

Framtidens boende. Mindre boytor, varannanveckasfamiljer och nya sätt att leva, ställer nya krav på bostadsbyggandet.

Sverige vs. Europa. Så bor och lever vi svenskar jämfört med övriga européer.

SAMHÄLLS- BYGGAREN

03
14

GREG DINGIZIAN

Rebell med socialt patos

HÅLLBART I HÖKARÄNGEN

INDUSTRIELLT BYGGANDE

Sida vid sida med kunden

SNÅRIGA BYGGNORMER

*försvårar
bostadsbyggandet*



DEBATT

*Ny svensk modell för
hyresmarknaden kräver
modiga politiker.*

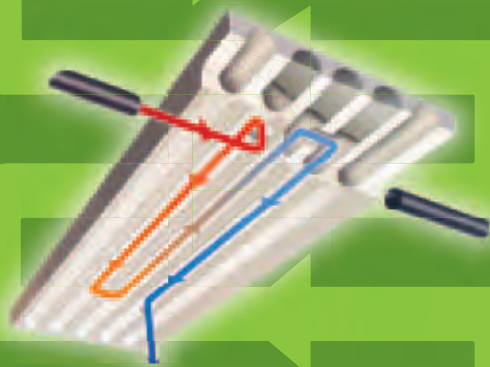


SAMHÄLLSBYGGARNA

Samhällsbyggarna är en branschövergripande ideell nätverksorganisation med cirka 5 000 medlemmar. Medlemmarna är i huvudsak civil- och högskoleingenjörer med samhällsbyggnadsinriktning samt studenter från de tekniska högskolorna.

”TermoDeck is a low energy system which literally builds thermal energy storage into new building structures”

WWF Climate Solver, Youtube



TULETORNEN ♥ TERMODECK®

I Tuletornen som nu färdigställs i Sundbyberg valde *Wallenstam* att uppgradera bjälklagen till TermoDeck®. TermoDeck® är ett klimat-system som använder kanalerna i hålldäcken för distribution av värme, kyla och friskluft. Golv- och takytor förvandlas till radiatorer och inget vattenburet system för uppvärmning behövs. Systemet är tyst och kräver lite underhåll. Betongens värmetröghet gör också sitt

– värmen lagras som i en solvarm klippa (eller som kylan gör i en sval kyrka). Och de som bor eller arbetar kan njuta av ett behagligt och stabilt inomhusklimat. Förutom att man slipper installera vattenburen värme så sänker även systemet ofta energiförbrukningen. Det är därför inte konstigt att WWF prisar TermoDeck® på sin innovationsplattform Climate Solver (se filmen via QR-koden).

strangbetong.se  /strangbetong
QR: WWF Climate Solver TermoDeck:



CONSOLIS
STRÅNGBETONG

FÖRENKLA!

”Inrätta fristäder där byggen kan provas utan stela regler” skriver den alltid lika intressante Jerker Söderlind i en debattartikel. Söderlind fortsätter ”Är det rimligt att under 2000-talet snickra vidare på 1900-talets regler för samhällsbyggande?”

Är då bostadsbyggandet och bostadsmarknaden överreglerad? Hindrar, fördröjer och fördyrar överflödiga regler nya bostäder? Jag tycker att det finns fog för att ifrågasätta många regler. I denna text ges dock inte utrymme att gå in på vilka regler som kan strykas.

Missförstå mig inte nu. Det är självklart att vi ska ha grundläggande regler för hur vi bygger bostäder. Säkerhet, brandskydd och tillgänglighet är exempel på regler som jag menar måste finnas. Där emot finns det regler, på flera nivåer, som enligt mig med fördel kan avskaffas. Med ökade frihetsgrader kommer bostäderna att både bli fler, billigare och bättre.

Ofta lyfts utveckling inom andra branscher fram för att illustrera hur illa det är ställt på den fronten inom vårt skrå. ”Se på tv-apparater, de blir både bättre och billigare”, kan det låta. Mitt svar är då, hur hade de sett ut om tv-tillverkarna drabbats av motsvarande reglerande lag, lika detaljerade myndighetsföreskrifter och samma lokalpolitiker och tjänstemän som lägger lager på lager av regler och krav?

Jag vill påstå att kund- och konkurrensdriven utveckling i det närmaste är obefintlig inom bostadsbyggandet på grund av alla regler. Fokus ligger på att över huvud taget få en åtråvärd markanvisning, uppfylla alla byggregler samt träckla sig igenom den krångliga, tidsödande plan- och byggprocessen framför att sträva efter, och konkurrera med, att erbjuda kunderna bättre produkter.

I ”Bygghandboken 2014” konstaterar Åke E Andersson och David Emanuel Andersson att ”Fortfarande år 2014 är den föråldrade plan- och bygglagen ett omfattande lagverk som begränsar och ibland förhindrar bostadsbyggande och näringslivets investeringsprojekt” samt ”Det finns mycket goda teoretiska och erfarenhetsbaserade skäl att kritisera reglerna av markanvändning som de har utvecklats i Sverige”. Det är en mycket intressant rapport som jag hoppas att bostadsministern och ansvariga myndigheter läser och tar till sig.

Det finns fortfarande, mitt i skriande bostadsbrist och i dessa nyare tider, en föråldrad överreglering som håller tillbaka både bostadsbyggandet och utvecklingen inom bostadsområdet. Jag tror att vi närmar oss, om vi inte redan är där, insikten att det inte längre är meningsfullt att skruva på befintligt regelverk. Vi behöver ett nytt synsätt på vad som ska regleras, där vi skapar ett minimalistiskt regelverk som syftar till att främja samhällsbyggandet och som låter branschen utveckla både sig själv och sina produkter. Bostadsbyggandet gynnas inte av dagens regelverk och tillämpning som är, i brist på bättre ord, väl klåfingrigt.

Rikard Silverfur, näringspolitisk expert,
Fastighetsägarna Sverige.
rikard.silverfur@fastighetsagarna.se



#3

innehåll

SAMHÄLLSBYGGAREN 3 2014

Hållbara Hökarängen. Med hjälp av engagemang från de boende har Stockholmshem skapat ett trivsammare Hökarängen. Urbana odlingar, konstnärligheter och ett kulturhus med barnteater är bara några exempel.

14



Håll till godo! Trenden att konvertera industrilokaler och kontor till bostäder växer. Det är inte bara samhällsnyttigt och hållbart utan skapar också mer levande städer med byggnader från olika epoker.

16



EXPERT

Så används stommaterial i flerbostadshus. Stora satsningar har gjorts för att utveckla nya stomsystem. Effekten av dessa har nu följts upp.

32

PRODUKTION

Samhällsbyggaren ges ut av
Samhällsbyggarna Sverige AB
Box 16132, 103 23 Stockholm
www.samhallsbyggarna.org
Telefon: 08-545 217 50

Redaktör: Ulf Sandgren
redaktionen@samhallsbyggaren.se

Ansvarig utgivare:
Olof Johansson, vd Samhällsbyggarna
Produktion: Publik

Grafisk form och layout: Jamendåsa
Annonsbokning: Migge Sarrión,
08-590 771 50
annons@samhallsbyggaren.se
Omslagsfoto: Ola Torkelsson
Tryck: Ljungbergs, Klippan, 2014

Profilen: rebellen Greg Dingizian 8

Debatt: hyresmarknaden kräver modig politik 12

Så vill vi bo i framtiden 18

112 förslag för bättre byggprocess 19

Snåriga byggnormer 20

Hur bor svenskarna? 22

Hovsjö bryter utanförskap 24

Konsumentskydd vid bostadsrättsköp 25

Industriellt byggande nära kunden 26

Positivt samarbete mellan skolor 28

Renoveringscentrum botar okunskap 30

Vetenskap och konst lär 36

Nya förutsättningar för stora byggprojekt 38

Sex aktuella rättsfall 41

SKADAD SKOG FRÅN LUFTEN

SCA Skog har börjat använda sig av en ny flygbildsteknik för att hitta stormfälld skog efter stormen Ivar som slog till i vintras. Tekniken innebär att en kamera fästs på ett obemannat fastvingeplan som flyger på 5 500 meters höjd och fotograferar större områden. SCA har också god hjälp av Lantmäteriets laserscanning där flygbilderna anger höjd på det som fotats av Lantmäteriet. Det blir lättare att hitta svåridentifierade områden när SCA kombinerar sin teknik med laserscanningen.



