

Bakgrund Odlaren



Om byggnationen

Eskilstuna Kommunfastigheter AB gjorde en upphandling 2018 genom Sveriges Allmännyttas flex-upphandling. Projektet rullade på med sina utmaningar eftersom det blev ett polskt bolag som fick tilldelningen. Vi stod inför en ny situation med att bygga med ett utländskt bolag där språket bland annat var en ny utmaning, men med viss tolkhjälp gick det bra. Resan har verkligen varit spännande med såväl språket, hierarkin och metodval.

Under våren 2021 stod vi tyvärr med fakta att bolaget gick i konkurs. Då hade vi endast färdigställt 50 lägenheter. 91 lägenheter var klara till cirka 65 % samt etapp 2 med 88 lägenheter som endast var stomklara. Detta medförde enorma utmaningar eftersom dessa 91 lägenheter redan var uthyrda med kontrakt. Det var en kämpig resa att först färdigställa dessa 91 lägenheter med bland annat ramavtals entreprenörer och samtidigt samordna allt detta som vi själva var tvungna att styra. Vi stod också inför en utmaning att upphandla en entreprenör till att färdigställa 88 lägenheter som endast var stomklara. Vi fick ett samarbete genom en partnering entreprenad med NCC som fick uppdraget som nu är i full gång att färdigställa den sista etappen.

Motivering

Vi har med gemensamma krafter i bolaget färdigställt projektet och hyresgästerna har flyttat in i hela etapp 1 (142 lägenheter). Med inga marginaler har vi verkligen fått ett fantastiskt bostadsområde, fina lägenheter och ett toppbetyg på NKI:n vilket måste spegla att vi lyckades.

Med alla dessa utmaningar under projektets gång – så som konkursens faktum, försäkringsbolagens krav och en tidsplan att jobba efter, så skapade vi ändå ett storartat projekt tack vare envishet, engagemang och spetskompetenser från alla involverade.

Vi lyckades vända ett negativt faktum till något positivt och vi gjorde det med gemensamma krafter, därför skulle vi bli så stolta att få hylla detta projekt ytterligare genom att ta emot ett pris från Allmännyttan.

Stolt Projektledare

E-post kundcenter@kfast.se
Telefon 016-16 75 16
Besöksadress Munktelstorget 2
Postadress Box 5035, 630 05 Eskilstuna
Hemsida www.kfast.se



KFAST

Förklaring av punkterna 1-12

1. Gestaltningen av byggnaden ur ett stadsplaneringsmässigt och arkitektoniskt perspektiv.

Hela projektet påbörjades 2016 med flera byggherrar för att förädla ett nytt område som hade varit en skjutbana tidigare. Vi alla byggherrar med planavdelningen arbetade tillsammans för att göra området attraktivt genom grundtanke på olika upplåtelseformer och utformning, hela området med olika byggnadshöjder och ett tankesätt hur vi skulle förlägga byggrätterna i en bra mix (HSB-Kfast) varannanhets principen på tomterna. Bussförbindelserna utökades med ny busshållplats, dagvattenhanteringen är gemensamt för hela området samt med så kallat överblivet dagvatten spiller över på närliggande golfbanans vattenspeglar.

2. Byggnadens anpassning till platsen och befintlig struktur samt hur gestaltningen harmoniserar med omgivningen.

Anpassningen skapades med ett "tripp-trapp-trull tänk" på storlek av hushöjderna i hela områden, allt ifrån utsikt, solsimulering, omkringliggande skog som innehåller många promenadstråk. Trygghet var också ett fokusområde.

3. Bedömning av lägenheternas planlösning, vardagsfunktionalitet och detaljutformning.

Trygghet i trapphus, lägenhetssförråd i markplan, rymliga balkonger, invändiga- och utvändiga cyckelrum.

4. Projektets innovationshöjd och nytänkande i stort.

Nyckelfriahus, växthus med trädgårdsförening, p-garage, instabox för hela området, elbilsaddstolpar som håller på att byggas i etapp 2 för båda etapperna. Färgsortering restavfall med färgade påsar, inflyttningsgåva toapapper, tvål och handduk. Maxa solcellsanläggningen.

