

ÅRETS BÄSTA RENOVERINGS- PROJEKT 2017

TÄVLINGENS GULDKORN



SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Innehåll

Förord	3
Inledning	4
Tävlande företag	5
Vinnare av Årets bästa renoveringsprojekt	7
Hedersomnämning	7
Nya synsätt och lösningar	8
Strategi	8
Samverkan	10
Trygghet	11
Nyttja ytor på rätt	13
Boendepåverkan	14
Efterkalkyl	15
Erfarenhetsåterföring	16
Summering	16
Årets bästa renoveringsprojekt 2018	17

Förord

Årets bästa renoveringsprojekt heter den tävling som SABO arrangerade för första gången 2015. Målet med tävlingen är att hitta goda exempel på renovering och sprida information om dessa och de företag som utfört de framgångsrika renoveringsprojekten. Syftet med denna sammanfattning är att ge de företag som tävlat uppmärksamhet för deras bidrag till effektivare renoveringsprojekt. Avsikten är också att sammanfatta och sprida de "guldkorn" som vaskats fram i tävlingsbidragen.

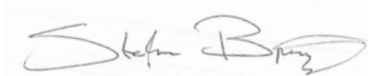
Vi önskar också att de erfarenheter som presenteras ska inspirera till nya utvecklingsinsatser och att företag stimuleras att sprida sina framgångskoncept genom bidrag till kommande tävlingar.

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.

Vår förhoppning är att denna skrift ska inspirera fler företag, både allmännyttiga och privata fastighetsägare, till att delta i tävlingen Årets Bästa Renoveringsprojekt 2018. Utlysningen för denna tävling sker i oktober 2017.



Jan Borgbrant
Ordförande i juryn



Stefan Björling
Tävlingssekreterare SABO



Tävlingen

2017 tävlade 7 företag om att vinna utmärkelsen Årets bästa renoveringsprojekt 2017. Bedömningen gjordes av en jury med följande medlemmar: Ordförande Jan Borgbrant professor emeritus LTU, Fredrik Anheim NCC, Anneli Kouthoofd Byggmateriälsindustrierna, Roland Jonsson Renoveringscentrum, Tord af Klintberg KTH, Helena Lennartsson Byggherrarna, Ulf Lindblom HBV, Jennie Wiederholm Hyresgästföreningen, Stefan Björling tävlingssekreterare SABO.

Den text som presenteras i denna skrift bygger 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 projektbeskrivningar.

FITTJA PEOPLE’S PALACE **Botkyrkabyggen**

Botkyrkabyggens renoveringsstrategi kallas för ”Hållbar renovering på de boendes villkor”, och handlar om att åtgärda det som är nödvändigt för att ta hand om husen på bästa sätt och ändå hålla nere hyreshöjningarna.

LÅNGÄNGEN **Familjebostäder**

Utöver de tekniska och miljömässiga aspekterna var fokus på social hållbarhet. Inte bara husen utan hela området behövde ett lyft. I Långängen är genomsnittsinkomsten lägre och arbetslösheten högre än genomsnittet i Göteborg. Företaget ville ta bort den negativa stämpeln på grund av slitage, skadegörelse och otrygghet.

TRAN- OCH VIPGRÄND

Vellingebostäder

Områdets underhåll har under lång tid varit eftersatt, vilket till slut krävde en omfattande renovering. I området bodde en relativt homogen grupp och genom renoveringen hoppades företaget på att attrahera en bredare målgrupp och få större mångfald bland de boende.

BOKVAR-MODELLEN

Knivstabostäder

Företaget har tillsammans med hyresgästföreningen tagit fram BoKvar-modellen som utgår från att befintliga hyresgäster ska bo kvar under och efter renoveringarna. Modellen bygger på transparens och samverkan mellan fastighetsägare och hyresgäster vad gäller planering och ekonomisk påverkan.

STORGATAN 4

Hyltebostäder

Storgatan 4 hade inte renoverats på många år. Lägenheterna hade föråldrade planlösningar och små balkonger. Trots sitt centrala läge var det inte ett eftertraktat boende. Därför föddes idén om att genomföra en totalrenovering som innefattade en helt ny inriktning för fastigheten: det skulle bli ett modernt seniorboende i centrala Hyltebruk.

SKÖNA GRÖNA SÄTRA

Gavlegårdarna

Sköna Gröna Sätra är ett stadsdelsförnyelseprojekt som drevs som ett samarbetsprojekt mellan Gavlegårdarna och Gävle kommun. Målsättning med projektet var att skapa ett hållbart bostadsområde där de boende är delaktiga i utvecklingen av sin närmiljö och där bostadsföretaget kan erbjuda attraktiva bostäder. Målet är att minska energiförbrukningen med 20 procent.

