

Renovering av Möllebacken i centrala Karlshamn

Beskrivning i korthet

Möllebacken, som området kallas i folkmun, är beläget i centrala Karlshamn och anses vara ett strategiskt viktigt bostadsområde ur stadens historia och ingår i bevarandeplanen för kommunen. Området byggdes i början av 70-talet och det var arkitekt Hanna Victorson som med sitt moderna formspråk skapade en boendemiljö för stadens invånare. Husen är byggda med bruna fasader i tegel med grov borstad yta, sjöstensfronter på balkonger, låga sadeltak med ljus plåtinklädnad och med innergårdar som öppnar upp sig mot allmänheten vid besök. Här finns generösa lek- och umgängesytor med skydd för väder och vind. Området är fördelat över två tomter, kvarter Alingsås 28 på övre delen samt Trosa 10 på nedre delen. Alingsås 28 består av sex 3-vånings lamellhus som inramar innergårdar. Trosa 10 består av tre 6-vånings höghus i kombination med tre 2-vånings loftgångshus. I botten på Trosa 10 finns ett större P-garage med infart från gatan i öster. Från de övre våningsplanen i höghusen och på övre plan från lamellhusen har de boende vida utsikt över havet och horisonten i söder men även mot stadens mitt i norr.

Renovering beslutades att utföras under 2018 då husen var slitna och felanmälningarna ökade. Det drog genom väggar, vi visste att svartmögel fanns, taken läckte och stammar i samtliga hus var på väg att ge upp. Värme och ventilation var undermålig och förbrukningen av energi och vatten var hög. Karlshamnsbostäder arbetade fram en samlad bild av underhåll 2019 och tidig vår 2020 skrevs kontrakt på entreprenaden som en Strategisk Partnering där vi gemensamt med entreprenörer och konsulter arbetade fram en produktionskalkyl. Att husens karaktär var viktiga för Karlshamn stod tidigt klart och stadsbyggnadskontoret med stadsarkitekt Emina Kovacic var väldigt involverade. Till en början var ambitionen att återanvända fasader av det rivna teglet men snart kunde vi konstatera att det skulle bli för kostsamt. Istället arbetades det fram en färgsättning och struktur som skulle passa området och ge en modern touch men med respekt för den ursprungliga arkitekturen. Det nya materialvalet blev skiffer i kombination med det tegel som fanns kvar på gavlarna, bruna inramningar av fönster och mörkröda inramningar runt entrépartier. Stadsarkitekt Emina Kovacic var till stor hjälp och drivkraft i besluten i samverkan med Wingårdhs arkitektbyrå. Både i husens exteriör och för utemiljön användes Wingårdhs där vi ville få idéer om hur vi på bästa sätt kunde skapa en attraktiv miljö för våra hyresgäster att bo och leva i.

Renoveringen har omfattat samtliga 213 lägenheter med tillhörande utemiljöer. Nedan bilder ger en översikt hur området är planlagt och placerat i staden. Gångtid är ca 3-4 minuter till stadens torg och affärliv och samma tid för nå havet med promenadstråk, bad och kvalitetshöjande livsnjutning.

Översiktsbilder

Bilder på staden med markerat område utifrån stadens torg och havet.



Bild på området, övre delen Alingsås 28 till vänster och Trosa 10 till höger.



Äldre flygfoto.





Ritningar och handlingar

Områdesplan beskrivs genom kartbilder på första sidan. Likaså situationsplan då inga förändringar är gjorda på detta. Inga förändringar är gjorda i hus gällande planlösningar eller husens konstruktion förutom tillkommande byggnation är ventilationshus på taken. Här gjordes en enkel lösning med stöd till ventilationshus genom förstärkning av intilliggande takstolar samt att stomme till ventilationshusen står mot övre valv. Planritningar från ursprung är ej förändrade.

