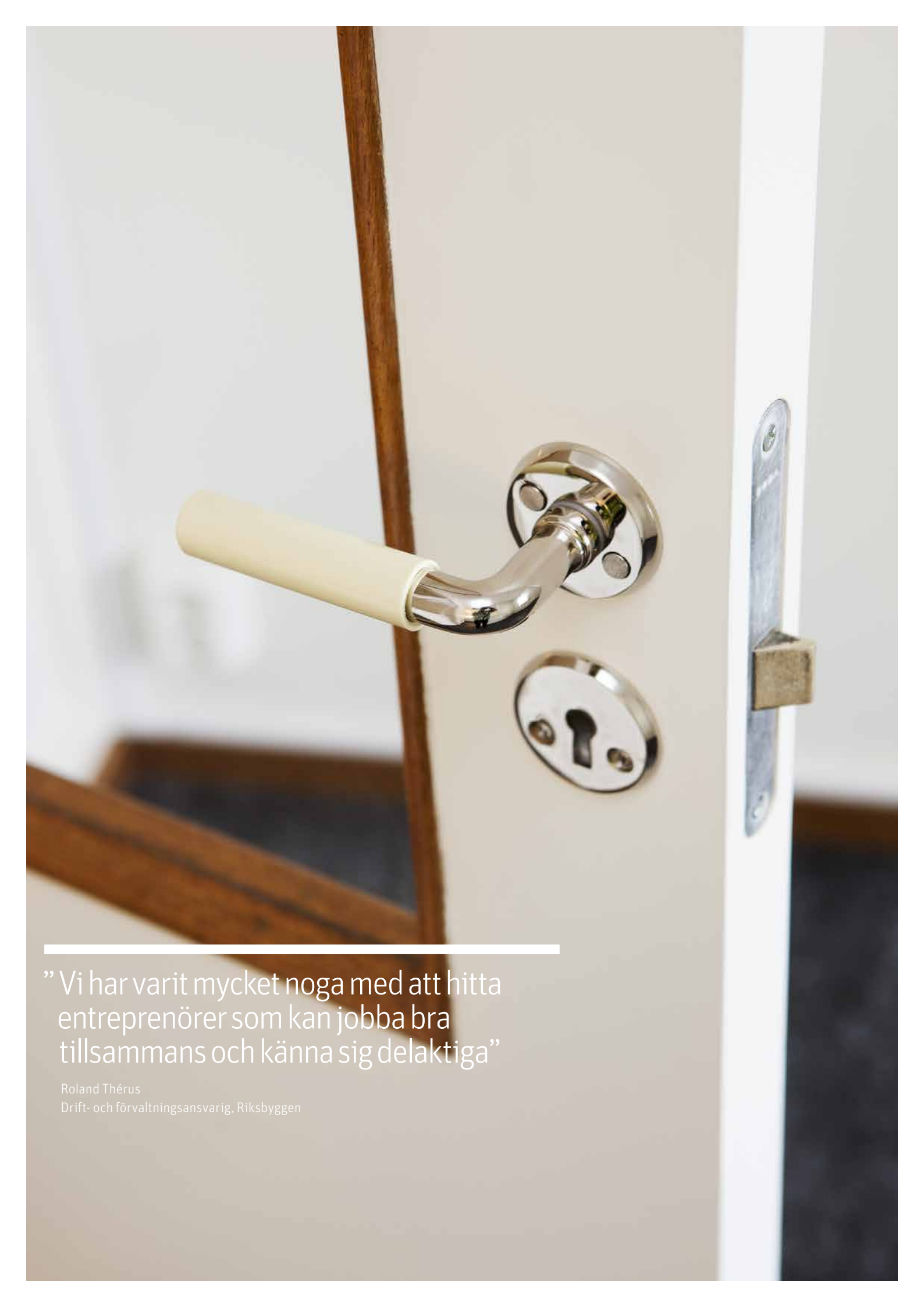


Från miljonprogram till framtidsboende

Hur vi tänker nytt genom att
förädla kvaliteter och utveckla
för framtiden



*Skarpan i
Linköping*



”Vi har varit mycket noga med att hitta
entreprenörer som kan jobba bra
tillsammans och känna sig delaktiga”

Roland Thérus
Drift- och förvaltningsansvarig, Riksbyggen

Historien om Skarpan – hur man förädlar ett bostadsområde

Under 50 och 60-talet gick Sverige igenom en kraftig tillväxtfas. Industrin gick på högvarv, ekonomin var stabil, barnkullarna växte och det efterfrågades bostäder. 1965 inleddes därför byggstarten av bostadsområdet Skarpan, vackert beläget alldeles utanför Linköping.

