

# RÅ OM

**01 KONCEPT**  
En rå bostad att rå om!

**02 GRÖNSTRUKTUR**  
Arboretumet flyttar in!

**03 SOCIAL HÅLLBARHET**  
Alla ska med!

**04 ENERGI**  
Liten klimatpåverkan!

**05 GESTALTNING**  
Tegel, trä och växter!

**06 MOBILITET**  
Lättillgängliga alternativ!

## 01 Koncept

Vårt förslag "RÅ OM" erbjuder ett spännande, ekonomiskt, kreativt och hållbart boende. Bostäderna görs och levereras råa. Du köper en utvecklingsmöjlighet och utformar din egen lägenhet. Detta blir ett helt nytt sätt att sätta din prägel på ditt hem och låta det skifta och ändra karaktär genom livet.

Två våningar i trä bärs upp av en sockelvåning i tegel.



Tre barn och en labrador? Inga problem. Med några enkla grepp blir din ungarfamilj en fyrarummare med sovrum för hela familjen. En dag flyttar tonåringen ut och ni gör om hela bostaden till ett stort hobbyrum! Vi skapar en nyfikenhet kring boendet och hur det påverkar oss i livet. "Rå Om" ger väldigt många människor från alla sociala situationer och underrepresenterade grupper möjligheten att köpa bostad till ett förnuftigt pris och få förmånen att utveckla det i sin egen takt.



Du kan enkelt bygga till ett rum vid tillökning i familjen.

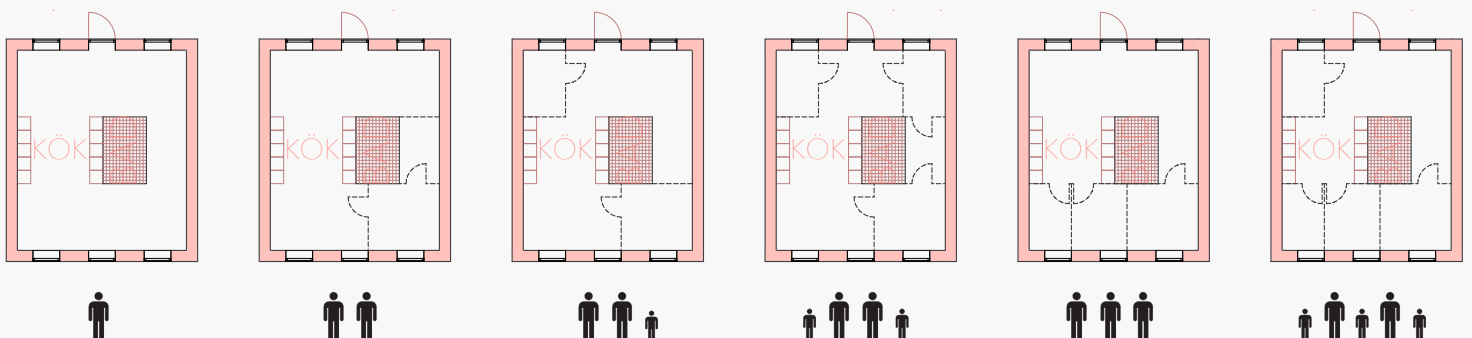
Rå Om innehåller radhus och lägenheter i råformat. Storlekarna varierar från 35 till 120 m<sup>2</sup> för att få en varierad grupp av boende och skapa social integration. Totalt blir det ca 80 lägenheter. Principen för råbostäderna är att när du flyttar in så är det råa betonggolv, träväggar, kök och en kaklad våtrumskub som är lite förskjutet i mitten. Kubens placering är framtagen för optimalt antal varianter av planlösningar. Byggsystem, el och ventilation är anpassat till råbostaden. Rå Om ger billiga bostäder, social hållbarhet, möjlighet till generationsboende och en fantastisk möjlighet att komma in på bostadsmarknaden kombinerat med en ansvarskänsla för din boendemiljö.

Givetvis kan du få lägenheten helt färdigställd efter önskemål genom olika tillvalspaket samt arkitekt hjälp.



Belysning i olika typer och höjd skänker trygghet när mörkret faller på

### Varianter av planlösningar för livets alla skeden





Vy från Planteringsvägen där odlingen ger liv åt fasaden

## 02 Grönstruktur

För kvarteret och gården betyder den gröna världen väldigt mycket.

Vi vill koppla an till den tidigare användningen av platsen.



Vi har stort fokus på växter och ekologi som en integrerad del av projektet. Vi har både gröna tak (sedumtak) och gröna takterrasser. På fasaderna sitter växthållare så att du även på tredje våningen kan öppna ditt fönster och plocka kryddor till middagen. Samliga entrébalkonger (loftgångar) på insidan av byggnadsstrukturen har planteringsbjälklag där det är förberett med jord och lådor med växter och planter.

