

3a PM Projektförslag i A3 - Beskrivning av förslaget i text

A BESKRIVNING AV FÖRSLAGET I TEXT

Till handling 3 hör även kompletterande Handlingar 3b & 3c.

A1 KONCEPT

Helhetslösning

Vi bygger extremt energisnåla hus som som genererar mer energi än dom producerar. Vi bygger samhällen som är attraktiva att bo i för unga vuxna, ensamstående föräldrar och äldre, vilket borgar för låga omflyttningar. Sammantaget ger detta för både låga drifts- och underhållskostnader samt låga vakanser - det borgar för låg risk. Den låga risken innebär att vi får god riskjusterad avkastning även vid låga hyresnivåer, vilket är en nödvändighet för att våra tilltänkta målgrupper skall ha råd att bo i bostäderna.

Vår satsning på förvaltningsfastigheter har utvecklats väl under 2020 och 2021. Av vår totala byggrättsportfölj är nu ca 270 bostäder tänkta som hyresrätter för egen förvaltning, från Laholm i Söder till Åre i norr. Vi fortsätter bygga vår interna organisation så att vi kan erbjuda våra boende och hyresgäster trygga och väl underhållna bostadshus och områden. Vårt närmaste hyresrättsprojekt ligger i Laholm. I Laholm byggstartar vi i augusti 2021 och färdigställer i maj 2022 - där har vi redan mer än 15 intresseanmälningar per bostad.

Koncept

Se [handling 3.b](#).

Byggteknik ur ett hållbarhets och livscykelperspektiv

Husen går att demontera efter sin livslängd och byggnadsdelarna går att återbruka. Byggelementen produceras så att de kan demonteras och återanvändas i en annan byggnad när de tjänat ut sin rätt i Båstad.

Vi använder byggvarubedömningen eller motsvarande för att minimera innehåll av farliga ämnen och dokumentera innehåll i material och produkter.

Under produktion minimerar vi mängden material som ingår i produkten, en minskad klimatpåverkan som slår igenom i alla led, från tillverkning till transport och hantering av byggavfall. Vår målbil är "noll deponi". Vi är inte riktigt där ännu, men våra byggen har 75% mindre avfall än platsbyggda hus från våra konkurrenter.

Vi bygger med klimatsmarta material. Vi använder mycket trä, och kommer där det är lämpligt att isolera med hampa - ett byggmaterial som absorberar ca 4 ggr så mycket koldioxid som trä gör. Alla naturliga råvaror kommer från hållbara

skogs- och åkerbruk. Fasaden av trä talar sitt tydliga språk: här är framtidens klimatsmarta hus!

Vi väljer byggnadsmaterial som kan lagra koldioxid så länge de används i vår byggnad, vi gillar trä men älskar hampa som är fyra gånger så effektiv som koldioxidfälla. Där vi måste använda betong försöker vi alltid maximera karbonatiseringen av cementen, vilket ökar absorptionsförmågan av CO2 med ca 20%.

Lågspolande blandare i kök- och badrum säkerställer lågt färskvattenbehov.

Vi bygger extremt värmeisolerat och lufttätt. Husen behöver egentligen ingen värmekälla förutom årets allra kallaste dagar. (Passivhus). Solenergi säkerställer att husen producerar mer energi än de konsumerar under året (plusenergihus och nollenergihus).

A2 GESTALTNING

Se [handling 3b](#).

A3 HUR SKALL OMRÅDET UPPLEVAS TRYGGT

Vi har delat upp bostadsområdet i många byggnadskroppar. De många byggnadskropparna gör att alla utrymmen på tomten kommer upplevas som välkomnande och trygga. Man ser alltid fönster fönster med ljus i på flera sidor, och man kan alltid bli sedd från något fönster, oavsett var man är på fastigheten.

De många olika lägenhetsstorlekarna gör att området bebos av människor i olika livsskeden. Några är borta på dagarna men aktiva i området på morgon och kväll. Andra är hemma på dagarna och aktiva då. Området är aldrig tomt på människor.

Det finns inga stora trapphus där otrygga händelser kan ske i skymundan. Det finns inga tvättstugor där konflikter kan uppstå - alla lägenheter har tvättmöjligheter i badrummet.

