

MÄSTERSÅNGAREN

FÖRSLAG TILL
STADSDELSUTVECKLING
2020-06-03

BOSTÄDER BTA

17200 M²

~ 200 BOSTÄDER

LOKALER BTA

610 M²

FÖRSKOLA BTA

970 M²

~ 5 AVDELNINGAR





DEN MODERNA BYGGMÄSTAREN

I de svenska skogarna växer vårt byggmaterial. Alla våra hus byggs i svenskt trä och våra två trähusfabriker i Gävle och Valdemarsvik levererar färdiga husmoduler för snabba byggprocesser. Vi bygger för framtiden – med hållbara material, för långsiktig egen förvaltning och för välmående stadsdelar.

Idag förvaltar K2A ca 2880 bostäder på universitets- och högskoleorter runt om i landet. Med en tillväxttakt på närmare 1000 bostäder årligen är vi en betydande aktör vad det gäller nybyggnationen i Sverige. En del av tillväxten, runt 600 bostäder per år sker i egen produktion och den andra delen genom förvärv. Genom den egna produktionskapaciteten skapar vi en kostnadseffektiv produktion samt en leveranstrygghet. Detta gör att vi kan hålla vad vi lovar gentemot kommuner och andra samarbetspartners.



MER ÄN BARA BOENDE

Som boende i en av K2A:s hyreslägenheter får du lite mer. Ett bekvämt boende med hög kvalitet in i minsta detalj men också bäddat för ett hållbarare liv för våra hyresgäster.

- Solceller på taken för egen elproduktion och uppvärmning av vatten.
- Med en elbilpool behöver våra hyresgäster inte egna bilar.
- Husvärdar som ansvarar för det dagliga underhållet i och kring fastigheterna ger ökad trivsel och ett närmare förhållande till hyresgästerna.
- Genom att leverera kvalitativa inner- och ytermiljöer får vi människor att trivas och bo längre i våra hus.



GRÖN AKTIE

K2A börsnoterades i juni 2019 och lanserade i april 2020 världens första gröna aktie, baserat på forskningsinstitutet CICERO:s metodik och deras utvärdering av bolagets sammanlagda hållbarhetsnivå.



EGEN PRODUKTION

I våra två trähusfabriker pre-fabriceras våra husdelar. Det ger oss möjlighet att kontrollera hela kedjan från planering till sista skruven i bygget. Genom att använda oss av svenskt trä och gedigen byggkonst kan vi garantera hållbara hus med hög kvalitet.



LÅNGSIKTIGHET

K2A är en fastighetsägare som har ett långsiktigt perspektiv och som tar ansvar för vår påverkan på människor och miljö, samt bidrar till att samhället utvecklas i en hållbar riktning. Vi bygger för långsiktigt eget förvaltande.



EGEN FÖRVALTNING

Vi lägger tid på det som är viktigt – våra hyresgäster och våra hus. Därför har vi effektiviserat vår förvaltning genom digitala lösningar som frigör tid och underlättar för våra boende. Hela resan från bostadskö till boendefrågor och slutligen utflytt har kundfokus.



SVANENMÄRKTA HUS

Ett Svanenmärkt boende innebär en kvalitetssäkrad hälsosam boendemiljö, utan gifter och hälsovådliga kemikalier. Vidare uppfyller Svanen-märkta bostäder höga krav på ventilation, uppvärmning och energiförbrukning.



SOCIALT ANSVAR

Ett lokalt engagemang skapar bättre boenden. Mattecentrum där grund- och gymnasieelever kan få gratis läxhjälp, och kanske inspireras till att studera vidare är ett exempel. Vi samarbetar även med Ensamhetsrevolutionen för att fler ska lära känna sina grannar.





K2A har förvärvat en villa på Barytonvägen som gränsar till området och för också diskussioner med det Huddinge Samhällsfastigheter om ytterligare ett förvärv av den privat drivna förskolan Zebra. . Vårt syfte är ta ett helhetsgrepp och utveckla en nytt hållbart kvarter som tillför området kvalitéer både arkitektoniskt, funktionellt och socialt. Vi tycker att området har goda förutsättningar att på ett intressant sätt knyta samman natur och stad och ser framför oss en stadsdel som innehåller många olika boendeformer och verksamheter.

Vad det gäller boendeformer vill vi att området ska innehålla bostadsrätter, hyresrätter, trygghetsbostäder, LSS och äganderätter. Valet av verksamheter är att de har tillför kvalitéer till de boende i området och att verksamheten är uthållig över tid. Allt för att skapa en socialt hållbar stadsdel. Vi tror också att området bör präglas av mångfald i arkitektur och byggaktörer och ser därför framför oss att vi kommer att samverka med andra bostadsutvecklare som jobbar med andra boendeformer än hyresbostäder.

