

Datum
2023-03-01

Författare
Janke Sörbrand/Anna Sjödin

KV HÖGNE, VÄSTERÅS

TÄVLINGEN ALLMÄNNYTTANS BÄSTA NYPRODUKTION 2023

INNEHÅLL

1.	Fakta och siffror	3
2.	Ritningar och handlingar	4
3.	Bilder	6
4.	Beskrivning	13

FAKTA OCH SIFFROR OM HÖGNE

FAKTA OM PROJEKTET

Byggherre	Bostads AB Mimer
Kontaktperson	Anna Sjödin, Byggprojektledare anna.sjodin@mimer.nu 076-569 46 33
Entreprenör	Asplunds bygg
Arkitekt	White Arkitekter
Tekniska konsulter	-
Ort	Västerås
Projekt	Kvarteret Högne
Fastighetsbeteckning	Högne 2

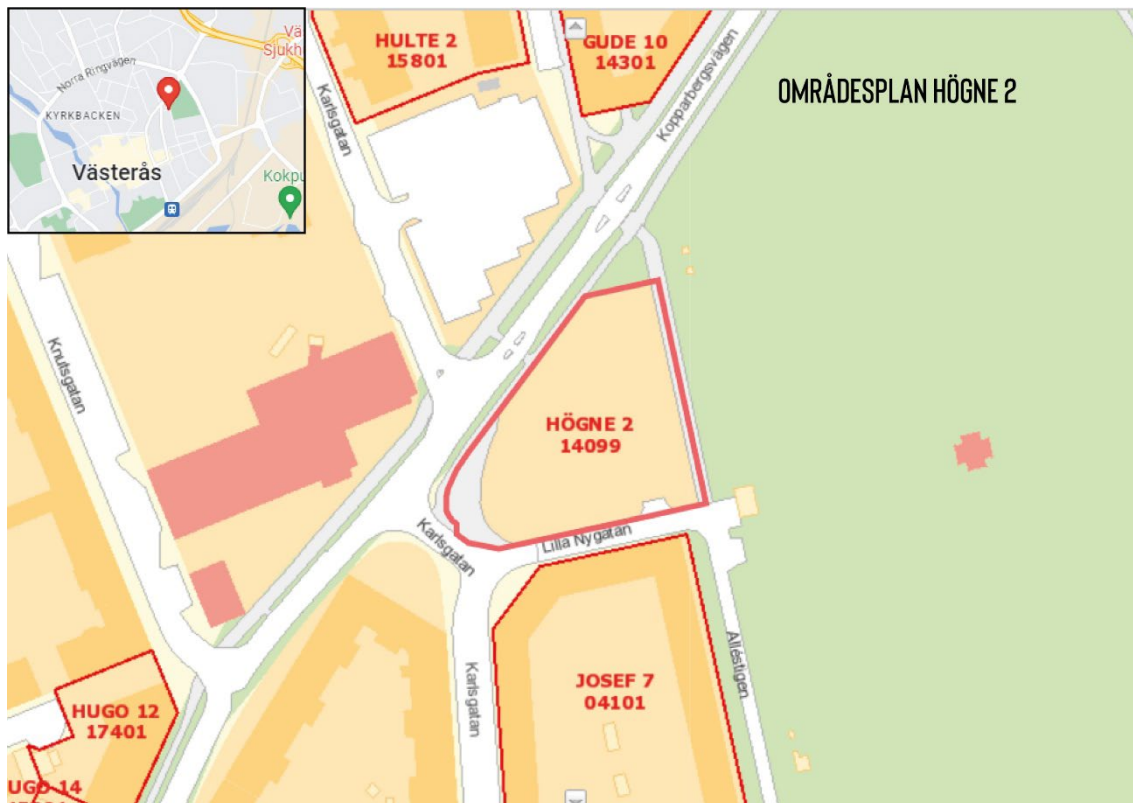
PROJEKTET I SIFFROR

Projektkostnad*	202 248 983	Kr, exkl moms
Byggkostnad	196 806 983	Kr, exkl moms
Markkostnad	5 442 000	Kr, exkl moms
Avkastning	1,7	%
Investeringsstöd	Nej	
Hyresnivå, snitthyra	2 050	Kr/kvadratmeter
Hyresnivå, normhyra	1 806	Kr/kvadratmeter
Antal lägenheter	54	st
Bostadsyta (BOA)	2 454,6	Kvadratmeter
Bruttoarea (BTA)	13 302	Kvadratmeter
Klimatberäkning	226,64	Kg/CO ₂ /m ²
Energianvändning, (primärenergital)	128,9	kWh/m ² /år
*Notering		Projektkostnad ej fastställd

