

Partillebo

Bostadsstandard

2024



**Partillebo**
Bo på landet mitt i stan

Partillebos

Bostadsstandard 2024

Denna standard är i första hand avsedd för projektledare, projektörer mm inför uppförande av bostäder.

Den ger en övergripande information om Partillebos standard för de bostäder som ska produceras eller byggas om.

Detta dokument ska årligen ses över och nästa revidering blir Q4 2024 (Bostadsstandard 2025).

Till denna finns tillhörande appendix för de olika teknikdisciplinerna:

- Bygg
- Miljöhus/Miljörum koncept
- Landskap & yttre VA (Beräknas bli fastställd till 2024)
- VVS & styr
- El- och telesystem
- Solceller
- Hållbarhetsplan
- Skyltprogram (Beräknas bli fastställd till 2024)

Övriga standarddokument:

- Vitvaror
- Lås lokaler

Vårt mål är att alla bostäder har likartad standard. Standarden bibehålls genom kontinuerlig tillsyn.

Målsättningen är att vi skall hålla en standard som är högre än våra konkurrenter i storgöteborg. En annan målsättning är att vi ska sträva efter bostadsrättsstandard.

Detta dokument är beslutat av Partillebos ledningsgrupp, appendix fastställd av projektavdelningen och förvaltningsavdelningen.





Utformning av byggnaden

Byggnader

Material

Använd kända byggmetoder som medger tid för uttorkning och med beprövade standardmaterial med låga emissioner. Material som är tåliga och estetiska. Undvik målade ytor utomhus.

Vi ska minimera materialets miljöpåverkan samt att maximera affärsinverkan över hela livscykeln genom att designa ett cirkulärt system omkring den.

Lås

Lägenhetsdörrar ska förses med iLOQ cylinder och ett tillhållarlås. Alla dörrar utanför lägenheterna ska förses med iLOQ cylinder. Även övriga lås som takluckor, el- och rörnisher m.m.

Postboxar ska installeras av DinBox (som ska vara kompatibel med iLOQ), produkt ska vara Svenskboxen digital eller likvärdigt. Postboxen ska ha snedtak.

Antalet programmerade nycklar som ska överlämnas vid ny installation:

- 3 st per lägenhet som ska ha följande behörighet: Aktuell lägenhetsdörr, entré in till lägenhetsförråd & allmänna utrymmen. Kulör blå, grön och gul.
- 8 st fastighetsskötarnycklar (FS). Kulör blå.
- 3 st huvudnycklar. Kulör röd.
- 2 st Städ. Kulör grön.
- 2 st Miljöhus/Miljörum. Kulör grön.

iLOQ läsare ska finnas på strategiska ställen (uppdaterar nycklar) till exempel miljörum och entrédörrar.

Porttelefoner ska vara kompatibelt med iLOQ och signal ska gå till hyresgästers telefoner. Det ska ingå arbete med programmering av samtliga system tillsammans med berört områdeskontor.

När lägenheter finns i markplan med fönsterdörrar, ska fönsterdörrar endast kunna öppnas inifrån. Cylinder ska vara en iLOQ dummycylinder.

Entré/trapphus

- Alla entréer skall vara väl markerade med skärmtak och ett snyggt glasat entréparti.
- Asfalten utanför entréer ersätts med plattor/marksten och mjuk belysning.
- Belyst portlås med kommunikation mellan entré och lägenhet.

- Dag- och kvällstid skall entrén framträda naturligt.
- Trapphus ska ha nattbelysning.
- Digital informationstavla som ska kunna styras från berört områdeskontor. Din Box "Wallpad" eller likvärdigt. Placeras i genomsiktligt låsbart skåp med iLOQ cylinder.
- Digitala namnskyltar som visar var hyresgäster bor. Placeras vid entrédörrar och ska kunna styras från berört områdeskontor.
- Entréplanet skall ha bättre material och annorlunda färgval än övriga våningar, nedsänkt avtorkningsmatta och någon form av utsmyckning.
- Entrédörr skall ha dörrautomatik. Handledare hela dörrrens höjd i rostfritt utförande.
- Vid nybyggnad av flerbostadshus ska det finnas en rumsfunktion nära trapphus för städ (plats för städvagn, utslagsback ink. Brunn.

