

STENHAMRA
Västernik

ES

HÅLLBARHET — NÄRHET — LIVSKVALITET

Projektbeskrivning | Kv. Stenhamra | Februari 2022

SKANSKA

SOLHEMS

S

GRUPPEN

Historien om Stenhamra

Stenhamra har sedan staden flyttade till sin nuvarande plats vid Gamlebyvikens mynning spelat olika roller i Västerviks historia. Under medeltiden var det vid Stenhamra besökare från norr mötte staden. Här vid vad som idag är den sneda lilla gatstumpen av Sankta Gertruds väg låg Norre Port, en av flera stadsportar i det "tullstaket" som omgärdade 1600-talets Västervik. Denna gatstump är för övrigt ett av få spår av det äldre oregelbundna gatunätet i dåtidens stadsplan.

Under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal kom Stenhamra att spela en mer central roll då Västervik expanderade rejält. Småindustrierna ökade och invånarantalet steg. Kvarter efter kvarter tillkom. En av de många industrier som skapade hundratals arbetstillfällen var stenindustrin, som hade sin guldålder i Västervik under 1920- och 1930-talet.

Några som skickligt förädlade den svarta stenen diorit, även kallad Västerviksgranit, var Bröderna Flinks stenhuggeri. De uppförde sina byggnader i tegel från Almviks tegelbruk, vid det som idag heter Stenhamra. En av längorna står kvar än idag.

Nu, ungefär hundra år senare, står utveckling och tillväxt ännu en gång för dörren. Nya tider ger nya möjligheter och Stenhamra har ännu en gång chans spela en central roll i ett växande Västervik.



Stenhamra idag

Större delen av Stenhamra är idag parkeringsplats, men det finns ett tydligt ökat intresse för inflyttning till Västervik enligt Västerviks kommun och SCB. Bara under 2020 flyttade 1230 personer hit från andra delar av landet för att leva närmare naturen, samtidigt som många hade möjlighet att arbeta på distans. På Solhemsgruppen har vi också sett ett högt tryck på bostäder som vi har utvecklat och förmedlat, och det vill vi ta fasta på i kvarteret Stenhamra.

Med en utveckling av Stenhamra kommer Västervik växa som stad. Flyttkedjor kommer öppnas och möjliggöra för familjer att flytta in och tillbaka till Västervik, tack vare en mer digitaliserad arbetsmarknad.

Men för att Västervik ska kunna växa behövs en mångfald av olika boendeformer, och idag ser vi en brist på både hyresrätter och bostadsrätter. I projekt Stenhamra finns allt från äganderätter till hyresrätter, trygghetsboende, lokaler och restauranger. Projektet kommer förse allt från studenter som behöver sitt första boende, till pensionärer som tycker att det börjar bli jobbigt att ha kvar sitt hus.



Ett Stenhamra för 2030 och framåt

Morgondagens Stenhamra är en förlängning av staden. Ett grönt, lite brokigt kvarter som knutits ihop med den äldre bebyggelsen. Tack vare en blandning av olika upplåtelseformer bor det också en ganska brokig skara människor här, varav några arbetar på distans och några kanske också bedriver verksamhet i Bröderna Flinks gamla lokaler närmast vattnet.

Hybridsolceller gör Stenhamra till Västerviks första netto noll energikvarter, och bostäderna är Svanen-märkta. Ett starkt fokus på hållbarhet löper igenom allt från materialval till bränsleanvändning och fossilfria mobilitetslösningar för de boende, på ett sätt som tydligt bidrar till Västerviks mål för Agenda 2030.

Rakt igenom kvarteret går ett stråk som ger området sin identitet. Det är en naturlig och levande mötesplats för boende, samtidigt som det är öppet för alla Västerviksbor. Längs med stråket finns gröna rumsligheter och plats för samvaro. I kvarteret Stenhamra finns gott om utrymme för nya och gamla Västerviksbor att omfamna en skön, grön och social livsstil.





