

# Intresseanmälan avseende markanvisningen, Hallsberg: Vibytorp1:269.



2020-11-20

## **Bostadsutvecklarens Vision om BRF Vibytorpsparken.**

Vi vill börja med att tacka för er markanvisningstävling och det upplägg till möjlighet för oss bostadsutvecklare att vara med och utveckla bostäder i Hallsberg gällande Vibytorp.

InnoBo samt John Ekströms Bygg lämnar detta förslag i ett samarbete mellan bolagen för att utveckla attraktiva överkomliga bostäder i Vibytorp.

Vår intention är att komplettera befintliga egnahembostäder och hyresrätter i området med nya moderna bostadsrätter byggda i trä och med en genomförbarhet i focus gällande social hållbarhet ekonomisk hållbarhet samt miljömässig hållbarhet.

### **Social hållbarhet**

Social hållbarhet vill vi uppnå genom att skapa ett blandat boende i området gällande upplåtelseform samt att bostäderna riktar sig till alla oavsett ålder och ekonomisk styrka. Här kan den unga förstagångsköparen ta sig in på bostadsmarknaden med våra prisvärda små 3:or.

Barnfamiljen kan hitta våra 4: or som är tillgängliga med egna små gårdar och ha närhet till skola o barnomsorg.

Den äldre generationen har ett alternativ till att bo kvar i området efter ev. villaförsäljning eller bara vill hitta ett

tillgängligt, markbundet, och lättskött radhus med den lilla gräsmattan och goda parkeringsmöjlighet nära sin entré.

### **Ekonomisk hållbarhet**

För oss så är även genomförbarhet en del av ekonomisk hållbarhet. Vi vill skapa ett boende som över tid är ekonomiskt hållbart för både bostadsförening och bostadsrättsinnehavarna därav är vi noga med att skapa trygga kalkyler som är transparenta och intygade av oberoende intygsgivare enligt lagar och regler.

Vi arbetar med beprövade metoder och typhus som vi genomfört i tidigare projekt och kan därför genom upprepning skapa ett kostnadseffektivt projekt till förmån för låga insatser och låga driftkostnader för bostadsrättsköparna.

Vårt mål är att skapa överkomliga bostäder för flera målgrupper och därmed kompletterar den sociala mångfalden i bostadsområdet.

### **Miljömässig hållbarhet**

Genom att använda naturmaterial i största möjliga mån såsom trä i stommar och isolering samt sedumtak vilande på biokol och använda fint bergkross på parkeringsytor istället för asfalt och därmed bidra med att hushålla med naturresurser för människor och andra organismer, utan att skada naturliga systems möjligheter att förse samhällen och människor med naturresurser och ekosystemtjänster på lång sikt.

Att vi även kan skapa kolsänka via vårt sedumtak för att ta hand om CO<sub>2</sub> utsläpp gör oss extra stolta i att hitta innovativa bra miljömässiga lösningar i samhällsbygget.

Vi ser fram emot att få möjligheten att vara med att utveckla Vibytorp i Hallsberg med vårt förslag till bostäder och vi hoppas att förslaget ska väcka intresse hos Hallsbergs Kommun.

## Projektteam

Projektet drivs av Innobo och John Ekströms Bygg AB tillsammans med Clarus Arkitekter.

Tillsammans har vi tagit oss an uppgiften att skapa ett attraktivt boende utifrån gällande detaljplan, platsens förutsättningar, projektets ekonomiska, sociala, miljömässiga hållbarhet och inte minst de genomförbara förutsättningar.

Projektparterna besitter tillsammans kompetens och ekonomisk styrka för att genomföra projektet.

