

ÅRETS BÄSTA RENOVERINGS- PROJEKT 2016

SAMMANFATTNING AV TÄVLINGSBIDRAGEN



BÄCKA
LÄGENERGIHUS

JULIAS GATA

JACOBS GATA

BLENDAS GATA

MAR BERGMANS
GATA

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

WADKÖPINGS
GATA

Innehåll

Förord	3
Tävlande företag	4
Vinnare 2016	5
Hedersomnämmanden	6
Kriterier och juryns arbetssätt	7
Projektens olika fokusområden	8
Faktorer som har gjort projekten framgångsrika	10
Lösningar på kniviga situationer	11
Vunna erfarenheter kommer till nytta i framtida projekt	12
Mervärden och speciellt uppmärksammat av juryn	14

Förord

Årets bästa renoveringsprojekt heter den tävling som SABO arrangerade för första gången 2015. Syftet med tävlingen är att hitta goda exempel på renovering och sprida information om dessa och de företag som utfört de framgångsrika renoveringsprojekten. 2016 tävlade 11 företag om att vinna utmärkelsen Årets bästa renoveringsprojekt 2016. Bedömningen gjordes av en jury med följande medlemmar:

Ordförande Jan Borgbrant, professor emeritus, LTU. Fredrik Anheim, Ikano Bostad. Anna-Klara Aspegren, Svensk Byggtjänst. Monica Björk, Byggmaterialindustrierna. Björn Gustavsson, Göteborgs Energi. Tord af Klintberg, KTH. Helena Lennartsson, Byggherrarna. Ulf Lindblom, HBV. Jennie Wiederholm, Hyresgästföreningen. Stefan Björling, tävlingssekreterare, SABO.

Syftet med denna sammanfattning är att sprida de ”guldkorn” som vaskats fram i tävlingsbidragen.

Vi önskar också att de erfarenheter som presenteras ska inspirera till nya utvecklingsinsatser och att företag stimuleras att sprida sina framgångskoncept genom bidrag till kommande tävlingar.

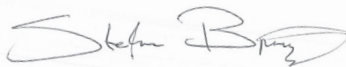
Underlaget till skriften är gjort av Jan Borgbrant Professor emeritus, Luleå tekniska universitet. Stefan Björling, projektansvarig, har medverkat i prioriteringar och bearbetning av innehållet. Redigeringen och distributionen svarar SABO för.

Den text som presenteras i denna skrift bygger endast på tävlingsbidragen. Alla projekten innehåller många olika slags ”guldkorn”. En kraftig prioritering har fått göras bland alla åtgärder som presenteras i de olika renoveringsprojekten. En ledande princip vid urvalen är att undvika upprepningar trots att liknande åtgärder finns i flera tävlingsbidrag.

Oktober 2016



Jan Borgbrant
Ordförande i juryn



Stefan Björling
Tävlingssekreterare SABO

Tävlande företag

Till årets tävling har elva företag kommit in med värdefulla redogörelser för framgångsrika renoveringsprojekt:

MKB Fastighets AB	<i>Lokal till Hem, att göra det omöjliga möjligt</i>
AB Vänersborgsbostäder	<i>Nya hyresrätter på Roddaregatan – Vänersborgs bästa läge</i>
Karlskronahem	<i>Rosenfeldtskolan</i>
Västerviks Bostads AB	<i>Midgård Trygghetsboende</i>
Växjöbostäder	<i>Kv Alabastern – Renovering bostäder i Miljonprogrammet</i>
Skövdebostäder	<i>Stambyten med varsamhet, kvalitet och kundfokus</i>
Bostads AB Poseidon	<i>Backa Röds Pärlor</i>
Vasakronan AB	<i>Kv. Perukmakaren</i>
Sandvikenhus	<i>Nya Bruket, etapp ett</i>
Lunds Kommuns Fastighets AB	<i>Stambyte och takbyte, Kv Labben 1</i>
Stångåstaden	<i>66 lägenheter vid start, 84 vid slutbesiktning!</i>

Vinnare av Årets bästa renoveringsprojekt

BOSTADS AB POSEIDON **Backa Röds Pärlor**

”Företaget har genom långsiktigt målinriktat arbete lyckats omvandla ett problemfyllt bostadsområde. Området beskrivs nu som ett attraktivt och tryggt boende med höjd status. Genom stort miljöfokus, forskningssamarbete och gedigen boendedialog har projektet lyckats skapa hållbara och moderna hus. Poseidon har i projektet ”Backa Röds Pärlor” visat på ett lyckosamt helhetsgrepp för områdesutveckling. Projektet är planerat och genomfört med framtidsfokus vilket många byggherrar kan inspireras av.”