TEXTER: ULF SANDGREN
OCH PIA RUNFORS

29 450

Så många bostäder färdigställdes i Sverige under 2013, enligt preliminära siffror från SCB. Bostadsbyggandet ökade med 12 procent i storstadsområdena, men i övriga riket minskade det med 2 procent.

GLEEEEST

Det är glest mellan svenskarna i större delen av landet. År 2010 bodde 8 016 000 personer i tätorter. Det motsvarar 85 procent av landets befolkning. Samtidigt upptar tätorterna endast 1,3 procent av Sveriges landareal. Med andra ord bor 85 procent av befolkningen på endast 1,3 procent av Sveriges yta!

Källa: Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2012, SCB

MILJÖSMART HYRESHUS I HELSINGBORG

NCC bygger Helsingborgshems första miljöbyggnad – ett 11 våningar högt hyreshus på Fredriksdal, som tar hänsyn till både inne- och utemiljön. Energianvändningen ska bli 30 procent lägre än lagkraven och solavskärm-

ning sommartid, låg ljudnivå och hög fukt-säkerhet förbättrar inomhusmiljön. De 49 hyresgästerna får också milsvid utsikt och tillgång till ett lätt åtkomligt cykelgarage med privata cykelparkeringar.

MAGERT BMI

Ett ökat byggande skapar nödvändiga flyttkedjor som frigör bostäder. Sveriges bostadsmarknadsindex (BMI) för 2013 ligger dock på låga 11. Ett sunt BMI ska ligga mellan 20 och 25. Bostadsmarknadsindex är ett sammanvägt mått mellan antalet färdigställda bostäder och befolkningsförändringen samt omsättningen bostäder i småhus och bostadsrätter i förhållande till beståndet. Indexet har tagits fram av Mäklarsamfundet och Sveriges Byggindustrier.

RESTRIKTIVA BANKER PÅVERKAR MEST

Bankernas restriktiva utlåning är det som påverkar bostadsmarknaden allra mest i både Sverige och Danmark – 69 respektive 71 procent. I Norge toppar mediernas rapporte-

ring (80 procent) följt av allmän oro och försiktighet. Det menar de nordiska fastighetsmäklarna enligt Mäklarsamfundets rapport Nordic Housing Insight.



BOENDET VARIERAR MED ÅLDERN

Det finns många faktorer som påverkar hur man väljer att bo. Både ålder och stadium i livet är sådana faktorer, liksom mer eller mindre medvetna val utifrån behov och inte minst ekonomiska möjligheter. Enligt statistik från Statistiska Centralbyrån, SCB, bor närmare 70 procent av barnen

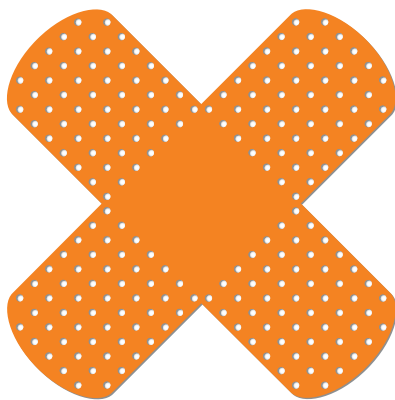
i Sverige i småhus. I 20-årsåldern flyttar många hemifrån och då vanligtvis till ett flerbostadshus med hyresrätt. I åldern 20–29 år bor nästan 70 procent i flerbostadshus varav en dryg femtedel med bostadsrätt. Omkring 5 procent av personerna i denna åldersgrupp bor i en bostad som hyrs

i andra hand. Från 30-årsåldern bildar många familj och hyresrätt byts ofta mot äganderätt i småhus. I åldern 30–49 år bor hälften i ett ägt småhus. Omkring 60 procent bor i småhus oavsett upplåtelseform. Småhusboendet fortsätter att öka fram till pensionsåldern. Därefter minskar andelen som

bor i småhus. I åldersgruppen 75 år och äldre är det 36 procent som bor i småhus. I denna åldersgrupp ser fördelningen olika ut för kvinnor och män; varannan man och var tredje kvinna bor i småhus.

SKANSKA LANSERAR SÄKRA SNICKAREN

– INSTRUKTIONSFILMER SKA GUIDA



NY ORDFÖRANDE FÖR SAMHÄLLSBYGGARNA

Vid Samhällsbyggarnas årsmöte den 20 maj valdes Jan Wejdmark till ny ordförande efter Lars Jansson. Som nya styrelsemedlemmar valdes också Britta Blaxhult och Terese Friedman (Cecilia Lindén och Rikard Silverfur lämnade styrelsen).

Jan Wejdmark är grundare av Newsec som utvecklats till en betydande aktör inom fastighetsområdet. Newsec genomför årligen hundratals uppdrag och förvaltar över tusen fastigheter i norra Europa. I dag är Jan en av delägarna (senior partner), men satsar också på utveckling i sin hembygd Granö i Västerbotten, genom Granö Beckasin.

Hela åtta av tio svenskar anser sig vara säkerhetsmedvetna, men samtidigt har fyra av tio skadat sig i samband med hemmfix. Det visar en ny undersökning som Skanska har genomfört. Skanska lanserar nu en serie korta instruktionsfilmer där skyddsombudet Rikard

”Säkra Snickaren” Andersson ger handfasta tips på hur man renoverar säkert hemma.

Säkra Snickaren kommer att släppas i olika avsnitt med start i mitten av maj. Du hittar Säkra Snickaren på Skanskas webb: www.skanska.se/sakrasnickaren

BO PÅ MÅNEN?



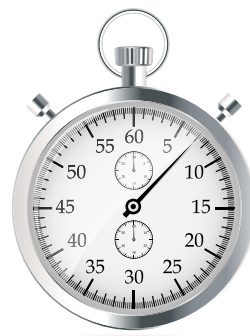
En faluröd stuga med vita knutar i det karga månlandskapet – kan det vara ett alternativt fritidsboende för framtiden? För konstnären Mikael Genberg är ingenting omöjligt. Det har han visat med Hotell Hackspett, Hotell Utter Inn och Oooops Hotell – tre något okonventionella och kreativa hotell i Västerås.

Nu har hans projekt med en faluröd stuga på månen tagit fart igen efter att ha gått på sparlåga under några år. Sveriges främsta rymdkonstruktörer är inblandade i jobbet med att färdigställa huskonstruktionen. Syftet med konstprojektet är att inspirera människor att bryta sina mentala gränser och förändra perceptionen om vad som är möjligt.

SKANSKA BYGGER JÄRNVÄGSTUNNEL I NORGE

Skanska har skrivit kontrakt, i joint venture med Strabag, med norska Jernbaneverket om att bygga en järnvägstunnel i Norge. Kontraktet är värt totalt 1,3 miljarder norska kronor, cirka 1,4 miljarder svenska kronor. Skanskas del är cirka 700 miljoner svenska kronor.

