

CHALMERS



Projekteringsförslag för JM AB av fastighet 3:2 i Bukärr, Särö

*Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn*

ROBIN CUKIERMAN & DANIEL MÅNSSON

Institutionen för bygg- och miljöteknik
Construction Management
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2013
Examensarbete 2013:61

Projekteringsförslag för JM AB av fastighet 3:2 fastighet 3:2 i Bukärr, Särö

Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn

ROBIN CUKIERMAN & DANIEL MÅNSSON

Institutionen för bygg- och miljöteknik
Avdelningen för Construction Management
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, 2013

Projekteringsförslag för JM AB av fastighet 3:2 i Bukärr Särö
Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn

ROBIN CUKIERMAN & DANIEL MÅNSSON

© ROBIN CUKIERMAN & DANIEL MÅNSSON, 2013

Examensarbete / Institutionen för bygg- och miljöteknik,
Chalmers tekniska högskola

Institutionen för bygg och miljöteknik
Avdelningen för Construction management
Chalmers tekniska högskola
412 96 Göteborg
Telefon: 031-772 10 00

Omslag: Vy över del av projekteringsförslag för JM AB av fastighet 3:2 Bukärr, Särö
Institutionen för bygg- och miljöteknik
Göteborg 2013

Projekteringsförslag för JM AB av fastighet 3:2 i Bukärr Särö

*Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn*

ROBIN CUKIERMAN & DANIEL MÅNSSON
Institutionen för bygg- och miljöteknik
Avdelningen för Construction Management
Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Följande rapport görs på förfrågan av JM AB och Seniorgården AB som är ett dotterbolag inom JM koncernen. Uppgiften/Syftet med rapporten är att utveckla en given markyta i Särö och framarbete ett förslag på hur framtida projektering av marken kan se ut.

Rapporten beskriver initialt hur området ser ut i dag, samt hur det enligt Kungsbacka kommun kommer att se ut inom en snar framtid.

Målet med rapporten är att utefter de förutsättningarna som råder arbeta fram ett koncept för ett seniorbostadsområde som möter de krav som målgruppen kräver.

Vid framtagningen av rapporten har intervjuer genomförts med handledare på JM. Intervjuer med boende i andra seniorprojekt från olika delar av Kungsbacka samt anställda på Kungsbacka kommun har också genomförts och legat till grund för rapportens resultat. Ett förslag till en ny situationsplan har arbetats fram i datorprogram så som Autocad, Revit Architecture, Impression och Illustrator. Resultat presenteras i bilder med förklaringar av hur ett seniorbostadsområdes struktur kan se ut. Två olika hustyper anpassade för seniorer har arbetats fram och beskrivs närmre. Även förklaringar till förslagsskisser på den nya situationsplanen beskrivs mer ingående i resultatdelen.

Rapporten beskriver ett förslag till ett övergripande koncept av ett seniorbostadsområde, varför tekniska och ekonomiska detaljer har utelämnats.

Efter analyserande av inhämtad information har ett seniorbostadskoncept arbetats fram utefter JM ABs affärsmodell. Fastighetens placering nära Särö centrum samt närhet till hav och promenadstråk ger bra förutsättningar för att seniorer skall trivas på platsen. Projekteringen av hus och område har tagits fram utefter de behov som dagens seniorer har.

Project proposal for JM AB of Property 3:2 in Bukärr, Särö
Diploma Thesis in the Bachelor Programme
Business Development and Entrepreneurship for Construction and Property
ROBIN CUKIERMAN & DANIEL MÅNSSON
Department of Civil and Environmental Engineering
Division of Construction management

Chalmers University of Technology

ABSTRACT

The following report is done on request by JM AB and Seniorsgården AB, a subsidiary within the JM Group. The assignment was to develop a given property in Särö and to make a suggestion for how future development of the property may look like.

The report initially describes what the property and the surrounding area looks like today and what it will look like in the near future according to Kungsbacka Kommun.

The aim of the report is that along those conditions prevailing work out a concept for a senior housing that meets the requirements of the target group.

Inspiration for the written content has been gathered from project supervisors at JM AB.

Interviews with residents in other senior housing areas in proximity to Kungsbacka and employees at Kungsbacka Kommun have been conducted.

The visual content has been created with computer softwares such as Autocad, Revit Architecture, Impression and Illustrator.

Two different types of housing suitable for seniors has been developed and described in more detail. Although explanations of proposals outlined in the new situation the plan described in more detail in the results section.

In the result section of the report, images with explanations of the structure of a senior housing area along with two types of houses are presented.

The report aims to describe a basic concept for a senior housing area, thus technical and economical details will be omitted.

After analyzing the information obtained, a senior housing concept was developed according to JM AB's business model. The property's location near Särö Centrum and proximity to the ocean and walking paths provide good conditions for seniors to thrive on location. The design of the houses and the area has been developed along the needs of today's seniors.

Innehåll

SAMMANFATTNING	I
DIPLOMA THESIS IN THE BACHELOR PROGRAMME	II
ABSTRACT	II
INNEHÅLL	III
FÖRORD	VI
1 INLEDNING	1
1.1 Syfte och mål	1
1.2 Avgränsningar	1
1.3 Metod	1
2 JM AB	2
2.1 Senorgården	2
3 ARBETSGÅNG	3
4 SÄRÖ	4
4.1 Kungsbacka Kommun	4
4.2 Särös historia	4
4.2.1 Bostäder	5
4.2.2 Offentlig service	5
4.3 Funktioner i samhället	5
4.3.1 Trafik	5
5 PLANERAD UTVECKLING AV OMRÅDET ENLIGT KUNGSBACKA KOMMUN	7
5.1 Nya Särö Centrum	7
5.1.1 Tillväxt i området	7
5.1.2 Samhällstrender	8
5.1.3 Kollektivtrafik	8
5.1.4 Trygghetsboende och äldreboende	9
6 FASTIGHETEN 3:2	10
6.1.1 Tomtens karaktär	10
7 REFERENSOBJEKT	12
7.1 Brf. Gästgiveriet	12
7.1.1 Bostäder	13
7.1.2 Parkering	13
7.1.3 Gemensamhetslokal	13
CHALMERS, Bygg- och miljöteknik, Examensarbete 2013:61	III

7.1.4	Sysselsättning	14
7.2	Objekt Bukärrs Ängar	14
7.2.1	Bostäder	15
7.2.2	Sysselsättning	16
7.3	Objekt Brf Änghagen	16
7.4	Bostäder	17
8	ANALYS	18
8.1	SWOT-analys	18
8.2	Målgruppsanalys	18
8.2.1	Moodboard	19
8.2.2	Behov	19
8.3	Vision	20
8.4	Målbild för tomten 3:2	20
8.4.1	Ekonomiska aspekter	20
8.4.2	Ekologiska aspekter	21
8.4.3	Bulleraspekter	21
8.4.4	Sociala aspekter	21
8.4.5	Politiska aspekter	21
9	RESULTAT	22
9.1	Förslag på ny Situationsplan	22
9.1.1	Rörelsemönster i området	23
9.1.2	Samlingspunkt	24
9.1.3	Anknytning till buss	25
9.1.4	Reducering av trafikhastighet	25
9.2	Val av hus	26
9.2.1	Typ A	26
9.2.2	Typ B	28
10	DISKUSSION	29
10.1	Slutsats	29

REFERENSER

BILAGOR

Förord

Detta examensarbete omfattar 15 högskolepoäng och har skrivits som avslutande examination på vår utbildning. Arbetet skall visa på fördjupade kunskaper som vi tillskansat oss under de tre år vi läst Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Byggsektorn på Chalmers Tekniska Högskola.

Vi vill rikta ett stort tack för det professionella ledsagandet som vi fått från våra handledare på JM AB, Karl Ljungren och Nils Eberil. Vi vill även passa på att tacka vår handledare och examinerator på Chalmers Tekniska Högskola, Caroline Ingelhammar, som hängivet följt och lett oss framåt i vårt arbete. Vidare vill vi också tacka Rune och Ann-Kristin Rosenqvist, Mats och Siv Nyberg, som alla stått ut med våra frågor samt släppt in oss i deras hem, där vi fått observera och ta bilder. Ett stort tack riktas också till Pia Månsson som upprepade gånger lagat god mat och ställt upp med lån av bil de gånger vi varit i behov av det.

Vi vill även tacka våra opponenter och goda vänner Petter Ljung och Filip Hansson som under arbetsprocessen varit ett hängivet lunchsällskap där båda parter fått ut värdefull information under intensiva diskussioner. Vi vill också passa på att tacka Victoria Arvidsson som på ett professionellt sätt bidragit till slutprodukten.

Robin Cukierman och Daniel Månsson

Göteborg Juni 2013

1 Inledning

Följande rapport görs på förfrågan av JM AB och Seniorgården AB, vilket är ett dotterbolag inom koncernen JM AB. Uppgiften består i att utveckla ett bostadsområde på en tomt belägen i Särö, Kungsbacka. JM äger i dagsläget tomten och har hittills inte tagit fram några förslag på hur tomten kan utvecklas. Därav kommer detta förslag, bland andra, ligga till grund för hur marken skall projekteras och för vilket som blir det slutliga planförslaget.

1.1 Syfte och mål

Syftet med detta examensarbete är att utveckla en given markyta och framarbete ett förslag på hur framtida projektering av marken kan se ut.

