

Sotenäsbostäder AB
fritt boende vid kusten



Östra Tjuvsundsberget Kungshamn

Sotenäsbostäder bygger 16 hyreslägenheter på
Långemajas Gata i Kungshamn med inflyttning
i början av 2009.

Kungshamn

Ett levande kustsamhälle

På Östra Tjuvsundsberget i Kungshamn, längst ut på Sotenässets södra udde, bygger Sotenäsbostäder 16 hyresrätter med utsikt över havet och Hållö fyr i väster. Lägenheterna får 2, 3 eller 4 rum och kök och fördelas på fyra mindre tvåvåningshus. Alla hus gränsar direkt mot klipporna och naturen. På några minuter promenerar man bekvämt ner till centrala Kungshamn.

Närhet och bekvämlighet

Kungshamn är med sina c:a 3000 bofasta invånare centralorten i Sotenäs kommun. Här finns all service, som affärer, apotek, vårdcentral, systembolag och banker, ett aktivt föreningsliv samt en rad större företag, bland annat inom marin service och tillverkning. Turismen är en allt viktigare näring. Låg-, mellan- och högstadieskola finns på orten, liksom en väl utbyggd äldreomsorg.

Natur och friluftsliv

Samhället ligger vackert beläget på Sotenässets sydligaste udde. Havet och båtlivet sätter sin prägel på orten, som har såväl en kommersiell hamn som gästhamnar och marinor. Flera fina badplatser av olika karaktär finns i närheten. Naturen kring Kungshamn präglas av de typiska kala granitbergen och grönskande dalgångarna. Soteleden, en 6 mil lång och mycket vacker vandringsled, ansluter till Kungshamn med en av sina etapper. Utsikten från Östra Tjuvsundsberget är enastående, från Måseskär i söder till Väderöarna i norr. I sydvästlig riktning ser man Hållö, med norra Bohusläns äldsta fyr, och åt sydost ligger Bohus-Malmön med underbara sandstränder, livlig gästhamn och spännande lämningar från stenbrytningens tid.

En välbevarad kulturbygd

Under sommarmånaderna mångdubblas befolkningen i Sotenäs kommun. Smögenbryggan, Nordens ark och Stenhuggarmuseet i Hunnebostrand är något av det som lockar besökare, vid sidan av sol och bad. De många genuint bohuslänska fiskelägena på Sotenäset, som Ulebergshamn, Hovenäset och Bovallstrand, är attraktioner i sig. I Kungshamn, som är det moderna samlingsnamnet på de tre småsamhällena Bäckevik, Gravarne och Fisketången, finns mycket av den småskaliga karaktären kvar, med traditionella bostadshus och gamla sjöbodar.



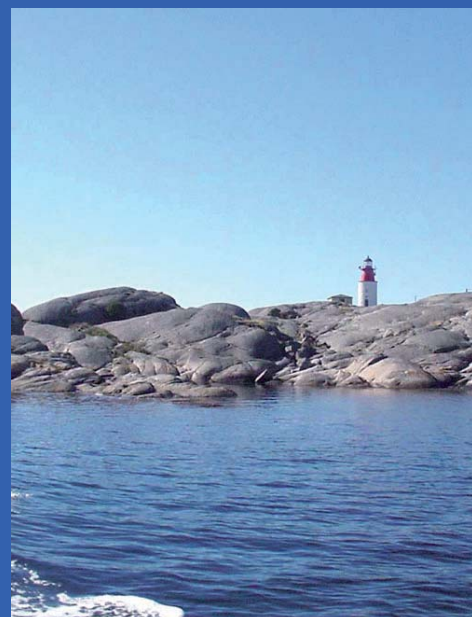


Kungshamn ligger längst ut på Sotenäs södra udde, på bekvämt pendlingavstånd till Lysekil och Uddevalla. I kommunen finns en mängd sevärdheter och aktiviteter för alla åldrar och smaker.

Hällö - ett utflyktsmål med historia

Fram till 1800-talets mitt låg hela Bohuskusten norr om Marstrand i mörker för sjöfarande. Hårt väder, starka strömmar och dålig sikt innebar stora faror för fartygen i de förrädiska vattnen. Soten, det kustavsnitt som sträcker sig från Hällö i söder och upp mot Väderöarna i norr var en särskilt fruktad sträcka där många haverier inträffade. 1842 uppfördes därför en fyr på Hällö, 15 meter hög och byggd i granit. Det visade sig dock att fyrens sken var för svagt och dessutom skymdes av Sälö i nordväst. 1868 fick fyren sitt nuvarande utseende, då en fem meter hög påbyggnad i plåt lades till det ursprungliga tornet. På 1960-talet automatiserades Hällö fyr, varpå all manuell betjäning av fyren upphörde. Då lämnade också de sista fastboende ön, som varit bebodd året om sedan fyren byggdes.