Projektet i korthet samtliga åtgärder

- Stambyte samtliga lägenheter där alla badrum fick nya ytskikt och porslin, inkl. ny blandare och inredning. Hyresgästen har själv kunnat välja färg och utförande i viss mån.
- Delvis renoveringar i kök med nya diskbänkar, blandare och kakel då stambyten påverkade. Hyresgästen har själv kunnat välja kakel.
- Samtliga utfackningsväggar utbytta då det fanns svartmögel, dålig isolering och upplevdes kalla och dragiga. Tjocklek på stomme var 90mm, nu blev det 220mm.
- Samtliga fönster byttes till trä-aluminium med anpassning mot fasadens färgskala.
- Samtliga lägenhetsdörrar bytta till säkerhetsdörrar och postboxar monterades i trapphus.
- Samtliga entrépartier utbytta till mörk aluminium med motoröppnare, porttelefon med taggsystem för trygghet, säkerhet och tillgänglighet till våra hyresgäster. Skalskydd monterat på övriga entrémöjligheter.
- Samtliga balkonger renoverade och klädda med träpaneler, fronter nedmonterade, rengjorda, lagade och återmonterade igen.
- Samtlig takavvattning är ny.
- Elsanering i samtliga lägenheter samt indragning av fiber för framtidens uppkopplingar.
- Byte av värmerör och radiatorer samt stråk med värmeventiler, kompletta injusteringar och termostater i samtliga lägenheter.
- Nya centrala ventilationssystem med påbyggda ventilationshus på tak, uteluftsdon i fasader utbytta och kompletteringar gjorda. Ny komplett styr- och reglerutrustning med uppkoppling mot vårt fastighetssystem.
- Samtliga tak utbytta till papp, takstolar förstärkta, vindar tilläggsisolerade med 400mm lösull. Plåtkrans runt tak på gavlar utförda i mörkbrun plåt.
- Solceller på samtliga fastigheter, förutom på loftgångshuset.
- Nya trapphusbelysningar med närvarostyrd LED, samtliga belysningsarmaturer på gårdar omgjorda/kompletterade/utbytta och utförda i LED.
- Gårdsmiljöer helt omgjorda med större möjlighet till samverkan och umgänge så som exempelvis odlingslådor, pergolor och fler sittytter. Markplacerade lägenheter har fått nya större uteplatser, här kommer odlingslådor och även en boulebana, nya cykelskjul, planteringar med rabatter, häckar, lekplats och avgränsningar gjorda med gabioner där vi återanvänt det gamla teglet som krossats och använts som fyllnad.
- Mark över garage är öppnade och nya tätskikt utförda, därefter återfyllning och ny hårdlagd yta. På dessa tre ytor i öster mellan loftgångshuset blir det odlingslådor, ytor för inkludering och lek.
- Nya cykelskjul där ett större skjul har förberetts för cykelpool till våra hyresgäster.
- Ny trapp från intilliggande gata i öster, Regeringsgatan, direkt upp i området. Ett beslut som togs av byggnadsnämnden och Karlshamnshälsö för ökad insyn i området, trygghet och tillgänglighet.
- Marksanering är utförd i hela området då föroreningar uppdagades vid provtagning under projektiden och all yttre VA är även utbytt.
- Stortvättstuga mellan övre och nedre plan helt nyrenoverad i ytskikt – självdoserande maskiner – torkutrustningar samt samlingsplats för gemenskap. Här finns fem tvättstugor samt en grovtvättstuga. Samtliga maskiner är miljömärkta.
- Delvis relining är utförd efter genomgång och filmning av stamsystem.
- Fyra nya laddplatser för elbilar centralt placerade i området mellan övre och nedre plan har skapats samt elpoolbil tillhandahållen för våra hyresgäster.
- Garage har renoverats och separat brandcell i eget rum för permobiler med laddningsmöjlighet har skapats ur säkerhets- och tillgänglighetsaspekt.