Målet med detta examensarbete är att skapa ett så väl anpassat seniorboende som möjligt, vilket även skall vara hållbart ur ett ekonomisk och socialt perspektiv.

1.2 Avgränsningar

Vid projektering av bostadsområden finns vanligtvis tio steg innan projektet lämnas över till, i det här fallet, försäljning. Vår rapport grundar sig i steg två (se bilaga 1).

Rapporten beskriver ett övergripande koncept av ett område, varför tekniska och ekonomiska detaljer kommer att utelämnas.

Vi har valt att genomföra sex kvalitativa intervjuer, med syfte att bilda en uppfattning om målgruppens, kommundienstemäns och branschfolks syn på seniorboende i Kungsbacka kommun och specifikt i området Särö.

1.3 Metod

Rapporten kommer bestå av dels en skriftlig del, och dels en visuell del som visar hur den färdiga produkten kommer att se ut. Den visuella delen har arbetats fram i datorprogram så som Autocad, Revit och Illustrator.

Inspiration till den skriftliga delen har hämtats från handledare på JM, vilka bidragit med ett affärsmässigt och kommersiellt tänkande. Intervjuer med boende i andra seniorprojekt från olika delar av Kungsbacka har genomförts, för att skapa en djupare förståelse för hur ett bra seniorboende bör vara utformat. Även anställda på Kungsbacka kommun har intervjuats, eftersom kommunens syn på hur en framtida exploatering av området skall se ut är en viktig komponent i framarbetningen av detta projekt.

Bostäderna är anpassade efter svensk standard och BBRs normer för höjd tillgänglighetsnivå.

2 JM AB

JM AB är ledande inom sitt verksamhetsområde i Norden. Koncernens verksamhet är fokuserad på nyproduktion av bostäder och bostadsområden belägna på attraktiva lägen, med en övervikt mot expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Belgien. JM AB har även valt att fokusera på projektutveckling av kommersiella lokaler och entreprenadverksamhet, huvudsakligen inom storstockholmsområdet. JM koncernen har cirka 2300 medarbetare och omsatte år 2012 cirka 13 miljarder kronor. Bolaget är ett publikt aktiebolag och finns noterat på NASDAQ OMX Stockholm, segmentet Mid Cap (Dagens industri, 2013).

JMs Affärsidé: *"Att utveckla attraktiva boende- och arbetsmiljöer som uppfyller individuella behov idag och i framtiden"*.

JMs Ambition: *"JMs ambition är att vara kundens förstahandsval vid köp av ny bostad"*.

JMs Vision: *JM skapar hus att trivas i. Visionen innebär att det är lika viktigt med trivsel i JMs hus långt in i framtiden som idag* (JM AB, 2013).

2.1 Seniorgården

Seniorgården är ett dotterbolag till JM AB och ingår därmed i JM koncernen. Företaget startades 1990 och har sedan starten byggt ca 4000 bostadsrätter på ett 15 tal orter i Sverige. Som ett dotterbolag till JM AB kan Seniorgården alltid få tillgång till de senaste forskningsrönen, kring bl. a. miljö, för att kunna bygga så bra bostäder som möjligt. Med en så stark huvudägare kan seniorgården verkställa många av de projekt de planerar. Seniorgården har två verksamhetsområden, dessa består av bostadsutformning för seniorer samt vård och omsorgsboende (Seniorgården AB, 2013).

3 Arbetsgång

Första kontakten med JM AB togs på Chalmers Arbetsmarknadsmässa inom Samhällsbyggnad, VARM. Tidigare studiematerial inom Samhällplanering skickades till JM AB och varpå projektet skapades.

Efter första mötet med våra handledare Karl Ljungren, affärsutvecklingschef på JM AB och Nils Eberil projektchef på Seniorgården AB påbörjades planeringen av ett seniorbostadsområde. I närområdet har kommunen fastställt ett nytt planprogram som innefattar en upprustning av Särö centrum. På en närliggande fastighet har NCC färdigställt villor för seniorer. Med dessa förutsättningar tror vi att en byggnation av seniorbostäder på fastigheten är ett bra alternativ då kommunen ser positivt på den här typen av bostäder samt att behovet för dessa bostäder inte är tillfredställt.

Arbetet med att göra ett så väl anpassat förslag som möjligt för JM påbörjades. Genom att försöka utveckla ett koncept med olika moduler som byggs i ett solitt miljövänligt material för att sedan sättas ihop till en god bostad börjades tas fram. Tanken med modulerna var att dessa skulle kunna användas på andra liknande projekt inom JM koncernen.

Iden med modulbyggnationen förkastades senare med anledning av att komplexiteten blev för stor och möjligheten att skapa ett område som motsvarar JMs förväntningar skulle bli alltför svårt att uppnå. Förslaget omarbetades och presenterades på nytt, nu innehållande tre olika typer av bostäder för att ge fler valmöjligheter till den tänkta målgruppen. Kostnaden för att ta fram tre olika bostäder på den yta vi hade ansågs onödig vilket resulterade i att ett hus plockades bort och endast två möjliga hustyper ingår i förslaget.

För att förstå och få en klar bild över vilka förutsättningar som gäller för just vårt område och hur det utformas på bästa sätt så har vissa analyser genomförts där vi tittat på historien i området, vad som finns samt vad som ligger i pipeline. Vi har sedan försökt att utforma ett område som passar in i omgivningen och utformat bostäder och miljön runtomkring så att det skall passa den tilltänkta målgruppen.

Visuellt projekteringsunderlag för rapporten har tagits fram i datorprogrammen AutoCAD och Revit Architecture.

4 Särö



Figur 1 - Översiktsbild Särös geografiska förhållande till Göteborg och Kungälv (Google maps, 2013).

4.1 Kungälv Kommun

Kungälv kommun ligger i Halland, vid Västsveriges kust. Med kort avstånd till Göteborg och lång kustlinje anses Kungälv vara en attraktiv plats att bo och verka i, vilket har bidragit till att det är en av Sveriges mest expansiva kommuner med en stark tillväxt.

Kommunen har en total areal på 900 kvadratkilometer, varav 611 kvadratkilometer är landareal.

I valet 2010 fick de borgerliga partierna flest antal platser i kommunfullmäktige och sitter därmed som styrande organ i kommunen (Kungälv Kommun, 2012).

Invånarna i Kungälv har en medelinkomst på 324 000 kronor per år, varav män tjänade 388 000 kronor per år och kvinnor tjänade 262 000 kronor per år (Kungälv Kommun, 2012).

4.2 Särös historia

Särö var från början en badanläggning och grundades av grosshandlaren Ander Åkerman i Göteborg. På platsen fanns då redan ett varmbadhus som uppförts på initiativ från familjer i Göteborg och Kungälv. Särö växte och blev alltmer populärt som badort, varmbadhuset flyttades och började användas som bostadshus för badgäster. Allteftersom attraktiviteten i området ökade, flyttade fler och fler människor till Särö för att bosätta sig där permanent (Bygdegårdarnas riksförbund, 2009).

4.2.1 Bostäder

Bostäder i området består av villor, bostadsrättslägenheter och ett äldreboende. Alla belägna i Särö Centrum. Enklare villor för seniorer har uppförts söder om Särö Lundaväg i bostadsrättsform och färdigställdes år 2012. Vidare är villabostäder den dominerade formen av bostäder i området. Karaktären av bostäderna är blandad, längs Bukärsvägen finns t.ex. bostäder i både 1-2 våningar. Uppförandet av husen varierar och merparten är färdigställda efter år 1950, med enstaka undantag av hus färdigställda runt sekelskiftet (Tranchell, A, 2013).

Det finns ett varierande utbud av bostäder i Särö, mestadels består bostäderna av villor tillhörande den högre medelklassen. Däremot saknas attraktiva boenden i ett plan för ensamstående eller personer som tröttnat på all skötsel som kommer med villan. Priset på fastigheter i området är högt vilket leder till att personer ofta väljer att bygga mer än en våning när det väl byggs (Tranchell, A, 2013).

Särös historia, med dess med kungliga besök, har satt sin prägel på området. Bostäderna som uppförts är exklusiva och tillhör uppskattningsvis en övre medelklass (Eberil, N, 2013).

4.2.2 Offentlig service

I Särö Centrum finns idag tre olika förskolebyggnader. Vidare finns även ett högstadium, Bukärsskolan. Angränsande verksamhet till skolan är en fotbollsplan, en idrottshall samt en handbollshall. I Särö Centrum finns äldreboende och en vårdcentral (Kungsbacka Kommun, 2011).

4.3 Funktioner i samhället

Samhällsfunktioner är en viktig del i hur invånarna upplever den kommunala servicen och trivseln i området Särö.

Det är främst på Särö Centrum det finns tillgång till service, livsmedelsbutiker och rekreation. I tabellen nedan listat den verksamhet som finns i centrum idag, samt fastighetsägare (Kungsbacka kommun, 2011).

Typ av verksamhet	Fastighetsägare
Vårdcentral med apotek	Landstingsfastigheter
Hemköp, pizzeria, kyrka	JNP fastigheter
Konfektion, tandvård, frisör, träning, restaurang, mm	Akelius
Bensinstation	Shell

Tabell 1: Verksamheter och dess hyresvärdar i Särö Centrum (Kungsbacka Kommun, 2012)

4.3.1 Trafik

Trafikverket har genomfört en rapport angående trafiksituationen längs väg 955, Västra Särövägen. I samband med byggandet av Nya Särö Skola och förtätningen av nya Särö Centrum förväntas vägen alstra 1370 fordon per vardagsdygn. År 2020 förväntas trafikmängden ha ökat till ca 5500 fordon per vardagsdygn. Dock är antaganden gjorda att gälla vid den nya korsningen som kommer ligga vid Särö

Centrum intill väg 158. Referenshastigheten till förslaget är 50 kilometer i timmen (Trafikverket, 2011).

