

AKTUELLT FRÅN *Husvärden*

NOVEMBER 2022 INFORMATION OCH INSPIRATION FRÅN HUSVÄRDENS FASTIGHETSFÖRVALTNING – UTHYRNING AV LÄGENHETER OCH LOKALER

Special

**ÅTERBRUK I
KROKSLÄTTSS
FABRIKER**

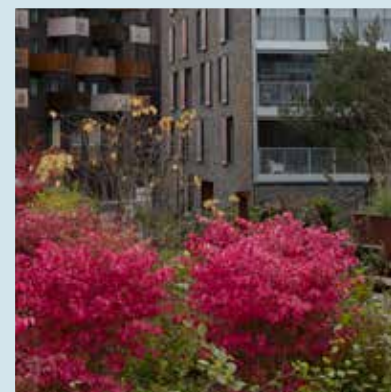


HUSVÄRDEN

Ett skäl att trivas

Miljöarbete och hållbarhet finns i Husvårdens DNA. Det påverkar alla våra beslut och allt vi gör. Med detta temanummer vill vi lyfta fram lite hur vi jobbar, vad vi hittills har gjort och varför vi gör det. Har du själv förslag på mer som kan göras får du gärna höra av dig till oss.

Önskar dig en trevlig läsning!



Planen som sprack.

Kroksläatts fabriker skulle jämnas med marken. Så var det tänkt.

Gamla, uttjänta och omoderna fastigheter hade liksom gjort sitt. Men planen höll inte. År 1993 blev Lennart Larsson och Husvården ny ägare, med något helt annat i tankarna. Tjugofem år senare var det gigantiska återbruket ett faktum. De forna fabrikslokalerna var både bevarade, förädlade och genomarbetade till högteknologisk och klimatsmart standard.

EN HÅLLBAR STADSDEL

Genom åren har nya fastigheter kompletterat de anrika och Q-märkta fabrikskusen. En hållbar stadsdel och livlig blandstad har vuxit upp. Här samsas allt från salladsbarer och caféer till IT-företag, skolor, bostäder, ett supermodernt sjukhus, ett storhotell och 250 lägenheter. En vanlig dag befinner sig bortåt 2500 människor i området plus de som råkar vara hemma i sina bostäder. Nästan dubbelt så många som arbetade och bodde här under textilindustrins storhetstid på 1900-talets första hälft. Allt tack vare en plan som inte höll.

ALLT RÄKNAS

Vår högst medvetna miljöprofil har fått nationell uppmärksamhet. För när den högra handen vet exakt vad den vänstra gör blir kedjan av hållbara initiativ stark och uthållig.

Det handlar inte bara om klimatsmarta och energisnåla hus byggda med hållbara material på ett hållbart sätt. Alla initiativ och all aktivitet måste också vägas in. Design som håller, grönytor, möjligheter att förflytta sig utan fossila bränslen, människovänligt och tryggt. Allt räknas. En hållbar helhet som påverkar människor som vistas här att i sin tur tänka och agera på ett hållbart sätt.



AKTUELLT FRÅN HUSVÄRDEN SKRIVS OCH LAYOUTAS AV GAPPJO & CO.
I SAMARBETE MED HUSVÄRDEN

HUSVÄRDEN STÖDER EN KLIMATSMART LIVSSTIL

Därför trycker vi vår tidning med Svanenmärkt papper och arbetar med PR-Offset som främjar det lokala, vill skapa korta vägar men långsiktiga relationer.

Steg för steg

med minsta möjliga avtryck

Hur vi förflyttar oss från A till B är avgörande ur ett hållbart helhetsperspektiv. Steg för steg skapar vi förutsättningar och underlättar för våra hyresgäster, boende och besökare att förflytta sig, med minsta möjliga avtryck.