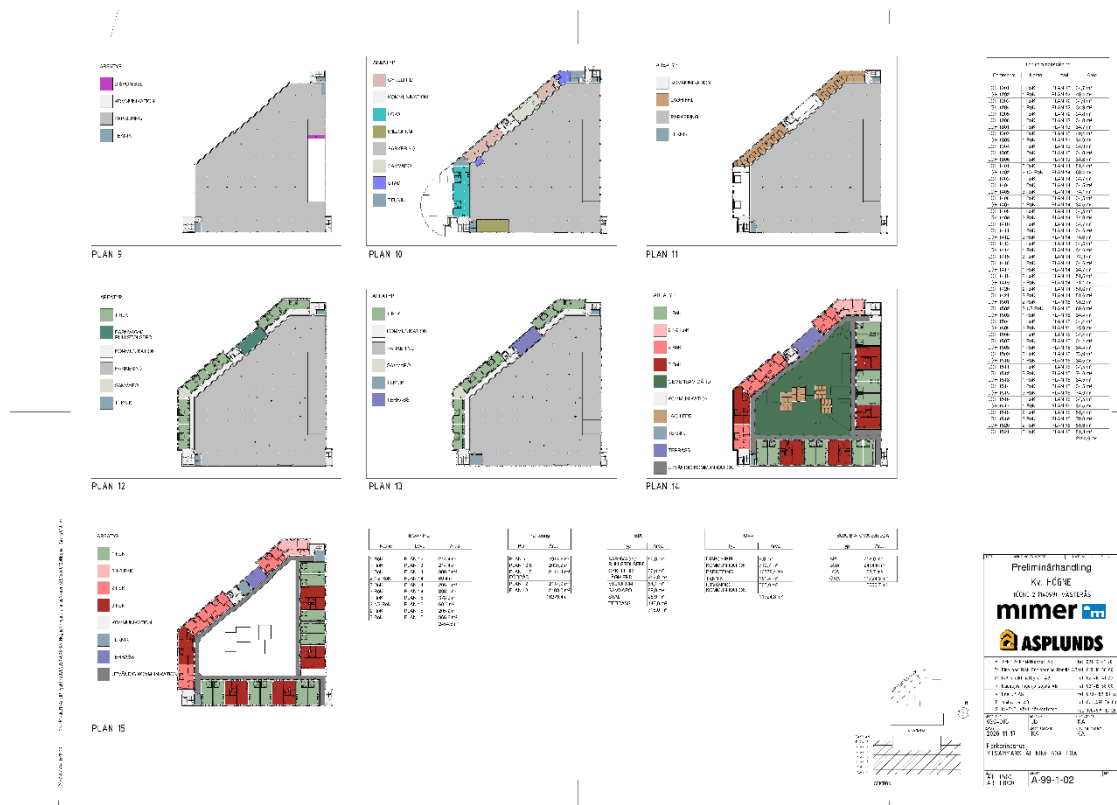
RITNINGAR OCH HANDLINGAR

Följande ritningar och handlingar bifogas. Återkom om det behövs kompletteringar.

