

I fokus:

HÅLLBAR RENOVERING - ÄR DET MÖJLIGT?

TEXT ANNELI HIDALGO



En halv miljon lägenheter från miljonprogrammen måste renoveras under de närmaste åren. Frågan är hur detta kan ske på ett ekonomiskt rimligt vis, där en bättre energiprestanda uppnås och där de boende inte behöver lämna sina hem.

”Den stora utmaningen ligger i att hitta metoder och modeller för hur man kan arbeta med både den sociala hållbarheten men också se husens ursprungliga kvaliteter som en fördel.”

ERIK STENBERG, FORSKARE, KTH ARKITEKTURSKOLAN

Nära 1,4 miljoner bostäder byggdes under rekordåren 1961-1975. Denna gigantiska boendesatsning utgör idag sammanlagt trettio procent av Sveriges hela bostadsbestånd och bebos av cirka 1,5 miljoner människor. Omkring en halv miljon lägenheter från miljonprogrammet måste renoveras under de kommande åren. Renoveringsbehovet skiljer sig åt mellan olika områden och bostäder men i grova drag behöver många av husen från 60- och 70-talet både stambytas, fasadrenoveras och rustas upp invändigt. Dessutom är energiprestanda i många fall inte i paritet med de nuvarande kraven. Om Sverige ska nå målet att halvera energianvändningen i bebyggelse till år 2050 behöver upprustningen gå i en rasande fart. Förutom att en bättre standard och miljömässiga förbättringar ska uppnås finns samtidigt de ekonomiska, sociala och kulturhistoriska parametrarna med i ekvationen.

Lönsamheten, en ständig fråga

Men energieffektiviseringen av miljonprogrammen går långsamt. Av de drygt 500 000 lägenheterna med renoveringsbehov saknar fastighetsägarna i nuläget planer för renovering. En av kärnfrågorna handlar om lönsamhet. Privata fastighetsbolag, med större krav på ekonomisk effektivitet, energieffektiviserar inte i samma utsträckning som många allmännyttiga företag. Enligt en studie från KTH beror det till stor del på att de åtgärder som krävs inte är företagsekonomiskt lönsamma. Och inom BeBo, Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva

flerbostadshus, har man konstaterat att lönsamhetsfrågan är central för att bostadsföretagen ska genomföra energieffektiviseringsåtgärder. Att få ihop ett renoveringsprojekt med energiåtgärder rent ekonomiskt är dock fullt möjligt, menar Göran Werner, koordinator på BeBo. Det är hur beräkningarna görs från start som avgör.

– Den här frågan stöter jag på ofta och det finns inget enkelt svar på den. De tekniska förutsättningarna för att göra lönsamma energirenoveringar

finns och har kunnat visas i ett antal projekt. Det som avgör beror till stor del på vad man sätter in för antaganden. Det är inte alltid så lätt att veta vilka ingångsparametrar som bör finnas med och det är upp till fastighetsägaren hur denne ser på långsiktighet, avkastning, hur kostnader redovisas och så vidare.

En av de grundläggande parametrarna är enligt Göran vilken kalkylränta som sätts.

– Det handlar om vilket krav företagens ägare har på de förändringar som

Tensta, vintern 1971.
Här byggdes 6 200
bostäder mellan 1966
och 1972.



FOTO: HOLGER ELLGAARD



FOTO HOLGER ELLGAARD

Rinkeby, söder om Stockholm, 1988. På 80- och 90-talet skulle miljonprogramsområden omvändas väldigt snabbt. I Rinkeby sattes tegel på fasaden och sadeltak på fastigheterna för att skapa en ny identitet.

görs. Ofta ansätts omkring 6–7 procent som kalkylränta. Men sätter man istället 3 procent kan man göra en dubbelt så dyr eller kostsam investering. Det är en diskussion som måste föras vad gäller åtgärderna och långsiktigheten.

Den andra stora stötestenen är hur stor del som är en statusförbättring respektive en ren energisparåtgärd.

