

# Kvarteret Ankan, Högasten

## Intresseanmälan för prekvalificering

Helsingborgs stad

Magnolia Bostad AB

- 
- 01 Anbudsbrev

---

  - 02 Projektbeskrivning  
Konceptidé och situationsplan

---

  - 03 Situationsplan

---

  - 04 Magnolia Bostad  
Organisation och historik

---

  - 05 Vårt hållbarhetsarbete  
Magnoliavägen till hållbart  
företagande

---

  - 06 Referensprojekt  
Genomtänkta gestaltningskoncept

---

  - 07 Checklista

---

  - 08 Kontaktuppgifter
- Bilaga 1. Fullmakt



# 01: Anbudsbrev

Magnolia Bostad anmäler här med vårt intresse för att tillsammans med Er och våra samarbetspartners Derome och Liljewall arkitekter vara med och utveckla Kvarteret Ankan med högkvalitativa hyresrätter i flerbostadshus i trä.

Vår styrka är snabbhet, genomförandekraft och förmåga att färdigställa projekt. Samtidigt skapar vi med hållbarhet i fokus. Vi skapar bostadsområden där människor trivs och vill bo, leva och vistas. Där avtrycken på miljö minimeras och de boendes vardagsliv förenklas. Vår projektidé knyter an till och kompletterar de ambitioner som kommunen presenterat för Kvarteret Ankan och bygger på fyra principer:

- **Hållbara hem i trä** – kvalitet och miljöprestanda i hela kedjan från skog till färdiga hus
- **Kunskap och dialog** – kvarteret öppnar upp för dialog och fungerar lärande, på flera plan
- **Tid och etablering** – byggnationen anpassas efter H22 och tar hänsyn till befintliga värden
- **Miljö och kontext** – fokus på utemiljön och stilfull arkitektur med utgångspunkt i platsens förutsättningar

Stockholm, 28 maj, 2020

Mats Nilsson  
Regionchef Syd  
Magnolia Bostad AB

# 02: Projektbeskrivning

Magnolia Bostad vill tillsammans med Helsingborgs stad och våra samarbetspartners, Derome och Liljewall arkitekter bidra till en hållbar, modern och innovativ komplettering av Högasten. På ett innovativt sätt vill vi med stor hänsyn och respekt för det befintliga livet i området tillföra hyresrätter i hus av trä där många människor vill, kan och har råd att bo, både smart och hållbart. Samtidigt vill vi skapa ett kvarter som är inbjudande, generöst och väcker nyfikenhet, även för dem som inte bor här. Grannsämjan främjas och prioriteras men även utomstående bjuds in. Konceptidén för kvarteret tar avstamp i Tallskogsledens arboretum samt platsens historia kring odling.



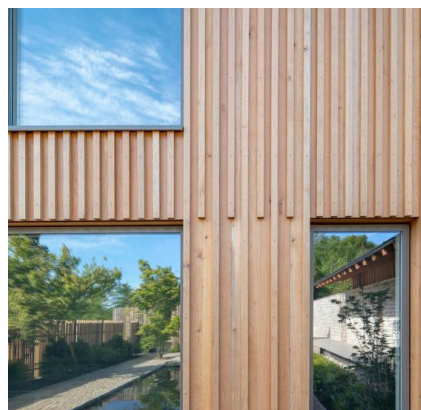
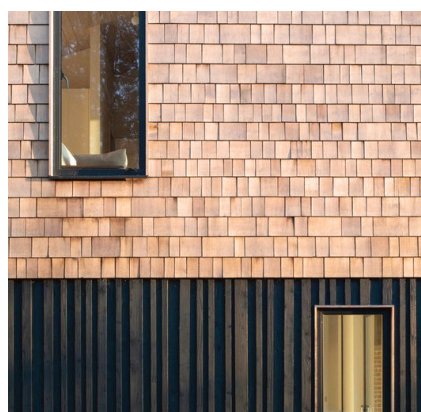
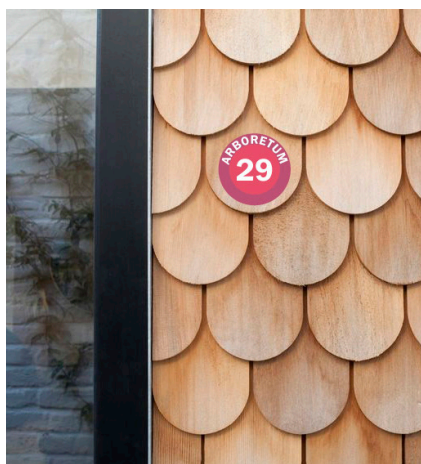
## Bebyggelsen

Byggnaderna utformas som flerbostadshus i kvartersstruktur i tre våningar utifrån detaljplanens givna förutsättningar. Bebyggelsen får ett varierat formspråk genom tydliga fasaduppdelningar, vilket skapar en spännande och dynamisk, men samtidigt harmonisk gestaltning. Platsens idag lummiga karaktär bibehålls genom att bevara gårdsrummet blomstrande och prunkande grönt. Genom två portiker, en i söder och en i norr samt ett orangeri i kvarterets sydvästra hörn sippar influenser från Tallskogsledens arboretum in i kvarteret som blir en naturlig del av parkrummet.



