



MARKANVISNINGSAVTAL

Parter

- A. Trelleborgs kommun, dess kommunstyrelse, org. nr 212000-1199, 231 83 Trelleborg, nedan benämnd "**Kommunen**".
- B. Alsinge Vallen AB, org. nr 556616-7176, Box 159, 231 22 Trelleborg, nedan benämnt "**Bolaget**".

Kommunen och Bolaget benämns nedan enskilt som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

Mellan Parterna har följande avtal träffats.

1. Till avtalet hörande handlingar

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Plankarta granskningshandling, DP 275 Innerstaden 3:77 m.fl. "kvarteret Alsingehejdan", upprättad 2020-09-08.
- Bilaga 2 Området
- Bilaga 3 Illustrationsritningar och målbilder
- Bilaga 4 Ledningar inom Området

2. Bakgrund

- 2.1 Kommunen har initierat planarbetet för "Kvarteret Alsingehejdan", detaljplan DP 275, nedan kallad "**Detaljplanen**". Detaljplanen har sin grund i planprogrammet för Övre och Stadsparkskvarteren som föreslår att området utvecklas till en stadsdel med en blandning av bostäder och verksamheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med planprogrammets syfte och utgör den sista planerade utbyggnadsetappen av programområdet.
- 2.2 Detaljplanen syftar till att förtäta en central del av Trelleborg med en funktionsblandad stadsbebyggelse och en allmän plats som binder samman staden.
- 2.3 Detaljplanen beräknas preliminärt kunna antas vintern år 2020. Plankartan från granskningshandlingarna till Detaljplanen bifogas detta avtal, se bilaga 1.
- 2.4 Trelleborgs kommun tecknade 2020-03-04 en markreservation med Bolaget motsvarande Området, vilket aktuellt markanvisningsavtal grundar sig på.

3. Markanvisning

- 3.1 Kommunen anvisar till Bolaget del av fastigheten Innerstaden 3:77 (bilaga 2), nedan kallad "**Området**". Avgränsningen i bilaga 2 är preliminär och kommer fastställas genom anpassningar till Detaljplanen och kommande fastighetsbildning.

3.2 Denna markanvisning innebär en rätt för Bolaget att, från det att villkoret i punkt 13 uppfyllts och Parterna undertecknat detta avtal, och fram till 2023-12-31, ensamt förhandla med Kommunen om köpeavtal inkl. överenskommelse om exploatering för Området. Kommunen kan, efter ansökan från Bolaget, medge förlängning av markanvisningen, sådan förlängning ska medges skriftligen.

3.3 Parterna har som avsikt att Bolaget ska ha förvärvat och tillträtt Området snarast efter att Detaljplanen och erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft, allmänna anläggningar färdigställts till erforderlig nivå, samt Bolaget erhållit bygglov.

4. Köpeskillning

4.1 Parterna är överens om att slutgiltig köpeskillning för Området fastställs innan sökt bygglov, då andelen hyresrätter, verksamhetslokaler och bostadsrätter ska vara fastställt. Den slutliga köpeskillningen bygger på slutlig byggrätt (antal kvm BTA) och avgörs i samband med erhållet bygglov.

4.2 Priset för bostadsrätt är tretusen (3 000) kronor per kvm BTA. Priset för hyresrätt och verksamhetslokaler är tvåtusenfemhundra (2 500) kronor per kvm BTA. Den slutliga köpeskillningen bygger på slutlig byggrätt (antal kvm BTA), samt vald upplåtelseform, och fastställs innan sökt bygglov.

4.3 Om bostäder, som ursprungligen varit tänkta att upplåtas som hyresrätter och verksamhetslokaler, omvandlas till bostadsrätter, ska Bolaget erlagga vite motsvarande 500 kr/kvm BTA till Kommunen.

4.4 BTA i källarplan eller fristående komplementbyggnad på innergården inräknas inte i den BTA som ligger till grund för beräkningen av köpeskillningen. Mindre vinds- eller takutrymmen som enbart används som teknikutrymme eller förråd och inte kan användas som bostad undantas från den BTA som är köpeskillningsgrundande.

4.5 Köpeskillningen ska räknas upp från värdetidpunkten (månad för undertecknande av detta avtal) till tidpunkten för tillträdet av Området med KPI. Uppräkning sker endast vid positiv indexförändring. Köpeskillningen betalas vid Bolagets tillträde till Området.

5. Markanvisningsavgift

Senast en månad efter att villkoret i punkt 13 är uppfyllt och Parterna undertecknat detta avtal ska Bolaget till Kommunen betala en markanvisningsavgift om hundranittioentusentvåhundrafemtio (191 250) kronor. Markanvisningsavgiften avräknas köpeskillningen vid förvärv. Markanvisningsavgiften ska återbetalas till Bolaget om förvärv inte kommer till stånd, med undantag för om Bolaget ensidigt beslutar att inte fullfölja projektet för i vilket fall markanvisningsavgiften då tillfaller Kommunen. I det fall Bolaget beslutar att inte fullfölja projektet till följd av myndighetsbeslut eller liknande som förhindrar planerna för ett bostadshus ska markanvisningsavgiften återbetalas till Bolaget.