Naturreseptatet Hällö är den största ön i arkipelagen sydväst om Smögen. Det vackra läget ihop med västkustens klaraste och saltaste vatten har lockat turister sedan lång tid tillbaka. De mjukt slipade granithällarna som passar så bra att ligga och sola på bär också på unika spår efter inlandisens krafter i form av jättegrytor, skärtråg och andra geologiska fenomen i en omfattning och variation som förmodligen inte överträffas någon annanstans.



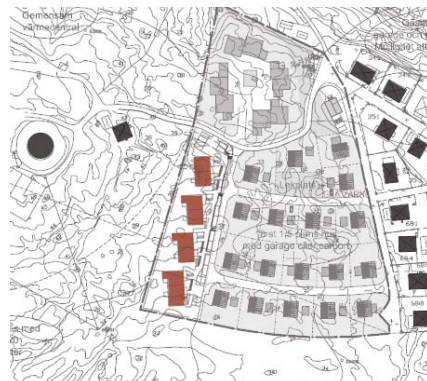
Källa: "Hällö Fyrplats och Semesterparadis" utgiven av Sotenäs kommun med text av Thorbjörn Rippe.



Långemajas Gata 2-8

Moderna bostäder med rötter i traditionen

Våra hyresrätter ligger längst ut mot naturen i ett område med ny bebyggelse intill vattentornet på Östra Tjuvsundsberget. Husen får ett modernt formspråk, som i detaljer och karaktär knyter an till ett lokalt byggnadsskick. Fasaderna kläs med ljus, gråvit skivpanel som liksom hos de traditionella bohusslänska husen kontrasterar mot fönsteromfattningar och dörrpartier i starkare färger.



Orienteringsbild med Långemajas Gata 2-8 rödmarkerade. I väster ligger vattentornet, i öster befintliga byggnader. Nedtonade hus är annan planerad bebyggelse.

Material och vitvaror

Kök

Skåp- och bänkinredning enligt planritningar. Spis med häll. Kylskåp och frysskåp. Alla vitvaror har energiklass A++.

Väggar

Väggar målas i tre alternativa kulörer.

Golv

Klinker i vindfång och badrum. Extra WC i 4:or har våtrumsmatta. Ekparkett i övriga rum.

Våtutrymmen

Helkaklade väggar i bad/tvätttrum. Extra WC i 4:or har målad väv på väggar, kakel vid tvättställ. Tvättmaskin och torktumlare med energiklass A++. Tvättställ med underskåp och spegelskåp.

TV, tele och bredband

Lägenheterna är utrustade med Telias digital-tv och bredbandstelefonti samt bredband fiberlan med upp till 100 Mbit/s.

Öppenhet och utsikt

Alla lägenheter har egen ingång utifrån, antingen direkt från markplanet eller via en yttre trappa. Via ett vindfång stiger man direkt in i det stora kombinerade köket och vardagsrummet som sträcker sig från fasad till fasad. Det öppna rummet fortsätter i en inglasad balkong eller uteplats. Härifrån har de flesta lägenheterna utsikt över havet i söder. Från bostäderna i bottenvåningen går man direkt ut på klipporna från sin uteplats.



Husen är ritade av efem arkitektkontor

Med reservationer för ändringar under byggskedet



Komfort och hög standard

Varje lägenhet har en generös klädkammare och ett väl tilltaget badrum med golvvärme, tvättmaskin och torktumlare. Material och yt-skikt håller hög standard. Alla vitvaror i kök och badrum har den bästa energiklassen för så låg elförbrukning som möjligt. Förråd finns i anslutning till varje lägenhetsentré. Parkering sker längs gatan och i tomtens norra ände.

Kvalitet och miljö

Det bohuslänska klimatet är tidvis hårt, särskilt i ett utsatt läge som på Östra Tjuvsundsberget. Vårt mål är att bygga bostäder med så liten miljöpåverkan som möjligt. Detta ställer mycket höga krav på välkonstruerade byggnader och en kvalitativ byggprocess med sund material. Husens konstruktion är en trästomme på grundplatta av betong. Fasadernas fibercementskivor står emot vind och väta. Fönster och dörrar är de bästa som går att få tag på ur energisynpunkt. Väggar, tak och grund har nästan dubbelt så mycket isolering som traditionella bostäder.