BIL TILLHANDS

Med hyrbilspooler i området från både Volvo On Demand vid Entrétorget och Kinto Car Share framför Hotell The Weaver har du bilen startklar. Men bara exakt när du behöver den och inte en sekund i onödan. Närheten till en bilpool ger dessutom dig som bofast i området ett alternativ till att äga egen bil. Och har du elbil finns ett hundratal laddplatser i P-huset. Nu installerar vi dessutom ett nytt system med 150–300 laddplatser. Med en app betalar du den faktiska laddningen timma för timma, eller så löser du ett månadskort.

VI ÄLSKAR CYKEL

Styr & Ställs lånebicyklar vid norra infarten håller världsklass när du har ärenden i närområdet och för att slippa bilköer och andra storstadsfenomen. Bra cykelvägar i allmänhet och dubbelriktade cykelbanor längs Göteborgsvägen i synnerhet, gör hela vägen in till Göteborg fullt trampbar och en ren njutning i gott väder och vinden i ryggen.

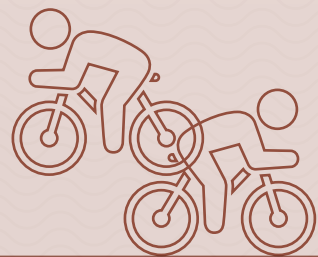
För att uppmuntra till så mycket cykelpendlande som möjligt har vi även byggt ett cykelgarage med omklädningsrum och duschar. Dessutom gör många cykelparkeeringar i området det lätt att låsa fast fina cyklar så säkert som möjligt.

CYKLING PÅ EN HÖGRE NIVÅ

CPAC Systems är ett företag som delar vår förkärlek till cyklar. De har tagit cykelpendling till en högre nivå. För några år sedan blev de utsedda till Västsveriges mest cykelvänliga arbetsplats. De ser en massa fördelar med sin cykelkärlek. Som att de anställda både mår och trivs bättre. Och tack vare cykelfilosofin får man många som spontant söker arbete på företaget.

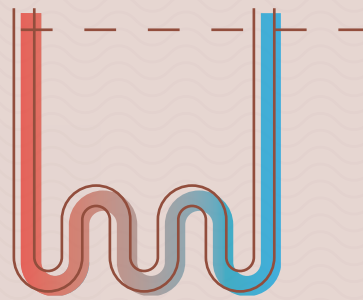
Eget cykelgarage med omklädning och dusch samt återkommande mektillfällen visar att CPAC tagit cykel till nästa nivå. Vid återkommande mektillfällen finns egna mekaniker på plats, som servar de anställdas cyklar. Då bjuder man också på gratis slitdelar som däck, slangar och kedjor.

2015



Dubbelriktade cykelbanor till och från Göteborg
Volvo On Demand poolbilar etableras vid entrétorget

2016



Bergvärme installerad
K21 blir årets miljöbyggnad

2017



K21 byggs som Miljöbyggnad Nivå Guld
Cykelgarage med inläsning, omklädning och dusch

2018

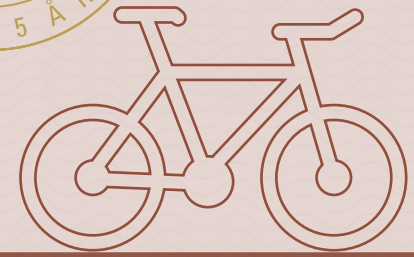


100 laddplatser installerade i P-huset
Poolbilar tillgängliga i P-garaget

2019



2020



Styr & Ställ hyrscyklar på plats vid entrétorget
Totalt 200 cykelplatser

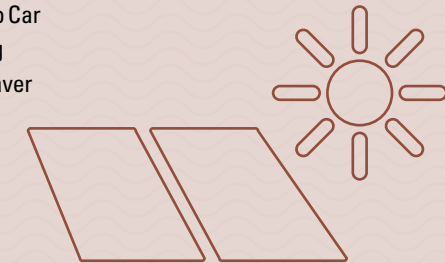
Trygghetsbelysning till busshållplatser
Sten för sten återbrukas i Pann- och Grannhuset

