

Tävlingen Allmännyttans Bästa Renovering 2023

Bostads AB Vätterhem lämnar härmed in sitt bidrag till rubricerad tävling.

Bakgrund:

Tävlingsbidraget, hus 71, Tornfalksgatan 2-12, ligger i ett av Vätterhems miljonprogramsområden, Råslätt.

Stadsdelen Råslätt består av 30 fastigheter, om totalt ca 2300 hyreslägenheter och har ett lokalt centrum med butiker, skola, bibliotek, kyrka och resecentrum. Råslätt ligger på plats nr 18 på polisens lista över utsatta områden.

Bostadskvarteren i Råslätt har esplanadliknande, lugna lokalgator och stora lummiga parkområden med vuxna träd.

Hus 71 ligger längs med Tornfalksgatan, som förbinder centrum med Råslätts södra del. På detta sätt blir Tornfalksgatan en levande och aktiv esplanad. Mot esplanaden vänder sig balkonger, bostadsentréer och sittbänkar, som ger liv och rörelser till gatan.

År 2019 beslutade Vätterhem att förbättra den fysiska miljön och att aktivt arbeta för en högre livskvalitet för sina hyresgäster. Renoveringen av Hus 71 är starten av detta övergripande, långsiktiga arbetet för det framtida Råslätt. Hus 71 är det första huset i kvarteret, som består av fem hus, som ska renoveras. Tanken är att samtliga kvarter ska genomgå samma omfattande renovering.

Utgångspunkten för hela projekterings- och renoveringsprocessen var hur de åtgärder som planerades utföras skulle kunna gynna, inte bara de boende, utan även området som helhet. Praktiska åtgärder som takomläggning, fönsterbyte och solcellsinstallation planerades för att förbättra byggnadens energiprestanda och resiliens i framtiden. Samtidigt genomfördes projektet av att ingen hyresgäst skulle känna sig förbisedd eller av ekonomiska skäl bli tvingad att flytta. Med boendedialog kunde de boendes synpunkter hämtas in. Åtgärderna som utfördes var tydligt baserade på boendedialogen, där bland annat trapphus och entréer uppfattades som dunkla, oöversiktliga och otrygga. Fasaderna ansågs slitna. Även närmiljön direkt kopplad till byggnaden upplevdes som osäker under kvällstid. I arbetet analyserades hur byggnadens relativt slutna fasader med mindre ingrepp skulle kunna öppnas upp gentemot omgivningen och skapa en större översiktlighet och samtidigt ett sammanhang mellan livet i lägenheterna och livet på gatan.

Genom att bygga om entréerna och skapa pausytor fick Tornfalksgatan nya mötesplatser längs gatan. Här, under ett stort tak, kan du sitta ned och vänta på en vän, eller ta en paus med matkassarna på väg hem från affären. Entrén ska locka till ett möte mellan grannar och inte enbart fungera som en passage in i byggnaden. Trapphusen öppnades upp i fasaden och fick stora glaspartier, som låter dagsljuset flöda in. Balkongfronterna i betong ersattes med glas. Genom denna åtgärd ökade, likt i trapphusen, ljusinsläppet, men också möjligheten till utblick över omgivningens trädkronor, gångstråk och parkmiljöer.

Närmiljön mellan byggnad och gata utformades för dagvattenfördröjning, i forma av regnrabatter, där varierad växtlighet förstärker den biologiska mångfalden.

För att höja gaturummets kvaliteter ytterligare genomfördes en ytskiktsrenovering av fasaden. I en omröstning mellan tre olika kulörförslag fick de boende rösta på sin favorit. Vinnaren var en varmt mörkbrun kulör som känns tidlös i sammanhanget. Kulören användes genomgående på alla nya fasadtillägg, såsom fönster, entrétak och glaspartier. Även de glasade balkongfronterna har en lätt brunaktig ton. På de tre nedersta våningarna laserades fasaddelar i brunt, en flirt med åttiotalets renoveringar, men med avstamp i samtiden.

1. Varsamhet

Fasadytan har återställt till ren betong och sjösten, efter tidigare ommålning från slutet av 1980-talet. I samband med den tidigare ommålning utfördes balkongpåbyggnader och burspråk, som nu har plockats bort. De ursprungliga balkongfronterna av betong har ersatt med räcken av glas.