## Fasader och stomme i svenskt trä

Trähus är kostnadseffektiva och oslagbara ur ett miljö- och klimatperspektiv. De är också vackra, har förankring i vårt kulturarv och harmoniserar väl med omgivande bebyggelse. Husen byggs med stomme av trä vilket kommuniceras tydligt i gestaltningen med platsbyggda träfasader, vilka arkitektoniskt varieras och bryts upp genom olika typer av bearbetning, träslag, paneler och färger. Fasaderna blir en förlängning av "utställningen" i arboretum i syfte att visa på olika innovativa sätt att förädla och använda trä - som fasadmaterial. Varje fasadtyp får en skylt med information likt arboretums träd och blir på så vis ett tillägg till arboretum och dess utställning. Färgskalan föreslås vara jordnära och inspireras av platsen med betoning på att framhäva träets materialitet. Som våra referensbilder visar är det för oss viktigt att använda väl beprövade material som är gedigna och åldras på ett vackert sätt. Vi vill lägga extra omsorg på karaktärsskapande detaljer som belysning, balkonger, fönster och entréer.



## Ett varierat taklandskap

Olika typer av taklandskap skapar ett varierat uttryck. Vi ser gärna att vissa av kvarterets vindar inreds och pryds med karaktäristiska takkupor som också knyter an till intilliggande bebyggelse. I gynnsamma lägen ser vi att solceller kan integreras i taklandskapet. Vissa huskroppar får sedumtak som hjälper till att fördröja dagvatten.







### Inbjudande och lummig gård

Växtbeklädda portiker fungerar länkande mellan gårdsmiljön och Tallskogsledens arboretum. Via ett gångstråk av infiltrerande material kantat av planteringar av bärbuskar och fruktträd, också dessa märkta som träden i arboretum. Så letar sig konceptet in på bostadsgården.

Livet mellan husen ska erbjuda olika typer av funktioner och mötesplatser för gemenskap, umgänge och aktiviteter riktade till olika åldersgrupper. För att skapa en grön och attraktiv social miljö på gårdarna behövs plats för möten och gemenskap. Gårdsmarken används därför huvudsakligen som lek- och vistelsezoner, grillplats/utekök, planteringar och odling - inte skrymmande cykel- och bilparkeringar. Genom att öka biodiversitet genom t ex fågelholkar, fjärilsrabatter och insekshotell vill vi ge tillbaka till platsen vi tar i anspråk. Vi ser ett fokus på nyttoväxter så som frukt, bär och grödor för de boende att odla och skörda.

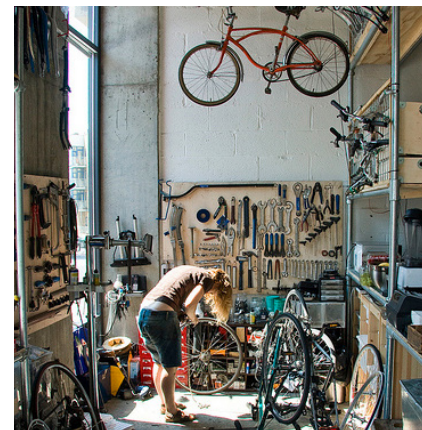


Dagvatten ansamlas och fördröjs i marksänkor i den del av gården som inte har underbyggt garage. På så vis blir dagvattnet som en resurs på gården t ex genom vattenlek för de allra yngsta och uppsamling av odlingsvatten.

I kvarterets sydvästra hörn skapar vi en yta för gemensamma aktiviteter med ett orangeri som kan innehålla spännande växter och odlingar. Möjlighet finns att koppla på ett utekök vilket möjliggör för de boende att bjuda sina grannar på smakprov från egenodlade grödor. Under H22 ser vi gärna att orangriet blir en utställningspaviljong i form av lärandemiljö och mötesplats kopplat till innovativt och framtida träbyggnande.

### Hållbar mobilitet och ett enkelt vardagsliv

Vi vet att Kvarteret Ankan har goda förutsättningar att utvecklas till ett modernt kvarter där det är naturligt för de boende att promenera, cykla och resa kollektivt. Vi lägger därför stort fokus på att planera för god åtkomlighet för cykelparkering för de boende. I mobilitetsplanet - det undergrävda garaget finns utöver cykelparkering även plats för cykelpool med el- och lådcyklar samt en liten cykelverkstad med verktygspool - allt för att underlätta användandet av cykel och välja ett miljövänligare alternativ än bilen. Här finns även plats för bytesrum och reparationsverkstad. För att förbättra tillgängligheten till kollektivtrafiken vill vi i husens entréer installera digitala tidtabeller som visar kollektivtrafikens avgångar. För att förenkla vardagslivet utan bil ytterligare planerar vi för låsbart utrymme för hemleveranser av t ex matkassar. I många av våra projekt har vi använt oss av mobilitetskonsulter och avser att använda oss av det även i detta projekt.



### Cirkulärt i flera led

Miljörum planeras för att hantera flera olika fraktioner med hög sorteringsgrad för ökad återvinning. Möjligheten till reparation och återbruk gör att produkter som annars skulle slängas kan få ett nytt liv eller ny ägare. Vi vill skapa goda förutsättningar för att minimera avfall.

### Ankan 18 och 19

Magnolia Bostad är positiva till förvärv av angränsande fastigheter Ankan 18 och 19. Vi bedömer att det mest rationella är att fastigheterna ägs och förvaltas av samma bolag. Ett samägande skapar synergier för området och dessa skapas bäst genom ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. I framtiden ser vi stora möjligheter att integrera de befintliga villorna i delningskonceptet genom att här utveckla en delningshubb och kanske till och med ett kollektivboende. Flera funktioner i det undergrävda garaget så som cykel- och verktygspool kan flyttas hit och dessutom görs plats för en lokal och gästlägenheter för de boende att hyra till vänner eller släktingar på besök. På så vis skulle de boende i kvarteret kunna nyttja husen som gemensamhetslokaler/ gästlägenhet/ repgarage för musiker / konstateljé / bilpool-möjligheter etc, vilket skulle tillföra nya värden.