Idag skulle vi kanske lite nonchalant kalla området för ett miljonprogram. Men när det byggdes var Skarpan ett välplanerat och genomtänkt bostadsprojekt som skulle erbjuda ett nytt och bekvämt boende med närhet till både natur och stadens utbud. Det mesta gäller fortfarande, men även om Skarpans har underhållits väl så sätter 50 år sina spår. I Skarpans fall var både husen och lägenheterna slitna och hade fått en del vattenskador. Det var helt enkelt nödvändigt att ge området ett rejält lyft.

Ett helhetsgrepp med varsamhet i fokus

2010 initierades därför arbetet att ta Skarpan in i framtiden. Projektet inleddes med underlagsskapande förstudier och besiktningar och redan tidigt stod det klart att husen och lägenheterna hade unika tidstypiska värden. Därför beslutades det att Skarpan skulle genomgå en kulturhistorisk inventering där vi dokumenterade detaljer och intervjuade de boende om vad de upplevde och såg för värden i området. Resultatet av inventeringen blev ett beslut om att Skarpan skulle genomgå en varsam renovering där vi förädlar

lägenheter, hus och område och anpassar det till dagens och morgondagens behov och livsmönster samtidigt som vi behåller unika funktioner och detaljer. Dessutom skulle fastigheterna energioptimeras och området förtätas genom att bygga till en ny våning på de befintliga husen.

Samsyn och dialog är vägen framåt!

Oavsett om det handlar om nyproduktion eller renoveringsprojekt så sätter Riksbyggen människan i främsta rummet. Riksbyggens drift och förvaltningsansvarige Roland Thérus berättar:

– Ett projekt av Skarpans omfattning är ingrepp som påverkar de boendes liv. Det ställer stora krav på lyhördhet, hänsyn och dialog med hyresgästerna. Och det kräver att vi har entreprenörer och hantverkare som är med på tåget. Därför var vi noggranna med att skapa en vi-känsla hos alla inblandade och enades tidigt om tre ledord som genomsyrat projektet redan från start:

Kunskap – Delaktighet – Engagemang.



*Roland Thérus
Drift- och förvaltningsansvarig,
Riksbyggen*



Vad vi gjorde

- Anpassning, renovering och förädling av 282 lägenheter med bibehållen karaktär
- Förtätning med 150 nya lägenheter på ett nytt fjärde våningsplan
- Energooptimering av området
- Ökad tillgänglighet och social hållbarhet för de boende
- En process med stor hänsyn och lyhördhet



Behovet av upprustning, förnyelse och förtätning

Skarpan byggdes på 60-talet och stod i början av 2000-talet inför ett omfattande upprustningsbehov. Fastigheterna behövde renoveras och lägenheterna anpassas till modern standard. Samtidigt togs beslut att tillgängligheten skulle förbättras och området förtätas med 150 nya hyreslägenheter. – Det som gör Skarpanprojektet unikt är att vi lyckats genomföra allt detta framgångsrikt ur ett boende-, kommun- och ägarperspektiv, berättar Michael Porath, kommunens dåvarande projektledare.

Trivsel, tillgänglighet och social hållbarhet

En höjd standard med nya ytskikt, vitvaror och helrenovering av badrum är omedelbara och rationella fördelar för hyresgästerna. Men för Riksbyggen är det minst lika viktigt hur folk mår och trivs i och kring sina hem. Därför har vi prioriterat att lyssna på människorna som bor i området och behållit omtyckta värden och detaljer, såsom bänkskivor, luckor och glaspartier i köken. En ökad social hållbarhet och förbättrad tillgänglighet har också varit avgörande faktorer för att öka trivsel och engagemang hos de boende. Därför har Skarpan fått nya hissar och både gårdar och gångvägar har fått en ordentlig upprustning.