KVARTERET BANKEN

Förvaltaren

Fastigheten i centrala Sundbyberg byggdes 1968 som arbetarbostäder till fabrikerna i närheten. Resultatet av totalrenoveringen blev ett attraktivt hus med ökad variation av verksamheter, både kommersiella och icke-kommersiella. Nu finns en större variation av lägenhetsstorlekar för olika målgrupper.

Vinnare av Årets bästa renoveringsprojekt

Årets upplaga av tävlingen resulterade i ett hedersomnämnannde och två vinnare.

FITTJA PEOPLE'S PALACE Botkyrkabyggen

Projektet har på ett innovativt och verklighetsanpassat sätt bildat en användbar modell för företagets, och inte minst resten av Sveriges, fortsatta renoveringsprogram för liknande områden. Med boende i centrum har projektet tagit sin utgångspunkt i just – de boendes – förutsättningar och engagemang. I arbetet finns en tillbakablick på miljonprogrammets kvaliteter som företaget har byggt vidare på. Ansatsen i detta projekt är ”Långt ifrån Lagom”.

STORGATAN 4 Hyltebostäder

Med framtidstro, stolthet och med ansvar för ortens utveckling har företaget omvandlat tomma lägenheter och lokaler till en helt uthyrd byggnad. De har skapat ett målgruppsanpassat innehåll i dessa lägenheter och lokaler samt skapat en ny centrumbild. Denna idé och genomförande kan inspirera till vidare satsningar på orter med liknande förutsättningar.

Hedersomnämnannde

LÅNGÄNGEN Familjebostäder

Projektet har, förutom valet av ny teknik och hållbarhetstanke, visat förmågan att använda såväl akademisk forskning som genomtänkt boendeanpassning. Företaget har genom moderna tekniska lösningar, trygga och vackra utemiljöer i sin helhet omvandlat området tydligt inspirerat av 50-talet för framtida boende.

Nya synsätt och lösningar

De exempel som finns i följande avsnitt har vi valt därför att de på ett eller flera sätt skiljer sig från ett traditionellt sätt att planera och genomföra renoveringsprojekt. Dessa exempel utmanar med nya synsätt och lösningar i renoveringsprojekten.

Strategi



Allt uthyrt med rätt marknadsföring.

Flera av bidragen i årets tävling presenterar alternativa strategier för val av mål, planering och genomföring av renoveringsprojekt.

HYLTEBOSTÄDER

Ombyggnaden på Storgatan föranleddes av hög vakansgrad och en förstudie som visade på behov av seniorbostäder. Projektet var en totalrenovering som bland annat innebar nya planlösningar, installation av hiss och sociala gemensamhetsutrymmen. Företaget var noga med att tidigt marknadsföra sig mot den tänkta målgruppen. En nyckelfaktor i projektets framgång var att det var samma hantverkare som jobbade tillsammans under hela entreprenadtiden.

BOTKYRKABYGGEN

En ambitiös och genomarbetad dialogprocess, erfarenheter av hur hyresgästerna påverkats och ett antal djupgående tekniska utredningar har legat till grund för renoveringen av bostadsbeståndet i Fittja. Det blev också Botkyrkabyggens hela renoveringsstrategi. Botkyrkabyggen kommer att renovera cirka 600 lägenheter per år vilket innebär att företaget behöver en renoveringsmodell som enkelt kan återupprepas, och som innebär en effektiv kommunikation med de boende. De tekniska delarna anpassas till förutsättningarna i olika områden och hus.

Renoveringsstrategin där husets totala renovering delas in i tre delar som genomförs med minst ett år emellan för att minska belastningen på hyresgästen. Renoveringar utförs i följande delar, men inte nödvändigtvis i denna ordning:

- 1. Stambyte (inklusive köksförnyelse och ny el)**
- 2. Klimatskal**
- 3. Trygghet**

KNIVSTABOSTÄDER

Två centrala begrepp i Knivstabostäders renoveringsstrategi är:

- 1. Hållbarhetsåtgärder – projekttid över sju år, åtgärds paket per fastighet och behov**
- 2. Självkostnadsprincip – hyresmodell över tio år**

Den hållbarhetsmodell som Knivstabostäder, tillsammans med hyresgäster och Hyresgästförening, skapat och använder sig av kallas BoKvar. Modellen svarar väl mot hållbarhetsambitionen i både socialt-, ekonomiskt- miljömässigt och tekniskt perspektiv.