För att få en uppfattning om hur viktig bilen är bland invånarna i Särö har kvalitativa intervjuer genomförts med boende i området kring Särö Centrum och längs Bukärrsvägen. De tillfrågade anser att bilen har en stor betydelse för att de skall kunna leva ett bekvämt liv. Parkeringar skall därmed vara utformade så att boende skall kunna parkera i anknytning till sin bostad. För besökare finns parkering söder om mataffären, denna parkering samnyttjas med boende i hushåll med fler än ett fordon (Kungsbacka kommun, 2011).

Tillgång till handel av dagligvaror finns idag på Särö Centrum, men utbudet är begränsat. Många väljer därför att istället storhandla i Billdal eller i Kungsbacka. Kollektivtrafik och cykel är alternativ till att använda bilen vid kortare resor och utflykter. Bland de tillfrågade i området svarar flerparten att de främst använder bil vid inhandling av dagligvaror, och för transport till och från Göteborg stad ca 2-7 gånger per vecka (Rosenqvist, R, 2013).

5 Planerad utveckling av området enligt Kungsbacka Kommun

Utbyggnationen av Särö Centrum ligger i tiden för att möta den ökade inflyttningen till området. Särö Centrum kommer att kompletteras med fler bostäder för att bemöta en ökande efterfrågan. Det råder idag brist på mindre bostäder för unga och äldre, varpå förslag för denna typ av bostäder är framtagna av kommunen. Detta för att underlätta för dessa människor att kunna bo kvar i Särö då de antingen flyttar hemifrån eller är i behov av en mer lättskött bostad. Två kvarter med 50 till 70 bostäder i form av flerfamiljshus är föreslagna av kommunen (Kungsbacka Kommun, 2011).

5.1 Nya Särö Centrum

En ny detaljplan har tagits fram av kommunen för att förstärka Särö Centrum och förbättra trafikföring och kollektivtrafik. Centrumfunktionerna kommer att kompletteras med ny mark för verksamheter.

Byggnationen av Nya Särö Skola står i dagsläget färdig och den gamla skolan har rivits för att ge utrymme för ca 75 nya bostäder. Ambitionen är att inrymma trygghetsbostäder i området.

Projektet räknas vara färdigställt år 2015 och kommer innefatta 25 hyresrätter och 50 bostadsrätter (Kungsbacka kommun, 2012).



Figur 2: Arbetskiss för nya Särö Centrum (Kungsbacka kommun, 2012).

5.1.1 Tillväxt i området

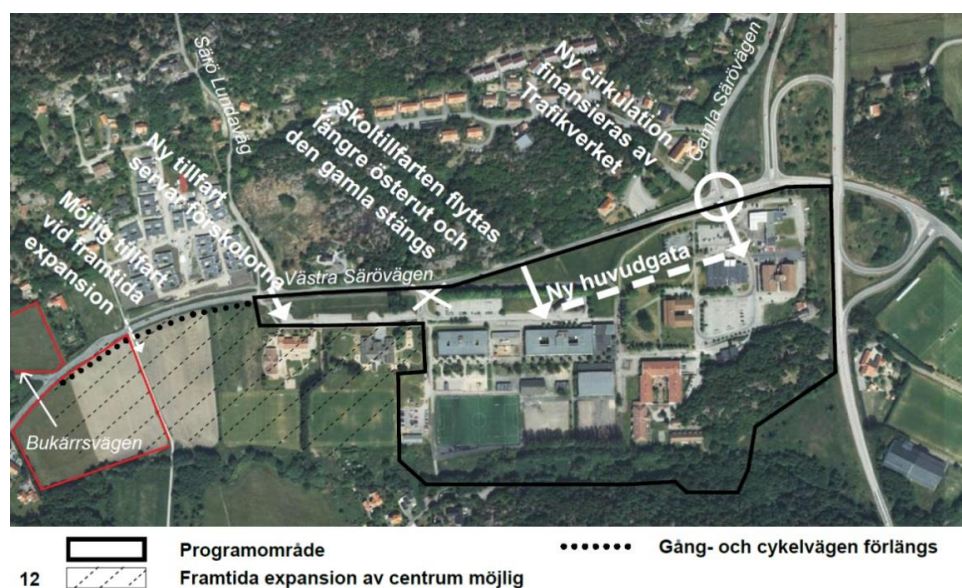
För att möta kommuninvånarnas behov har en utbyggnad av Särö Centrum planlagts. Särö centrum har utformats för att skapa en miljö som är mer attraktiv, levande och trygg.

Med en ny huvudgata som knyter samman centrum kan långvariga kommunikationsproblem byggas bort. En ny huvudgata (figur 3) med separat gång- och cykelväg kommer att anläggas mellan centrumets två tillfarter. Särö Centrum knyts då samman och besökande till centrum kommer då till dess framsida. Längs västra Särövägen föreslås trädplantering för att markera Särö Centrum ytterligare och tillföra

grönska till området. En av huvudtankarna är att hålla de södra delarna av Särö Centrum så fria från biltrafik som möjligt. Hur Särö Centrum, och inte minst Nya Särö Skola, skall kunna nås av fotgängare och cyklister är en viktig fråga. För att kunna ta sig till gamla banvallen och vidare till Kullavik föreslås gång- och cykelvägen längs västra Särövägen förlängas till Bukärrsvägen. Särö Centrums östra infart, till den kommersiella delen, kommer att byggas om till en cirkulationsplats. Trafikverket ansvarar för anläggningen och har med den i sin planering. Vid Nya Särö Skolas nya tillfart behövs t.ex. ett vänstersvängfält på västra Särövägen och Nya Särö Skolas läge har därmed samplanerats med den nya tillfarten. En ny tillfart till Särös förskolor öppnas mitt för Särö Lundaväg, eftersom en stor skola och åtta förskoleavdelningar alstrar mycket trafik under korta tidsintervaller. Parkeringar i centrum ska i stor utsträckning kunna samnyttjas. Allmänna parkeringar bör styras med tidsbegränsning (Kungsbacka kommun, 2011).

5.1.2 Samhällstrender

Den service som finns idag är god och täcker grundläggande behov bland Särös invånare. Kungsbacka kommun har beslutat utföra en upprustning av Särö och har delvis påbörjat förnyelsearbetet. Enligt Kungsbacka kommun är Särö ett samhälle på väg att bli mer än bara villor och åkermark. (Kungsbacka kommun, 2011) I och med närheten till havet har nybyggnationer inspirerats mycket av Särös kustlinje. Vidare har nya byggmetoder och materialval används, vilket har gett upphov till utmaning för att få ihop ett övergripande helhetsintryck med redan befintlig bebyggelse (Tranchell, A, 2013).



Figur 3 planprogram Särö Centrum, rödmarkerat område ägs av JM 3:2. Delar av gång- och cykelvägen är planerad på JM:s fastighet 3:2 (Kungsbacka Kommun, 2011).

5.1.3 Kollektivtrafik

I enlighet med K2020, som är ett samarbetsprojekt för att främja resandet med kollektivtrafik, planeras en ny snabbusslinje med föreslagen körsträcka mellan Kungsbacka och Göteborg på väg 158. Denna snabbusslinje ämnar vara i trafik så snart som möjligt efter år 2013. Särö Centrum kommer förslagsvis att vara ett stopp på denna körsträcka (Kungsbacka Kommun, 2011).

Vid möjlighet skall snabbbussen i första hand stanna på väg 158, och i andra hand åka av väg 158 för att stanna i centrum nära av- och påfart där man enkelt kan byta till lokalbussförbindelser. Lokalbussförbindelser föreslås avgå från huvudgatan och stanna nära kommersiellt centrum och vårdcentral. Eftersom lokalbussen kommer att stanna vid ett läge cirka 180 meter från äldreboendet, är en gång- och cykelväg där emellan viktig. I anslutning till hållplatserna ska en pendelparkering om cirka 50 platser anläggas, vilket är ungefär dubbel storlek mot idag. Här ska även möjlighet till cykelparkering finnas. Om ytterligare platser visar sig behövas ska en samordning med Särögårdens parkering studeras (från A1.pdf). Förändringar vid avfarten från väg 158 kan även bli aktuellt för att förbättra trafiksäkerhet och ge god tillgänglighet för snabb kollektivtrafik (Kungsbacka Kommun, 2011).

I och med den nya huvudgata som kommer knyta samman Särö Centrum, kommer tidigare problem med mycket biltrafik i området på detta vis kunna byggas bort. Invånare i Särö kommer då kunna utnyttja kollektivtrafiken istället för bil i större utsträckning (Kungsbacka Kommun, 2011).

5.1.4 Trygghetsboende och äldreboende

Vad konceptet trygghetsboende innefattar är under utredning av Kungsbacka kommun, när de enats om en definition av konceptet blir det möjligt att bygga delar av kvarter eller byggnader som trygghetsboende. Äldreboendet kommer inte att vidareutvecklas, dock föreslås åtgärder för att lättare kunna nå äldreboendets huvudentré (Kungsbacka kommun, 2011).

