

Ryktborsten 2 Laröd

Intresseanmälan till markanvisningstävling
2020-06-12



Intresseanmälan och indikativt anbud 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 bland andra aktörer erbjudits tillfälle att lämna en intresseanmälan tillsammans 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.

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:

Tjugotvåmiljonerfemtio tusen kronor **22 050 000 kr**

Uppskattad BTAo för enligt vårt inlämnade är 6300 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.

Förutsättningar och reservationer

Riksbyggens ovan lämnade indikativa bud förutsätter att;

- 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;

Intressebrev

Malmö 2020-06-12

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

"Intresseanmälan:
Prekvalificering Ryktborsten
2020".

SKICKAT PER E-POST TILL:

- 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 fastställd 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 6300 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 2020-10-28.

Tidplan

Månad 0	Marköverlåtelseavtal
Månad 8	Bygglov laga kraft
Månad 10	Säljstart
Månad 16	Byggstart
Månad 36	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 2020-06-12



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

Laröds blomma

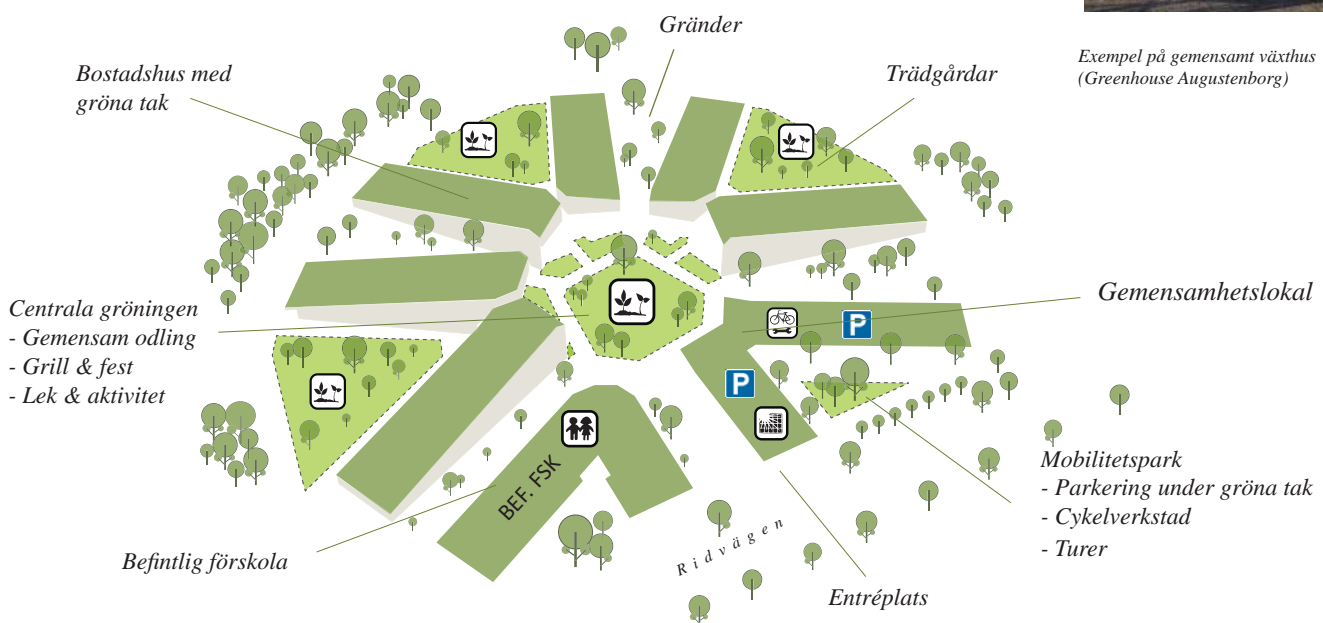
Projektet har som idé att utveckla ett boende som präglas av grönska, miljötänk, medveten mobilitet, digital smarthet och sociala kontaktytor.

Projektet bygger vidare på detaljplanens formidé, där hus och gator strålar ut från en gemensam mittpunkt likt en stjärna eller blomma med kronblad. Projektet tar också fasta på idén om byggnadshöjderna, som är låga i ytterkanterna och som svagt höjer sig in mot mitten.