En sammanvävande utveckling av centrum

Kvarteret har en öppen och inbjudande struktur, som tar inspiration från den äldre bebyggelsen i Västervik. Husen, som till stor del byggs i trä, har en detaljrik karaktär och varierande höjd som stärker känslan av ett småskaligt och brokigt bostadsområde. Gatuparkeringar med trädplanteringar emellan ger en stadsmässig lösning utan stora parkeringsytor.

Vi ser en stor möjlighet att knyta samman det nya kvarteret med vattnet, och göra området närmast stranden till ett attraktivt utflyktsmål för hela Västervik. Den gamla stallbyggnaden i tegel bevaras och kommersiell verksamhet etableras i markplan. Längs med stranden går det att anlägga båtplatser, bryggor, utegym och lektyor, och Norra Strandvägen kan omgestaltas för att skapa ett område på de gåendes villkor.

Förutsättningar för en hållbar och hälsosam livsstil

I Stenhamra gör vi det enkelt att leva mer hållbart. Rymliga cykelparkeringar i direkt anslutning till husen gör det lättare att välja cykeln framför bilen. Det finns en bil- och en cykelpool, och lådcyklar för matkassarna. Centralt placerade återbruksrum uppmuntrar de boende att laga och byta, istället för att köpa nytt. För de med gröna fingrar är odling och plantering möjligt, med bevattning från lokalt uppsamlat regnvatten.

Utrymme för distansjobb och social samvaro

Allt fler jobbar på distans och behovet av kontorsplatser ökar. Vi vill skapa co-workingtor längs med kvarteret för de som inte har möjlighet till kontor i hemmet, eller har sin bostad på en annan ort.

Lokalerna blir också en betydelsefull plats för gemenskap som främjar grannsämjan i området och gör det lättare att knyta nya kontakter.



Platsen

SNABBFAKTA

Kv. Stenhamra kommer innehålla ca. **232 bostäder med blandat utbud och ägandeformer**, så som bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter och trygghetsboende.

Parkeringar föreslås både som gatuparkering med träplantering emellan och underjordiskt parkeringsgarage för att undvika undvika större parkeringsytor. Parkeringsgaraget planeras i Etapp 2.

MARKNIVAER



DISPOSITIONSPLAN



Hållbart byggande

Tydligt och tryggt med Svanen-certifiering

I Stenhamra vill vi utreda möjligheterna att Svanen-certifiera bostäderna. Svanen är ett av de vanligaste och mest kända miljöcertifieringssystemen för bostäder i Sverige. Det sätter krav på bland annat radon, fuktsäkert byggande, ventilation, buller, dagsljus och användning av kemikalier. Miljöcertifierade bostäder har lättare att ställa miljökrav och prioritera rätt miljöåtgärder. Systemen har hög trovärdighet och förenklar kommunikation om miljöarbete och miljöprestanda.

Lokal CO₂ - sänka som sluter kretsloppen

Samtliga IPCC:s scenarier pekar på behovet av att skapa kolsänkor, det vill säga att på ett eller annat sätt aktivt få CO₂ ur atmosfären, för att klara 1,5-gradersmålet. I Stenhamra antar vi utmaningen bland annat genom att använda biokolsberikade jordar, där atmosfäriskt CO₂ lagras lokalt i form av jordförbättrande kollager.

Biokol skapas genom att en biomassa (vanligen trä, fröskal eller andra rester ur jord- och skogsbruk) hettas upp med låg tillgång till syre. Eftersom kolatomerna i biokolet tidigare har infångats från atmosfären genom växternas fotosyntes, skapas en kolsänka. Producerat på rätt sätt är biokol stabilt i jord under tusentals år och bidrar förutom den direkta klimatnyttan (cirka 2 ton bundet CO₂ per ton biokol), också till:

- Näringsretention och minskat näringsläckage
- Vattenhållnings och ökad motståndskraft mot torka
- Lucker jord: ökad syretillgång och tillväxt
- Ökad bildning av mykorrhiza och annat mikrobiellt liv.