6 Fastigheten 3:2



Figur 4 Perspektivbild på tomt 1 och 2 med kringliggande vägar (Google maps, 2013).

6.1.1 Tomtens karaktär

Fastigheten 3:2 består av tre tomter som är belägna längs västra Särövägen söder om Mörnekullavägen och är privatägd av JM. Marken på tomten söder om Västra Särövägen (Tomt 1) består idag enbart av åkermark. Området är platt med något högre vegetation i söder. Öster om fastigheten går Mörnekullavägen, vilken är en något eftersatt privatväg som nyttjas endast av boende längs med gatan. På marken finns utrymme för att uppföra 25-35 bostäder. Västra Särövägen är en huvudled och majoriteten av trafiken till och från Särö går via vägen. På vägen finns även en busshållplats som angränsar till fastigheten Tomt 1 (Ljungren, K, 2013).



Figur 2 Vy av Tomt 1 från Västra Särövägen



Figur 3 Vy av Tomt 1 från Mörnekullavägen

Tomten norr om Västra Särövägen (Tomt 2) har glest med vegetation som består mestadels av gräs. Projekteringsförslaget omfattar inte markmätningar varför vidare undersökning krävs för att avgöra markens duglighet vid byggnation. Förmodligen består marken av lera och därmed kan vissa grundförstärkningsåtgärder, såsom kompletteringsgrundläggning eller pålning, komma att behöva göras vid byggnation av området (Eberil, N, 2013). Denna tomt är mindre och omringas av Bukärsvägen, Stjärnebergsvägen, Mörnekullavägen och Västra Särövägen. Tomt 2 ligger närmare havet, men omringas av vägar i alla väderstreck. Dock är det endast Västra Särövägen som är hårt trafikerad. Villor och parhus som uppförs med bostadsrättäggande föreslås



på tomten. Uppskattningsvis kan tomten rymma mellan 7-15 bostäder (Eberil, N,

Figur 5 Vy över Tomt 2

2013)

7 Referensobjekt

För att få ett så bra resultat som möjligt har tre liknande seniorbostadsprojekt studerats. Intervjuer har även genomförts med ordförande i respektive bostadsrättsförening, för att ta reda på vilka fördelar och nackdelar de boende upplever i sitt område. För att ge läsaren en förståelse för hur ett seniorbostadsområde projekteras, är det viktigt att påvisa de kvaliteter ett sådant boende medför. Genom att titta närmare på bostädernas utformning, parkering, gemensamhetslokal samt möjlighet till sysselsättning kan information angående trivselfaktorn i området inhämtas.

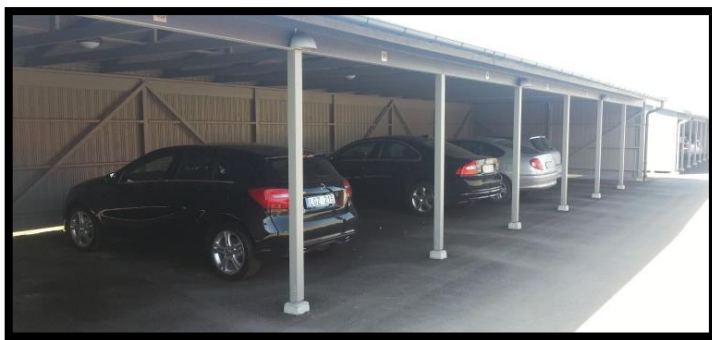
7.1 Brf. Gästgiveriet

Seniorgården har utvecklat Brf Gästgiveriet i Åsa på initiativ av bostadsrättsägarna själva. 2004 började ett fåtal personer höra av sig till kommunen för att se om det inom en snar framtid skulle byggas seniorbostäder i Kungsbacka. Dessa personer hade tröttnat på sitt nuvarande boende, många var villaägare som vid en högre ålder inte längre orkade med allt arbete som krävs för att underhålla en större villa. Kommunen hade inga planer på att starta ett seniorbostadsprojekt, vilket ledde till att invånarna själva fick söka markanvisning och hitta ett företag som var beredd att arbeta fram ett koncept anpassat efter seniorer. Seniorgården har varit med sedan starten i projekteringsarbetet för detta område (Nyberg, M, 2013).



Figur 6 Situationsplan Brf. Gästgiveriet

Bostadsområdet ligger nära vägen vilket gör att buller från förbipasserande trafik under dagen är ett problem. Genom att placera buskage och garage för de boende, samt gästparkering närmast vägen reduceras bullernivån i området och ger de boende en tystare vardag (Nyberg, M, 2013).



Figur 7: Extern parkering



Figur 8: Planlösning 3 ROK (Seniorgården AB, 2013).

7.1.1 Bostäder

Gästgiveriet har två typer av hus. Ett är fördelat på fyra rum och kök om 107 kvadratmeter och ett med tre rum och kök på 97 kvadratmeter. Totalt finns det 38 hus i området. Planlösningarna är enkla och öppna. Möjligheten att ta sig fram med rullstol eller rullator i bostaden är därmed god. Alla hus har en uteplats vilket gör det möjligt för boende att vistas utomhus under dagen. Dock är bostäderna placerade så att vissa får morgonsol på sin uteplats medan andra får dags sol eller kvällssol. Vid en beställning av dessa bostäder fanns få valmöjligheter. Hälften av hushållen i Gästgiveriet har valt att omvandla en del av terrassen efter en tids boende till uterum, vilket utökar användningsområdet även till tidig vår och sen höst (Nyberg, M, 2013).

7.1.2 Parkering

Bostäderna med fyra rum och kök har ingen parkeringsplats vid husen, utan parkering erbjuds i parkeringsgarage en bit från bostaden (figur 7). Husen med tre rum och kök har en carport med intilliggande förrådsbyggnad (Nyberg, M, 2013).

7.1.3 Gemensamhetslokal

Gemensamhetslokalen ger möjligheten för de boende att integrera med varandra. I figur 10 ser vi gemensamhetslokalens placering. Lokalen ligger tillgänglig för samtliga i området och vem som helst har möjlighet att vistas i den. Lokalen används främst för styrelsemöten för bostadsrättsföreningen. Andra användningsområden för föreningen enligt de boende är kursverksamhet, uthyrning till Pensionärernas riksorganisation, föreningen Lions club samt att de boende emellanåt samlas för att ha fester, titta på fotbolls VM eller melodifestivalen. Nackdelen med lokalen är att den

enbart är utformad att rymma ca hälften av de boende i området, vilket gör att när information som är väsentlig för samtliga boende presenteras måste detta ske vid flera tillfällen, samt att boende inte har möjlighet att umgås samtliga tillsammans vid festligare tillfällen (Nyberg, M, 2013).



Figur 9: Gemensamhetslokal



Figur 10: Boulebana

7.1.4 Sysselsättning

I området finns inga större möjligheter till sysselsättning. Gästgiveriet har dock en yta avsatt för utomhusaktiviteter. Här kan de boende spela boule eller umgås med varandra. Gemensamhetslokalen erbjuder olika typer av kursverksamhet, men dessa får annordnas av de boende själva.

Gångstråk och vandringsleder finns tillgängliga utanför området, vilka emellertid nyttjas av de boende. Genomsnittsåldern på Gästgiveriet uppskattas vara 70-75 år. De boende har efterfrågat fler typer av sysselsättning, då vissa inte spelar boule eller inte har möjlighet att ta sig ut i naturen och ta del av de gångstråk som finns i anslutning till området (Nyberg, M, 2013).

7.2 Objekt Bukärns Ängar

Området är beläget på en äng i anslutning till ett befintligt villaområde. Området ligger nära havet i väster, samt har skogs- och ängsmark åt övriga väderstreck. Bukärns Ängar består av 27 stycken enplanshus, varav sju är fristående hus och resterande kedjehus (figur 11). Bostäderna är upplåtna som bostadsrätter och de boende måste vara minst 55 år för att få flytta in i bostadsområdet. Husen kännetecknas av spännande arkitektur och vann Kungsbackas arkitekturpris 2008 (Kungsbacka kommun, 2009).



Figur 11: Situationsplan Bukärrs Ängar (NCC, 2010)

7.2.1 Bostäder

I området finns två typer av hus och varje hus har en egen carport, som är väderskyddad i anslutning till entrén för att underlätta transporter till och från bostaden. I området finns två parkeringsplatser per hus, varav en finns i carporten i anslutning till huset. Standarden i husen är god och anpassad för målgruppen, vattenburen golvvärme, inbyggnadshäll, integrerad diskmaskin, varmluftsugn och mikrovågsugn i anpassad höjdnivå finns i båda hustyperna.

Både hustyperna är 107 kvadratmeter, varav det ena består av 4 rum och kök och det andra av 3 rum och kök. Bostäderna har en bi-yta för förvaring på 22 kvadratmeter uppdelat på två förråd om 11 kvadratmeter vardera. Det ena av dessa förråd är uppvärmt. Husen är byggda som ett atrium, där varje hus har en privat och insynsskyddad innergård på ca 54 kvadratmeter. Köket ligger i en avskiljbar del av huset och har ett matrum i anslutning. Vardagsrummet vetter mot innergården och har skjutdörrar som gör det möjligt att öppna upp längs hela långsidan. I det alternativ som enbart består av tre rum och kök är vardagsrummet större och ett av sovrummen har tagits bort.(NCC, 2010) (figur 12 och 13).