Knivstabostäder har tillsammans med hyresgästernas BoKvar-samrådsgrupp, årligen tagit fram aktuella åtgärder och hyreshöjningar för kommande år inom projektet. Alla bostadsområden inom Knivstabostäder kommer därmed varje år att beröras av åtgärder inom BoKvar och där hyresgästerna kan bo kvar under och efter åtgärderna.

Projektets kostnad relaterar enbart till de åtgärder som ligger inom en underhållsplan, överenskommen tillsammans med hyresgästrepresentanter. Inga standardhöjande insatser ingick i projektet. Kostnaden för hela projektet ger en hyrespåverkan under 10 år med cirka 2 procent per år (2016; 1,8 procent).

Samverkan

Flera av bidragen visade på bra modeller för boendesamverkan och kommunikation med intressenterna i projekten. Ett exempel är Botkyrkabyggens Dialog och Köksbordsmodellen.



Köksbordsmodellen är verktyget för pedagogisk kommunikation.

BOTKYRKABYGGEN

I uppstarten av projektet genomfördes en intressentanalys och en kartläggning av de nätverk och aktörer som verkar i Fittja. En dialoglokal kallad K2 iordningställdes i samarbete med lokala aktörer i en före detta förrådslokal på markplan. Där genomfördes aktiviteter för barn och samarbeten med konstnärer kopplade till Mångkultur-centrum i Fittja. Där visades också en utställning om Fittja och miljonprogrammet för att informera om projektet och dess filosofi. Detta skapade i närområdet ett intresse och stöd för projektet.

Avgörande för arbetets framgång var att fokusera på relationen mellan projekt och hyresgäst och att avsätta tillräckligt med resurser för detta arbete. Projektet genomför-

des med kvarboende, vilket har varit en förutsättning för arbete och planering. Dialogarbetet har löpt som en röd tråd genom projektet. En tidig dialogaktivitet var en inventering av hyresgästernas upplevelse av sitt boende. Detta gjordes i samband med den tekniska inventeringen av fastigheten och gav projektet möjlighet att skapa en personlig kontakt till de boende.

När stormöten sedan genomförts i dialoglokalen K2 kunde samtliga hyresgästgodkännanden samlas in inom två månader. På samma sätt inleddes produktionen med en kick-off där samtliga hyresgäster bjöds in och projektmedarbetare och entreprenörer fick möjlighet att presentera sig själva och sitt arbete.

Botkyrkabyggen konstaterade att de måste skapa realistiska förväntningar på resultatet för att deras hyresgäster ska bli nöjda. Renoveringsprojekt blir därför främst kommunikationsprojekt.

Eftersom Botkyrkabyggen ser detta som ett kommunikationsprojekt har projektet organiserats runt tre grupper: en teknikgrupp för projektering och produktion, en operativ kommunikationsgrupp samt en kommunikationsgrupp med strategisk inriktning, det vill säga att ta fram en process och metoder för hur arbetet ska drivas.

Trygghet

Trygghet är ofta en faktor som ligger högt upp på boendes prioriteringslista. Flera av bidragen har intressanta insatser för att möta trygghetsbehoven.

FAMILJEBOSTÄDER

Familjebostäder i Göteborg identifierade trygghetsfrågan som en av de viktigaste frågorna i förnyelseprojektet Långängen. Detta innebar att hela området, varje enskilt hus och utemiljö bedömdes utifrån varje hyresgästs upplevda trygghet.

- Alla hus i området försågs med beröringsfria lås, porttelefon, tvättstugebokning samt ett nytt passersystem.
- Alla lägenheter har efter projektet säkerhetsdörr för ökad trygghet, bättre ljudisolering och brandskydd. Befintliga säkerhetsdörrar som uppfyller dagens krav målades eller folierades.
- Alla gemensamma utrymmen fick utökad och bättre belysning med närvarostyrning. Trapphus målades om, alla räcken byttes ut, terrazzogolv renoverades och postboxar installerades. Träfförråd byttes ut till gallerförråd och förrådsutrymmen målades om. Detta ökade den upplevda tryggheten då hela området ser omhändertaget ut.

Efter färdigställande av respektive husombyggnadsetapp rustades utemiljön upp. Som utgångspunkt var hyresgästernas önskemål om mer grönska och blommande buskar, bättre belysning och fler sittplatser. Företaget har fokuserat på ett varierat växtval som ger utemiljön karaktär av trädgård. Växterna närmast lekplatsen är ätbara och fönstren i källarvåningarna har



Satsning på utemiljön gav trygghet hos Familjebostäder.

härdat glas så att de ska tåla bollar.