5. Användande av ny teknik och produktionssätt i både genomförande och förvaltning (till exempel digitalisering).

Digitala postboxar, nyckelfri fastighet ink lägenheterna, visiontavlor med digitalt register, felanmälan samt informationstavla, Instabox.

6. Möjlighet att återupprepa projektets framgångsfaktorer.

Vi har i dagsläget återanvänt denna teknik i flera av våra pågående och kommande projekt som punkt 5.

7. Planering, projektering, upphandling och genomförande. Kvalitet, arbetsmiljö, samarbete och organisation samt dialog internt och externt.

Vi tillsammans med andra byggherrar påbörjade resan med utformningen av detaljplanarbetet 2016. Med gemensamma krafter arbetade vi fram genomförande av hela detaljplanen tillsammans med kommunen med många parametrar och ett "VI-tänk" att vi skulle arbeta fram en detaljplan som skulle bli bra för oss alla. Vi tillsammans med HSB delade in byggrätterna "varannat hus principen" för att inte få stora kluster med området. Efter att detaljplanen hade laga kraft så hade vi fortlöpande så kallade "Byggherremöten" där vi informerade varandra om tidplaner, massahantering oss byggherrar emellan inom området, kommande leveranser, eftersom hela området är ganska trångt. Hela resan har varit fantastiskt med allt samarbete som vi har haft med oss av alla byggherrar och vi

har stöttat varandra i olika forum. Det här var arbetsgruppen: Kfast, HSB, Obos/Kärnhem och Boviera. Vi hade dessutom vid ett par tillfällen gemensamma grillträffar med alla byggare, det var otroligt uppskattat och vi var även givetvis på varandras spadtag.

8. Projektets ekonomi sett ur investerings- och förvaltningsperspektiv med de förutsättningar och behov som finns på orten (som målgrupp och hyresnivå).

Vår resa började med en flex-upphandling som Sveriges allmännytta hade tagit fram. Ett polskt bolag vann upphandlingen och de hade även byggt i Hedemora året innan. Projektekonomi var god och vi kunde även tillgodose projektet med investeringsstödet vilket gjorde att hyresnivåerna var låga. I förvaltningssynpunkt så är hela projektet lyckat med tanke på utformningen av husen; en enkelhet, bra utformning av lägenheterna och trygg utformning. Vi valde markarbetena i en separat Partneringupphandling allt för att själv kunna skruva på alla detaljer tillsammans med förvaltningen så det skulle bli en bra skötsel för framtiden.

9. Miljömässig hållbarhet. Till exempel underlätta för de boende att leva miljövänligt när det gäller avfall, delningstjänster och mobilitet.

När det gäller avfallsfrågan så har Eskilstuna Energi och Miljö ett färgsystem på avfallspåsarna i olika färger beroende på fraktion, vilket är en lyckad lösning. Förvaltningen delar även ut start-kitt av en påse innehållande sortering, guide, påsar etc. Gällande hela området i detaljplanarbetet så var ett fokus att nyanlägga en ny busshållplats som skulle gagna hela området eftersom vi har ett p-tal på 0.55.

10. Konstruktion och materialval ur klimat-, energi-, återbruks-, långsiktighet- och förvaltningshänseende.

Grundmaterialet är betong vilket är en grundtanke på så kallade "få material i huset". Till skillnad från vår produktion i dagsläget har vi trä som första alternativ och denna upphandling var då inte styrd mot trä.

11. Hur gemensamma ytor utformas och förvaltas. Vilka gröna, sociala och trygghetsskapande värden dessa tillför (till exempel mötesplatser inne eller ute samt funktioner som underlättar vardagen).

Vi har genom projektet tillsammans med förvaltningen jobbat fram en trygg utemiljö. Gemensamma ytor i form av växthus, odlingsbäddar och sittplatser. Allt för att skapa en stor trivsel utomhus.

12. Ytterligare mervärden som projektet bidrar med. Kan till exempel handla om trygghet, trivsel, biologisk mångfald, klimatanpassning, delaktighet, integration eller sociala krav i upphandlingen.