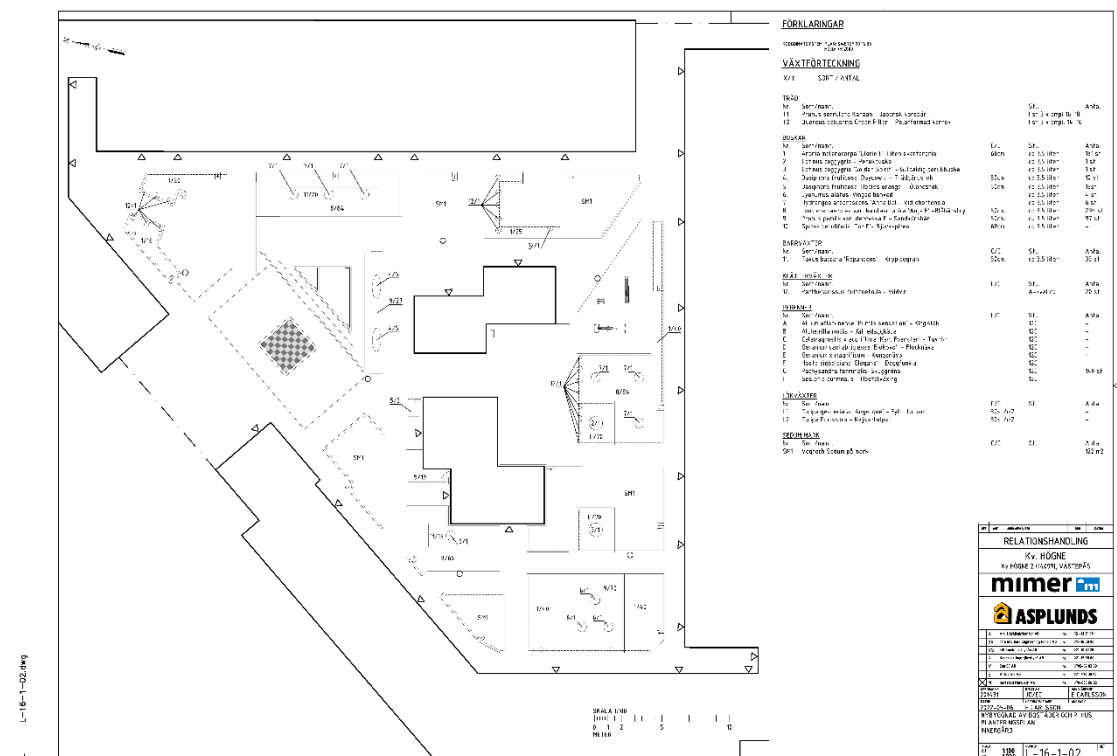
Områdesplan



Ytsammanställning



Relationshandling, Innergård, Planteringsplan



BILDER FRÅN KVARTERET HÖGNE

Längs den historiska infarten till Västerås längs Kopparbergsvägen har Bostads AB Mimer och White arkitekter genom Kvarteret Högnes gestaltning bidragit till en ny levande entré till stadens centrum.

Gestaltning och anpassning till platsen



Byggnaden ska genom en hållbar gestaltning av naturliga element som trämaterial och gröna tak av sedum, bidra med en miljö i gränslandet mellan karakteristiska bostadskvarter och lummig kyrkogård.



Tidigare byggnad var ett äldre, otryggt, parkeringshus.
Nyproduktion som skapat en helt ny entré till stadens centrum och en trygg boendemiljö.





Ljusinsläpp och variationer i arkitektur och materialval, samt trygghetsskapande belysning.