För att klara omställningen till ett hållbart samhälle är det nödvändigt att vi byggaktörer planerar för hållbarhet i såväl produktionsfasen som i förvaltningsfasen. Det är därför våra trähusfabriker enbart levererar Svanenmärkta byggnader. Det är därför våra tak är klädda med solceller och sedum och därför borrar vi efter bergvärme där det är möjligt. Det är också därför vi har en egen elbilpool som naturligtvis laddas med el från solcellerna. Det är på grund av allt detta vi får bättre villkor på våra lån via bankernas ”gröna lån” och därför värderas våra fastigheter högre, på grund av deras låga energiförbrukning och vår hållbara produktion. Vi kan med fog säga att vi är Sveriges grönaste bostadsbolag och vi jobbar ständigt för att bli ännu ”grönare”. Vi kommer att göra allt vi kan för att driva utvecklingen av grönare bostäder och stadsmiljöer.

Att skapa attraktiva och levande bottenvåningar som håller över tid är en grannliga uppgift som kräver ordentlig analys. Det vanligaste felet är nog att bara bygga lokaler och sedan hoppas på att de kommer att bli uthyrda. Ingen blir glad över tomma lokaler i nybyggda områden, det skapar tvärtom otrygghet. Det gäller att skapa förutsättningar för en efterfrågan som kommer att variera över tiden. Vem vet till exempel vad som händer med detaljhandeln i framtiden? Har externhandeln storhetstid kulmine-

rat och vi kommer att få se en återgång till mera lokala handelsmönster? Eller kommer näthandeln att ta över allt? Hur påverkar coronakrisen vårt sätt att leva och konsumera? Våra hus skall överleva i minst hundra år. Därför tror vi att bottenvåningar behöver vara så generella som bara möjligt, så att de kan användas för så många funktioner som möjligt. Det här blir en av de mest intressanta diskussionerna att ha vad det gäller planeringen av Skogås nya centrumnära kvarter.



BAGERI OCH CAFÉ

I vårt område i Vega har vi gjort en social satsning som blivit en fantastisk framgångssaga. Stenugnsbageriet Wofflan med tillhörande cafédel i Vega är inte bara en plats där de boende kan ta en god kopp kaffe och äta en nybakad bulle utan också boende från andra delar av Haninge och samt intill liggande kommuner är frekventa gäster. De boende beskriver det inte bara som en lokal samlingsplats utan något att vara stolt över och identitetsskapande. Bagare är dessutom på plats från fyra på morgonen till sena kvällen vilket i sig är en trygghet för området. Ett informationsöverförande samarbete finns mellan bageri/café och våra bovärdar i området.

Vår analys så här långt talar för att vi har stora möjligheter att upprepa detta i vår etablering i Skogås. Platsen har idag en stor genomströmning av människor som tar sig fram och till pendeltåget med intilliggande centrumdel. Vi hoppas att vi genom att etablera ett bageri med tillhörande café stärka gångstråket och tillföra något som en stor del av de boende kan nyttja och vara stolta över. I förlängningen skapar denna trivsel ett tryggt område som gör att de boende stannar längre och områdets identitet. Vi är övertygade om att detta är ett sätt att bygga nya hållbara stadsdelar. Bostadsområden där de boende trivs och är stolta över över sin stadsdel.

MER ÄN ETT FASTIGHETSBOLAG

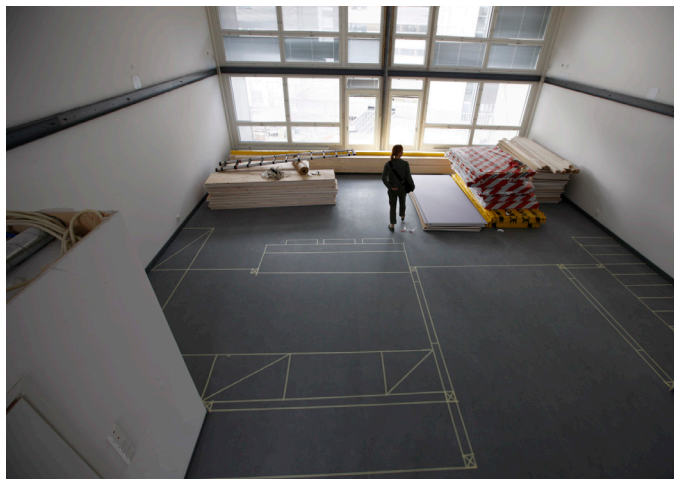
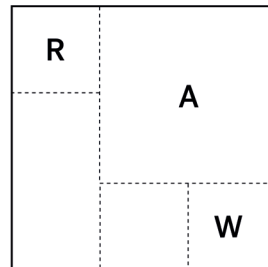
Ensam är inte stark. Varken gällande fastighetsbolag eller människor. Vi ser till att samarbeta med de som vi tror kan tillföra värde till våra bostadsområden. Och ser samtidigt till att hjälpa våra hyresgäster att hitta varandra, tryggheten i området och ser till att skapa en naturlig mångfald i området. Tillsammans är vi starka.