Tunneln är en del av den stora järnvägsutbyggnaden vid Arna-Bergen och den blir den första järnvägstunneln i Norge som byggs med en TBM-maskin vid tunneldrivningen. Arbetet inleds i juni 2014 och ska vara färdigställt under sommaren 2021.



KORTARE TID FÖR DETALJPLAN

HSB och Next Step Group provar ett nytt arbetssätt i Göteborg, som de tror ska halvera tiden till färdig detaljplan. Genom att satsa på dialog med de närboende hoppas man kunna korta tiden för detaljplaneprocessen kring den nya stadsdelen Nya Hovås. Malin Joelsson, funktionschef på Lantmäteriet, säger att en insats för att korta tiden i detaljplaneprocessen är att kommunen genom avtal med Lantmäteriet kan beställa rådgivning i tidigt skede i planprocessen. Då får Lantmäteriet möjlighet att föreslå olika genomförandemöjligheter redan innan första samrådet.

Greg Dingizian

Ålder: 53 år.

Familj: tre vuxna barn.

Bor: bostadsrätt i stadsdelen Davids-
hall i Malmö och semesterhus på Bali.

Gör: vice styrelseordförande för
Victoria Park.



EN REBELL MED SOCIALT PATOS

På papperet låter fastighetsköp i problemområden som en dålig idé. Men Greg Dingizian och hans Victoria Park ser miljonprogrammen som en god affär. Med sitt långsiktiga arbete ska fastighetsbolaget åstadkomma större sociala förändringar än vad kommunerna lyckats med.

Han är sen till ett bankmöte. Det ska han hinna med innan det är dags att delta i en paneldiskussion om Malmös framtid – ungdomarna. Mobilen ringer ideligen. Han ursäktar sig, svarar glatt, suckar över något som kört ihop sig, men ber vänligt att få återkomma. Greg Dingizian rattar sin vita Lexus längs Limhamnsvägen in mot city och glider ständigt in i filosofiska tankegångar som kretsar kring samhället, framtiden och människan.

– Jag gör det jag gör för att jag kan, för att jag har råd och tid. Jag kommer inte att ha det bra om andra inte har det bra. Vi hänger ihop. Titta bara på Malmö! Här finns det mer ungdomar än någon annanstans i Sverige. Om alla de här ungdomarna under de närmsta tio åren får ut det bästa av sin

potential så kommer den här staden att blomstra. Men om politiker och vi företagare inte lyckas förädla deras potential så kommer Malmö i stället att få otroligt stora problem.

En invandrapåg

Fastighetsbolaget Victoria Parks vice styrelseordförande kan sitt Malmö. Greg Dingizian återkommer ständigt till att han är en man av staden och en invandrapåg. Bolagets förvärv av 867 lägenheter i kvarteret Herrgården i Rosengård för ett och ett halvt år sedan ligger honom varmt om hjärtat. Just hjärtat återkommer han ofta till, att han inte bara vill göra bra affärer, utan affärer som även kan bidra till något bra på det sociala planet. För tjust visar han en trailer på tv-serien Herrgården som är inspelad och klar,

men som ännu inte har fått grönt ljus att visas i tv.

– Förstå vad den här tv-serien skulle betyda för folk i Herrgården om den visades! Folk skulle bli så stolta och få ett sådant självförtroende, säger han och lyser.

På papperet kan Victoria Parks förvärv av "skandalfastigheterna" i Rosengård verka som en förlustaffär. I slutet av 2008 fick hela svenska folket se lägenhetssituationen i tv-programmet Uppdrag granskning. Hyresgästerna betalade tusentals kronor i hyra, men fick bo tillsammans med kackerlackor, fukt och mögel som den dåvarande fastighetsägaren inte åtgärdade trots klagomål.

När Victoria Park köpte fastigheterna i slutet av 2012 hade stora delar av beståndet renoverats och kackerlackor

och mögel följde inte med i köpet, men däremot hyresgäster som kastade matrester direkt ut genom köksfönstret. Olaglig andrahandsuthyrning var heller inte ovanligt. Tio madrasser kunde trängas i en lägenhet för att sedan hyras ut svart för 3 000 kronor var.

Herrgården var en transitplats, där inflyttningen var lika stor som utflyttningen. De flesta som bodde i Herrgården var flyktingar och papperslösa, många var arbetslösa. De som fick ekonomisk möjlighet flyttade så fort de kunde. Kriminella unga män höll kvarteret i ett järngrepp. Victoria Parks förvärv väckte därför mycket uppmärksamhet i medierna, speciellt eftersom ambitionen var att skapa ordning och reda genom ett långsiktigt socialt arbete. Ekonomiskt stöd till läxhjälp och föreningsliv, avhysning av svartuthyrare och ett envetet renhållningsarbete är bara några av insatserna.

Lönsamt på lång sikt

– Jag tror att företag i vissa fall kan åstadkomma mer än kommunerna. Bestämmer vi oss för något så genomför vi det och slipper tjänstemän, handläggningstid och fullmäktigemöten. Kortsiktigt är det kanske ingen lysande affär, men eftersom vi är beredda att jobba långsiktigt så kommer det här inte att bli en förlustaffär. Vi har ändå köpt bra fastigheter för ett mycket lågt pris per kvadratmeter.

Jag läste en analys någonstans att det hänger på dig och ditt engagemang om det här inte ska bli en förlustaffär. Är du så viktig?

– Jag har visserligen dragit igång det här och har nog varit viktigt initi-



Greg Dingizian tror inte att Victoria Parks senaste förvärv av fastigheter i Stockholmsförorten Tensta kommer bli samma utmaning som Herrgården.

– Större utmaning än så får vi nog inte igen. Det har varit tufft, men nu ser vi resultat av vårt arbete.

alt. Men skulle jag försvinna operativt ur bolaget så skulle det här fungera hur bra som helst ändå. Men visst, det hade nog inte fått samma genomslag om Kalle Karlsson hade stövlat in i Herrgården och pekat

med hela handen. Jag kan de boende, talar deras språk, de kan inte lura mig.

Greg Dingizian var med och grundade Victoria Park och har tidigare varit både vd och styrelseordförande i bolaget. Numera är han vice styrelseordförande med arvoderat uppdrag att jobba med affärsutveckling och sociala frågor. Det sistnämnda uppdraget är synnerligen viktigt i och med att Victoria Park har som målsättning att förvärva just fastigheter i miljonprogram på tillväxtorter runt om i södra och mellersta Sverige ("Allt ovanför Uppsala är Norrland för oss skåningar").

Ta hand om det vi har

I början av maj tog de över fastigheter i Stockholmsförorten Tensta och i Kristianstad, men har sedan tidigare



Arben Latifi, ekonomisk förvaltare, och Greg Dingizian i Rosengård.

fastigheter i Linköping, Malmö och Markaryd. I dagsläget hålls flera förhandlingar om framtida förvärv.

– Alla snackar om att det måste byggas nytt för att råda bot på bostadsbristen. Men hyran för en nybyggd, normalstor trea kan ju ligga på 11 000 kronor! Vem har råd med det? Inte unga människor i alla fall. Därför måste vi förvalta de bostäder som redan finns på ett långsiktigt och hållbart sätt.

– Fastigheterna i miljonprogrammen är rejäla hus med lägen som faktiskt inte är så tokiga. Rosengård ligger bara fyra kilometer från Gustav Adolfs torg och Tensta ligger ju inte ute i tjottahejti.

Svartkontrakten borta

Men förvärvet av Herrgården har inte varit en enkel resa, det sticker Greg Dingizian inte under stol med. Att den nya fastighetsägaren ställde krav och pekade med hela handen var inte populärt hos alla.