– Vi har även tittat på saker som grönområden och parkeringsytor. Är det trafiksäkert? Finns det sociala aspekter som vi kan förbättra? I Skarpans fall har vi bland annat tillfört ett vårdboende och gett förskolan en liten utbyggnad, säger kommunens dåvarande projektledare Michael Porath.

Ett projekt där alla jobbar tillsammans

I ett projekt av Skarpans storlek är det avgörande med noggrann planering tillsammans med alla berörda. Inte minst gäller det som byggherre att, tillsammans

med kommunen, gå igenom detaljplaner, se över nya förutsättningar och få fram en godkänd plankarta.

– Skarpan är ett spännande projekt ur många perspektiv. Det är bland annat ett av de första förtättningsprojekten i Linköping, berättar Michael Porath.

– Det är ett projekt som är bra för alla parter. Fastighetsägaren ägde redan marken och behövde inte kalkylera för markkostnader. Dessutom fanns all infrastruktur i form av gator och ledningar redan på plats, vilket gjorde att startsträckan för projektet blev kortare. Genom att bygga en fjärde våning på de befintliga fastigheterna kunde man tillföra 30 procent mer lägenheter utan att vi behövde ta någon ny mark i anspråk, vilket var gynnsamt för kommunens del. Resultatet blir att de boende får helrenoverade lägenheter, Riksbyggen höjer värdet på hela området och kommunen får fler lägenheter i området, avslutar Michael.

En lärorik process

Alla bygg- och renoveringsprojekt är unika med olika förutsättningar och ingångsvärden och det är viktigt att tidigt involvera erfarna personer med hög kompetens. I Skarpans fall anlätades Christer Josefsson från Riksbyggen för att vara bygg och projektledare:



*Christer Josefsson
Bygg- och projektledare,
Riksbyggen*



*Mats Claudius
Arbetschef, Lindstam Bygg*



”Skarpan är ett projekt som är bra för alla parter”

Michael Porath, dåvarande projektledare, Linköpings kommun



– Utmaningen med Skarpan och det som gör projektet unikt, är att vi genomför en varsam renovering där vi försöker ta tillvara på så mycket som möjligt av den ursprungliga karaktären och kvaliteterna. Samtidigt har målsättningen varit att energioptimera fastigheterna och få en högre miljöklassning. Men vi har även tagit ett socialt ansvar genom att låta hyresgästerna bo kvar i området under själva bygget och renoveringen. Detta löste vi i dialog med en samverkansgrupp som planerade evakueringen till tomma, befintliga lägenheter inom området. Skarpanprojektet har gett oss ovärderliga kunskaper som vi kan ta med oss in i liknande projekt i framtiden berättar Christer.

Mats Claudius, arbetschef på Lindstams Bygg:

– Fastigheterna byggdes under flera år på 60-talet och skiljer sig lite från hus till hus. Men i takt med att husen blivit färdiga desto större lärdomar har vi kunnat dra och ta med oss in i nästa fastighet. Det gäller även hantverkare och entreprenörer. Ju mer vi lärt oss, desto mer samspel har vi blivit och processen har blivit lättare. Dessutom har vi haft stor nytta av analyserna och undersökningarna som gjordes tidigt i projektet, säger Mats.

Resultat

För de boende

- Helrenoverade lägenheter och upprustning av området
- Bevarande av omtänkta, tidstypiska detaljer
- Ökad tillgänglighet och trygghet

För kommunen

- 30 procent fler hyreslägenheter utan att behöva ta mark i anspråk
- Nytt vårdboende och utbyggnad av förskola

För Riksbyggen

- Höjer värdet på området
- 150 nya hyreslägenheter

Öronen är ett av våra viktigaste verktyg

Att renovera 282 lägenheter, samtidigt som man lägger till ett våningsplan med 150 nybyggda lägenheter utan att det påverkar människors liv är en utmaning. Hur gör man då för att minimera de negativa effekterna av upplevelserna under byggtiden, skapa trygghet för de boende och samtidigt upprätthålla servicefunktioner och trivsel när människor faktiskt behöver vara evakuerade under längre perioder?