Lägenheterna

- Lägenhetsdörren skall vara typ säkerhetsdörr med träkänsla, tittöga, två lås (iLOQ och tillhållarlås), säkerhetsbygel och säkerhetsstift i bakkant.
- Högsta kvalitet på ljuddämpande mattor och parkett för att minska lyhördheten.
- Vid nyproduktion målas det på slät glasfiberväv typ microlit.
- Fönsterbänkar av sten.
- Arkitekt ska ta fram fyra kulörer som hyresgäster ska få möjlighet att välja bland i vardagsrum, sovrum vid om- och nybyggnad.
- Brandvarnare vid nyproduktion. El-ansluten med batteribackup.
- Vi ska ha individuell mätning på kall- och varmvatten samt el. Det ska också finnas en temperatur- och fuktgivare i varje lägenhet.
- Varje normallägenhet har vid nybyggnation stor el- och -mediacentral med plats för modem och router från operatör.
- Uttag för kabel-tv och bredband i varje rum och kök.
- Dörrar, karmar och lister är i trä.
- Alla trycken i metall.
- Laminatgolv i vardagsrum, kök, sovrum, klädkammare samt klinker vid entrén och i badrum/WC.
- Plastmatta i hela lägenheten i studentlägenheter (1 ROK).
- Fönster trä/aluminium 2+1. Det vill säga träfönster med aluminiumklädd utsida. Beslagning med barnsäkerhetsbeslag och vädringsbeslag. Mellanglaspersienner monteras som hyresgäst ska ansvara för.
- Ljudisolering bevakas för bra innemiljö och då speciellt lägenhetsdörr/karm med mera
- Klädkammare eller skjutparti med bakomvarande förvaring.
- Inglasad balkong till varje lägenhet vid nybyggnation och större ombyggnationer.

Badrum/Duschrum/WC/Tvätt

- Kakel i badrum och klinker (golvvärme med el klarar inte Miljöbyggnad silver). Större kakel- och klinkerplattor än 150x150.
- Varje lägenhet har duschplats med fast duschvägg alternativt vikbar duschskärm.
- Badrumsskåp med spegel, h=70, med eluttag och belysning. Placering ovanför tvättställ.
- Tvättmaskin och torktumlare.
- Alltid bänkskiva ovanför tvättmaskin och torktumlare.
- 2 överskåp om möjligt ovanför bänkskivan
- Golvstående/hög toalettstol.
- Handdukstork uppvärmd med värmevatten samt el.
- WC har kakel ovan tvättställ.

Källare/Vind

- Bra belysning som är närvarostyrd.
- Ståldörr med brytskydd.
- Kraftiga nätförråd av stål upp till tak alternativt att nätförråden får ett eget tak, min 2 m2 vid 2 ROK, 3 m2 vid 3 ROK o.s.v. Alternativt lägenhetsförråd i anslutning till lägenhet i samråd med hyresavdelningen.
Lägenhetsförråd i markplan/källare ska ha golvet upphöjt med en plastpall per förråd som bidrar till minskade skador på hyresgästernas egendom vid vattenläckage.

Cykelparkering/barnvagnar/rullstolar m m

- Barnvagnar, rullatorer, rullstolar i utrymme i entré/trapphus.
- Plats för permobil planeras och förbereds.
- Cykelplatser vid entré/trapphus.

- Cykelförråd/garage i nära anslutning till entré.
- Vid nyproduktion skall låsbara bås för elcyklar upprättas i anslutning till cykelförråd/garage. Väggarna bör ej vara genomsiktliga, för att minska risken för inbrott.
- Eluttag samt hylla skall finnas för att möjliggöra laddning av el-cykels batteri.

Kök

- Vitvaror enligt Partillebos vitvarustandard.
- Diskmaskin ska ingå i 2 ROK och större lägenheter. För 1 ROK förbereds det för diskmaskin.
- Förbered i överskåp för mikrovågsugn. Det innebär att bakstycket ska finnas likt övriga skåp. El-uttag i skåpet ovanför mikro. Hyllplanet ska vara urjackat för att kunna ta ur elkontakten utan att behöva flytta på hyllplan. 30 % av antalet lägenheter ska skåpslucka levereras till berört områdeskontor.
- Kyl och frys. Nybyggnad separat kyl och frys i lägenheter 2 ROK och uppåt. Eftersträvas på befintligt bestånd.
- Inredning för källsortering i diskbänkskåp.
- Färgad glasskiva över diskbänk.
- Arbetsbelysning under köksskåp med vinklat uttag.
- Köksfläkt ska ej vara av kolfiltertyp.
- Diskbänkbeslag.
- Målade väggar i kök är standard
- Bänkskivor ska vara i laminat.
- Skåpinredning väljs ut efter ett livslängsperspektiv >20 år.