Energieffektivt byggande

Som ett steg i vår strävan att minska vår miljöpåverkan väljer vi att uppföra husen som så kallade passivhus. Det innebär att de saknar ett konventionellt uppvärmningssystem. Istället används en värmeväxlare som tar tillvara den värme som alstras av apparater, vitvaror och belysning och återför den till bostaden. För extra värmetillskott samt för varmvattenproduktion finns även bergvärme installerat. Tack vare passivhustekniken får lägenheterna ett gott inomhusklimat med minimal energianvändning.



*Lägenheterna B och C ligger i markplan
Lägenheterna A och D ligger på övre plan*

Passivhus

boende för en hållbar utveckling

På Östra Tjuvsundsberget har vi strävat efter att bygga bostäder som använder så lite energi som möjligt. Bostäderna saknar traditionellt uppvärmningssystem. Istället utnyttjas den värme som alstras av de boende själva och deras apparater, belysning och vitvaror. En mycket tät och välisolerad konstruktion med extra bra fönster och dörrar gör att värmeläckaget minimeras.

En betydande del av samhällets utsläpp av koldioxid kommer från bebyggelsen. Genom att bygga energieffektivt kan vi minimera byggnadernas påverkan på klimatet och bidra till en hållbar utveckling.

En värmeväxlare kombinerad med en styrd ventilation och det välisolerade klimatskalet gör att det är möjligt att avstå från det traditionella uppvärmningssystemet. Värmeväxlaren tar tillvara värmen i den använda inomhusluften och förvärmer den friska uteluften innan den leds in i bostaden. Det är alltså frisk, tempererad uteluft som värmer huset. För extra värmetillskott, till golvvärme i badrum samt för varmvattenproduktionen installeras även bergvärme.

Det mekaniska ventilationssystemet har effektiva filter mot pollen och damm som gör att kvaliteten på luften i ett passivhus är bättre än i en normalbyggd bostad. Täthetskraven och den noggranna kvalitetssäkringen vid uppförandet av passivhus gör också att risken minimeras för att de ämnen som avges av byggmaterialen tränger in i bostaden. Eftersom väggarna inomhus har samma temperatur som luften slipper man drag, kallras och de temperaturvariationer som uppstår då kallluft leds direkt in genom öppningar i väggarna för att värmas av radiatorer.

