

# SKOGENSBRYNET

MARKANVISNINGSTÄVLING  
KV FJORGYN, VÄSTRA GÄRDE, KARLSKRONA

A13 Bostads förslag till markanvisning för kv Fjorgyn

## VARFÖR SKA A13 BOSTAD BYGGA KV FJORGYN?

Det här är A13 Bostads förslag till markanvisning för kv Fjorgyn, Västra Gärde, Karlskrona. Tre huskroppar i parhusform med sammanlagt sex stycken i bostäder om 4 rum och kök erbjuder ett attraktivt och mycket prisvärt markboende. Vårt förslag kompletterar på ett fint sätt den redan byggda miljön i Västra Gärde. Vår vision är att alla ska ha råd till en attraktiv bostad.

För oss hör bostaden till människans och familjens trygga plats. Vårt löfte är att skapa både en vacker och trygg miljö samtidigt som vi på riktigt bygger billigt med hög kvalitet. Det är hållbart för oss. När vi lyckas med det åstadkommer vi en ekvation som annars är svårlöst idag.

Våra hus tillför flera dimensioner till ett område och skapar en demografisk mångfald. I vårt senaste projekt i Värnamo, som exempel, står målgruppen 55+ för 75% av bokningarna. Resterande 25% utgörs av unga par födda på 90-talet. Seniorerna lämnar ofta äldre villor som blir tillgängliga för barnfamiljer, vilket möjliggör en önskvärd succession på bostadsmarknaden. Därmed påverkar våra hus befolkningssammansättningen i ett område. Kombinationen av dessa boendetyper bidrar till möjligheten att göra boendekarriär inom ett område, vilket för många är önskvärt då man ofta gärna flyttar lokalt. Med våra bostäder bidrar vi till social variation och en positiv rörlighet på bostadsmarknaden. Det är också en typ av hållbarhet som vi tycker är viktig.

# INNEHÅLL

## FÖRSLAG

Manifest	4
Situationsplan	5
Plan	7
Fasader & sektioner	8
Perspektiv	9
Klimattänk i de olika skedena	11

## A13

Om oss	12
Vårt hus	13
Våra värderingar	14

## TEAM BAKOM PROJEKTET

Projektgruppen	15
----------------	----

## REFERENSOBJEKT

Projekt	16
---------	----



# FÖRSLAG

## MANIFEST

### SKOGBRYNET

Utvecklingen av Västra Gärde står inför sitt färdigställande - med kvarteret Fjorgyn blir området en färdig helhet. Ett uppskattat villaområde med homogen gestaltning och tydlig tidsanda behöver sin slutsten.

Platsen lämpar sig utmärkt för mindre grupphusbebyggelse - både för att stärka bostadsområdet med fler typologier och för att välkomna besökare till området med en något tätare, och samtidigt omsorgsfullt gestaltad, boendemiljö.

Vi vill bygga parhus på platsen, sex enplanshus med generösa mått och höga kvalitetsmål. Genom

att arbeta med parhus rygg i rygg kan vi bidra med attraktiv arkitektur och skapa vackra ombonade trädgårdsrum som vetter mot trädraden i söder. När parkeringen samlas i två sedumbeklädda carports ger det liv åt situationsplanen då radhusens trädgårdar får personlighet och gröna rum i olika skalor och väderstreck.

Våra målgrupper är den unga familjen likväl som det äldre villasäljande paret. Våra parhus fungerar bra som en rymlig 3 ROK såväl som en väldisponerad 4 ROK på 98 kvadratmeter. Utförda i ansvarsfulla och hållbara material som åldras väl över tid.

# FÖRSLAG

## SITUATIONSPLAN

De sex husen har en stark personlighet och den monokroma färgsättningen ger ett stringent och lite exklusivt intryck. De får sin färg från de röda dörrar som är accentfärg här och var i Västra Gärde och blir på så sätt både en entrékulör och något som binder ihop området.

Byggnaderna placeras varsamt i terrängen så att taknockens höjd för de tre husparen varierar naturligt. Två carports med tre bilparkeringar i varje bildar länk mellan huskropparna och skapar variation i höjd och gatubild.

Husen byggs i trä från stomme till fasadmaterial och byggsystemet miljöklassas. På de södervända taken monteras solceller som bidrar till att producera el.