## 03 Social Hållbarhet

Alla ska med! Men vad är egentligen social hållbarhet och hur bidrar vi med det i vårt "RÅ OM" projekt?

Själva huvudkonceptet med billiga, enkla men vackra och funktionella bostäder är en stor del av den sociala hållbarheten. Vi vill inkludera så många som möjligt oavsett inkomstnivå eller social status eller utbildningsnivå. Kvarteret försöker tillgodose en del av våra behov som nyttoodling, sociala mötesplatser både inomhus och utomhus, trygghet för barnen och deras lek och möjligheten att dela på ytor,

En del växter kommer finnas på plats från början som väljs ut med hänsyn till platsen, och vissa odlingslådor kommer lämnas till de boende. Runt det gemensamma växthuset finns odlingslotterna som är förberedda med djupbäddar för effektiv odling.

Regnvattnet tas om hand i våra fördröjningsmagasin, en del nergrävda och en del som synliga vattendammar fyllda med växtlighet. Vattnet används sedan bland annat till bevattning av våra växter och fasadplanteringar.

Som komplettering till miljörummet med sin sortering finns också kvarterets egen kompost.

Gården som kommer bli kvarterets hjärta är uppdelad i flera rum som vävs in i varandra. Där finns cykelbyn, tvättstugan (en riktig liten stuga!), hobbyhuset, växthuset, utegymmet, naturlekan, uteköket och i mitten "ladan" som används till alla sociala sammankomster och fester. Det kan anordnas odlingskurser, utbildningar eller kan du låna lokalen till din födelsedagsfest.

I cykelbyn finns det en verkstad i den gamla

byggnader och utemiljöer. Allt detta skapar inte bara grannar utan även vänner. Det ökar också trivselen och tryggheten i området.

De olika lägenhetsstorlekarna och den unika möjligheten att omforma och förändra sitt boende på ett nytt sätt lockar till sig människor från olika stadier i livet och främjar kvarboende. Ett annat bra exempel är vår post och matlounge i kvarterets sydöstra uppglasade hörn. Här finns vårt kylrum med ett fack för varje lägenhet där din matleverantör enkelt kan ställa din leverans utan att du behöver vara hemma. En mobil lösning som gör det lättare att storhandla utan att behöva äga en egen bil. Här finns också vårt spel och väntrum där

smedjan samt uppställningsplats och cykelförådd med laddningsmöjlighet. I Smedjan finns tryckluft, verktyg, spolplatta och allt annat som behövs för ett enkelt cykelliv. En gång i veckan kommer cykelreparatören och fixar enklare saker till cyklarna såsom punktering. Det ingår givetvis i din månadsavgift!

För att kunna bygga om och till din bostad behöver du verktyg. I hobbyhuset finns verktygspoolen där du lånar dina redskap. Här finns det också en del fasta saker som verktygsbänk, sågbord med mera. Har du tur finns det också en häändig granne på plats att fråga om råd eller hjälp. Projektet skapar en nybyggaranda vilket också förenar de boende.

Vid tvättstugan finns torkmöjligheter utomhus och en sittplats när du väntar på tvätten. På gården finns också ett utegym med fasta redskap och en naturlekplats. Hela gården är förstås en lekplats för både barn och vuxna med träd, fruktlund, stigar och mötesplatser. Det finns ingen helikopterlandningsplats men väl en geotaggad landningsyta för drönare så din leverans alltid kommer rätt.

Insmuget i en av trädlundarna ligger en liten bollplan som kan användas för allt från boule till en streetbasketduell.

Den största delen av marken består av naturliga genomsläppliga material som armerat gräs, stenmjöl och gröna ytor. Vi placerar också ut insekshotell och fågelhotell för våra minsta vänner.

Totalt sett en stor härlig grön gård där unga och äldre kan samsas och förstå en del av naturens kretslopp.



Framför den gemensamma ladan ligger ett vackert fördröjningsmagasin.

du kan underhålla dig själv tillsammans med någon av grannarna i väntan på bussen eller bara för att det är kull! Det sätter också stark prägel på huset med sin synlighet utåt och sin trygghet när du kommer hem i vintermörkret. I post och matlounge har vi också anslagstavlor, skärmar med information om bussar, vädret, odlingstips med mera. Och så klart husets re-use avdelning där du kan lämna din utlästa pocketbok eller leksak som då kan hitta ett nytt hem.

Gården är också utformad för social gemenskap och hållbarhet. Noga planerad belysning förlänger utesäsongen för barnens lek och vuxnas samvaro.