Dialogen under hela projektet med övriga byggherrar som har bidragit till lyckat projekt för alla. Hantering av information och dialog mellan byggherrar, gemensamma möten med nätägarna, gemensam byggskytt och grilldagar. Solceller, garage, locker lås (nyckelfria hus). Växthus, trädgårdsförening, gemensamma postboxar som är placerade på området.



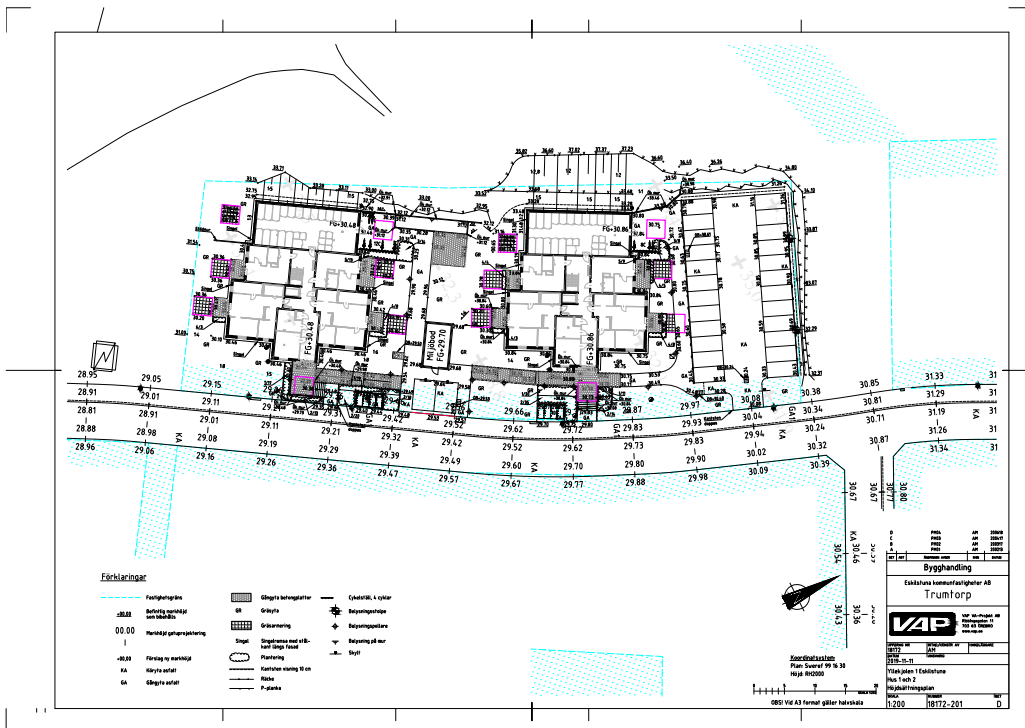
Områdesplan & Situationsplan



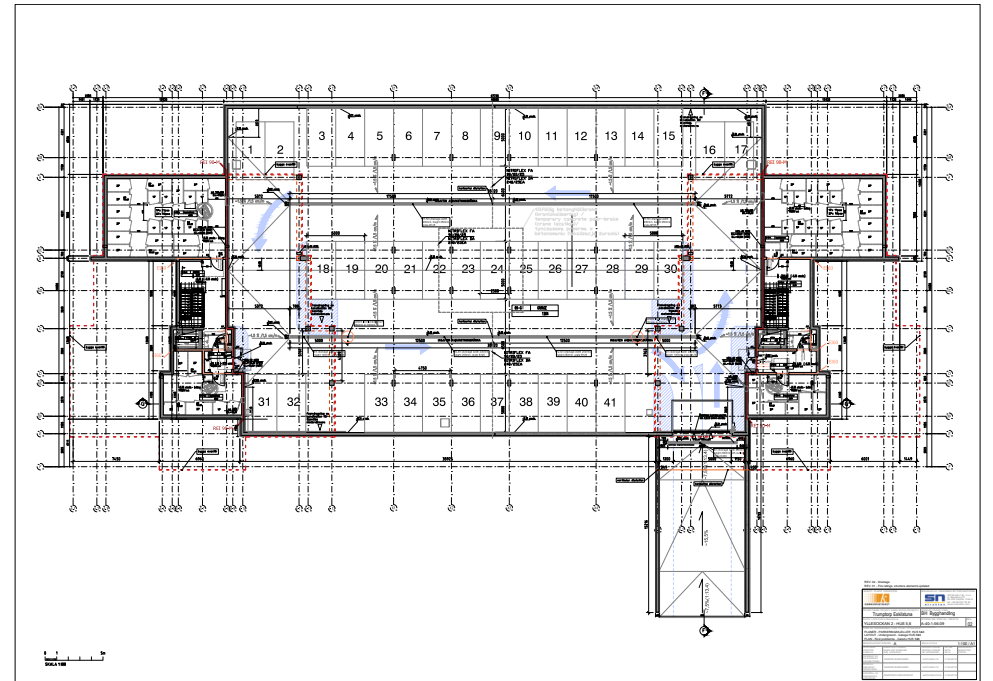
E-post kundcenter@kfast.se
Telefon 016-16 75 16
Besöksadress Munktelstorget 2
Postadress Box 5035, 630 05 Eskilstuna
Hemsida www.kfast.se