30% lägre klimatpåverkan

I studien "Minskad klimatpåverkan från nybyggda flerfamiljshus" från 2018 jämförs fem olika byggsystem. Resultatet visar att volyemelement i trä ger mellan 18 och 33% lägre CO<sub>2</sub>-belastning än olika alternativ i betong.



56% lägre energi-användning

Energianvändningen i våra bostäder ligger idag minst 40% procent lägre än vad Boverkets byggregler föreskriver. Vårt gemensamma projekt Björnbäret i Kalmar ligger på 56% av BBR-kravet.



150 ton nettoupptag av koldioxid

Ett fyrvåningshus i trä medför ett nettoupptag av 150 ton koldioxid, visar forskning från Mittuniversitetet. Detta är möjligt tack vare att träet lagrar koldioxiden som bundits av de växande träden. Inget annat byggmaterial som används i större skala har denna förmåga att binda koldioxid.



Magnolia Bostad  
Derome

Magnolia Bostads och Derome vill under H22 skapa en plattform och gemensamma utställning för nya innovationer när det kommer till samhällsbyggande i trä.

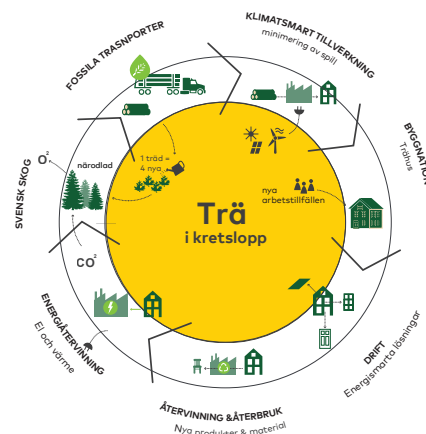
## Vi bygger framtiden i trä.

### Tillsammans

Bygg- och anläggningsbranschen står för ungefär 20 procent av Sveriges CO<sub>2</sub>-utsläpp. Varje aktör i branschen måste därför ta ansvar för att minska sin påverkan. Vi på Magnolia Bostad är övertygade om att samarbete är en förutsättning för framgång. Magnolia Bostad och Derome samarbetar kring visionen om att utveckla hållbara stadsdelar i trä. Med utgångspunkt i innovativt och hållbart träbyggande skapar vi klimat fördelar och samhällsnytta i de kommuner där vi verkar. Våra styrkor kombineras och ger synergier. En bostadsutvecklare med stor genomförandekraft och erfarenhet av stads- och boendeutveckling möter familjeföretaget som i 70 år förädlad trä i hela kedjan från skog till klimatsmarta hus. Tillsammans bidrar vi till samhällsutvecklingen och under H22 vill vi bjuda in fler aktörer till spännande samtal och debatt för att sprida kunskap kring innovativt träbyggande och minskat klimatavtryck i byggsektorn. Vi ser H22 som ett startskott för att skapa nya innovationer när det kommer till samhällsbyggande i trä. Vi vill skapa partnerskap mellan stad, näringsliv, föreningsliv, akademi och invånare.

### Trähus ger lägre klimatpåverkan

Att bygga i trä ger mindre klimatpåverkan. Speciellt om man har kontroll över hela processen från skog till färdiga hus, som vi har. Våra hus tillverkas av förnybart trä som vi skördat själva och förädlad i våra egna sågverk. Det gör kvalitetssäkringen och kontrollen över våra produkter helt unik och innebär att vi använder 100% av varje stock på bästa sätt. För varje träd vi skördar planterar vi två nya. När fotosyntesen får skogen att växa binds koldioxid i träd och mark istället för att hamna i atmosfären. Trähus och träprodukter lagrar koldioxid under hela sin livslängd. Att bygga i trä och industriellt på det sätt vi gör, minskar klimatpåverkan. Energi- och materialanvändningen i husfabriken kan minimeras. Trä är ett lätt material vilket ger mindre utsläpp vid transporter. Det har dessutom goda värmeisolerande egenskaper och minskar därför behovet av särskild värmeisolering.



### Högeffektiva fabriker förkortar byggtiderna

Magnolia Bostad vill tillsammans med Derome skapa en byggnation med hänsyn till området och människorna som bor och vistas i Högasten. Att bygga hus är en komplicerad process som kan ta lång tid och en byggarbetsplats kan medföra stor påverkan på sin omgivning i form av trafikomläggningar, transporter, buller, vibrationer eller bara genom sin uppenbarelse med ställningar, kranar och material. Genom att bygga med innovativt förtillverkade lägenhetsmoduler minskar vi tiden på arbetsplatsen till ett minimum samtidigt som transporterna effektiviseras och bullrande verksamhet i stort sett kan kapas helt och hållet. Genom att uppföra fastigheterna med hjälp av industriell volymbyggnadsteknik minimerar vi antalet dagar som påverkar närområdet och minimerar störningar både för människor och kringkostnader för kommunen.

### Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna lagakraft under tredje kvartalet år 2020. Med vårt nära och etablerade samarbete med Liljewall arkitekter och Derome kan vi på kort tid ta fram bygglovshandlingar och beräknar därför kunna påbörja produktionen av projektet under första kvartalet år 2021. Med vår innovativa och effektiva produktionsmetod kan därför projektet vara klart för inflyttning under sommaren 2022. Första etappens färdigställande skulle därför sammanfalla med H22.



# 03: Situationsplan



**lilje wall**

Liljewall arkitekter arbetar för att tillsammans forma samhällen som blir bättre i framtiden – i syfte att skapa en hållbar och levande miljö – för alla. Med ett brett erbjudande som spänner över flertalet marknadsområden och spetskompetenser kan vi skapa lösningar i många olika typer av projekt.