– Att byta ut gamla fönster till nya med bättre energiprestanda är en nödvändig åtgärd. Det kostar att inte byta ut dem. Den marginalkostnaden är ofta snabbt lönsam. När det gäller till exempel att få bättre värmeåtervinning genom att bygga om till FTX så kanske det inte görs endast för värmeåtervinningens skull utan även för bättre ventilation och inneklimat. Då blir det en standardökning i lägenheten och en förhöjd boendekvalitet. Den merkostnaden är ofta lönsam. Med andra ord beror mycket på hur man ansätter i sin

kalkyl och vad det är man vill åstadkomma, säger Görän.

Forskning för mer hållbar renovering

Lönsamhet i energirenoveringar avhandlades som en av punkterna under Bostadsforums temadag om Renovering och förädling. Konferensen gick av stapeln under två dagar i april i Stockholm. Görän var en av talarna liksom Kristina Mjörnell, projektledare för forskningsprojektet SI-Ren, Sustainable Integrated Renovation. Det fyra år långa projektet genomförs i samverkan mellan drygt 40 olika aktörer, däribland universitet, institut, kommuner och företag. Forskningen fokuserar på frågeställningar kopplade till allt från renovering av enskilda befintliga byggnader till uppgradering av hela områden men de ekonomiska bitarna.

– Det handlar exempelvis om hur branschen ska hantera samhällsutman-

ingar som klimatförändringar, förändrad demografi, ökad segregation och samtidigt bidra till ökat inflytande i renoveringsprocessen och hur detta ska rymmas inom de mer ekonomiska ramar som fastighetsbolagen har. Forskningen syftar till att utveckla kunskap om hur man kan förändra nationell renoveringspraktik genom samverkan, deltagande och helhetssyn på hållbar utveckling, säger Kristina. Inom forskningen idag diskuterar vi vad som är en hållbar renovering, utifrån miljömässigt, ekonomiskt, socialt och kulturhistoriskt perspektiv, och vi håller på att ta fram metoder för att jämföra olika renoveringsalternativ för att hitta det som är mest optimalt. Det är tänkt att dessa verktyg i framtiden ska kunna användas av fastighetsägare som står inför en renovering och stötta dem i sitt beslut om vilka renoveringsåtgärder som ska utföras.

Historiska värden

Husen i miljonprogrammen har under åren mestadels fått utstå kritik av såväl estetisk

som social problematik, något som har lett till en del genomgripande förändringar av bestånden. Vissa hus byggdes om, andra revs delvis och på 1990-talet tog rivningen av hela hus fart och totalt kan uppemot 25 000 lägenheter ha rivits. I ett antal områden genomfördes så kallade turnaround-ombyggnader där arkitektur och miljö omvandlades helt.

– Under sent 80- och 90-tal när stora renoveringsprojekt pågick skulle ett område omvändas väldigt snabbt. Man skulle bygga bort betongen, berättar Erik Stenberg.

Han forskar vid KTH Arkitekturskolan om miljonprogrammets byggsystem. I Rinkeby till exempel sattes tegel på fasaden och sadeltak på fastigheterna för att också skapa en ny identitet. Men det resulterade i att viktiga kulturhistoriska värden täcktes över helt. Men Erik menar att risken att kulturhistoriska värden kan förstöras var

större för 20-30 år sedan. Även om det idag sker en del förvanskningar finns det en bättre kunskap och tydligare riktlinjer. Ett exempel som han lyfter fram är ett aktuellt renoveringsprojekt av höghus i Fittja.

– Här tittar man på vad som är det minsta man ska göra för att husen fortfarande kan stå i 50 år till utan att förvanska kulturhistoriska värden och inte tränga ut de boende med för höga hyror. Det är en modell som bygger på att verkligen inventera husen och se vad de har för värden.