6. Mål och huvudprinciper

6.1 Parterna ska tillsammans verka för att Området bebyggs med ca 7 650 kvm BTA för bostäder och centrumverksamheter.

6.2 Följande huvudprinciper ska gälla:

- Om Parterna inte överenskommer annat ska Området i största möjliga mån bebyggas i enlighet med Bolagets inlämnade skisser och målbilder, se bilaga 3.
- Bolaget åtar sig att uppföra två byggnader inom Området. Parterna är överens om att byggnadernas byggnadsarea (BYA) ska fördelas lika, eller som högst ha en fördelning om 60/40. Respektive byggnad ska därutöver upplevas som två separata byggnader vilket uppnås genom variation i val av material, färg, fönsterplacering, takutformning, höjd etc.
- Parterna är överens om att Bolaget åtar sig att handla upp två arkitektbolag, vilka ges i uppdrag att skissa på en byggnad vardera inom Området.
- Bolaget ska ta fram bygglovhandlingar för Området i dialog med Kommunen. Bygglovhandlingarna kommer att biläggas kommande köpeavtal och Bolaget kommer att åläggas att genomföra exploateringen inom Området i enlighet med dessa.
- Det åligger Bolaget att räknat från tillträdesdagen påbörja byggnation av bebyggelsen inom tolv (12) månader och färdigställa bebyggelsen inom trettiosex (36) månader.
- Bebyggelsen ska omfatta minst 7 650 kvm BTA eller sådant lägre antal som byggrätterna möjliggör.
- I det fall byggnadsskyldigheten inte uppfylls ska ett månadsvis vite om hundratusen (100 000) kronor utgå. Kommunen kan medge förlängning av tidsfristen för byggnadsskyldigheten om särskilda omständigheter inträffar. Kommunen beslutar om skälig förlängning av tidsfristen efter skriftlig ansökan från Bolaget.
- Parterna har som mål att exploateringen av Området påbörjas senast våren år 2024.
- Kommunen har som mål att utbyggnad av allmän plats, i form av byggator, färdigställs senast 2022-12-01.

7. Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om och bekosta fastighetsbildning för att skapa en exploateringsfastighet motsvarande Området.

8. Parkering

8.1 Kommunens gällande parkeringsstrategi och parkeringsnorm skall tillämpas för bilparkeringsplats och cykelparkeringsplats.

8.2 Parterna är överens om att minst 50 procent av cykelparkeringsplatserna ska vara säkra och klimatskyddade. Med säker och klimatskyddad cykelparkeringsplats



menas att cykelparkeringsplatsen är (i) väderskyddad, genom exempelvis tak, (ii) att det finns möjlighet att låsa fast cykeln i konstruktionen och (iii) att platsen är upplyst.

- 8.3 Parterna är överens om att Bolaget åtar sig att anordna egen angöringsplats för bilar, samt möjlighet för parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd, eller annat motiverat och godkänt avstånd, från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus inom egen fastighet.

9. **Ledningar**

Området ska vid tidpunkt för överlåtelsen inte besväras av några rättigheter eller aktiva ledningar. Ledningarnas lokalisering finns illustrerade i bilaga 4.

10. **Övriga kostnader**

- 10.1 Kommunen har bekostat erforderliga utredningar för Detaljplanen såsom markmiljö, buller, dagvatten, parkeringsutredning, förstudie av kabel- och ledningssamordning inom planområdet, trafikutredning, riskutredning, marknadsanalys och kulturmiljö. Övriga utredningskostnader för att bebygga Området bekostas av Bolaget. Bolaget ska inte erlagga någon planavgift.
- 10.2 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och avhjälpandeåtgärder avseende eventuella markföroreningar samt därtill eventuella arkeologiska utgrävningar och flytt av ledningar som omnämns i punkt 9.
- 10.3 Skulle hinder påträffas i marken bestående av t.ex. betongblock, fundament eller ledningar av olika slag som inte är i bruk ska Bolaget svara för tillkommande kostnader. Sammanhängande betongkonstruktioner i mark, som utgör hinder för uppförande av byggnad inom Området, ska Kommunen bekosta borttagandet av. Åtgärder som Bolaget vidtagit innan Kommunen kontaktats och överenskommelse träffats, bekostas av Bolaget. Kommunens ansvar gäller som längst t.o.m. det att tidsfristen för byggnadsskyldigheten löper ut. Kommunens ansvar omfattar inte Bolagets kostnader för stillestånd eller ersättning till blivande kunder.
- 10.4 Bolaget ska överta Området i avstädat skick om inte Parterna kommer överens om annat.
- 10.5 Kommunen bekostar och ombesörjer rivning av asfalt och fällning av eventuella träd inom fastigheten innan Bolagets tillträde.
- 10.6 Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga projekterings- och anläggningsåtgärder inom Området. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga anpassningar och anslutningsarbeten inom Området, och i direkt anslutning till Områdets gräns mot allmän platsmark. Bolaget ska anpassa sin projektering och utbyggnad efter Kommunens höjdsättning för allmän platsmark.
- 10.7 Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän platsmark som erfordras för Detaljplanens genomförande.
- 10.8 Parterna är överens om att etableringsyta för exploateringen inom Området i första hand ska ske inom egen fastighet och i andra hand inom allmän platsmark.