Figur 13: Planlösning 3 ROK Bukärns Ängar (NCC, 2010)



Figur 12: Planlösning 4 ROK Bukärns Ängar (NCC, 2010)

7.2.2 Sysselsättning

Varje bostad har små privata trädgårdar vilka kräver minimalt underhåll, men möjliggör för boende att odla växter i mindre omfattning. I områdets södra del finns ett grönområde som erbjuder möjlighet att träffa grannar och integreras med samtliga boende. Området har en boule bana i anslutning till grönområdet, samt att en lekplats som kan nyttjas vid besök eller barnpassning (NCC, 2010).

Hav, badplats och båthamn finns inom cykelavstånd från området. I Särö Centrum finns både idrottshall och gym. I anslutning till området finns promenadvägar till hav och natur. Det finns olika stigar med varierande längd och terräng och omges av bland annat fornlämningar, svamp och ängsblommor (Rosenqvist, R, 2013).

7.3 Objekt Brf Änghagen

Brf Änghagen är beläget i Kullavik och kategoriseras som seniorbostad vilket betyder att de boende måste vara fyllda 55 år. Området är beläget nära Kullaviks hamn och Kyviks badplats, i anslutning ligger skogspartier som är tillgängliga för allmänheten. Området har projekterats och byggts av riksbyggen och färdigställdes vid årsskiftet 2010/11 (Riksbyggen, 2009).

I områdets mitt finns mycket grönyta (figur 15) som gör det möjligt för de boende att samlas vid utomhus festligare evenemang om vädret tillåter. Gemensamhetslokalen ligger i anslutning till grönyta vilket möjliggör integrering av inomhus- och utomhusaktiviteter.



Figur 15: Situationsplan Brf. Änghagen



Figur 14: Vy över områdets grönytor Brf. Änghagen

7.4 Bostäder

Området består av 29 enplanshus och ett gemensamhetshus. Bostäderna består av fyra olika typer av hus (Tabell 2) varav 18 hus är parhus och 11 hus är friliggande. (Riksbyggen, 2009) Husen består av öppna planlösningar med samband mellan kök, matplats och uteplats. Samtliga hus har fönsterpartier med glas från golv till tak i vardagsrummen, vilket skapar en kontakt mellan rummet både ute och inne. I samtliga hus finns även fönster i tre väderstreck, vilket ger ett ljusinsläpp under större delen av dygnet. Alla bostäder har en egen carport med väderskydd i anslutning till entrén vilket underlättar in och urlastning från bilen till bostaden. (Riksbyggen, 2009)

Hustyp/rum	Storlek (kvm)
4	109
3	96,5
3	78,5
2	67

Tabell 2: Hustyper Brf. Änghagen

8 Analys

Genom att göra en SWOT analys som beskriver styrkor, svagheter, möjligheter och hot, kartlägger vi de mest väsentliga kring fastigheten. Styrkor och hot beskriver fastighetens egna aspekter medan möjligheter och hot beskriver de yttre faktorerna som kan påverkas. SWOT-analysen (Tabell 3) har gjorts med utgångspunkt i projektfastigheten och berör närområdet (Ljungren, K, 2013).

8.1 SWOT-analys

Styrkor	Svagheter	Möjligheter	Hot
Naturnära Havsnära Lugnt och skönt Exklusiv tomt Få höjdskillnader Bra solvärden Vind skyddat Kluster av seniorer	Långt till Gbg centrum Nära huvudled Bil beroende Ingen havsutsikt Bullrigt Svårt att skapa bra solvärden för samtliga	Möjlig utveckling av centrum Bättre kommunikationer Nya cykel- och gång stråk till hav och natur Åtgärder för att reducera hastigheten på västra Särövägen Kommunen vill förnya gamla områden Nytt centrum skapar nya möjligheter	Kommunen vägrar upphäva strandskyddet Kluster av seniorer Utbyggnad av västra Särövägen Ingen förändring kring trafiksituationen Fastighetsägare utvecklar oattraktiv verksamhet på angränsande tomter. Dåliga kommunikationer Beroendet av bilen

Tabell 3: SWOT-analys av fastigheten 3:2

8.2 Målgruppsanalys

Den tilltänkta målgruppen är seniorer i åldrarna 55 år och uppåt. Personer som väljer att flytta till ett sådant här område är främst personer som tidigare haft en större bostad, i samma område, men som inte längre orkar förvalta t.ex. en större villa. Därav vill de flytta till ett mer lättskött boende (Eberil, N, 2013).

Enligt Ann Tranchell, mäklare på Länsförsäkringar Fastighetsbyrå, flyttar personer inom vår målgrupp från sina villor på grund av att de vill ha ett mer lättskött boende samt att de i många sammanhang vill frigöra kapital för att kunna ägna sig åt sina fritidsintressen (Tranchell, A, 2013).

En intervju har genomförts med Mats Nyberg, ordförande i Seniorbostadsrättsföreningen Gästgiveriet i Åsa, och han hävdar samma sak som

Tranchell. Dock tillägger Nyberg att omgivningen runt omkring bostaden är av mycket stor betydelse vid flytt. Efter att ha bott på ett ställe under en längre period har eventuellt en stor bekantskapskrets byggts upp i närområdet vilken, för många, är viktig att bibehålla även vid flytt till ny bostad (Nyberg, M, 2013).

Nyberg berättar att det även finns dem som kommer från andra delar av Sverige i området. Många har barn, barnbarn och familj i Göteborg och vill bo nära dem och söker då ett lugnt boende i närheten. Dock är den sociala interaktionen mellan de boende i området extra viktig för dem som inte har familj i närheten.

Mats Nyberg, som nyligen flyttade från sin villa till seniorbostäder, säger att anledningen till flytten var att han ville ägna mer tid åt sina fritidsintressen (Nyberg, M, 2013).

8.2.1 Moodboard

För att förstå vilka som bosätter sig i området, samt vilken känsla och karaktär som området vill förmedla har detta försökt att gestaltas och ge uttryck i en moodboard. En moodboard strävar efter att förmedla en känsla som kan vara svår att uppnå enbart genom text. Moodboarden (figur 16) har arbetats fram genom att gestalta de livskvaliteter som vi tror att den tänkta målgruppen har samt att försöka lyfta fram allt de positiva i närområdet (Kurlberg, I, 2013).

Moodboarden (Figur 16) är ett kollage av bilder vilka symboliserar målgruppens behov och livsstil. Den innehåller även arkitektoniska förebilder till projektet.



Figur 16: Moodboard vilken symboliserar visionen för projektet

8.2.2 Behov

Behovet av vilka tjänster man behöver i seniorbostäder varierar och är högst individuellt. Kravet för seniorbostäder är att de görs i genomgående samma höjdnivå, **CHALMERS Bygg- och miljöteknik, Examensarbete 2013:61**

så att det finns möjlighet att lätt transportera sig med rullstol och rullator i lägenheten. Många boende har ambitionen att bo kvar och åldras i sitt boende, vilket gör att den här typen av boende bör vara anpassat efter de behov en äldre människa kan tänkas ha så att de boende inte behöver flytta ut om de har särskilda behov (Eberil, N, 2013).

8.3 Vision

Vision för området är att skapa en miljö som passar området, samt bemöter efterfrågan hos seniorer. De förslag som tas fram skall vara självklara för den tilltänkta målgruppen. Genom att arbeta med en planlösning som uppfyller alla funktionsmått för höjd nivå gör vi det möjligt att åldras i bostaden. Då flerparten av de boende i området kommer att vara pensionärer är det viktigt att det finns möjlighet till sysselsättning. Genom att arbeta med att försöka ansluta gång- och cykelvägar med befintliga gångstråk ges möjlighet till att snabbt och enkelt komma ut till hav och natur. Genom att anlägga ett gemensamhetsområde får de boende som vill interagera med varandra en möjlighet att enkelt göra det på denna plats. Möjligheten att kunna använda gemensamhetsutrymmet under hela året bör vara möjlig. Gemensamhetslokalen bör också vara utformad så att samtliga i området kan vistas i och kring lokalen samtidigt.

Visionen är att skapa ett område som är det självklara valet för ett äldre par som vill njuta av livet. Genom att erbjuda enkla men väl genomtänkta planlösningar, tillsammans med generösa uteplatser vill vi skapa en möjlighet att njuta av sitt boende året om. Med ett stort fokus på det sociala skall ett genomarbetat grönområde finnas, det skall det vara möjligt att odla sina egna grönsaker och plantera sina egna blommor utan att det är ett krav.

8.4 Målbild för tomten 3:2

Förslaget som presenteras på fastigheten är ännu i ett tidigt skede, vilket gör att inga noggrannare beräkningar och mätningar kan göras avseende de ekonomiska, ekologiska och sociala aspekterna. Dock har vissa riktlinjer tagits fram för varje delområde som bör beaktas vid en framtida projektering av området.

8.4.1 Ekonomiska aspekter

För att få en god ekonomi i projektet bör vissa aspekter betänkas innan projekteringen färdigställs. Området Särö är en attraktiv plats att bo på, vilket ger en möjlighet att få ett högt försäljningspris per kvadratmeter. Genom att planera för en tät bebyggelse kan fler bostäder få plats på projekteringsytan. För att få en god avkastning på satsat kapital bör det byggas tre eller fyra våningshus (Ljungren, K, 2013). Dock så lämpar det sig inte att utforma seniorbostäder högre än en våning på området (Gennerud Björsander, I, 2013).