Byggnaderna grupperas parvis och innehåller enplans radhus ytterst, tvåplans radhus i mitten och slutligen lägenheter in mot den centrala platsen. Tre sådana par finns, medan ett fjärde par består av gemensamhetslokal med bl a gemensamt kök och övernattningslägenhet, mobilitetshub, carportar och miljöstation. Sammanlagt cirka 50 bostäder ingår i projektet.



Exempel på gemensamt växthus (Greenhouse Augustenborg)

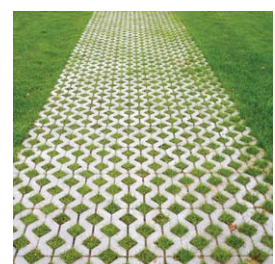


Kvarteret – gemenskap och mobilitet

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. Ytor som måste kunna nås av nyttotrafiken förses med t ex fartbegränsande blomster- eller trädplanteringar.

I mobilitetsparken kan man ladda både bilar och cyklar med förnyelsebar el. Här finns också en hub med cykelplatser och möjlighet att låna och underhålla cyklar av olika slag.

Att enkelt kunna tvätta av sin cykel är en uppskattad möjlighet.



Här bildas ett nav (även socialt) för projektets mobilitetslösningar idag och i framtiden. Hubben skapar en torgplats som 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.

Entrégatan flankeras av projektets gemensamhetsokal och den befintliga förskolan. Gemensamhetslokalen blir en samlingspunkt där allt från föreningsmöten till jubileer får plats. Även vardagslivets spontanmöten och odlingsprojekt får här sin naturliga samlingspunkt. Här finns också en övernattningslägenhet – ett uppskattat och välanvänt komplement till den egna bostaden som gör det enklare att samla släkt och vänner.

I anslutning till mobilitetsparken och gemensamhetslokalen vill Riksbyggen också bidra till det växande intresset för delningsekonomi genom att skapa en gemensam plats och rum för gemensamma verktyg, gräsklippare och andra redskap. Här ska också finnas ett bytesrum, och digitala lösningar som gör det enkelt att dela och byta kommer att uppmuntras.

Bostäderna – en blandad bebyggelse

Kvarterets bostäder präglas av de goda möjligheterna till utevistelse och odling – en otvungen och vardaglig kontakt med elementen och det grönskande. Samtidigt utformas bostäderna som smarta hem där funktioner och information i bostaden hanteras via en interaktiv och lättanvänd app. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt, och kommer att omfattas av Riksbyggens väl utvecklade, trygga och i många delar digitaliserade förvaltningsprocess.

Enplansradhusen och lägenheterna har en tydlig inriktning mot seniorer. Här kan man bo rymligt – på mellan ca 85 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 kan eventuellt utformas som generationsboenden för att ytterligare öka variationen av boendeformer.

Tvåplansradhusen har egenskaper som attraherar barnfamiljen. Husen är på 120-125m² 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.

Sammantaget vänder sig kvarterets bostäder till människor i olika åldrar och livsskeden. Samtidigt kan många oavsett ålder hitta gemensamma nämnare i kvarterets gröna profil vilket gör att förutsättningarna för ett varierat och dynamiskt grannskap är mycket goda. Närheten till förskolan ger ytterligare möjligheter till möten och samverkan.



Projektet kommer att ge goda förutsättningar för odling även på balkonger och terrasser



Träfasader kring smal gränd

Husen och trädgårdarna – kvarterets arkitektur

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.

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 granar kan mötas på ett otvunget sätt i vardagen samtidigt som barn kan röra sig fritt och säkert mellan husen. Mitt i kvarteret ligger den gemensamma gröningen. I kombination med gemensamhetslokalen och kanske förskolan intill finns här alla förutsättningar för gemensamma aktiviteter - kopplade till odling, men också till fest, lek och rekreation.



Miljö

Sett från ovan är kvarteret med sina gröna tak och många trädgårdar nästan helt grönt. Hårdgjorda ytor är i de flesta fall genomsläppliga. I kombination med medvetna växtval uppnås härigenom flera olika ekosystemtjänster. Temperaturen i kvarteret blir jämnare. Dagvattnet fördröjs i ett system som också inbegriper återvinning av regnvatten för bevattning, öppna regnbäddar och dammar. Populationer av pollinerande insekter stöds – inte minst viktigt med tanke på kvarterets närhet till odlingslandskapet.