De flesta bostäder får en egen liten marktäppa som avskiljs med en liten häck. På sin egen markplätt kan man umgås, odla, och leka. Eftersom marktäppan är avskiljd upplevs den också som trygg.

A4 HUR SKALL OMRÅDET UPPLEVAS TILLGÄNGLIGT

Området upplevs som tillgängligt i flera dimensioner. Det är ekonomiskt tillgängligt eftersom vi hyr ut med låg hyra. Det är socioekonomiskt tillgängligt eftersom vi har flera olika lägenhetsstorlekar och bostadstyper.

För att säkerställa att området är tillgängligt för personer med funktionsvariation har arkitekterna tagit fram skisserna i samråd med en av Sveriges ledande tillgänglighetskonsulter. Utöver de självklara lagkraven för tillgänglighet går vi längre. Exempel på åtgärder är att

- Utemiljön planeras så att det finns siktstråk även för de med lägre ögonhöjd - t.ex. de i rullstol eller kortare personer såsom barn.
- För bostäder i markplan finns uteplatser i direkt samband med bostaden, så att de skall vara lättillgängliga för personer med funktionsvariation
- I köket finns avställningsyta bredvis kyl/frys - en tillgänglighetsåtgärd utöver BBR-kraven.
- Vi har dubbelt så många parkeringsplatser för rörelsehindrade som lagen föreskriver.
- Husen är färgsatta och formgivninga så att de är lätta att särskilja från varandra för personer med nedsatt syn, utan att göra avkall på den arkitektoniska kvaliteten.

Vi har haft med oss barnperspektivet i framtagandet av området. Lekparkerna - som givetvis är tillgänglig för alla barn i området, inte bara de som bor hos oss - kommer delvis vara formgivna av barn och för barn. Vissa lekytor skall tas fram i samråd med barn med funktionsvariation. Vi gör en liknande uppgift i ett projekt i Borlänge för tillfället och det är verkligen spännande!

Vi erbjuder kommunen att hyra minst 13% av bostäderna för sociala ändamål, motsvarande 11 st lägenheter i inskickad skiss. Finns större behov i kommunen, eller behov av anpassningar till så bostäderna fungerar bättre för t.ex. LSS-boende, är vi såklart öppna för diskussion om det!

A5 HUR SKALL GÅRDSMILJÖER & ALLMÄNNA YTOR ANVÄNDAS

Gårdsmiljöerna delas in i privata och allmänna ytor.

Privata täppor är de boendes privata trädgårdar. Ibland i direkt samband med bostäderna, ibland en bit bort. Tanken är att lyfta in variationen och möjligheten från kolonilotterna direkt in i trädgårdsstaden. Någon vill odla grönsaker på sin täppa, en annan vill ha lekplats för barnen, medan en tredje vill ha grillplats och utemöbler. Man kan umgås över täpporna, och samarbeta med sin granne.

De allmänna ytorna består till viss del av parkering, för att uppnå kommunens parkeringsnorm. Det finns små lekområden och "naturlekar", designade tillsammans med barn på Båstads förskolor och skolor för barn med funktionsvariation. Fasta uteplatser med bord erbjuder trevliga studie- samt arbetsplatser.

Boccebanor ger boende och besökare möjlighet att mötas över ett parti. Ett spel som passar alla, oavsett ålder och fysisk färdighet.

På gården gör vi oxå plats för ett flertal ekosystemtjänster:

- För att få ett högt exploateringsstal, som kommunen vill, har vi behövt hårdgöra stora delar av fastigheten för parkering. Detta kompenseras av att vi har väldigt ambitiösa dagvattenidéer för öppen dagvattenhantering
 - Parkeringar som inte är anpassade för rörelsehindrade anläggs i armerat gräs.
 - Dagvatten fångas upp och återanvänds - till växtodling och i dagvattendammar - där växtligheten fungerar som reningsverk, fördröjningsanläggning och "buffer".
 - Vattnet i dagvattentunnor går att använda för odlingen, och när solen skiner används vattnet i en vacker fontän för barn att leka med.
 - Naturpool - dagvatten samlas i den grunda naturpoolen. Den renas av växter och sand - utan kemikalier. Ibland på vintrarna fryser vattnet och blir till gårdens skridskobana!
 - Öppen dagvattenhantering är roliga för barn att leka i och utomordentligt bra för biologisk mångfald.
- På fasader installerar vi insektshotell och fågelholkar. Insekter som kan pollinera de boendes odlingar och fastighetens växter är en grundläggande ekosystemtjänst som är bra inte bara för lokalområdet utan även för biologisk mångfald.
- "Skalbaggehotell" byggs på lämpliga platser på fastigheterna