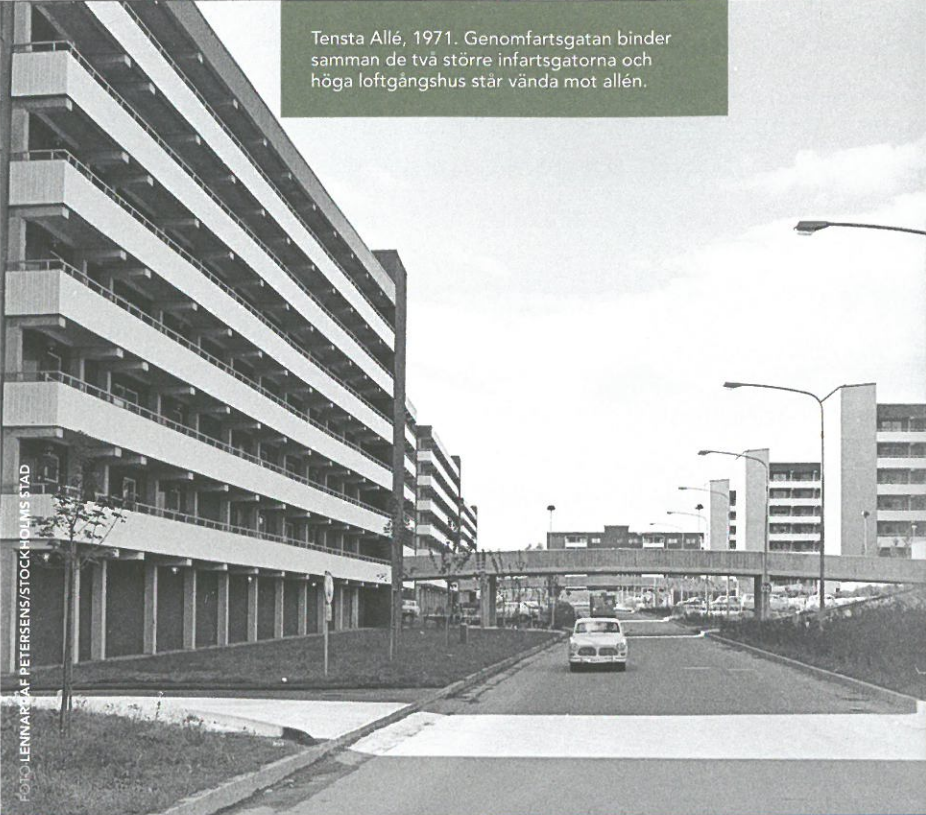
Utnyttja miljonprogrammets kvaliteter

Trots den massproduktion som miljonprogrammen utgör finns det mycket kunskap att inhämta från dessa stabila och gedigna byggen, menar Erik.

– Stommarna som byggdes på 60- och 70-talet är oftast väldigt välgjorda och går att renovera i olika grader för att förlänga livslängden. För enklare isoleringsåtgärder skulle man kunna prefabricera nya sandwichelement med samma storlek som de gamla, en billigare lösning men med samma lösningsgrad. De kvaliteter och den mått noggrannhet som finns i dessa industrialiserade fastigheter borde utnyttjas bättre.