I varje carport förbereds för laddbox för elbil och innanför ytterdörren i varje bostad utformar vi en plats för att förvara och ladda elcykelbatteriet säkert.

Husen värms med frånluftsvärmepump som minskar koldioxidutsläppen genom att återvinna värmen istället för att ventiler ut den.

På varje förgårdsmark planteras ett blommande träd. Dessa väljs med variation för att underlätta korspollinering och bidra till den biologiska mångfalden. Vi väljer också träsorter som stöttar svaga spridningssamband i området. Utöver detta får alla nyinflyttade en växtguide för att lättare kunna planera sin nya trädgård med en god variation av växtsorter och bidra till en hållbar grönstruktur.

Våra hus har en välbalanserad planlösning som medger personliga val för att kunna förändras med livets olika behov. Här finns plats för kamin och möjlighet till ett extra sovrum eller arbetsrum.

### Kv Fjorgyn

Upplåtelseform: Äganderätt

Total BTA radhus: 680 kvm

Total BTA inkl carports och förråd: 795 kvm

Antal parhus: 6 bostäder



## FÖRSLAG



1. Integrerade carportar utförda i en semiöppen struktur som också fungerar som spaljé. Detta ger förutsättningar för en klättrande murgröna. Carportar anordnas med gröna tak samt förbereds för laddningsmöjligheter.

2. Generösa trädgårdar med inhemska arter. En växtguide vid inflytt erbjuds för att lättare planera sin trädgård samt stötta biologisk mångfald i småhusområdet. Ett samarbete med den lokala handelsträdgården kan skapas för att ge den nyinflyttade bra förutsättningar för detta.

3. Taken är dimensionerade och förberedda för solceller.

4. Förråd med gröna tak.

5. Cykelställ. Förberedd plats för laddning av batteriet vid bostadens entré.

6. Avfallshanteringen gestaltas med omsorg och ett startpaket för källsortering installeras i köket.

7. Plats för gästparkering.

8. Komplettering av trädraden i söder på egen tomt ger solavskärmning i söderläge och plats för hängmattan i skuggan.

9. Smitväg mellan bostaden och carporten från framsidan av huset till gårdssidan.

# FÖRSLAG

## PLAN

### OM PARHUSET

Vårt radhus har skapats med omsorg och inlevelse och ger möjlighet till olika planlösningar. Grundkonceptet prioriterar generösa sociala rum i ett vackert och ljust samband mot trädgården. Gott om förvaring, avskild tvätthantering, valbar eldstad och en liten gäst-wc i anslutning till entrén är uppskattade kvaliteter.

En uppglasad vinkel omfamnar uteplatsen. Här finns, förutom ett tredje sovrum, stor flexibilitet i planlösningen: de boende kan välja att placera soffgruppen eller matbordet i utbyggnaden - eller varför inte skilja av den med en vägg och vakna upp till de stilsamma årstidsväxlingarna i trädgården? Här finns alternativ för att möta skiftande behov i livets olika skeden.