”arboretum är en plantering av olika träd och buskar, där syftet är att studera de olika sorterna ”



## 1. FÖRLÄNGNING AV ARBORETUM

Kvarterets träfasader blir en del av arboretum som visar ett urval av innovativa paneltyp-, trämaterial och behandlingar, som också blir en del av gestaltningen. Varje fasadtyp får en skylt likt arboretums träd och länkas på så vis ihop med varandra.



## 2. ORANGERI

En del av arboretum som under H22 blir mötes- & lärandepaviljong för innovativt träbyggnande.



## 3. BÄRTRÄDGÅRD

Numrerade och märkta bär- & fruktsorter likt träden i arboretum.



## 4. BIODIVERSITET

Fågelholkar och insekts-hotell.



## 5. NATURLEKPLATS

Lekanordningar i träkonstruktioner med barkbädd.



## 6. MOBILITET & DELNING

El- & lådcykelpool med en verkstadsdel samt möjlighet att låna redskap.



## 7. REGNTRÄDGÅRD

Fördröjning av dagvatten i lokala marksänkor.



## 8. AKTIVITETSPLATS

Boulebana med tillhörande sittgrupper och hängmattor.



## 9. ODLING & UTEKÖK

Odling i pallkragar med möjlighet att tillaga skörden.



## 10. GRÖN TEKNIK

Växtbäklädda tak med möjlighet till solceller i gynnsamma lägen.



## 11. Ankan 18 och 19

På sikt kan villorna blir möjligt kollektivboende alt. delningshub: gemensamhetslokal/ bilpool/ verktygs pool/ gästlägenhet mm.

# 04: Magnolia Bostad

## Organisation, ekonomi och historik

Magnolia Bostad är verksamt från Ystad i söder till Luleå i norr. Majoriteten av våra projekt avyttras till kapitalstarka institutioner medan en mindre andel av byggrättsportföljen utvecklas för egen förvaltning.

- Magnolia Bostad utvecklar samhällsfastigheter och nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter, vårdboenden och hotell i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter och storstäder.

- Magnolia Bostad är ett expansivt bolag med kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö, Umeå och Norrköping. Bolaget har alla nyckelkompetenser på plats med 120 anställda, effektiva processer och rutiner för att säkerställa god kontroll och effektiv drift.

- Vid utgången av 2019 hade Magnolia Bostad totalt 18 037 boenden i sin byggrättsprojektportfölj och 9 284 boenden under produktion.

- Vår satsning på förvaltningsfastigheter utvecklades starkt under 2019. Av vår totala byggrättsportfölj är nu 1 581 boenden under produktion i egen förvaltning och ytterligare 2 190 boenden planeras att ägas långsiktigt men är ännu inte produktionsstartade. De flesta utvecklas inom JV-bolag vi driver med kapitalstarka partners.

- Magnolia Bostads aktie är noterad på Nasdaq Stockholm.

- Bokslutet för 2019 visar ett starkt rörelseresultat på 380 miljoner kronor och en kassa på 440 mkr.

Nära samarbete med större institutioner, fastighetsägare och entreprenörer.

Antal boenden i produktion.

8 000

Samhällsfastigheter omfattar skolor, vård- och äldreboenden samt trygghetsboenden.

Antal färdigställda boenden.

1 330

Antal bedömda byggrätter i projektportföljen.

19 450

Antal kommuner vi är verksamma i.

39

Magnolia Bostad förvärvar Svenska Vårdfastigheter AB och förstärker erbjudandet till såväl investerare som till landets kommuner.

2009



Magnolia Bostad grundas.

2012 - 2013



Bolaget genomför flera större projektförvärv i Stockholm och Uppsala, omfattande cirka 2 000 nya bostäder.

2015



Bolaget har ca 7 000 bostäder fördelade på 32 projekt i portföljen.

Öppnar Regionkontor i Norrköping och Göteborg.

2016



Magnolia Bostads aktie godkänd för handel på Nasdaq First North Premier.

Ramavtal tecknas med Slättö. Innebär att Slättö förvärvar bostadsprojekt av Magnolia Bostad till ett värde av minst 5 mdkr.

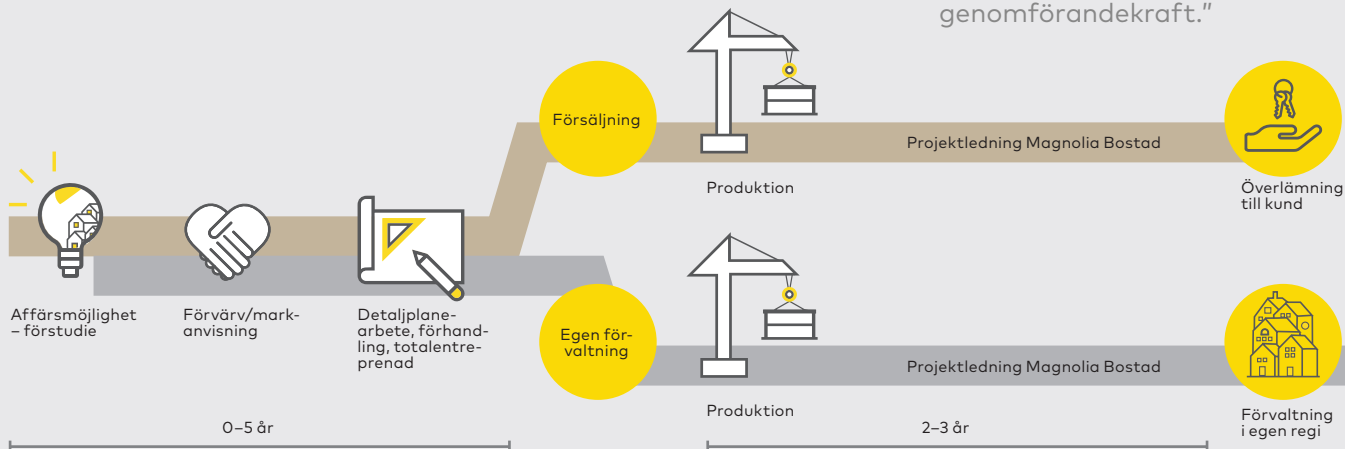
2017



Ramavtal med Slättö utökas. Omfattar nu projekt till ett samlat fastighetsvärde om minst 7 mdkr.