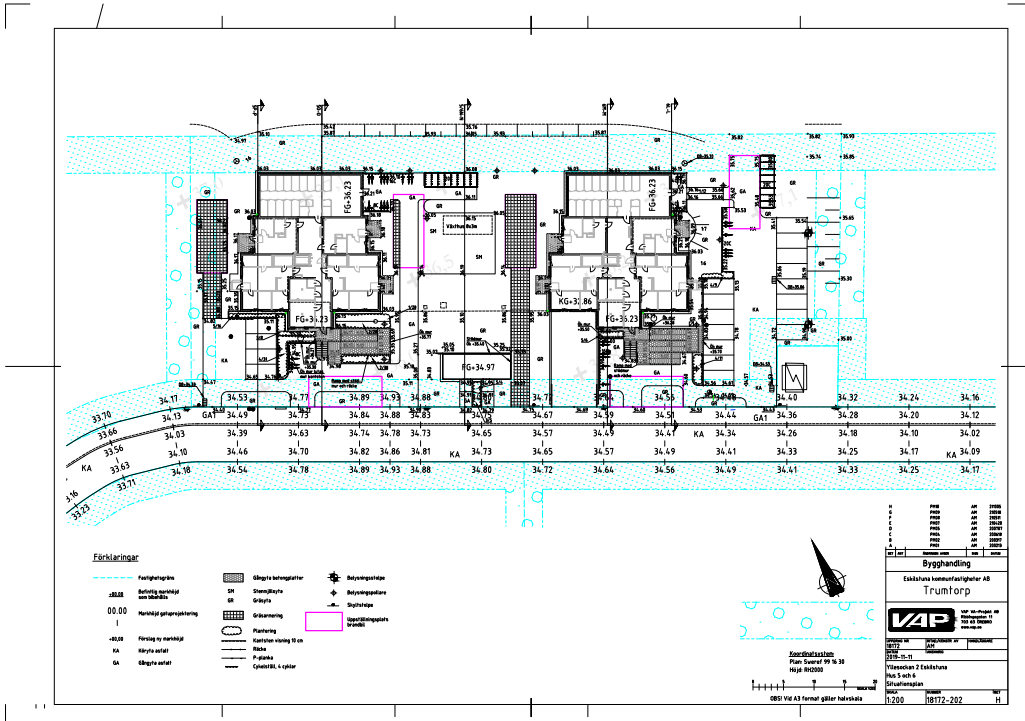
Landskapsplan & Planritning BV



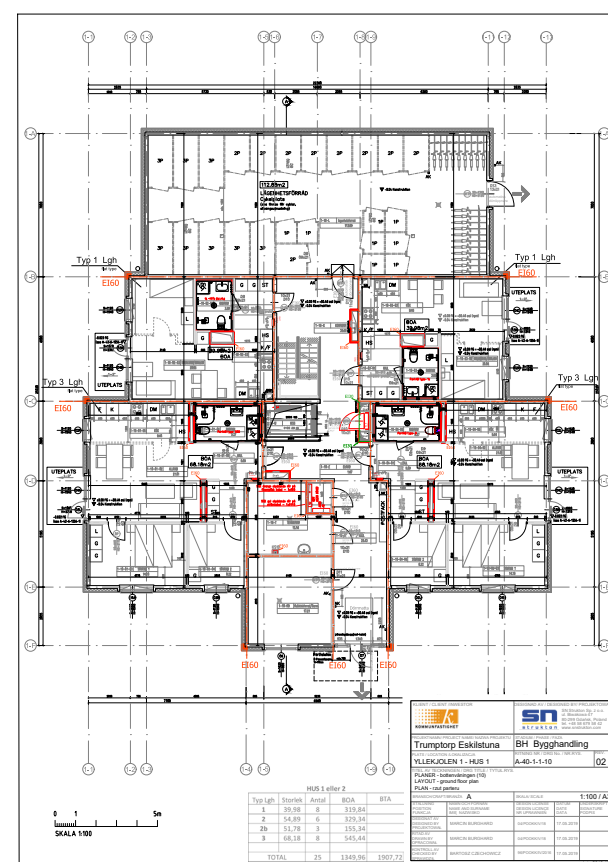
Landskapsplan hus 1 och 2



Garageplan



Landskapsplan hus 5 och 6



Bottenplan

E-post kundcenter@kfast.se
 Telefon 016-16 75 16
 Besöksadress Munktellsstorget 2
 Postadress Box 5035, 630 05 Eskilstuna