– Men nu, ett och ett halvt år senare, har det vänt. Det har blivit

»Fastigheterna i miljonprogrammen är rejäla hus med lägen som faktiskt inte är så tokiga.«

mycket lugnare, folk trivs och vi har lyckats avhysa merparten av svartkontrakten. Nu har vi ungefär 200 till 300 sökande när vi lägger ut lediga lägenheter.

Hur hippt är Herrgården numera?

– Inte än, men jag skulle älska om det blev verklighet om två, tre år.

Greg Dingizian har sin bas i Malmö, men bor även i ett hus på Bali tre till fyra gånger om året, några veckor i stöten.

– Det är en mysig ö, mycket andlighet, vänliga människor och väldigt småskaligt. Det är min lilla retreat, när jag är där får jag frid och lugn som ingen annanstans. Där ska jag dö. Hoppas jag.

Till Bali kom Greg Dingizian 2009 när han behövde pausa. Med nästan 25 år av styrelse- och vd-uppdrag bör-

jade han känna sig trött och behövde stanna upp för att få perspektiv på vad han höll på med. Som 30-åring hade han en liknande period där han behövde stanna upp och fråga sig vad livet gick ut på egentligen, när framgångsskarusellen snurrade fortare och fortare. I den vevan blev han vegetarian och började meditera. Han börjar berätta om de vackra risodlingarna på Bali när mobiltelefonen avbryter. När han lägger på frågar jag retsamt hur meditativ han är just nu – sen till ett bankmöte och med en ständigt ringande mobiltelefon.

– Det handlar mer om att jag numera har ett meditativt sätt att se på tillvaron, svarar han mystiskt och ler.

TEXT: AUDREY ERATH



Stort ansvar ovan backen?

Då bör installationen under backen vara problemfri.



Flowtite GRP-rör har unika produkttegenskaper som bidrar till långsiktiga och hållbara projekt för vatten och avlopp, stora som små.

Flowtite GRP-rör – ett val för generationer



APS Norway AS · Box 2059 · N-3202 Sandefjord · Norge · Telefon: +47 99 11 35 00 · info-no@aps-sales.no · www.aps-sales.no

Ett företag i **AMIANIT** Group

Ny svensk modell kräver modiga politiker

Reinhold Lennebo

Vd, Fastighetsägarna Sverige



Bostadsbristen skadar tillväxten och den gemensamma välfärden. Bostadshyresmarknaden behöver, och förtjänar, en ny svensk modell, baserad på en överenskommelse likt den historiska pensionsöverenskommelsen, menar Reinhold Lennebo, vd, Fastighetsägarna Sverige.

Bostadsbristen får en allt mer framträdande plats i den politiska debatten. Det är nödvändigt. Nästan varje dag rapporteras i medierna om något organ, inhemskt eller internationellt, som är djupt bekymrat över bostadsbristens effekter på den ekonomiska utvecklingen i Sverige. Larmrapporterna om att bostadsbristen har blivit ett hinder för anställningen av nya medarbetare kommer allt oftare. Företagens rekryteringsprocesser handlar alltmer om att hitta en bostad, inte enbart en bra medarbetare. Så har bostadsbristen utvecklats till ett faktiskt hot mot den ekonomiska tillväxten.

Men bostadsbristen är också ett hot mot människors förhoppningar och livsdrömmar. När en misslyckad bostadsjakt tvingar unga människor

att avstå en efterlängtat studieplats eller ett jobberbjudande så är det ett stort samhälleligt misslyckande. I bostadsbristens spår förstärks också den ekonomiska och etniska segregationen. Tilltron till politikens möjligheter att skapa en bättre värld får en allvarlig törn.

Svensk politik har byggt på ständiga omprövningar i takt med att tiderna har förändrats. Den gemensamma utgångspunkten har varit att människor förtjänar samma livschanser. I dag ser vi att bostadsbristen slår hårdast mot dem som behöver ett skydd starkast: unga, ekonomiskt svaga och personer med ursprung i andra länder. Det är därför ett gemensamt ansvar att tänka nytt för att skapa en marknad för hyreslägenheter som fungerar för alla, även för dagens så kallade outsiders.

Regeringen har genomfört, och planerar att genomföra, ett stort antal förbättringar för bostadsbyggandet, i första hand genom förenklingar av plan- och bygglovsprocessernas många komplicerade steg. Vi är övertygade om att enklare regelverk leder till fler bostäder. Men det krävs mer för att få bostadsmarknaden att fungera väl. Den grundläggande frågan är: varför byggs det inte fler hyreslägenheter på de orter, inte minst i storstadsregionerna, där bostadsköerna är mycket långa? Varför leder inte denna efterfrågan till ett ökat utbud?

Svaren finns – men kan vara politiskt svåra att hantera. Det behövs förändringar av skattebelastningen på hyresrätter. Och hyressättnings-systemet måste moderniseras. Om detta råder en bred enighet, från

OECD, EU-kommissionen och Boverket till förre statsministern Göran Persson.

Vår position i dessa frågor är välkänd och tydlig. Men vi förstår också vikten av att alla involverade kan föra ett konstruktivt samtal om vägen till en bättre morgondag. Investeringar i hyresfastigheter är mycket långsiktiga. För att skapa ett positivt investeringsklimat – fler hyreslägenheter – måste därför alla förändringar ha en förankring över blockgränserna. Bostadshyresmarknaden behöver, och förtjänar, en ny svensk modell, baserad på en överenskommelse likt den historiska pensionsöverenskommelsen.

Valrörelser är dock ingen bra tid för att lösa mycket komplicerade samhällsproblem i enighet över partigränser. Där ligger fokus oftare på

förenklingar, skillnader och konflikter. Exakt det som bostadsmarknaden inte behöver.

Göran Persson menade i anslutning till presentationen av sitt arbete i den så kallade Nybyggarkommisionen att bostadsproblematiken är en statsministerfråga. Oavsett vem som är statsminister i höst så måste hon eller han ta tag i detta och leda ett arbete i regeringskansliet, som också bär in i riksdagen för att få en bred förändring. Vi är eniga i detta.

Utredningar och rapporter har presenterats i rasande takt de senaste åren. Alla fakta finns på bordet. Analyserna är också påfallande samstämmiga. Nu behövs det konstruktiva och modiga politiska samtalet. Att ta initiativet till det är ett statsministeransvar efter valet i september. Som representant för fastighetsbran-

schan, vill Fastighetsägarna redan nu säga att vi är beredda att helhjärtat engagera oss i dessa samtal. Vår utgångspunkt är att en ny svensk modell, vid sidan av att skapa robusta förutsättningar för fler hyreslägenheter, också måste uppfattas som trygg och förutsägbart för våra medlemmars kunder – hyresgästerna. Sverige har inte råd med en bostadsbrist som skadar den ekonomiska tillväxten och därmed i förlängningen den gemensamma välfärden. Det är ett alldeles för högt pris för historiska låsningar. Svenska politiker har många gånger visat förmågan att lösa svåra problem genom breda överenskommelser. I höst är tiden mogen för ytterligare en sådan.

TEXT: REINHOLD LENNEBO, VD, FASTIGHETSÄGARNAS SVERIGE
reinhold.lennebo@fastighetsagarna.se



Kulturarvens friskvård

Tyréns konsulter ser till att vårda våra kulturarv enligt metoder som inte äventyrar objektens fortlevnad. Varje byggnation har sin egen historia och behöver individuell friskvård. Våra specialister låter byggnader och kulturmiljöer åldras med behag.

Tyréns forskarsamarbete, breda kompetens och passion för samhällsbyggande ger goda förutsättningar för att gemensamt ta fram säkra och hållbara lösningar.