Att lyssna och ha en tydlig dialog

– Ett projekt av Skarpans omfattning påverkar människors liv i grunden. Det väcker många frågor och känslor. Hur ska evakueringen gå till? Hur mycket kommer hyrorna att höjas? Det var helt avgörande att ha ett bra informationsflöde, vara mycket lyhörda och involvera hyresgästerna tidigt i processen. Tack vare brev, mail och löpande informationsmöten har vi kunnat hålla en bra dialog med de boende där de har kunnat ventilerat eventuell oro, tycka till och få svar på många av sina frågor. Vi insåg även tidigt i processen att vi behövde ett nav för alla inblandade. Därför tillsatte vi en ombyggnadsbovård som har fungerat som en viktig länk mellan hyresgästerna, Riksbyggen, entreprenörerna och förvaltningen, berättar Roland Thérus, drift- och förvaltningsansvarig på Riksbyggen.

Smart evakuering

Initialt var planen att bygga temporära evakueringsbodar för de boende. Men det stod snabbt klart att det skulle gå att använda tomma befintliga lägenheter inom området som temporära boenden. På så vis kunde hyresgästerna bo kvar i området under själva renoveringen, vilket var en bekväm lösning för de boende, samtidigt som Riksbyggen undvek en tids- och resurskrävande byggnation av evakueringsbodar.

Arne Grafström har bott i Skarpan sedan 2011:

– Det var lite oroligt bland hyresgästerna i början och det fanns en del frågor angående evakueringen. Men Riksbyggen löste det jättebra. Jag bor med mina tre barn i en fyra med tre sovrum och dubbla badrum. Och vi fick faktiskt en likadan lägenhet som vi har bott i under de 9 månader som vi varit evakuerade. Dessutom hjälpte Riksbyggen oss med flytten, berättar Arne och fortsätter: En annan sak som har varit lyckad är att man erbjöd hyresgästerna att byta till en

annan lägenhet eller storlek inom Skarpan, vilket har löst naturliga flyttbehov, avslutar Arne.

En annan som har erfarenhet både från evakuering, men även att flytta tillbaka till sin gamla lägenhet är Helena Ahlvar Klingenström:

– Jag har bott i fastigheten i 15 år och har faktiskt bara bra saker att säga om hur renoveringen och evakueringen skötts, säger Helena.

– Innan vi flyttade ut till våra evakueringslägenheter fick vi färdiga kuvert med information om allt från adressändring till bredband. Och vi har fått löpande information och haft möten hela tiden. Det har verkligen varit bra uppstyrt berättar Helena.

– Det bästa av allt var att få komma hem till min lägenhet. Ja, det var nästan en överklig känsla. Det var ju samma lägenhet, men allt var nytt och fräscht. De har verkligen lyckats behålla allt som var bra och gett området ett riktigt lyft säger Helena.

Stegvis intrappning av hyrorna

Att göra en så stor och övergripande renovering, ombyggnation och tillbyggnad som skett i Skarpan ger oundvikliga hyreshöjningar för de som flyttar tillbaka. Hur hyreshöjningen påverkar de boende har därför varit en av de vanligaste frågorna och orosmolnen bland hyresgästerna.

– Efter förhandlingar med hyresgästföreningen enades vi därför om en modell med stegvis intrappning, där vi om några år når de nya hyresnivåerna. På så vis blir hyreshöjningen inte lika kännbar och hyresgästerna har möjlighet att bo kvar, berättar Roland Thérus, drift- och förvaltningsansvarig på Riksbyggen.



Arne Grafström, boende i Skarpan



”Det var en överklig känsla
att komma hem till sin
gamla, nya lägenhet”

Helena Ahlvar Klingenström, boende i Skarpan



Resultat

- Information och dialog ökar förståelse, ger nöjdare boende och skapar ett bättre flöde i processen
- Smart evakuering gör att hyresgästerna kan stanna kvar under projektet
- Stegvis inträppning av hyresnivåerna gör inte höjningen lika kännbar

Varsam renovering är hållbar renovering

För att få klarhet i områdets befintliga värden – såväl fysiska som emotionella och estetiska, gjorde vi under 2010 en omfattande kulturhistorisk inventering av Skarpan. Allt som hade skrivits om området gick igenom och vi intervjuade hyresgäster som bott i Skarpan allt sedan området byggdes. Dessutom gick vi igenom ett stort antal lägenheter för att få bra överblick och dokumentera alla de tidstypiska detaljer som varit omtyckta bland hyresgästerna.