K2A & VÄNNER

Att få möjligheten i ett såhär tidigt skede tillsammans med kommunen få utveckla en ny stadsdel är lite av ett drömläge. Men man ska vara ödmjuk för att det här är ett projekt som kommer att omdefiniera Skogås och därmed påverka många människors vardag. Det finns fantastiska förutsättningar för att det skall bli en framgångssaga. Vi har lång erfarenhet att vara med i tidiga skeden och av att driva komplexa detaljplaneprocesser i samarbete med kommuner och andra byggaktörer, såväl i urban stadsmiljö som i Slakthusområdet i Stockholm samt i andra kommuner som Ladugårdsängen i Örebro och Kungsbäck i Gävle.

I Skogås vill vi även inkludera RAW Property. De har skapat en helt ny bostadsrättsform som ger total frihet för köparna. Lägenheterna är alla utformade som ettor och varierar i storlek mellan trettio till hundra kvadratmeter, väggar och golv är obehandlade. Badrummen är helt färdigställda och enklare kök är monterade. Lägenheterna uppfyller alla Boverkets krav men ger den boende möjlighet att fritt utveckla sin bostad själva. Därmed utmanas de byggregler och traditioner som en kommersiell byggaktör tvingas följa. Utöver RAW kommer vi att söka ytterligare samarbetspartners för utveckling och uppförande av stadsradhus.

Till våra samarbetspartners hör också de företag och organisationer som kommer att bedriva verksamhet i området. Vi har god erfarenhet av att få med även dessa i ett tidigt skede. En viktig aktör är självklart bageri/café där vi ser att urvalsprocessen kommer att starta väldigt tidigt för att de ska kunna erbjudas att sätta sin prägel på lokalerna.



24-TIMMARSKVARTERET

Trots ett ökande välstånd och trots finare och mer genomtänkta bostadsområden med bättre bostäder ökar känslan av ensamhet för i stort sett samtliga grupper i samhället. Var sjunde svensk har inte någon som de kan kalla en nära vän och den psykiska ohälsan har ökat hos unga och studenter med över trettio procent över de senaste tjugo åren. Klyftorna och segregationen ökar, det måste vi som kallar oss samhällsbyggare ta på allvar och göra någonting åt. I Skogås vill vi bygga något som vi kallar Tjugofyrtimmarskvarteret, med det menar vi ett kvarter som innehåller många olika människor med olika bakgrund och i olika skeden i livet, som på ett otvunget sätt kan leva och trivas tillsammans på samma plats. Det innebär också att vi alltid försöker att blanda upp ordinarie bostadsbebyggelse med andra funktioner.

I Råcksta i Vällingby har vi ett kvarter bestående av tre byggnader där studenter, nyanlända och en gruppboende bor ihop. I Kungsbäck i Gävle bygger vi just nu ett kvarter med trygghetsboende, studenter, ungdomsbostäder, gruppboende och livsmedelsbutik

samt ett café. I Slakthusområdet kommer studenter att kampera ihop med en förskola, idrottshall och forskarbostäder. Vi är övertygade om att det just är blandningen som skapar trivsamma bostadsområden. För att så många som möjligt ska lära känna varandra ordnar vi i samarbete med Ensamhetsrevolutionen bland annat en obligatorisk Boskola för alla som flyttar hit. På Boskolan får man, förutom att få en massa praktisk information, göra enkla gruppövningar som i sin enkelhet faktiskt får människor att lära känna varandra lite grand. Men det är tillräckligt mycket för att göra skillnad. Det kan ofta räcka med att någon hälsar på dig när du kommer hem eller att du vet vad grannarna heter i förnamn för att göra den där lilla skillnaden mellan anonymitet och inkludering.

Västerås stad har just upplåtit mark till K2A för byggnation av studentbostäder, förskola, LSS-boende och trygghetsboende samlat i tre huskroppar.



