



# HILLEN'S GLÄNTA

Markanvisningstävling Stora Hillänget  
Område B & C  
Ekeblad Bostad





## Om oss

Ekeblad Bostad grundades 2010 med en tydlig idé - att skapa bostäder som gör det möjligt för fler att ta ett kliv in på bostadsmarknaden. Vi arbetar med tydliga processer där bra lösningar återanvänds och i kombination med ett intresse för lärande och utveckling kan vi erbjuda välplanerade bostäder som är hållbara och prisvärda. Vår huvudsakliga verksamhet består av bostadsutveckling från tidigt markförvärv, detaljplaneprocesser och projektering till uppförande av inflyttningsklara bostäder. Vi är verksamma i hela landet och har kontor i Göteborg, Örnsköldsvik, Karlstad och Skåne.

Vi består av arkitekter, projektledare, affärsutvecklare, ekonomer och marknadsförare som arbetar tätt tillsammans i projektets alla skeden. Flera av våra projekt drivs i nära samarbete med lokala byggentreprenörer och att kombinera våra olika kunskaper har visat sig fördelaktigt för alla parter.

## Ekeblads arkitekter

Inom Ekeblad ryms ett arkitektkontor bestående av fem arkitekter. Arkitekterna jobbar i nära samarbete med projektledarna för att säkerställa att varje projekt som utförs håller en hög arkitektonisk nivå. I varje projekt läggs stor vikt vid att förankra bostäderna till projektets kontext och plats. Detta görs ofta i form av platsbesök, konceptutveckling och mycket skissande för att sedan kunna utföra ett projekt som samspelar med platsen, från helhet till detalj.

Den verksamhetsnära kopplingen och de höga ambitionerna för arkitekturen skapar tillsammans med företagets starka finansiella ställning en unik möjlighet. Här kan vi på allvar prata om byggande arkitekter.

## Projektorganisation



**Johan Martinelle**

Projektutvecklare

*"Efter att ha bott snart 20 år i Göteborg känns det väldigt inspirerande och roligt att få ge någonting tillbaka till den stad där jag vuxit upp och gått i skolan. Jag har mycket minnen och en förkärlek till den klassiska bergsmansgården, målet är att värna om den traditionen med ett modernt grepp"*

+46 733 590 880  
johan.martinelle@ekebladostad.se



**Emil Lundin**

Arkitekt SAR/MSA



**Julia Magnusson**

Arkitekt



**Oskar Erenstedt**

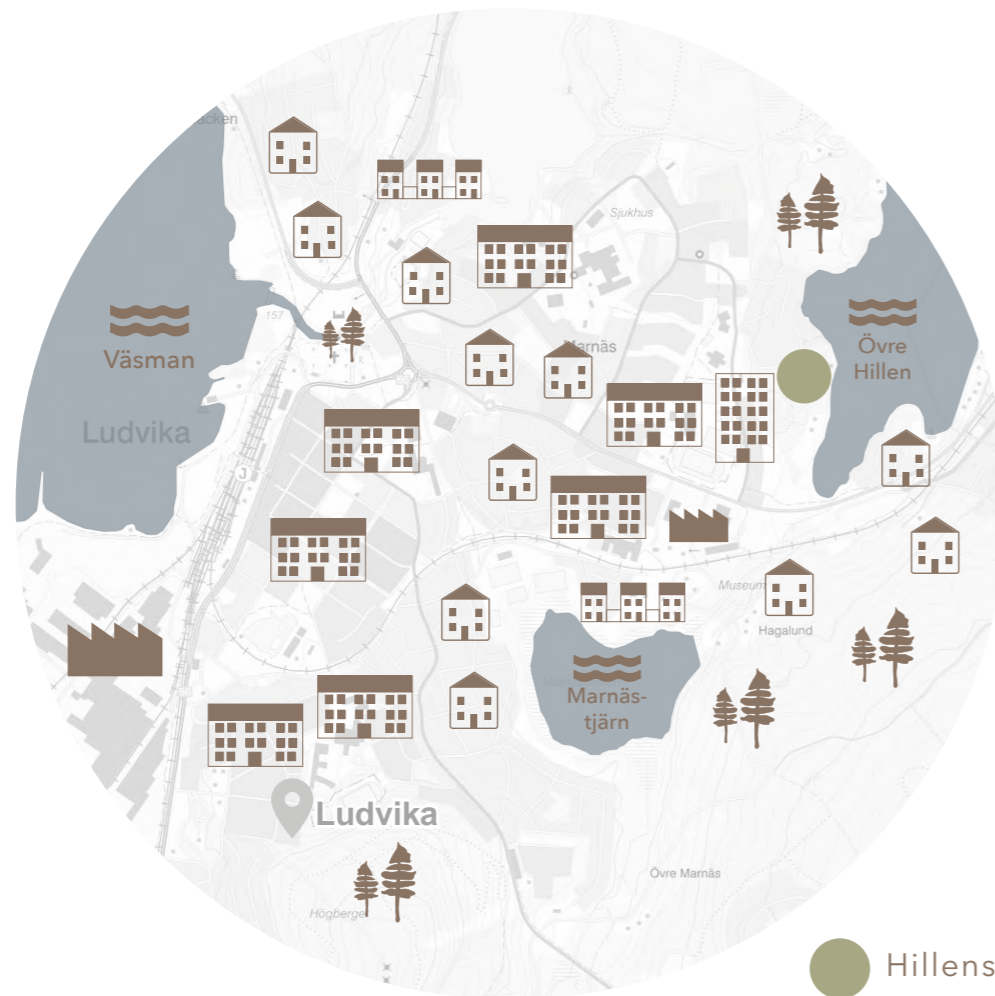
Arkitekt



## Platsanalys

För att kunna ta fram ett väl förankrat och starkt förslag till Stora Hillänget har en platsanalys, inklusive historie- och målgruppsanalys, genomförts. Projektplatsen besitter en stark karaktär med den naturnära sluttande skogstomten mot Övre Hillen och ligger dessutom centralt i Ludvika med en fem minuters cykeltur till