## 04 Energi

Målet för Rå Om är att göra det klimatpåverkande avtrycket så litet som möjligt.

Husen byggs med en tung bottenvåning som kläs med tegel och resterande plan är byggt med både stomme och fasad i trä vilket tillsammans med allt det gröna binder koldioxid och det krävs mindre energi vid

tillverkningen än andra material. Den tunga bottenvåningen ger stadga åt huset, även visuellt. Stommen lagrar en del av solvärmen vilket ger en jämnare innetemperatur.

Kvarteret utförs nära passivhusstandard med välisolerade ytterväggar och tak. Solceller står på samtliga tak och driver bland annat vår bergvärmeanläggning. Systemet, tex Nibe Uplink, är ett smart system som ökar temperaturen i ackumulatortankarna när sol-

cellerna producerar som mest el. Bergvärmerna kan också inverteras under sommaren så lägenheterna får komfortkyla. Själva anläggningarna placeras i de olika husen och stugorna på gården så vi dessutom kan använda spillvärmen som uppvärmning till dem. Att sätta solceller på ställningar på våra platta tak gör att de knappt kommer att synas från gatan, samt att vi är fria att styra både vinkel och riktning. De kan dessutom stå direkt på det gröna taket.

## 05 Gestaltning

Vi vill skapa ett område med en stark karaktär och en grön boendemiljö med en tydlig identitet.

Vår sockelfasad med tegel blickar åt en stark tradition som finns i Helsingborg. Till detta adderar vi en lättare struktur helt i trä kombinerat med ett tydligt grönt lager av växter. Alla lägenheterna är genomgående så att kopplingen till både gatan och framförallt gården blir

tydlig. Då vårt koncept framförallt handlar om ett socialt engagemang och att så många som möjligt ska ha råd med ett attraktivt boende är vår byggnadsstruktur logiskt grundad. Vi vill föredra det fina som ligger i det enkla och rena. Mot gården finns generösa loftgångar med plats för både samvaro, cykelparkering och odling. Dessa nås från väl utplacerade hissar och trapphus. Ytorna som bildas gör att människor rör sig synligt, detta i sin tur ökar tryggheten och skapar liv i kvarteret. Våra byggnader med Rå Om lägenheter varierar i höjd, från 2 till 3 våningar med indragen

Ett av trapphusen med ingång till gården. Takterrasser, fasadodlingar och gröna väggar samsas med tegel och trä.



översta våning. Huskropparnas volym trappas upp i höjd från väster till öster. Det vill säga att mot gaturummet är byggnaderna som högst och mot arboretumet är de som lägst. Detta både på grund av att vi vill ha in så mycket sol som möjligt på gården, men också för att mjuka upp övergången från natur till byggd miljö med hjälp av gestaltningen.

Längs fasaderna på de indragna översta våningarna kommer frontespiserna/kuporna skapa liv och variation i fasaden. Dessa varvas med radhus i 2-3 våningar vilket ger ännu en dimension åt kvarteret. Dessa utformas med både trä och tegelfasad. Samtliga byggnader har takterrasser där du kan odla och vara generös med växter.

## 06 Mobilitet

Utformningen av miljön i och nära din bostad är viktig för vårt val av transportmedel samt hur lättillgängligt det är med alternativa lösningar.

I Rå Om vill vi minska bilbehovet och parkeringsnormen. Det ska det vara bekvämt och attraktivt att inte äga en bil. Därför kommer det att finnas flera olika delningstjänster i kvarteret. Vårt matutlämningsrum som dessutom är kylt gör det enkelt både för kunden och leverantören att hämta/lämna sina varor. Bara en dörr till 80 bostäder!

Leveranser av drönare ökar stadigt. Att ha en särskild landningsplats för dem underlättar väldigt mycket. Givetvis finns bilpool, lastcykelpool med elfordon och andra delningsfordon som elsparkcyklar mm. Bost-

adsföreningen kommer att ha avtal med ett delningsföretag (se t.ex. ourgreencar.se) som också sköter service, underhåll med mera. På gården finns också laddningsmöjligheter för egna elcyklar och elbilar.

Vi hoppas och tror att bussförbindelserna kommer att byggas ut i takt med färdigställandet av området.

Strategiskt utplacerat finns också uppställningsplatser/förråd för barnvagnar och rullstolar och på taken finns lägenhetsförråden i anslutning till taktterrasser. Våra hissar är också generöst tilltagna så att du kan ta din cykel ända fram till ytterdörren. Källsorteringsrum, kompost och re-use avdelning finns i huset och bidrar även det till ett minskat bilbehov. Rå Om uppmuntrar och stöttar en hållbar livsstil.