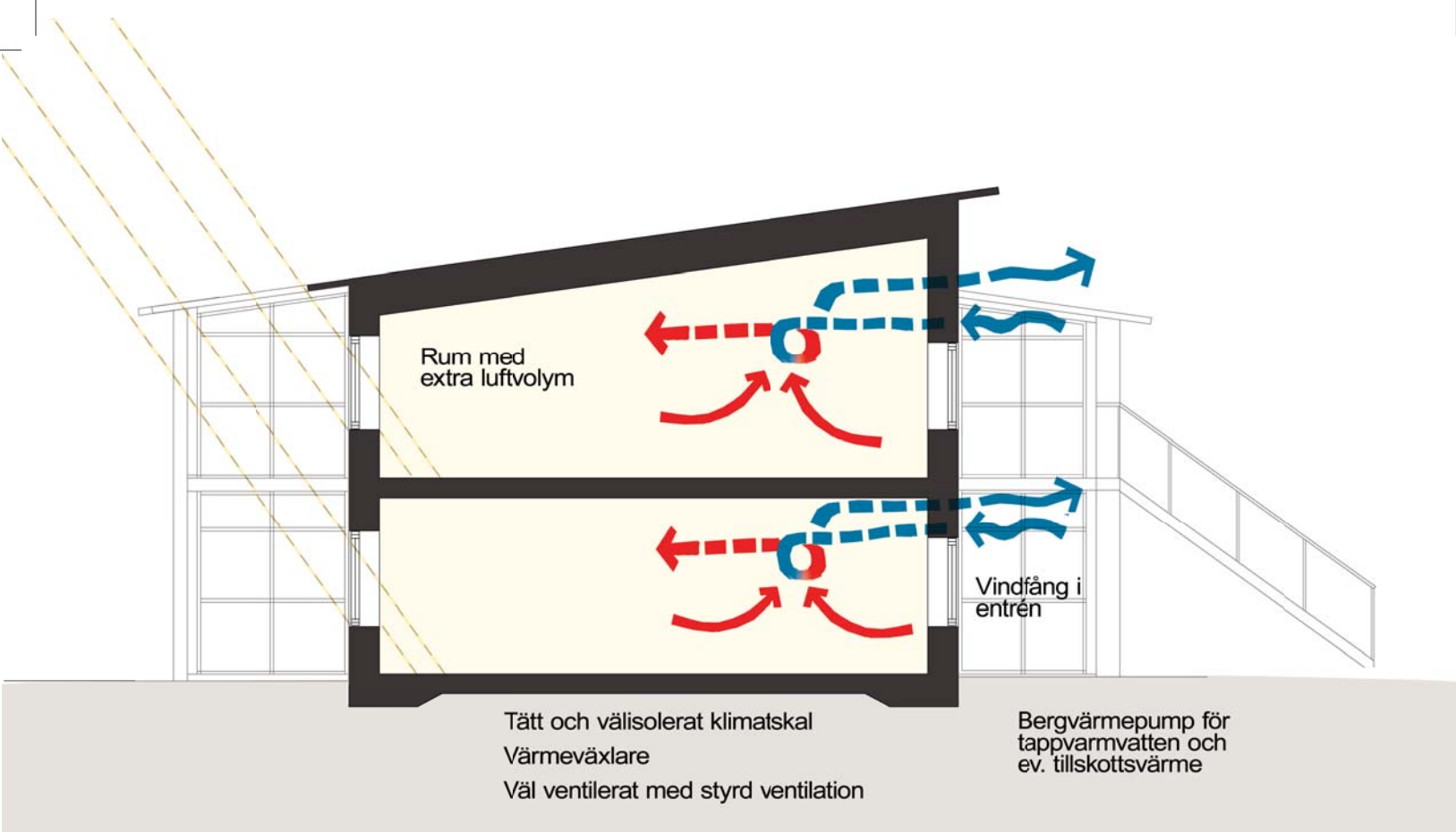
Begreppet passivhus kommer av att lite eller ingen energi tillförs aktivt. Istället utnyttjas den energi som redan finns i huset och som i normala fall går förlorad genom ventilation eller otätheter

i konstruktionen. Konceptet har sitt ursprung i Tyskland och bygger på lång tids forskning och utveckling. Många byggnader har uppförts i nära samarbete med energimyndigheter och oberoende instanser som Sveriges Tekniska Forskningsinstitut (f.d. Provningsanstalten). I Europa har runt 10 000 lägenheter uppförts som passivhus och flera länder har infört eller planerar att införa passivhusets standard som byggnorm. I Sverige ökar antalet byggprojekt kraftigt – under 2008 och 2009 planeras det över 1500 passivhuslägenheter.

Att bo i ett passivhus är inte komplicerat. Ändå finns det en del som skiljer sig från ett traditionellt boende, och det är viktigt att veta hur uppvärmning, ventilation och elförbrukning påverkar boendet. Hushållsel ingår inte i hyran. Genom att lära dig hur din lägenhet fungerar kan du sänka dina kostnader och minska din miljöpåverkan.

Värme

Lägenheterna har inget konventionellt värme-system i form av radiatorer (värmeelement). De värms i första hand upp av värme från hyresgästernas apparater och belysning. Även varmvattenanvändningen bidrar till den totala



värmeförlust. Under perioder när det är särskilt kallt ute, eller om man varit bortrest ett tag, kan man tillföra extravärme till den inkommande luften för att snabbare få upp temperaturen. Det sker med hjälp av en enkel knapptryckning.

Ventilation

Värmeväxlaren är passivhusets hjärta. Fläktar för till- och frånluft ser till att inomhusluften alltid är frisk. Byte av filter i värmeväxlaren och annat löpande underhåll sköts av Sotenäs-bostäders personal.

Solavskärmning

Sovrummen som ligger mot söder har en fast solavskärmning i form av ett raster ovanför fönstret. Mot väster, där solen står lågt, är det svårt att anordna en fast avskärmning utan att skymma utsikten. Där får man som boende ordna sin egen avskärmning efter behov.

Vädring

Man vädrar genom att öppna fönstren precis som i vilken lägenhet som helst. Varma sommar-dagar kan det vara bra att skapa korsdrag för att kyla ner inomhusluften, medan det kan vara mindre lyckat när det är flera minusgrader ute. På så sätt skiljer sig inte passivhusen från vanliga hus. Skillnaden är att passivhusens

konstruktion gör att de reagerar trögare än vad man kanske är van vid, och det kan ta en stund innan den åtgärd man vidtagit får effekt. Om huset har kylts ner kan det ta en stund att få upp värmen igen.