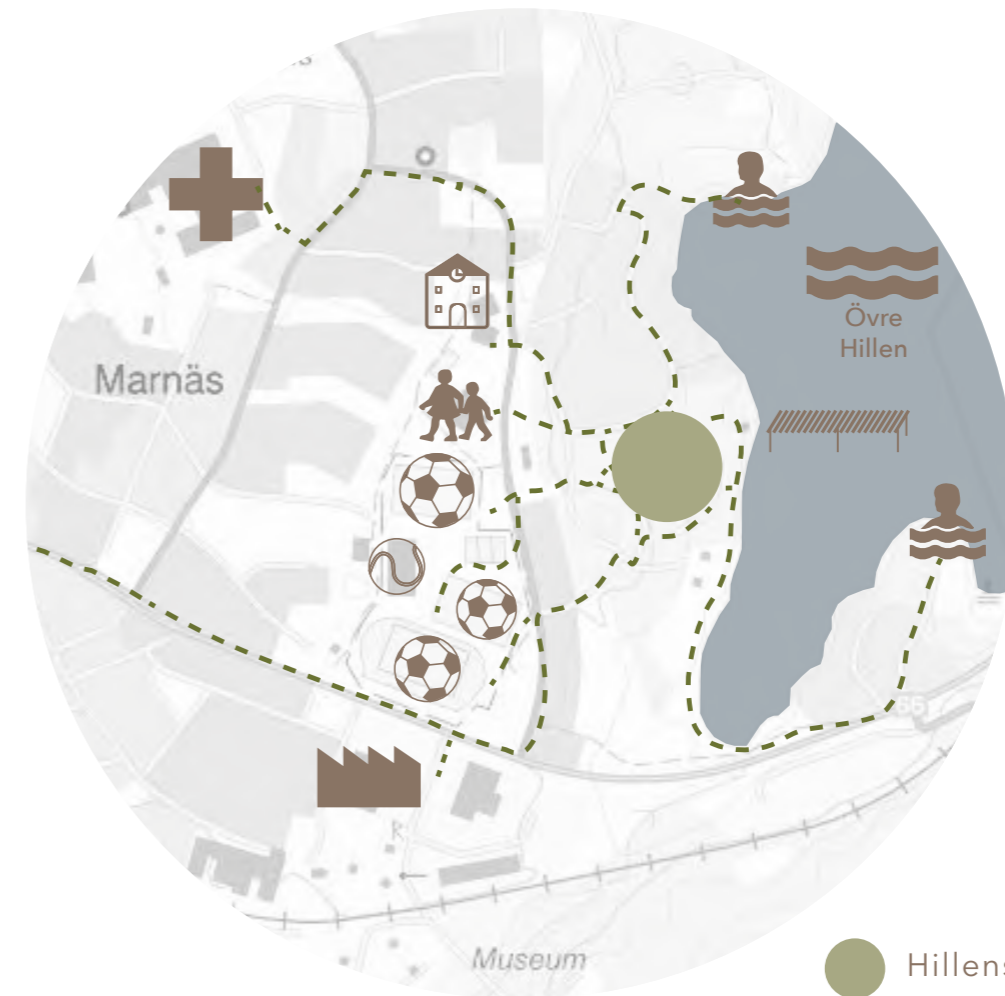
centrum och många grundläggande funktioner inom en kilometers avstånd. Kombinationen av det centrala läget och de naturnära kvaliteterna ger platsen stor potential vilket ökar kraven på att ta fram ett mycket genomarbetat förslag. Ett förslag som maximerar kvaliteterna för de boende samt för resten av Ludvika.



Hillens Glänta

## Bebyggelse

Bebyggelsen i Ludvika är generellt sett låg med villor i två plan och flerbostadshus i tre till fyra plan. Utbudet av arkitekturstilar är brett, från Ludvika Gammelgård med anor från 1500-talet till blandad bebyggelse från stora delar av 1900-talet. De fristående husen har ofta traditionella drag som träpanelfasader med markerade fönster och knutar.

