytor hålls nere, till det som är nödvändigt för att gå torrskodd och för att få en tillgänglig utemiljö. Stuprörskastare som mynnar i regntunnor bromsar även de avrinningen och tunnornas vatten blir också en användbar resurs i trädgårdarna.

Slingan där den passerar Biotop: småvatten / Mötesplats: vila

Runt småvattnet planteras ett urval inhemska växter som gynnar livet i vattnet: Stommen kan vara några videbuskar och någon al. På strandkanten kanske något av kabbleka, älgört, starr, fackelblomster eller fräken. Ute i vattnet vajar blomvass, säv och igelknopp. På vattenspegeln skulle en näckros kunna flyta.



Orangeriet

”Uteserveringen”

Torget

Gestaltning och miljö

I vårt projekt i Laröd sätter vi människorna och planeten först. Bostäderna och omgivningen blir en del av stadens plattform som underlättar för samarbete och involvering, allt med målet att förbättra livskvaliteten för dem som bor där. I detta gör vi både stort och smått för att tillsammans med staden lyckas att hitta hållbara lösningar för en beständig stad. En stadig och stabil stad som står redo att möta de utmaningar vi står inför som samhälle. Här presenteras några exempel på vad vårt projekt bidrar med.

Arkitekturen inspirerar till ett grönare liv på flera sätt. Kvarterets yttre gestalt reser sig med sina långa sluttande gröna tak som en kulle ur terrängen och förtydligar kopplingen till det böljande landskapet i öster. Detaljer som terrasser och uppstickande kupor bryter av taklinjerna och ger en intressant silhuett som drar blicken mot himlen. Det mjuka och landskapliga intrycket förstärks av husens träpanel som är ett sympatiskt och förnybart material med lång hävd i odlingslandskapets byggnader. Arkitekturen ansluter också med sina lägre delar och sin karaktär till den småskalighet som präglar omgivningen.

*Torget med orangeriet i förgrunden:
En transparent nytto-
betonad arkitektur som
upplevs som inbjudande.*



Entréfasad - sektion 1:100



Takterrasser till de översta lägenheterna mot torget bryter av och ger liv (bokstavligen!) till de långa taken

Träpanel som varieras med brädor/ribbor t ex monterade på kortändan för reliefverkan

”Öronen” ger möjlighet till loft eller stora rumshöjder bryter också av takens långa silhuetter



Husen uppförs med miljön i åtanke, både vad gäller de material som används, hur de uppförs och hur de påverkar under sin livstid. Som exempel väljs energisnål LED-belysning, snålspolande kranar samt lösningar för låg energiförbrukning och om möjligt väljs alltid fjärrvärme Guld som är 100% klimatkompenserad.

Under byggnationen ställs krav på energisnål byggnation med LED belysning, timrar på värmefläktar osv, och under förvaltningsskedet sker drift och underhåll utan gifter och skadliga kemikalier (både med tanke på miljö och arbetsmiljö).

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster beskrivs som de nyttor människan får av ekosystemen. I en boendemiljö som denna finns det flera sådana tjänster som naturen kan bidra med :

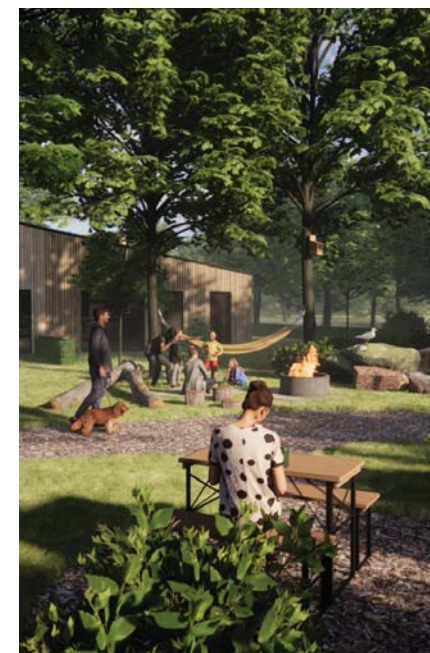
- Rena luft och vatten
- Ta upp regnvatten

- Dämpa buller
- Pollinera frukt och bär
- Bearbeta och förbättra odlingsjord

Naturen ordnar allt detta på egen hand, men vi måste ge den förutsättningar för det. Vår insats här blir att:

- Plantera och bevara träd och buskar som kan rena luft, ta upp vatten och dämpa visst buller.
- Plantera och bevara växter som gynnar pollinerande insekter.
- Underlätta för organismer som förbättrar jorden genom att undvika kemiska bekämpningsmedel och att t ex låta löv ligga kvar i planteringar.
- Inte hårdgöra ytor i onödan, utan ge möjlighet till infiltration.