2021



Poolbilar från Kinto Car Share etablerar sig utanför Hotell Weaver

2022



Solceller på P-husets tak och byggnad nr. 4. Totalt 2000 kvm
150 st nya laddplatser

2023

FRAMTIDEN

Vi gillar att återbruka

Solceller på taket till Hus K5

300 laddstolpar, flest på ett och samma ställe i Sverige

FRÅN. HÅLLBARHET TILL ÅTERBRUK

” Tricket är att ta hand om det som redan finns och nybyggandet är lågt i Sverige, knappt 2%. Om 25 år består 3/4 av landets totala fastighetsbestånd av hus som redan finns idag. Så det gäller att vara rädd om det man har och göra det så hållbart som möjligt. ”

Teknikkonsulten Berth Olsson är säker på sin sak. Berth har ett långt förflutet tillsammans med oss. Han har ett finger med i det mesta som har med hållbarhet att göra i Husvårdens fastigheter i Krokslätts fabriker. Från början som konsult i teknikkonsultföretaget Bengt Dahlgren och sedan några år tillbaka i vår styrelse.

ATT GRÄVA DÄR MAN STÅR

Berth återkommer till vikten av att gräva där man står och ta hand om det man har.

— Inte nog med att det oftast blir billigast, det är också praktiskt, smart och inte minst emotionellt viktigt. Blir glad när jag ser ett ökat sug i landet efter att behålla, förädla och bevara. Cirkulär ekonomi och hållbart återbruk av det som redan är byggt har ett långsiktigt större värde, än att bygga nytt.

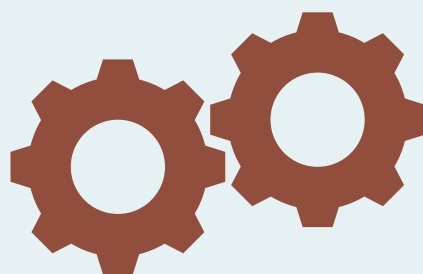
Han fortsätter:

I NÄRA SAMARBETET MED NATURLAGARNA

— Krokslätts Q-märkta fabriker är ett lysande exempel på långsiktigt återbruk. Utan att i princip flytta en enda sten (för det får vi inte) har vi med lite hjälp av termodynamikens första lag fått ner energianvändningen med ca 25% av den ursprungliga. Detta trots att själva kvadratmeterytan växt med 65%. Termodynamikens lagar säger att du inte kan förbruka eller förinta energi, bara omvandla den. Och det är precis vad vi gjort när vi bytt ut kylaggregaten på taken och uppvärmning med ånga mot ackumulerad bergvärme och bergkyla. Ett projekt som startade 2009 och fortsätter att förfinas.

ENLIGT KYLSKÅSPRINCIPEN

I princip fungerar geoenergi som ett kylskåp, det vill säga att utvinna energi genom flytta värme från en miljö till en annan. Värmepumpen flyttar värme från berggrunden till ett slutet varmvatten och värmesystem. Bergvärme är den solvärme som lagrats i berget och är väldigt stabil (i Mölndal +7,2 grader året runt). Berget och våra 130 borrhål fungerar som en jättestor värmeväxlare. Med det medium som pumpas upp och tillbaka i borrhålens slangar utvinns vi energi som ger kyla på sommaren och värme på vintern. Samtidigt aktar vi oss för att ta ut mer energi ur berget än det vi återför, så att berget hinner återhämta sig.



ALLT SKÖTS FRÅN "MEDIARUMMET". I BAKGRUNDEN SYNS BERVÄRMEANSLUTNINGARNA.

VÄRMEÅTERBRUKET

— Berget är vår jättestora termos för årstidslagring och dygnslagringen gör vi i ackumulatortankar. Så återbrukar vi energin maximalt, upplyser Berth. Då hamnar vi heller inte i fällan att dimensionera upp systemet för att hålla för årets tuffaste dygn. Eller för all del; dygnets tuffaste timmar. Det vill säga mellan sju och nio på morgonen, när alla lägenheter vaknar och man sätter på kaffebruggare, duschar och kokar gröt. Eller morgontimmen när företagen drar igång och mer eller mindre samtidigt trycker på alla knappar.