Miljörum/Miljöhus

Se appendix miljörum-/miljöhuskoncept.

Parkeringsplatser/Garage/Carport/MC/Moped

- Platserna har en rejäl balk, ordentliga linjer och är tydligt utmärkta. Bredd 2,5 m.
- Gärna förhöjt ljus via närvarodetektor på P-platser, garage m m.
- Gästplatserna är samlade på strategiska platser och försedda med elektronisk betalning. (Appar)
- P-platserna förberedes med kanalisation för motorvärmare vid carport. El-uttaget kopplas till lägenhetscentralen.
- Antal p-platser enligt Partille kommuns p-norm.
- Vi accepterar ett avstånd på 400m från entré. Vi ska arbeta för en gemensam anläggning med andra exploatörer. Vi erbjuder inte fasta platser utan tillämpar endast tillståndsplatser.
- Behov av laddplatser utreds i varje projekt. Minimum 20%, dock ska det finnas utrymme i kabelskåp för 100%. Anläggningen ska dimensioneras för att kunna ha 50 % laddplatser.
- Mobilitetslösningar och möjligheten att reducera antalet p-platser ses över i varje projekt.
- Se över behovet för garage och carport.
- Vid 55+ boende är garageportarna elstyrda.
- Kombinera gärna biofilter och regnbäddar med hårdgjorda ytor. Våra fastigheter måste klara av ett tioårsregn.

Energi/Miljö

- Miljöbyggnad silver skall gälla.
- Vid varje nybyggnation eller större ombyggnad skall vi utreda möjligheten att sätta solceller på taket. Vid en pay-off-tid på högst 16 år skall solceller installeras, annars endast förberedelse på taket, elnisch m.m.
- Se mer i dokumentet Appendix Hållbarhetsplanen.
- Vid ombyggnad behöver vi titta särskilt på att åtgärda värmeförluster. 50 % av värmeförlusterna kommer från brister i ventilationen (högre utsug än vad som krävs pga. läckande kanaler). 25 % av värmeförlusterna kommer från endera dåligt isolerade tak och från otäta väggar och fönster pga. dålig isolering eller fönster med låg energiklass)

Konstnärlig utsmyckning

- Prisvärda, tåliga konstverk på centrala platser förhöjer området. Undvik dyr konst och var kreativ.

Gröna tak

- Möjligheten för gröna tak och väggar ska utredas i varje projekt i samarbete med Arkitekt/Landskapsarkitekt för projektet.

Utformning av yttre miljö (Appendix utemiljö planeras att ersätta nedan år 2025)

Partillebokänsla

- Den yttre miljön formas med utgångspunkt att det skall finnas kännetecken på att man vistas i ett Partilleboområde. Den gröna Partillebofärgen kan användas på t ex skyltar, bänkar och papperskorgar. Den utvändiga belysningen skall ge en känsla av hög säkerhet och skapa stolthet över området även nattetid.

Bänkar/Bord

- Samma bord och bänkar skall, på alla områden, vara av sådan kvalitet att de kan stå ute hela året och inte behöva ta plats i förråd.
- Grillplats utreds i varje projekt.

Papperskorgar

- Skall vara självsläckande samt ha en Partillebo nalle.

Lyktstolpar/Ljuskällor

- Minimera mörka och enskilda platser.
- Välj armatur tillverkad av väderbeständigt och slagfast material, servicevänliga för lampbyte.
- På större ytor placeras armaturer på hög belysningsstolpe.
- På normala ytor och gångvägar placeras armaturer på medel-hög stolpe. På innergårdar kan stolpbelysningen kompletteras med pollare och markarmaturer för att höja atmosfären. Dessa placeras på lämpliga platser.