#### 4 ROK

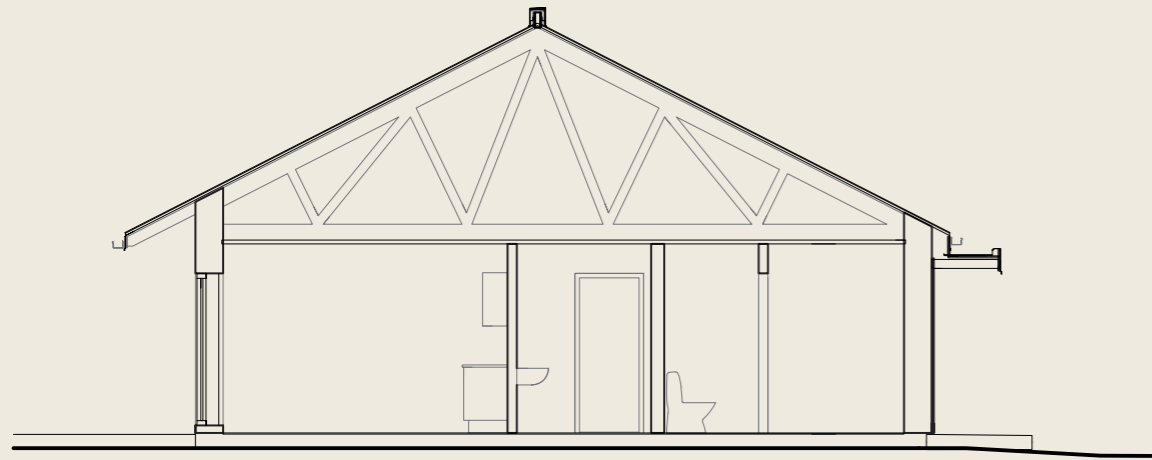
BOA: 98 kvm

BTA: 113 kvm

Plan  
1:100

# FÖRSLAG

FASADER & SEKTIONER



Tvärsektion  
1:100



Fasad mot gård  
1:100



Fasad mot gata  
1:100

# FÖRSLAG

PERSPEKTIV



*Vy från trädgård*

# FÖRSLAG

PERSPEKTIV



# FÖRSLAG

## KLIMATTÄNK I DE OLIKA SKEDENA

Som bostadsutvecklare är det väldigt tacksamt när det finns tydligt utarbetade riktlinjer för hur man i kommunen vill bygga hållbart. Guiden "Vägledning för hållbart byggande vid markanvisningar i små och medelstora projekt i Karlskrona kommun" har hjälpt oss på vägen och mycket av det som pekas ut där är kvaliteter som vi också arbetar med. Nedan följer de väsentligaste delarna.



### BYGGGSKEDE

Vårt genomtänkta byggsystem skapar resurseffektivitet genom att alla hus mer eller mindre är lika i sin uppbyggnad.

Tillsammans med företaget Prodikt, [prodikt.se](http://prodikt.se), i Ängelholm har vi miljöklassat byggsystemet och säkerställer därmed att komponenterna i systemet kommer från tillverkare som uppfyller branschens krav, till exempel BASTA.

Utöver det så har vi arbetat in följande i byggsystemet:

- Individuell mätning av el och vatten i varje bostad.
- Prefabricerade byggdelar används för att minimera materialspill.
- Husen är förberedda för elbilsladdare.
- Husen installeras med solceller på tak.
- Husen är förberedda för braskamin.
- Gröna tak på carport och förråd.

Utöver det så arbetar vår entreprenör med källsortering av avfall på arbetsplatsen samt i så stor omfattning som möjligt transporter med miljöklassade fordon.



### ANVÄNDNINGSSKEDE

När husen används så skall den boende ha det så bekvämt och enkelt som möjligt i sin vardag. Självklart kräver en bostad underhåll och renovering, men eftersom vår produkt är ett byggsystem får den boende enklare att hantera många frågor. Det vi speciellt har tänkt på är:

- Ommålning med slamfärg på fasad.
- Alltid samma inredning från HTH kök.
- Vitvaror från Electrolux.
- Källsortering i varje hus.
- Planerad utemiljö som den boende enkelt kan ta över och arbeta vidare med.
- Bra belysning utvändigt som skapar trygghet i området.
- Gemensam sopstation för de boende i området.

För att bidra till den biologiska mångfalden monterar vi ett insektshotell på varje husgavel.



### SLUTSKEDE

Någon gång i framtiden skall alla hus rivas. Ett hus som är uppbyggt av ett byggsystem har alltid samma uppbyggnad och därigenom minskar risken för överraskningar när man väl börjar riva. Detta gör också att återvinning och återanvändning av material enklare kan hanteras av rivningsfirman.

- Byggsystemet förenklar rivningsarbetet.
- Möjliggör återvinning av material vid rivning av husen, t ex betong, plåt och trä.
- Möjliggör återanvändning av fönster, dörrar och inredning i större omfattning.
- Miljöklassificering förenklar rivningsarbetet och inga obehagliga överraskningar.

# A13

## OM OSS

### VARFÖR FINNS VI?

Idag har vi en krisande bostadsmarknad i Sverige där investerare och utvecklare inte får ihop kalkylen. Bostadskonsumenten brottas med höga kostnader och vi har en bostadspolitik som i årtionden har misslyckats där rekordlångt bostadsbyggande är en del av resultatet. Vi har också på många orter ett ensidigt utbud. Många drömmer om ett boende på marken med en egen gräsplätt men samtidigt dominerar utbudet på många orter av flerbostadshus där stadsmässiga ideal ofta styr planeringen. Vårt bidrag? Prisvärda och yteffektiva enplanshus i rad- och parhusformatet, med visionen att göra ett eget markboende tillgängligt för alla!

