

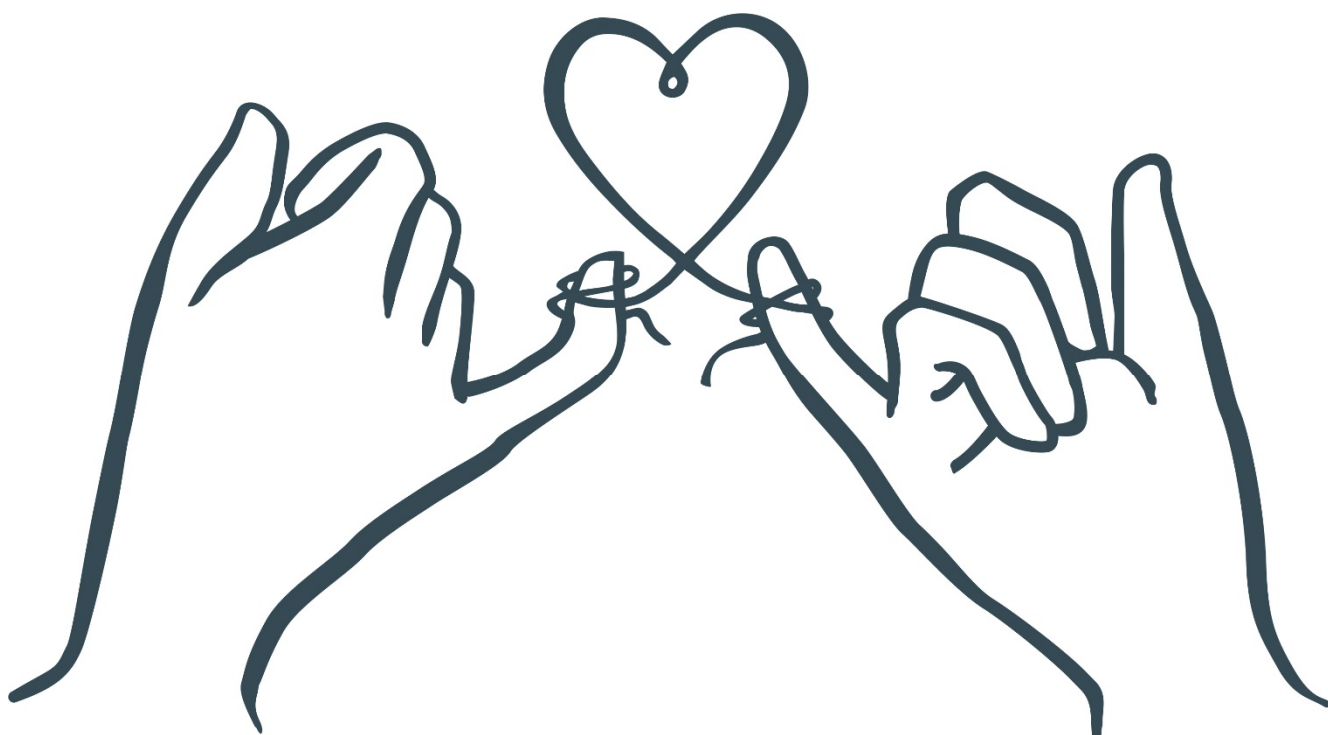
Uddevallahem, Sälghugget

- Tävlingsbidrag till Allmännyttans Bästa Renovering 2023

EN VÄRD
FÖR ALLA

Innehållsförteckning

1. Svar på frågor 1-11.....	3
1.1. Varsamhet med befintliga byggnader och material.....	3
1.2. Platsanpassning och områdesutveckling.....	3
1.3. Projektets innovationshöjd och nytänkande i stort.....	3
1.4. Användande av ny teknik och produktionssätt.....	3
1.5. Möjlighet att återupprepa projektets framgångsfaktorer.....	4
1.6. Planering, projektering, upphandling och genomförande.....	4
1.7. Projektets ekonomi.....	4
1.8. Miljömässig hållbarhet.....	5
1.9. Hur gemensamma ytor utformas och förvaltas.....	6
1.10. Boendedialog.....	7
1.11. Ytterligare mervärden som projektet bidrar med.....	7
2. Vårt huvudbudskap.....	8



1. Svar på frågor 1–11

Fråga 1 - Varsamhet med befintliga byggnader och material. Hur man tagit tillvara historiska detaljer och befintliga kvaliteter i byggnaden med mera?

I renoveringen har vi haft ambitionen att på ett smakfullt sätt blanda nutid med historia och skapa attraktiva bostäder och trygga boendemiljöer. Läs arkitektens beskrivning av gestaltningen i bilaga 1.