- 10.9** Om Bolaget tillfälligt behöver ta i anspråk allmän platsmark för etableringsyta, åläggs Bolaget att söka och bekosta samtliga erforderliga tillstånd. Kommunen ska innan Bolagets ansökan om tillstånd, ges möjlighet att se över samtliga ytor som Bolaget önskar ta i anspråk tillfälligt under byggnationen.
- 10.10** Bolaget svarar själv för att nödvändiga tillstånd och media finns på plats inför byggnationen.
- 10.11** Avgifter, kostnader och fastighetsskatt för Området betalas av Kommunen för tiden före tillträdet och av Bolaget för tiden från och med tillträdet. Bolaget bekostar anslutningsavgifter, lagfart m.m. med anledning av överlåtelse av Området samt genomförande av densamma. Bolaget ansvarar för samtliga kostnader kopplade till bygglov för Området.

11. Ändringar och tillägg

Ändring och tillägg till detta avtal ska för att vara gällande upprättas skriftligen och vara undertecknade av Parterna.

12. Överlåtelse av avtal

Detta avtal, eller delar av avtalet, får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas till annan.

13. Villkor

Detta avtal förutsätter för sin giltighet att kommunfullmäktige i Trelleborgs kommun senast 2021-03-01 godkänner detta avtal genom beslut som sedermera vinner laga kraft.

För det fall att detta avtal inte skulle bli bindande är det till alla delar förfallet, utan rätt till ersättnings- och skadeståndsanspråk för någondera Part, med undantag för vad som nämns i punkt 5.



* * * *

Detta avtal har upprättats i två originalexemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Trelleborg den
För Kommunen