TOPPSTYRD PRODUKTION

— Med en ackumulatortank lagrar vi upp värme under natten som kan bita av topparna när det bränner till.

Vår naturliga och fosilfria värme- och kylproduktion distribueras genom vårt eget energibolag Krokslätts Energi AB. Allt som allt levererar vi 1500 MWh kylenergi och 5500 MWh värmeenergi per år. Det gör oss i stort sett självförsörjande. Som gräddes på moset skjutur vi inom kort till med extra 350 MWh via våra 2000 kvadratmeter solcellspaneler på byggnad 4 och P-huset.



SNABBA PÅ BOLLEN

Energiförsörjningen i Krokslätts fabriker bygger inte bara på termodynamikens lagar. Den bygger också på det hållbara helhetstänket. Allt räknas. Inget lämnas åt slumpen. För hållbar hållbarhet blir verklig först när allt samspelar. Energi, logistik, klimathänsyn, återbruk och inte minst mänsklig trivsel och skön design. För om till exempel hus förfular en omgivning kommer det att rivas till slut och vad finns det för vinst med det? Berth avslutar med några stolta tankar:

— Vi var tidigt ute med det som många idag planerar för. Vår pionjäranda och Husvårdens mod att testa nytt gjorde att vi var snabba på bollen. Kråkorna som värmdes sig på våra tak fick flytta och investeringsbeslut i ren energi har betalats. Något som dragit uppmärksamhet till sig både när och fjärran. Inte minst i större EU sammanhang som teknikkätverket Reward Heat och innovationsfonden Horizon 2021.

Framför allt har vi lärt oss en massa på vägen. Lärdomar vi tar med oss när vi planerar för ytterligare 100 000 kvadratmeter i området söder om Quality Hotel Weaver. Målet är ambitiöst och vi siktar på att knappt behöva köpa en extra kilowattimme för de nya fastigheterna utan klara energiförsörjningen med det vi redan har.

Fler som gör mer

Kärt barn har många namn. Söker du på klimatordlista.se kan du räkna ihop 149 officiella ord och begrepp (med förklaringar), som har med miljö och klimat att göra.

Ord som reduktionsplikt, energisnål, miljövänlig, cirkulär ekonomi, klimatneutral, klimatsmart, hållbar utveckling ingår i den dagliga dosen nyhetskonsument.

Att företag ägnar sig åt greenwashing förvånar ingen. Kör du elbil kan du lätt drabbas av räckviddångest. Och klimatångest kan vem som helst känna av i takt med att superhetta, översvämningar och stormar ökar i frekvens. Oron och engagemanget är befogat. **Fler behöver göra mer.**

UPPVAKNANDET

Miljömedvetande är trots allt ingen ny företeelse. Redan i 1940-talets Sverige började miljödiskussioner nyvakat sprida sig. När den amerikanske biologen Rachel Carsons sensationella bok **Tyst Vår** kom ut 1962 skapade den en svallvåg av miljöengagemang världen över. Uppvaknandet tog fart och snart nog började land efter land införa lagar mot miljöförstöring. Idag är miljömedvetenhet och klimathänsyn själva fundamentet för fortsatt mänsklig existens. Ännu fler behöver nu göra ännu mer.

HELHETSTÄNK I HÅLLBARHET

Gert Wingårdh som ritat flera av Husvårdens Krokslätthus svarar på frågan vad han kommer att minnas bäst av samarbetet med Husvärden: **”Blir jag 100 kommer jag fortfarande att minnas att det fanns en mycket förutseende och nytänkande man som hette Lennart Larsson. Han bestämde sig tidigare än många andra för att bygga klimatanpassade och energisnåla hus, utan att ge avkall på varken design eller funktion”.**

Ett helhetstänk i hållbarhet ingår i Husvårdens företagskultur och påverkar alla beslut vi tar och allt vi gör. Miljö och hållbarhet finns i

vårt DNA. Därför är vi en av initiativtagarna av Sweden Green Building Council. En organisation som verkar för grönt byggande och att utveckla och påverka hållbarhetsarbetet i branschen.