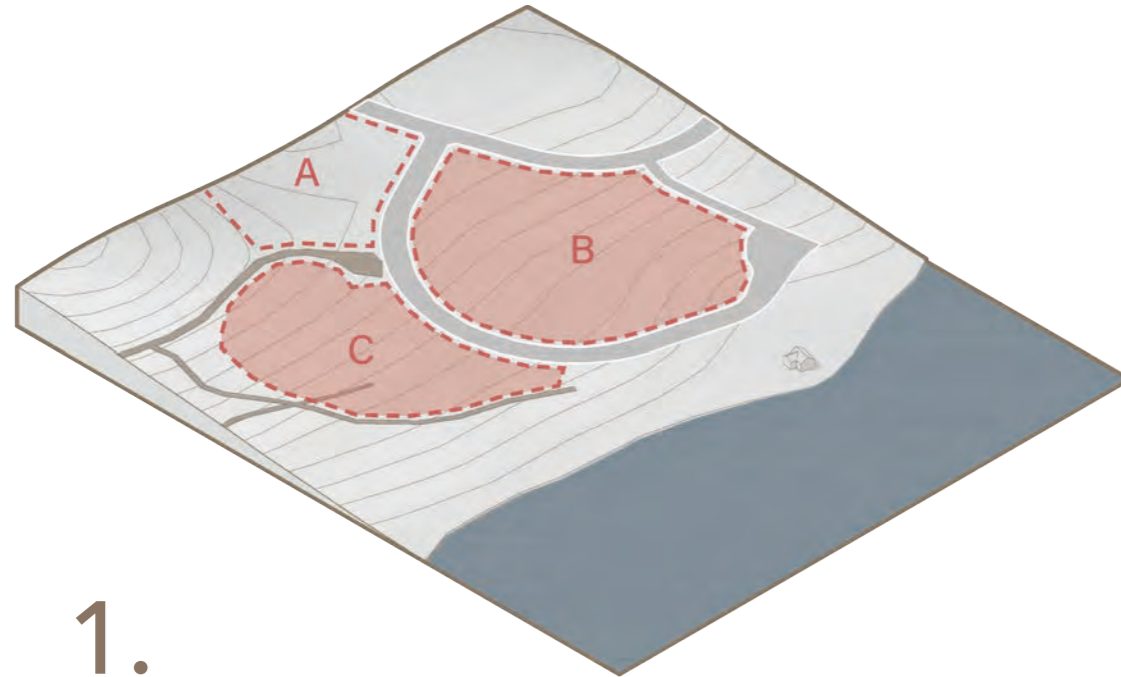


Hillens Glänta

## Närområde

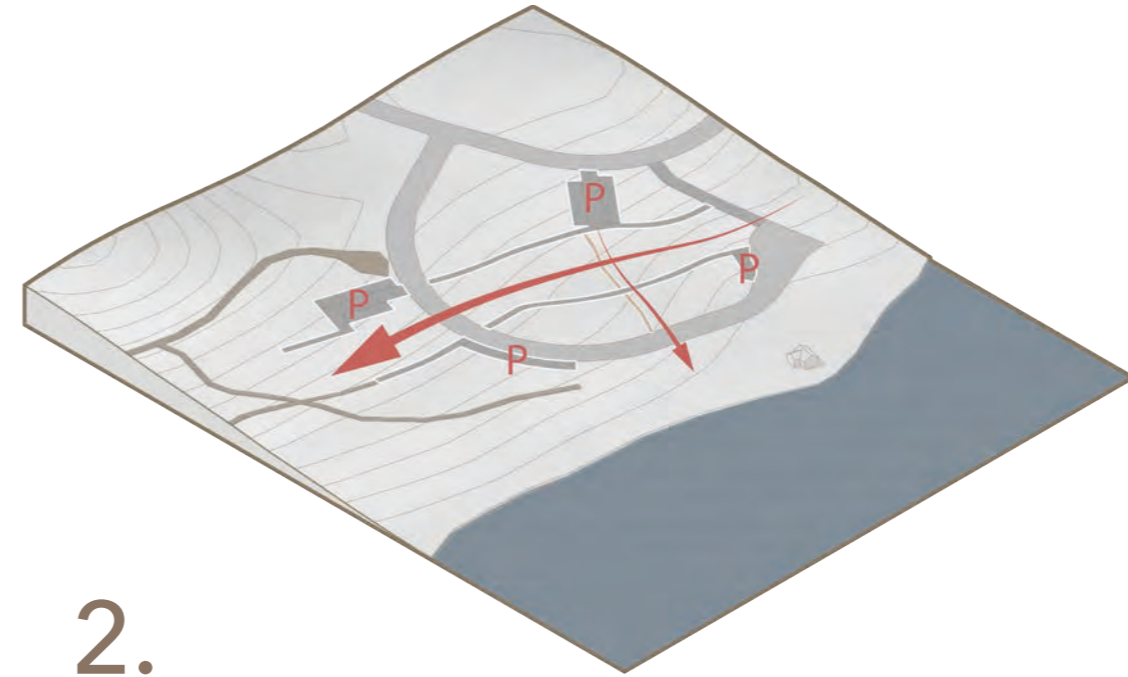
I fastighetens närområde, inom några få minuters gångavstånd, ligger många viktiga funktioner för vardagslivet. Närheten till dessa möjliggör en mer bilfri vardag som vi önskar återspegla i visionen för Hillens glänta. Samtliga flöden, med fokus på cykel- och gångflöden, till platsen fångas upp i det lokala vägnätet för att binda samman platsen till resten av samhället och öppna upp för Ludvikas invånare.





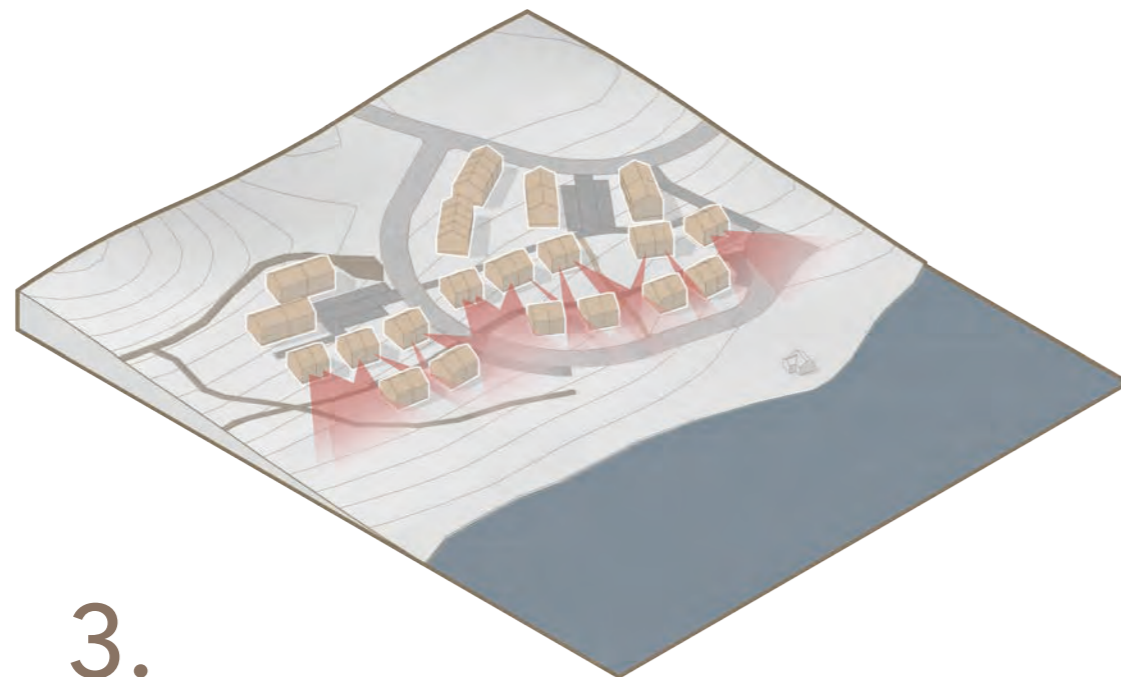
# 1.

Vi har valt att primärt rikta in oss på område B och C som har ett mycket vattennära läge och möjlighet till fin utsikt över sjön Övre Hillen.



# 2.

Två vägar anläggs för att skapa en passage mellan befintligt bostadsområde och naturområdet. Dessa vägar används huvudsakligen för gångtrafikanter från de utspridda parkeringsplatserna som ligger utanför området vilket skapar en bilfri och trygg gårdsmiljö.