Trelleborg den
För Kommunen

Kommunstyrelsens ordförande
Mikael Rubin

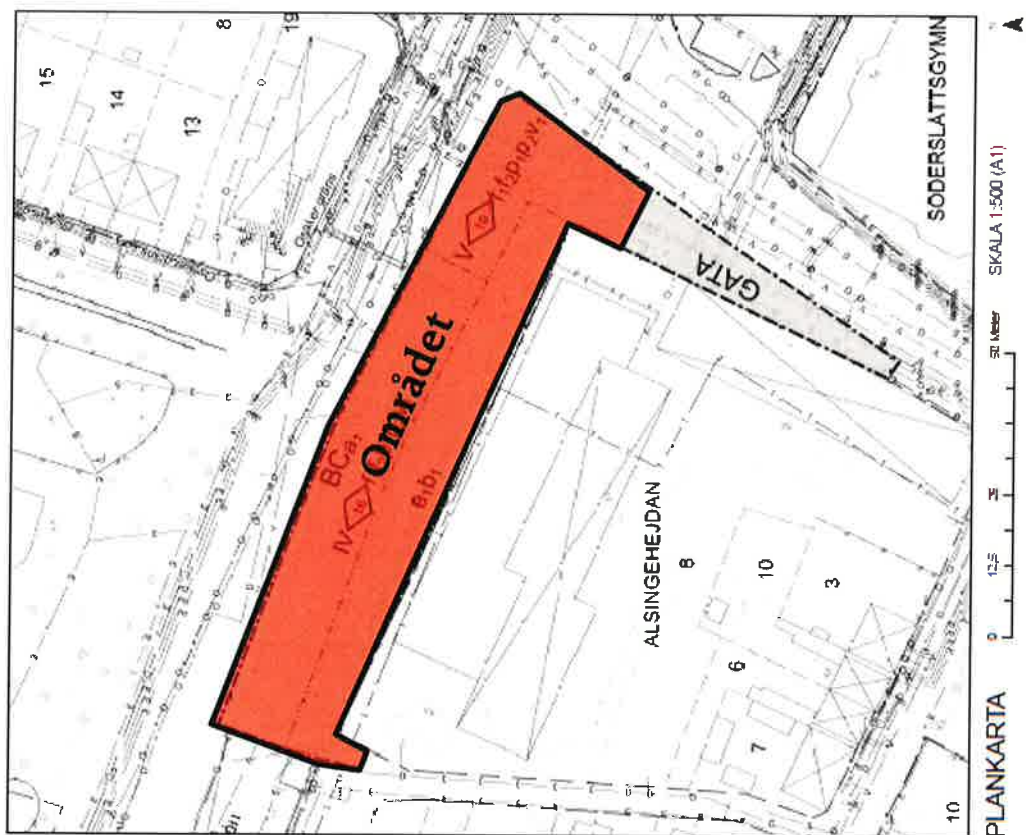
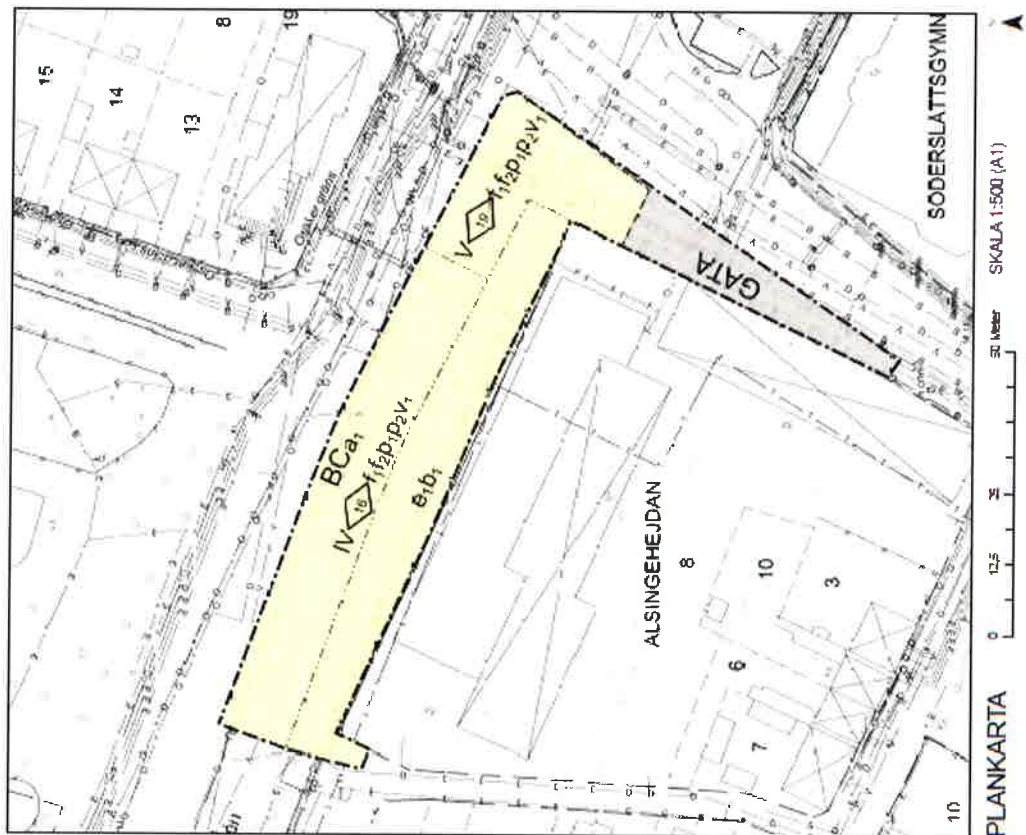
Kommundirektör
Fredrik Geijer