Miljöaspekterna är djupt integrerade i projektets grundstruktur, t ex mobilitetslösningarna och uppbyggnaden av sociala kontaktytor med hjälp av det gröna. Välbefinnandet som kommer sig av en nära och handgriplig kontakt med grönska är i sig en ekosystemtjänst som är central för projektets attraktivitet. Målet är att kvarteret ska leverera fler ekosystemtjänster och mer biologisk mångfald än den nuvarande obebyggda platsen.

När det kommer till kvarterets miljöpåverkan kommer byggnaderna att ha en låg energianvändning och uppföras med en hög andel förnyelsebara material. 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.

Inspiration: sammanhängande tak, träfasader, silhuett,..

Enkel tillgång till bevattning, bl a med tillvarataget regnvatten





Vy från norr / grönområde

Centrala gröningen
 - Gemensam odling
 - Grill & fest
 - Lek & aktivitet

GC-stråk

Gräsarmering



Lek- och mötesplats

*Gränd
 (endast nytto-
 trafik)*

HKP

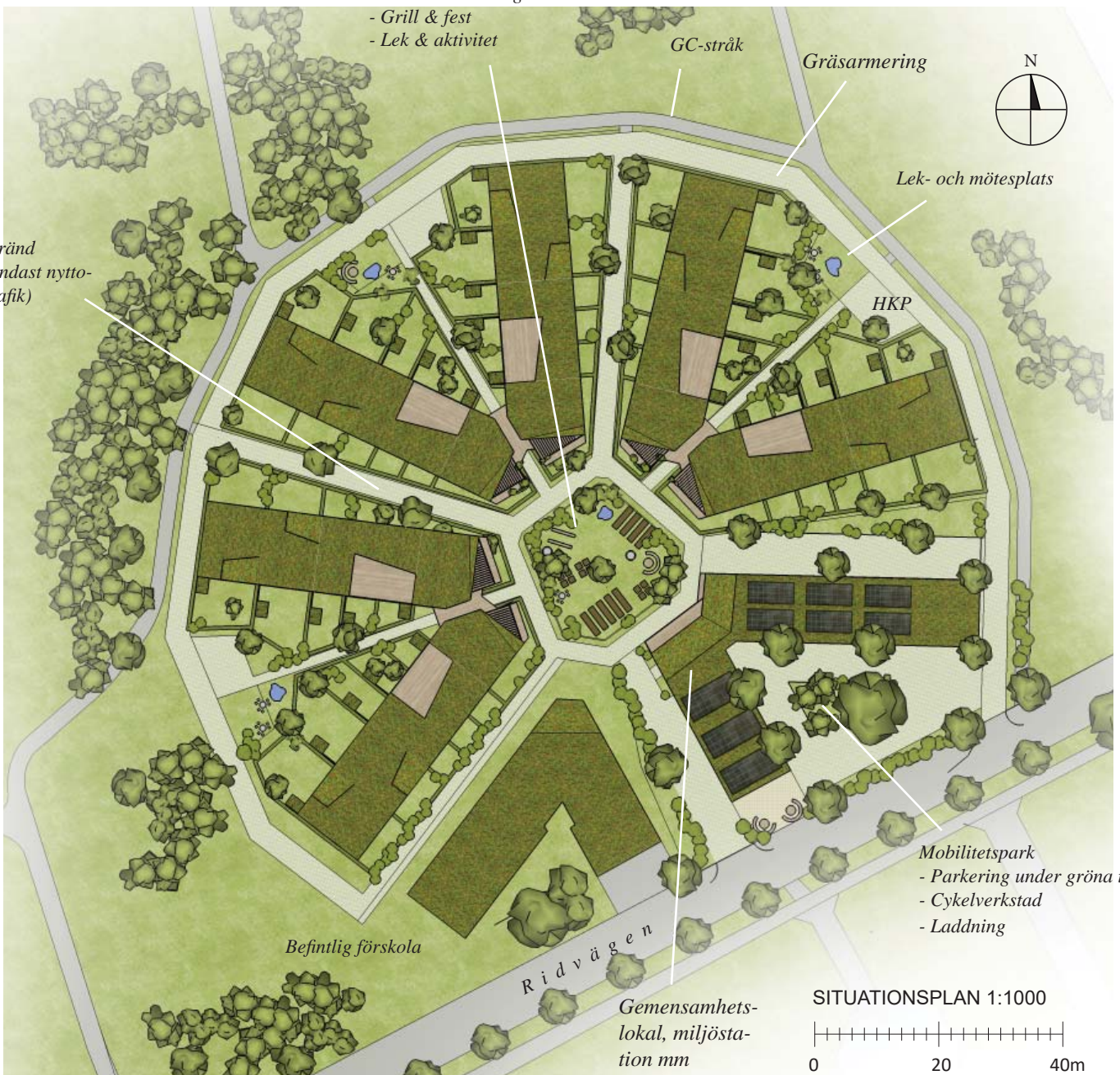
Mobilitetspark
 - Parkering under gröna tak
 - Cykelverkstad
 - Laddning