Ljud

En positiv bieffekt av de tjocka väggarna är att bostäderna får en bättre ljudisolering än normalt. Ventilationssystemet konstrueras för att vara så tyst som möjligt.

Vitvaror och belysning

Kyl- och frysskåp, tvättmaskin, torktumlare och den installerade belysningen håller självklart högsta A-klass, vilket är det bästa som går att få ur energisynpunkt.

Varmvatten

Varmvattnet produceras med hjälp av bergvärme, hämtad direkt under husen.

Fönster

Bostäderna har mycket välisolerade fönster. Kondens eller frost kan ibland bildas på fönstrens utsida, särskilt på förmiddagen när det är fuktigt ute. Det är inte skadligt, utan tvärtom ett tecken på att fönstren är av god kvalitet. De isolerande fönstertyorna är kalla, vilket gör att den fuktiga uteluften kondenserar.



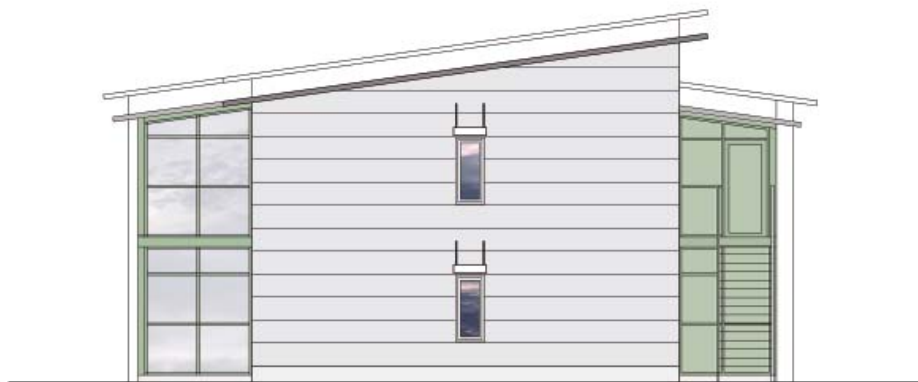
Fasad mot öster



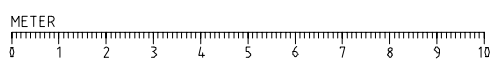
Fasad mot väster

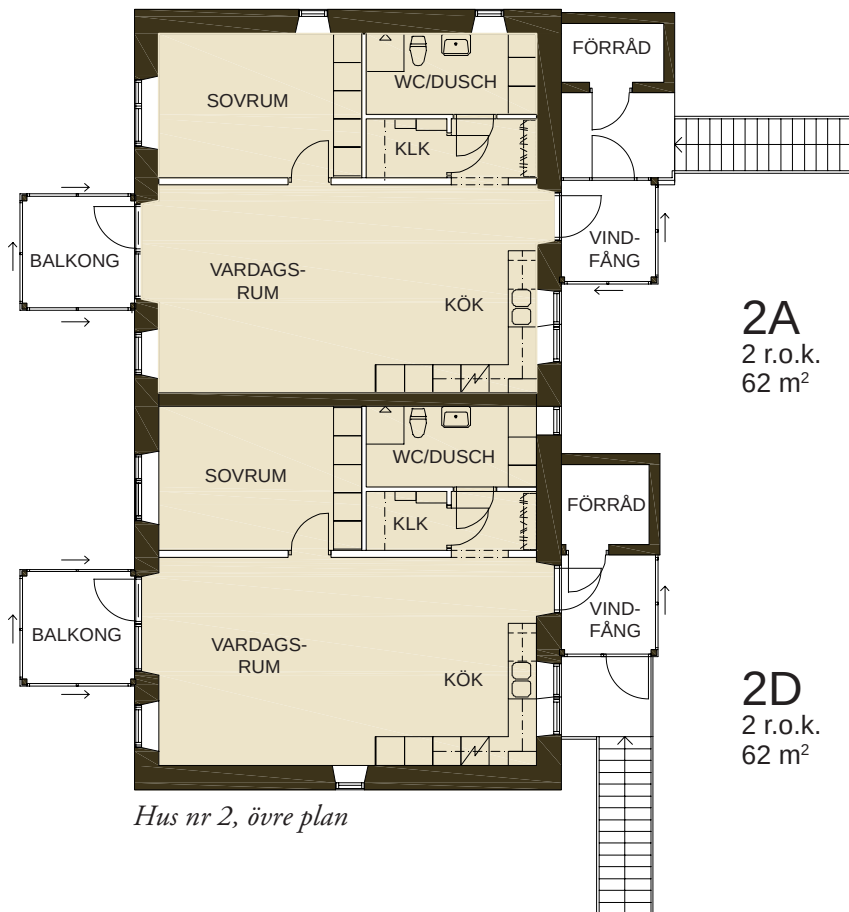


Fasad mot norr



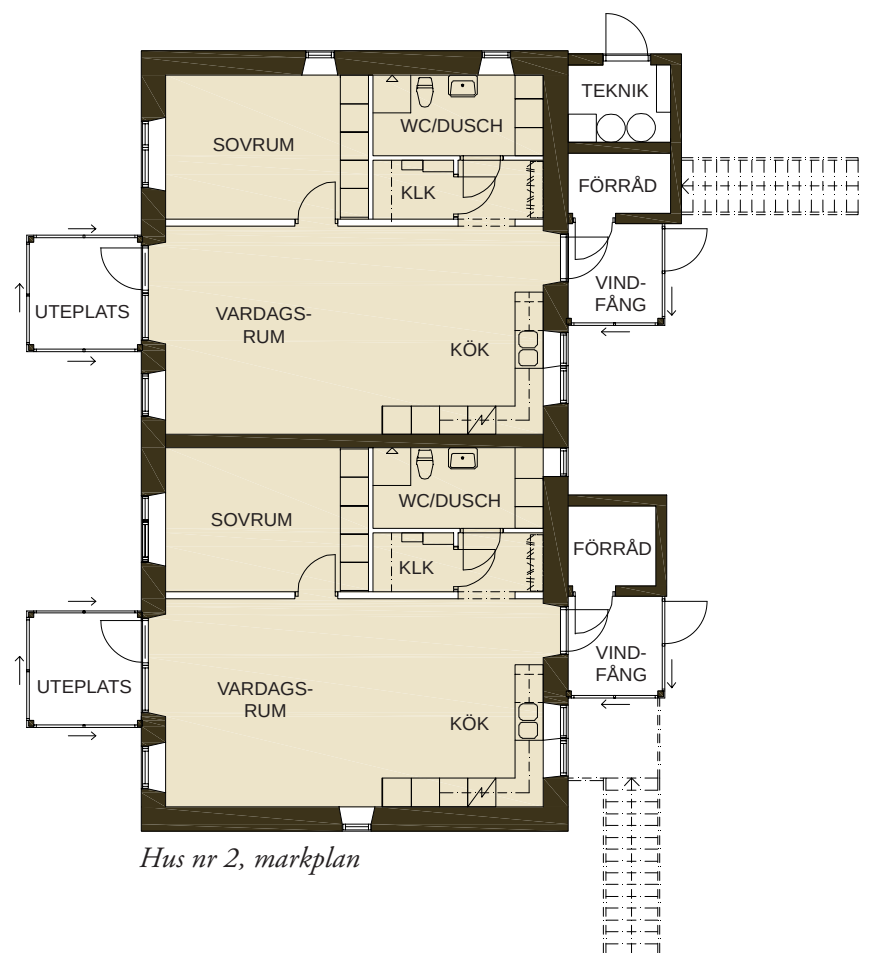
Fasad mot söder

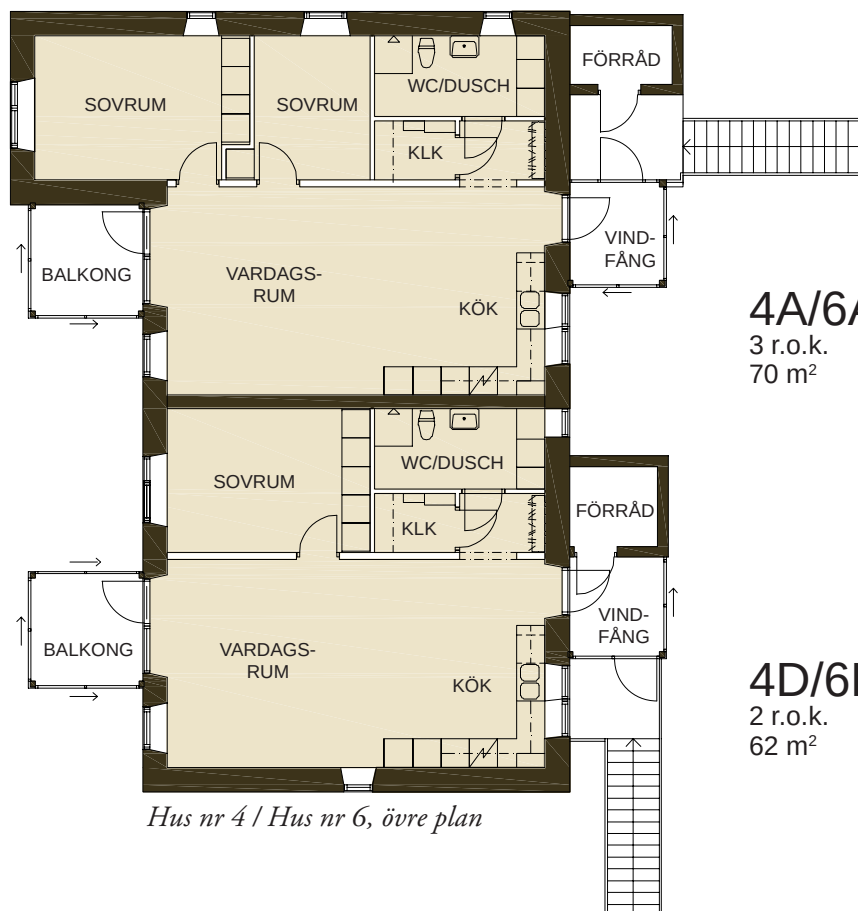




2B
2 r.o.k.
62 m²

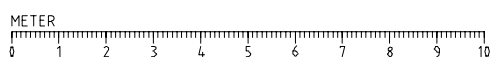
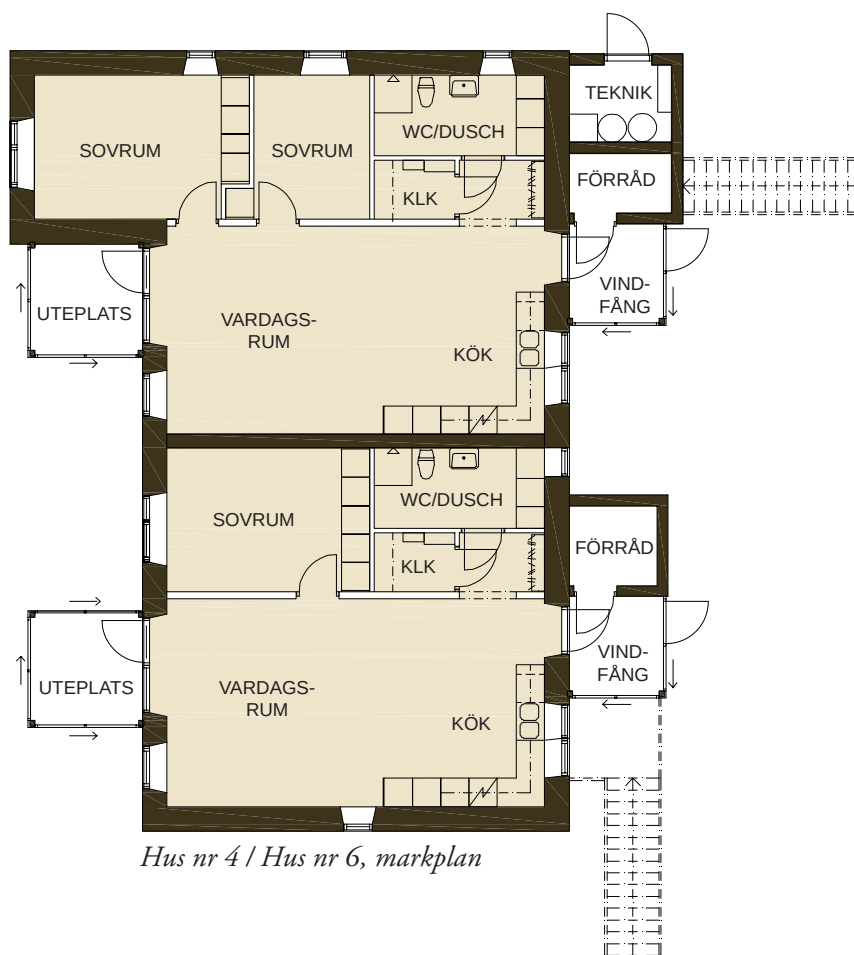
2C
2 r.o.k.
62 m²