# 3.

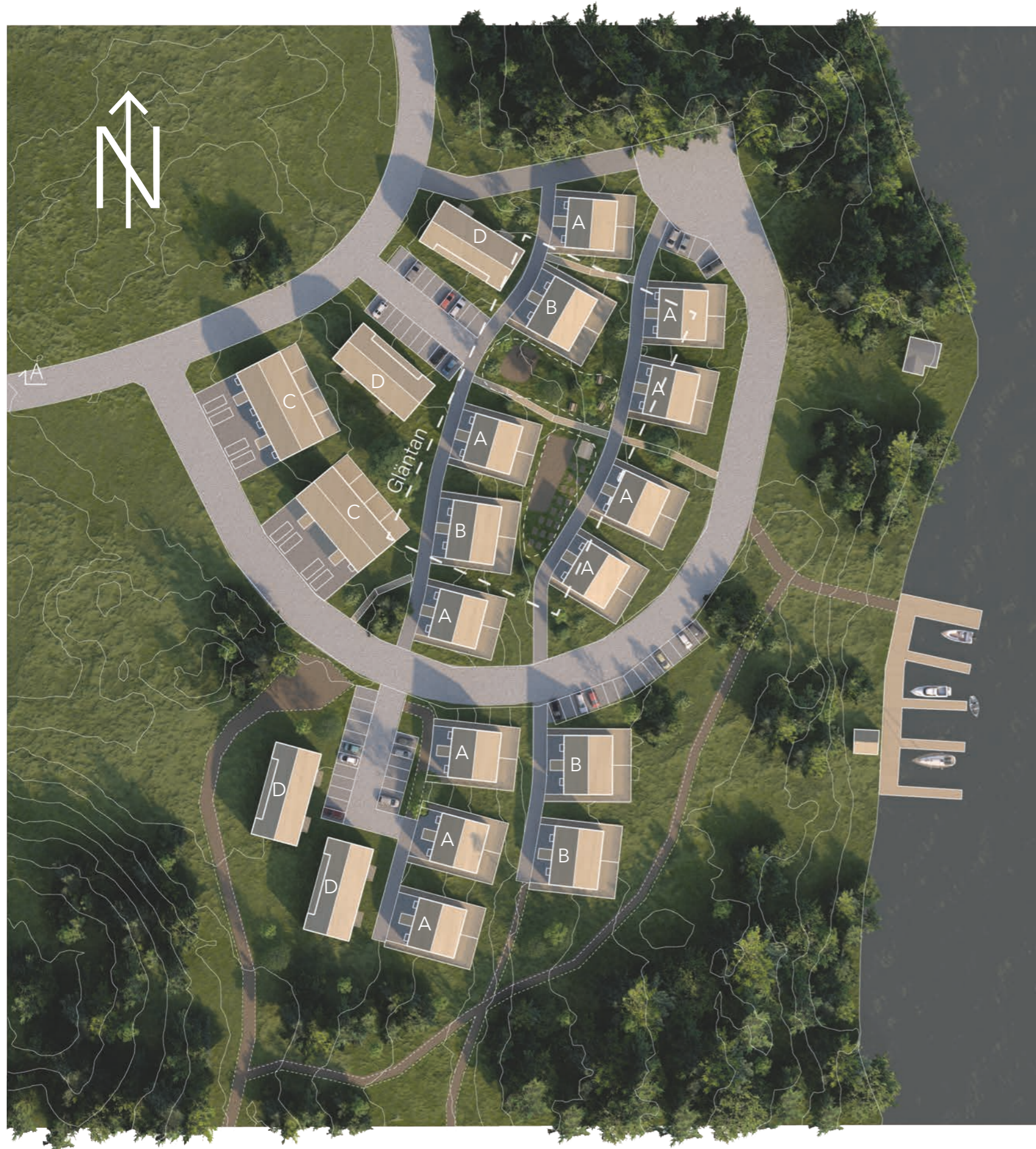
Genom att placera parhus närmast sjön skapas siktlinjer mellan husen som ger en koppling till vattnet. På detta sätt får även husen längre in på fastigheten ta del av platsens kvalitéer.



# 4.

För att bevara så mycket natur som möjligt får parhusen väl tilltagna altaner som uteplatser vilket ger plats för mer gemensamhetsyta och bevarande av grönområden.