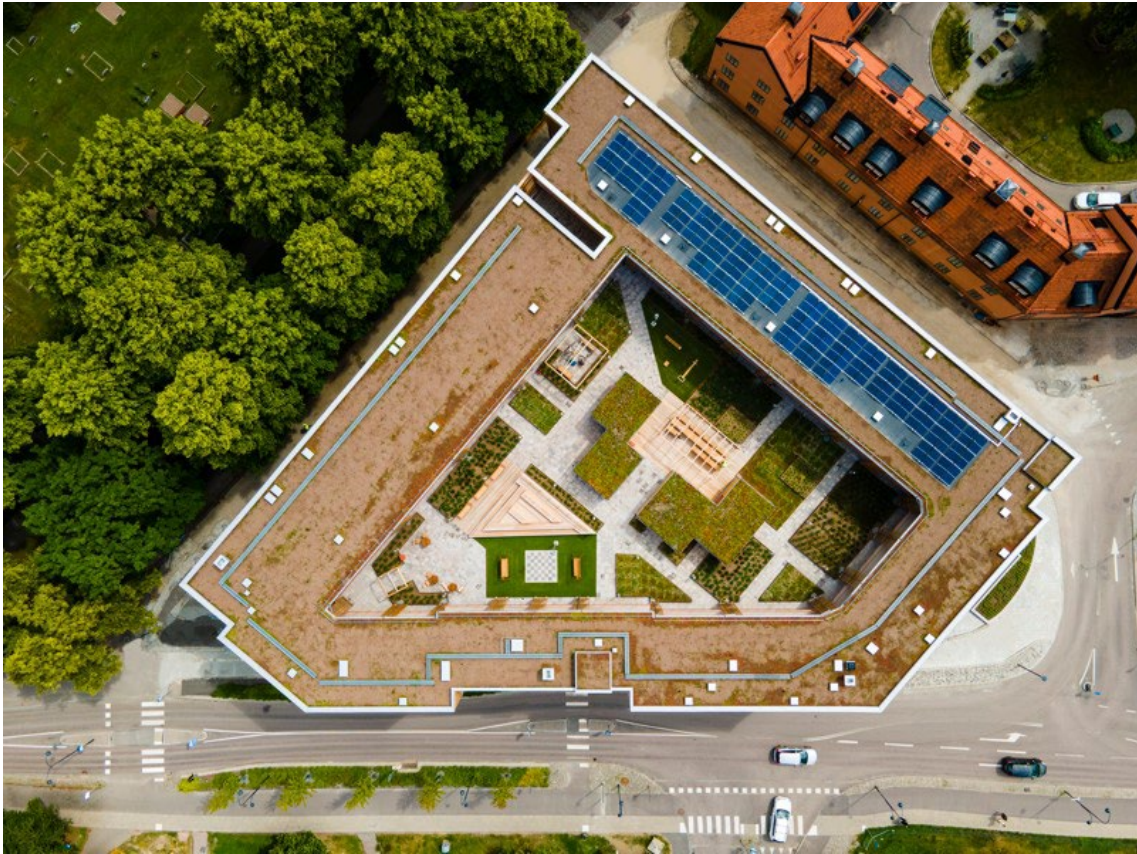
Öppna fasader och gemensamma rum för arbete, samvaro och avkoppling.





En ljus innergård för att bygga samhörighet, gemenskap och trygghet.





Solceller och sedumtak är en del av ett hållbart byggande baserat på de globala målen.





54 lägenheter, 334 parkeringsplatser och ett mysigt kafé.



GESTALTNING OCH BYGGNADENS ANPASSNING TILL PLATSEN

Längs den historiska infarten till Västerås längs Kopparbergsvägen har Bostads AB Mimer och White arkitekter genom Kvarteret Högnes gestaltning bidragit till en ny levande entré till stadens centrum. Detta är ett byggprojekt där vi har haft fokus på hållbarhet och att skapa möjlighet till social samvaro för alla och samtidigt bidra till att öka upplevelsen av trygghet runt kvarteret. Kvarteret Högne verkar för att ge liv åt stadsdelen och åter den nå sin fulla potential. Gestaltningen har bidragit till en ny levande entré till Västerås och ett spännande hus med plats för 54 moderna bostäder, en grön innergård, 334 parkeringsplatser och ett mysigt café.

Byggnad

Byggnaden ska genom en hållbar gestaltning av naturliga element som trämaterial och gröna tak av sedum, bidra med en miljö i gränslandet mellan karakteristisk kvartersbebyggelse och lummig park. Kvarteret Högne ger möjlighet till verksamhet, en variation av bostäder, stort antal parkeringar för både bil- och cykelburna samt möjlighet till social samvaro för alla. Byggnaden är utformad för att hålla ute ljud från gator runtomkring vilket ger en trivsamt boendemiljö.