Trelleborg den
För Bolaget

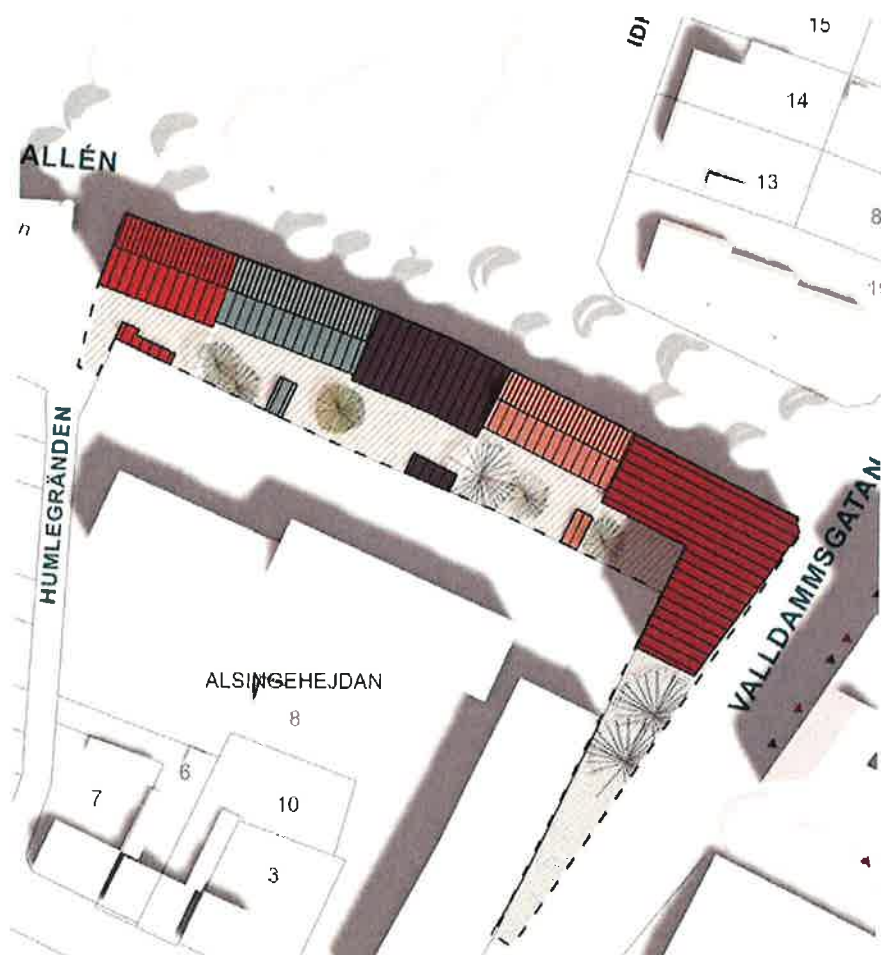

Bengt Nilsson

[illegible]

Bilaga 2. Området



Bollen 2 - Trelleborg - Arkitektsamarbete & arkitekturkoncept



2020.11.26

ALSINGEVALLEN

**Arkitekt
lager**

**jais
arkitekter**

[Handwritten signature]

Arbetsmetodik

Arkitektlaget Skåne och Jais arkitekter har samarbetat i ett antal projekt de senaste tio åren, vilket byggts på en ömsesidig respekt för våra respektive kontor. Projekt har huvudsakligen varit belägna i stadsmiljöer där önskemålet varit en varierad och stadsmässig bebyggelse.

Arkitektlaget och Jais arkitekter har samarbetat i två tidigare projekt där planlösningar tagits fram tillsammans, Kosterbåten (Västra Hamnen) och Oceanhamnen (Helsingborg).

Var för sig har man ritat egna projekt där man internt haft olika arkitekter att gestalta olika delar av kvarteren, Arkitektlaget med Oden & Balder (Höganäs) och Jais arkitekter Skonaren (Västra hamnen). I slutet av 1800-talet blev arkitekternas arbete synligare i det vardagliga livet, man ritade inte bara symbolbyggnader, utan gavs ofta uppgiften att gestalta bostadshusets fasad mot gaturummet, gårdsfasaderna ritades ibland inte alls. Ofta användes bostadstypplaner som byggsten som underlag. Vår arbetsmetodik bygger alltså på hur man historiskt tagit sig an uppgiften.

Tillsammans tar vi arkitekter fram förslagen och planlösningarna som är rationella och genomtänkta. Därmed frigörs resurser till gestaltning av både byggnader och yttre landskapsplanering.

Det vi uppnår är en variation i fasaduttryck som bygger på hur olika arkitekter tolkar planlösningens förutsättningar.

Analys

Dagens Trelleborg är ett resultat av en långsam stadsutveckling som har skapat en varierad och brokig stadsbild. Här blandas lägre egnahemsbebyggelse och trädgårdar med mer stadsmässiga flerbostadshus vid de större gatorna och torgen.

Trelleborgs bebyggelse är till största delen låg, med byggnader tre till fyra våningar. Några högre byggnader finns i form av enstaka landmärken såsom kyrkor, vattentorn och högre byggnader vid vattenfronten. Utgångspunkten i det nya planförslaget är att hålla sig till fyra till fem våningar. Denna blandning är den karaktär som vi i vårt projekt försöker att förhålla oss till och utveckla.

Stadsbyggnad

Målsättningen med förslaget blir att förstärka gaturummet mot Allén och ge förutsättningar för att i framtiden, ifall man så tycker, kunna göra en vidare förtätning av denna del av Trelleborg. Vi anser det som viktigt att inte skapa lösryckta monument utan bygga vidare på den sakta föränderliga väv som är kännetecknande för staden. Målet är att skapa en intressant stadsmiljö för Trelleborgsborna.

Arkitektur

Entréerna vänds mot gatan för att aktivera gatumiljön och är genomgående som ger kontakt med gården, gärna entrépartier i glas som ger ett välkomnande intryck. Bottenvåningarna markeras och detaljeras för att öka upplevelsen i kontakten med byggnaderna.

Fasader med skilda material och uttryckssätt är ett sätt att uttrycka variation, men det kan också vara tydligt gestaltade avslutningar, med t.ex. burspråk, hörnbalkonger eller frontespiser.

En idé som kan provas är att använda stående fönsterformat för att skapa vertikalitet i fasaderna och kanske undvika fönsterband.

Materialvalen bör i huvudsak baseras på traditionen i Trelleborg, som tegel, men mindre inslag av natursten kan också förekomma bottenvåningen. Kulörerna varierar på ett baklanserat sätt.

Variation är här en väsentlig princip för att anknyta till stadens småskalighet och brokighet.

Fasaderna får medvetna uttryck i en vertikal delning av fasaderna, ofta med en tydliggjord sockel, mellanvåning och takfot.