En konkret varsamhet har varit att låta befintliga kök vara kvar. De är av bra kvalité, och av standardhöjd.

Fråga 2 - Platsanpassning och områdesutveckling. Påverkar ROT-åtgärderna den omgivande miljön och stadsdelen på ett positivt sätt?

Områdesutveckling har varit en stor och viktig punkt i hela projektet. Området bestod av ett antal hus med samma karaktär. Intrycket var grått, likformigt och kunde ge en känsla av att tappat kontakten med närliggande områden. Genom att de nya fasaderna fått ett modernare uttryck med nytt material, olika mönster och färger så blir det en helt annan variation och dynamik vilket har gett ett rejält lyft till hela området.

Fråga 3 - Projektets innovationshöjd och nytänkande i stort

En viktig del i projektet har varit att ta hänsyn till de ekonomiska förutsättningarna hos de boende med måttlig hyreshöjning som följd. Därför har vi minskat komplexiteten och istället satsat på åtgärder som är viktiga för det långsiktiga underhållet samt borgar för kostnadseffektiv framtida drift. Exempelvis har vi installerat FTX, tilläggsisolerat fasader och bytt fönster.

Detta är åtgärder där tekniken inte klingar "innovationshöjd". Det "innovativa och nytänkande" i detta projekt är *sättet* vi bedrivit projektet och på så sätt lyckats att få in omfattande åtgärder till en rimlig kostnad, och i linje med budget.

Fråga 4 - Användande av ny teknik och produktionssätt i både genomförande och förvaltning (till exempel digitalisering)

Som ovan nämnt har fokus varit att tillämpa beprövad teknik på ett noggrant sätt, för en rationella och kostnadseffektiv produktion. Men viss ny teknik förekommer ändå:

Alla lägenheter har tempgivare för mätning av temp i lägenheten. Temperaturerna är inlagda i 3D-modeller av husen, så att man visuellt kan se vilka lägenheter som är varma och kalla, vilket är ett otroligt starkt verktyg vid driftoptimering.

I maj 2023 kommer en solcellsanläggning att tas i drift. Den kommer att vara försedd med batterier för att lokalt kunna lagra solel för internt bruk. Anläggningen

kommer även att kopplas upp mot Svenska Kraftnäts stödtjänster och andra "effektmarknader".

Sophusen har försetts med ultraljudsgivare som mäter hur fulla kärlen är. Tanken var att använda datan till att ta fram statistik på källsorteringen av olika fraktioner. Tyvärr fungerade inte den valda givaren på det sätt som utlovats, så mätdata har inte kunnat användas. Misslyckanden är dock också en vunnen erfarenhet.

Fråga 5 - Möjlighet att återupprepa projektets framgångsfaktorer

Detta projekts framgångsfaktorer enligt oss är:

- Noggranna och djupa förberedelser
- Kunddialog på plats genom hela projektet
- Stort engagemang i genomförandet
- Fokus på att få långsiktigt robusta hus som är "billiga i drift" (både den dagliga tekniska förvaltningen och energi-/vattenmässigt över tid).

Dessa faktorer är 100 % repeterbara och vunna erfarenheter tas med i vårt kommande renoveringsprojekt som omfattar 444 lägenheter. I skrivande stund har anbudet nyss kommit in, och de ligger i linje med budget. Vi fick in många anbud, vilket vi tolkar som att anbudsgivarna tycker att vi är en tillförlitlig och attraktiv beställare. Skillnaden mellan högsta och lägsta anbud var ganska litet, vilket borgar för att vårt förfrågningsunderlag är lätt att kalkylera efter och hade få osäkerheter.

Fråga 6 - Planering, projektering, upphandling och genomförande. Kvalitet, arbetsmiljö, samarbete och organisation samt dialog internt och externt

Detta är vårt arbetssätts signum i allmänhet och just detta projekt i synnerhet. Vi lägger mycket tid och tillser att vi har mycket kompetens att lägga in i just detta.

Detta visas tex i att vi håller budget. Många i branschen ser ÄTA som en stor och osäker post. Men vi håller ÄTA under 5 % och de kostnader som kommer är rimliga. Tidplanen för arbetena i lägenheterna som påverkar hyresgästerna håller tidplanen, vilket också är ett kvitto på ett väl fungerande arbetssätt kring planering och genomförande.

Vi har haft två egna omflyttningskoordinatorer på plats genom hela projektet, som ansvarat för den löpande kommunikationen med både kunder och entreprenörer. En nära kunddialog och tydlig information har varit en nyckelfaktor i projektet.