Vårt bidrag till Agenda 2030

Västerviks kommun har som mål att samhällsutvecklingen ska bli mer hållbar, och utifrån beslutad budget för Västerviks kommun går det att utläsa att de globala målen för Agenda 2030 är utgångspunkt för de initiativ som behöver tas. Vi ser att projekt Stenhamra kan bidra positivt till tio av de sjutton målen i Agenda 2030, och på så sätt bidra till Västerviks ambitioner om hållbar samhällsutveckling.

Hybridsolceller - ett smart värmesystem

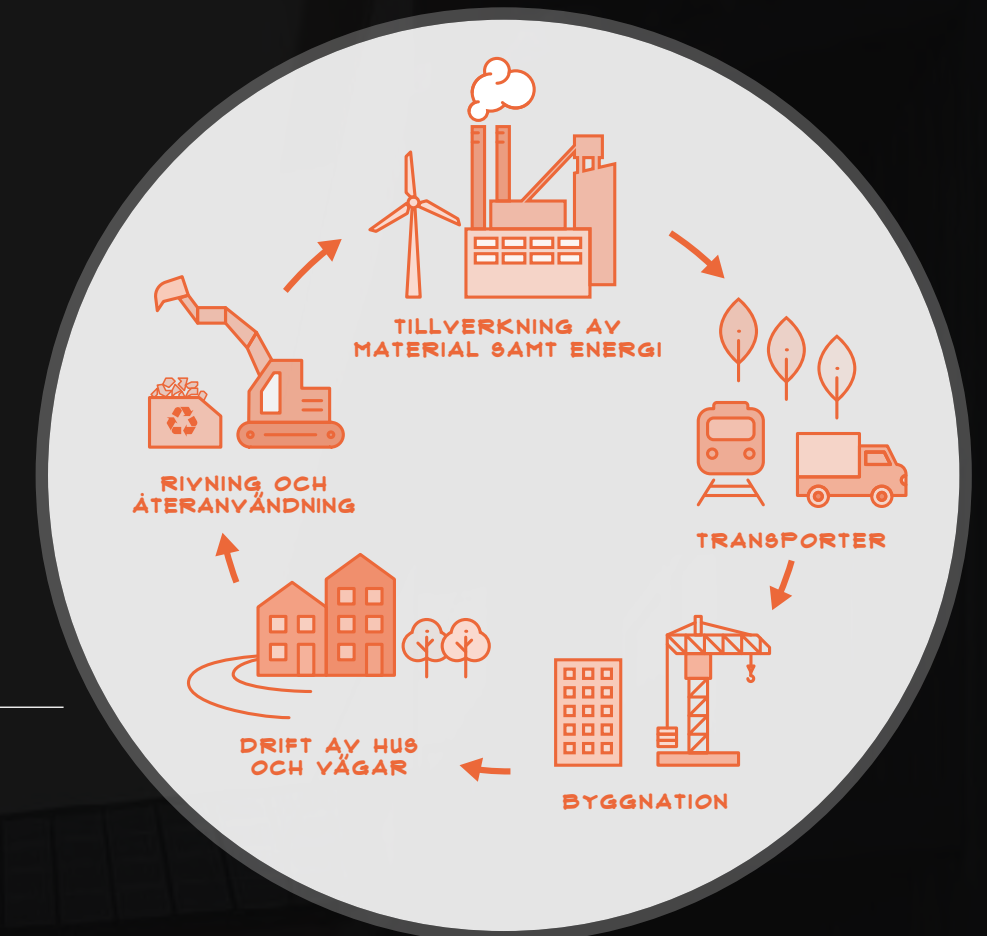
Vi vill utreda möjligheten att göra Stenhamra till Västerviks första netto-noll energikvarter. Det är möjligt genom hybridsolceller. Hybridsolceller och Hybrid Solar System kombinerar de förnybara energislagen solenergi (solvärme och solel) med bergvärme, allt med ett smart styrsystem i botten. Detta smarta system kan minska behovet av köpt energi för värme och varmvatten med hela 80% jämfört med konventionell uppvärmning av flerbostadshus.