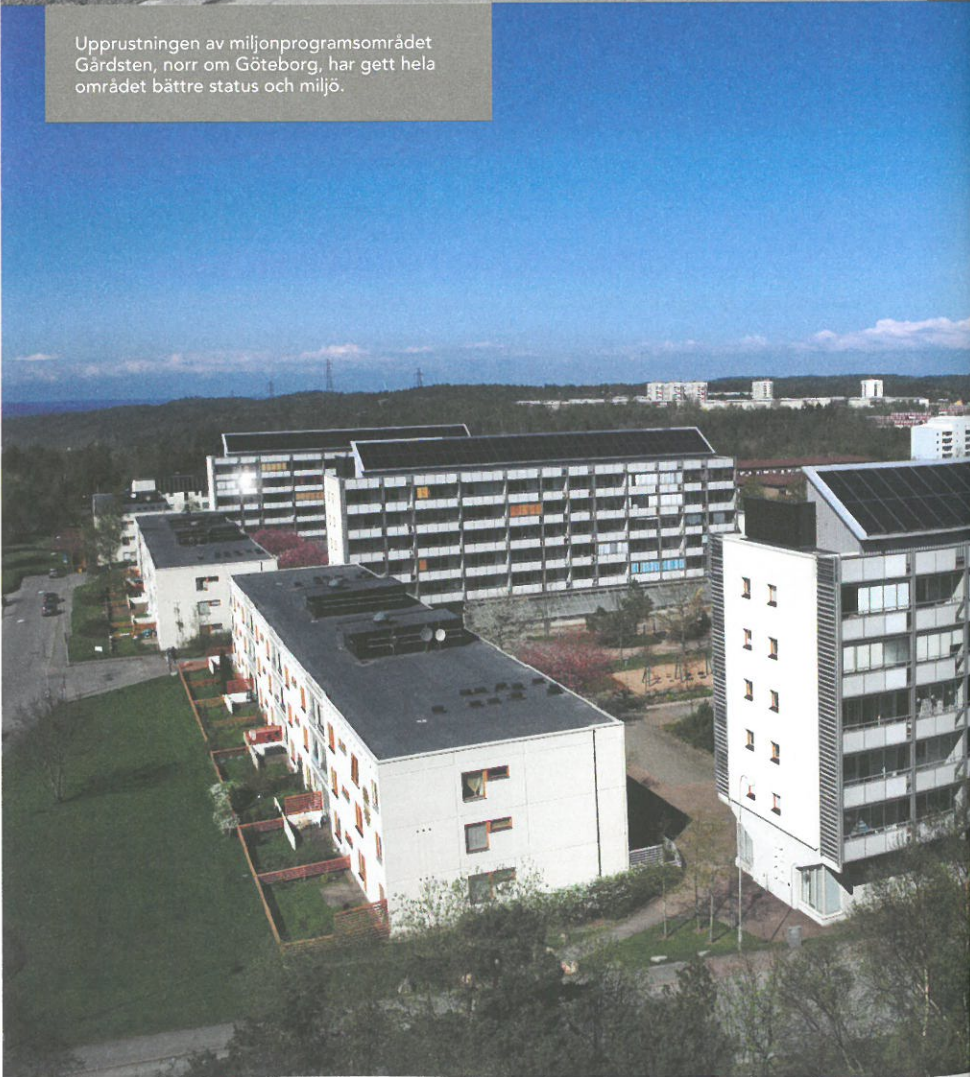
En stor fördel med miljonprogramshusen är att de är väldigt välbyggda med hög standard från start. De prefabricerade modulhusen i miljonprogrammen är också perfekt lämpade för att anpassa och för att bygga om mindre lägenheter till större. Många av bostäderna har flyttbara innerväggar som gör det lättare att förändra lägenheten utifrån nya behov. Mindre lägenheter kan slås ihop och bilda större som sedan kunde hyras ut. Idag skulle detta tillvägagångssätt vara en möjlighet till att snabbt få fram till exempel fem- eller sjurumslägenheter.

– Då löser man ett av problemen med att områdena har låg status, vilket är förknippat med de boendes ekonomiska situation och möjligheter att



Tensta Allé, 1971. Genomfartsgatan binder samman de två större infartsgatorna och höga loftgångshus står vända mot allén.

PHOTO LENNAR AF PETERSENS/STOCKHOLMIS STAD



Upprustningen av miljonprogramsområdet Gårdsten, norr om Göteborg, har gett hela området bättre status och miljö.

”En avgörande faktor för en hållbar renovering av miljonprogrammen är att man lyckas förstå helheten och att det finns rätt kompetens.”

GÖRAN WERNER, KOORDINATOR, BEBO

betala högre hyresavgifter. I miljonprogrammets hus finns det många lägenheter som är lätta att bygga om för att skapa större lägenheter. För detta tas en skälig hyra men betydligt lägre än för nyproduktion. Det lättar också på trångboddheten som finns just nu, påpekar Erik.

