

Byggherrarna 2009-10-12

Samhällsbyggare med visioner

Ing-Marie Odegren är vd i kommunägda bostadsbolaget Alingsåshem. Hon är också en av landets mest omskrivna byggherrar.

Upprustningen av miljonprogramsområdet Brogården till ett långsiktigt hållbart bostadsområde väcker stort intresse både i Sverige och Europa.

– Jag har alltid varit intresserad av samhällsbyggande, säger hon.

Upprustningen av bostadsområdet Brogården med 300 lägenheter i Alingsås följs med intresserade blickar av den svenska bygg- och fastighetssektorn. Det är inte ett dugg konstigt. Många fastighetsägare, inte minst inom allmännyttan, står inför samma utmaning som Alingsåshem under åren framöver.

Efter 40-50 år i samhällsnyttans tjänst behöver miljonprogrammets områden i Sverige rustas upp och anpassas till dagens och framtidens krav på boende och miljö. Men det är projekt som är lätt att rygga för eftersom de är förenade med mycket höga kostnader. Avsaknaden av pengar brukar också framhållas som den främsta orsaken till att renoveringen och upprustningen av miljonprogrammets bostäder inte kommit igång i någon större skala.

Tydliga mål är viktigt

Ing-Marie Odegren, som varit vd i Alingsåshem sedan 1991 och innan dess var teknisk chef hos allmännyttan i Borås, tror dock att avsaknaden av visioner och långsiktiga mål hos fastighetsbolagen egentligen är ett större hinder än brist på pengar.

– Som fastighetsägare måste man veta vad man vill åstadkomma med sitt projekt och man måste ta ett helhetsgrepp, tänka långsiktigt och genomföra alla åtgärder på en gång, säger hon.

Väldigt mycket av intresset kring Brogården har kretsat kring Alingsåshems ambition att ge de sexton tre våningar höga bostadshusen nästintill passivhus-standard och sänka energianvändningen från ca 216 till 92 kWh per kvadratmeter och år.



Bristen på visioner och långsiktiga mål är ett större problem än bristen på pengar när miljonprogramsområdena ska rustas och klimatanpassas menar Ing-Marie Odegren, vd i Alingsåshem.

Men Ing-Marie Odegren är väldigt noga med att påpeka att Brogården inte är ett energieffektiviseringsprojekt, utan någonting större och vidare – ett samhällsbyggnadsprojekt.

– För att på sikt kunna räkna hem projektet krävs en helhetssyn på det här med ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Om man inte väver ihop dessa aspekter, förstår hur de samverkar och förstärker varandra så är det i princip omöjligt att få den ekonomiska kalkylen att gå ihop, säger hon.

Se sin roll i helheten

Lika viktigt som det är att få ner energiförbrukningen och bidra till klimatarbetet är det exempelvis att öka tillgängligheten i bostadsområdena så att gamla människor kan bo kvar längre hemma.

– Äldredelegationen har räknat ut att om man bor kvar hemma med socialt stöd från samhället så kostar man kommunen 150 000 kronor. Om man måste flytta till ett särskilt boende kostar man 500 000 kronor om året. Om vi vid upprustningen av Brogården kan se till att tillgängligheten blir bättre, så att gamla människor kan bo kvar hemma längre, kan vi alltså bidra till att kommunen får väsentligt sänkta kostnader. Det är en faktor som vi väger in i den långsiktiga ekonomiska hållbarheten, säger Ing-Marie Odegren.

Alingsåshem har ett ägardirektiv som innebär att man ska skapa ett attraktivt, tryggt och trivsamt boende.

– Följer vi ägardirektivet kommer vi att bidra till kommunens utveckling. Att vara en bra byggherre är att samverka med andra bolag och förvaltningar i kommunen och förstå sin roll, slår hon fast.

Tät dialog med boende

En annan förutsättning för att träffa rätt i ett projekt av den här omfattningen är en tät dialog med kunderna, d v s de boende.

– Det är hyresgästernas krav och önskemål som i största möjliga utsträckning ska styra åtgärderna. Ambitionen i Brogården är att behålla det som de boende uppfattar som bra och bygga bort bristerna. För helt klart har även miljonprogramsområdena många kvaliteter, även om det inte alltid låter så i debatten, säger hon.

Upprustningen av Brogården inleddes förra året, men har planerats och utretts i flera år dessförinnan. Kostnaden för den första, nyss avslutade ombyggnadsetappen blev ungefär 1 miljon kronor per lägenhet.

– Vi går i den takt som vår ekonomi klarar av. Ytterst handlar det om hur långsiktigt man ser på sina fastigheter. Vi kör fram långsiktiga kalkyler, resultat med balansräkning många år

framöver och kollar hur mycket vi kan mäta med. 2013 ska projektet vara klart, säger Ing-Marie Odegren.

Partnering en förutsättning

Upprustningen och ombyggnaden av Brogården drivs som ett partneringsprojekt med Skanska som strategisk partner och entreprenör. Avtalet löper över 5 + 2 år och enligt Ing-Marie Odegren är samverkansformen partnering en förutsättning för att ro i land ett projekt av den storleken och komplexiteten på ett bra och kostnadseffektivt sätt.

– Det är viktigt att få in all nödvändig kompetens i ett tidigt skede. Man får ett bättre beslutsunderlag och bättre förutsättningar att göra rätt från början. Samverkansformen skapar också goda förutsättningar för att jobba med ständiga förbättringar i byggprocessen eftersom projektet sträcker sig över flera år.

Vad ställer partnering för krav på Alingsåshem som byggherre?

– Det ställer mycket högre krav, framför allt på projektledarnivån. Projektledarens viktigaste uppgift är att koordinera många olika kompetenser så att man når de mål som satts upp. Det ställer andra krav på ledarskapet än teknisk kompetens. Projektledaren måste ha helhetssyn, ett samhällsbyggnadsperspektiv och ha kunden, alltså de boende i fokus hela tiden, säger Inge-Marie Odegren.

Läs mer om Brogården-projektet på www.alingsashem.se

Text: JOHAN A. LUNDBERG