 Hemsida www.kfast.se



E-post
Telefon
Besöksadress
Postadress
Hemsida



Bilder på Odlaren

Från byggtiden



E-post kundcenter@kfast.se
Telefon 016-16 75 16
Besöksadress Munktelstorget 2
Postadress Box 5035, 630 05 Eskilstuna
Hemsida www.kfast.se

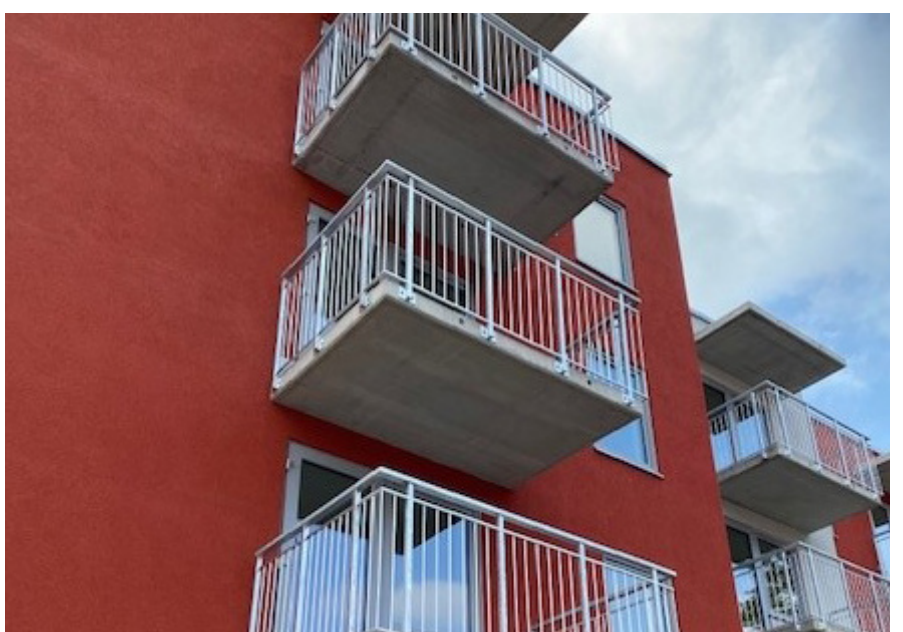
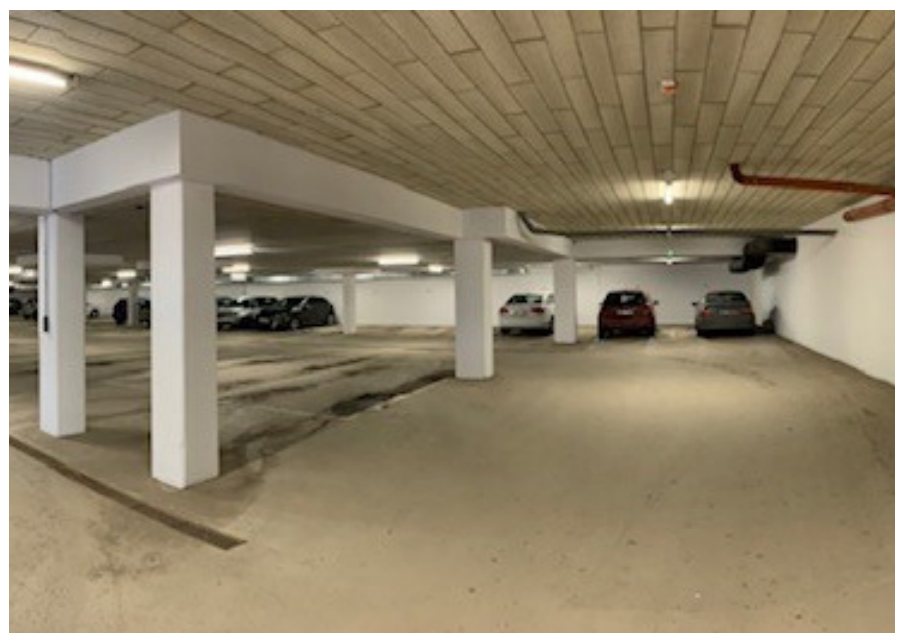