Gårdsfasaderna får på traditionellt vis en enklare karaktär i ljusare kulörer.

Sammanfattning

- Fasaderna mot gatan gestaltas tydligt som 5 st individuella hus.
- Vartannat hus mot gatan gestaltas av Jais arkitekter och Arkitektlaget Skåne.
- Gestaltning av gatufasader skall ske i samråd med Trelleborg SBK



Arkitektlaget Skåne är ett välrenommerat arkitektkontor lokaliserat i Helsingborg med inriktning på stadsplanering, arkitektur och inredningsdesign och har sedan starten 1980 genomfört mer än 2000 olika byggprojekt och består idag av 20 st arkitekter, byggnadsingenjörer.

Vi har medverkat och designat ett stort antal skolor, kontor, industribyggnader, kulturbyggnader, vårdbostäder och bostäder de senaste åren. Vi har även utfört och utvecklat ett antal stadsplaneringsuppdrag.

Under åren har vi vunnit ett antal tävlingar, varvid kan nämnas

Lussebackens Vårdboende (Helsingborg) , kv Oden& Balder (Höganäs) och kv Bävern (Trelleborg).

Vi har tilldelats Höganäs kommuns arkitekturpris 2016 för kv Oden&Balder, Trelleborgs samhällsbyggnadspris 2018 för kv Bävern, finalist till Malmö Stadsbyggnadspris 2017 för Holma Torg samt finalist till Skånes Arkitekturpris 2018 för Holma Torg (Malmö).

Arkitektlaget Skåne har de senaste åren varit bland Sveriges största bostadsarkitekter.

Bland de mest kända byggnaderna kan nämnas Helsingborgs Dagblads presshall och Entréhuset till bomässan Bo01 i Malmö och Holma Torg i Malmö.



Handwritten signature in blue ink.

jais arkitekter

Jais Arkitekter arbetar med alla typer av projekt inom arkitektur och stadsbyggnad från första idéskiss via alla skeden fram till bygghandlingar och uppföljning på byggarbetsplatsen. Vår grundidé är att vi ska behärska hela spektret från stadsplan till bygghandling. Kontoret besitter därför en stor och bred samlad kompetens vilket gör att vi med professionalism kan hantera alla slags arkitektuppgifter och byggnadsprojekt av mycket varierande sort, innehåll och skala.

Vi har genomfört ett stort antal uppdrag gällande bostäder, kontor, hotell, kongress, undervisningsbyggnader för universitet och högskola, handel och byggnader för kulturverksamhet samt stadsplanering. Vi har lång erfarenhet av olika typer av nybyggnation men arbetar även ofta med projekt som innefattar äldre kulturhistoriskt värdefull miljö tillsammans med nybyggnationer.

Bland våra uppdragsgivare kan nämnas Akademiska hus, Lunds universitet, Videum, Linnéuniversitet, Midroc, HSB, MKB, Atrium Ljungberg, Castellum, Riksbyggen, AF Bostäder m.fl.

Vi har erhållit ett flertal utmärkelser för hög arkitektonisk kvalitet, med *Kasper Salinpriset* år 2000 för bostadsprojektet Slottet i Helsingborg och ett flertal *stadsbyggnadspriser* i Malmö, Lund, Landskrona och Växjö. Vad gäller bostäder för Hammars Park 2012 och för Bohus 2015 i Malmö samt för Västerpark i Landskrona 2016.



Per



Kosterbåten , Flerbostadshus Malmö

Byggnadens form beskriver ett U med tre gatusidor och en skyddad gård i mitten.

Gården är sluten på den fjärde sidan med ett miljöhus och motbyggd på grannfastigheten. Från gatusidan finns två entréer till trapphus varifrån man även når gården och gårdssidans loftgångar.

Garaget har en port med nedfartsramp och en portgång leder från gata till gård.

Totalt omfattas 72 lägenheter, från 1 RoK till 4 Rok och 2 butikslokaler samt i källare parkeringsgarage, förråds- och teknikutrymmen.

De relativt långa fasaderna har brutits ned i mindre delar såväl volym- som materialmässigt. Höjden varierar mellan tre, fyra och fem våningar samt i en del fem våningar och en indragen takvåning.