Besök oss på www.tyrens.se



TYRÉNS

För bättre samhällen

STOCKHOLMSHEM TÄNKER

HÅLLBART I HÖKARÄNGEN

En Cevicheria mitt i centrum, urbana odlingar, konstnärslokaler och ett kulturhus med barnteater, är några av resultaten från projektet Hållbara Hökarängen. Med utgångspunkt i den lokala historien och det lokala engagemanget har Stockholmshem utvecklat stadsdelen Hökarängen.



Stockholmshem har ett stort fastighetsbestånd i Hökarängen och 2011 startade bostadsbolaget sin utvecklingssatsning Hållbara Hökarängen. Ett år tidigare hade det varit en boendedialog och boende fick tycka till om sin stadsdel. Över hälften av synpunkterna handlade om centrum. Man ville ha ett trivsammare centrum med bättre service.

Hållbara Hökarängen har ett lokalt projektkontor och en nära dialog med boende, verksamma och andra nyfikna. Det har funnits en stor öppenhet kring projektet, vilket kan vara en av orsakerna till att idéer strömmat in. Allt ifrån att odla till att starta nya verksamheter eller olika former av evenemang har föreslagits och många av idéerna har blivit verklighet.

Tuffa tider

Hökarängen har ett fantastiskt vackert 50-talscentrum med Sveriges och kanske världens första gågata. Men även om centrumet var fint hade det liksom många andra små bostadscentrum riktigt tuffa tider. Före projektet stod flera lokaler tomma, vik-

tiga verksamheter som post, bank och vårdcentral hade försvunnit och Hökarängen fick exemplifiera centrumdöden i ett flertal tidningar.

Neonskyltar för en rad verksamheter som inte längre fanns kvar satt fortfarande uppe.

Önskelista

Den negativa utvecklingen har nu brutits och vänts till positiv. Service som apotek, vårdcentral, bageri, cykelverkstad och mysiga och barnvänliga caféer och restauranger stod högt upp på önskelistan hos de boende och finns numera i Hökarängen.

Här kan till exempel nämnas den prisbelönta peruanska restaurangen Cevicheria Aji y Ajo. Att så många önskade just caféer och restauranger visar på behovet av mötesplatser, man vill kunna umgås med vänner och familj i sin egen stadsdel.

Stockholmshem har också jobbat aktivt med parkytorna i centrum. Små ytor som ingen varken använde eller tänkte på har fyllts med nya lek- och sittytor. Det finns också en ört- och matpark i centrum där alla som vill kan gå förbi och plocka med sig något ätbart på



Kollektivhuset Cigarrlådan, Tobaksvägen.

väg hem från tunnelbanan. Ett skyltprogram har tagits fram för att synliggöra handeln och stärka 50-talskänslan. Numera stämmer neonskyltarna med de verksamheter som ligger i centrum. Självklart görs de inte längre av neon utan av energieffektiv diodteknik.

Nya traditioner har skapats, som Hökarängens dag och en adventsfest. Evenemangen genomförs i ett samarbete mellan Stockholms- hem, stadsdelsförvaltningen, kyrkan, engagerade boende, lokala föreningar och företag.

2012 startade Stockholms- hem en fördjupad miljö- sats-

ning där man tittar på hur fastighetsägaren kan samverka med hyresgästerna för att minska användningen av energi och andra resurser. Utgångspunkten är de boendes idéer och intressen. Stort engagemang finns till exempel inom odling och hållbar konsumtion. I Hökarängen finns numera två biodlingar och antalet stadsodlingar ökar i rask takt. Framförallt finns ett stort intresse av att odla tillsammans.

Loppislördagar

Det finns också ett stort intresse av second hand och återbruk. Butiker som jobbar med second hand, återbruk eller att laga och reparera har också prioriterats. Sista lördagen i varje månad arrangeras loppislördagar.

Hökarängen har en konstnärlig historia. Ända sedan stadsdelen byggdes ut på 50-talet så har det funnits konstnärlig verksamhet här. Ateljéer och ateljélägenheter byggdes in i beståndet och boende i Hökarängen har länge varit engagerade i kul-

FOTO: BENGT ALM



Hökarängens centrum, centrumhus och fontän.

turförfrågor. Till exempel har man byggt upp ett eget arkiv som rymmer ett fantastiskt bildmaterial och man har också grundat sin egen konsthall. Under projektiden har Stockholms- hem hyrt ut ytterligare 20 lokaler till konstnärlig verksamhet. Arbetet har gjorts i dialog med lokala föreningar och engagerade personer. Syftet har varit att få en mer levande stadsdel och det finns gott om publika inslag i verksamheterna, till exempel konstnärsdrivna utställ-

ningsplatser. Här kan även nämnas ett nytt kulturhus med barnteatern Tiddelpom.

En central del i arbetet har kommit att handla om att fylla lokalerna med verksamheter för att få en mer levande stadsdel. Stockholms- hem har tecknat över 100 nya lokalhyresavtal under projektiden. Med fler människor som arbetar i stadsdelen är det också lättare att få underlag för en bra service i centrum.

Som stor fastighetsägare har Stockholms- hem kunnat ta ett helhetsgrepp och jobba med såväl utveckling av stadsdelen, centrum, enskilda fastigheter och parktyr. Arbetet har gjorts i nära samverkan med en mängd lokala aktörer, vilket har lett till ett resultat som inte hade varit möjligt att åstadkomma på egen hand och som förhoppningsvis blir hållbart över tid.

TEXT: EMMA HENRIKSSON,
PROJEKTLEDARE HÅLLBARHET
OCH STADSUTVECKLING,
AB STOCKHOLMSHEM
emma.henriksson
@stockholms- hem.se



INDUSTRIER BLIR NYA BOSTÄDER

Man tar vad man har. Eller håller till godo med det som finns. Det är en fin gammal idé som nu verkar dyka upp allt oftare i fastighetsbranschen – särskilt när det gäller konverteringar av industrilokaler och kontor till bostäder.

Samhällsbyggaren har talat med ett av företagen som upptäckt möjligheterna.



Allt handlar om att hitta rätt nyckeltal, säger Ulla Bergström, arkitekt och delägare på White Arkitekter AB. När många gamla hamn- och industriområden låg öde efter oljekrisen i början av 1970-talet visade det sig att många ville bo i de områdena. Det var kanske där och då som idén föddes. Nya bostadskvarter sköt upp ur marken och sedan har det gått både upp och ned för den där idén. I dag, när kontorshyrorna går ner och bostäder behövs, tycks den sprida sig igen. Allt fler fastighetsbolag ägnar sig åt att ta det som finns – kontor och industrilokaler – och göra om dem till bostäder.

White Arkitekter jobbar med "hela skalan, från att planera nya stadsdelar till design och inredning". Och med i den skalan finns just konvertering av enskilda byggnader.

– Vi är kända för att arbeta hållbart. Att ta tillvara befintliga hus och återanvända dem på bästa sätt ser vi som självklart. I dag finns dessutom en mer varierad efterfrågan på hur människor vill bo, framförallt i storstäderna. Singelhushållen ökar till exempel, och vi ställer andra krav på utformningen av vår bostad, säger Ulla Bergström.

White Arkitekters kunder när det gäller just konvertering till bostäder blir fler, och det blir vanligare att mindre och aktiva fastighetsbolag tar kontakt. Därutöver, när det handlar om större projekt, är kunderna de större, etablerade fastighetsbolagen.