Genom att använda sig av modulbyggnation, i den utsträckning som det är möjligt, kan byggtiden reduceras och kostnaden för projektet likaså. Installationer i husen såsom wc, bad, kök, tork och tvätt bör ligga i så nära anslutning som möjligt till varandra för att reducera dragningar av VVS installationer.

Genom att skapa ett område som är tätbebyggt behöver inte lika mycket väg anläggas. Genom att använda befintliga vägar och anlägga hus på båda sidor av de nya vägarna kan vägdragningen i området reduceras.

8.4.2 Ekologiska aspekter

En miljökonsekvensbedömning har gjorts i samband med ombyggnationen av nya Särö centrum. Projekteringen i området ligger inom en kustzon som omfattas av särskilda bestämmelser. Veån som rinner genom området omfattas av ett strandskydd som kan försvåra processen att få området planlagt. Vid en projektering bör så mycket som möjligt bevaras och planeras i enlighet med ledande dokument. En ny park projekteras på angränsande tomt. Genom att försöka bygga ihop områdets gemensamhetsutrymme tillsammans med parken kan ett rikt djur- och växtliv fortskrida (Norconsult, 2010).

8.4.3 Bulleraspekter

Skyddsavståndet som krävs för att klara bullernivåerna varierar och beror på en del olika faktorer, såsom utformning och placering av huskroppar, höjd på husen samt om marken är hård eller mjuk. I Norconsults rapport från 2010 har riktvärden tagits fram som anger avståndet mellan västra Särövägens mitt- och bostadsfasad.

Antal Våningar	Mjuk mark mellan väg och bostadsfasad	Hård mark mellan väg och bostadsfasad.
1-våningshus	30	60
2-våningshus	45	60
3-våningshus	60	60

Tabell 4: Skyddsavstånd i meter (BBR, 2010)

Värdena är framtagna för bostadsområden som inte har något bullerskydd. Genom att avskärma området med byggnader eller skärm kan kortare avstånd krävas för att klara riktvärdena (Norconsult, 2010).

8.4.4 Sociala aspekter

Området bör projekteras så att ytor där folk kan interagera med varandra finns tillgängligt. Genom att bygga tätt och planera gångvägar, vägar och gemensamhetslokal så att de boende får en möjlighet att träffas när de är på väg skapas utrymme för sociala kontakter. Många av de boende vill ha en bostad i samma område där de bott tidigare, eller i närheten av sina barn (Birgitta Seeman, seniorgården). Det bör då finnas utrymme för att kunna tillfredsställa sina sociala behov, antingen i eller i anslutning till projekteringsområdet (Eberil, N, 2013).

8.4.5 Politiska aspekter

De politiska besluten är ofta det som gör att projekt inte blir av eller behöver redigeras (Karl Ljungren). Genom att förhålla sig till de dokument som finns och försöka planera i enlighet med dessa ökar chanserna till att få igenom sina projekt. Kungsbacka kommuns politiska mål om vilka typer av bostäder som skall byggas finns planerade till och med 2015. Vad som skall byggas och när det skall byggas är även det en fråga för kommunen som alltid försöker förhålla sig till de mål och utvecklingsplaner som finns (Gennerud Björsander, I, 2013).

9 Resultat

Efter analys av målgruppens behov, kommunens arbete, fastighetens förutsättningar samt referensobjekten har ett koncept av ett nytt bostadsområde tagits fram.

9.1 Förslag på ny Situationsplan

Området är fördelat på Tomt 1 samt Tomt 2 och består av totalt 50 bostäder, varav 33 är av Typ A (Kap. 9.2.1) och 17 av Typ B (Kap. 9.2.2)



Figur 17: Ny situationsplan, rödprickad linje markerar reserverad plats för bullerskydd samt av kommunen planerad gång- och cykelväg



Figur 18: Ny situationsplan med omgivande bebyggelse

9.1.1 Rörelsemönster i området

Vägarna är utformade på ett sätt som minimerar sträckan väg per hus, för att skapa så låg vägbkostnad som möjligt. En minskad trafikintensitet skapar även ett mervärde för de boende. I planering av bostadsområdet har ett värde under 15 bostäder per gata eftersträfvats för att skapa ett så attraktivt område som möjligt. Figur 19 visar trafikmängd till bostäderna, där den västra entrén till Tomt 1 är den enda punkt vilken inte uppfyller ovan nämnt mål.

Vägarna har utformats så att samtliga boende har möjlighet att nå bostadens parkering från gatan. Efter att ha analyserat målgrupp och referensobjekten har slutsatsen dragits att det kan bli problematiskt för de boende om det inte finns möjlighet att nå bostadens parkeringsplats från vägen. Eftersom målgruppen är personer från 55 år och uppåt kan vissa av dem ha problem med in- och uttransport av material, samt att de i vissa fall även kan ha en sviktande hälsa som försvårar för dem att ta sig en längre sträcka till fots.

Vägarna har tagits fram med förhoppningen att inhysa gång-, cykel- och bilväg på samma väg. Samtliga referensobjekt som studerats har applicerat samma utformning på sina vägar, vilket är det bästa alternativet för den här typen av bostadsområden då det klarar lagkraven på vägen samt att det ur kostnadssynpunkt är det mest optimala. För att separera bilvägen från cykel- och gångväg skall gång- och cykelbana bestå av en stenläggning och bilvägen vara asfalterad.

Vägarnas utformning, ur ett gatumiljöperspektiv, har tagits fram med en målbild att skapa nyfikenhet bland både boende och besökare. Genom att använda sig av vägar med en vinkel, i den mån det är möjligt, får området en annan karaktär än om det enbart skulle vara raka vägar. Genom att projektera vägar med en vinkel skapas en känsla av nyfikenhet hos den som färdas på vägen.

Vid projektering av vägarna har målgruppen hamnat i fokus. Vägarna har utformats för att i bästa möjliga mån skapa en social interaktion mellan bostäderna. Genom att ha så få vägar som möjligt, samt att försöka leda merparten av gång- och cykeltrafik till en gata skapas ett naturligt flöde som är koncentrerat till en huvudgata, vilket förhöjer trivsselfaktorn hos gång- och cykeltrafikanter i området.

Samtliga av referensobjekten erbjuder en möjlighet att enkelt kunna ta sig till gemensamhetslokalen, vilken är samlingspunkten i området. Samlingspunkten ligger i områdets sydöstra del (figur 18), den ligger förhållandevis långt ner i området vilket kan bidra till att de boende finner den avlägsen och därmed inte kommer ta sig dit mer än nödvändigt. Vägen till samlingspunkten har därför skapats efter förutsättningen att det skall kännas naturligt att gå på den. Genom att projektera vägarna så att alla av områdets olika delar får en naturlig väg som leder ner till gemensamhetsytan blir det enkelt att ta sig dit, vilket kommer öka användandet av lokalen.

Vid projekteringen av området har även möjligheten att ta sig från området till busshållplatsen arbetats igenom. Kommunen planerar för en ny gång och cykelväg som skall dras längs med västra Särövägen på projekteringsområdet. Vägen kommer skapa ett naturligt gång- och cykelstråk som möjliggör för både de boende och för Särös invånare att ta sig från Säröcentrum via projekteringsområdet till havet vid Bukärr.



Figur 19: Trafikintensitet på de nya gatorna i området, färgskalan symboliserar antal bostäder som passerar vägsträckan.

9.1.2 Samlingspunkt

Områdets sydöstra del är helt avskilt från trafik och innehåller en gemensamhetslokal med en stor altan som vetter ut mot parken på ena sidan och Veån på andra (figur 17).

Gemensamhetslokalen kommer att bestå av samma stomme som hustyp B.

Anledningen till att gemensamhetslokalen är likadan som de resterande husen är att det ur kostnadssynpunkt är mer fördelaktigt att använda sig av en modell som redan finns, istället för att rita upp och producera ett nytt förslag. Genom att använda sig av samma exteriör som de resterande husen får området också en mer sammanhängande karaktär. Genom att titta på referensobjekten och efter samtal med de boende som nyttjar gemensamhetslokalerna har beslut fattats att lokalen skall inhysa

- Möjlighet för övernattning
- Möjlighet till matlagning
- Möjlighet att samla alla boende för gemensamma aktiviteter
- Möjlighet att parkera på utsidan.

Inte någon av referensobjektens gemensamhetslokaler hade möjlighet att inhysa samtliga av de boende i lokalen samtidigt, vilket försvårar möjligheten till att integreras med varandra vid festligare sammanhang samt att det kan bli problematiskt när viktig information skall spridas till hela området. Gemensamhetslokalens placering skapar en synergieffekt med parken och bildar en naturlig mötespunkt. Lokalens syfte är att avlasta de permanenta bostäderna vid besök och aktiviteter samt att bidra till att de boende kan träffas och umgås på ett avslappnat sätt. Lokalen är utformad och anpassad för att klara av att leva upp till syftet. En öppen planlösning och ett större öppningsbart glasparti som är placerat mot terrassen ger en möjlighet att öppna upp ut mot terrassen och på så vis bilda ett rum som är både ute och inne. Terrassen kommer också att vävas in i parken vilket även förlänger uterummet.

