

Årets bästa renovering 2022

Helsingborgshem och Skanska har nyligen avslutat renoveringen av etapp 3 på Grönkulla, en del av miljonprogrammet Drottninghög i Helsingborg. Här kommer vår ansökan om Årets bästa renovering 2022.



Drottninghög – ett miljonprogram i positiv utveckling

Drottninghög byggdes på 1960-talet som ett klassiskt miljonprogram. Det har brottats med social exkludering, hög arbetslöshet och otrygghet. Sedan 2011 driver därför Helsingborgshem stadsdelsutvecklingsprojektet DrottningH tillsammans med Helsingborgs stad. Det är ett långsiktigt projekt som pågår fram till år 2035. Det handlar om att utveckla det som behövs och ta vara på det som är bra.

Drottninghög som ligger nordost om centrala Helsingborg har trivsamma gårdsmiljöer och välplanerade lägenheter. Här finns bra tillgång till allmänna kommunikationer och närhet till service och butiker. På området finns även Drottninghögsparken som har en beachvolleybollplan, ett utegym och stora grönytor. Här finns också ett friluftsbad som kommer att renoveras.

Den barnvänliga stadsdelen har många fina kvalitéer till exempel inbjudande gårdar och en av stans största och finaste lekplatser, Prinsessor och Drakar, som ligger mitt i området. Lekplatsen ligger omgärdad av häckar och träd mitt bland stadsodlingar, växthus, bouleanor, grillplats och ett konstplank. I stadsdelen finns även ett områdesbibliotek som arrangerar kultur- och fritidsaktiviteter för barn och vuxna.

Större variation gör området mer attraktivt

Helsingborgshem har gått i bräschen för utvecklingen och under de senaste åren har Grönkulla, som är en del av stadsdelen Drottninghög, genomgått stora förändringar. Det har tillkommit nya bostäder, befintliga hus renoveras och flera byggherrar har börjat bygga. Stadsdelen som tidigare enbart bestod av hyreslägenheter, blandas nu upp med bostadsrätter och äganderätter, både i flerfamiljshus och radhus. Parallellt utvecklar vi service, infrastruktur, grönområden och mötesplatser tillsammans med Helsingborgs stad.

Samverkan och bred dialog med boende, stadens förvaltningar och andra parter utgör grunden i förändringsarbetet. Helhetsgreppet och dialogen med alla berörda och framför allt hyresgäster är en nyckelfaktor i utvecklingen.

Tidigare renovering har gett värdefull kunskap och förbättrat processen

Renoveringen av Grönkullagatan 29–35 omfattar in- och utvändigt renovering av 93 lägenheter, fördelat på fyra trevåningshus. Renoveringen startade i januari 2020 och blev klar sommaren 2021. Det är den tredje renoveringsetappen på området. Den första renoveringsetappen blev klar 2016/2017 och omfattade tre byggnader/hus med drygt 50 lägenheter. Den andra etappen blev klar 2017/2018 och omfattade tre hus med drygt 55 lägenheter.

De två första etapperna har gett oss många lärdomar. Vi har bland annat utvecklat dialogarbetet och genomgående haft tätare dialog med hyresgästerna och löpande informerat om hur det går med renoveringen. Vi har infört digitalt system för besiktning samt skärpt upp städning under ombyggnaden i allmänna utrymmen. När det gäller ny teknik genomförs slutbesiktningar med hjälp av digitala hjälpmedel i syfte att få ut fel listor snabbt, med exakta positioner för fel. Det har lett till väsentligt minskat antal följdfel.

För att dra lärdomar om klimatpåverkan för ombyggnadsprojekt samt vilka material/byggnadsdelar som har betydande klimatpåverkan, så deltar vi i Svenska Miljöinstitutets (IVL) projekt. Utifrån testpiloternas erfarenheter ska sedan en vägledning tas fram med anvisningar och verktyg för att kunna ställa upphandlingskrav vid renovering och ombyggnation.

Renoveringen godkändes av samtliga hyresgäster

Under utvecklingen av Drottninghög har vi genomgående lagt stort fokus vid dialogen med hyresgästerna. Det tidigare arbetet har banat väg och från första kontakt godkände samtliga hyresgäster renoveringen/åtgärderna. Det ser vi som ett kvitto på att vi har en god relation mer våra hyresgäster och man känner förtroende för det arbete vi tillsammans med många andra gör.

Dialog och information har varit en viktig del under hela renoveringen. Vi har gjort flera olika insatser; intervjuer, hembesök, boenderåd och vid behov användes tolk. Möten med hyresgäster i vår visningslägenhet gav möjlighet att i lugn och ro prata igenom renoveringen, titta på olika till- och frånval samt fånga eventuella behov av praktisk hjälp i samband med renoveringen. Här kunde vi träffa hela familjen och i ett rum hade vi ordnat en liten lekhylla för de yngsta barnen.