Ljus och variation

Stora glasparterier på entréplan öppnar upp och ger ljus inuti byggnaden vid entré, gemensamma utrymmen och café, vilka tillsammans med lägenheter mot Kopparbergsgatan inte ger insyn till det annars öppna garaget mot parken. Framför caféverksamheten finns ett torg med uteservering. Hela huset samt garaget omsluts av ett träraster i estetiskt tilltalande form, vilket skapar varierande nivåer på fasaden. Nedtill på fasaden kan vi se inslag av röd kopparfärg. Färgen knyter an till omkringliggande arkitektonisk karaktär då flertalet av byggnaderna har fasader av tegel och puts i liknande färgskala. På fasaden har vi arbetat med ljussättning som utsmyckning. På den mörkare delen av året lyser byggnaden som en trälykta.

Omgivande miljö

Stor hänsyn tas till träden invid kyrkogårdsmuren med generellt biotopskydd då byggnationen inte ska påverka trädallén eller den unika parkmiljön kring kyrkogården.

LÄGENHETERNA

Lägenheterna finns från ettor på 35 kvadratmeter till 3 rum och kök på 74 kvadratmeter. De finns ovanför entréplan och allmänna planet med förråd och är fördelade på fyra våningsplan. Bostäderna på de två översta våningarna har loftgång och entré mot den gröna innergården. Ljuset når lägenheterna genom stora indragna glasfönster med breda fönsternischer, där återkommer den röda kopparfärgen. Bostäderna varierar i storlek och är kvadratteffektiva för att ge en kombination av funktioner och trivsel på få kvadrat. Här ska både studenter och den större familjen trivas.

Trygga hem

Lägenheterna har också utformats med avseende på att minska våld i hemmet samt gården för att undvika ytor som saknar uppsikt.

GEMENSAMMA YTOR

De offentliga miljöerna i projektet har utformats med stor hänsyn för att skapa säkra och trygga gångvägar och entréer, orienterbarhet och överblickbarhet.

Ljust och öppet

Ytterbelysning har utformats så att boendemiljön upplevs trygg att röra sig i även under dygnets mörka timmar. Det finns inga ytor utan insyn, t ex är det glasdörrar till såväl hissar som till bostäderna och parkeringshuset.

En grön oas

Den gröna gården i hjärtat av byggnaden, vilket är taket till garaget, skapar en öppen innergård där boende har möjlighet till samvaro, lek, träning och rekreation. Ljuset når även gården via en öppning i fasaden där endast loftgångar passerar. Inomhus finns gemensamma utrymmen för de boenden att samtala och samtidigt uträtta vardagliga aktiviteter.

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Kvarteret Högne är byggt enligt Miljöcertifiering och relevanta globala mål.

Sedumtak och solceller

På det gröna sedumtaket kan vi se ett stort antal solceller vilka bidrar till att minska energiförbrukningen från yttre energikällor.

Mobilitet

Då det tidigare garaget revs är garaget nytt, luftigt och konstruerat för att klara en lång livslängd med hänsyn till Västerås stads samtliga krav. Fördelat på ett nedre källarplan och fyra våningar inhyser garaget drygt 334 parkeringsplatser anpassade för alla.

Separata passersystem möjliggör delad uthyrning av garaget samt att elbilar kan hitta flertalet laddstationer på varje plan.

Genomtänkt belysning, siktlinjer och glasdörrar bidrar till en trygg miljö i huset.

Även cyklisterna har tillgång till trygga cykelförråd längst med Kopparbergsgatan samt ett stort antal upplysta cykelplatser längst med Alléstigen. Transparanta hissar och trappor leder bekvämt upp vidare i huset.

Miljöbod

Miljöboden är utformad enligt stadens regler och ger en möjlighet för boende och verksamheten att sortera sitt avfall samtidigt som hämtning av denna kan ske enligt gällande krav. Dessutom är det stora glaspartier ut emot en väl trafikerad gata, för att bidra till ökad känsla av trygghet.

Globala målen

I projektet har vi arbetet utifrån följande relevanta globala mål, som också beskrivs ovan kopplat till byggnaden, lägenheterna och de gemensamma ytorna.

Mål 3 – God hälsa och välbefinnande

Projektet hanterar och bidrar med ett positivt resultat genom kravställning mot skadliga kemikalier i material genom indikator 13 och 14 i Miljöbyggnad samt radonåtgärder.