Projektbeskrivning utifrån kriterier. (varsamhet, områdesutveckling, anpassning)

Befintliga byggnader har ett stort värde i Karlshamns stad, alla känner till området. Arkitekt Hanna Victorson har haft en betydande påverkan på stadens utformning och gestaltning men även då kommunen har tagit till sig området i sin bevarandeplan. För Karlshamnsbostäder i samverkan med kommun och arkitekter har det varit av stor vikt att behålla karaktärsdrag på byggnader men ändå att skapa en modern touch utifrån 60/70-talets arkitektur sprungen ur miljonprogrammen. Form på hus, färgskalor, ytskikt och utemiljöer har varsamt hanterats för att bibehålla den grundtanke Hanna Victorson skapade en gång i tiden. Samtliga inblandade parter var helt överens om att finna utformning och gestaltning som vilar mot Hanna Victorsons grundtanke när hon skapade. Bevarandeplanen beskriver området på detta vis:

”Det är för Karlshamn ett kulturhistoriskt värde i kvarteren.”

Alingsås 28

Ensemble om sex flerbostadshus i modernistisk stil från 1972. Fastigheten ritad av Hanna Victorson med för henne typiska fasader i mörkt tegel. Husen har flacka sadeltak, entrépartier i trä och balkongfronter av betong. Samma hustyp finns i Trosa 10. Kvaliteter är luftig terränganpassad placering av huskropparna och en nätt skala som inte dominerar över den äldre bebyggelsen nere på Drottninggatan.

Trosa 10

Ensemble om sex flerbostadshus i modernistisk stil, se Alingsås 28. Fastigheten är ritad av stadens dominerande efterkrigsarkitekt, Hanna Victorson. Byggnaderna har samma utformning som Alingsås 28 men saknar den andra fastighetens kvaliteter. Placeringen längs med Regeringsgatan är schematisk utan egentlig kontakt i gatunivån. Byggnadskropparna är storskaliga och inte anpassade till stadens skala, utan enbart till det bakomliggande bergets skala.