Fråga 7 - Projektets ekonomi sett ur investerings- och förvaltningsperspektiv med de förutsättningar och behov som finns på orten (som målgrupp och hyresnivå)

Projektets budget var 680 000 kr/lgh. I denna summa ingår entreprenörsarbetet, ÄTA, intern administration, evakueringslägenheter under renoveringen, konsulter

och moms mm. Utfallet kommer inte att överstiga detta, utan ser nu ut att bli lite lägre. För dessa pengar får vi följande:

På insidan

- Vatten och avloppsstammar byts, relining i bottenplattan. IMD vattenmätare KV och VV (och rumstempgivare)
- Nya badrum med kakel på vägg och plastmatta på golv, nytt porslin, bredare badrumsdörr
- Ny från- och tilluftsventilation (FTX) med nya fläktrum på tak eller i barnvagnsförråd markplan
- Ny elcentral i varje renoverad lägenhet och ny el i badrummen
- Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
- Målning av trapphus

På utsidan

- Tilläggsisolering av ytterväggar och nya fasader med skivor (träpanel loftgångar)
- Nya fönster och balkongdörrar
- Nya entrépartier i metall
- Betonglagningar och målning av balkonger och loftgångar

Dessutom passade vi själva på att utföra egna underhållsarbeten när det ändå pågick en stor renovering i området, men dessa ligger utanför entreprenaden och projektbudgeten.

- Kulvertbyte 1418 meter ny twin-kulvert
- Måla köksluckor
- Byta eluttag, strömbrytare, lampputtag

Vi anser att vi med dessa åtgärder lyckats tillföra ett stort kundvärde som även bidrar till en långsiktigt kostnadseffektiv drift och förvaltning. Hyrorna har höjts med 21 %, vilket i området och utifrån renoveringens omfattning anses som måttligt. Procentökningen var dessutom på hyresnivåer som inte var så höga från början.

Fråga 8 - Miljömässig hållbarhet: konstruktion och materialval ur klimat-, energi-, återbruks-, långsiktighet- och förvaltningshänseende samt lösningar som underlättar för hyresgäster att leva miljövänligt

De energibesparande åtgärder som ingår har valts utifrån lång livslängd med få möjliga fel och lågt behov av underhåll. Ta tex tilläggsisolering och energieffektiva fönster. Väl installerade så kräver de ingen driftenergi och det finns inget som kan gå sönder och kräva kostnads- eller miljöpåverkade reparationer.

Samma sak med FTX som val av värmeåtervinning jämfört med alternativet frånluftvärmepump. Frånluftvärmepumparna drar el, och dessutom extra mycket när elnätet behöver avlastas under kallaste månaderna. Dessutom behöver

kompressorerna bytas ut efter ca 15-20 år. FTX drar först och främst betydligt mindre el, samt att behovet inte ökar när det är kallt ute.

I projektet har IMD-vatten installerats. Detta ger hyresgästerna incitament att agera resurseffektivt och miljövänligt.

Våra nyrenoverade tvättstugor i området har autodosering av tvättmedel. Det gör att risk för överdosering av tvättmedel elimineras. Vårt tvättmedel är bland annat Svanen-märkt.

Vi jobbar också hårt med att våra tvättstugor ska vara ljusa, rena och attraktiva så att hyresgäster inte lockas att skaffa egen tvättmaskin i sin lägenhet. Detta ser vi som en viktig miljöåtgärd eftersom fastighetstvättmaskiner på flera sätt är miljömässigt överlägsna hushållsmaskiner.

Fråga 9 - Hur gemensamma ytor utformas och förvaltas. Vilka gröna, sociala och trygghetsskapande värden dessa tillför (till exempel mötesplatser inne eller ute samt funktioner som underlättar vardagen)

Då området är av "miljonprogramskaraktär" med sociala utmaningar, så arbetar vi med olika engagemang och verksamheter för att bidra till positiv utveckling och hindra negativ utveckling, så som annars har skett i liknande områden. Exempel:

I området finns en lokal "Granskapsstugan". Där finns utrymmen för innebandy, pingis, datorspel och liknande. Lokalen ägs och sköts av oss och bemannas på eftermiddagarna med personal från Hyresgästföreningen, i samarbete med oss. Verksamheten är ett sätt att i området erbjuda unga aktiviteter under ordnade former med vuxna närvarande.

I området finns även en lokal "Växthuset" som ägs och sköts av oss. I den finns en caféverksamhet som bemannas personal från Uddevalla kommun i samarbete med oss. Det innebär att vi står för arbetsledning och arbetskläder med Uddevallahems logga. Verksamheten innebär att personer långt från arbetsmarknaden får en möjlighet till arbete, och att lokalen kan hållas öppen och bli en samlingspunkt i området.