Hedersomnämningen

STÅNGÅSTADEN

66 lägenheter vid start, 84 vid slutbesiktning!

”Projektet kännetecknas av kreativ projektutveckling genom att företaget tillämpat nya byggregler som möjliggjort att till skapa små lägenheter i husets ’gömda’ utrymmen. Genom att använda befintliga väggar, tak, golv och infrastruktur blev renoveringarna varsamma och driftsekonomiska. Lovvärt är de initiativ som tagits med ideella organisationer för att skapa en kedja för återbruk av material i renoveringsprocessen.”

MKB FASTIGHETS AB

Lokal till Hem, att göra det omöjliga möjligt

”Företaget visar på ett nytt arbetssätt som på kort tid genererat ett stort antal nya lägenheter i deras befintliga fastighetsbestånd. Inspirerande framgångsfaktorer var personalenens stora delaktighet och engagemang vid inventering, planering och genomförande av projektet. Projektet har genomförts med en innovativ utmanande process i nära samarbete med beslutande myndigheter. Resultatet blev att en mängd bygglovsansökningar har kunnat handläggas på föredömligt kort tid.”

Kriterier för projektbedömning och juryns arbetssätt

Projekten har bedömts med hjälp av fem kriterier. Dessa belyser projekten utifrån helt olika perspektiv. **Innovations- eller idéhöjd** gäller projektinnehåll som är nytt och sticker ut på ett tydligt sätt och som har varit en framgångsfaktor i projektet. Kriteriet **återuppreparhet** definieras som en önskad händelse eller egenskap som är dokumenterad, kommunicerad och accepterad inom organisationen samt som kan användas i andra projekt och av andra företag. Projekten har också bedömts med avseende på hur de **boende har påverkats** av renoveringsarbetet. Exempel är evakuering till annat boende eller kvarboende med avgränsade områden i lägenheten där arbete utförts. Naturligtvis bedöms projekten utifrån olika **ekonomiska nyckeltal**. Det kan gälla investerings- och driftkostnader, lönsamhet för både företag och förändrade hyresnivåer för de boende. Det femte kriteriet är mycket öppet och gäller om projektet har ett **mervärde** för samhället, företag eller de boende. Exempel är om projektet lyckats ta till vara kulturhistoriska värden, skapat flexibla lösningar eller har utvecklat metoder för återbruk av byggmaterial och utrustning som kan komma till användning i andra miljöer och organisationer. Andra exempel som finns i projekten är forskningssamarbeten och att utveckla en effektiv ny bygglovsprocess.

Juryen har arbetat med projektbedömningarna på ett systematiskt sätt. Alla jurymedlemmar har läst in tävlingsbidragen inför ett tvådagars arbetsmöte. Detta möte inleds med samtal om innebörden i de fem bedömningskriterierna. Avsikten är att forma en gemensam värdegrund för bedömningarna. Alla projekten poängsätts av varje jurymedlem. Under arbetets gång sker både öppna och slutna omröstningar med bedömningskriterierna som grund. Arbetsprocessen mynnar ut i beslut om nominering av tre tävlingsbidrag. Slutligen bedöms ett företags bidrag som vinnare och två får hedersomnämning. Denna beslutsprocess sker i konsensus. Till de tre nominerade bidragen utarbetas motiveringar om motivet till varför just dessa projekt har vinnande egenskaper.

Projektens olika fokusområden

Tävlingsbidragen har stor variation på fokus, målsättning och arbetssätt. Exempelen nedan belyser olika fokus i projekten.

FORSKNING FÖR LÅNGSIKTIGHET

I Göteborg startades ett forskningsprojekt för att komma till rätta med energislukande punkthus. Projektet genomfördes i nära samarbete mellan bostadsbolag, boende, konsulter, arkitekter och forskare från Chalmers, LTH och SP. Målet var att minimera energiförbrukningen samt göra detta med god form, socioekonomisk aspekt och med förvaltningsfokus som riktmärke.

DOLDA YTOR GER BOSTÄDER

Malmö har ett stort behov av små lägenheter med låg hyra. Därför ombads MKB att färdigställa 150 lägenheter inom ett år. Efter att ha utvärderat tänkbara lösningsförslag bestämdes att det befintliga beståndets ytor skulle inventeras för att hitta potentiella bostadsutrymmen. Dessa utrymmen hittades bland lokalytor, förvaltningskontor och källarutrymmen.