Åtgärderna kommer att vidare definieras i arbetet med Riksbyggens ekosystemanalys.



Trädgårdarna

Nära husen utbreder sig ett inre landskap av intima trädgårdar där vindskyddade platser skapas samtidigt som byggnadernas ringa höjd gör att solen når överallt. Här finns smala trädgårdsgångar och gemensamma platser där grannar kan mötas på ett otvunget sätt i vardagen samtidigt som barn kan röra sig fritt och säkert mellan husen.

Dessa bildar den innersta och mest privata sfären. Individuella preferenser kring växtval och tomtavgränsningar skapar en oplanerad miljö där det enskilda får komma till fullt uttryck.

Biotop: Ädelskog

Ett antal fullvuxna träd bevaras och skapar en karaktärsfull miljö

Mobilitet och innovation

Biltrafik

Kvarteret nås med bil från Ridvägen i sydost samt med cykel via den omslutande gång- och cykelvägen. Kvarteret är i princip bilfritt. Mot Ridvägen ligger projektets mobilitetspark där merparten av projektets parkeringsplatser finns. Här lämnar man bilen. För nyttotrafik och åtkomst av handikapparkering finns en körbar gångväg runt kvarteret. Kvarterets inre gator och platser är avsedda för gång- och cykeltrafik och inte minst för samvaro.

Cyklar

Många boende kommer att parkera cyklar hemma i sina trädgårdar. Som komplement finns utspritt i området cykelplatser för t ex besökare. Mobilitetsparken inrymmer en hub med väderskyddade cykelplatser och cykelverkstad.

Mobilitetshubben

Här bildas ett nav (även socialt) för projektets mobilitetslösningar idag och i framtiden. Hubben skapar en komplex mångfacetterad plats som sammantaget blir en tydlig och befolkad entré till området. Här är det 4 minuters promenad till och från busshållplats Laröd Rosenvägen.

Alla boende kommer att få ett förladdat kollektivtrafikkort för att uppmuntra till färre bilresor och fler tåg- och bussresor. Vid inflyttning kommer Riksbyggen att organisera guidade cykelturer runt om i omgivningarna.

Solceller

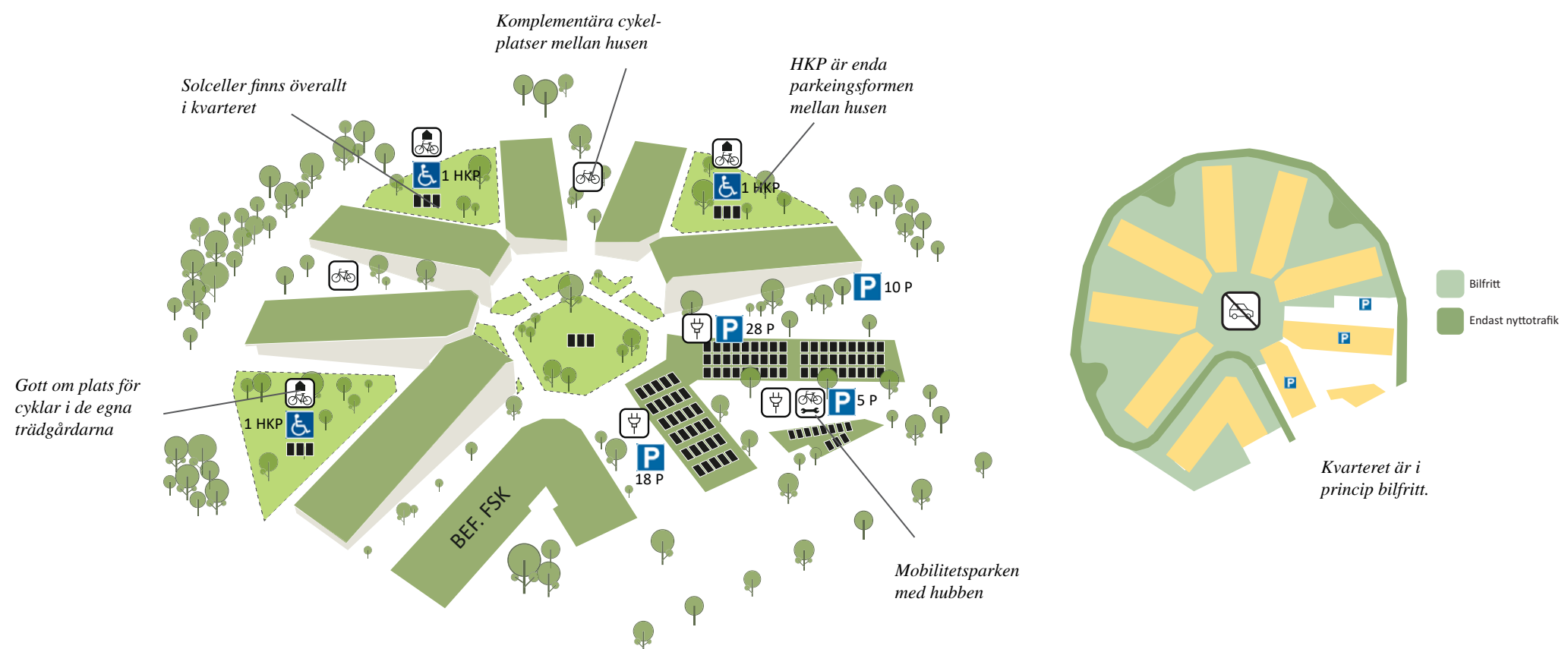
I mobilitetsparken kan man ladda både bilar och cyklar med lokalt producerad el från takens solceller. Solceller finns i hela kvarteret och ger energi till pollarbelysning, belysning till informationstavlor vid de tre biotoperna och mobilladdare på torget.