Så här fungerar hybridsolceller:

Solpaneler genererar varmvatten som både kan användas för att effektivisera värmepumpen och för att återladda borrhålen med värme under sommarhalvåret. På så sätt ser systemet till att hela tiden minimera primärenergiåtgången, samtidigt som de naturliga ramarna hålls. Återladdning av värme till berg motverkar utarmning av energi i berget och en hög effekt kan därmed säkerställas i systemet också under vinterhalvåret. Eventuell spetsvärme tas antingen via fjärrvärme- eller elnätet.

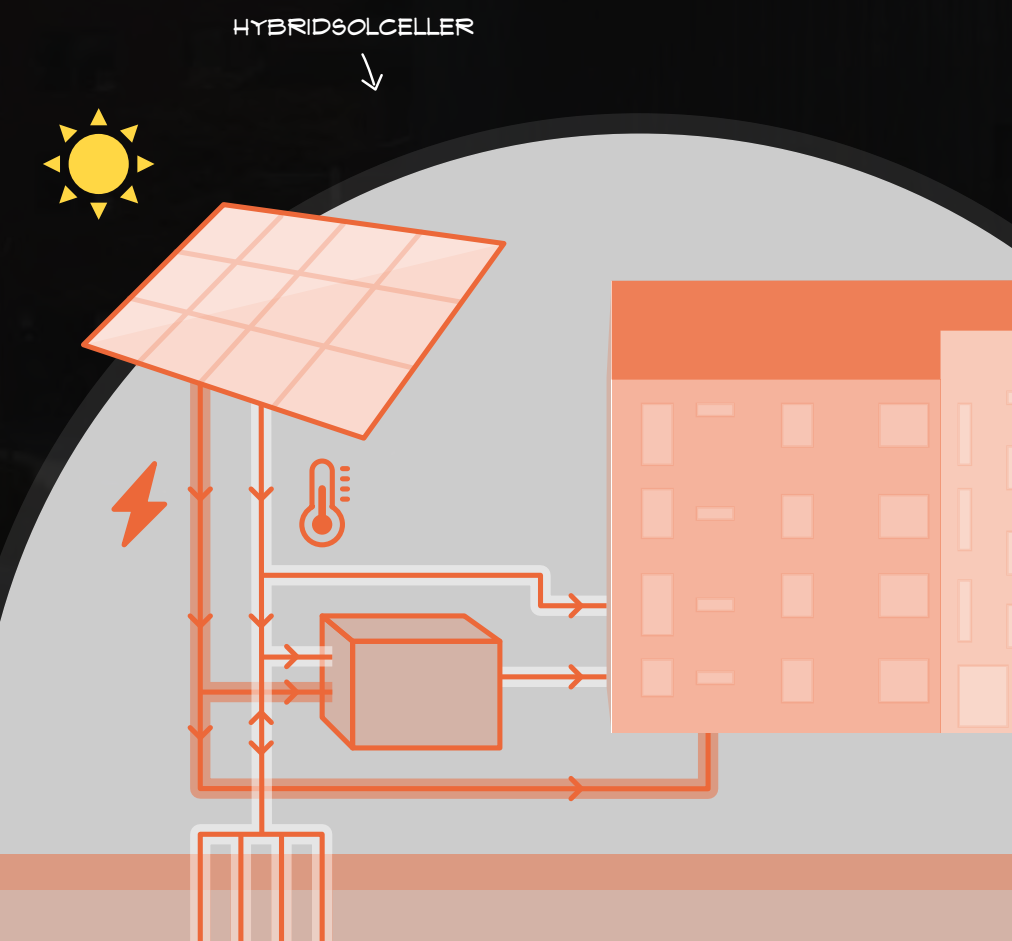
Cirkulära material och återbruk

En viktig del i att bygga Stenhamra hållbart är att återbruka så mycket material och produkter som möjligt. Det kan handla om att demontera gamla byggnader, bygga på redan etablerad mark eller återanvända asfalt från en befintlig parkering. Med återbrukade och återvunna material minskar vi klimatpåverkan och uttaget av jungfruliga råvaror.