Men så var det nyckeltalen. Fastighetstidningen skrev nyligen om hur hemlighetsfulla fastighetsbolagen är med lönsamhetssiffrorna i konverteringsprojekt. Förmodligen beror det på att det är så pass svårt att sätta kalkylerna, och att det kan bli farligt om man missar. Joakim Alm, vd för fastighetsbolaget ALM Equity, sa till tidningen att det är en "krävande och omfattande" kalkyl, men med precis rätt förutsättningar, som att man köper till bra pris, att ombyggnadskostnaderna inte är för höga och att det finns köpare som är villiga att betala, så kan det bli "våldigt lönsamt".

En annan krävande del i kalkylen är, enligt Ulla Bergström, tajmingen.

– Är det en större ombyggnad så krävs ofta en ny detaljplan. Fastighetens bärande konstruktion och geometrin måste analyseras noga. För att bygga bra, effektiva och ljusa lägenheter är ofta husdjupet avgörande. Många industrifastigheter är för djupa och lägenheterna blir därför för mörka, säger hon och tillägger:

– Det är den totala ekonomin som styr, först när alla delar optimerats.

Hon berättar att ett av White Arkitekters mest spännande projekt just nu är området kring Telefonplan i Stockholm, där Ericsson hade sitt huvudkontor och där nu bland andra Konstfack har flyttat in. Stadsdelen växer och får fler och fler bostäder och verksamheter i bottenvåningarna.

Det mest intressanta är dock flytten av Kiruna. Här är White Arkitekter med och skapar en ny stad – genom att i hög grad utnyttja befintliga fastigheter.

– Genom att omvandla byggnader skapar man en levande stad med byggnader från olika epoker. Men den största fördelen, det är helt klart samhällsnyttan och hållbarheten, säger Ulla Bergström.

TEXT: STAFFAN J THORSELL

FÖRE
20 KGEFTER
15 KGGyproc
ErgoLite™
LIGHTWEIGHT TECHNOLOGY

Nu hjälper vi byggbranschen att gå ner i vikt



Tack vare unik teknologi kan vi nu lansera Gyproc ErgoLite™ – revolutionerande lätta gipsskivor.

Skivorna är starka, svarar tillsammans med Gyproc systemlösningar, upp mot ljud- och brandkrav och är ca 25 procent lättare. Fördelen med att manuellt hantera en skiva som väger 15 istället för 20 kg kan du snabbt räkna ut. Lägre vikt får också positiva effekter på transporter, miljö och tid i dina byggprojekt.

Med ErgoLite hjälper vi byggbranschen att gå ner i vikt. Besök gyproc.se


Gyproc
SAINT-GOBAIN

SÅ VILL VI BO

Smart planering på liten yta. Flexibla planlösningar för varannanveckasfamiljen. Och stora balkonger där ute blir som inne.

Det är de stora trenderna som påverkar utformningen när vi bygger nya bostäder i dag. Det menar Claudia Wörmann, analyschef på Svenska Mäklarhuset.



Ena veckan ensam, andra veckan storfamilj. Nya tider ställer krav på flexibla planlösningar.

Vi har pratat länge om yteffektiva bostäder, men det är först nu begreppet verkligen har fått genomslag. Det finns en trend att allt fler efterfrågar mindre bostäder som är bättre planerade. Samtidigt innebär bostadsbristen och markpriserna att vi måste bygga smartare för att få plats, framför allt i storstäderna. Här går verkligen situationen på bostadsmarknaden och konsumenternas efterfrågan hand i hand, säger Claudia Wörmann, som har analyserat bostadsmarknaden sedan 2001.

Och det yteffektiva boendet är naturligtvis mindre, så även köken.

– Det är svårt att generalisera i och med att boendet och våra preferenser är individuella. Men denna utveckling tror jag kommer att fortsätta. I och med att hemmafrun numera mer eller mindre är en utrotad yrkesgrupp har vi helt andra behov än tidigare. Vi vill visserligen ha möjlighet att laga mat, men det ska snarare vara välplanerat och effektivt än stort och rymligt.

Även det befintliga beståndet påverkas av denna trend, framför allt i de växande storstäderna. Det har blivit allt vanligare att bygga om och ändra planlösningarna, köket flyttas ut i hallen eller i stora rummet för att ge plats till ytterligare ett sovrum.

– Vi utnyttjar varje kvadratmeter på bästa sätt. Och det är fortfarande viktigare för oss att ha sovrum där vi kan stänga om oss än att ha ett separat kök.

Claudia Wörmann tror dock att de senaste årens trend med helt öppna planlösningar, där köket är en del av ett stort allrum eller vardagsrum, kommer att avta. Nu vill vi slippa se bråten i köket och har hellre ett halvöppet kök.

– Jag tror också att det gamla skafferiet är på väg tillbaka. Men nu ska köket också ge plats åt juicepress, matberedare, mixer, espressomaskin och alla andra hushållsmaskiner vi samlar på oss.

Det yteffektiva hemmet med halvöppet kök passar dock inte alla.

– Många äldre vill fortfarande ha ett kök man kan stänga om. Och de vill ha möjlighet att bjuda hem hela familjen med barnbarn på middag. Därför tror jag på att vi måste tänka oss målgruppsanpassade planlösningar. Inte minst måste de vara flexibla.

Det gäller i allra högsta grad dagens familjer. Varannanveckasfamiljernas behov varierar mycket – från en eller två personer ena veckan, till en storfamilj med flera barn den andra.

– Då kan man försöka hitta en planlösning med en gemensamhetsyta plus en annan del som kan stängas av när barnen är borta.

Tankarna ligger i linje med Ikeas satsning ”Future homes”, där man utvecklar hållbara och funktionella hem för framtiden. De förespråkar flexibla bostäder med bland annat flyttbara väggar.

En annan tydlig trend är efterfrågan på stora balkonger och att ute liknar inne. Vi vill ha plats för stora lounge-möbler, såväl som blommor och köksträdgård.

– Infravärmen har gjort det möjligt att bli mer kontinental. Det innebär att gränsen mellan ute och inne har suddats ut, vilket syns i hur vi använder våra balkonger.

Bostadsrättsföreningarna och gemensamhetsytor får också större betydelse framöver.

– Allt som bjuder in till spontana möten kommer att växa – gemensam gård med utemöbler, trädgård och växthus, fåtöljer i tvättstugan och festlokal. Kanske också ett gåstrum som kan bokas av de boende och en bilpool.

– Trenden med hållbart boende och närodlat är också här för att stanna.

TEXT: PIA RUNFORS

112 FÖRSLAG

Sverige bygger minst i hela Norden och bostadsbristen är i dag ett stort och välkänt problem, främst i landets tillväxtområden. Nu vill regeringen skruva upp tempot och förkorta tiden från idé till det att spaden sätts i backen. 112 skarpa förslag ska förtydliga, förkorta och förbilliga byggprocessen.

Det vill regeringen, med bostadsminister Stefan Attefall i spetsen, råda bot på. Under mandatperioden har regeringen beslutat om en rad myndighetsuppdrag och tillsatt flera statliga utredningar som ska förbättra bostadsmarknadens sätt att fungera och öka nyproduktionen av bostäder. Arbetet har nu resulterat i flera konkreta lagförslag, bland annat avskaffad obligatorisk byggförsäkring, en enklare planprocess, åtgärder utan bygglov och underlättat bostadsbyggande i miljöer utsatta för buller.

– De 65 utredningarna och uppdragen har utmynnat i 112 skarpa förslag som handlar om att förtydliga, förkorta och förbilliga byggprocessen. Nuvarande lagstiftning försvårar, försenar och fördyrar. Fördyringarna hämmar konkurrensen när endast de stora byggjättarna kan ta höjd för risker och orkar ligga ute med stora pengar, berättade bostadsminister Stefan Attefall, under ett seminarium där han bjudit in företrädare för bland annat bygg-, bostads- och fastighetsbranscherna.