Renovering utan höjda hyror?

Den kanske mest brännande frågan är hur upprustningen av miljonprogrammen kan genomföras utan att öka boendekostnaderna för mycket. Stora renoveringsinsatser resulterar många gånger i höjda hyror. Hyresgäster har inte råd att bo kvar och flyttar till områden med lägre genomsnittsinkomster, vilket bidrar ytterligare till segregationen. En rapport från Boverket från 2014 visar att 25 procent av de boende flyttar i samband med en renovering, jämfört med 14 procent normalt. Barnfamiljer och hyresgäster med låga inkomster är de grupper som har en större benägenhet att flytta. Samtidigt förs ofta argumentet fram från fastighetsägare att en hyreshöjning många gånger är oundviklig.

– Det är en diskussion som måste föras mellan hyresgästföreningen och fastighetsägaren om vad som bör och kan göras. Om man inte renoverar så förfaller ju fastigheten, det går inte att lappa och laga hur länge som helst. Oftast är det dock inte energibesparingsåtgärderna som driver hyrorna, det handlar snarare om ett eftersatt underhåll och att man har bott för billigt. Många gånger har det inte avsatts några pengar till större åtgärder och investeringar, säger Göran.

Med det regelverk och system som finns idag leder det ofta till för höga kostnader för hyresgäster, menar Erik.

– Hela paketet med teknisk renovering, nya värmexlare, tilläggsisolering och så vidare leder till mellan 50 till 70 procent högre hyror. Många storskaliga bostadsområden är socioekonomiskt utsatta och då går inte ekvationen ihop. Men även de som bor i ett rikt område skulle acceptera den typen av hyreshöjning. Den stora utmaningen ligger i att hitta metoder och modeller för hur man kan arbeta med både den sociala hållbarheten men också se husens ursprungliga kvaliteter som en fördel. Ju mer vi tar vara på dem och förstår hur husen var byggda, desto lättare blir det att göra en renovering med enklare ingrepp som inte kräver att alla åtgärder genomförs på en gång. Det kommer att komma teknisk språng och ändrade regelverk så småningom liksom nya modeller för beräkning av energiförbrukning som förenklar.

Det finns en rad exempel på renoveringsprojekt där man försöker undvika dyra heltäckande renoveringar och implementerar renoveringsnivåer där hyreshöjningen anpassas utifrån de åtgärds paket som väljs. Det finns även koncept för att i samband med renovering bygga på en våning eller två och därmed få fler lägenheter, vilket kan vara ett sätt att bekosta delar av renoveringen, berättar Kristina.

Rinkebysvängen i Rinkeby. Renoveringsbehovet skiljer sig åt mellan olika områden och bostäder men i grova drag behöver många av miljonprogramshusen både stambytas, fasadrenoveras och rustas upp invändigt.

FOTO MARTIN VON BRÖMMESEN

“Det pågår en mobilisering i Sverige i god folkhemsanda med nationella plattformar som upprättas för ett större helhetsgrepp. Men det är samtidigt viktigt att komma ihåg att paketåtgärder inte alltid är så lätta att implementera.”

ERIK STENBERG

– Här behöver vi dock ta fram nya affärsmodeller. I slutändan handlar det ju om att finansiera en renovering utan att höja hyran allt för mycket. Fastigheter som tekniskt sett är bra borde ha ett högre värde än de som har en dålig teknisk status, men hur mycket tar vi hänsyn till det när vi bedömer byggnadens värde? Vi vet också att bra välmående områden höjer värdet på fastigheterna till skillnad från stigmatiserade områden som får minskat värde. Frågan är hur man kan få med det i kalkylmodellen som man använder för att räkna på om en investering i en renovering är lönsam eller inte. I en del områden har man också börjat använda social upphandling vid renovering genom att ställa krav i förfrågningsunderlaget på att entreprenören ska anställa arbetslösa personer som står utanför arbetsmarknaden i projekten. Det kan vara ett sätt att genomföra en renovering med samhällsekonomisk vinst.