Solvärmefångarna är helt integrerade på baksidan av elproducerande solpaneler. Vid drift kyls därmed solcellerna, vars effektivitet därför ökas (~+10%), samtidigt som solvärme tillvaratas som annars hade gått till spillo. Dessa unika hybridpaneler (el + värme) nyttiggör hela 80 procent av infallande solenergi! Systemet når en årsverkningsgrad för både värme och varmvatten på över 5 (SCOP-Combi), vilket ur ett primärenergi perspektiv är mycket gynnsamt.

Med innovativa lösningar vill vi radikalt minska primärenergiåtgången i fastigheterna. Detta skulle exempelvis kunna göras med integrerade hybridsolceller kombinerat med geoteknisk energi.



Projekt- genomförande

Lokal samverkan

Solhemsgruppen är ett familjeägt företag och har sedan starten 1982 arbetat med att långsiktigt förvärva, förädla, förvalta och hyra ut fastigheter till att idag vara en koncern. Fokus ligger på ett långsiktigt och aktivt ägande som gynnar hyresgästerna likväl som den egna verksamheten.

Projektet är tänkt att genomföras som totalentreprenad i nära samverkan med Skanska. Skanska bidrar med spetskompetens inom miljö, energi och hållbarhet i planering, projektering och byggnation.

Skanska har ett väl inarbetat arbetssätt och metodik för att jobba mot ett mer hållbart byggande. Exempelvis Gröna kartan, Klimatkalkyl Live och Grön- fossilfri arbetsplats. I detta projektet kommer vi att arbeta efter Skanskas kvalitetssystem som säkerställer hög kvalitet i både produkt och genomförande.



Klimatmål

Skanska Sveriges mål är att vara klimatneutrala i hela vår värdekedja 2045, med etappmålet om en halvering av våra växthusgasutsläpp 2030. Som samhällsutvecklare är det en självklarhet för oss att leva upp till ambitionerna i Parisavtalet, och låter en omfattande klimatplan ligga till grund för planeringen av hela vår verksamhet: från utbildnings- och utvecklingsinsatser, till prioritering av inköp, affärer och partnerskap. Andra aktörer begränsar sina klimatmål till den egna verksamhetens utsläpp: vi ser och väljer att ta ansvar för helheten.

Klimatmålet är mycket ambitiöst inte bara i absoluta tal, utan även i sin omfattning; hela värdekedjan omfattas – allt ifrån tillverkning av våra material, transporter, byggnation, drift: ja, hela vår affär. Vi vet också att det behövs modiga politiska beslut som leder åt rätt håll, och för en ständig dialog med beslutsfattare om möjligheterna det innebär att bygga klimatsmart och långsiktigt hållbart.

Vi tar ett omfattande ansvar för vår klimatpåverkan, och fick tack vare vår erfarenhet och engagemang leda arbetet när byggsektorn fick ett regeringsuppdrag att formulera en gemensam färdplan för fossilfri bygg- och anläggningssektor. Därefter har vi drivit på för Klimatkontrakt i flera kommuner och tagit särskilt aktiv del i utarbetandet av LFM30 i Malmö.

Klimatkalkyl

I en klimatkalkyl beräknas och redovisas utsläppen av växthusgaser vid utvinning av råvaror, tillverkning och förädling av material, transporter till arbetsplatsen samt utsläpp orsakade av själva byggprocessen (skede A1-A5 i livscykeln). Vi beräknar även utsläppen under den färdiga byggnadens driftsfas – allt med syfte att i varje given fas i projektet minimera klimatpåverkan.

Våra klimatkalkyler grundar sig alltid på vetenskaplig, kvalitetssäkrade data. I botten ligger vår ekonomiska kalkyl, där mängder och ingående material specificeras noggrant. I en egenutvecklad programmiljö (ECO2) hämtas så miljödata från Svenska Miljöinstitutet IVL vid, och klimatpåverkan i CO₂-ekvivalenter kan beräknas med mycket stor noggrannhet. Även andra klimatpåverkande gaser än koldioxid i produkternas livscykel räknas in.