Projektet har en strategisk placering med god tillgång till kollektivtrafikresor och åtgärder för att främja cykling genom cykelförråd och verkstad tillgänglig för de boende. Genom att kunna erbjuda fler parkeringsplatser bidrar projektet till att minska antalet parkerade bilar längs gatorna, vilket minskar trängseln och ger på sikt potentiellt utrymme för andra funktioner.

Projektet har också ökad mängden grönska i området samt skapat en park för lek och avkoppling. Att vistas i grönområden skapar välbefinnande och ökad hälsa.

Mål 5 – Jämställdhet

Genom kravställning på kvalitetsarbete, arbetsmiljö och leverantörskedjor motverkar projektet direkt och indirekt förekomsten av diskriminering på arbetsplatser.

Mål 6 – Rent vatten och sanitet för alla

Miljöbyggnad innefattar restriktioner gällande produkternas innehåll, vilket leder till minskad förekomst av farliga ämnen och läckage till vatten både i produktion och färdig byggnad. I garagets dagvattenhanteringssystem finns det oljeavskiljare för att hindra att olja och skadliga ämnen sprids.

Vattenanvändningen begränsas med snålspolande armaturer, dagvattenhanteringen fördröjs och renas i ett första steg nära projektet, samt att mängden grönytor och träd ökas i och med projektet.

Mål 7 – Hållbar energi för alla

I projektet hanteras dessa delmål främst genom soleanläggningen samt kravställningen inom Miljöbyggnad om byggnadernas energianvändning, i detta projekt är målsättningen 85% av lagkraven. Energianvändningen från vattenuppvärmning begränsas med hjälp av snålspolande armaturer.

Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Både Mimer och Asplunds ställer krav på arbetsvillkor och mänskliga rättigheter för sina leverantörer. Arbetsmiljöplanen ställer krav på en säker arbetsplats under byggnation samt har strategier för hur detta ska uppfyllas, dock inte specifikt utpekade grupper. Projektets AF-del tar mänskliga rättigheter i beaktning. Mimer kravställde på resurseffektivitet i upphandlingen av projektet, LCA och LCC-kalkyler upprättades i tidigt skede. Asplunds strävar dessutom efter att hitta leverantörer i närområdet för att främja den lokala marknaden.

Mål 9 – Hållbar industri, innovationer och infrastruktur

Projektet ligger i närheten till befintlig kollektivinfrastruktur, de boende uppmuntras också att använda cykel genom att faciliteter i projektet underlättade ägandet och användandet av cykel. Bilpool finns i huset. Lösning för cykelpool utreds. Under produktion har framkomlighet beaktas i den befintliga infrastrukturen.

Genom Mimers och Miljöbyggands kravställning på hållbara material och produktval ökas fokus på hur materialen och produkterna tillverkas, vilket ger ett positivt bidrag till utvecklingen av industrin.

Mål 10 – Minska ojämlikhet

Mimer som kommunalägt bostadsbolag ska verka samhällsnyttigt och tillhandahålla bostäder till överkomliga hyror till alla. I projektet har hyresnivån varit ett stort fokus. Detta i kombination med en stor variation av lägenhetsutformning för att möta olika typer av funktionskrav i livets olika skeden.

I projektet har sociala ytor skapats med värden för alla åldrar och som inte exkluderar någon med till exempel rörelsehinder. I den yttre gestaltningen beaktas säkra och trygga gångvägar och entréer samt orienterbarhet och överblickbarhet, vilket bidrar till att närmiljön och boendemiljön upplevs trygg att röra sig i även under dygnets mörka timmar.

Entreprenör har nolltolerans för mobbning och arbetar för att minska ojämlikhet på arbetsplatsen.

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Mimer som kommunalägt bostadsbolag ska verka samhällsnyttigt och tillhandahålla bostäder till överkomliga hyror till alla. I projektet har hyresnivån varit ett stort fokus.

I projektet finns kommunikations- och dialogplan framtagen, nyhetsbrev, information på webben samt kontinuerlig dialog med kringliggande verksamheter och boende skett i projektets alla faser.

Projektet är lokaliserat i ett område med stort kulturellt byggnadsvärde, detta har beaktats i utformningen i samband med att bygglov söktes. Fasadmaterial och utformning har valt med omsorg för att passa in med områdets övriga bebyggelse.