Parkering

Parkeringsnormen uppfylls utan underjordiskt garage. Mycket innovation sker i högt tempo gällande mobilitet och stadsutveckling där bilen tar mindre plats till förmån för miljövänligare alternativ. Genom att bygga upp bilparkeringen som en park blir det enklare att ställa om ytorna till annat i framtiden. Att undvika ett underjordiskt garage medför initialt också en klimatnytta motsvarande framställningen av 1 950 kubikmeter betong och bortforsling av 11 360 kubikmeter schaktmassor (17 000 ton eller 1 000 lastbilstransporter). De biologiska och fysiska förutsättningarna för stora träd, häckar och infiltration av dagvatten förbättras också avsevärt i jämförelse.



Mobilitetshubben med det man behöver för cykelvård. Precis intill finns också bevarade äppelträd, nya fruktträd och bärbuskar. En attraktiv och social entréplats från Ridvägen.



Det här är Riksbyggen

För att säkerställa att vi möter alla moderna kvalitetskrav på bostäder har vi utvecklat något vi kallar för Riksbyggenbostaden – vår modell för en god bostad. I Riksbyggenbostaden finns Riksbyggens egna krav, utöver myndighetskrav, som vi har tagit fram utifrån våra ambitioner om en god bostad och ett hållbart samhälle, boendes önskemål och en långsiktig förvaltning.

Bostäder för unika platser och människor Husen kan se väldigt olika ut beroende på plats och vem som ska bo där. Det handlar om att säkerställa estetik, tillgänglighet, trygghet i husen och områdena, trädgårdsmiljön, energieffektivitet m m. Gemensamt för en Riksbyggenbostad är att den ska uppfylla vissagrundläggande egenskaper.

Exempel:

Gemensamhetslokal – Ska finnas i alla projekt med fler än 25 lägenheter. Den kan användas till t ex styrelsemöten, barnkalas eller övernattningsrum. Trygghet – Trygghetsplanering utförs i varje projekt. Det handlar om t ex utemiljö, belysning och låssystem.

Trivsamt utemiljö – Ett arbete för att skapa trivsel, grönska och mångfald på gårdarna.

Långsiktig förvaltning – Riksbyggenbostaden är planerad för att vara lättskött ur ett förvaltningsperspektiv. Det är bra både för dem som har fastigheten som arbetsplats och din bostadsrättsförening.

Miljöbyggnad

Att välja en bostad från Riksbyggen är att välja ett miljömässigt bra boende. Sedan 2012 är alla våra nyproducerade flerbostadshus med tre våningar eller fler, certifierade enligt Miljöbyggnad. Det är Sweden Green Building Councils klassningssystem som certifierar områdena energi, inomhusmiljö och material. Miljöbyggnad kan ses som ett kvitto på att byggnaden uppfyller dessa viktiga kvaliteter.

En byggnad kan uppnå betyget brons, silver eller guld. Riksbyggens nyproduktion projekteras för att uppnå minst nivå silver.

Hållbara hem är hårda. Och mjuka.