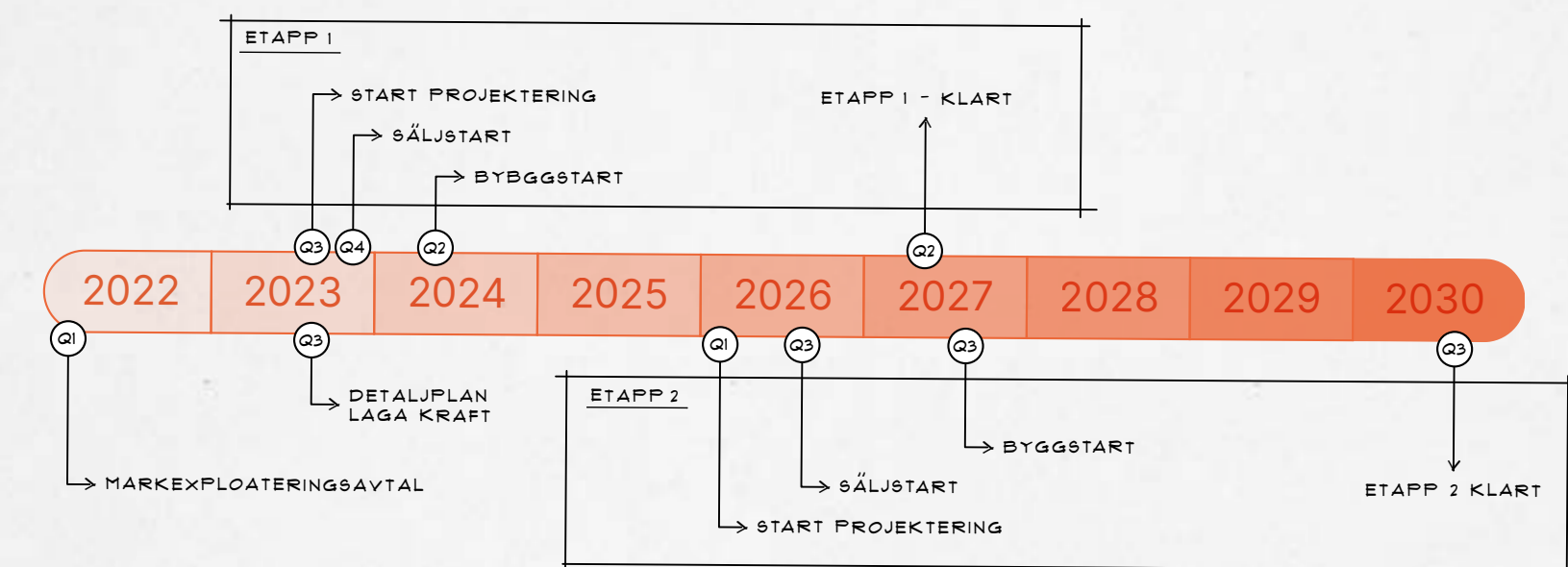
Skanskas långa erfarenhet av klimatkalkylering möjliggör löpande utvärdering av utformning och tekniska val ur ett klimatperspektiv.

Grön arbetsplats

Skanskas egen miljöklassning av arbetsplatser i tre nivåer: Brons, Silver och Guld. Grön arbetsplats innebär att arbetet utförs med högre krav än vad ledningssystem, normer och lagar kräver inom avfall, kemiska produkter, energi, maskiner, fordon och transporter, kontorsmaterial och vattenförbrukning.

För Stenhamra är vår målsättning att projektet ska klara det vi kallar Fossilfri Grön arbetsplats som har utmanande krav att ersätta fossila energislag och bränslen på våra arbetsplatser. Tillsammans driver vi härigenom på utvecklingen mot bl.a. elektrifiering. Fossilfri Grön arbetsplats innebär en kraftig minskning av klimatpåverkan från byggprocessen.

TIDPLAN



STENHAMRA

Västernik