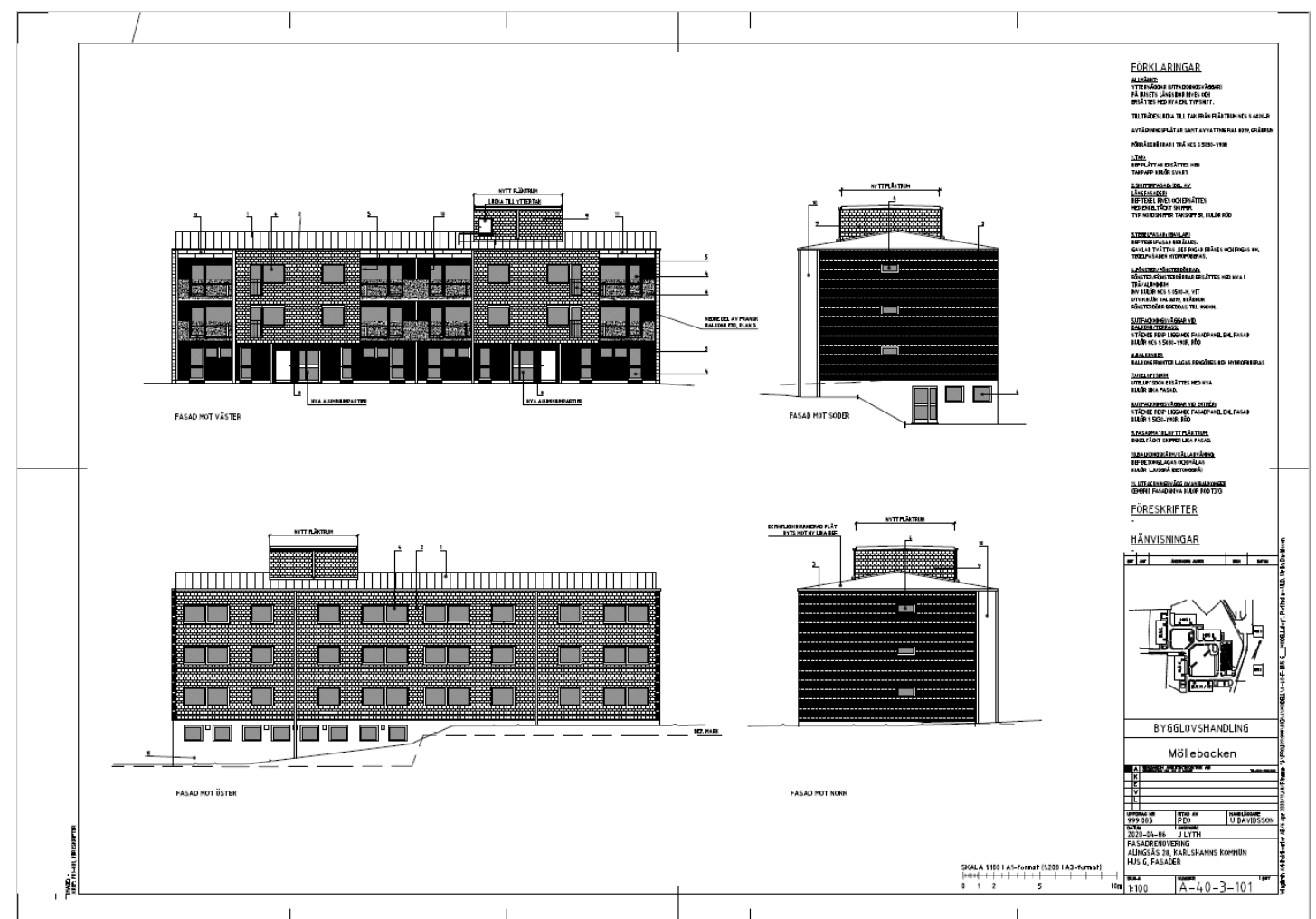
Projektbeskrivning utifrån kriterier, forts. (varsamhet, områdesutveckling, anpassning, nytänkande, teknik)

Utifrån arkitektens och bevarandeplanen innebar renoveringen bland annat en ögonöppnare för bolaget hur vi kan göra modernisering på ett väldigt omtyckt område med specifik arkitektur som var slitet och nedgången till ett modernt område med bevarande av den ursprungliga tanken. Våra hyresgäster trivs väldigt bra i området sedan tidigare och efterfrågan har ökat ytterligare efter genomförandet. Positivt för Karlshamnsbostäder men även för kommunen och staden som helhet. Att tillägga är att Karlshamnsbostäder dessutom har förmånen att äga den stora parkeringen mellan övre och nedre plan och att detaljplan med byggrätt finns för att vidare kunna utveckla området "mitt i staden". Detta ses som mycket positivt inom kommunen och Karlshamnsbostäder.

Renoveringens mål var att skapa en känsla av modernitet genom materialval på utomhusmiljöer samt befintliga hus. Här hjälpte både Wingårdhs och stadsarkitekten i Karlshamn till med kunskap från dagens material ställt till ursprungligt utseende. Skiffer som fasadmateriäl blev valt på husens långsidor och räcken till loftgångar, trappor samt uteplatser gjordes i ribbstruktur av trä från tryckimpregnerat eller lärk. Till inramningar i utemiljöer användes moderna gabioner till pergolor, bänkar och odlingslotter med krossat ursprungstegel till våra hyresgäster. Teknik i husen har valts utifrån traditionell teknik avseende värme, el och ventilation som har kompletterades med solceller, modernt styrsystem för daglig drift av fastighetsel i kombination med LED-belysning i samtliga gemensamhetsutrymmen ute och inne. Vi har ännu inte fått ett helår på energiåtgång 2023, men siffror pekar mot 20-25% besparing, om inte mer.