### VARFÖR NAMNET A13?

Vi inspireras av Apollo 13 – där extrema utmaningar blev möjligheter. När syretanken, 56 timmar in i uppdraget, exploderade var det inte bara ett bakslag, det var en chans att övervinna det omöjliga. Astronauter och markpersonal improviserade och fann lösningar under press, och resultatet blev en framgångsrik återkomst. Vår vision? Att göra drömmen om prisvärt markboende till verklighet. Vi liksom gänget kring Apollo 13 tror på:

... att allt är möjligt

... att vi inte ger upp förrän lösningen är funnen

... att improvisation leder till smarta lösningar

... att framgång kräver samarbete och engagemang från varje individ

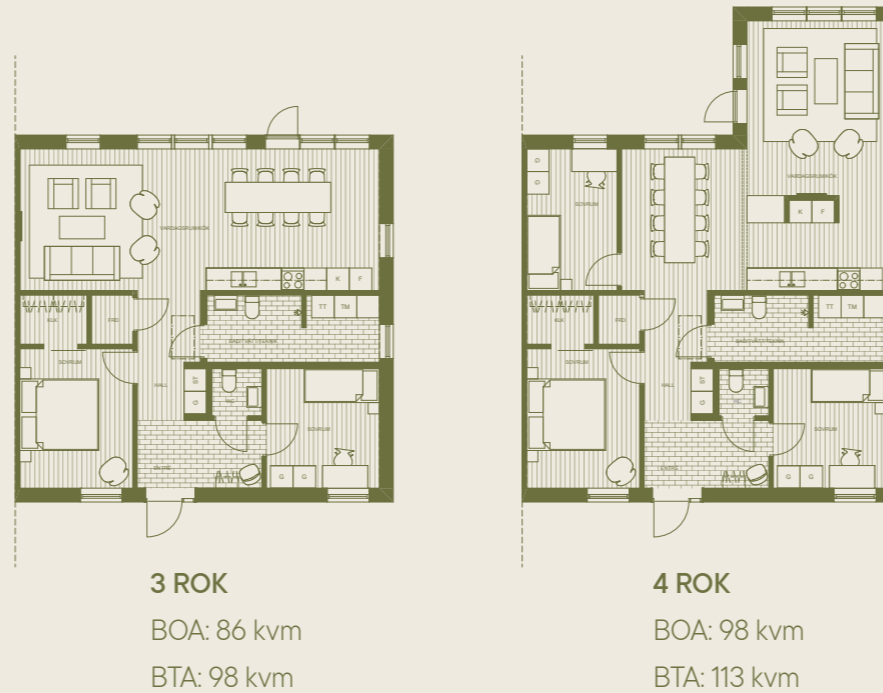
Detta präglar vårt arbete och är anledningen till att vi stolt kallar oss A13 – en hyllning till en rymdfärd som trots hinder blev en framgång.

# A13

## VÅRT HUS

## VÅRT HUS

Vi har skapat ett enkelt men vackert hus som med en på förhand given variation är mycket genomtänkt. På så vis har vi skapat oss möjligheten till att få en ovanligt effektiv byggprocess och som i slutändan resulterar i både ett lågt försäljningspris och en låg månadskostnad. Vårt hus finns i två planlösningarvarianter, i två exteriöra materialval och i en handfull olika kulörer. Variationen finns för att möta olika målgruppers behov och olika platsers förväntan på anpassning.



# A13

## VÅRA VÄRDERINGAR

*”Vi förverkligar drömmen om ett prisvärt enplansboende”*

### ÄRLIGA *Pålitlig partner*

Vi uppfyller bostadsdrömmar, vilket innebär att vi gör en av livets största affärer med våra kunder. Det kräver transparens och ärlighet. Vi talar om hur det är och hur det skall bli och vi rättar till det som blir fel. Detta är lika självklart gentemot bostadsköparna likväl som mot alla övriga intressenter som kommuner, marksäljare, entreprenörer, underentreprenörer och konsulter. Ärlighet varar längst och det gäller för oss som en långsiktig aktör i marknaden.