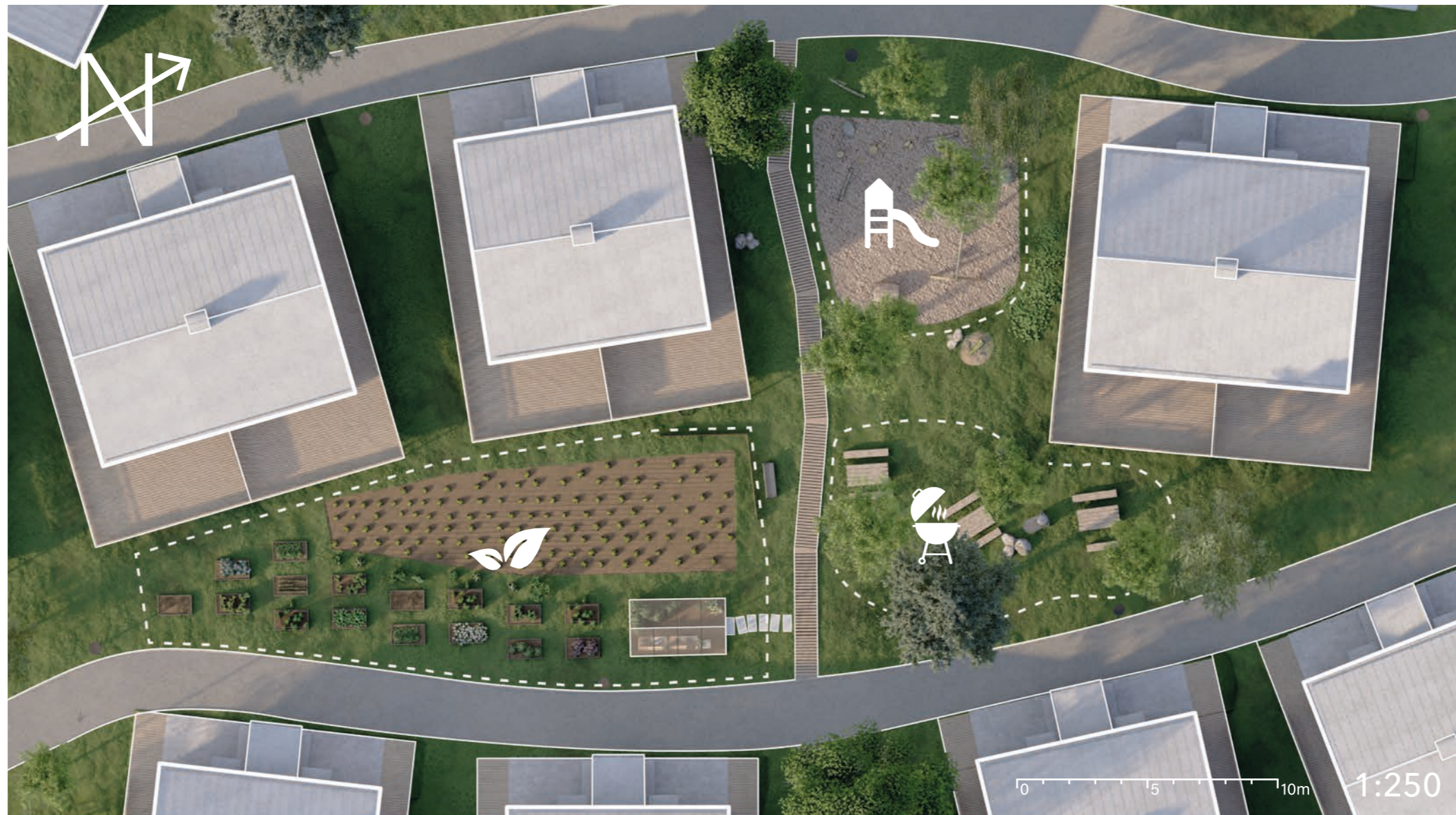
# Situationsplan

Hillens Glänta utgörs av 52 bostäder i form av parhus, radhus och lägenheter. Radhuslängorna och flerbostadshusen är placerade i väst, på tomtens flackare delar. I sluttningen har parhus omsorgsfullt placerats ut efter höjdkurvornas förutsättningar. Varje parhus har noggrant positionerats för att följa typologin, skapa siktlinjer samt för att bilda gröna rumsligheter inom planområdet. Siktlinjerna ger inte bara bostäderna sjöutsikt, utan medför också en bättre överblick över området. Överblicken, i kombination med gröna umgängesytor, ger förutsättningar för ett tryggt område med god social hållbarhet. I områdets mitt ligger den största gemensamhetsytan som genom sina funktioner och öppenhet bidrar till aktivitet och trygghet i grannskapet. Vi har valt att kalla denna plats för Gläntan.

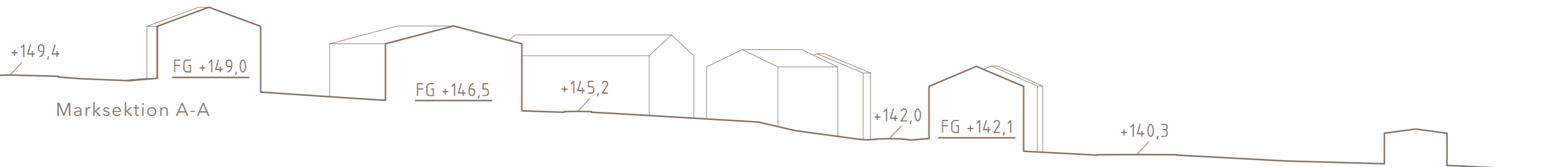
- A: Parhus, 100 kvm
- B: Parhus, 120 kvm
- C: Radhus, 100 kvm
- D: Flerbostadshus, 85 kvm/lägenhet

0 10 20 30 40 50m 1:1000





Gläntan med närliggande hus



## Gläntan

Utifrån medborgardialogen som presenterades i markanvisningstävlingen får området en stor gemensamhetsyta med plats för odling, grill och lek i enighet med vad som önskades. Placeringen av odlingen lämnar siktlinjerna öppna för husen bakom medan bevaring av träd sker i större utsträckning där de inte påverkar utsikten. Lek- och grillplats har en nära koppling för att underlätta för vuxna att hålla koll på barnen.

Gränsen mellan privat och publikt kring gårdsmiljön görs tydlig tack vare höjdskillnaderna på altanerna och omkringliggande mark. Altanerna får även ett relativt tätt räcke som förhindrar insyn till bostäderna.

Gemensamhetsytorna har även nära till en av de större parkeringarna i området vilket gör de tillgängliga för andra boende i närområdet eller gäster till boende.









# Gestaltning

Gestaltning greppet för bostadshusen bygger på en balans mellan historia och nutid samt mellan lekfullhet och harmoni. En omfattande skissprocess har mynnat ut i gedigna och naturnära fasader som hyllar den vackra plats de befinner sig på. I vår vision föreslår vi fyra olika bostadstyper för att nå ut till en bred målgrupp med olika behov och önskemål. Hustypernas fasader har gestaltats utifrån samma grundprinciper och nedan vill vi berätta hur vi i gestalningen jobbat med **historia, nutid, lekfullhet** och **harmon**i.



Parhus 100 kvm



Parhus 120 kvm



Flerbostadshus 86 kvm



Radhus 100 kvm





# Gestaltungsprinzipien

## Historia

Från 1500-talet och flera sekel framåt stod bergsmansgården Stora Hillänget på den aktuella projektplatsen. En ståtlig träbyggnad med traditionella detaljer som markerade fönster, markerade gavlar och vertikal indelning i fasaden. För att förena nutid och framtid med platsens kulturarv har bostadshusens detaljer inspirerats av bergsmansgården. Fönstrena är tydligt inramade och markerade, gavlarna markeras med ribbor och den vertikala takten i fasaderna är också en brygga till historien. Likaså bevaras träbyggnadstraditionen då samtliga hus genomsyras av trä, från stomme till fasad.

## Nutid

Den mer moderna gestaltningen i fasaderna träder fram i de stora fönsterpartierna, fasadernas stramhet och det begränsade takutsprånget. Genom de stora fönsterna maximeras de interiöra kvaliteterna med närhet och siktlinjer mot naturen och sjön. Fasadernas återhållsamhet i naturnära materialval är en ambition att få husen att smälta in i naturen och underordna sig den vackra platsen.