### John Ekström Bygg AB

Anna Ekström, [anna@je-bygg.se](mailto:anna@je-bygg.se)  
Telefonnummer 019-16 43 70

Stieg Ekström [stieg@je-bygg.se](mailto:stieg@je-bygg.se)  
Telefonnummer 019-16 43 70

### InnoBo AB

Anna Jansson, [Anna.jansson@innobo.se](mailto:Anna.jansson@innobo.se)

Telefonnummer 070-208 61 20

Fredrik Ahl, [fredrik.ahl@innobo.se](mailto:fredrik.ahl@innobo.se)

Telefonnummer 072-33 44 971

### Clarus Arkitekter AB

Håkan Bjurström, [hakan@clarusarkitekter.se](mailto:hakan@clarusarkitekter.se)

Telefonnummer 019-17 54 72



Anna Ekström



Anna Jansson



Håkan Bjurström



## Vårt förslag

Förslaget innehåller 21 st enplans radhus på fastigheten Vibytorp1:269. Vi tror de olika radhusen kommer attrahera flera målgrupper såsom lilla familjen, singelhushållet, förstagångsköparen samt villasäljaren och därmed skapa variation samt ett mer levande kvarter med god tillgänglighet.

Radhusen är fördelade på 3 och 4 rok ca 72–83 kvm, enplansradhus med god standard, ett stort utvändigt förråd och uteplatser som känns privata. Bilen och cyklarna parkeras smidigt och enkelt utanför respektive radhus.

Om efterfrågan finns har vi möjlighet att tillskapa även tvåplansradhus likt vårt referensprojekt i Kumla, Brf Ryttmlunden.

## Vi beskriver radhusen

I Vibytorp vill vi tillföra en sammanhållen bostadsgrupp med gemensam identitet. Det sammanhållande åstadkoms genom gruppering, material, synkroniserad färgskala.

Därtill finns ett paket med tillvalsmöjligheter eller framtida utbyggnadsmöjligheter som ger en rik variation trots sammanhållen gestaltning. Byggnadslov för detta kan ingå i bostadsköpet och omfattar vinkelutbyggnad mot gården, glasveranda och takaltan Vinkelutbyggnaden i markplan kommer att ingå i basmodulen till flertalet bostäder.

Varje radhus har en uteplats på framsidan och baksidan. För att skapa viss avskildhet monteras väggskärmar och förråd placeras i bakkant på respektive radhustomt. Detta för att skapa avskildhet utan avskärmning. Några radhus i gavelläge kan få egen utvidgad trädgårdstäppa. Det finns några gästparkeringar för besökande samt en gemensam samvaroyta.

Den skyddade förgården erbjuder plats för egen gräsyta, köksträdgård, vårdträd, cykeluppställning mm. Beroende på aktuella sol- och vindförhållanden finns alltid en trivsamt skyddad uteplats på någon sida av huset.

Bostäderna bygger alla på samma grundgestaltning. Entrén med kapprum för ytterskor och grova kläder separerat från övriga bostaden och det finns alltid en fri siktlinje från entrén genom bostaden ut till altandörren på motsatt sida.

Köket har väl tilltagna skåp och bänkutrymmen och en köksö för till exempel bufféserving eller frukostmatplats. Vardagsrummet, med eller utan vinkel, får alltid in dagsljuset på långsidan.

Fasadmaterialen är liggande träpanel. Tak förses med sedumtäckning och i möjligaste mån tillämpas slamfärg på fasadpanelen.

## Dagvatten, energiprestanda, parkering

### VA/Dagvatten

Vatten och avlopp kommer anslutas via de anslutningspunkter som finns på nybyggnadskartan.

Dagvatten kommer fördröjas delvis via våra Sedumtak med ca 20 liter per kvm. Då utredning pågår om att även använda biokolsbaserade sedumtak kan ytterligare vatten fördröjas samt att vi även skapar en sk kolsänka som kan lagra koldioxidutsläpp från biltrafik.

Efter projektering av ovanstående så kommer ett lodmagasin placeras mellan huskropparna under de mindre anslutningsvägarna till de förråd som tillhör respektive lgh för att komplettera lodlösningen utefter de krav som finns för fördröjning. Möjlighet till att skapa en sk gårdsbrunn via lodlösningen kommer utredas för att skapa en bevattningsmöjlighet för bostadsföreningen till egna odlingar samt en automatisk vattning av sedumtaket.

Övrig fördröjning sker via våra föreslagna grönytor

### Energiprestanda

I medföljande bilaga finns en energiberäkning från InnoBos projekt Brf Ryttmlunden i Kumla.