Ett aktuellt case som lyftes fram under Bostadsforum 2016 var det uppmärksammade Vivallaprojektet i Örebro. Målet var att rusta upp området till bättre miljömässig standard och

att stärka kvarterskänslan genom ökat boendeflytande, trivsel och trygghet för de boende. En del av projektet var också att öka förvärvsfrekvensen. I ett område med hög arbetslöshet och segregation beslutade det kommunala bostadsbolaget ÖrebroBostäder att inkludera ett skallkrav på en arbetsmarknadssatsning i upphandlingen.

Genom partneringsarbetet med huvudentreprenören Skanska och Arbetsförmedlingen skulle 50-80 personer under en femårsperiod få praktik hos Skanska eller någon av företagets underentreprenörer. Efter praktiken fick drygt hälften av personerna jobb. En nyligen publicerad rapport om programmet styrker de positiva effekterna av sociala krav i upphandlingen. 3,5 miljoner kronor investerades i arbetsmarknadsprojektet. Enligt rapportförfattarnas slutsatser är vinsten 11 miljoner kronor efter två år, räknat på vinsterna av att 18 personer går från arbetslöshet till jobb.

Kompetens och helhetstänk

Hur ska då strategin för en hållbar renovering av miljonprogrammen se ut för att vi ska lyckas? Rätt kompetens och ett bättre helhetsgrepp behövs, menar Göran.

– Det är ingen enkel lösning och man måste arbeta rätt på alla fronter. Det finns många fallgropar som är lätta att missa och till stor del beror det på okunskap och att man har för bråttom. En avgörande faktor för en hållbar renovering av miljonprogrammen är att man lyckas förstå helheten och att det finns rätt kompetens. Många av de installationer som görs för till exempel FTX och värmepumpar håller inte måttet. Tekniken fungerar inte, det slarvas med montage och det finns inte tillräckligt med kontroll och uppföljning vilket gör att det finns en massa brister kvar efter en installation. Den energibesparing som har lagts in i kalkylen blir då ingen besparing. Det krävs kunskap för att projektstyra och framför allt får man inte ha för bråttom i projekten.



FOTO: SUNE SUND / HUR ARKIDES SAMLINGAR

Husby centrum, byggd på 1970-talet, ska nu rustas upp. Förutom fasadrenoveringar och tillbyggnader ska upprustningen göras utifrån en feministisk stadsplanering med målet att göra centrumet mer tillgängligt för kvinnor.

Miljonprogrammet 2.0. Fasadplåten återanvänds och får nytt liv i KTH-studenterna Kubra Ayata och Shabnam Seradjis förslag för renovering av Dragonvägen i Upplands Väsby.



Även Kristina vill se ett större helhetstänk.

– Kunskapen och kompetensen om renovering är ganska fragmenterad idag. Det finns många som är duktiga inom en speciell nisch men få som tar ett helhetsgrepp och beaktar alla hållbarhetsaspekter, även om det har hänt mycket under de senaste åren. Ett nationellt informationscentrum för hållbar renovering och en bred utbildning för branschen i stil med ”Bygga-Bo-dialogen” hade bidragit till att höja kunskap och kompetens i branschen.

Göran belyser även vikten av att de sociala aspekterna hamnar högre upp på dagordningen. Han tar upp upprustningen av Gårdsten som ett exempel, ett omtalat renoveringsprojekt av miljonprogramsområdet norr om Göteborg. Stadsdelen

Gårdsten var i ett stort behov av upprustning och uthyrningsgraden var låg. I slutet på 1990-talet inleddes arbetet med att renovera och bygga in nya, effektiva energilösningar i de första husen. Solfångare installerades och individuell mätning för elförbrukningen infördes bland annat och var en del i stadsdelens uppsving. Framför allt skulle alla förändringar av området ske i tät dialog med hyresgästerna.