UTMANINGEN MED Q

En utmaning i vårt hållbarhetsarbete i Krokslätts fabriker är att husen till största delen är Q-märkta, vilket i stort sett betyder ”hands-off” vad gäller ombyggnationer och förändringar. Trots det är dagens energianvändning nere på under ca 25% av den ursprungliga energiåtgången. Vi hämtar nu värme och kyla ur berget genom värmepumpar istället för via 800 kubikmeter olja per år och de ursprungliga kylmaskinerna på taket. Krokslätts fabriker handlar därför inte bara om hållbarhet. Det är i allra högsta grad också ett smart återbruk av existerande byggnader.

”K21 ÄR FRAMTIDENS HUS REDAN IDAG”

Men vi bygger också nytt och citatet ovan är Gert Wingårdhs, arkitekten bakom det i närmaste genialiska huset K21. Han fortsätter: **”Lennart ville ha ett energisnålt hus med stort ljusinsläpp. Så blev det. Men det som gör mig extra stolt är att vi lyckades bygga ett hus som till och med drar 35% mindre energi än kravet för Guldmedalj i ”Green Building”. Det är svårslaget”.**

EN EKVATIONEN SOM GÅR IHOP

Både Gert och hans uppdragsansvarige arkitekt **Johan Eklind** är överens om tre viktiga komponenter för att lyckas med

ekvationen att få till en certifierad Miljöbyggnad nivå guld: 1. En hängiven beställare, 2. En engagerad teknikkonsult och 3. En ambitiös byggare.

Johan Eklind berättar mer:

FASADSMART HUS

— Huset gestaltar hållbarhet på ett unikt sätt. Väderstrecken har fått bestämma fasadernas utformning. I norr är fasaden täckt med glaslameller för att släppa in maximalt med ljus. Söderfasaden utgörs av ett mikroklimat med gröna växter som bevattnas av dagvattnet från taket. Kvällssolen i väster skärmas av med solskyddslameller och i öster täcks hela fasaden av ett dubbelglas med en tre meter bred luftspalt, som en uoppvärm� farstu ungefär. Ett uppskattat och välänvänt utrymme för alla hyresgäster året runt. Dessutom bidrar husets eget ”Green Room” till en jämnare temperatur och lägre energiförbrukning i hela huset.

EN INSPIRATIONSKÄLLA

Huset stod inflyttningsklart 2014 och hyser idag allt från salladsbar till Sveriges mest moderna sjukhus. Fortfarande fascinerar Johan av huset. Det är en inspirationskälla och ett bevis på vad man kan åstadkomma när alla goda krafter samarbetar. Ett levande hus som genomsyras av positiv energi och en tung referens för andra som också vill bygga klimatsmart.

ATT BO VID FOTEN AV FJÄLLET

— Jag gick ut och ställde mig på balkongen. Sen var det kört. Bestämde mig för mitt livs största affär på en minut, om inte mindre, säger Janna som nu bott vid fjällets fot i lite drygt tre år. Känslan av lyx vill inte riktigt ge sig.

Janna är utbildad hudterapeut men jobbar nu som ”Customer Success Manager” på ett Tech företag inom HR.

— Jag hade tröttnat på att var låst på en salong hela dagarna. Ville vara mer fri och kunna jobba hemifrån till exempel. Eller utomlands.

Och utomlands blev det. För några månader efter inflyttningen slog pandemin till och Janna kunde sitta hos släktingar i Athen och jobba med rekryteringsfrågor i Sverige.

ÖVERTALAD AV BRORSAN

Från början var det inte tänkt att köpa lägenhet. Inte alls. Ta lån och betala räntor lockade inte särskilt mycket.

