

Rättviks Fastigheter – Kvarteret Breddan

Projektet består av tre huskroppar som bär färg från den traditionella Rättviksdressen och det är även från det namnet Breddan har uppkommit. Husen stod klara för inflyttning den 1 februari 2023. Det innebär att utemiljön kommer färdigställas under vår och sommar 2023.

1. Gestaltning. Förutom bilaga med några bilder samt filmsnuttar från vår hemsida bifogas också bilaga för hur utemiljön ska bli.
2. Byggnadens anpassning var en viktig pusselbit för att detta skulle bli så bra som det blev. Färgsättningen gör att byggnaderna både smälter in i omgivningen samtidigt som man inte missar dom när man åker förbi.
3. Planlösning. Husen är byggda med moduler och har då till största del byggts på fabrik i Värmland. Vi var intresserade av 1 rok till 3 rok då vi identifierat de storlekarna som mest efterfrågade. Bilagan med bilder har några typlägenheter i 3D.
4. Nytänkande. För oss har det varit fokus på att balansera kundnyttan med bra planlösningar och övertid kunna ha en effektiv förvaltning. Vi installerar för första gången Iloq i hela byggnaden. För att hålla ner byggkostnaden något byggdes det loftgångar mellan husen för att kunna klara oss med en hiss. Husen är uppkopplade helt och hållet och kan styras och följas upp på distans.
5. Teknik. Fastigheterna värms via fjärrvärme som är uppkopplat mot överordnat styrsystem. Givare som mäter temperatur och fukthalt är installerade i varje lägenhet samt övriga gemensamhetsutrymmen för att få fram optimal värmekurva för fastigheterna. Samtliga tak är utrustade med solceller och mätning av elproduktionen. Mätare finns installerade på förbrukare i fastigheten så som motorvärmare, elbilsladdning, tvättstugor, ytterbelysning för att se fördelning/förbrukning av elförbrukning i fastigheterna. Mätning finns på tappvarmvatten och vvc slingan. Iloq låssystem är installerat i alla husen och via det systemet så bokas tvättstugetider. Även postfack öppnas via Iloq systemet.
6. Vi anser att projektet kan användas och hjälpa andra som vill bygga liknande hus, framförallt att det rör sig om moduler. Bygget har gått fort vilket tyder på en bra modell för byggandet. Grundarbetet påbörjades i februari/mars 2022 och husen stod klart för inflyttning 1 februari 2023.
7. Som jag nämnde ovan har bygget flutit på väldigt bra och där husen stått klara efter lagd tidsplan. Vi har haft hjälp av duktiga konsulter och Häggmarks har varit väldigt professionella hela vägen.
8. Ekonomi. Utmaningen för oss är att bygga lägenheter till så låg kostnad för att inte riskera stora nedskrivningar. Vi har bedömt att vi inte kan ta ut högre hyror än vad som maximalt får tas ut enligt reglerna för investeringsstödet. Hyran räcker inte fullt ut för att klara ett marknadsvärde motsvarande bokfört värde, men kan hanteras mot övervärden på andra byggnader på samma fastighet. Det är vårt första projekt med solceller, vilket känns väldigt bra, detta tillsammans med att huset är uppkopplat är intentionen att driftskostnaderna ska vara låga och på så vis kunna höja värderingen något när driften är låg.
9. Hållbart. Alla lägenheter och utrymmen är tillgänglighetsanpassade. I cykelförråd finns möjlighet att ladda elcykel eller permobiler, likaså finns det möjlighet att tvätta av cyklar, vagnar etc. innan man kör in dom i förrådet.
10. Materialval. Bilaga finns för en ritning som visar på stommens material. Vi har aktivt valt träfasader, både ut miljösynpunkt men också utifrån att vi tycker det är snyggar och smälter bra in i omgivningen.
11. Gemensamma utrymmen. Bilaga Utemiljö bifogas.
12. Vi samarbetar med Kommunen där vi erbjudit lägenheter till dom för både integration och sociala kontrakt.

Bilder från byggtiden

På vår hemsida har vi gjort tre korta filmer som visar byggprocessens gång. Länk till vår sida har ni nedan. Utöver det bifogas några bilder, både animerade och riktiga.

[Aktuella projekt - Rättviks fastigheter \(rattviksfastigheter.se\)](http://rattviksfastigheter.se)

Animerad bild:



Så blev det:



Loftgång mellan hus, gula dörren i röda huset är ingång till hiss. Bild till höger från invigningen i januari:



Bilder på typlägenheter:

3 rok:



1 rok:



2 rok:



Utemiljö

Utemiljön ska präglas av fina planteringar i öar kring husen, men med växter som står sig året om såsom enar, barrväxter och gräs varvat med stenar och grus (se bilder). Till dessa öar kommer bänkar och bord att finnas för att bidra med ökad socialkontakt för hyresgästerna. Det kommer även planteras fler träd på området i forma av olika rönnbärsträd.