I projektet eftersträvades en lugn och vilsam vardagsmiljö. Parkeringsplatser flyttades om för att få så stora grönytor som möjligt. Hänsyn togs till förvaltningsaspekter genom att använda gedigna material, ytor med få fogar, daggekåpa som ogrässpärr mellan gräs och buskar med mera. Fokus låg på varierade och vackra, men samtidigt lättskötta, planteringar. Soffor och sittgrupper placerades i soliga lägen, och lekplatser och odlingsyta bjuder in till vistelse. Hyresgästerna bjöds löpande in för att påverka utformningen av utemiljön i respektive etapp.



Mörk och otrygg entré blev ljus, trygg och välkomnande.

BOTKYRKABYGGEN

Ett mål för projektet var att minska känslan av otrygghet inom huset och i området. En parameter som hade högt värde i NKI-sammanställningar var trygghet i trapphuset. Täta ståldörrar som ledde ut till trapphuset gjorde att oönskade aktiviteter kunde pågå där, och hyresgästerna visste inte vem de skulle möta på andra sidan. Alla ståldörrar till trapphuset togs bort och ersattes med glasade dörrar med över-och sidoljus. Trapphuset målades också i en ljus färg. Dessa åtgärder blev den enskilt mest uppskattade i projektet.

I ursprungligt utförande innehöll entréplanet två entréer, en från gården och en från parken. Parkentrén hade blockerats på grund av skalskyddsbehovet och efterlämnade en mörk och otrygg entré. Den ansågs ej möjlig att återinföra, men väggen ersattes med ett glasparti vilket ökade känslan av trygghet och överblick väsentligt. På samma sätt har delar av väggen mot tvättstugan glasats upp för att skapa kontakt mellan tvättstuga och entré.

Nyttja ytorna rätt

Förvaltaren i Sundbyberg ger exempel på hur gamla ytor kan uttnyttjas på ett mer optimalt sätt.

FÖRVALTAREN

Genom att utgå från stommen kunde företaget tänka nytt och därmed nyttja ytan väl, vilket givit mervärden och ökade intäkter, till exempel:

- Ett litet förråd i mitten på varje plan gjordes om till drop-in tvättstuga som används mycket av de boende. Många tycker att det är skönt att slippa åka ner i källaren och boka tid i förväg för att tvätta, och vissa upplever det som tryggare.
- En tidigare outnyttjad stor yta på taket gjordes om till takterrass vilket skapar en social mötesplats med vidunderlig utsikt över centrala Sundbyberg och möjlighet för rekreation.
- Ett tidigare förråd i gatuplan gjordes om till en bankomat, vilket ger hyresintäkter.
- En korridor i entréplan gjordes om till lokaler vilket innebär att fler verksamheter får plats vilket i sin tur ger ökade hyresintäkter.
- Befintliga sopnedkast återanvändes för att kunna kasta både matavfall och brännbart direkt från våningsplanen. Även den befintliga sopsugsanläggningen återanvändes och kompletterades med en matavfallstank. Dessa flyttades ner från gatuplan till källarplan vilket frigjorde ytor i gatuplan för butiker. Det ökade både trivsamteten och hyresintäkterna.



Takterrass gav hyresgästerna både mervärde och utsikt.

Boendepåverkan

I flera av projekten finns tydliga exempel på hur hyresgästen har kunnat påverka sitt boende.

FAMILJEBOSTÄDER

Utöver det inre underhållet erbjöd företaget tillval som hyresgästerna kunde välja själva och på så sätt påverka sitt boende och sin hyresnivå. Hyresgästerna hade möjlighet att välja mellan olika varianter och kombinationer beroende på etapp.

Företaget erbjöd "Nytt kök" samt "50-talsrenoverat kök" som tillval. I tillvalen för kök kan hyresgästerna välja mellan två olika designlinjer kallade "Personlig" samt "Klassiskt" som båda är framtagna utifrån Familjebostäders ordinarie materialval men anpassade för att förstärka 50-talskaraktären.