Vår lösning bygger på beprövade frånluftsvärmepumpar som skapar ett behagligt ventilerat klimat i radhus och även tillser ett varmvattenbehov samt värmebehov via ett låg tempererat golvvärmsystem. Vidare kommer vi beakta nya ev krav som kommer i ny BBR 29 och om så krävs komplettera primärenergi med el solfångare.

### Parkering

Parkering sker i huvudsak framför respektive radhus/lgh på en gårdsgrusyta av tvättat krossat bergmaterial i fraktion 8/16 med möjlighet till 2 parkeringar per radhus. Kanalisation förbereds för elbilsaddning. I sydvästra delen iordningställs en gäst- och handikapparkering om ca 4- 5 parkeringar på samma underlag.

Vi ser en fördel estetiskt och miljömässigt på att använda klassiskt typ krossat gårdsgrus vid våra parkeringar då vi även kan få ett naturligt lod via parkeringarna samt att det är ett naturmaterial som endast är bearbetat.

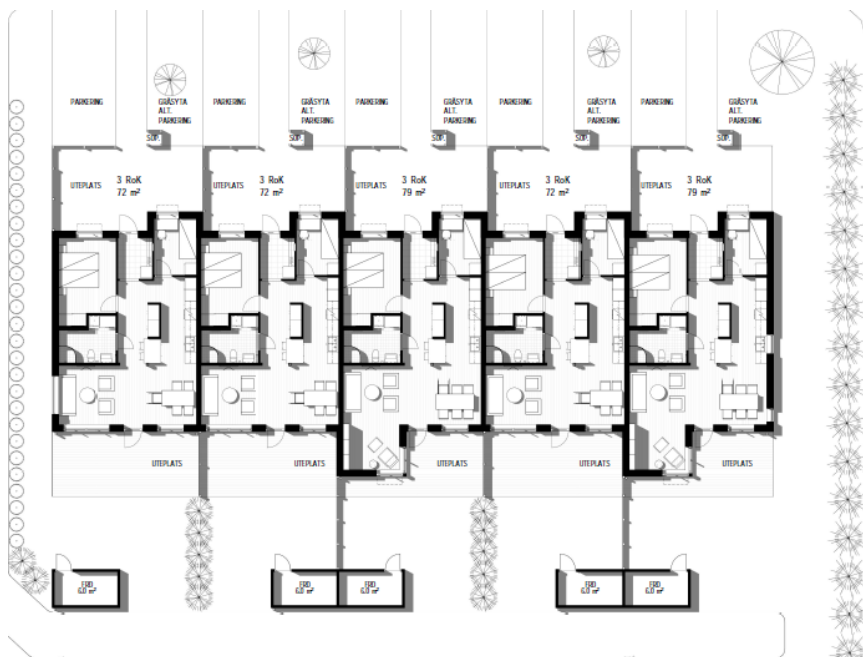
## Fakta om projektet

Vi planerar att upplåta radhusen som bostadsrätt med följande sammansättning:

7 st 3 rok 72 kvm

7st 3 rok 79 kvm

7 st 4 rok 83 kvm



Med försäljningspriser från ca 1 495 000kr och månadsavgift från ca 3 650kr.

Referensprojekt är vårt projekt i Ryttartorpet, Kumla Brf Rytarlunden som i stort liknar detta projekt.

Vi avser att starta en bostadsrättsförening benämnd Brf Vibytorpsparken.

**Se bifogad situationsplan, planritningar och fasader.**

## Vårt referensprojekt

Vårt referensobjekt är Brf Ryttarlunden i Kumla. Byggproduktionen påbörjades i oktober 2019 och färdigställs under november 2020.

Projektet innefattar 16 st radhus i en- och tvåplan, 3–5 rok, 72-128 kvm.



För fler referensprojekt, se respektive hemsida.

## Information om bolagen

Information om företagens ekonomiska ställning, såsom årsredovisningar eller liknande skickas till er på anmodan eller se [allabolag.se](http://allabolag.se).

Bolagen som lämnar denna intresseanmälan är:

John Ekströms Bygg AB, Org.nr. 556212-0468

InnoBo Produktion AB, Org.nr. 559049-2905

Byggentreprenör för projektet är:

Byggnor Närke AB, Org.nr. 556872-7555,

Innehar tecknat kollektivavtal med Svenska Byggnadsarbetarförbundet.