Skyltar

- Samma skyltningstyp och snitt på husskyltar som på hänvisningsskyltar i områdena (allt för att få Partillebo-känsla). Det skall vara stor text på hänvisningsskyltar för att underlätta för synskadade.
- Partilleboskyltar på alla fastigheter. (Sätts upp av Förvaltningen)
- Besöksadresser bör synas från gatan och på flera platser i området.
- Gästparkeringskyltar skall tydligt skyltas.

Byggskyltning

- Så långt det är försvarbart skall vi skylta upp vad vi gör och ange tidsaspekten. Skylten skall tala om vad vi gör och varför, samt alltid ha en tidplan.
- Vepor på projekt där det är möjligt.

Staket vid uteplatser

- Skall vara enhetliga och hålla samma nivå och standard överallt.
- Staketet skall vara stabilt grundlagt med tex. Prefabricerade betongfundament för stolpar. Under staketet, på marken, läggs en rad av betongplattor.

Säkerhet/Trygghet

Ljussättning

- Hyresgästen skall känna sig trygg i sin miljö. Hela området skall utformas för att ge en trygg atmosfär. Vi arbetar med olika grader av ljussättning (belysning av fasad, träd etc.).

Öppna ytor

- Buskar och andra växter skall planteras och hållas på ett sådant sätt att det ej går att stå och gömma sig bakom dessa.

Brunnar

- Alla brunnar skall vara försedda med fallskydd.

Markytor

Asfalt

- Kantstenen mellan gräs och asfalt ersätts med marksten och nivåer jämnas ut så att man kan köra in direkt med gräsklippare. Detta medför även att man slipper laga kantstenar efter snöröjning varje år. Alla asfalterade ytor som man kan köra in på, måste tåla bilkörning.
- Alla nya ytor skall ha bra dränering och god avrinning mot brunnar. Dela gärna upp större ytor av asfalt med olika plattor och stensättningar.

Gräs

- Alla gräsytor skall vara tillgängliga med stor gräsklippare. Arbeta med liten gräsklippare skall minimeras.

Sten- och plattsättning

- Mot husfasader skall det vara stensatt så mycket som möjligt.

Lekplatser/Lekredskap

Fördelning av lekplatser

- Per område skall det finnas en stor lekpark för barn över sex år. Det skall finnas en uteplats med en liten sandlåda samt ett mindre lekredskap per gård för de barn som är yngre.

Lekplats

- Lekplats skall ej vara omgärdad av buskar eller annat skymmande material. Det skall vara öppna ytor, så att man kan hålla uppsikt över barnen från alla håll. Stora lekplatser utformas och utrustas så att de blir attraktiva för besökare. Fallskyddsmattor, gärna helgjutna.

Underhållsarbeten/Framkomlighet

Bommar

- Till bommarna ska Partillebos lås vara anpassat till räddningstjänstens zonsystem.

Maskiner

- Man skall kunna köra runt gården i ett svep när man skottar snö.
- Alla hörn skall vara rundade.
- Man skall kunna klippa det mesta gräset med åkgräsklippare. Resterande gräs klipps med liten gräsklippare.
- Grästrimmer skall användas så lite som möjligt.

Bredmått på maskiner

- Handgräsklippare, min 60 cm
- Åkgräsklippare, min 170 cm
- Elbil, min 150 cm
- Traktor inkl snöblad, min 180 cm

Trappor

- Trappor skall bara finnas om det inte går att anlägga asfalterad backe som är mer framkomlig i handikapps-hänseende.
- Trappor skall inte ha sidokanter. Snö skall kunna skyfflas ut i sidorna.

Växter/Planteringar

Buskar/Träd

- Inga bärväxter eller "droppande" träd (skadar fasader samt är ofta giftiga).
- Alla växter skall placeras så att man kan klippa runt dem med en maskinklippare. Gärna marktäckande växter för god sikt och minskning av ogrärensning.
- Generellt bör ej träd högre än 5 meter planteras. Plantera ej träd nära fasad eller invid skyltar och lyktstolpar.
- Vid planering av utemiljö skall hänsyn tas till ekosystemtjänster.

Planteringar

- Mindre planteringar skall placeras, så att kunderna ser dem från alla håll. Inga uppstickande kantstenar i anslutning till planteringar.

Flaggstång

- Flaggstång med eluttag för el-gransgörelse på strategisk plats i området.

Allergi

- Alla växter som planteras skall vara av sådan typ att risk för allergier mm minimeras