Vi på Riksbyggen bygger hus som ska hålla i minst hundra år, och vara hållbara även för klimatet och planeten. Då krävs att vi är med och driver utvecklingen, till exempel genom att sätta solceller på alla tak i nyproduktion och att bygga allt mer med klimatförbättrad betong. När vi sedan går över i förvaltning av fastigheten fortsätter hållbarhetsarbetet med ett antal mål.

Ett exempel är att de fordon och arbetsmaskiner vi använder i förvaltningen ska vara fossilfria 2025. Ett annat exempel är att minska vår energianvändning med 30 % till 2030 för värme, varmvatten och fastighetsel i våra egna fastigheter. Men det krävs också mjuka värden som inte går att mäta. Värden som gör bostaden till ett hem som förenklar vardagen och där det finns mer rum än den egna bostaden, till exempel övernattningslägenhet, gröna gårdar med odlingsytor och bra möjligheter att källsortera.

Tillsammans

Vi strävar efter att göra både stora och små saker tillsammans med våra kunder och boende. Som att hjälpa till med lösningar som gör det enkelt för de som bor i husen att dela på varor och tjänster, eller att installera laddstolpar för elbilar på föreningens parkeringsplatser.

Hållbarhet i allt vi gör

Hållbarhet ligger i vår företagsidé: ”Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla”. Men som bostadsföretag är det omöjligt att verka idag utan att göra avtryck på klimatet. Det är inte hållbart i längden. Därför är vår övergripande ambition för vårt hållbarhetsarbete att allt vi gör ska vara klimatneutralt och hållbart för hela livet, där ordet hållbarhet omfattar både miljö, sociala och ekonomiska aspekter. Det är lika självklart att vi är drivande i stora nationella initiativ som att vi är inspiratör och möjliggörare för våra boende i deras strävan att leva hållbart. Som ledande kooperativt bostadsföretag kan vi göra skillnad både i det stora och det lilla.

När andra säger hej då, säger vi hej hej

Riksbyggen utvecklar inte bara nya bostäder, vi är också en av landets ledande förvaltare av fastigheter och bostadsrättsföreningar. Faktum är att förvaltningsdelen av Riksbyggen omfattar långt fler människor än vad byggandet av nya bostäder gör.

Många av våra uppdrag får vi från alla de bostadsrättsföreningar som vi har utvecklat och byggt och alltid tar hand om minst fem år efter att de står färdiga för inflyttning – men oftast mycket längre. Det här förhållandet – att vi jobbar vidare med huset och föreningen under många år – gör att vi tänker långsiktigt och uthålligt. Vi bygger rejält och stabilt redan från början, vilket alla tjänar på.

Vi är med de boende de första fem åren. Minst.

Under de första fem åren anlitar en nybliven bostadsrättsförening Riksbyggen för såväl ekonomisk och teknisk förvaltning som den dagliga fastighets servicen. Efter de fem första åren är förhoppningen att föreningen ska fortsätta att anlita oss som förvaltare även i framtiden.



Värdefulla tjänster

Vi vet att det krävs ett helhetstänkande för att en bostadsrättsförening ska fungera väl. Det är lika viktigt med välskött trapphus och gårdar som att ekonomin hanteras på ett bra sätt – allt för att bevara fastighetens värde. Vi har specialister inom varje område och vår erfarenhet och vårt stöd ökar både trivselen och husets värde.

Teknisk förvaltning

Med en genomtänkt teknisk förvaltning ser du till att fastighetens värde säkras på lång sikt. Vi hjälper till med underhållsplanering och tar hand om den löpande driften. Dessutom kan vi se till att föreningen är energioptimerad.

Fastighetservice

Nyckeln till långsiktigt bra skötsel handlar om att vara omsorgsfull och närvarande. Vi ger fastigheten tillsyn, sköter om byggnader och alla typer av tekniska installationer.

Ekonomisk förvaltning

Det finns en hel del ekonomiska frågor som ska hanteras i en bostadsrättsförening. Vi hjälper till med redovisnings- och finansieringstjänster som säkerställer korrekt och effektiv hantering av föreningens ekonomi.

Riksbyggen erbjuder en unik kundservice med vårt kommunikationscentrum som håller öppet dygnet runt sju dagar i veckan.



Anbudsinlämning avseende fastigheten Ryktborsten 2, Laröd

Riksbyggen ekonomisk förening, org. nr. 702001-7781, (nedan "**Riksbyggen**") inkommer härmed med ett indikativt bud avseende förvärv av del av fastigheten Ryktborsten 2, Laröd (nedan "**Fastigheten**").