- Fastigheten kommer kläs med en variation av grönska som blomstrar från tidig vår till sen höst. Mindre bärbuskar blandas med större fruktträd. Nektarbärande växter som ökar pollineringen från insekterna i insektshotellen.
- "Gröna tak" på komplementbyggnader (på huvudhusen solceller och solfångare).
- Växthus/vinterträdgårdar möjliggör odling som annars inte är möjlig på denna breddgrad - Närodlat vin? - allt för att öka intresset av egenproducerat!

A6 ENERGIFÖRSÖRJNING

Inkluderande Fastigheter AB bygger bara *supermiljöhus*. Supermiljöhus innebär att husen är så energisnåla att de klarar kraven för passivhus. Dessutom använder vi så mycket solenergi att vi klarar kraven för plusenergihus. Husen *miljöcertifieras* och använder max 50% av den energi de får enligt BBR.

Genom att bygga husen med passivhusstandard säkerställer vi att byggnaderna har låg energiförbrukning oavsett vilket värmesystem som används. För att klara att bygga med passivhusstandard krävs väldigt välisolerat klimatskal (ex. ytterväggar med U-värde på ca 0.08!). Dessutom krävs att man återvinner värmen som alstras i byggnaden. Vi återvinner alltid värmen i ventilationen. I den mån kommunen tillåter det återvinner vi även värme i spillvattnet.

Med passivhus som bas har vi goda förutsättningar för att klara kraven för plusenergihus. Vi använder den senaste tekniken för att utvinna solenergi, vilket är en kombination av solceller som ger elektricitet, och solfångare som ger värme. Inte nog att de fångar värmen, solfångarna gör också solcellerna mer effektiva genom att kyla ner dem.

Vi använder värmepump för värme och varmvatten, helst med bergvärme. Vi kombinerar gärna värmepump med effektiv fjärrvärme.

Vi täcker alla tak med solceller - även om det innebär att vi får mer solenergi än vad energikalkylerna fordrar för att nå plusenergihuskraven. Solenergin integreras på ett vackert sätt i byggnaden av ett världsledande arkitektkontor - Campus arkitekter.

Överflödigt värmeenergi lagras i ackumulatortankar och återförs i bergvärmehålet om ett sådan finns. Smart styrning tar hänsyn till prognoser för elpris och väder, för att se till att värma husen så mycket som möjligt med minsta möjliga och värmeenergi. På så sätt får vi billig värmeenergi även när solen inte skiner. Ett system vi använder heter HYSS och säljs av free-energy.com. HYSS är nästan dubbelt så effektivt som konventionell bergvärme.

Överflödigt elenergi säljs till de som bor i huset, ytterligare överflöd lagras i batterier, och ytterligare överflöd säljs på elmarknaden. Genom att sälja solenergin till de som bor i huset blir boendet klimatsmart, och billigt - eftersom hushållselen blir avsevärt lägre än annars.

Husen kommer miljöcertifieras, sannolikt enligt Miljöbyggnad Silver. Miljöcertifiering säkerställer även att bostäderna håller hög kvalitet. Utöver krav på energiförbrukning ställs i miljöcertifieringen hårda krav på viktiga boendefaktorer såsom dagsljusförhållande, akustik (ljud) mellan bostäder, och solvärmebelastning. Passivhus blir ofta varma på sommaren - med genom att miljöcertifiera bostäderna säkerställs att detta inte är ett problem.

Utvändig solavskärmning och invändig golvvärme innebär hög livskvalitet i en grön byggnad!

Samtliga parkeringsplatser kommer vara försedda med laddningsmöjlighet för elbilar. Ambitionen är att även tillåta s.k. Vehicle-to-grid, där bilarnas batterier kan användas för att förse fastigheterna med energi när solen inte lyser. Detta kan vi endast genomföra om det finns kommersiellt gångbara lösningar för detta - lösningarna är på gång men litet oklart när de finns på marknaden.