### SNABBFOTADE *Framgångsrika projekt*

Vi är obyråkratiska och snabba i allt vi gör. Att vara den mest prisvärda förpliktigar. Den innebär att onödiga processer och administration elimineras. Kommunerna uppskattar vår snabbhet och att vi levererar enligt överenskommelse. Marksäljare uppskattar vår snabba hantering och är villiga att göra nya affärer. Gentemot konsulter och entreprenörer lämnar vi snabba och korrekta besked. Vi vet att detta leder till lönsamma och framgångsrika projekt i slutändan.

### ENVISA *Ständig utveckling mot hållbar livsmiljö*

Likt våra förebilder på rymdresan 1970 så vet vi vad envishet kan leda till. I vårt fall handlar det om att orka måna om de detaljer som betyder mycket för kunden. Vi lär oss av marknaden och vi förbättrar vår produkt hela tiden. Att vara den mest prisvärda innebär att alltid leta efter den mest kostnadseffektiva lösningen med bibehållen kvalitet. Envis som synden är ett begrepp som vi gärna förknippas med.



# TEAM BAKOM PROJEKTET

## PROJEKTGRUPPEN

Även om A13 Bostad är en ny aktör på bostadsmarknaden så består vårt team av väldigt erfarna genomförare av både stora och små bostadsprojekt. Att kalla oss för marknadens mest erfarena nybörjare är så tillvida inte alls fel. Så här långt i A13 Bostads korta historia så är intressent från kommuner runt om i södra Sverige väldigt stort. Vår husmodell, vårt angreppssätt, vår kvalitet och inte minst vårt, till slutkonsument,

billiga boende har skapat stort intresse. När andra inte förmår, lämnar tillbaks sina markanvisningar eller inte vågar satsa så tror vi oss ha funnit en framgångsformel i vårt koncept. Både kommuner och bostadsköpare tycker verkligen om det de ser. Det har gjort att vi just nu befinner oss i alltifrån tidigt byggskede och bygglov till förhandlingar om markköp och markanvisningar i ett 10-tal kommuner. Vi som är A13 Bostad är följande:



**Bernt-Olof Gustafsson**

A13 Bostad  
VD & Grundare

Grundare och vd för A13 Bostad. Med 40 års erfarenhet inom fastighetsbranschen och med en stark vision om vikten av bra och prisvärda bostäder bidrar han dagligen till att vi aldrig glömmar varför vi finns till. Att förse bostadsmarknaden med ett vackert och mycket prisvärt markboende.



**Bengt Jansson**

A13 Bostad  
Grundare

Grundare och projektutvecklingschef med ansvar för förvärv, markanvisningar och projektgenomförande. Bengts driv och envishet garanterar den röda tråden i våra projekts utveckling och genomförande. Bengt har långt förflutet i bygg- och fastighetsbranschen med ett stort fokus på bostadsutveckling- och genomförande. Och med en lång rad i bostadsprojekt i tidigare anställningar.



**Tomas Pivoras**

A13 Bostad  
Grundare

Tomas har ett osedvanligt starkt driv och förmåga till att genomföra byggnation till rätt kvalitet med rätt pris i rätt tid! Att verkligen klara av att genomföra bostadsprojekten är i dessa tider egenskaper som är väldigt värdefulla. För inte förrän de blivit verklighet så kan människor bo bra och billigt i våra hus.



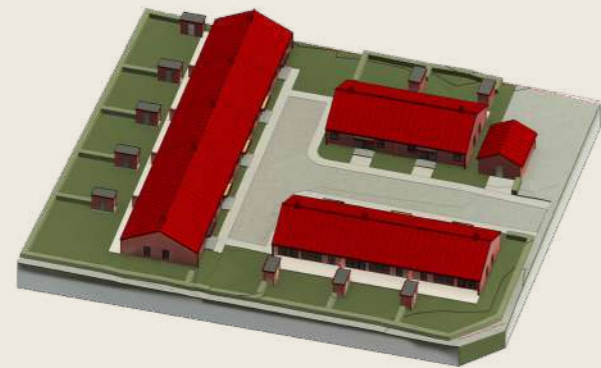
**Linn Stendahl**

Strategisk Arkitektur  
Arkitekt

Arkitektmedfokus på bostäder och erfarenhet av såväl stora stadsutvecklingsprojekt som småhus och konceptutveckling. Linn har en stark gestaltsförmåga och ser till de unika förutsättningarna med varje plats.