– Det var en enormt stor investering där man fick låna pengar internt för att kunna genomföra en totalrenovering. Det resulterade i en social standardhöjning av hela området som nu fått bättre status och miljö för de boende. I det här fallet var det inte en ren fastighetsekonomisk kalkyl som styrde utan mjukare parametrar, säger Göran.

Den gyllene medelvägen

Erik lyfter fram vikten av att stora satsningar nu görs men framhåller samtidigt att vid sidan av helhetsgrepp

och paketlösningar måste varje bostadsområdes unika egenskaper och möjligheter tas i beaktande.

– Det pågår en mobilisering i Sverige i god folkhemsanda med nationella plattformar som upprättas för ett större helhetsgrepp. Men det är samtidigt viktigt att komma ihåg att paketåtgärder inte alltid är så lätta att implementera. Man måste titta på varje område och bestånd för sig och se vad det har för kvaliteter och möjligheter. En del lägenheter kanske är relativt energieffektiva redan och endast behöver små åtgärder. Det är också så att varje ombyggnad inbegriper en lokal kultur och det är den lokala utvecklingen som man inte kan generalisera kring. Ett område som Tensta till exempel skiljer sig mycket från Rinkeby, även om många buntar ihop dem till Järvafältet. De har helt olika befolkningssammansättningar, olika fastighetsägare har genomfört olika åtgärder under de senaste 40 åren och de två områdena har då helt skilda karaktärer.

Att hitta den gyllene medelvägen för den heliga treenigheten av ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet är ett komplicerat åtagande, konstaterar Erik.

– De hamnar inte sällan i konflikt och spelar ut varandra. Därför måste man som fastighetsägare börja välja om renoveringen ska genomföras utifrån tekniska, miljömässiga, ekonomiska eller sociala orsaker. MKB Fastighet i Malmö sa t ex under en lång period att det viktigaste för dem är att få bukt med det sociala, annars kommer de inte ha något att energi-effektivisera. Diskussionen har i stort förändrats till det bättre under de senaste 10-15 åren. Då handlade diskussionen mer om att riva och bygga nytt medan vi idag pratar mer om vad det finns för möjligheter att renovera på de boendes villkor. **HB**

Energisnåla hus PÅ BEKOSTNAD AV REN LUFT? **Nytt nätverk** FÖR ENERGIEFFEKTIVISERING
Så gör Lean BYGGBRANSCHEN ROLIGARE **Byggavfall** FÖREBYGGA, ÅTERBRUKA OCH HANTERA

hållbart Byggråde

NR 03 • 2016

Bygga högt i trä

SKAPAR NYA
LANDMÄRKEN

Eskilstuna

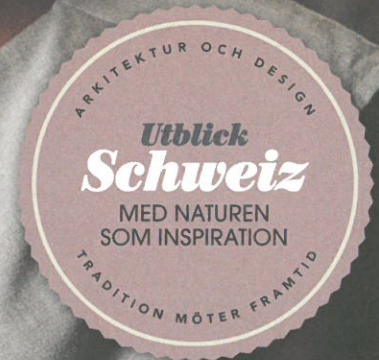
MILJÖFOKUS PÅ
ALLA FRONTER

Aktuellt

HÅLLBAR RENOVERING
– ÄR DET MÖJLIGT?

Gröna byggprojekt

- MILJONPROGRAM
BLIR LÅGENERGIHUS
- KONSTMUSEUM
FÅR NY SKEPNAD



**”När vi växer som människor
växer vi också som kommun,
stad och land.”**

VIKTORIA WALLDIN, SOCIALANTROPOLOG PÅ WHITE



MER STÖD TILL RENOVERING AV UTSATTA OMRÅDEN

REGERINGEN HAR BESLUTAT om en förordning för renovering och energieffektivisering i områden med socioekonomiska utmaningar. Totalt ska 1 miljard kronor gå till renovering och upprustning av hyresbostäder samt upprustning av utemiljöerna runt dem.