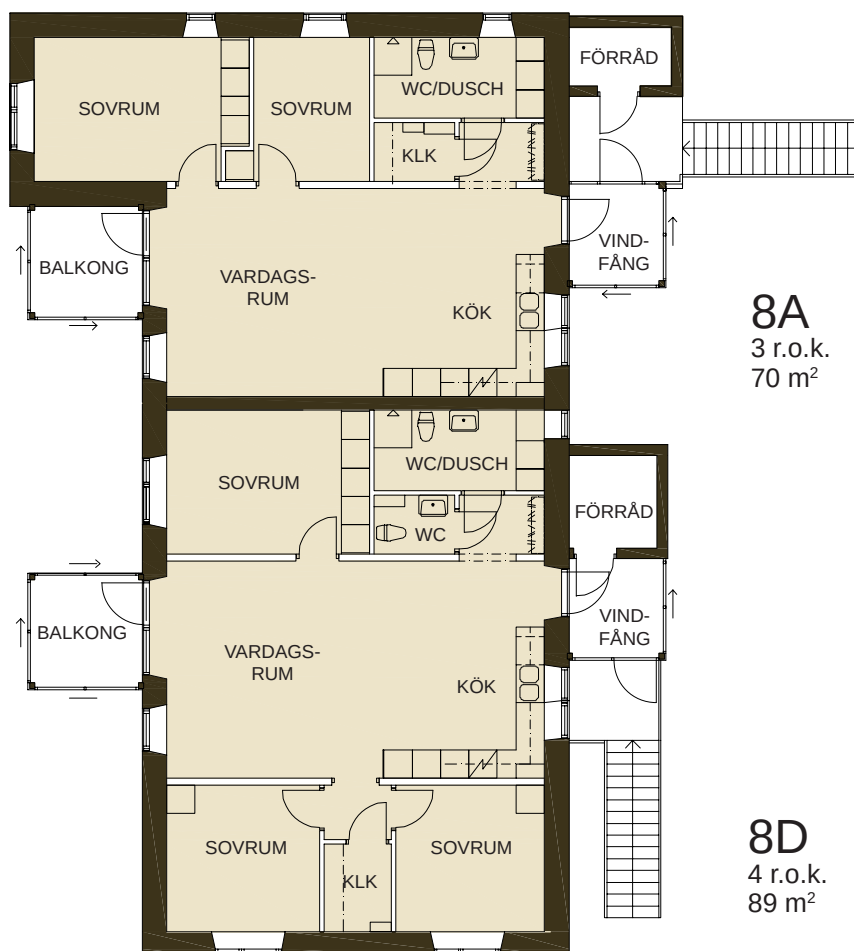




4B/6B
3 r.o.k.
70 m²

4C/6C
2 r.o.k.
62 m²

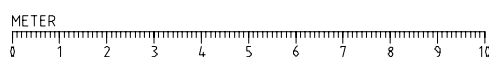




Hus nr 8, övre plan



Hus nr 8, markplan



Välkommen till Sotenäsbostäder

Vi är till för dig som vill bo i vår vackra kommun. Här ska du kunna hyra en lägenhet som ger möjlighet till hög livskvalitet i en miljö utöver det vanliga. Det är ett fritt kustboende som är mycket speciellt - havet finns alltid nära och påverkar det dagliga livet, var än du bor.

Vi har lägenheter på alla större platser på Sotenäset, d.v.s. Kungshamn, Smögen, Väjern, Hunnebostrand, Bovallstrand, Hovenäset och på Bohus-Malmön.

Vi arbetar aktivt för vår kommun och vår unika miljö. Genom att bygga nya lägenheter i attraktiva lägen ger vi vårt bidrag till att göra kommunen intressant. Vår målsättning är att bygga små enheter i centrala lägen i de olika orterna i takt med efterfrågan och med god framförhållning och planering.

Allteftersom tiden går och förutsättningarna ändras kan vi erbjuda nya boendeanternativ inom vårt fastighetsbestånd. Vi har drygt 100 seniorlägenheter, med hög tillgänglighet och viss handikappanpassning.



Är du intresserad av bostäderna på Östra Tjuvsundsberget?

KONTAKTA OSS

Våra telefon- och öppettider är:
Måndag 9.00-16.30
Tisdag-fredag 9.00-15.00
Lunchstängt mellan 12-13

Telefon: 0523/66 56 00
E-post: ih@sotenasbostader.se
Fax: 0523/66 56 17

Besöksadress:
Tångenvägen 2A, Kungshamn

Postadress:
Sotenäsbostäder AB
Box 63
456 32 Kungshamn

Sotenäsbostäder AB
fritt boende vid kusten