## Lekfullhet

Som tidigare nämnt är husens placeringar välanpassade efter tomtens typologi och vridna åt olika håll för att anpassas efter höjdskillnader och siktlinjer. Dessutom skapar de vridna placeringarna en värdefull lekfullhet i området. Med husens unika placeringar i landskapet kommer solens strålar belysa fasaderna olika. Genom ribborna i fasaderna förstärks detta med ett skuggspel som löper från dagens första till sista solstråle.

## Harmoni

Områdets oregelbundenhet och lekfullhet balanseras upp av att fasaderna hålls strama för att inbringa ett lugn i området. För att de strama formerna ska träda fram i sin fulla kraft är ett gediget och omsorgsfullt utförande av yttersta vikt. Fasaderna utförs i stående träpanel där olika behandlingar av panelen ger en variation mellan hustyperna. Variationen av träpanel speglar skogens naturliga variation och är ännu ett grepp för en harmoniskt gestaltad miljö.





Skala 1:100 (A3)  
0 1 2 3 4 5m

# Parhus, 100 kvm





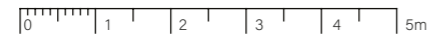
Skala 1:100 (A3)  
0 1 2 3 4 5m

# Parhus, 120 kvm





Skala 1:100 (A3)



# Flerbostadshus, 86 kvm

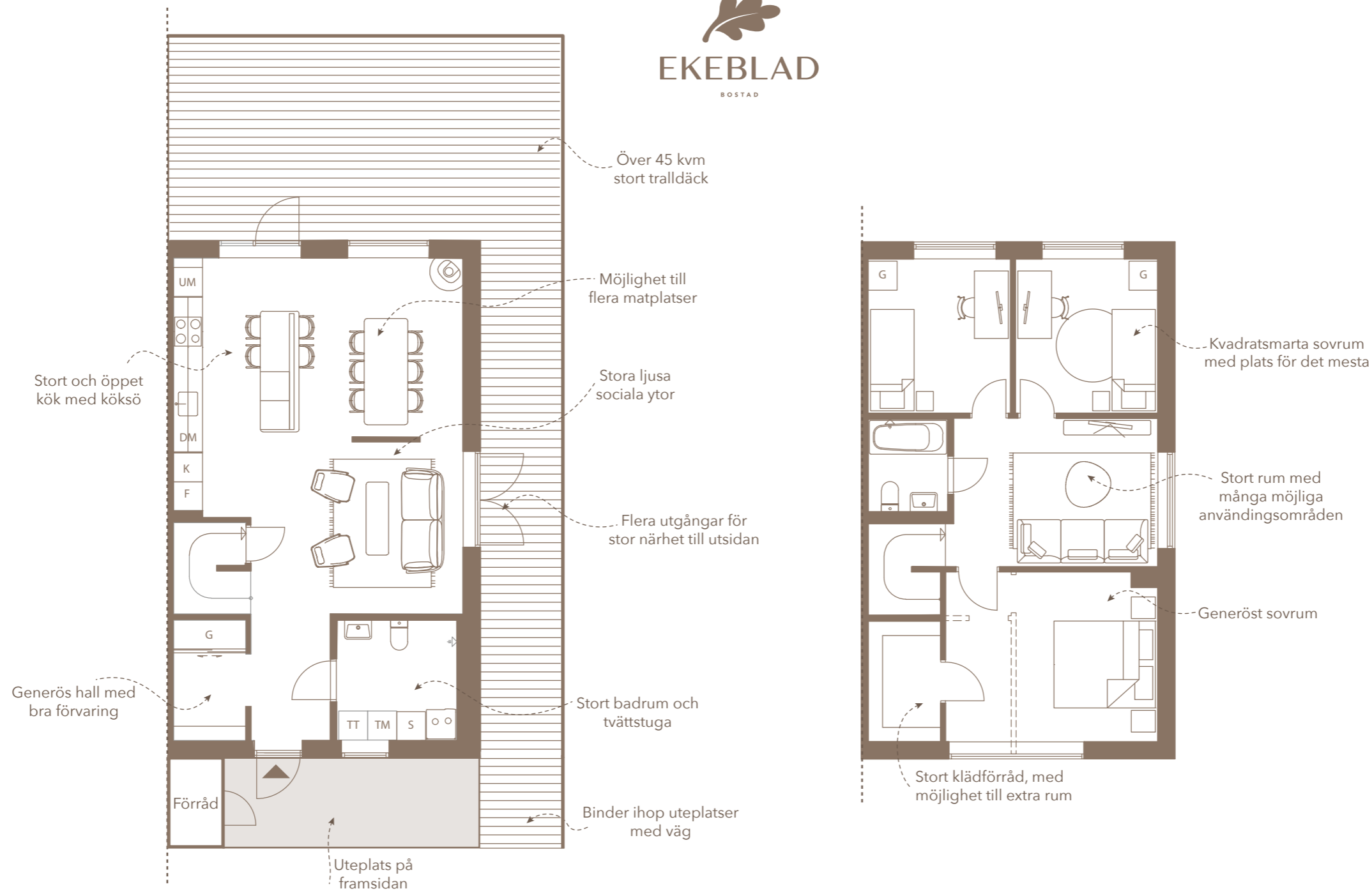




Skala 1:100 (A3)  
0 1 2 3 4 5m

Radhus, 100 kvm





## Planlösning 120 kvm

Våra bostäder är utformade med många års erfarenhet av småhusbyggande som utgångspunkt. Planlösningarna är noga avvägda för att motsvara högt ställda krav på praktiska ytor för vardagslivet men också för att infria förväntningarna om ett öppet, ljust och luftigt hem där de sociala ytorna är i fokus. Här presenteras planlösningen för parhuset på 120 kvadratmeter.

Centralt, i dubbel bemärkelse, är det stora vardagsrummet och köket i öppen planlösning, med väl tilltagna fönsterpartier. Här finns stora möjligheter att kombinera olika möbleringar med att dela av rummet med väggar eller en köksö efter behov och smak. Det finns också möjlighet att bygga till ett rum i gavelbostäderna.