# REFERENSOBJEKT

## PÅGÅENDE PROJEKT



### Brf Helmershus 1

Upplåtelseform: Bostadsrätter  
 Antal bostäder: 10 bostäder

Nybyggnad av tio (10) bostadsrättslägenheter i Värnamo. Markanvisning från Värnamo kommun. Planerad byggstart Q1 2025 och inflyttning Q4 2025.



### Karlsborg

Upplåtelseform: Äganderätt  
 Antal bostäder: 2 parhus

Nybyggnad av två parhus. Upplåtelseform egna hem. Markanvisning från Karlsborgs kommun. Planändring pågår. Byggstart Q4 2025 och inflyttning Q3 2026.



### Vetlanda

Upplåtelseform: Äganderätt  
 Antal bostäder: 10 bostäder

Nybyggnad av 10 bostäder i Vetlanda. Upplåtelseform egna hem. Planerad byggstart Q2 2025 och inflyttning Q1 2026.



### Väsby

Upplåtelseform: Äganderätt  
 Antal bostäder: 5 bostäder

Nybyggnad av fem bostäder i Höganäs kommun. Upplåtelseform egna hem. Markanvisning från Höganäs kommun. Planändring pågår. Byggstart Q4 2025 och inflyttning Q3 2026.

# ÖVRIGA REFERENSOBJEKT

## GENOMFÖRDA AV TEAMETS MEDLEMMAR



### Brf Solsidan i Växjö - PEAB

*Upplåtelseform: Bostadsrätter*  
*Antal bostäder: 28 radhus*

Brf Solsidan i Växjö stod klart 2005 och består av parhus i två plan. Projektet hade på den tiden en vågad arkitektur med utmanade färgval – svart och gult. Föreningen består av 28 stycken bostadsrätter.



### Brf Kajplatsen i Färjestaden - PEAB

Föreningen bildades 2005 och omfattar ett bostadshus med 13 lägenheter och samtliga upplåtna med bostadsrätt. Med en majestätisk, obruten solnedgång över Kalmarsund utformades ett projekt med maritim karaktär och tät kontakt med platsens unika kvaliteter.



### Brf Hamnpiren i Färjestaden - PEAB

*Upplåtelseform: Bostadsrätter*  
*Antal bostäder: 19 radhus*

Bostadsrättsföreningen Hamnpiren i Färjestaden omfattar 19 radhus och har ett unikt västerläge med havskänsla. Alla har egna upphöjda kajlägen samt balkonger mot havet. En fantastisk utsikt mot Kalmarsund och bjuder dessutom på en vacker solnedgång på kvällen. På innergårdarna har alla sin egen lilla oas med blommor, buskar och träd. Projektet stod inflyttningsklart 2005.



### Gretas Glänta - Strategisk Arkitektur

*Upplåtelseform: Bostadsrätter*  
*Antal bostäder: 70 lgh*

Strategisk Arkitektur drev detaljplanearbetet för Sigtuna stadsängar med en framgångsrik medborgar-involvering som ledde till en tät och myllrande stadsdel - och nöjda grannar. På uppdrag av Bonava gestaltade och projekterade vi sen det första kvarteret i området, Gretas glänta. Kvarteret ligger på stadsdelens stora torg i de mest urbana kvarteren och omfattar ca 70 lägenheter.

"Det goda livet" har varit ett centralt begrepp i utformningen av kvarteret där spännande arkitektur, hög boendekvalitet, vacker omgivning och gemensamma mötesplatser är viktiga byggstenar. Strategisk Arkitekturs ambition har varit att skapa ett kvarter med en stark identitet och stor variation och något som de boende kan känna stolthet över.

[www.strategiskarkitektur.se](http://www.strategiskarkitektur.se)

UTKAST

# TACK

**Kontaktperson**

Bernt-Olof Gustafsson

beo@a13bostad.se

Tfn 070 658 25 70

**A13 Bostad AB**

c/o Gustafsson, Sippvägen 63

183 63 Täby

Tfn 070 658 25 70

[www.a13bostad.se](http://www.a13bostad.se)

Orgnr: 559452-6989

**Kontaktperson**

Bengt Jansson

bengt@a13bostad.se

Tfn 072 547 44 00