Uddevallahem tillsammans med kommunen och Hyresgästföreningen har även startat upp med så kallade "Områdesvärdar". Dessa är klädda i Uddevallahems arbetskläder och finns på plats mellan kl. 12-20. Syftet med detta är att det ska finnas personal i området även efter den traditionella arbetstidens slut kl. 16. Detta är ett led i ökad trygghet i området.

Uddevalla kommuns kulturskola har en mobil enhet, en buss. Denna besöker området en eftermiddag i veckan för att erbjuda aktiviteter och verksamheter för de barn som annars kanske inte skulle kommit i kontakt med kulturskolas utbud.

Fråga 10 - Boendedialog och hyresgästernas möjlighet till inflytande i renoveringsprocessen

Inför renoveringen anlätades Urban Utveckling & Samhällsplanering AB för att sammanställa kunskap om de boendes erfarenheter och synpunkter kring utemiljöns utformning inför områdesutvecklingen. Arbetet skulle ske under 2020, och kom att ändras pga. Covid-19 restriktionerna. En enkät och två Workshops-tillfällen kunde genomföras.

Rapporten från Urban Utveckling & Samhällsplanering sammanställer önskemål, så som tex försvåra för bilar att köra i området, ökad belysning, nya lekplatser, bättre inbrottsskydd i källarförråd, och mycket mera. En del av det har vi genomfört, och en del kommer att kunna genomföras kommande år.

Före, under och efter renoveringen har Uddevallahem ett eget "platskontor" mitt i området. Det är ständigt bemannat med våra två ombyggnadskoordinatorer. Där har alla hyresgäster tillgång till oss för allehanda frågor och synpunkter. Det är också våra ombyggnadskoordinatorer som sköter alla informationsutskick och det är de som gör alla lägenhetsbesök inför renoveringen. Eftersom allt detta koncentreras till två medarbetare, så får de en helhetssyn på varje hyresgäst och hens behov och förutsättningar.

Fråga 11 - Ytterligare mervärden som projektet bidrar med. Kan till exempel handla om trygghet, trivsel, biologisk mångfald, klimatanpassning, mobilitetslösningar, delaktighet, integration eller sociala krav i upphandlingen

I vår upphandling av totalentreprenör har vi krav på att personer som står långt från arbetsmarknaden ska ges möjlighet ingå i arbetslaget i detta projekt.

I området har Uddevallahem gjort iordning en yta och ställt upp pallkragar där hyresgästerna kan odla i. Detta erbjuder vi kostnadsfritt i syfte att underlätta för dem som vill, men inte skulle avsätta pengar för detta.

Ett ytterligare mervärde är den fakta som kunnat fastställas gällande statusen på bostäderna. Inför renoveringen fanns uppfattningar om omfattande förekomst av vägglöss och mögel (samt senare också att hyresgäster sjuka i covid-19 skulle hindra evakueringarna).

Nu efteråt kan vi konstatera att omfattningen av denna typ av problem i dessa 328 lägenheter inte var mer i detta område, än vad man kunnat förvänta sig i andra områden:

- Vägglöss: totalt 2 fall
- Covid-19: 1 lägenhet blev fördröjd pga. corona
- Svartmögel: totalt 8 fall

Uddevallas kommunpolis uttryckte i februari 2023 sitt gillande och tacksamhet om Uddevallahems arbete i området. Också detta ett tecken på områdets förbättring.

2. Vårt huvudbudskap

Vi hade ambitionen – och tycker oss ha lyckats med – att renovera ett klassiskt miljonprogramsområde på följande sätt:

- Genom att ändra utseendet på husen så ändras betraktelsen till ett värdigt område som de boende trivs i och känner sig stolta över
- Värderingen har ökat med 35 % (utförd av Newsec) mellan före och efter renoveringen
- Med en kostnad på under 680 000 kr/lgh inkl. moms tycker vi att vi lyckats hitta ett arbetssätt där vi uppnår mycket till en rimlig kostnad
- Eftersom statistiken för området visade att betalningsförmågan är begränsad, ville vi inte höja hyrorna så mycket. Med en höjning på 21 % tycker vi att vi klarat den ambitionen
- Valda energiåtgärder medför att fjärrvärme och vatten kommer att minska samtidigt som elen inte ökar (se mer i dokumentet "Energiberäkning av Renovering Sälghugget").

För ett stort bolag kan detta ses som ett rutinärend. Men för ett företag i vår storlek så är detta det enskilt största projektet i Uddevallahem sedan miljonprogrammet byggdes.

Här kan ses lite hur området förändrats <https://youtu.be/GIw08kULQDM>