Bakgrund

Helsingborgs kommun (nedan "Säljaren") är lagfaren ägare av Fastigheten. Enligt "Inbjudan till prekvalificering" (nedan "**Anbudsinformationen**") önskar Säljaren avyttra Fastigheten. Riksbyggen har gått vidare från prekvalificeringen tillsammans med tre andra aktörer och erbjudits tillfälle att lämna ett anbud med ett indikativt bud på Fastigheten.

Riksbyggen

Riksbyggen är en av marknadens ledande samhällsutvecklare för hållbara och attraktiva boendemiljöer med både bostadsrätt och hyresrätt. Våra kärnvärden är trygghet, långsiktighet, nytänkande och samverkan. Riksbyggen är en pålitlig samarbetspartner som ser till helheten, agerar långsiktigt, utvecklar hållbara boendemiljöer och tar ansvar för kvalitet och miljö. Genomförbarheten är viktigt för Riksbyggen och med en erfaren projektorganisation, egna säljare och en väl upparbetad intressekö i Helsingborg och Skåne har vi goda förutsättningar att uppnå en lyckad och snabb försäljning.

Riksbyggen är en samhällsutvecklare som både bygger och förvaltar bostäder, samt har en god soliditet och finansiell styrka.

Indikativt anbud

Riksbyggen har tagit del av Anbudsinformationen. Baserat på den information som hittills har erhållits erbjuder sig Riksbyggen att förvärva Fastigheten för en köpeskilling uppgående till:

Tjugotvåmiljoneretttuhundrafyrtioåttatusen kronor **25 015 000kr**

Uppskattad BTAo för enligt vårt inlämnade är 7147 BTAo

Tretusenfemhundra per kvm BTA ovan mark. 3500 kronor/m² BTAo.

Riksbyggen kommer att finansiera förvärvet genom egna tillgångar.

För igångsättningsmedgivande krävs att 50% av bostäderna är sålda. Riksbyggen har mycket god likviditet och kan i utvalda projekt starta med lägre säljgrad efter godkännande av företagsledningen.

Förutsättningar och reservationer

Riksbyggens ovan lämnade indikativa bud förutsätter att;

Helsingborg 2020-10-22

SKICKAT TILL:
Helsingborgs stad, Mark-och
exploatering, 251 89 Helsingborg

"Anbudsinlämning: Ryktborsten
2, Laröd".

- Fastigheten överläts skuldfri;
- Riksbyggen äger rätt att genomföra sedvanlig legal, finansiell, skattemässig, teknisk, miljö och geoteknisk (innefattande bl.a. genomgripande besiktning och undersökning av Fastigheten) due diligence avseende Fastigheten;
- Riksbyggens företagsledning godkänner förvärvet av Fastigheten;
- Fastigheten överläts genom ett sedvanligt köpekontrakt med marknadsmässiga garantier;
- Betyggande säkerhet för av Säljaren lämnade garantier erhålls;
- Säljaren står kostnaden för eventuell sanering av Fastighetens mark;
- Beräkning av kvm BTA ovan mark (BTAo) för bostadsändamål och lokaländamål i enlighet definitionen i anbudsmaterialet.
- Att inga hyresavtal eller nyttjanderättsavtal övertas av Riksbyggen;
- Att inga driftavtal eller liknande avtal övertas av Riksbyggen.

Riksbyggen uppskattar den utnyttjade byggrätten till 7147 m2 BTA bostäder och lokaler.

Riksbyggen förbehåller sig rätten att justera det indikativa budet om det under due diligence- eller försäljningsprocessen framkommer väsentliga omständigheter eller avvikelser som är av betydelse för förvärvets fullgörande.

Giltighetstid

Riksbyggens indikativa bud är gällande till och med den 2020-11-28.

Tidplan

Månad 0	Tilldelningsbeslut Ryktborsten 2
Månad 6	Bygglovsinlämning
Månad 8	Marköverlåtelseavtal
Månad 10	Säljstart
Månad 15	Byggstart
Månad 35	Inflyttning

Kontaktinformation

Vid eventuella frågor beträffande detta indikativa bud är Ni välkomna att kontakta Theodor Alexandris på telefonnummer 040-109460, alternativt på e-mail theodor.alexandris@riksbyggen.se

Helsingborg 2020-10-22

THEODOR ALEXANDRIS
Marknadsområdeschef
RIKSBYGGEN EKONOMISK FÖRENING
theodor.alexandris@riksbyggen.se