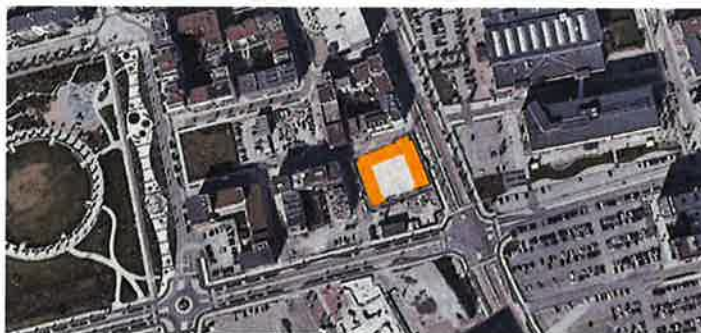
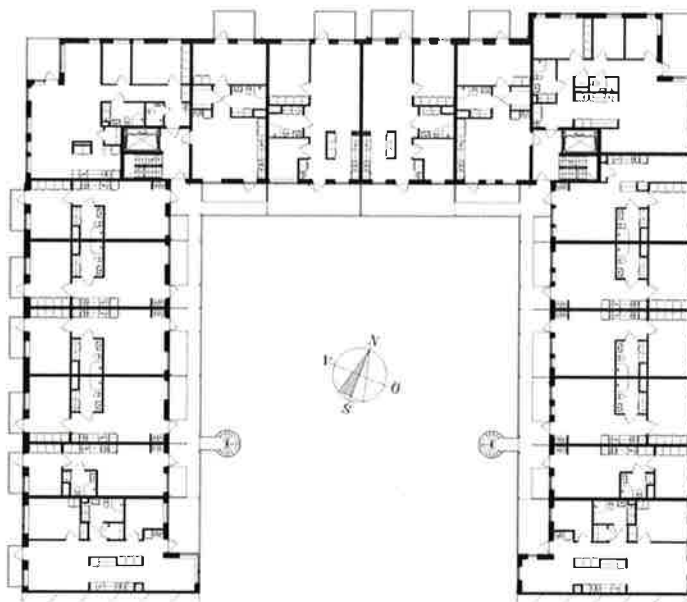
Fasadmaterial är på gatusidan tegel i olika nyanser och vitmålad puts. I båda fallen förekommer infällda fält av fibercementskivor. Den indragna takvåningen är beklädd med rödbruna laminatskivor i trästruktur. Sockeln är klinkerbeklädd och övergår i nordöstra hörnet till en klinkerbeklädd sockelvåning.

Fönster och plåtdetaljer har olika kulörer inom respektive fasadmaterial.

Balkonger i hörn är infällda bakom den putsade fasaden medan utstickande balkonger har målade metallräcken eller fronter av fibercementskivor.

Gårdssidans fasader utgörs av fibercementskivor med varierande montagesätt och kulörer samt vitmålad puts.

I putsfasaden förekommer infällda fält av fibercementskivor. Fönster, plåtdetaljer och loftgångsdörrar har olika kulörer inom respektive fasadmaterial. Loftgångsräcken är av målad metall. Samtliga tak har sedumbeläggning.



Färdigställandeår:
Yta (BOA):
Yta (LOA):
Byggherre:
Byggnadsentreprenör:

2015
4362 kvm
830 kvm
Veidekke Bostad AB
Veidekke Bygg

jais
arkitekter

Arkitekt
laget

Ar



Oceanhamnen, Bostäder Helsingborg

Arkitektlaget har tillsammans Jais arkitekter utformat Tre Vågor i Oceanhamnen, Helsingborg. Projektet tar sin utgångspunkt i en markanvisningstävling som vi deltog i och tilldelades tomt.

Att omvandla den gamla Oceanpiren från industrihamn till en ny stadsdel har varit en arkitektoniskt mycket spännande uppgift. Kvarterets förutsättningar och läge är helt unika. Öresund ligger alldeles nära med utsikt mot Danmark och solnedgången över Kronborg i väster. Och samtidigt är det mycket centralt. Med den nya gång- och cykelbron ligger Knutpunktens tåg och färjor ett stenkast bort. Stortorget och Campus finns på bekvämt promenadavstånd. Kvarteret har bestämda gränser. Skillnaden mellan gatornas offentlighet och gårdens halvprivata rum är tydlig - på det sätt som stenstaden alltid har byggts.

Bostadshusens olika lägen avspeglas i arkitekturen, med en havssida mot väster och en mer stadsmässig sida mot öster. Varje hus har sin egen karaktär men formas också av en gemensam idé genom takutformning och materialval. Sågtandstaken tar sikte på havet och ger huset en rörelse och riktning - som en våg som bryter mot stranden. De ger också kvarteret en egen karaktär bland stadsdelens övriga hus. Byggnadsvolymen är indelad i tre trapphus, vars olika uttryck och material skapar variation och ger en mänsklig skala. Fronthuset mot kajpromenaden och havet har utformats för att spegla dess speciella läge.

Fasaden är av kopparfärgad metall och svart tegel, med stora glaspartier till balkongerna. Gatufasaderna är av tegel i olika kulörer och murförband, för att ge trapphusen skiftande uttryck. Rödbrun och svart kontrasterar mot gult och vitt. Hörnhuset mot öster har svart tegelfasad med ljusgrå zinkplåt på taket.