Plan 2 är utformad för att på ett smart sätt ge stor flexibilitet i rumsindelningen men också möjligheten till lite extra kvalitet och svängrum. Som standard finns ett möblerbart allrum, två mindre sovrum samt ett stort sovrum med en väl tilltagen klädkammare. För en stor familj finns möjligheten till fem sovrum.

Från husets insida finns flera passager ut till trallen och uteplatsen på framsidan. Närheten och rundgången skapar en stark koppling mellan in- och utsida. Uteplatserna har olika karaktärer och kvaliteter. Från det stora altandäcket ges den bästa sjöutsikten och morgonsol medan framsidan erbjuder en plats i kvällssolen.





# Hållbarhet i våra kvarter

Att jobba hållbart är en grundbult för oss på Ekeblad bostad. För att försäkra oss om att samtliga projekt vi gör genomsyras av ett hållbarhetstänk jobbar vi utefter vårt egna hållbarhetsprogram. Programmet har tagits fram tillsammans med hållbarhetsstrategerna på *Hållå Hållbarhet*. Hållbarhetsprinciper i detta program kommer givetvis appliceras i Hillens Glänta och byggnaderna ska följa miljömärkning Svanen.

*Nedan är en övergripande sammanfattning av hållbarhetsprogrammet.*



## Klimatpositiva hem 2030

Vårt mål är att alla hus vi bygger ska vara klimatpositiva senast år 2030. Det betyder att så lite växthusgaser som möjligt ska släppas ut när byggmaterialet tillverkas och i husens energianvändning. De utsläpp som ändå sker, ska kompenseras med förnybar energi och kolinlagring.

### Det här gör vi

svanenmärkta hus | låg energiförbrukning | solceller | trästomme | cellulosaisolering | fossilfria transporter för stommen | förnybar energi på byggplatsen | god sortering av byggavfall | klimatriskanalys



## Ett hållbart liv

Vi vill att det ska vara enkelt att bo och leva hållbart i våra bostäder. Det kan till exempel handla om att ha en låg energiförbrukning, bra möjligheter att sortera avfall, egen odlingslåda för grönsaker eller att kunna dela verktyg med grannarna.

### Det här gör vi

energieffektiva tillval | generöst källsorteringsutrymme | app för delning av prylar | gemensamma verktyg och trädgårdsredskap | laddning av elbilar | odlingsmöjligheter | bärbuskar och fruktträd | kartläggning av ekosystemtjänster



## En trygg affär

Det ska kännas tryggt att köpa en bostad av oss. Därför erbjuder vi våra bostadsköpare olika lösningar för ekonomisk säkerhet. En trygg affär handlar också om att vitar ansvar i leverantörskedjan och samarbetar med seriösa aktörer.

### Det här gör vi

delfinansiering med Ekeblad BoStart | räntesäkrad månadsavgift i 18 månader | gröna bolån | uppförandekod för leverantörer | digital personalliggare på byggplatsen | max två led av underentreprenörer



## Granngemenskap

Redan vid ritbordet kan våra arkitekter skapa förutsättningar för levande och sociala kvarter. Dessutom kan de boende ansöka om bidrag för att förverkliga idéer som främjar gemenskap och hållbarhet.

### Det här gör vi

egna arkitekter som skapar trygga och levande kvarter | uppmuntrar de boendes hållbarhetsidéer med ekonomiskt bidrag | kommunikationsapp för grannar





# Referens: Nordtag

<b>Antal bostäder:</b>	<b>72 lägenheter i flerbostadshus 47 rad- och parhusbostäder</b>
<b>Status:</b>	<b>2 av 3 delområden inflyttade</b>
<b>BTA:</b>	<b>ca 14 240 kvm</b>
<b>Upplåtelseform:</b>	<b>Bostadsrätt</b>
<b>Uppskattad Budget:</b>	<b>ca 468 MSEK</b>

På en skogsklädd sluttning i Nordtag utanför Kungälv slingrar sig en bostadsgata kantad av par- och radhusbostäder i olika storlekar och med stora kvaliteter. Bebyggelsen är anpassad till terrängen och såväl utsiktslägen som solmöjligheter tas tillvara. Den uppvuxna gran- och tallskogen bevaras och ger hela området en lugn inramning.

Bostädernas storlek varierar mellan 115 och 140 kvadratmeter och många målgrupper ryms inom området. En del av byggnaderna är i suterräng för att ta upp skillnader i topografin medan husen i speciella lägen tillåts växa till 3 våningar med en solig takterass med magnifik utsikt.

Flerbostadshuset Silva i samma område tar sin utgångspunkt i skogens material, färger och ljus. Platsens unika kvaliteter tas tillvara genom byggnadernas gestaltning och placering, bostädernas utformning samt val av material såväl utvändigt som invändigt.

Lägenheterna har planerats för ett modernt liv med stor flexibilitet. Här har vi bland annat fokuserat på väl tilltagna sociala ytor med stora fönsterpartier mot skogen, möjlighet till hemmakontor och alternativet att lägga till ett rum i bostaden.

Högst upp i husen finns helt unika etagelägenheter med både ett inglasat växthus och balkong med utblick över omgivningarna.

**Referensperson:**

**Stina Gunnarsson**

**Kungälv kommun**

**Tel. 0303-23 95 38**

**Mobil. 072-501 62 08**

**E-post. [stina.gunnarsson@kungalv.se](mailto:stina.gunnarsson@kungalv.se)**







# Referens: Zickzack



**Antal bostäder:**  
**Status:**  
**BTA:**  
**Upplåtelseform:**  
**Uppskattad Budget:**

**27 radhusbostäder**  
**Inflyttad**  
**ca 3 600 kvm**  
**Bostadsrätt**  
**ca 90 MSEK**

I naturnära Vikingstad utanför Linköping står nu 27 smarta radhusbostäder med en träfasad i särklass.

Vår ambition är att alltid ta ytterligare steg mot ett mer hållbart byggande i varje projekt. Det är därför vi med stolthet refererar till vårt första kvarter med en miljöstampel. Zickzack är uppfört med miljöcertifiering enligt Svanen.