HYLTBOSTÄDER

Tio månader före beräknad inflyttning hade företaget ett första informationsmöte för intresserade hyresgäster. Utöver personal från Hyltebostäder engagerade de även en lokal mäklare som kunde svara på frågor om eventuell husförsäljning. Tidigt i projektet färdigställdes en visningslägenhet där blivande hyresgäster som anmält intresse för en lägenhet fick möjlighet att komma med synpunkter och påverka. I samband med detta ändrades exempelvis val av vitvaror från vanlig spis till spis med glaskeramikhäll och varmluftsugn samt installerade eluttag för laddning av permobil i källaren.

Efterkalkyl

De flesta renoveringsprojekten möter faktorer som gör att förutsättningar ändras under projektets gång. Genom systematisk uppföljning och en tydlig medveten lärandeprocess möjliggörs ständiga förbättringar i projekten.

GAVLEGÅRDARNA

Efter varje färdigställd etapp gjordes efterkalkyler och analyser av vilka åtgärder som var lönsamma. Olönsamma åtgärder identifierades och omarbetades inför kommande etapp.

Ett exempel är renovering av balkonger som visade sig vara en extremt dyr och olönsam åtgärd. I första etappen sågades balkongplattor ner i två hus för att minimera köldbryggor. Dock var detta väldigt komplicerat att lösa konstruktionsmässigt eftersom de inte fick ha några pelare på grund av arkitektoniska detaljer kopplade till Riksintresse. Pelare som skulle byggas in i fasaden kunde inte hängas enbart på vindsbjälklaget då detta var för klen. Efter dessa olika åtgärder beslöts att behålla befintliga balkongplattor.



Löpande utvärdering och uppföljning visade i Gavlegårdarnas projekt att den bästa tekniska lösningen vid balkongrenovering var att behålla befintliga balkongplattor.

Erfarenhetsåterföring

Erfarenhetsåterföring är ofta en framgångsfaktor. Ett bra exempel på systematisk erfarenhetsåterföring visar Botkyrkabyggen på i projektet Fittja People's Palace.

BOTKYRKABYGGEN

Erfarenhetsåterföringen från projekteringsfaser samt från produktionen gjordes löpande under projektet. En stor utmaning var att samla de många och detaljerade erfarenheterna som genererats i byggproduktionen. Den form som fungerade bäst var att samlas i erfarenhetsmöten runt olika arbetsmoment där alla deltagare fått ge sin syn på arbetet och möjliga förbättringar.

Ett av målen med projektet var att dokumentera arbetet på ett lättillgängligt sätt. För detta valdes ett wikipediaformat där olika projektdeltagare kunde dokumentera och där informationen sedan ordnades för enkel sökbarhet. En redaktör utsågs för arbetet med dokumentationen. Redaktören genomförde även intervjuer med nyckelpersoner i projektet för att få mer utförliga beskrivningar av deras erfarenheter och syn på uppdraget och dess förutsättningar.

Summering

De områden som lyfts fram i denna skrift är företagens strategi för renovering och samverkan med intressenter i samband med stadsdelsutveckling. Satsningar är också beskrivna som gjorts för att höja attraktiviteten för ett helt bostadsområde bland annat genom trygghetsskapande åtgärder både inom huset och i närmiljön. I flera projekt uppmärksammas hur befintliga ytor kan utnyttjas på ett mer affärsmässigt sätt. Flera exempel ges där hyresgästerna har möjlighet att påverka sitt framtida boende genom olika val. Genom att företaget har en systematisk uppföljning och en tydlig medveten lärandeprocess möjliggörs ständiga förbättringar i både pågående och framtida projekt.

Årets Bästa Renoveringsprojekt 2018

Visste du att SABOs medlemsföretag renoverar och underhåller för 18 miljarder kronor årligen! Hur fungerar dessa projekt? Finns det framgångsrika, kanske unika, arbetsmetoder, produkter och tankesätt som ger optimalt värde på varje investerad krona?

SABO ser ett stort behov av att sprida exempel på framgångsrika renoveringsprojekt. Vi anordnar därför en tävling med syftet att hitta goda exempel på renovering och lyfta fram de företag som varit beställare av dessa. Tävlingen vänder sig till alla byggherrar i Sverige som vill dela med sig av sina erfarenheter från sitt bästa renoveringsprojekt. SABO bjuder därför in alla byggherrar i Sverige till tävlingen ”Årets Bästa Renoveringsprojekt”.

Utllysning sker i oktober – håll utkik!

ÅRETS BÄSTA RENOVERINGS- PROJEKT 2017

Målet 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. 2017 tävlade 7 företag om att vinna utmärkelsen Årets bästa renoveringsprojekt. Med denna sammanfattning vill vi sprida de "guldkorn" som vaskats fram i tävlingsbidragen.