Befintlig förskola

Ridvägen

*Gemensamhets-
 lokal, miljösta-
 tion mm*

SITUATIONSPLAN 1:1000



Referensprojekt

Riksbyggen

Brf Oceankajen

Placerad på en ö i Öresund och ändå mitt i stan ligger ett unikt boende med framtiden för sig. Huset rymmer smarta, yteffektiva ettor till stora, eleganta takvåningar med magnifik utsikt. På gatuplan görs plats för handel och service i tre kommersiella lokaler som kommer att hyras ut av bostadsrättsföreningen.

Plats: Helsingborg, Oceanhamnen
Omfattning: 46 bostadsrätter samt lokaler
Beställare: Riksbyggen
Arkitekt: Kjellgren Kaminsky



Brf Körbärlunden

Granne med en grönskande körbärlund ligger detta moderna boende innehållande effektiva ettor, tvåor och treor. Oavsett storlek har lägenheten minst en härlig balkong. Balkongen blir som ett extra rum. Brf Körbärlunden har även en stor gemensam takterrass.

Plats: Helsingborg, Drottninghög
Omfattning: 38 bostadsrätter
Beställare: Riksbyggen
Arkitekt: Jais arkitekter



Brf Kryssaren

Brf Kryssaren är del av ett nytt och samtidigt klassiskt stadskvarter. I bottenvåningen finns lokaler, bostäder och gemensamma utrymmen. Stor vikt har lagts vid att skapa plats för utevistelse på den gröna innergården. Alla lägenheter har minst en balkong eller uteplats.

Plats: Malmö, Västra Hamnen
Omfattning: 78 bostadsrätter samt lokaler
Beställare: Riksbyggen
Arkitekt: Jaenecke Arkitekter AB



Referensprojekt

Jaenecke Arkitekter AB

Greenhouse

Idéer och lösningar kring odling, mobilitet, återvinning och sociala mötesplatser har flätats samman till en inspirerande och samtidigt naturlig helhet. Lägenheter med odlingsbalkonger och egna grovkök samlas tillsammans med ”radhus på höjden” kring gemensamma terrasser och odlingsytor. En giftfri förskola och lokaler på bottenplan skapar öppenhet i en tidigare sluten stadsmiljö. Två studentkollektiv och gemensamma ytor är placerade centralt i projektet. Fjortonvåningsdelen är passivhus och projektet uppfyller kraven enligt Miljöbyggnad nivå guld. Greenhouse utsågs av Sweden Green Building Council, Formas och Boverket som ett av de projekt som representerade Sverige vid världskonferensen SB14 i Barcelona.



Plats: Malmö, Augustenborg

Omfattning: 46 hyresrätter med fokus på odling och hållbarhet samt förskola och lokaler

Beställare: MKB Fastighets AB

Arkitekt: Jaenecke Arkitekter AB

Utmärkelser: Vinnare av Malmö Stads miljöpris Gröna Lansen 2017



Kollekthåven

Kvarteret är utformat med en tydlig grön miljöprofil. Radhusen har egna tomter och trädgårdar på båda sidor av husen. På så sätt kan de boende alltid söka och finna bästa sida med hänsyn till sol, väder och vind. Tomterna är så stora att de väl rymmer uteplatser, förrådshus, cyklar, grönska och odling. För den som vill odla än mer erbjuds odlingslotter alldeles utanför trädgårdarna. Här kan man på egen hand eller i samarbete med sina grannar prova sina gröna fingrar. Mitten av kvarteret är anlagt med en stor gräsmatta med trädgrupper, lektyta och mötesplats med bänkar och pergola, allt för de boendes vistelse, samvaro, lek och rekreation.



Plats: Lund, Råbylund

Omfattning: 23 Radhus

Beställare: Riksbyggen

Arkitekt: Jaenecke Arkitekter AB

Utmärkelser: Första plats bland Riksbyggens projekt 2019 i Nöjd Kund Index.