# Magnolia Bostads affärsmodell

"Våra kompetenta medarbetare, vår affärsmodell och finansiella styrka ger oss en marknadsledande genomförandekraft."



- Magnolia Bostads Affärsutveckling bevakar kontinuerligt marknaden på jakt efter affärsmöjligheter från privata eller kommunala aktörer. När intressant mark identifierats genomförs förstudier i form av marknadsanalyser, due diligence och intäkt- och kostnadsuppskattningar.
- Efter genomfört förvärv driver vanligtvis Magnolia Bostad detaljplan och förhandlar med byggtentreprenörer om totalentreprenad för projektet.

- De flesta projekt säljs i ett tidigt skede, i allmänhet innan bygglov vunnit laga kraft och innan produktion startat. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.
- Vissa av våra projekt utvecklas för egen förvaltning, oftast i form av joint venture med en kapitalstark samarbetspartner. När dessa projekt färdigställts bidrar de med långsiktig värdetillväxt och ett löpande kassaflöde till bolaget.
- Magnolia Bostad projektleder därefter samtliga projekt fram till inflyttning, en period som normalt sträcker sig över två till tre år.

## Värdeskapande för våra intressenter

**Ägare**  
Stabil värdetillväxt.

**Samhälle**  
Hållbara bostadsområden och stadsdelar med lokaler för samhällsservice.

**Kunder**  
Funktionella, och attraktiva bostäder av hög kvalitet som är lätta att förvalta.

**Samarbetspartners**  
En effektiv och kompetent samarbetspartner.

**Medarbetare**  
En jämställd arbetsplats som tar tillvara och utvecklar olika kompetenser.

## Så skapar vi värde



**Trygga markförvärv**  
Förvärv baserade på hyresrättskalkyl. God efterfrågan för våra projekt.



**Parallell utveckling**

- Markförvärv
- Entreprenörer
- Köpare



**Tidig försäljning**  
Försäljning på planeringsstadiet ger minskat finansieringsbehov.



**Egen förvaltning**  
Löpande kassaflöde och långsiktig värdetillväxt.



**Projektledning från ax till limpa**  
Egen projektledning. Totalentreprenad till fast pris.



**Hållbarhet**  
Projektet utvecklas enligt ett livscykelperspektiv samt med stöd i Botryggt2030.

**2018** Bolagets aktie upptas till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Öppnar Regionkontor i Norrköping och Göteborg.

**2019**

Etablerar avdelningen Samhällsfastigheter. Marknadsområdet vård kompletteras med skola.

Bolaget har 4 400 lägenheter och två hotellprojekt under produktion.

Ramavtal till ett värde av 9,6 mdkr tecknas med Heimstaden. Under den kommande femårsperioden avser Heimstaden att förvärva 14 projekt om cirka 5 300 lägenheter av Magnolia Bostad.

Tecknar avsiktsförklaring med Derome angående drygt 2 000 lägenheter i flerbostadshus i trä.

Magnolia Bostad beslutar att utveckla fastigheter för egen förvaltning. Förvärvat projekt i Kalmar och Östersund som ska ägas för egen långsiktig förvaltning.

Årets Fastighetsbolag Bostad! Ett rikstäckande pris som är ligendelas ut till ett bolag som står för en osedvanlig stark utveckling inom sitt område.

Öppnar regionkontor i Umeå.

# 05: Magnoliavägen till hållbart företagande



992 Miljöcertifierade lägenheter 2019, av 1 060 färdigställda



Under 2019 har totalt 18 miljörevisioner av våra projekt genomförts.



Allbright arbetar för jämställdhet och diversifiering på ledande positioner i näringslivet. Stiftelsen rankar varje år svenska börsbolag där jämställda bolag placerar sig på Allbrights gröna lista. 2019 placerade sig Magnolia Bostad på plats 22. Bara 64 av börsens totalt 333 bolag placerade sig på den gröna listan.



Samarbetspartner till Botryggt2030 - Ett samarbetsorgan för stadsplanering som genom åtgärder i den fysiska miljön kan förebygga brott samt öka trygghet.

## Magnoliavägen till hållbart företagande

Magnolia Bostad sätter boendet i fokus: genomtänkt och effektivt på insidan så att människor ska trivas och ha råd att bo. Tilltalande utsida med samtida arkitektur och väl gestaltade utemiljöer med hänsyn till platsens historia och unika förutsättningar. Samtidigt strävar vi efter att vara en ansvarsfull och hållbar samhällsutvecklare. För oss handlar det om att ta ansvar så att vi gör affärer på ett schysst sätt, att vår produktion utförs med så liten negativ påverkan som möjligt på människor och miljö samt att vi har välmående medarbetare. Bygg- och fastighetsbranschen står för 20% av Sveriges totala utsläpp. Magnolia Bostad är övertygade om att vägen till att minska denna andel är gränsöverskridande samarbeten mellan olika aktörer i branschen för att dela erfarenheter, hitta lösningar och en gemensam väg framåt. Som ett led i detta är vi bland annat delaktiga i arbetet med Färdplan 2045 samt Malmö stads initiativ för ett klimatneutralt Malmö, LFM 30.