Möjligheten att påverka gav lugn och framtidstro

Det var en efterlängtat renovering och hyresgästerna var välkomnande under hela dialogarbetet. Möjligheten till att göra olika till- och frånval och därmed påverka sin hyresnivå bidrog till engagemang och framtidstro – att kunna bo kvar i ett område där man trivs. Vi har fått bra betyg i vår ombyggnadsenkät och omflyttningen efter renoveringen ligger i linje med övriga beståndet.

De olika till- och frånvalen omfattar bland annat; inglasning av balkong eller uterum och säkerhetsdörr. Hyresgästen kunde göra flera olika val i badrum såsom sittbadkar i stället för dusch och olika kulörer på klinker i badrum etc. Det var också möjligt att välja att installera tvättmaskin, torktumlare och diskmaskin. Renoveringen av kök bestämdes i samråd med hyresgästen. De som valde att renovera köket fick välja stänkskydd, golv och bänkskiva i ett förutbestämt sortiment.

Ombyggnaden av varje lägenhet tog cirka sju till åtta veckor. Under denna tid erbjöd vi hyresgästerna att bo i vårt gästboende. Vår ombyggnadssamordnare har varit tillgänglig genom hela processen och ständigt funnits till hand för frågor från hyresgäster.

Att renovera för trygghet och trivsel

För oss handlar attraktivitet om att se helheten vilket också inkluderar att arbeta med trygghet och trivsel. De nya balkongerna vetter till exempel mot innergården, vilket bidrar till rörelse och kontakt med innergården samt uppmuntrar till möten mellan grannar. För att öppna upp och ge bättre sikt har vi flyttat fram entréerna. Samtliga entréer och gemensamma utrymmen har dessutom försetts med digitala lås. Genom att dela upp i sektioner har hyresgästen enbart tillgång till de utrymmen man behöver komma åt.

På innergårdarna har vi sett över belysning och gångstråk, samt utvecklat gemensamma mötesytor med sittplatser. I anslutning till innergårdarna finns också cykelställ och cykelrum med stora fönsterpartier, snabbtvättsuga och sopkärl, ovan mark. Dessa tak har försetts med sedumväxter som också hjälper till att ta hand om regnvatten. Olika perenna växter i rabatter, samt buskar och mindre träd bidrar både till trivsel och biologisk mångfald.

Genom att bevara och renovera tidigare bebyggelse förstärks både variation och identitet. I renoveringen har vi bevarat byggnadernas karaktär och ersatt eternitskivor med vit pust. Vi har också behållit taklutningen/platta tak, utan några visuella förändringar såsom till exempel fläkttrum på taket.

Nytt klimatskal förbättrar energivärdet

Energimålet för hela projektet är 30 procent lägre energianvändning. För att nå dit har vi tilläggsisolerat fasad och tak samt bytt fönster och installerat FTX-ventilation, till och från luftventilation med återvinning av energi. Vidare har köldbryggor brutits och tätats. Köket har renoverats efter dialog med hyresgästerna, vilket bidragit till hållbarhet, då 30 procent valde att behålla sitt tidigare funktionella kök.

Vi försöker på flera olika sätt underlätta för boende att leva hållbart och för oss handlar attraktivitet om att se helheten, vilket också inkluderar mobilitet och tillgänglighet till arbete, vänner, fritid och service. Exempel är trygga och trivsamma cykelparkering – det finns både utomhus och inomhus i markplan. Trygga och säkra gång- och cykelvägar, bilpool, laddplatser, paketboxar och så vidare. Även källsortering ligger nära till hands.

När det gäller renoveringen så har vi i stor utsträckning behållit befintlig planlösning. Vi har gjort justeringar för att klara dagens krav på tillgänglighet och förhoppningsvis även morgondagens hyresgästers önskan. Till exempel så har vi breddat de befintliga balkongerna samt dörr till toalett.

Den nya snitthyran blev 1160 kr per kvm och år, exklusive tillval (hyresnivån 2019). Det motsvarar en höjning på cirka 30 procent, beroende på vilka till- och frånval man gjort. Den nya hyran fasas in under fem år vilket gjorde att hyresgästerna får möjlighet att anpassa sin ekonomi och tid att vänja sig. Projektkostnaden för ombyggnadsprojektet blev ca 185 Mkr.

Bilagor

Bilaga 1

Bild före och efter renovering, inledningen av etapp 2. Se bild överst i detta dokument.

Bilaga 2

Bildmaterial: <https://www.skyfish.com/sh/0ba32de48e9caf63f26c79c962a230e03a8f53fa/1a340385/2038040>

Bilaga 3

Artiklar

<https://www.hd.se/2022-01-31/drottninghog-vaxer---far-den-variation-av-bostader-som-tidigare-saknats>

<https://www.hd.se/2022-02-17/vad-ar-det-basta-med-att-bo-pa-drottninghog>