A7 HUR OMRÅDET SVARAR FÖR FÖR DE BOENDES OLIKA LIVSSKEDEN

Vi har identifierat unga vuxna, ensamstående föräldrar, och äldre som vill flytta från villan till en lättskött lägenhet som stora målgrupper i Båstad. För att möta deras behov planerar vi att bygga allt från små enrumslägenheter till stora etagelägenheter med 4 rok. I de större bostäderna bor även barnfamiljer bra.

Området har attraktiva utemiljöer för alla åldrar. Lekparker och naturlekar är attraktivt för de allra yngsta. Naturlekarna fungerar också som utegym för alla åldrar. Utekök och odlingsmöjligheter är attraktiva för alla vuxna, medan sittbänkarna kanske mest uppskattas av de äldre. På boccebannorna träffas man över generationsgränserna.

B UPPSKATTNING AV M2 BTA OCH ANTAL LÄGENHETER

För att säkerställa att området kommer bebos av människor från hela livscykeln har vi valt att ha en väldigt bred palett av lägenhetsstorlekar, från små 1:or till stora 4:or.

Vissa lägenheter går att integrera med grannlägenheten; en stor och en liten lägenhet med en dörr emellan. De funkar för familjer med många barn som vill ha ännu större bostäder. De funkar för familjer med tonåringar som vill flytta hemifrån men ändå bo nära. De funkar för familjer där man har en äldre släkting man vill ha närhet till att sköta om. Och de funkar för ensamstående föräldrar som vill ha stor bostad varannan vecka när barnen bor hemma, men som kan hyra ut den lilla extralägenheten på typ Airbnb när barnen bor hos den andra föräldern. Att få in litet turister ger ett väldigt positivt inslag i ett bostadsområde, så länge det endast är någon eller några lägenheter och delar av tiden!

Skisserna vi tagit fram till tävlingen redovisas i siffror nedan

Antal lägenheter	84 st
BOA	3 820 kvm
Ljus BTA	5 152 kvm
Mörk BTA	0 kvm
Total BTA	5 152 kvm

Nedan hyra är den högsta hyra vi kommer ta. Vi har ambitionen att komma ned till en avsevärt lägre hyresnivå, men det beror till syvende och sist på vilka produktionspriser vi får. I dagsläget är det vanskligt att lova för mycket eftersom råvarupriserna har stigit kraftigt under våren. Vi utfäster därför att den högsta hyra vi kommer att ta är **1 565 kr/kvm**, uttryckt som genomsnittlig kvadratmeterhyra per år. Hyran inkluderar inkluderar kostnader för uppvärmning och VA.

(Siffrorna i tabellen är beräknade utifrån en normhyra på 1 300 kr/kvm/år. Exakt hyresfördelning mellan lägenheterna kan såklart komma att förändras något samband med förhandling med hyresgästföreningen, men genomsnittshyran kommer inte att överstiga 1 565 kr/kvm.)

Lägenhetsfördelning

Fastighet	Lgh typ	Antal rum	BOA	Antal	Årshyra
10:211	1	1 rok	35 kvm	7 st	57 082 kr/år
10:211	2	2 rok	35 kvm	7 st	62 045 kr/år
10:211	3	2 rok	40 kvm	14 st	66 182 kr/år
10:211	4	4 rok	80 kvm	14 st	106 718 kr/år
10:212	5	1 rok	35 kvm	12 st	57 082 kr/år
10:212	6	2 rok	35 kvm	21 st	62 045 kr/år
10:212	7	3 rok	55 kvm	9 st	81 900 kr/år
Summa			3 820 kvm	84 st	5 979 527 kr/år
			Genomsnitt per BOA		1 565 kr/kvm/år

C SITUATIONSPLAN

Sitplan som redovisar förslaget och hur det förhåller sig till kringliggande befintliga områden. Se [handling 3b](#).

D SEKTION

Som visar relationen mellan föreslagen bebyggelse och lokalgata. Se [handling 3b](#).

E FASADER

Representativa fasader och sektioner av byggnader. Se [handling 3b](#).

F PARKERING

Se [handling 3b](#).

G SKETCHUP MODEL

Se [handling 3c](#).