För att minska bolagets miljöpåverkan miljöcertifierar vi alla våra bostäder enligt Miljöbyggnad Silver, Svanden eller motsvarande. Under 2019 utvecklade vi samarbetet med Derome kring hållbara trästäder. Till sammans utvecklar vi bostäder med trästomme vilken väsentligt minskar fastighetens klimatpåverkan jämfört med stomme i betong. Interiört använder vi till stor del Svandenmärkta material- och inredningsval, och exkluderar inköp från länder som är med på FN:s och EU:s sanktionslista. När det gäller energianvändning, strävar vi alltid efter att uppnå Miljöbyggnad Silver vilket innebär energikrav om 80% eller mindre av Boverkets krav. I de projekt där förutsättningar finns arbetar vi med förnyelsebar energi, såsom solenergi och vindkraft.

Den upplevda tryggheten i Sverige minskar. Samtidigt upplever fler än någonsin att de är ensamma. Det vill Magnolia Bostad förändra.

Vi sitter därför med i referensgruppen för BoTryggt och utvecklar våra kvarter efter Botryggt2030s rekommendationer. Det ger oss konkreta riktlinjer för att redan i planeringsstadiet säkerställa att vi skapar säkra och trygga bostadsmiljöer. Vi lägger stor omsorg vid att livet mellan husen ska erbjuda olika typer av funktioner och mötesplatser för gemenskap, umgänge och aktivitet.

## Mångfald

Genom att utveckla främst hyresrätter men även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell utvecklar vi boenden som passar en bred målgrupp.

## Hållbar livsstil

Vi vill ge de boende i våra projekt rätt förutsättningar till ett aktivt och hållbart liv. I våra hus är det enkelt att göra klimatsmarta val i sin vardag. Vi implementerar bland annat mobilitetslösningar i varje projekt för att underlätta vardagen utan egen bil.

## Lokalt engagemang

För Magnolia Bostad är det viktigt att lära känna orten där vi verkar. Det gör vi bland annat genom att vara en aktiv part i den lokala dialogen på orten. Vår fotbollsatsning där vi stödjer det lokala föreningslivet, i huvudsak tjej- och damfotboll är också en del i detta arbete. Vi hjälper exempelvis med läxläsning, mellanmål och låneutrustning. I nuläget stöttar vi 19 fotbollslag. I Helsingborg sponsrar vi Statterna. I Sundsvall har vi en framgångsrik satsning där vi sponsrar integrationsprojektet SDFF Plus. Ett projekt där flickor med utländsk bakgrund kommer i kontakt med föreningslivet och får chans att prova på fotboll.

## Jämställd organisation

Magnolia Bostad är övertygade om att en jämställd organisation tar bättre beslut och utformar samhällen som bättre speglar vår omvärld. Vi är därför stolta över vår placering på plats 22 på Allbrights lista över jämställda bolag på börsen.





### Markförvärv/Etiska affärer

Vi gör etiskt korrekta affärer och arbetar förebyggande mot mutor och korruption. Nya medarbetare får signera vår uppförandekod, som även bifogas alla större avtal. I uppförandekoden tar vi även ställning för mänskliga rättigheter.



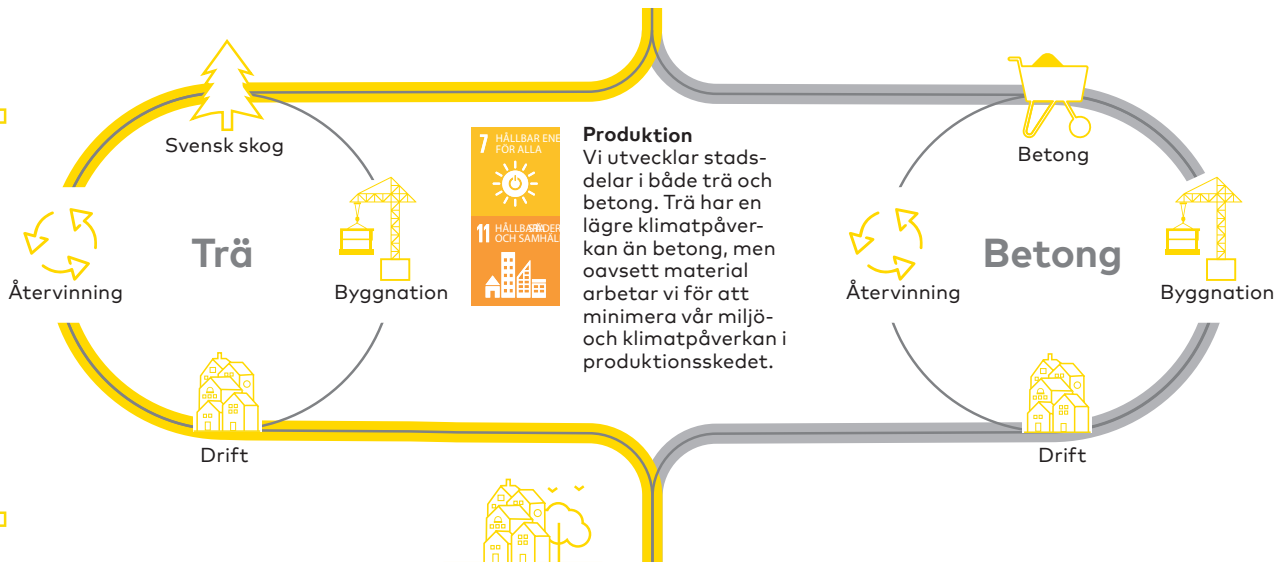
### Medarbetare/Organisation

Vi är en jämställd organisation som arbetar aktivt mot trakasserier och diskriminering för välmående och engagerade anställda.