Jakobsbergsplatsen, Västerås (renderingsbild)

SKOGEN I CENTRUM

Naturen får ta plats i våra stadsdelar. Vi bevarar närliggande träd och är varsam med områdets ekologiska förutsättningar – en levande miljö skapar lugn och trivsel.

För att lyckas med projektet i Skogås måste stort fokus läggas på skogen. Det är idag en plats som används flitigt av Mörtviksskolans elever både under och efter skoltid. Vi ser framför oss en rad olika samarbeten för att lyckas med att bevara skogens kvaliteter och göra den tillgänglig för fler boende i området. Initialt kommer vi att ta kontakt med Mörtviksskolans fritidspersonal för att kartlägga vilka aktiviteter som skolan och barnen använder skogen till idag. Syftet är att förstå nyttjandet med syftet bevara och eventuellt förhöja möjligheten att nyttja skogen både i undervisningen samt under fritidsaktiviteter. Vi planerar också att kontakta de boende i närområdet för att få dem att berätta vad skogen fyller för funktioner för de boende i närområdet. På så sätt skapa en förståelse om hur vi ska utveckla skogen så att det blir tilltalande för de som bor i området. Vi tänker idag att det kan finnas värden i att göra skogen mer lättillgänglig genom att stärka och belysa vissa vandringstråk som idag går genom skogen. Att belysa gångvägen är en möjlighet vi kommer att utvärdera för att skapa trygget för hundägare och andra personer som vistas i skogen under kvällstid. Vi har i tidigare projekt samarbetat med Ekologigruppen för att genom deras spetskunskap säkerställa att vi bevarar den ekologiska mångfalden som finns i området. En åtgärd som stärker mångfalden är att i visst omfång låta avverkad skog ligga kvar i området. Gamla stockar som gör att insekter frodas och sin förlängning stärker djurlivet i området. Slutligen kommer vi också att söka dialog med kommunens experter på området. Huddinge har nyligen engagerat en Urbanekolog som vi hoppas vill vara med och diskutera områdets utveckling.

BYGGTEKNIK FÖR GRÖNA KVARTER

Vår byggteknik med pre-fabricerade husmodeller möjliggör för att låta närliggande träd och natur stå orörda. Träd som behöver fällas används gärna i produktionen av husen.



TILLGÄNGLIG SKOG

För att tillgängliggöra skogen för de boende vill vi:

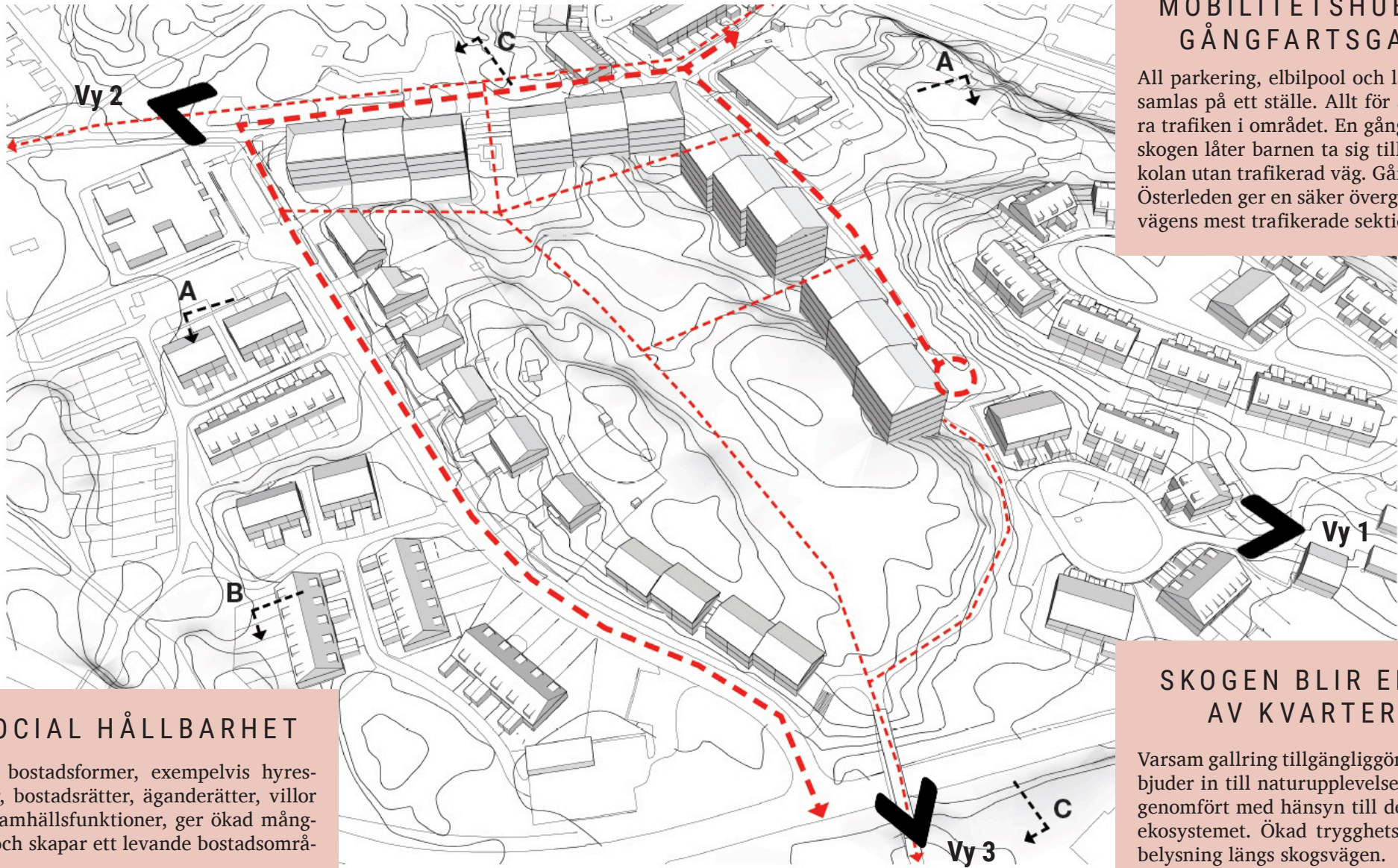
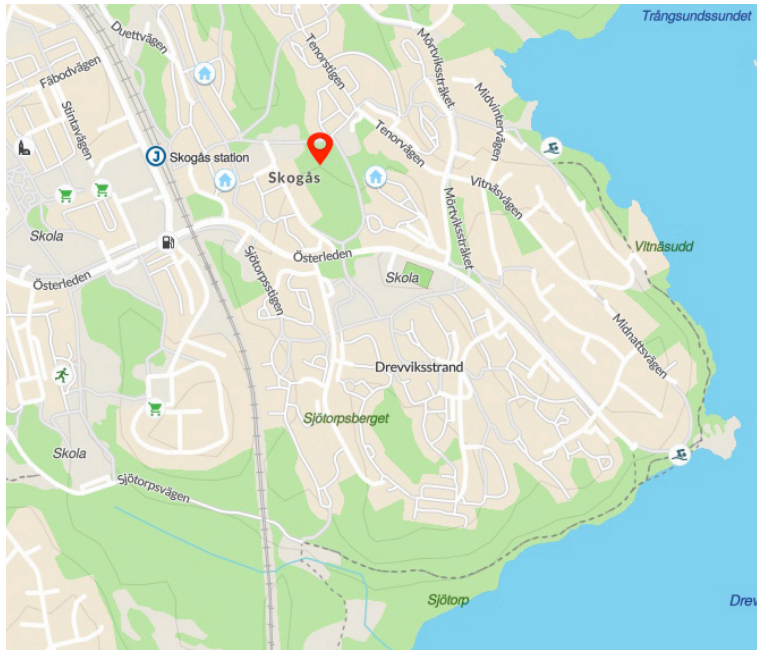
- Bjuda in Mörtviksskolan, en kommunal grundskola som nyttjar skogen regelbundet, till samarbete.
- Samarbeta med kommunens urbanekolog.
- Varsamt gallra skogsområdet.



FRAMTIDEN VÄXER
I SKOGEN



PLATSKARTA



MOBILITETSHUB OCH GÅNGFARTSGATOR

All parkering, elbilpool och lådcykelpool samlas på ett ställe. Allt för att minimera trafiken i området. En gångstig genom skogen låter barnen ta sig till Mörtviksskolan utan trafikerad väg. Gångbron över Österleden ger en säker övergång på skolvägens mest trafikerade sektion.

SOCIAL HÅLLBARHET

Flera bostadsformer, exempelvis hyresrätter, bostadsrätter, äganderätter, villor och samhällsfunktioner, ger ökad mångfald och skapar ett levande bostadsområde.

SKOGEN BLIR EN DEL AV KVARTERET

Varsam gallring tillgängliggör skogen och bjuder in till naturupplevelser. Självklart genomförd med hänsyn till det befintliga ekosystemet. Ökad trygghetskänsla med belysning längs skogsvägen.