–Perstorpsplattor, träslag i ytterdörrar, ledstänger, knoppar, vred och glaspardier mellan kök och vardagsrum – ingenting lämnades åt slumpen, allt dokumenterades, berättar Sofia Meurk som har varit ansvarig för den kulturhistoriska inventeringen.

Hon fortsätter:

– När inventeringen och intervjuerna var klara stod det klart att vi kunde spara och återställa en mängd omtyckta detaljer som t ex glaspardier och perstorpsplattor, istället för att riva ut och kasta. Och det skulle inte bli dyrare än att ersätta med nytt, säger Sofia.

Resurssmart renovering

Tanken att ta tillvara på befintliga material och återställa omtyckta detaljer rimmar väl med Riksbyggens sätt att arbeta med våra tre hållbarhetsprinciper där vi utgår från ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Och i Skarpan har vi tillämpat detta genom att renovera varsamt. Genom att använda beprövade material och metoder, vet vi att Skarpan får material som håller länge. Och genom att behålla och rusta upp befintliga detaljer slipper vi onödigt resursslöseri i form av rivning, transporter och nya inköp.

–I vissa fall har vi återställt och förbättrat. Köksbänkarna har till exempel höjts till modern standard, men vi behöll och lackade om originalluckorna. Vi har till och med behållit detaljer som kanske inte är standard när man bygger idag såsom utdragbara bakbord och medicinskåp som sitter inuti köksskåpen, bara för att de tillför tidstypiska kvaliteter. Att göra en långsiktig renovering handlar om att visa respekt och hänsyn för både människor och miljö. Det här är ju hem som ska vara fräscha och erbjuda livskvalitet även om 20–30 år, säger Sofia.

Visningslägenhet med flera funktioner

Redan tidigt i projektet iordningställdes en visningslägenhet som har varit mycket användbar. Hyresgästerna har kunnat titta på hur slutresultatet skulle bli och vi har kunnat visa hantverkare och

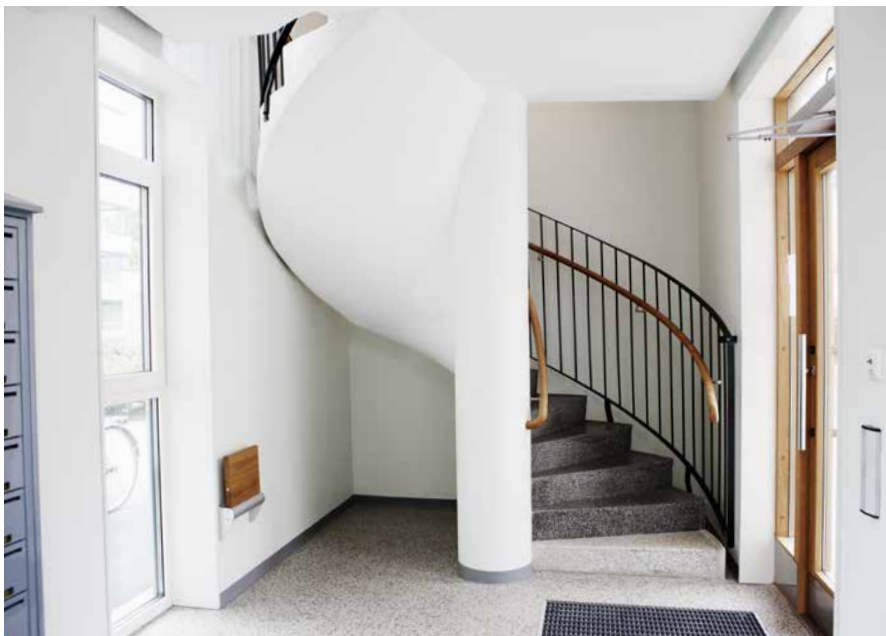
entreprenörer allt från färgsättning till detaljer och installationer, berättar Tom Jonsson, platschef på Lindstams bygg. Sofia Meurk fortsätter:

–Vi har haft ingående diskussioner med projektgruppen, projektledare och hantverkare för att alla ska ha samsyn och känna engagemang. Resultatet blev att vi fick alla med på tåget och även hantverkarna har varit delaktiga redan i planeringen och på så sätt bidragit med många bra inspel och förslag på lösningar. Det mest intressanta är att jag ser upprustningen av Skarpan som en viljeriktning från Riksbyggens sida. De visar vägen och är både kloka och modiga som väljer att renovera varsamt och behålla värden till kommande generationer, avslutar Sofia Meurk.