Bottenvåningen är utformad för att aktivera och understödja gatulivet. Husets möte med staden ska skapa mötesplatser för människor. Entréerna markeras tydligt. De är välkomnande, med sittplatser, träningsredskap och växtväggar i närheten. Alla trapphus har dagsljus, för att uppmuntra de boende att välja trappan framför hissen, och är genomgående mellan gatan och gården. Bottenvåningen har butikslokaler i hörnlägena. Fronthusets butiksfasad har utformats med djupa, sittbara fönsternischer i tegelramarna. Gården blir ett gemensamt rum med plats för samvaro, lek, träning och odling. Under gården finns garage för cyklar och bilar.

Totalt finns 49 st lägenheter fördelade på 1-4 RK och 3 st lokaler. Lägenhetsstorleken varierar mellan 45-115 kvm, vilket ger ett bra blandning av olika boende kategorier.



Färdigställandeår:
Yta (BOA):
(LOA)
Byggherre:
Byggnadsentreprenör:

2019
3510 kvm (BOA) + 221 kvm
Semeke Projektutveckling AB
Serneke Bygg AB

jais
arkitekter

Arkitekt
laget



Oden och Balder, Bostäder, Höganäs

Kv Oden & Balder är resultatet av en vunnitävling 2007, tillsammans med NCC Construction Sverige AB. Förslaget är sprunget ur den långsamma stadsutveckling som har skapat en varierad och brokig stadsbild. Här blandas lägre egnahemsbebyggelse och trädgårdar med mer stadsmässiga flerbostadshus vid de större gatorna och torgen. Denna blandning är den karaktär som vi försökt att förhålla oss till och utveckla.

Målsättningen har varit att förstärka gaturummen i området och ge Sundstorget en fasad mot öster samt ge torget en starkare platskaraktär. Vi har tyckt det varit viktigt att inte skapa lösryckta monument utan bygga vidare på den sakta föränderliga väv som är kännetecknande för Höganäs stad. Materialvalen har varit baserade på traditionen i Höganäs med fasader i huvudsak av tegel. Färgerna varierar från vitt till gult och rött till svart.

Variation är här en väsentlig princip för att anknyta till stadens småskalighet och brokighet. Fasaderna har fått medvetna uttryck i en vertikal delning av fasaderna, ofta med en tydliggjord sockel, mellanvåning och takfot. Entréerna har betonats genom att vi här skilt de olika delarna i fasaderna åt. Projektet innehåller 108 st lägenheter 2-4 RK samt 2 st lokaler.



SITUATIONSPLAN





Oden och Balder, Bostäder, Höganäs

Fakta

Färdigställandeår: 2015
 Yta (BTA): 10900 KVM
 Byggherre: NCC Boende AB / Byggmästarn i Skåne AB / AB Höganäshem
 Byggnadsentreprenör: NCC Construction Sverige AB / Byggmästarn i Skåne





Skonaren, Bostäder Malmö



Gestaltningen tar sin utgångspunkt i platsens speciella förutsättningar. En klar struktur tydliggör förhållandet mellan offentliga, halvprivata och privata rum. Entréer mot gatan aktiverar gaturummet och ger naturliga mötesplatser. Genomgående trapphus leder in till gården som blir ett gemensamt rum för de boende i kvarteret - en plats för möten och för de mindre barnen att leka - en grön inre oas. Lägenheterna skräddarsys efter sina förutsättningar. Balkong och uteplats placeras i bästa solläge.

I detta projekt utvecklades ett nytt träbyggnadssystem. Systemet omfattade bärande och stabiliserande inner- och ytterväggsselement och hisschaktväggar samt bjälklagselement. Fasadmaterialen är med hänsyn till trästommen "lätta" material. Puts ger stadsmässighet mot Esplanaden. Fibercementskivor används i olika kulörer och med olika montagesätt; monterad på klink ger den en av byggnaderna ett karaktärsfullt uttryck.

En aluminiumkompositskiva är använd på den ram som omfamnar balkongerna på nio våningshuset och som på gaveln mot torget har de fritt placerade cirkulära fönstren.

Där man vistas nära fasaden vid balkongerna har vi använt en laserad trälamellskiva i orange kulör som skapar en varm träkänsla.

Hyresrätten i Skonaren 2 är utförd som passivhus. Som komplement finns solfångare på taket på en av byggnaderna. Avfallskvarnar för produktion av biogas och gemensam bilpool samt växtklädda tak och fasader för uppfyllande av en angiven grönytefaktor är exempel på andra medvetet genomförda miljöinsatser. I källarplan finns utrymmen för förråd och teknik samt ett gemensamt parkeringsgarage. Parkeringsgaraget är även sammanbyggt med angränsande fastighet och har en gemensam nedfartsramp.



Skonaren, Bostäder Malmö



INNERGÅRD

Fakta

Skonaren 1: 37 lägenheter och 2 lokaler, 4.647 m² BTA

Skonaren 2: 31 lägenheter, 2.681 m² BTA

Källarplan: parkering, förråd, teknik, 2.737 m² BTA

Byggherre: Derome Mark och Bostad AB

Totalentreprenör: Veidekke Entreprenad AB

Byggår: 2011-2012



jais
arkitekter *Stu*