Projektet startade på övre delen, Alingsås 28, där A-ritnignar togs fram för nya uttryck av fasader, tak med ventilationshus samt en renderingsbild på nya arkitekturen. Erfarenheter efter vägen blev vägledande till omfattning och genomförande på nedre området Trosa 10.

Utifrån befintliga ritningar, se nedan, till renderingar togs underlag fram för beslutstagande av stadsbyggnadskontor, ledning i Karlshamnsbostäder samt styrelse. Stora delar av vad dessa bilder visar blev också det resultat som nu kan ses i verkligheten.



Renderingar som togs fram till beslutsunderlag



Fasad i röd skiffer | Möllebacken | 2020.04.06

Hyresgästerna har varit delaktiga i framtagningen av utemiljön och vilka behov de ser som de viktigaste i området. Till exempel framkom att man önskar generösa utrymmen för social samvaro med grillning och mötesplatser på gården.

Odling var ett annat önskemål och i nuläget har vi ca 50 anmälningar från intresserade hyresgäster. Det stora odlingsintresset gjorde att vi fick planera om delar av utemiljön för att rymma alla odlingslådor.



Framgångsfaktorer (återupprepning, planering, projektering, produktion, upphandling, ekonomi mm)

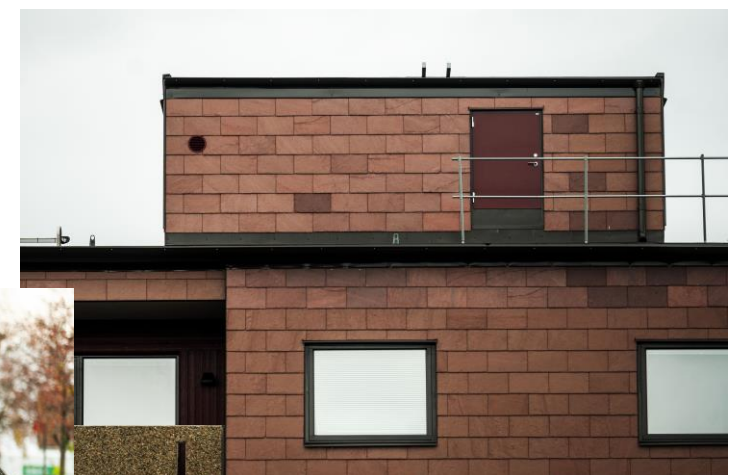
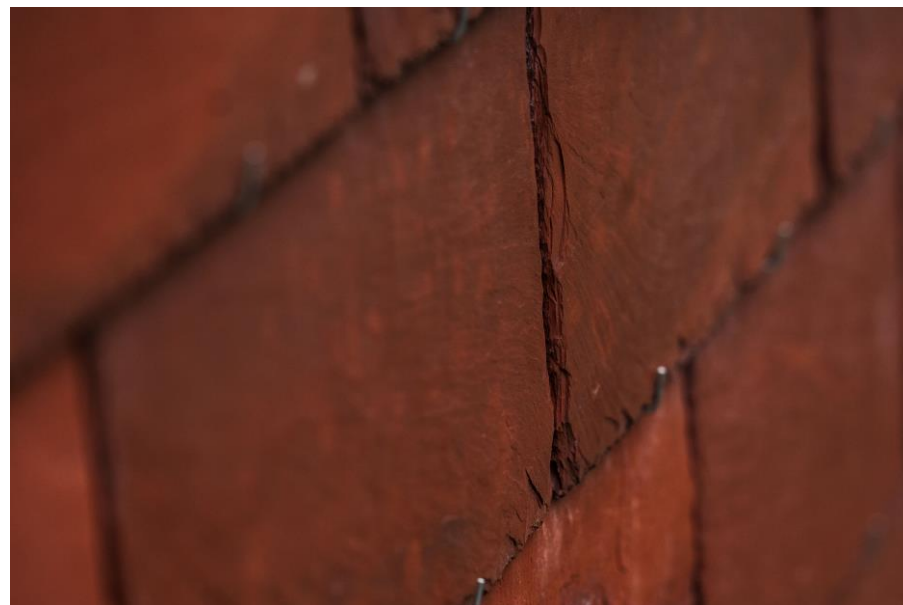
Karlshamnsbostäder har analyserat och dokumenterat bra och dåliga händelser i entreprenaden för framtida projekt. Framgångarna i projektet har varit det täta samarbetet i partnering där vi eliminerat stora förändrings- och/eller tilläggskostnader tack vare den gemensamma genomarbetning som gjordes innan start. Allt kunde inte förutses men inarbetning gjordes vilket medgav att vi kunde göra ytterligare kompletteringar för husen, området och för våra hyresgäster.