Bilder på Odlaren

Efter färdigställandet, huset och omgivningen

Fördelar med Odlaren:

- Locker (låssystem)
- Golvvärme
- Garage
- Postboxar (paketombud)
- Digitala postfack
- Rumsgivare i alla lägenheter
- Digitala visionstavlor (register samt övrig information löpande)
- Växthus
- Odlingslådor
- Trädgårdsförening
- Wec360 vid uthyrningen bl.a. bostadsväljare
- Solceller
- Färgsortering "soporna"
- Laddstolpar för elbilar



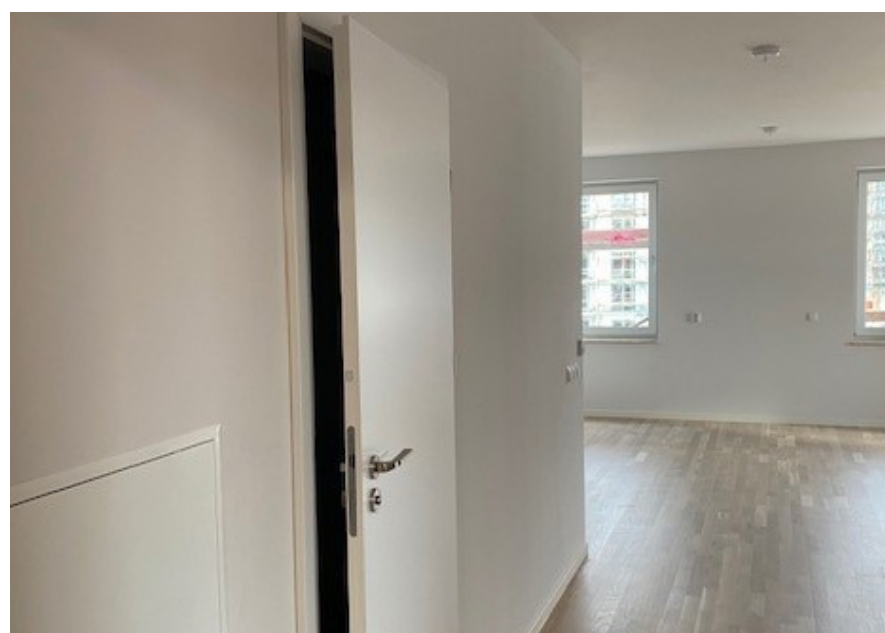
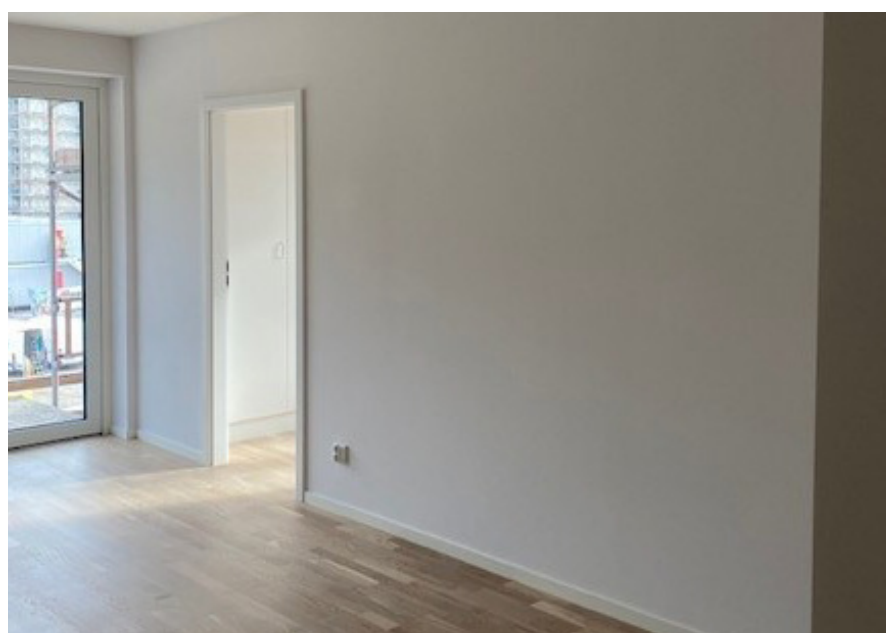
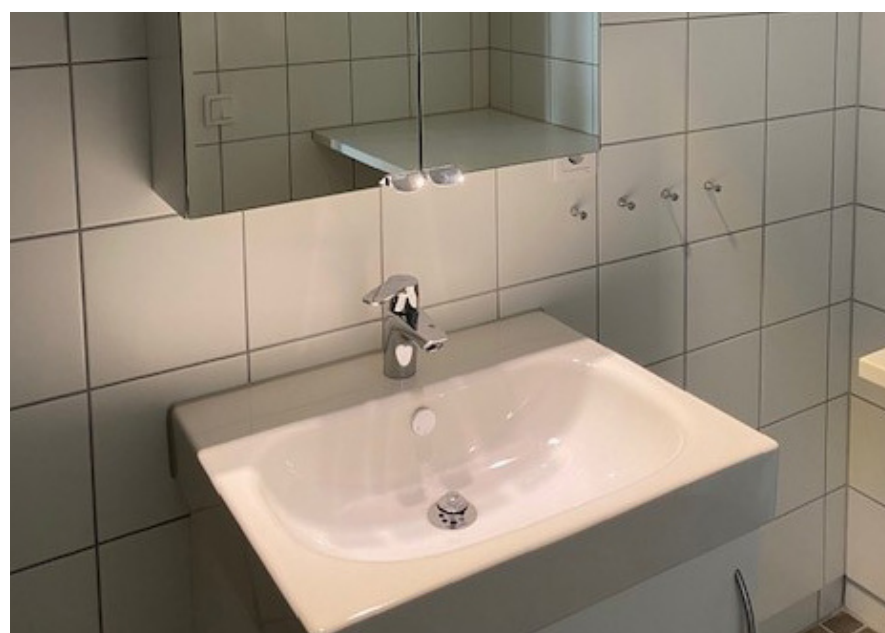
E-post kundcenter@kfast.se
Telefon 016-16 75 16
Besöksadress Munktelstorget 2
Postadress Box 5035, 630 05 Eskilstuna
Hemsida www.kfast.se