9.1.3 Anknytning till buss

Området ligger i direkt anslutning till busshållplats med avgångar till Göteborg och Kungsbacka (figur 17 och 18)

9.1.4 Reducering av trafikhastighet

För att få ner hastigheten och göra det säkrare för cyklister och fotgängare, samt att underlätta infart till projekteringsområdet och till bukärsvägen och Mörnekullavägen, bör en rondell placeras vid bukärsvägen. Idag upplevs inte trafikverkets referenshastighet om 50 kilometer per timme överensstämma med verkligheten, vilket kräver att någon form av åtgärd för att reducera hastigheten genomförs.

Bulleråtgärder: För att klara bullernivåerna kan det behövas någon form av skärm som placeras längs med västra Särövägen. Huskropparna placeras i den mån det är möjligt med husens tysta (entré) sida mot västra Särövägen. På så sätt tar de yttersta husen upp det mesta av bullret och bullernivåerna i området kan reduceras. En möjlig komplettering för att reducera ljudnivån ytterligare är att glasa in delar av verandan, ytterligare åtgärder är att placera ljudabsorbenter på bostädernas tak eller längs skärmen mot västra Särövägen.

Om altanen glassas in till tre fjärdedelar, samtidigt som ljudabsorbenter placeras på taken kan ljudnivån reduceras med 3-5 decibel (Lerums Kommun, 2012)

9.2 Val av hus

Bostadsområdet består av två olika hustyper som är anpassade för att två personer skall bo i dem, med möjlighet till övernattningsgäster. Hustyperna har samma byggnadsarea på mark. Typ B har, tillskillnad från Typ A, en större altan istället för två extra rum (Kap 9.2.2) vilket skapar ett bättre mönster i området och gör det enklare att planera ett mönster i området. Referensobjekten har även studerats och de för- och nackdelar som fanns i respektive område har beaktats vid utformningen av husen. Båda hustyperna har en öppen planlösning och är optimerade för maximerat solvärde, samt för att minimera insyn och buller. Husen har höjd tillgänglighetsnivå enligt svensk standard och är anpassade efter BBRs normer. Husen är byggda i ett plan för att anpassas till den tilltänkta målgruppen så bra som möjligt.

Bostäderna kommer att upplåtas med ägandeformen bostadsrätt och det kommer vara inskrivet i stadgarna att de boende i området skall vara 55 år eller äldre.

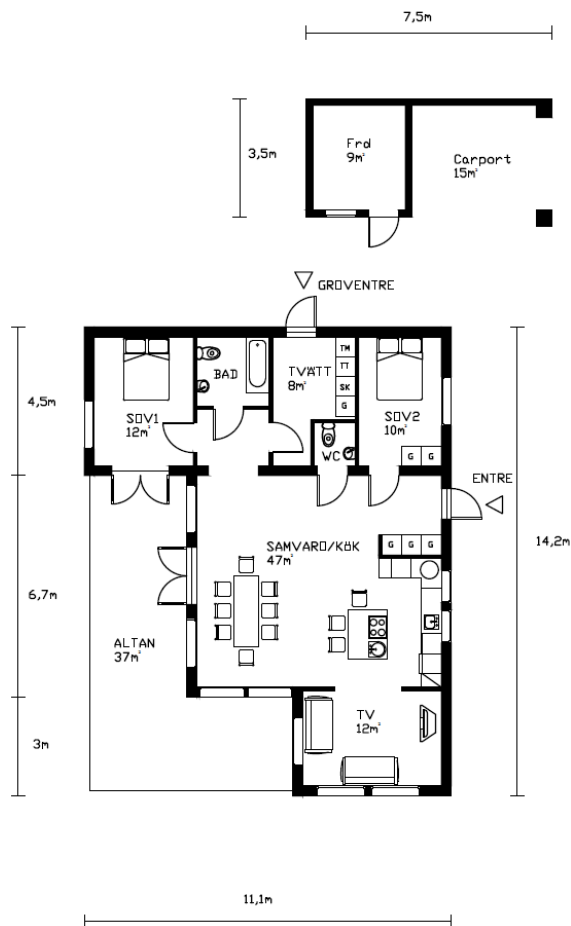
Vid utformning av bostäderna har målgruppens behov varit i fokus. Genom att erbjuda öppna ytor och en enkel planlösning som ger en möjlighet att både vistas ute och inne kommer målgruppens behov att bli tillfredsställda. Bostäderna är planerade på ett sätt som gör att man vid första anblicken inte tänker på att det är utformat för seniorer utan det är först vid analys av passagemått, trösklar, dörrkarmar osv som det märks att det är höjd nivå.

Terrasserna har stora ytor med en 90 gradig vinkel, vilket möjliggör för de boende att utnyttja solen under en längre del av dygnet. Med stora uteplatser ges även möjlighet att anlägga uterum som i sin tur förlänger sommarsäsongen.

Båda hustyperna har en carport med förråd, på 9 kvadratmeter, i anslutning till entrén. Carporten har en öppen sida som förenklar transporter till och från bostaden med bil. Något väderskydd mellan carporten och bostaden finns inte eftersom designen på exteriören inte tillåter detta. Förrådets storlek bestämdes efter analys av referensobjekten och målgruppen. Vid objekt Bukärrs ängar har bostäderna två förråd om 11 kvadratmeter vardera, varav det ena är ett isolerat varmförråd. Dock har merparten valt att använda utrymmet som kontor eller gästrum vilket gör att behovet av förvaring på 9kvm bedöms vara tillräckligt.

9.2.1 Typ A

Hus Typ A (figur 20-22) har en boarea på 100 kvadratmeter bestående av två sovrum på 12 respektive 10 kvadratmeter. Huset är utrustat med ett stort badrum med WC, ett mindre WC i anslutning till entrén samt en separat tvättstuga med groventré. Entrén leder in i den öppna kombinerade samvaron och köksdelen i sin tur vetter ut mot altanen på 37 kvadratmeter. Tv-rummet ligger avskärmat från samvarorummet, vilket erbjuder en möjlighet att göra om det till ett extra rum.



Figur 20: Planlösning hus Typ A



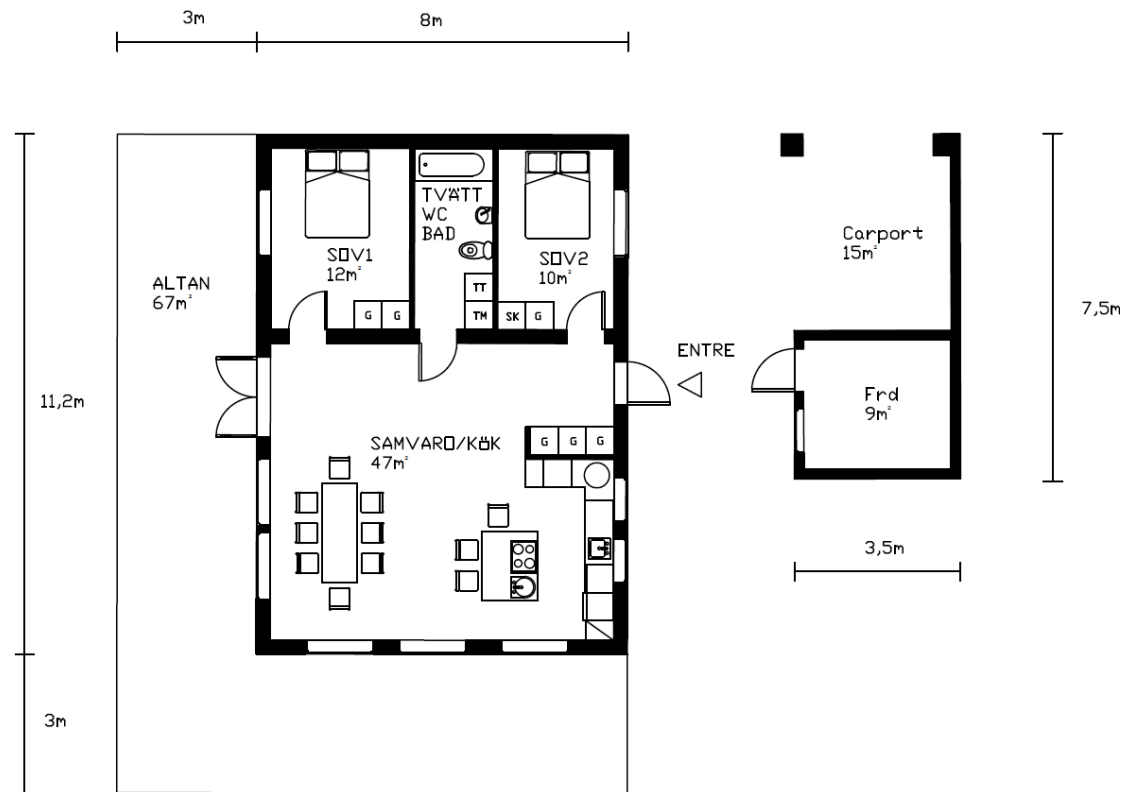
Figur 21: Fasadvy Hus Typ A



Figur 22: Fasadvy Hus Typ A

9.2.2 Typ B

Hus *Typ B* (figur 23-25) har en boarea på 78 kvadratmeter bestående av två sovrum på 12 respektive 10 kvadratmeter. Huset är utrustat med ett kombinerat badrum och tvättstuga. Entrén leder in i den öppna kombinerade samvaron och köksdelen som vetter ut mot altanen på 67 kvadratmeter.



