

En hållbar berättelse

Riksbyggens hållbarhetsredovisning

2018

OMBYGGNAD SOM ALLA VINNER PÅ

Skarpan i Linköping visar
vägen för resten av Sverige

Nybyggda hissar i alla hus
ökar tillgängligheten.

Ett extra våningsplan
skapade 150 nya lägenheter
i befintliga hus.

Äldres trygghet ökar med
kooperativa hyresrätter

Så hjälper vi unga in
på bostadsmarknaden

Solceller standard
i all nyproduktion

TÄNKER NYTT GENOM ATT BEVARA

När bostadsområdet Skarpan i Linköping skulle renoveras valde Riksbyggen ett hållbart tillvägagångssätt. I stället för att riva ut och kasta bort har fast inredning och tidstypiska detaljer renoverats och återanvänts. I lägenheterna finns originalköken kvar och områdets ursprungliga karaktär har tagits tillvara.

TEXT **MARIA BÄCKLUND** FOTO **BRUNO EHRS**

Sofia Meurk är utbildad kulturhistoriker och kallar sig för omdredare, då hon ofta anlitas för att inventera och ge råd om befintliga kvaliteter inför renoveringar. Hon menar att Riksbyggen har gjort många rätt i projektet Skarpan.

– Riksbyggen tar käl på en fördom som finns i branschen att det skulle vara dyrare att reno-

vera så här än att blåsa ut och sätta in nytt. Om man dessutom tittar på hållbarhetsaspekterna går det inte att försvara ett annat förhållnings-sätt. Det är vansinne att riva ut det som är bra, säger Sofia Meurk på Omreda AB.

Skarpan i Linköping är ett så kallat miljöprogramsområde och byggdes i mitten av 60-talet. Efter 50 år fanns behov av energibesparande åtgärder och modernisering av de 15 gula tegelbyggnaderna. Målsättningen var att utveckla boendemiljön, utöka antalet bostäder genom att bygga på en fjärde våning på de befintliga trevåningshusen och göra bostadsområdet mer hållbart ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.

Här valde Riksbyggen en lite annorlunda väg och kontaktade Sofia Meurk.

– Jag kom in i ett väldigt tidigt skede för att inventera inför alla beslut som tas när man ska renovera. Det görs alltid inventeringar för att se hur den tekniska statusen är, men här kom vi fram till att det kan vara intressant att även göra en kulturhistorisk inventering parallellt med den tekniska, säger hon.

SOFIA MEURK TOG reda på vilka befintliga värden som fanns i Skarpan och vilka av dessa som kunde bevaras och renoveras. Förutom att granska ett stort antal lägenheter och dokumentera alla tidstypiska detaljer och fasta inredningar intervjuade hon hyresgäster för att få veta vad de trivs med och hur de vill ha det. ▶

Sofia Meurk är utbildad kulturhistoriker och kallar sig för omdredare, då hon ofta anlitas för att inventera och ge råd om befintliga kvaliteter inför renoveringar.



Nästan 50 år efter att Riksbyggen ritade och byggde området Skarpan i Linköping har det under fem år genomförts en genomgripande renovering av de 282 ursprungliga lägenheterna och en tillbyggnad av 150 nya hyreslägenheter.

Helena Ahlvar Klingenström är tillbaka i sin gamla men nya lägenhet. "Det var nästan en överklig känsla. Det är ju samma lägenhet, men allt är nytt och fräscht", säger hon.



Interiört har det satsats mycket på att behålla omtyckta värden och detaljer som bänkskivor, över- och underskåp med luckor, och glaspartier mellan matplats och kök.



Detta har Riksbyggen gjort

- * Varsamt och resurssmart renoverat 282 lägenheter, med tidstypiska detaljer och fasta inredningar bevarade.
- * Förtätat med 150 lägenheter i ett nytt fjärde våningsplan.
- * Energoptimerat området.
- * Ökat tillgängligheten genom att bland annat installera hissar i alla hus.



När ett kulturhistoriskt inventeringsarbete är klart får fastighetsägaren en så kallad omredningsanalys med information om när huset är byggt, hur originalritningarna såg ut, vilka förändringar och ombyggnader som har gjorts, vad det är för skick på fasad, fönster, dörrar och portar. I rapporten finns också gestaltningsförslag och rekommendationer kring vad som kan renoveras i stället för att bytas ut.

Sofia Meurk menar att det inte är så vanligt

att fastighetsägare tar reda på vilken guldgruva de redan sitter på, utan snarare kopplar in arkitekter som ritat om och tänker nytt. Ofta helt i onödan. Sofia Meurk tror att det kommer att bli vanligare att behålla sådant som fungerar.

– Vinden har vänt. När man tittar på hållbarhet kommer det med tiden bli svårt att byta ut sådant som kan renoveras, säger hon.

HAMMARE OCH SÅG i all ära; ett av de viktigaste verktygen i ett så stort renoveringsprojekt som Skarpan har varit kommunikation. Det har handlat om att alla inblandade – projektledare, snickare, elektriker och även hyresgäster – ska dra åt samma håll. Sofia Meurk menar att det har varit avgörande för projektets framgång att hon kom in tidigt i processen och kunde förklara hur hon tänkte.

– Jag är i botten kulturhistoriker och kommunikatör. Kommunikation är underskattat. När vi träffades och fick möjlighet att ▶

»DE BRA PROJEKTEN
SKAPAS NÄR ALLA
PRATAR MED
VARANDRA.«

Sofia Meurk



Leif Linde, vd Riksbyggen:
»Jag brukar säga att i Skarpan har vi använt tumstock och Morakniv i stället för tigersåg och container. Skarpan är ett bra exempel på hur Riksbyggen som en långsiktig samhällsutvecklare både kan utveckla boendemiljön, tillföra fler bostäder samt göra bostadsområdet mer hållbart ur ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt perspektiv.«

föra en dialog förstod de inblandade varför vi gjorde som vi gjorde. För mig gäller det att lyssna på vad elektriker eller ventilationstekniker och konstruktörer säger. De bra projekten skapas när alla pratar med varandra, säger Sofia Meurk.