2. Platsanpassning och områdesutveckling

Boendedialogen medförde att de boende fick bestämma hur den yttre boendemiljön skulle utformas. Detta medförde att förtroendet för fastighetsägaren har stärkts.

Boendedialogen medförde också att de boende blivit mer medvetna och aktiva om sin omgivning och uppskattar de nya kvaliteterna som ombyggnaden medfört.

Att öppna upp fasaden i trapphusen ger ljus och trygghet i trapphuset och överblick på gatan.

Öppen upplyst entréhall ger ett välkomnande varmt intryck.

Nytt skärmtak med sittbänk skapar plats mellan inne och ute, likväl vid soliga som regniga dagar.

Glasad balkongfront ger kontakt mellan boende i lägenhet och passerande på gatan och ger trygghet i att om något händer kan någon se och hjälpa mig.

3. Projektets innovationshöjd och nytänkande i stort

Under de senaste 15 åren har Vätterhem arbetat aktivt med energisparande åtgärder, såsom konvertering från direktverkande el till fjärrvärme, nya LED-belysningsarmaturer i fastigheten, nya FTX-fläktaggregat med återvinning, införande av individuell mätning av varmvatten samt även monterat tempgivare i varje lägenhet. Vi har därför inte tagit fram en energiberäkning för detta projekt. Projektets inriktning har därför inte varit innovation, utan fokus har legat på trygghetsskapande åtgärder och en förhöjd boendekvalité.

4. Användande av ny teknik och produktionssätt

I samband med att taket byggdes om från låglutande tak, med invändig takavvattning, till sadeltak, med utvändigt takavvattning, så monterades även en solcellsanläggning som är maximerad till ytan.

För att ta tillvara på dagvattnet så leds delar av takavvattningen till nyanlagda regnrabatter.

5. Möjlighet att återupprepa projektets framgångsfaktorer

Efter den positiva responsen från våra hyresgäster på bland annat balkongräckan och upplevd trygghet, så kommer erfarenheterna tillämpas vid renovering av nästa kvarter.

6. Planering, projektering, upphandling och genomförande

Projektet har genomförts som en samverkan med Vätterhems ramavtalspartner, Skanska Direkt. Detta har medfört att vi endast har betalat för den faktiska materialprishöjningen, och inte indexreglerat anbudssumman. Här ser vi att vi har sparat ca mellan 5-10 % av byggkostnaden.

7. Projektets ekonomi

Projektet har inneburit en hyreshöjning på i snitt 80 kr/m²/år. Det motsvarar en höjning på 5040 kr/år för 2 rok på 63 m². Detta är en moderat höjning, som inte täcker den totala byggkostnaden.

8. Miljömässig hållbarhet

Utfackningsväggarna på balkongerna har tilläggsisolerats och befintliga träpanel har ersatts med ny. Asbest- och PCB-sanering har utförts av fogarna runt fönstren.

Taket har fått ny takkonstruktion och tilläggsisolerats för att minska energibehovet, erhålla bättre arbetsmiljö och öka fuktsäkerheten.

Nya fönster har gjort att energibehovet minskat och ljudreducering ökat.

9. Hur gemensamma ytor utformas och förvaltas

Entréerna har öppnats upp genom att bygga om dessa. Bänkar, som tidigare varit inne i entréhallen, har flyttats ut för att skapa mötesplatser. På baksidan av fastigheten har regnrabatter skapats, dels för att hantera delar av fastighetens dagvatten, samt att skapa biologisk mångfald.

10. Boendedialog och hyresgästernas möjlighet till inflytande i renoveringsprocessen

De boende har bjudits in till dialog, där de framförde sina synpunkter på sin yttre boendemiljö.

Tre förslag på färgsättning redovisade i en fullskalig utställning där de boende fick möjlighet att rösta på sin favorit.

11. Ytterligare mervärden

Förutom att fasaden har fått ett nytt utseende har stort fokus varit på att skapa en trygg och välkomnande miljö. Detta genom att öppna upp fasaden i trapphusen med glaspartier, byta de befintliga balkongfronterna, som var av betong, till glas samt installation av porttelefoner.