Enkel planprocess, en standard

I propositionen "En enklare planprocess" föreslår regeringen bland annat att plan- och bygglagens "enkla förfarande" för att ta fram en detaljplan blir standard. Reformen innebär att kommunerna kan hoppa över vissa moment i det "normala förfarandet". Förslaget ska leda till en snabbare process när kommuner antar detaljplaner.

– Propositionen "En enklare planprocess" är det enskilt viktigaste initiativet i regeringens arbete med att långsiktigt öka bostadsbyggandet. Här får kommunerna en verktygslåda som gör detaljplanearbetet smidigare. "Enkelt förfarande" används i dag i endast 40 procent av fallen. I framtiden räknar vi med att kommunerna ska tillämpa det enkla förfarandet i 75 procent av fallen. Den mer ambitiösa formen "normalt förfarande" ska bara användas då det verkligen behövs. Men i de allra flesta fall kan kommunerna hoppa över detta, säger Stefan Attefall.

Under seminariet fick deltagarna möjlighet att framföra vad de tyckte regeringen ytterligare behöver göra för att reformera den svenska bostadspolitiken.

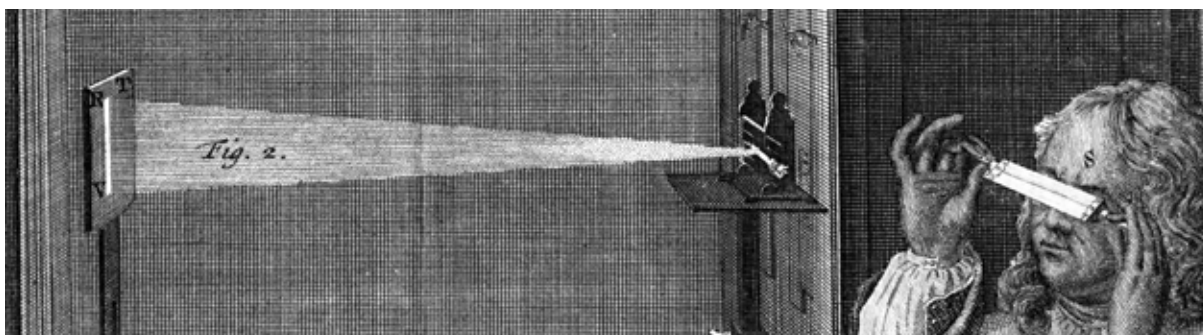
– Dagens dialog har gett goda inspel till regeringens fortsatta arbete. Hur kan vi skapa starka drivkrafter för att få kommunerna att bygga mer? Hur kan vi på nationell nivå öka incitamentet till ett ökat planarbete lokalt? Vi politiker på nationell nivå måste se till att reglerna bättre främjar det vi vill uppnå, säger Stefan Attefall.

– Hur skapar vi bättre ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet? En utmaning är hur vi ska kunna förbättra situationen för dem som har svårt att få fotfäste på bostadsmarknaden. Jag tänker på ungdomar men också på dem som halkat ut från bostadsmarknaden till följd av hyresvärdarnas ökade krav på fast inkomst.

TEXT: PIA RUNFORS

DAGENS BYGGG

ÄR DE FÖR SNÅRIGA?



Från början var byggnormerna till för att förhindra eldsvådor och smittspridning. Sedan blev det så detaljerat att måtten på hatthyllorna omfattades. I dag har det statliga omhändertagandet släppt de små detaljerna, men kritiseras för att försvåra nybyggnation.

Många och mycket är byggnormerna en konsumentgaranti – du ska inte behöva fundera över om din bostad står pall för en höststorm. Men normerna omfattar mer än byggtekniska regler. Buller, dagsljus, parkeringsplatser, hissar och tillgänglighet – listan kan fortsätta ett bra tag till.

– Vissa saker kan vi inte bedöma själva, till exempel hållfastheten i ett hus. Men borde vi inte kunna avgöra om en lägenhet är bullrig eller inte, frågar sig Hans Lind, professor i fastighetsekonomi på KTH.

Han saknar en diskussion om var gränsen ska gå kring det statliga omhändertagandet och drar paralleller till tobak och att det de facto inte är förbjudet i Sverige, trots kunskapen om rökningens hälsorisker.

– Precis som cigarettpaketerna har varningstexter så skulle bostäder också kunna ha det. Då skulle vi till exempel kunna bygga bostäder under jorden och så får folk själva bestämma om de är beredda att bo utan dagsljus. Många planerar ju inte att bo i samma lägenhet livet ut och en del

är knappt hemma på dagarna ändå, säger Hans Lind.

Omhändertagande byggnormer à la folkhemmet har kritiserats för att de försvårar nybyggnation, framför allt av små lägenheter med låg hyra. Göteborgs stads stadsarkitekt Björn Siesjö kritiserar flera byggnormer, bland annat tillgänglighetsnormen.

– Den gör det omöjligt att bygga små, billiga lägenheter eftersom tillgänglighetsanpassningar både är dyra att bygga och kräver större utrymmen. Det innebär att vi bygger bostäder för en grupp, men uteslänger en annan, nämligen ungdomar som då inte har råd att flytta hemifrån, säger Björn Siesjö.

I juli träder ändringar i Boverkets föreskrifter som gäller ungdoms- och studentbostäder i kraft. Men enligt branschorganisationen Studentbostadsföretagen så kommer ändringarna inte att göra någon större skillnad.

Byggnormer genom åren

- De första byggnormerna dök upp på 1800-talet för att förhindra eldsvådor och smittspridning i städerna.
- Med tiden blev normerna mer och mer ett statligt omhändertagande. Folk skulle slippa fundera över om deras bostäder var bra nog.
- På 80-talet var normerna så detaljerade att de omfattade måtten på bostädernas hatthyllor. Sedan dess har antalet normer minskat och blivit mindre detaljstyrda. Läs mer på nästa sida...

TEXT: AUDREY ERATH

NORMER



Parkeringsnormen kritiseras för att driva upp hyror och stjäla attraktiv mark. Men det finns lösningar som få känner till.

Som fastighetsägare ska du enligt parkeringsnormen kunna erbjuda de boende någon form av parkeringsmöjlighet. De vanligaste alternativen är antingen en markparkering eller en plats i ett garage under fastigheten.

Det sistnämnda är ett dyrt alternativ där konsekvensen blir att hyran blir högre för alla boende, oavsett om de har bil eller inte. Markparkering är lite billigare, men stjälar utrymme i stället för attraktiva ytor som skulle kunna användas bättre. Dessutom går markparkering tvärs emot visionen om en tät stadsbebyggelse.



– Men att slopa parkeringsnormen är inte en lösning. Det är ändå ett sätt för kommunerna att planera och ansvara för hur det ska se ut i städerna, säger Pernilla Hyllenius Mattisson.

Hon jobbar på konsultföretaget Trivector och arbetar främst mot kommuner, myndigheter och företag med att få både personal och varor att färdas mer hållbart.

– Normen är inte huggen i sten, det finns faktiskt utrymme för generösa lösningar. Det kan handla om att fastighetsägaren ordnar en bilpool för de boende, tar fram en grön resplan med olika typer av åtgärder, gärna i kombination med att man köper in sig i ett större parkeringsgarage, säger Pernilla Hyllenius Mattisson.

Sådana lösningar kan reducera kommunens parkeringsnorm med 30 till 40 procent. I dagsläget finns det inga lösningar som innebär att parkeringsnormen kan

reduceras helt, men det finns ett spirande intresse för bilfria boenden.