Hon menar också att om man frågar en hyresgäst som står i sitt gamla kök om de vill bevara eller ha ett helt nytt och fräscht lockas nog många av det nya. För att ge hyresgästerna i Skarpan en bild av hur det skulle kunna bli om man bevarade och rustade upp de befintliga lägenheterna gjorde man i ordning en renoverad visningslägenhet. Den var också viktig för hantverkare och entreprenörer.

Hur blev slutresultatet?

– Det blev verkligen jättebra! I köken behölls stommar och luckor, lådor och handtag. De gamla köksbänkarna har höjts till modern standard. De slitna bänkskivorna har bytts ut mot tidstypiska nya och fräscha.

Omtyckta detaljer som glaspartier mellan kök och vardagsrum har också sparats, liksom utdragbara bakhord och medicinskåp som sitter inuti köksskåpen.

Hyresgästerna verkar nöjda med att den gamla charmen har bevarats när deras lägenheter har moderniserats.

– 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 samtidigt gett området ett riktigt lyft, säger hyresgästen Helena Ahlvar Klingenström.

RENOVERINGEN AV SKARPAN har gett ekonomiska, kulturhistoriska, sociala och klimatmässiga vinster. Värme- och ventilationsystem har setts över och energikostnaderna nästan halverats. Hyresgästerna har svetsats samman genom olika arbetsgrupper och har fått nya gemensamhetsutrymmen. Genom att behålla det som är bra har onödigt resurslöseri i form av rivning, transporter och nya inköp kunnat undvikas.

– När jag började jobba som omredare var mitt fokus enbart det kulturhistoriska. Jag ville se till att gamla interiörer inte revs ut. Men efter ett tag förstod jag att jag ju också håller på med miljö- och hållbarhetsarbete, säger Sofia Meurk.

Hon menar att tillvägagångssättet vid renoveringen av Skarpan är ett gott exempel för andra fastighetsägare att ta efter.

– Riksbyggen går i bräschen. ●

»Människor trivs. Det innebär att vi har gjort ett bra jobb.«

Hallå där Roland Thérus, drift- och förvaltningsansvarig, Riksbyggen.



ROLAND THÉRUS

Vad har varit viktigast i renoveringsarbetet, förutom att bevara Skarpans ursprungliga karaktär?

– Vi har gjort stamrenoveringar och satt in FTX-aggregat (ventilationsaggregat). Det fanns bara frånluft förut. Nu finns till- och frånluftventilation i alla lägenheter. Det har gett bättre boendemiljö samt sänkt energianvändning. Vi har nästan halverat energikostnaderna.

Vad är du mest stolt över?

– Att människor trivs. Det innebär att vi har gjort ett bra jobb. Sedan tycker jag att utseendet exteriört ser väldigt trevligt ut. Nu har vi ett område som ska kunna leva länge. Vi har också haft personal, byggfolk, som har dragit åt samma håll. Det har varit en bra arbetsplats och ingen ville inte därifrån. Häromdagen var det en som sa: »Jag vill inte att det här

ska ta slut. Var har vi nästa Skarpan?».

Ja, var är nästa Skarpan? Har Riksbyggen något liknande projekt planerat?

– Vi är i inledningsfasen för några liknande projekt, fast inte i den här storleken. Vi kommer att använda oss av lärdomarna från Skarpan och jobba på samma sätt med att bevara det som är bra. Vi har också lärt oss att inventera och planera noga initialt. ●



Utmaningen med Skarpan var att genomföra en varsam renovering där så mycket som möjligt av den ursprungliga karaktären och de ursprungliga kvaliteterna skulle tas tillvara. Samtidigt har målsättningen varit att energioptimera fastigheterna, vilket har lyckats så väl att de har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver. I dag tycks alla överens: resultatet blev en stor framgång och Skarpan kommer att bli en förebild för fler liknande projekt i Sverige.

I november 2018 var det äntligen dags för inflyttning i Brf Viva i Göteborg. Ett mångfaldigt prisbelönt projekt där hållbarhetstanken visas i alltifrån klimatsmart betong till egenproducerad el och gemensam elbil- och elcykelpool.



Foto: Nicke Johansson

Riksbyggen är ett kooperativt företag som har utvecklat attraktiva bostäder och boendemiljöer i snart 80 år. Vi grundades 1940 av byggnadsarbetare som i bostadsbristens och arbetslöshetens Sverige ville få igång bostadsbyggandet. De tog tag i ett samhällsproblem och skapade nya möjligheter till såväl bostad som arbete. Grundtanken att aktivt påverka villkoren på bostadsmarknaden för våra medlemmars skull genomsyrar Riksbyggen än i dag.

Riksbyggen är en ekonomisk förening som till största delen ägs av bostadsrättsföreningar och fackliga organisationer. De kooperativa värderingarna om delaktighet, inflytande och gemenskap är Riksbyggens fundament. Kooperationen kombinerar demokrati med affärsutveckling och socialt ansvarstagande.

Riksbyggen agerar långsiktigt och hållbart. Vi finns med från första spadtaget och hela vägen till den dagliga förvaltningen. Genom poängsystemet Förtur erbjuder vi våra medlemmar bostäder innan de finns tillgängliga för allmänheten. Vi finns nära våra medlemsföreningar genom representanter i bostadsrättsföreningarnas styrelser. Målet med vår affär är en bra verksamhet för våra medlemmar.