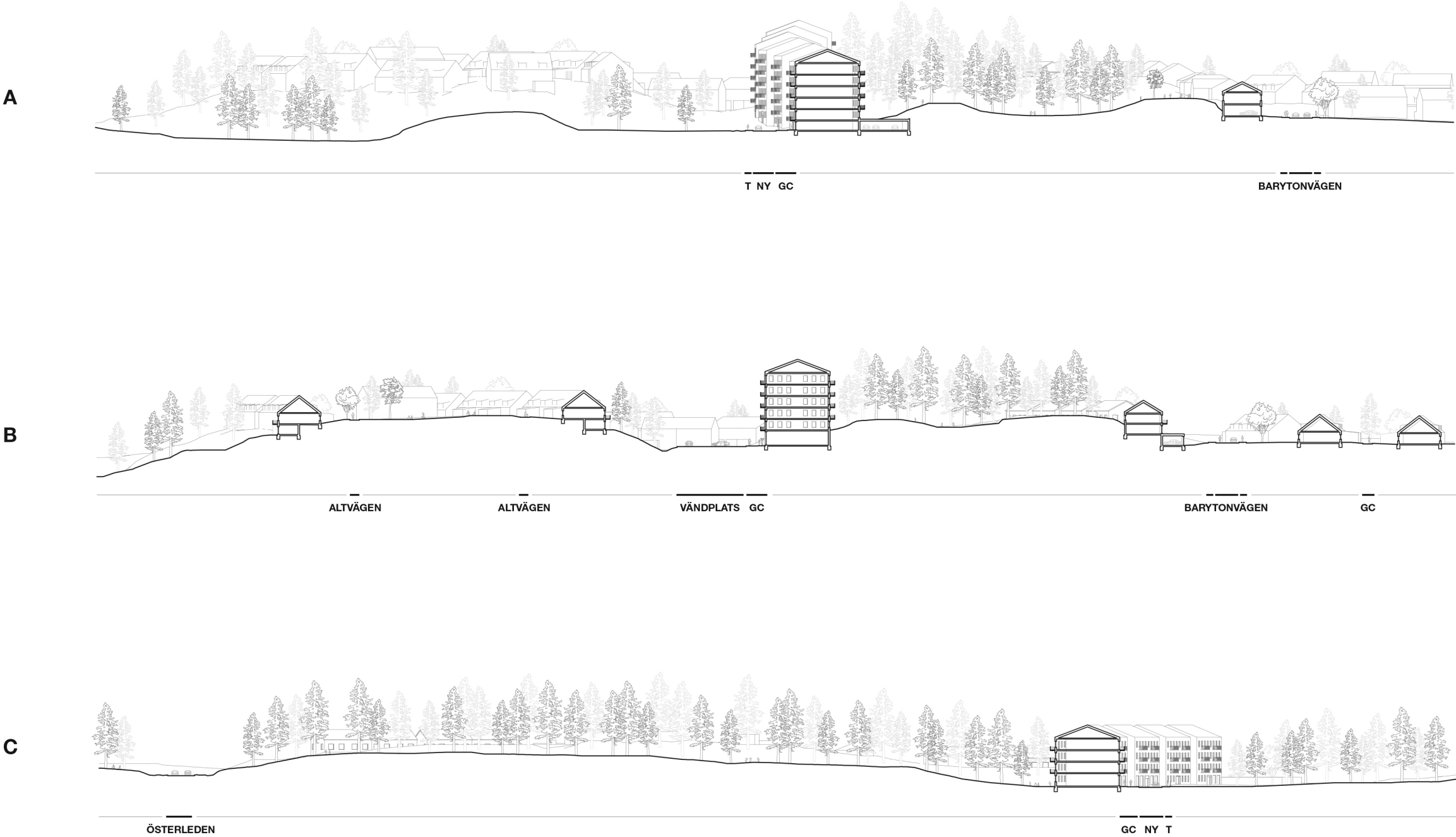
SOLSTUDIE 21 MARS



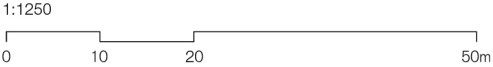
SOLSTUDIE 20 JUNI



GENOMSKÄRNING

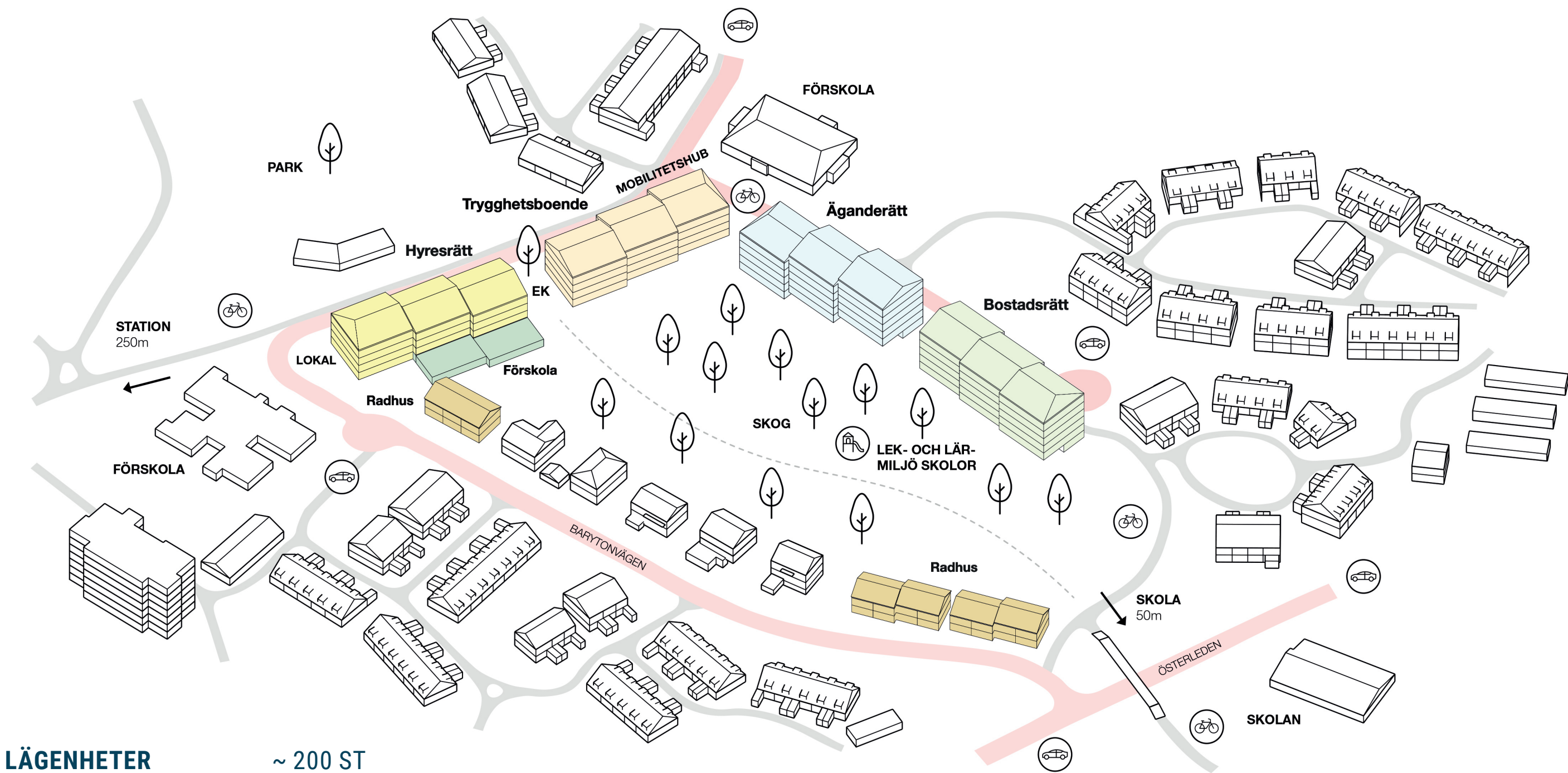


NY NY GATA
T TROTTOAR
GC GÅNG/CYKELVÄG



SEKTIONER

OMRÅDESFÖRDELNING



LÄGENHETER	~ 200 ST
BOSTADSRÄTTER	25 %
ÄGANDERÄTT	25 %
HYRESRÄTTER	25 %
TRYGGHETSBOENDE	25 %

RADHUS 10 ST



SAMMANHANG & BOENDEVARIATION

**REFERENSprojekt Vega Park
Hyresbostäder i Haninge**

I stadsdelen Vega i Stockholmsförorten Haninge bygger vi Sveriges största träbostadsprojekt, som kommer att innehålla närmare 500 lägenheter när det står klart. Husen ligger i en dal som är omgiven av höga skogbeklädda berg. Byggnaderna är omsorgsfullt inplacerade för att hålla nere skalan och skapa lite av en småstadskänsla. Mitt i området ligger förstås ett trivsamt torg med körsbärsträd och parkbänkar, här finns också Wåfflans stenugnsbageri. Hjärtat i Vega Park.