— Min bror övertalade mig. Mer insatt i bostadsmarknaden än jag är. Han hade hittat nått alldeles extra som jag bara måste följa med och titta på.



Det hela slutade inte bara med att Janna flyttade in i sin tvåa. Även hennes kusin med fru flyttade hit också, i en trea ovanpå.

HÅLLBARHET FÖR ÖGAT

När vi kommer in på klimat, miljö och hållbarhet erkänner Janna att hon inte har så bra koll på Husvårdens miljöprofil. Men en sak är hon tydlig med.

— Hållbarhet för mig är väldigt mycket när saker och ting är vackra att se på. En vacker och fin sak är man liksom mer rädd om. Det här området till exempel. Det är så fint, välskött och harmoniskt. Här rör sig mycket människor på vardagarna, men det känns som att de som är här per automatik är mer rädda om omgivningen. Skräpar inte ner, ställer tillbaka, kör inte på tomgång, lever inte rövare. Sköter sig helt enkelt. Det är en viktig del av hållbarhet för mig.

VÄRLDENS BÄSTA FJÄLL

— Ta bara fina Safjället precis här ovanför. Världens bästa, verkligen. En oas på riktigt, som man njuter av bara att den finns alldeles intill. Känns extra bra att det är ett naturskyddsområde och inte kommer byggas bort. Helt klart en av områdets stora fördelar. Jag och mina vänner promenerar ofta här uppe och ibland blir det lite grill.

HEMMAKATT

Balkongen var det hårda argumentet som fick Janna att bestämma sig. Vilket har inneburit en extra dimension av hemmakattsyndrom.

— Jag trivs hemma även om man börjat bli lite hemmablind, säger Janna med ett stort leende. Hon minns den första tiden hon bodde här.

— Jag kunde gå upp på natten och sätta mig ute på min balkong och bara njuta av tystnaden, belysningen och allt det fina här utanför. Kändes nästan som att bo på ett hotell.

Även om hotellkänslan försvunnit med tiden, tycker hon att det fortfarande känns lite lyxigt och speciellt att bo vid foten fjället.



NYA TAG PÅ TEGEL

– Jag älskar att laga mat, säger Benny Billman med en övertygelse som bara kan sägas av någon som verkligen älskar att laga mat. Jag tror honom. Benny fortsätter; ”Det driver både mig och Johnny att gång på gång dra igång nya projekt.



När jag träffar Benny och Johnny vid tvåtiden i den nästan färdigrenoverade restaurang Tegel har de sista gästerna lämnat. De är nöjda. Inte bara med dagens ärtsoppa, utan framför allt med gensvaret. Efter de första fyra dagarna under öppningsveckan har man nu passerat 200 serverade luncher per dag. Mer än de vågat hoppas på. Men ändå inte jätteöverraskade. Efter 17 års samarbete och inte så få restauranger och etablissemang på sitt samvete är krögarparet Benny Sillman och Johnny Palm ganska säkra på vad som bidrar till framgångsrika lunchrestauranger.

DET VIKTIGA SNACKET

– Alla är beroende av snacket. Det gäller både etablerade och nyöppnade ställen. Och vi i det här landet älskar att prata om mat och lunchställen, säger Benny. Är maten inte bra sprider sig ryktet som en löpeld. Gäller såklart omvänt också. Johnny fyller i:

– Gött snack får man bara igång om man levererar. Inget fusk. Inga taskiga råvaror. Inget snålände. Inget tråk. Då vinner man förtroendet och visar respekt för gästen. Sånt betalar sig.

SLÄKT MED KOCK & ROCK

Restaurang Tegel under nya dirigenter behåller sin unika industriatmosfär från tidigare, men har fått ett lite mjukare anslag. Finstämt på ett rustikt vis. Valet av möbler är genomtänkt och stor möda har lagts på att alla ska känna sig hemma. Här ska man kunna få matro och trivas, oavsett hur ens dag ser ut och vad man arbetar med. Dessutom är lokalerna förberedda för diverse gruppaktiviteter som evenemang, fester, företagsarrangemang, artistuppträdande etc etc. Just artister och musik är ett kärt tema i Bennys & Johnnys restaurangvärld. En av deras restauranger heter ju trots allt Kock & Rock och snart nog kommer släktskapet att kännas igen i Krokslätt.