Med våra "Rå Om Mobilitetslösningar" vill

vi sänka parkeringsnormen med ytterligare 20%. Idag finns det flera projekt där p-talet till och med är noll. Ett exempel är Cykelhuset Oh'boy, i Malmö. Se situationsplanen för mer info.



# Följebrev

01 INNEHÅLL

02 FÖRVÄRV

03 BOSTADSFORM

04 EKONOMI

05 TIDPLAN

06 H22

07 BYGGHERREN

08 KONTAKT

## Intresseanmälan: Prekvalificering Ankan 2020

Eket 20-05-29

### Mottagare:

Helsingborg Stad  
Mark och Exploatering  
251 89 Helsingborg

### Avsändare/Byggherre:

Gösta Bengtsson Fastighets AB  
org: 556765-2242  
Fabriksvägen 2  
286 95 Eket

Gösta Bengtsson Fastighets AB översänder härmed vår Intresseanmälan för kvarteret Ankan, Högasten.

"Gösta Bengtsson Fastighets AB" är ett familjeföretag från Eket i Örkelljunga kommun. Vi har idag 100 lägenheter i beståndet som ligger i Örkelljunga och Båstad kommun. Och har en projektportfölj om ytterligare 72 lägenheter. Beståndet är senast värderat till cirka 110 mkr med stabila kassaflöden och god soliditet på över 30%.

Vårt dotterbolag och byggbolag "Byggnads AB Gösta Bengtsson" som kommer bygga lägenheterna har fokuserat på att

driva högkvalitativa byggprojekt med god struktur, fokus på kundnöjdhet och yrkes-tolthet sedan 1945. Vi har en årlig kapacitet om cirka 200-250 bostäder i produktion varav merparten är till externa beställare och omsätter ca 250 miljoner under 2020.

**Vi ser fram emot att vara en del av utvecklingen i Helsingborgs kommun!**

Bifogat är följande:

1. Presentation av vårt förslag. (inbunden)
2. Intresseanmälan via detta brev, summering av förslaget med anbudssumma
3. Förslag på USB-sticka

## 01 Bifogat förslag innehåller

- Konceptidé.
- Situationsplan
- Referensprojekt

## 02 Förvärv av fastigheten Ankan 18 och 19

Vi ämnar förvärva fastigheterna Ankan 18 och 19 och är därav en del av vårt koncept och situationsplan.

## 03 Bostadsform och upplåtelseform

Hyreslägenheter samt BRF.

## 04 Byggherrens ekonomiska ställning

Vi har idag 100 lägenheter i beståndet som ligger i Örkelljunga och Båstad kommun. Och har en projektportfölj om ytterligare 52 lägenheter. Beståndet är senast värderat till cirka 110 mkr med stabila kassaflöden och god soliditet på över 30%. Vårt byggbolag omsätter 250 miljoner årligen. Vid större projekt har vi affärspartners som blir en del av vår ekonomiska satsning.

## 05 Preliminär tidplan

- Avtalsskrivning med Helsingborgs kommun: Q4 2020
- Inlämnat bygglov av byggherre: Q4 2020
- Godkänt bygglov Q1 2021
- Tekniskt samråd/startbesked för byggnation: Q2 2021
- Påbörjad byggnation: Q2 2021
- Etapp 1 för H22 Q2 2022
- Beräknad färdigställande hela projektet: Q2 2023

## 06 H22

Vi ser gärna att vårt koncept RÅ OM med flexibla lägenheter som följer livets alla generationer kan bli en del av H22 området. Vi planerar därför att färdigställa en etapp till H22 som kan användas som visningshus där vi demonstrerar vårt lägenhetskoncept och vår gröna miljö.

## 07 Byggherrens namn

Gösta Bengtsson Fastighets AB  
org: 556765-2242  
Fabriksvägen 2  
286 95 Eket

## 08 Kontakt

**Byggherre:**  
Kristoffer Bengtsson  
kristoffer@gbbygg.com  
0709-314838

**Projektledare:**  
Marcus Andersson  
marcus@hari-international.se  
0709-416360



Med vänliga hälsningar,

-----  
Lars-Göran Bengtsson  
Gösta Bengtsson Fastighets AB  
Eket 20-05-29

# Referensprojekt

---

Här är två av våra mest aktuella referenser.

För fler referenser:  
[www.gbbygg.com](http://www.gbbygg.com)

---



**1. Kv Hammar i Kristianstad.**  
123 lägenheter. Uppfört.



**2. Bunkeflostrand, Malmö.**  
61 villor och radhus.  
Sålda och inflyttade.

Se mer på: [www.oresundsbyn.se](http://www.oresundsbyn.se)