### Markberedning

Vi bereder marken för att utveckla stadsdelar, något som har en negativ påverkan på marken och den biologiska mångfalden. Vi arbetar för att minimera denna påverkan, exempelvis genom att anlita miljöspecialister och genom att samarbeta med kommunen.



### Produktion

Vi utvecklar stadsdelar i både trä och betong. Trä har en lägre klimatpåverkan än betong, men oavsett material arbetar vi för att minimera vår miljö- och klimatpåverkan i produktionskedjet.



### Hållbara stadsdelar

Vi bygger miljöcertifierade bostäder och trygga stadsdelar som passar en bred grupp av människor. Vi möjliggör för förnybar energi och utvecklar bostäder där det är lätt att göra miljösmyarta val.



### Rivning

Rivning av byggnader kan ha negativ påverkan på djur, natur och miljö då farliga ämnen frigörs. Magnolia Bostad motverkar detta genom att i produktion använda material med låg miljö- och klimatpåverkan och genom att ha en tydlig förteckning över de material och produkter vi använder i byggnaden.



### Hållbarhet på lång sikt

Magnolia Bostad har ett livscykelperspektiv när vi utvecklar stadsdelar. Vi vill ta ansvar hela vägen, från att den nya stadsdelen planeras till att den så småningom rivs för att marken ska kunna användas till att tillfredsställa framtida generationers behov.



# 06: Referensprojekt

## Genomtänkta gestaltningskoncept och gedigna material

Oavsett upplåtelseform sätter Magnolia Bostad boendet i fokus - det ska vara genomtänkt och effektivt på insidan så att människor ska trivas och ha råd att bo. Men också tilltalande på utsidan, med vackra utemiljöer och samtida arkitektur som knyter an till platsens historia och dess unika förutsättningar. Vi vill använda väl beprövade material som är gedigna och åldras på ett vackert sätt samt har en tidlöshet och lång livslängd.

### Liggunderlaget, Luleå kommun



Område:	Kronandalen
Kategori:	Hyresrätter
Antal bostäder:	217
Inflyttning:	2021
Arkitekt:	Liljewall arkitekter
Entreprenör:	Derome
Längsiktig fastighetsägare:	Magnolia Bostad
Certifiering:	Miljöbyggnad Silver

**Ett kvarter i trä i den nya gröna och moderna stadsdelen Kronandalen**  
Stadsdelen Kronan genomgår en spännande utveckling. Här byggs nämligen Luleå kommuns stora nybyggnadsområde Kronandalen. När området är fullt utbyggt kommer ca 2 000 nya bostäder att tillskapats. Tillsammans med Liljewall arkitekter vann vi här en markanvisningstävling under hösten 2018. Bebyggelsen består av ett modernt, urbant och variationsrikt bostadskvarter i trä med naturliga mötesplatser och funktioner som bidrar till liv, rörelse och trygghet, både för vuxna och barn, under vinter och vår, sommar och höst. Här ryms 117 lägenheter i varierade storlekar samt en gemensamhetslokal och ett undergrävt garage. Magnolia Bostad erhöll bygglov för projektet i december 2018 och projektet produktion



startades under 2019. Magnolia Bostad utvecklar dessa boenden för egen förvaltning. Projektet drivs som ett joint venture med Slättö som partner.

#### Hållbara bostäder i trä

Totalentreprenör är Derome. Projektet har stort fokus på gestaltning och är ett bra exempel över hur stilfullt man kan bygga med industriell produktion. Arkitekturen har ett sammanhållet uttryck men med variation i material, kulör och utformning. Fasader mot huvudgata är stadsmässiga medan kvarterets insida får en mjukare fasadutformning.

#### Nya målpunkter

Stor omsorg har lagts vid att tillvarata omgivningens vackra natur och sammanföra den med bostadsområdet. Detta visar sig inte minst i de välutformade gröna gårdsrummen och utemiljöerna som blir platser för både rekreation och sociala möten. Vår ambition är att kvarteren ska fungera som är en destination i sig och inte bara en angelägenhet för de som bor just här. Vi har därför valt att tillföra funktioner som t ex en våffelstuga vilken bidrar till att platsen får verka som en samlingsplats och en ny levande och välkomnande entré till intilliggande park. Denna tanke har vi tagit med oss till projektidén även i Högasten.



## Gjuteriet, Eskilstuna

Område:	Munktallstaden
Kategori:	Hyresrätter och bostadsrätter
Antal bostäder:	262
Inflyttning:	2019
Arkitekt:	Hidemark & Stintzing
Långsiktig	
fastighetsägare:	BRF/Slättö Bostad
Entreprenör:	Consto
Miljöcertifiering:	Miljöbyggnad silver



### Med avstamp i platsens historia

I norra Munktallstaden i Eskilstuna har Magnolia Bostad uppfört projektet Gjuteriet bestående av 98 bostadsrätter och 164 hyresrätter med genomtänkta inredningskoncept och gedigna materialval. Ett viktigt ingångsvärde vid ritandet av husen var att de skulle förhålla sig till arkitekturen och miljön i Eskilstuna. Tillsammans med arkitekterna Hidemark & Stintzing gjordes flera stadsvandringar för att hitta det rätta anslaget. De äldre husen i Munktallstaden präglas av en klassisk tegelarkitektur där man har låtit materialet i sig stå för variation och utsmyckning. För att knyta an till denna historia har genomgående tåliga och tidlösa materialval fått ge liv åt gestaltningen.