Utifrån entreprenadens ursprungsbudget på 160 miljoner exkl. moms har vi lyckats hamna på en liten fördyrning med knappt 6% där marksanering och yttre VA då står för cirka 4% av totala merkostnaden. Denna marksanering och yttre VA var ej beräknad i ursprungspriset. Finns möjlighet för Karlshamnsbostäder i framtid blir det fler projekt av denna karaktär med smärre justeringar utifrån genomförande, ekonomi, gränsdragningar och val av teknik och material, givetvis med anpassning mot valt område.

Hallvägs in i projektet började kriget i Ukraina, oro på räntemarknaden och stigande materialpriser. Detta gjorde att beslut fattades tidigt om att göra stora inköp i projektet i början av 2022. Bland annat samtliga fönster, dörrpartier och utfackningsväggar men även komponenter till badrum, ventilationsaggregat med tillbehör. Våra entreprenörer har ställt upp helhjärtat och skapat utrymme på sina egna företag för lagerhållning genom god dialog och förståelse i projektet. Detta var en stor framgångsfaktor för att säkra upp ekonomin. En annan framgångsfaktor, både för ekonomi och miljö, var att vi lokalt inom kommunen kunde hyra ytor där byggnation av samtliga utfackningsväggar utifrån uppmätningar som gjordes snarast efter fasadställningar var resta. Detta sparade transportkostnader, bättre kontroll på miljö utifrån klimat, hantering av restprodukter i olika fraktioner då detta pågick i en sidoentreprenad i entreprenaden. Det innebar även betydligt mindre spill och hantering av deponicontainers på arbetsplatsen vilket skapade en upplevelse för alla inblandade om mindre stökigt och lugnare. Områdets miljöstationer har snyggats till då de redan innan påbörjan av projektet hade fått en översyn.

Valet av material, teknik och inkludering i projektet var också ett strategiskt beslut, både ur förvaltningshänseende och hyresgästen. Fönster och entrépartier bekläddes med aluminiumutsida, fasader i skiffer och de nybyggda ventilationshusen på taken fick tillträde genom trapphusen högst upp i varje huskropp. Säkert och enkelt ur underhållssynpunkt. Ribbstaket vid uteplatser i tryckimpregnerat trä samt lärk på loftgångar och balkonger på östra sidan innebär minimalt underhåll. I utemiljön valdes gabioner med fyllnad av krossat tegel, buskar och planteringar av perenna växter som är enkla att underhålla med minimal klippning, gräsytor med robotklippare, bänkar, cykelskul och pergolor i aluminium. I stora centrala tvättstugan som totalrenoverades gjordes rena ytor med lätt avtorkbar färg, klinker på golv, släta bänkar, maskiner och installationer. Även självdosering var en självklarhet som vidare har implementerats i fler tvättstugor i vårt bestånd. Ett bra sätt att få styrning mot allergier.