Figur 23: Planlösning hus *Typ B*



Figur 24: Fasadvy Hus *Typ B*



Figur 25: Fasadvy Hus *Typ B*

10 Diskussion

I arbetet att ta fram ett nytt bostadsområde måste flera olika aspekter beaktas och fogas samman. Tomtens förutsättningar, kommunens mål, den tänkta målgruppens behov i form av bostadsnormer och bostadskvalitéer är komponenter som måste vägas in vid planering. Vi har valt att enbart arbeta med två av de tre tomter som utgör fastigheten 3:2, eftersom enbart två av dessa tomter hade förutsättningar att bilda ett sammanhängande område.

Vid planering av seniorbostäder är det viktigt att förstå hur målgruppen vill leva med hänseende till basbehov så som matlagning, sömn, förvaring med mera, men även städning, underhåll och fritidsaktiviteter är viktiga delar. Vi har identifierat att vår målgrupp söker ett, så underhållsfritt som möjligt, boende som är enkelt att lämna under t.ex. en längre semester. Samtidigt skall det finnas möjlighet för plantering etc. i hobby syfte. Möjlighet till social samvaro tillgodoses genom bland annat en öppen planlösning

Särö är ett väldigt attraktivt område, vilket gör det svårt att hitta tillgänglig markyta där större byggnadsprojekt kan genomföras. Att genomföra ett Seniorbostadsområde på fastigheten kan bli kontroversiellt eftersom det redan finns ett sådant område på andra sidan Västra Särövägen, samt att kommunen vill ha en blandning av invånare i området. JM AB har ägt tomten i många år, men det är först nu i samband med upprustningen av Särö Centrum och nybyggnationer på angränsande fastigheter som det blivit aktuellt att påbörja ett större projekt.

I början av projektet fanns tankar på att ta fram ett koncept som kunde appliceras i andra regioner inom JM koncernen. Konceptet var tänkt att innehålla ett fåtal moduler som kunde användas i andra projekt, samt att ta fram en standard för hur ett seniorbostadsområde kunde se ut. En utredning av det här slaget hade varit intressant att göra för att se om det finns ett behov av detta, samt om det finns en möjlighet att arbeta fram standardmoduler som sedan kan pusslas ihop. En utredning av det här slaget var för omfattande för detta projekt men bör forskas vidare på.

För att spekulera generellt om vårt förslag tycker vi att tolkningarna av det förslag som presenterats har varit i enlighet med JM:s affärsidé, samt kommunens planer för expansion av området Nya Särö Centrum. En byggnation av fastigheten skapar en helhet i ett annars ganska glesbyggt område. Genom att bebygga fastigheten blir området en liten del i ett stort sammanhang. Att det är seniorbostäder som byggs behöver inte vara skrivet i sten men vid en framtida expansion av Särö Centrum bör någon form av bebyggelse anläggas på fastigheten för att klara av att möta en ökad efterfrågan på bostäder.

10.1 Slutsats

Det ter sig troligt att Seniorbostäder som boendeform är ett bra alternativ i dagens och framtidens samhälle. I takt med att vi lever längre, många seniorer blir mer aktiva och förstår värdet med att vara senior kommer seniorbostäderna att få en mer framträdande roll i samhället. Analyser av målgruppen visar att många seniorer vill ha möjligheten att resa fritt och ägna sig åt sina fritidsintressen, inte låsa fast sig vid skötsel av en stor villa. Fördelar med att anlägga ett seniorbostadsområde, i nära anslutning till ett redan befintligt sådant, är att en möjlighet skapas för aktiviteter, transporter med mera där dessa kan samordnas mellan föreningarna.

Utmaningen med att skapa ett område är att samtliga hus får en optimal placering gällande t.ex. solvärde, bullernivå och insyn och samtidigt bibehålla ett attraktivt mönster. Placeringen av vägar och hus i området är således anpassade för att passa områdets struktur så bra som möjligt, dock är det inte optimalt i alla hänseenden. Huskropparna är framvuxna efter planlösningarna som är framtagna för att skapa ett, efter analys av målgrupp, så attraktivt boende som möjligt. Då de två typerna av hus skiljer sig i storlek och innehåll följer de ändå samma grundkoncept. Majoriteten av den analyserade målgruppen föredrar att ha en separat tvättstuga med groventré, ett gäst WC samt möjlighet till avskiljbart TV rum, vilket finns i hus *Typ A*. Då vissa inte har behov av ovan nämnda delar har även ett mindre hus tagits fram, *Typ B*, vilket istället har en större altan. Detta hus byggs i färre antal då analysen visar att, det förmodas att efterfrågan av dessa är något lägre. Genom att kunna erbjuda två olika hus ökar spridningen av intressenter, vilket leder till en säkrare försäljningsgrad och samtidigt en diversifiering ur estetisk synpunkt.

Efter analyserande av inhämtad information har vi arbetat fram ett seniorbostadskoncept utefter JMs affärsmodell. Fastighetens placering nära Särö centrum samt hav och promenadstråk ger bra förutsättningar för att seniorer skall trivas på platsen. Projekteringen av hus och område har tagits fram utefter de behov som majoriteten av dagens seniorer har.

Referenser

Elektroniska källor:

Stockwatch JM Mid Cap Stockholm, Bolagsöversikt. Dagen Industri AB, Stockholm 2013, <http://www.di.se/#!/stockwatch/jm/overview/> (Acc 2013-02-22)

Kort om JM, Om JM. JM AB, Solna 2013, <http://www.jm.se/om-jm/kort-om-jm/> (Acc 2013-02-23)

Om Seniorgården. Seniorgården AB, Sundbyberg 2013, <http://www.seniorgarden.se/om-oss/> (Acc 2013-02-25)

Fakta om kommunen, Kommun. Kungsbacka Kommun, Kungsbacka 2012, http://www.kungsbacka.se/sitetemplates/KBInformationPage_4903.aspx (Acc 2013-03-05)

Särö kulturarv, Introduktion. Stiftelsen Särö Kulturarv. Kungsbacka 2010, <http://www.sarokulturarv.se/?c=10001> (Acc 2013-03-20)

Bygdegården, Särös Historia. Bygdegårdarnas riksförbund, Halland 2009, <http://www.bygdegard.net/s%C3%A4r%C3%B6/s%C3%A4r%C3%B6s%20historia/351> (Acc 2013-04-01)

Arkitekturpris 2008, Bygga & Bo. Kungsbacka kommun, Kungsbacka 2009, http://www.kungsbacka.se/sitetemplates/KBInformationPage_20237.aspx (Acc 2013-04-16)

Riksbyggen. (2009). *Änghagen i Kullavik*. Available: <http://www.riksbyggen.se/Ny-Bostad/Aktuella-projekt/Halland/Brf-Anghagen/Bostadsfakta/> (Acc 20 april 2013)

https://maps.google.com/maps?client=safari&q=maps&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ei=StygUYnVleem4gTamYDoDQ&ved=0CAsQ_AUoAg

Rapporter:

Forsström, Andrea. 2011. *Planprogram*. Planprogram för Särö Centrum: P2/09.12. Kungsbacka kommun: Planavdelningen.

DS 10 22 51 : 2011-10-20 *Väg 955, Vänstersvängfält vid ny skola i Särö*. Kungsbacka kommun, Hallands län: Trafikverket.

Kommunstyrelsens Förvaltning. (2012). *Tabellbilaga, mål för bostadsbyggande*. Rapport. Kungsbacka, Kungsbacka Kommun. S.14

Norconsult. (2010). Miljöutredning till planprogram för Särö Centrum, Kungsbacka kommun. . 1 (1), 28-32.

Kungsbacka Kommun. (2012). Planprogram för nya Särö Centrum. 1 (1), 1-2.

Kungsbacka Kommun Planavdelningen. (2011). Planprogram för Särö centrum. ö. P2/09.12, 1-21.

Lerums kommun. (2012). Detaljplan för fastigheten Torp 2:75. 2012-06-29, reviderad 2012-09-17 (1), 18.

Kataloger

NCC. (2010). Bukärrens ängar. 1 (1), 4-5.

Intervjuer:

Rosenqvist, Rune; Ordförande i Bostadsrättsföreningen Olof Pers gård. 2013. Intervju 20 april

Ljungren, Karl: Affärsutvecklings chef JM AB. 2013. Intervju 1/2, 25/2, 15/3, och 27/4

Eberil, Nils: Projektchef Seniorgården AB. 2013. Intervju 1/2, 25/2, 15/3, och 27/4

Nyberg, Mats: Ordförande i Bostadsrättsförening Gästgiveriet. 2013. Intervju 25 mars

Kurlberg, Ingrid; Sales co-ordinator Retail and Brands. 2013. Intervju 26 mars

Gennerud Björsander, Inger; Verksamhetschef kommunstyrelsens förvaltning Kungsbacka kommun. 2013. Intervju 10 april.

Beckvid Tranchell, Ann; Mäklare Länsförsäkringar Fastighetsbyrå. 2013. Telefonintervju 1 mars.

Bilaga I

De steg som innefattar bostadsprojektering enligt Bostadsbolaget AB:

1. Identifiera byggbar mark
2. Ta fram förslagsskisser
3. Avstämning med fastighets och stadsbyggnads kontor
4. Marknadsundersökning och investeringsbedömning
5. Ansökan om markanvisning/strategiska markförvärv
6. Delta i planprocessen
7. Förvärv av mark
8. Bestämma upphandlingsform
9. Projektera
10. Begära in anbud
11. Beslut om byggstart
12. Byggnation
13. Överlämnande till förvaltning/försäljning