### Ljusa och attraktiva boenden

Gjuteriet innehåller ett varierat utbud av både små och stora lägenheter. Från unika takvåningar med stora terrasser till smarta, yteffektiva mindre lägenheter med generösa balkonger. Lägenheterna kännetecknas av de höga takhöjderna – från 2,7 upp till 3,5 meter. Lägenheterna är välstuderade och optimerade i förhållande till deras kvadratmeter. Generösa fönsterpartierna låter landskapet och parken runtomkring flytta in och bli en del av rumsligheten.



### En lummig innergård och park

Gårdarna och parken får en central roll med en tydlig grön karaktär och varierad vegetation. I den närliggande parken finns öppna sol-dränkta platser tillsammans med mer lummiga och skuggiga delar som ger svalka under varma dagar. Gårdsbebyggelsen med cykelskjul och förråd i spaljé och sedumtak blir ett intimt rum i den stora parkens närhet. Om sommaren kläs byggnaderna i växtlighet och på vintern framträder den bakomliggande träfasaden.



### Omsorg vid detaljer

Teglet och hur stenarna är förbandsmurade ger en fin detaljeringsgrad som gör att huset är lika spännande på nära håll som på långt. På samma sätt vill vi arbeta med träfasaderna i Kvarteret Ankan. Stor omsorg har även lagts vid detaljer så som fönster, entréer och balkongräcken. Byggnaderna skiljer sig åt i höjd och genom olika tegel- och fönsterkulörer. Varje hus och port har på så vis fått en egen identitet. Något vi tar med oss vid gestaltningen i Kvarteret Ankan.



## Björnbäret, Kalmar

Område:	Snurrom
Kategori:	Hysesrätter
Antal bostäder:	232
Inflyttning:	2020
Arkitekt:	ÅWL
Entreprenör:	Derome
Långsiktig fastighetsägare:	Magnolia Bostad
Certifiering:	Miljöbyggnad Silver



### BJÖRNBÄRET

#### Hus med omtanke om naturen – och de boende

Björnbäret i Snurrom, ca 3 km norr om Kalmar, är ett klimatsmart kvarter med naturen som granne. Här utvecklar Magnolia Bostad med Derome som entreprenad 232 hysesrätter med trästomme. Även fasaderna är klädda med vacker träpanel. För att skapa variation i arkitekturen blandas smala och breda plankor om vartannat. Fasaderna som vänder sig ut mot naturen går i mörkare nyanser och in mot gården har vi valt en ljusare kulör.

#### Plats för möten

Även gården har inslag av trä i form av soliga trädäck med grill och långbord under linspänd belysning. En mysig plats för framtidens BBQ-fester. På gården finns även grönytor att springa på, samt lum-miga pergolas och träd som ger skön skugga. I de gemensamma cykelverkstäderna finns verktyg att låna och gott om plats att meka med cykeln.

#### En engagerad lokal kraft

Magnolia stödjer lokala fotbollslag på ortenarna där vi verkar. Fotboll spanner över alla samhällsklasser, nationalitetsgränser och kön och är en väg in i samhället, gemenskap och vänskap. Genom att stödja lagidrott hjälper bolaget ett stort antal utövare och främjar även jämlikhet, mångfald och integration. I Kalmar stödjer vi Kalmar IFK och ser fram emot att stödja det lokala föreningslivet även i Högasten.



Hållbart  
byggande  
i trä



"Jag älskar att bo i ett trähus. Det känns som att jag kan andas bättre här."

- Wieslawa Holub,  
nyinflyttad i Björnbäret, Kalmar

#### Genomförandekraft

Magnolia Bostad förvärvade fastigheten i februari år 2019. På bilderna tagna tidigare i år är kvarteret under uppbyggnad och inflytt har nu påbörjats. Detta visar på bolagets och projektorganisationens genomförandekraft och förmåga att slutföra projekt.



## 07: Checklista

Nedan i punktform anges de krav och uppgifter som ska redovisas i intresseanmälan.

- Beskrivning av projektet, max 3 stycken A4-sidor, åtminstone innehållandes konceptidé, bostadstyp och upplåtelseform samt preliminär tidplan för utbyggnad:  
02: Projektbeskrivning s. 4-6
- Tvådimensionell situationsplan med tänkt layout över kvarteret:  
03: Situationsplan s. 7
- Företagsinformation, åtminstone innehållandes:
  - o Organisationsnummer och kontaktuppgifter (e-post, telefonnummer):  
08: Kontaktuppgifter s. 15
  - o Redogörelse för ekonomisk information om företaget som påvisar företagets stabilitet och förmåga och att genomföra byggprojektet:  
04: Magnolia Bostad s. 8-11
  - o Intresseanmälan ska vara undertecknad av behörig firmatecknare samt daterad:  
01: Anbudsbrev s. 3 / Bilaga 1. Fullmakt
- Presentation av 2-3 stycken av företaget genomförda referensprojekt av motsvarande komplexitet:  
05: Referensprojekt s.12-14
- Redovisning av huruvida förvärv av de bebyggda fastigheterna Ankan 18 och 19 är intressant eller ej:  
02: Projektbeskrivning s.5

## 08: Kontaktuppgifter

Magnolia Bostad AB  
Organisationsnummer: 556797-7078  
Gibraltargatan 7, 211 18 Malmö

Firmatecknare  
Fredrik Holmström, Ordförande  
Fredrik Lidjan, VD

Kontakt  
Mats Nilsson, Regionchef Syd  
Telefon +4670-233 09 45 / +46 8 470 50 80  
mats.nilsson@magnoliabostad.se