I Linköping var målet att totalrenovera två byggnader från 1950. Under projektets gång växte tankar fram om att förtäta med små lägenheter på vindsvåningar samt i källarutrymmen. Denna förtätning möjliggjordes genom att ett dispensförfarande kring tillgänglighetskraven tillämpades.





INNOVATIVA PLANERINGSPROCESSER

I Karlskrona har en K-märkt skola byggd 1906 omvandlats till 33 studentlägenheter mellan 28 och 58 kvm. För att lyckas krävdes ett ingående samarbete mellan kommuninvånare, arkitekter, konsulter och bostadsföretag. Kalkylen gjorde att hela projektgruppen fick göra flera omtag innan ett slutgiltigt projektförslag kunde bestämmas.

BOENDEIALOG

I Skövde startades ett särskilt demokratiprojekt som involverade Skövde högskola och kommunen med fokus på barnens perspektiv i utemiljön. Detta var en del i renoveringsprojektet. Syftet var att stärka boendesamverkan samt öka delaktigheten för att skapa trivsamma boendemiljöer.



Faktorer som har gjort projekten framgångsrika

I exemplen nedan belyses allt från mänskliga faktorer, beslutsunderlag, estetik, entreprenadformer till produktionssätt.

PRIORITERING

- Fokusera på rätt saker och prioritera hårt när åtgärder beslutas.
- Vänta inte på någon. Det du tänker och vill göra är tillräckligt bra.

MÄNNISKAN I CENTRUM

- Börja med människan och ha henne i fokus under hela arbetet.
- En grundlig inventering av tekniska och sociala behov ger hyresgästerna ett väl förankrat och attraktivt koncept med låga hyreshöjningar.
- Vid flera dialogmöten med hyresgästerna, som är en aktiv part i projektets inriktning och omfattning, formas ett optimalt boende.
- Skapa engagemang för projektet hos alla inblandade och berörda.

ESTETIK

- Snygga hus och välplanerade lägenheter ger stora och viktiga mervärden.

FORSKNINGSSAMARBETE

- Inledande pilotprojekt och forskningsstudier bidrar till relevanta underlag för ett repeterbart och lönsamt renoveringskoncept i kommande projekt.

ENTREPRENADFORM

- Att bygga i egen regi bidrar till högre kvalitetsmedvetande som även påverkar externa entreprenörer positivt. God personkännedom möjliggör snabba lösningar på plats, som ger tidsvinster samt mindre strul och kostnader.
- Partnering möjliggör en fortlöpande dialog om inköp, metodval, lösningar och hantering av de oförutsedda händelser som alltid dyker upp i ett renoveringsprojekt.

PRODUKTION

- Väderskydd ger en effektiv produktion oberoende av säsongs- och vädervariationer.

Lösningar på kniviga situationer i projekten

I detta avsnitt markeras utmaningen med *kursiverad* stil och lösningen med **fet** stil.

- I ett projekt framkom flera problem framför allt kring *hiss och trapphus*. Genom att **tidigt diskutera** igenom möjliga lösningar kunde dessa lösas till rimliga kostnader.
- En *projektledare som slutade* innebar stor påfrestning för projektet och hanterades med framgång genom att **alla medarbetare var insatta** i projektets delar och tog ansvar.
- Ett av företagen fick *höjda mål* för antalet producerade lägenheter under året. Detta löstes med hjälp av **kreativ inventering** av möjliga lägenhetsytor i det befintliga beståndet.
- *Dålig kommunikation* gav trög projektstart. Detta löstes med att projektet tillskapade flera **regelbundna avstämningsmöten**.
- Gängse norm är *”att göra allt det önskade när vi ändå håller på”*. I projektet var det viktigt att **bryta dessa normer** för vad som ska och borde göras. Genom att vid flera möten trycka på vikten att **göra det enkla** så förstod alla till slut att prioriteringar var nödvändiga och går att göra.