Sofia Meurk, arkitekturbistoriker och omredare





”Varsam renovering handlar om respekt för människor och miljö”

Sofia Meurk, arkitekturhistoriker och omredare



Tom Jonsson
Platschef, Lindstams Bygg

Resultat

- Ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar renovering
- Noggranna förstudier och inventeringar ger bättre process
- Högre standard där vi bibehållit omtyckta detaljer och funktioner
- Resurssmart renovering genom att återanvända och fräscha upp istället för att kasta
- Visningslägenhet skapar tydlighet både för de boende, hantverkare och entreprenörer





Kort om området

- Skarpan byggdes 1965 och ligger naturnära mellan området Berga och Vidingsjö, strax söder om Linköping
- Området består av 15 fastigheter med hyreslägenheter (1-4 r o k)
- Alla lägenheter får nyrenoverade kök och helkaklade badrum, säkerhetsdörrar och bredband via fiber
- Området har fem gårdar med lekplatser och grilltor, med öppna ytor och trädgårdsliknande miljöer emellan
- De nyinstallerade hissarna går från källaren ända upp till de nyproducerade och tillgänglighetsanpassade fjärde våningsplanen
- Den nya hissarna ger även förbättrad tillgänglighet till de befintliga våningsplanen samt källaren där lägenhetsförråden finns



”Vi har haft informationsmöten,
fått utskick och haft bra kontakt-
personer på Riksbyggen”

Arne Grafström, boende i Skarpan

Nyfiken på Riksbyggen?

Att samarbeta med Riksbyggen är som att starta en långsiktig relation. Och som med alla nya relationer är det viktigt att titta närmare på den som man ska vara tillsammans med. Låt oss berätta vad som gör oss på Riksbyggen speciella.

Vi har erfarenheten

Riksbyggen har utvecklat bostäder i Sverige i över 75 år. Vi har idag 264 kontor och verksamhet på mer än 400 orter över hela landet. 2 400 anställda arbetar för att på olika sätt tillgodose behoven på bostadsmarknaden. Sammantaget förvaltar vi 176 000 bostadsrätter i 2 755 bostadsrättsföreningar.

Vi har cirka 4 800 hyreslägenheter i vårt eget fastighetsbestånd och vi förvaltar nästan 100 000 hyreslägenheter i många kommuner runt om i Sverige.

Vi utvecklar fastigheter på uppdrag åt investerare, men vi har även ambitionen att utöka vårt eget fastighetsbestånd.

Vi har en tydlig värdegrund

Riksbyggen är ett kooperativt företag. Våra ägare består ungefär till hälften av bostadsrättsföreningar och till hälften av fackliga organisationer. De kooperativa värderingarna delaktighet, inflytande och gemenskap är Riksbyggens fundament.

Vi arbetar aktivt för att påverka samhällsutvecklingen med målet att alla ska kunna bo tryggt, långsiktigt hållbart och bra till rimlig kostnad.

Vi är hållbara

Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Vi samarbetar med forskare för att ligga långt fram i utvecklingen av såväl miljömässig som social och ekonomisk hållbarhet. Arbetet med hållbarhet genom-syrar såväl vår nyproduktion som förvaltning och våra egna fastigheter. Vi hjälper också våra kunder att vara långsiktigt hållbara.

Vi tar samhällsansvar

Riksbyggen utvecklar bostäder i olika upplåtelseformer och för olika målgrupper. Ofta utvecklar vi hela områden med olika typer av bostäder och vi är med och påverkar närområdet. Vi sätter de boendes behov i centrum för att uppnå ett långsiktigt samhällsansvar.

Kontaktuppgifter