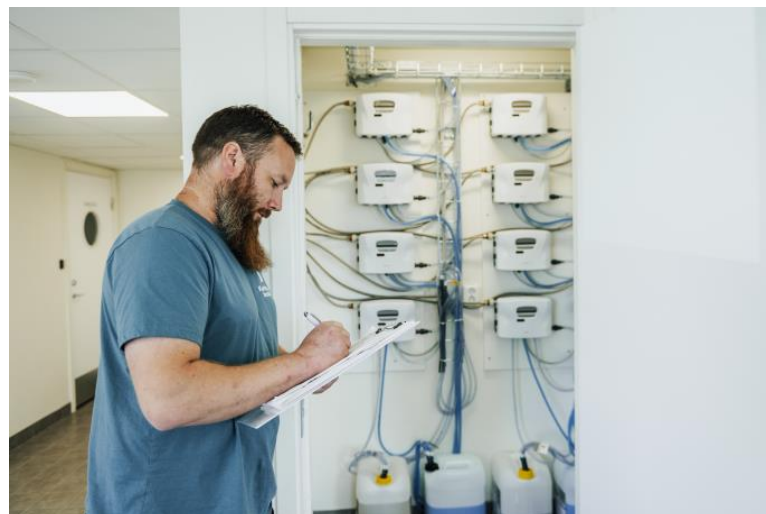
En annan del som Karlshamnsbostäder också har satsat på i området är elbilspool för våra hyresgäster och andra intresserade. Förberedelse har även gjorts med moderna cykelgarage där vi planerar för elcykelpool med automatisk laddning.



Erfarenhet, hyresgästen

Att ta med sig i denna storlek av projekt som är tekniskt komplicerat då samtliga hyresgäster varit kvarboende är upphandling och beskrivning av vad entreprenaden skall omfatta. Detta kommer att förenkla produktionskostnadskalkylen och minimera antal frågeställningar som framkommer. Att också tidigt involvera stadsbyggnadskontoret, arkitekter, omvärldsbevaka nya material, uttryck och designidéer att tillföra befintlig arkitektur blev en framgång. Planering är även den en väldigt stor del i projekt då hyresgäster har bott kvar, enstaka på grund av ålder eller handikapp har vi fått flytta under ett fåtal veckor. Inför genomförandet är det också en lärdom att dokumentera, både i skrift och med bilder samt tydligheten mot hyresgäster innan tillträde till privat bostad sker. APD-planer har fungerat, avstängningar och städning i området under tiden, noggranna planeringar för störningsljud under vissa tider är andra faktorer som fungerat väl men alltid kan bli bättre. Till samtliga hyresgäster har även funnits möjligheter på tillval utifrån en begränsad lista, t.ex. duschvägg, kakel istället för plastmatta på vägg.

Som exempel kan nämnas att vår stora tvättstuga numer blivit en samlingsplats för hyresgästerna i området. Stor som liten trivs i den rena och fina miljön och våra medarbetare trivs extra bra att jobba där.



Tvättstugan har blivit en social mötesplats för hyresgäster.

Självdoserande maskiner med miljövänligt tvättmedel.



Hyresgästerna har själva fått välja merparten av utförandet i sina badrum.

Ursprungligt utseende - solblekt och lite trött





Projektresultat - såhär blev det

Utifrån befintliga ritningar till renderingar som togs fram för beslutstagande av stadsbyggnadskontor, ledning i Karlshamnsbostäder samt styrelse har nu området fått sin nya glans. Stora delar vi hade en vision om i starten blev också vårt resultat och som nu kan ses i verkligheten. Wingårdhs ursprung som senare omarbetades för att kunna hålla budget inom projektet.

Nya skyltar som tydligt välkomnar besökare in i området, uteplatser med många sitttytor för umgänge, lekytor för barn samt gabioner med tegel.



Bilder på hur det blev, elbilsparkering, skifferfasad, lärkräcken på loftgångar och balkonger, behandlat trä på uteplatser, den ny trappan som förbinder området med staden samtidigt som den omfamnar garageinfart och betongens inklädnad.