Vunna erfarenheter kommer till nytta i framtida projekt

Erfarenheter som framgångsrika renoveringsprojekt bör ta tillvara gäller allt från planering, produktion och uppföljningsaktiviteter. Följande exempel belyser detta:

- Det är viktigt att ha realistiska ambitioner i ett renoveringsprojekt.
- Att genomföra strategiska pilotprojekt som kan ge nya lösningar har visat sig fungera väl.
- Det är mycket viktigt med okulär besiktning av samtliga lägenheter för att tidigt upptäcka de lägenheter och hyresgäster som behöver extra resurser.
- Genomtänkta omflyttningserbjudanden med valfrihet i samband med renoveringen bidrar till nöjda hyresgäster.
- Det är viktigt att våga anlita helt oberoende experter för att belysa ovanliga problemställningar i projektet.



Nya lägenheter i suterräng.



Ny gavellägenhet på vindsvåning.

- Genom att bibehålla god arkitektur kan miljonprogramsområden lyftas med gestaltningsmässig höjd och variation.
- Förtätning inom befintliga byggnader gör att befintlig infrastruktur kring drift och skötsel kan användas och optimeras. Vindar, källare i suterräng och outhyrda lokaler är potentiella lägenheter.
- När en kommun utvecklas och förändras kommer olika typer av lokaler, exempelvis skolor, att behöva omvandlas till bland annat bostäder. I denna omvandling finns en hållbarhetstanke att återanvända befintliga lokaler och infrastruktur, vilket rätt utfört är kostnadseffektivt.
- Vid större projekt finns stora fördelar att handla upp dessa i optioner. Vid framgångsrikt resultat kan vunna erfarenheter tillämpas i kommande projekt.
- Optimalt är att ha tydliga avgränsningar och inte ta sig an åtgärder som inte är önskvärda från hyresgästerna, alternativt inte går att räkna hem.
- För att få en jämn produktion är det en fördel om det finns mindre sidoprojekt under tiden projektet genomförs. Detta innebär att entreprenören kan behålla befintlig kompetens samt att man kan fördela kostnaden för arbetsledning på flera projekt.
- Att ha korta samordningsmöten mellan lagbaser och arbetsledare varje vecka där både detaljplaneringen för den kommande veckan och långsiktiga planen följs upp. Detta ger mindre konflikter och misstag.
- Att verkligen undersöka vad som kan återanvändas istället för att utgå från att det mesta ska rivas och slängas.
- Att montera motorvred som öppnas med exempelvis ID-06-kort, möjliggör en god uppföljning av hur personal engagerats i varje enskild lägenhet.
- Det är viktigt att genomföra systematisk erfarenhetsåterföring under projektet för att nyttja allas kunskap och erfarenheter.

Mervärden och speciellt uppmärksammat av juryn

Vid sidan av ovanstående konkreta exempel från tävlingens renoveringsprojekt uppmärksammade juryn speciellt värdet av forskningssamarbete. Ett exempel är deltagandet i EU-projektet Ready som gav internationell input samt spridning av projektets genomförande, resultat, erfarenheter och slutsatser.

Juryn betonade också den potential som finns i att återbruka material och produkter vid alla former av renoveringar. Ett exempel är ett utvidgat samarbete med Erikshjälpen och Stadsmissionen som möjliggör att flera produkter kan komma att återanvändas.

Juryn understryker värdet av när ett renoveringsprojekt exempelvis sätts in i ett större sammanhang, även kan bidra till bostadsområdets socioekonomiska utveckling.

I ett projekt blev det tydligt att nya grepp kan tas i kontakten mellan byggherren och stadsbyggnadskontor. I detta fall handlade det om att åstadkomma ett stort antal bygglov på extremt kort tid. Lovvärt är när dessa organisationer formar konkreta beslutsunderlag och arbetar mot gemensamma mål.

Juryn vill också uppmärksamma när ett gott ledarskap kan frigöra energi och entusiasmera egna medarbetare och alla de andra inblandade företagens medarbetare.

Juryarbetet avslutades med en utvärdering av bedömningsprocessen. Nyckelord som framfördes var inspiration, lärande och nya perspektiv. Andra exempel är berikande med ny kunskap, samarbete och gemenskap. Hela juryarbetet bedömdes ha ett effektivt upplägg och bidrog till glädje och nya insikter.

ÅRETS BÄSTA RENOVERINGS- PROJEKT 2016

Syftet med tävlingen Årets bästa renoveringsprojekt är att hitta goda exempel på renovering och sprida information om dessa och de företag som utfört de framgångsrika renoveringsprojekten. 2016 tävlade 11 företag om att vinna utmärkelsen Årets bästa renoveringsprojekt. Med denna sammanfattning vill vi sprida de "guldkorn" som vaskats fram i tävlingsbidragen.



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG
Besöksadress Drottninggatan 29, Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se