Alla husen i Vega Park är byggda med industriell träbyggnadsteknik och uppvisar en stor variation i fasaduttryck och exteriöra kulör- och materialval. Vi har allt från loftgångshus till små radhusettor med träpanel och större traditionella flerbostadshus med ljusa och mörka putsfasader. Lägenhetsstorlekarna varierar från små ettor på dryga tjugo kvm till större treor på närmare åttio,

så gott som alla lägenheter har antingen utsikt mot skogen eller mot torget. Närheten till pendeltåget har bidragit till att uthyrningen har gått snabbt och det har blivit en spännande blandning av yngre och äldre, nya och gamla svenskar i olika faser i livet. Kanske har blandningen bidragit till den familjära stämningen man tydligt känner i Vega Park.

Adress: Vega allé 150
Fastighetsbeteckning: Kolartorp 1:8 mfl
Upplåtelseform: Hyresrätt
Antal lägenheter: 485
Byggstart: Oktober 2015
Inflyttning: Augusti 2016 (etapp 1)
Färdigställt: Q2 2020
Arkitekt: Reflex arkitekter
Landskap: Nova Mark
Byggentreprenör: Moelven & Grännäs Trähus



Wofflans stenugnsbageri är knypunkten i Vega Park med egen uteservering.

Torget med körsbärsträden är en naturlig samlingsplats i Vega Park.

Den lummiga innergården skyddas från traken av husbyggnaderna. Gemensam grill, gräsmatta och lekplats.

**REFERENSprojekt Glidplanet
Hyresbostäder i Örebro**

På Södra Ladugårdsängen i Örebro har K2A utvecklat ett bostadskvarter med 88 yteffektiva hyreslägenheter fördelade på fyra kubistiska byggnader, kopplade parvis med trapphus mellan sig. Stora fönsterytor och generösa balkonger tillsammans med en fasad i värmebehandlad granpanel för tankarna till lyxvillor snarare än hyreshus. Den långsträckta parken Hagen flyter in i utemiljön mellan husen där det bland annat finns odlingslotter, pergola och en elektrisk utegrill. I garaget under en av byggnaderna finns poolbilar i vår egen elbilpool.

Kvarteret inordnar sig i ett större bilfritt gårdssammanhang med gemensamma vägar och stråk som utformats i ett unikt samarbete mellan kommunen och samtliga byggherrar i området. Lägenheterna är industriellt byggda och producerade som volymelement i vår fabrik i Valdemarsvik, fasadernas plåtskivor och

träpanel är i huvudsak fabriksmonterat i ett intrikat system där volymskarvar och fönstrens över- och underbleck blir till en naturlig del av arkitekturen.

Adress: Gyrogatan 5
Fastighetsbeteckning: Glidplanet 5
Upplåtelseform: Hyresrätt
Antal lägenheter: 88
Byggstart: Q1 2017
Färdigställt: Q1 2018
Arkitekt: Reflex arkitekter
Landskap: Nova Mark
Byggentreprenör: Grännäs Trähus



Ett gemensamt trapphus för två huskroppar.

Luftiga lägenheter med öppen planlösning.

Parken Hagen sträcker sig in bland husen och bjuder på odlingslotter, elektriska utegrillar och lekplats.



**REFERENSprojekt HAVSMANNEN
HYRESBOSTÄDER I VÄSTERÅS**

I Västerås Kajstad vid Mälarens strand har vi byggt ett kvarter i varmtonad puts på utsidan och med en mjuk träfasad på insidan. Mellan huskrupparna ligger ett garage med en lummig upphöjd innergård ovanpå. På gården finns också en gemensamhetslokal som nyttjas flitigt av våra hyresgäster. Alla lägenheter har egna stora generösa balkonger eller uteplatser och närhet till Sveriges roligaste äventyrsbad Kokpunkten och Västerås coolaste hotell Steam.

I ett av husen finns också ett gruppboende LSS som sköts av Västerås stad. Fasaderna är hårda på utsidan och mjuka på insidan, ett strålande exempel på hur stor variation men kan uppnå med industriell trähusarkitektur.

Adress: Sjöjungfrugatan/ Havsfrugatan
Fastighetsbeteckning: Havsmannen 1
Upplåtelseform: Hyresrätt
Antal lägenheter: 116
Byggstart: Oktober 2017
Färdigställt: Januari 2019
Arkitekt: Reflex arkitekter
Landskap: Tema Projektengagemang



Vy över Kajstaden i Västerås.

Alla lägenheter har egen balkong eller uteplats.

En inbjudande gemensam gård med lekplats, sociala ytor och elektrisk grill.