KFAST

Bilder på Odlaren

Interiör



E-post kundcenter@kfast.se
Telefon 016-16 75 16
Besöksadress Munktelstorget 2
Postadress Box 5035, 630 05 Eskilstuna
Hemsida www.kfast.se



Bilder på Odlaren

Efter färdigställandet, huset och omgivningen



Växthus och sittplatser



Odlingsbänk och växthus



Digitala postboxar



Solceller på taken

Växthus

I Odlaren har Kfast sitt första växthus där våra hyresgäster har möjlighet att odla. Där erbjuder vi kostnadsfria avtal för odling både i växthuset och utvändigt i odlingslådor. I växthuset finns ett automatiskt bevattningssystem så att man kan känna sig trygg i odlingen. Till odlingen finns förråd där vi erbjuder bra arbetsbänk och odlingsredskap som små spadar och vattenslangar. Som stöttning för våra odlare finns experter med tips och råd genom föreläsning. I anslutning till odlingsdelen finns samgänges ytor så som bänkar, bord och grill där man kan träffas och dela med sig av sina odlingstips.

Boxar för paketutlämning

Precis utanför fastigheterna finns boxar för paketutlämning. Fler ombud levererar paket hit och

på så vis lämnar inte våra hyresgäster miljöavtryck vid hämtning av paket, samtidigt får hyresgästerna god service och sparar tid.

Färgsortering

Vi värnar om miljö och klimat och har därför byggt sorteringsrum vid fastigheterna. Hyresgästen sorterar sitt avfall i sju olika färgade påsar som hen sedan slänger i olika kärl i sorteringsrummet.

Solceller

Här finns solceller på taken och de har en effekt på 12kwh.

Se fler bilder på nästa sida.

E-post kundcenter@kfast.se
Telefon 016-16 75 16
Besöksadress Munktelstorget 2
Postadress Box 5035, 630 05 Eskilstuna
Hemsida www.kfast.se



KFAST

Bilder på Odlaren

Efter färdigställandet, huset och omgivningen



Digital informationstavla



Lägenhetsförråd inomhus



Service postbox (ombud)



Postboxar

Nyckelfritt

Vi satsar varje år på digitalisering och nu bygger vi ut vår satsning och investerar i nyckelfria hus, ett steg in i framtiden. På Strimlusevägen möts du av en porttelefon i entrén. Här låser du upp dörren med din tagg, eller som besökare ringer du till den hyresgäst som skall besökas. När dörren har öppnats kommer du in i entréhallen där du direkt möts av den digitala trapphustavlan, boenderegister samt all information från oss som fastighetsägare finns där. Inga fler "lappar" i trapphuset. Efter den digitala trapphustavlan finns de digitala postboxarna med självöppnade fack som hyresgästerna låser upp med sina taggar. De kan även själva ändra om de vill ha reklam eller, ej reklam, med ett enkelt tryck på sin digitala display.

Väl framme vid lägenheten låser hyresgästen enkelt upp sin dörr genom att lägga sin tagg emot den digitala cylindern och sedan vrida den. Lika enkelt låser de sin dörr när de går hemifrån.

Övriga delar i fastigheter är också försedda med kortläsare. Allt ifrån kortläsare in till förråd och barnvagnsrum, fläktrum på vinden eller undercentral. Fastigheten har även fjärrkontrollstryd garageport för att göra det så enkelt som möjligt för hyresgästen att ta sig in i eller ut ur garaget.

Vi på Kfast ser många fördelar med att digitalisera våra fastigheter med passersystem. All administration sker enkelt i vår klient R-card M5. Vid namnbyte ändrar vi enkelt i klienten och alla förändringar ändras ute i fastigheten. Tappar hyresgästen bort en tagg, spärras den och de kan hämta en ny på vårt kundcenter. Våra fastighetsskötare och entreprenörer kan enkelt få behörighet till fastigheten vid behov i samband med arbeten.

E-post kundcenter@kfast.se
Telefon 016-16 75 16
Besöksadress Munktelstorget 2
Postadress Box 5035, 630 05 Eskilstuna
Hemsida www.kfast.se



KFAST