NYTTIGT PÅ RIKTIGT

Benny & Johnny delar Husvärdens passion för hållbarhet och ett klimatsmart agerande. Sedan länge har de i alla sina restauranger tillämpat minimalt svinn, rigorös källsortering, investerat i energisnål köksutrustning och köper bara mat från certifierade leverantörer. De ser också ett ansvar i att stötta och handla närodlad och av bönder som odlar biodynamiska och ekologiska arter. Vill man vara nyttig på riktigt måste man fullfölja.

HUSMAN MED EN TWIST

Hur är då menyn på Tegel. Innehåller den några överraskningar och vad väntar gästen?

– Vi överger inte husmanskonceptet, försäkrar Johnny. Där är vi duktiga. Rotmos och fläsklägg, köttbullar, kokt torsk med äggsås, laxpudding och allt det andra kommer att återkomma. Men det gäller samtidigt att ha koll på matrender, vara lyhörd, våga utmana och hitta egna inspirationsfönster. Dagens lunchgäster är betydligt mer medvetna om vad man stoppar i sig än för ett antal år sedan. Det är bra. Det ställer inspirerande krav på oss som kockar.

– ”Husman med en twist”, hur låter det, frågar Benny och avslutar:

– Vi ser fram emot att erbjuda de 2500 människor som jobbar i området en skön lunchrestaurang med hög kvalitet och stor kapacitet. Samtidigt vill vi bidra till att öka attraktionsvärdet i en spännande och växande stadsdel.

//Staffan Dempe



Läs mer på Tegel på
restaurangtegel.com >

KROKSLÄTTTS FABRIKER

Konferensuthyrning!

Som hyresgäst har du möjlighet att välja mellan flera spännande mötesalternativ på Krokslättts Fabriker.

SMEDJAN KROKSLÄTTTS FABRIKER 41

Konferenslokal med plats för 50 personer i biosittning. Här finns även ett konferensbord med plats för 18 personer.

HYRA (EXKL. MOMS)

HALVDAG: 2500 KR HELDAG: 3500 KR

TORNET KROKSLÄTTTS FABRIKER 30 ALT. KROKSLÄTTTS FABRIKER 71

Konferenslokal med plats för 20 sittande gäster.

HYRA (EXKL. MOMS)

HALVDAG: 1500 KR HELDAG: 2500 KR

Nyhet



NU HAR VI FÅTT ETT
INSTABOX-SKÅP PÅ
OMRÅDET PÅ INSIDAN
AV "LAMELLHUSET"

GÖTEBORGSVÄGEN

**BEHÖVER DU HJÄLP?
KONTAKTA OSS!**

TELEFON

031-67 87 00

MAIL

info@husvarden.com



ÖVRIGA KONTAKTUPPGIFTER HITTAR DU PÅ

www.husvarden.com

Husvärden är ett personligt fastighetsbolag. Långsiktig förvaltning, nära kontakt med våra hyresgäster och ett aktivt engagemang är det som kännetecknar vår verksamhet. I vårt bestånd ingår bland annat Krokslättts Fabriker, ett område vi under lång tid förädlad och utvecklat. Husvärden har en stark miljöprofil och vårt mål är att göra ett stort intryck med så litet miljöavtryck som möjligt. Ett av våra nyaste kontorshus har blivit utnämnt till årets miljöbyggnad 2015.



Ett skäl att trivas

HUSVÄRDEN HAR LOKALER I
KROKSLÄTTTS FABRIKER • MÖLNDAL • KÅLLERED
SOLLEBRUNN • LINDHOLMEN • KORTEDALA