Samtliga bostäder får solceller på taken vilket framtidssäkrar bostäderna mot höga elpriser. Varje bostad har också en privat trädgård med odlingslådor där den intresserade kan odla varierad växtlighet.

I mitten av bostadsområdet finns en central grönskande innergård där de boende kan njuta av ett gemensamt växthus. Där kan de boende umgås med grannarna och njuta av sorlet från det levande grannskapet.

Fasaderna i området utgörs av träribbor i en 45 gradig lutning. Ribborna skapar spännande och taktila fasader vars skuggspel bidrar med en närvarande arkitektur. Fasaderna är dessutom underhållsfria och har granskats ur ett livscykelperspektiv.

**Referensperson:**

**Jonas Sivervik**

**Linköpings kommun**

**Miljö- & samhällsbyggnadsförvaltningen**  
**Mark- & exploateringsenheten**

**Tel. 013-20 61 14**

**E-post. [jonas.sivervik@linkoping.se](mailto:jonas.sivervik@linkoping.se)**





## En pålitlig affär

Med vår mångåriga erfarenhet inom markförvärv, bygg, arkitektur och finansiering vet vi hur vi optimerar våra projekt. Vi är måna om vårt varumärke och vi vet hur viktigt det är med goda samarbeten, långsiktigt ansvarstagande och att ha en sund affäretik.

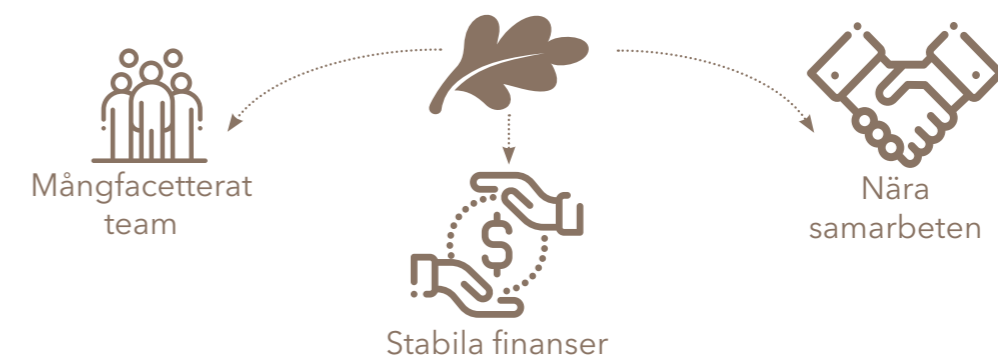
I dagens läge, med ökande räntekostnader, är det viktigt att ha en sund finansiering. Ekeblad Bostad har genom sitt egna kapital goda möjligheter att finansiera och genomföra projekt.

Att kunna genomföra de projekt vi tar oss an är viktigt för oss. Genom att arbeta med effektiva byggprocesser där vi nyttjar skalfördelar och väl inarbetade system för att upptäcka och förebygga fel kan vi höja kvalitetsnivån på våra bostäder och säkerställa ett hållbart genomförande. Vi anlitar stora och medelstora entreprenörer, ofta med en lokal förankring.

Genom kostnadskontroll och ett fokus på effektivitet har vi en historik av stabila finanser. Det är en trygghet för våra bostadsköpare, samarbetspartners och medarbetare.

## Ett tryggt genomförande

Ekeblad Bostad har byggt fler än 1350 bostäder över hela Sverige. Varje projekt anpassat och förankrat till platsen. Vi har tilldelats 48 kommunala markanvisningar och samarbetar även med många kommuner i detaljplaner, gestaltningsprogram och utformning av nya bostadsområden.



## Ekeblad i siffror

600  
M SEK i eget kapital

45  
Avslutade projekt

1350  
Uppförda bostäder

14  
Pågående  
planprocesser

1600  
Bostäder i vår  
byggrättsportfölj

48  
Vunna kommunala  
tävlingar

6  
Projekt under  
produktion

# Finansiering av projekt

Markförvärv finansieras genom eget kapital.

Projektgenomförande finansieras genom eget kapital, byggnadskreditiv och fastighetslån.

Byggnaderna uppförs som bostadsrätter.

Ekeblad bostad har en historia att finansiera projekt och bostadsrättsföreningar med framförallt SBAB och där möjlighet finns har vi god erfarenhet av att arbeta med lokala Sparbanker.

Ekeblad Bostad AB  
556792-5838  
Datavägen 14A. 436 32 Askim  
www.ekebladbostad.se

Firmatecknare:  
Staffan Hagström  
staffan.hagstrom@ekebladbostad.se  
+46 733 401 145

# Val av område

Vi vill i första hand förvärva både område B och C för att få igenom vår vision om ett sammanhängande stråk längs vattnet som skapar förbindelser från norr till söder. Att bara tilldelas område B är också ett alternativ men skulle innebära att ett parhus försvinner för att lösa parkering och därmed minskad exploatering utöver dem förlorade kvalitéerna. Vi vill endast tilldelas område C i samband med Område B.

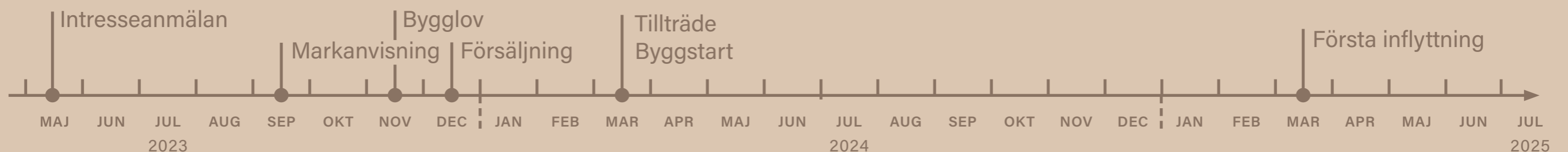
## Område B

Antal bostäder: 34  
BTA: 4100m<sup>2</sup>  
Anbud: 2 255 000 kr

## Område C

Antal bostäder: 18  
BTA: 2100m<sup>2</sup>  
Anbud: 1 050 000 kr

# Tidslinje







# Tack!

Med förhoppningar om ett framtida samarbete!

+46 733 590 880

[johan.martinelle@ekebladostad.se](mailto:johan.martinelle@ekebladostad.se)