Projektets negativa miljöpåverkan reduceras genom aktiva produktval (indikator 13 och 14 i Miljöbyggnad), noggrann avfallshantering under produktion samt ett positivt tillskott av grönytor på exploateringsytan. Inga träd har tagits bort.

Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

Mimer som allmännyttigt bolag och förvaltare ger förutsättningar för en långsiktig förvaltning av byggnaden under lång tid.

Mimer har i sitt miljöprogram omfattande kravställning på avfallshantering i projektet och entreprenören har plan för uppföljning av avfallshanteringen under produktion. I lägenheterna kommer det finnas goda möjligheter till källsortering för de boende.

Vid idrifttagning och inflyttning av boende informerar Mimer sina hyresgäster om hur de kan göra medvetna val och verka mer hållbart i sitt boende. Bland annat erbjuds genomgång av boendets sorteringsrum samt information om en hållbar livsstil lämnas i boendeinformationen tillhörande lägenheterna.

Invändigt har ettorna planerats för att minimera mängden möbler som behöver köpas in. Sociala ytor finns tillgängliga för boende.

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Genom Miljöbyggnadscertifieringen har studier för termiskt klimat och solvärmelast och åtgärder genomförts. I projektet sker fördröjning och omhändertagning av regnvatten fastighetsnära. Dessutom har tidigare hårdgjord yta ersatts med grönytor.

Dagvattenhanteringen är dimensionerad med hänsyn till framtida ökade skyfallsmängder.

Mimer har som rutin att vid extremväder och krissituationer informera sina boende om hur de kan hantera utmaningar som t.ex. övertemperaturer. Till viss del ges även information och tips om hur hyresgäster kan minska sin klimatpåverkan genom boendeinformationen som erhålls vid inflyttning.

Mål 14 – Hav och marina resurser

Det delmål som ansetts vara relevant för projektet är att förebygga och minska alla slags föroreningar i havet. Projektet hanterar detta både genom Miljöbyggnadscertifieringen med kravställning på innehåll i byggprodukter i indikator 13 och 14 samt rutiner och krav på sortering av byggavfall och efterhantering i projektet.

I garaget finns det oljeavskiljare för dagvatten för att hantera föroreningar som kan förekomma där.

Mål 15 – Ekosystem och biologisk mångfald

Projektet anses hantera detta genom att en tidigare exploaterad hårdgjord yta utvecklas då grönytor och träd tillförs i området. Mimer som byggherre ställer också krav på att allt trä som används i projektet ska vara FSC-märkt.

I garaget finns det oljeavskiljare för dagvatten för att hantera föroreningar som kan förekomma där, vilket bidrar till att minska föroreningar som kan drabba ekosystem nära projektet.

I indikator 13 och 14 i miljöbyggnader ställs materialkrav som minskar mängden kemikalier som läcker ut och förstör ekosystem och biologisk mångfald.

Mål 16 -Fredliga och inkluderande samhällen

För projektet anses delmålen som omfattar minskning av våld och korruption vara relevanta. Även säkerställande av lyhörda och inkluderande beslutsprocesser anses vara av leverans för projektet. I projektet motverkas våld bland annat genom att en tidigare problemfylld yta bebyggs samt att tryggheten ökar genom bebyggelse, mer belysning och rörelse i området.

I den yttre gestaltningen beaktas säkra och trygga gångvägar och entréer samt orienterbarhet och överblickbarhet, vilket till att närmiljön och boendemiljön upplevs trygg att röra sig i även under dygnets mörka timmar.

Kommunikations- och dialogplan framtagna i projektet för att kunna inkludera deltagare i alla nivåer i beslutsfattandet. Projektet har genom nyhetsbrev och informationsspridning på webben bedrivit kontinuerlig dialog med kringliggande verksamheter och boenden.

Mål 17 – Genomförande och globalt partnerskap

Boendes välbefinnande behandlas både med Miljöbyggnadscertifiering samt en genomtänkt planlösning. Under produktionsskedet hanteras delmålen genom både Mimer personalpolicy och Asplunds byggs framtagna arbetsmiljöplan.