– Vi vill skynda på renoveringen av bostadsområden som är slitna och under lång tid har varit eftersatta. Med detta stöd stimulerar vi fastighetsägare att öka takten

med att förbättra boendemiljön och underlätta omställningen till ett energisystem baserat på förnybar energi. Vi vill även skydda hyresgästerna mot orimliga hyreshöjningar, säger bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson i ett pressmeddelande.

800 miljoner kr ska satsas på energieffektivisering och renovering. Stödet för energieffektiviseringsåtgärden ska beräknas utifrån sparade kWh. Denna del av stödet

går till fastighetsägaren. För att få denna del av stödet ska renoveringen leda till att energiförbrukningen sänks med minst 20 %. 200 miljoner kr har öronmärkts för utemiljöstödet som ska gå till åtgärder som bidrar till attraktiva, funktionella, jämställda och trygga utemiljöer.

Stödet avseende upprustning av utemiljöer trädde i kraft den 1 juli. Stödet för energieffektivisering och renovering träder i kraft den 1 oktober 2016.

Forskning ska verka för en minskad segregation

KTH HAR TILLSAMMANS med tre partners fått 30 miljoner kronor i stöd från EU:s regionala strukturfond till forskningsprojektet Grön BoStad Stockholm. Projektet ska bidra till en regional koldioxidnsål ekonomi och verka för en minskad segregation.

EN AV DE MEST akuta frågorna i länet är att tillgodose behovet av tillfälliga bostäder. Tanken är att Grön BoStad ska bidra med kunskap kring stadsbyggande och verifiering av miljöteknik som kan

snabba på processerna och bidra med mer långsiktiga lösningar.

– Det finns inget så permanent som det tillfälliga i stadsbyggandet. Därför är det viktigt att vi samlar all den erfarenhet som nu byggs upp och snabbt kan dra nytta av den i nya projekt. De tillfälliga bostäderna som byggs i dag kommer med all sannolikhet finnas kvar om 40 år, men kanske inte på samma plats, säger Erik Stenberg, forskare vid KTH Arkitekturskolan, som forskat om miljonprogrammets byggsystem och nu tar sig an projektet Grön BoStad Stockholm.

Projektet koordineras av KTH och samarbetspartners är IVL Svenska Miljöinstitutet, Sustainable Innovation och Länsstyrelsen i Stockholm.

“De tillfälliga bostäderna som byggs i dag kommer med all sannolikhet att finnas kvar om 40 år, men kanske inte på samma plats.”

**ERIK STENBERG,
FORSKARE KTH
ARKITEKTURSKOLAN**

NY
UNDER-
SÖKNING

Fler kvinnliga chefer i fastighetsbranschen

Andelen kvinnor på ledande poster växer i den traditionellt mansdominerade fastighetsbranschen, enligt en ny undersökning från fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation Fastigo.

ANDELEN KVINNLIGA CHEFER MED personalansvar har de senaste två åren ökat med fem procentenheter till 41 procent. Även andelen kvinnliga vd:ar och styrelseordförande ökar. I dag är var femte vd och var femte styrelseordförande i fastighetsbranschen en kvinna. Undersökningen visar att 34 procent av styrelseledamöterna är kvinnor.

– Det är oerhört glädjande att fastighetsbranschen ser ut att snart bli helt jämställd. Vi ser i dag att det finns insikter om att kvinnliga chefer lockar fler kvinnor till branschen. Möjligheten att påverka andelen kvinnliga chefer ligger hos bolagsledningarna själva, säger Mona Finnström, vd för Fastigo.

– Genom att tänka nytt har fastighetsbranschen tagit en tätt position vad gäller jämställdhet. Till exempel ser vi tendenser att företag börjat anställa fler samhällsvetare i stället för ingenjörer. Det ger företaget nya infallsvinklar, ökad bredd och gör det lättare att rekrytera.