Sådana boenden finns redan i både Tyskland och Holland och tillämpas i ett pilotprojekt på Guldheden i Göteborg just nu. Men det kräver att fastighetsägaren inför bilpool och skriver avtal med de boende så att det ändå inte dyker upp bilar som parkeras på intilliggande gator.

– I Lund har kommunen nyligen gjort det möjligt att reducera parkeringsnormen med 90 procent för de fastighetsägare som vill testa det här. Dock kommer det att ligga på fastighetsägarens ansvar att ordna med parkeringsmöjligheter om försöket inte fungerar, säger Pernilla Hyllenius Mattisson.

En annan än så länge oprövad lösning är att fastighetsägaren helt enkelt ger de boende ett busskort i stället för en parkeringsmöjlighet.

– Många kommuner har inte tidigare haft något etablerat arbetsätt för hur man ska bedöma avsteg från normen. Men nu börjar det hända saker och flera kommuner ser nu över sin parkeringsnorm, säger Pernilla Hyllenius.

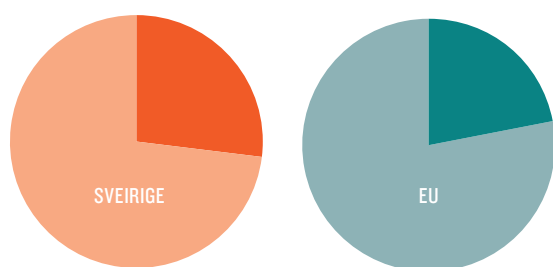
TEXT: AUDREY ERATH



SVERIGE vs EU

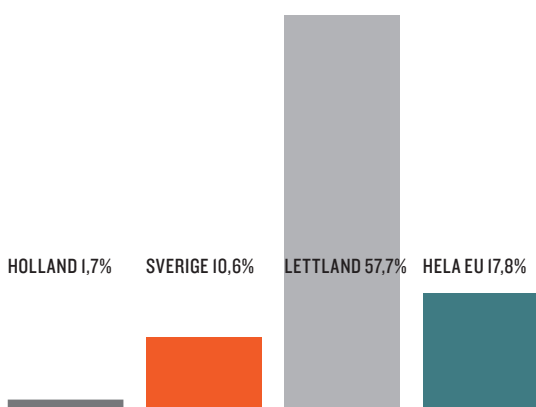
Hur bor vi svenskar i jämförelse med andra européer?
Det har Samhällsbyggaren tittat lite närmare på.

■ Sverige ■ EU



BOENDE-KOSTNADER

Genomsnittssvensken lägger 27 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Motsvarande siffra för EU är 22 procent, enligt rapporten "Boendekostnader och boendeutgifter – Sverige och Europa" från Boverket.



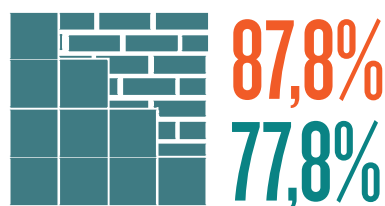
TRÅNGBODDHET

17,8 procent av befolkningen inom EU har färre än ett sovrum per barn. I Sverige är siffran 10,5 procent. Lettland toppar listan med 57,7 procent, tätt följd av Rumänien på 55,3 och Ungern på 55,0 procent. Minst trångbodda är cyprioterna, 1,0 procent och holländarna 1,7 procent.



BOYTA

Den genomsnittliga bostadsytan per person i Sverige är 44,5 kvadratmeter. Bara i Danmark och Luxemburg bor befolkningen på större boyta. Genomsnitt inom EU är 34,6 kvadratmeter.



BOENDESTANDARD

87,8 procent av svenskarna har en god boendestandard. Det kan jämföras med 77,8 procent i övriga EU-länder. Den vanligaste bristen i Europas bostäder (15,9 procent) är läckande tak, trasiga väggar och liknande som skapar fukt. I genomsnitt upplever nästan 16 procent denna typ av problem i sin bostad. I Sverige har "bara" 6,6 procent dessa brister i bostaden. Slovenien och Cypern toppar listan, cirka 30 procent av invånarna upplever dessa brister.

Glädjande nog har dock stora förbättringar skett, framförallt i Ungern och Polen där andelen hus håll med otillräcklig standard avseende tak, väggar eller fönster, har halverats under tiden 2005–2009.

TILLGÅNG TILL WC. 0%, 3,5%



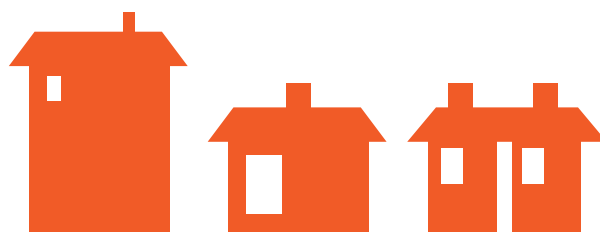
3,5 procent av befolkningen inom EU saknar tillgång till spolande toalett. I Sverige, Danmark, Finland, Spanien, Nederländerna och Malta är andelen 0 procent. Rumänerna är i en klass för sig vad gäller avsaknad av spolande toalett, 42,5 procent. I Tjeckien är andelen 26,2 procent.



0,5%
3,1%

TILLGÅNG TILL DUSCH ELLER BADKAR

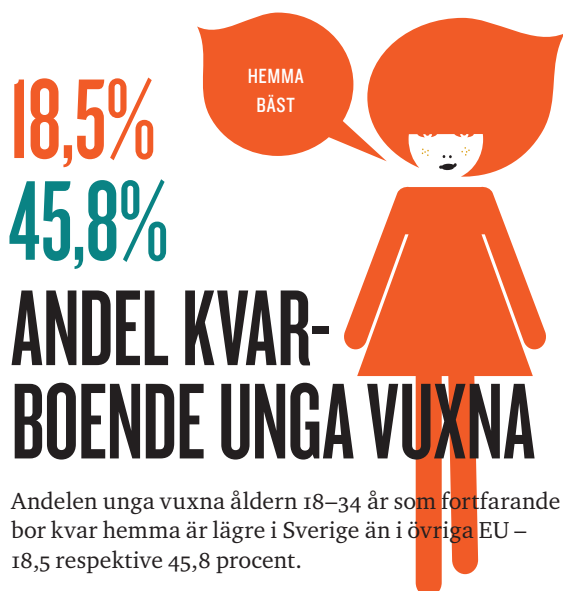
3,1 procent av EU:s befolkning har varken dusch eller badkar i bostaden. Samma siffra för svenskarna 0,5 procent. Bäst utrustade är holländarna där 0 procent saknar dusch eller badkar i hemmet. Sämst utrustade är rumänerna, 41,2 procent.



40/41,7% 51/34,3% 9/23%

ANDEL SOM BOR I LÄGENHET, VILLA RESPEKTIVE RADHUS

41,7 procent av EU:s befolkning bor i lägenhet, 34,3 procent bor i villa och 23,0 procent bor i radhus. Av svenskarna bor 40 procent i lägenhet medan 51 procent bor i villa och 9 procent bor i radhus.



ANDEL SOM HAR BOLÅN

I genomsnitt 36,9 procent av befolkningen inom EU har lån på sin bostad. I Sverige, Nederländerna och Island har 80 procent bolån, medan 1,2 procent av rumänerna, 8 procent av slovakerna och 8,5 procent av slovenerna har det.

Källor: Eurostat, SCBs Levnadsförhållanden rapport 121 – Boendesituationen i Europa, Housing statistics och Mäklarsamfundets nordiska rapport Nordic Housing Insight.

TEXT: PIA RUNFORS OCH SOFIA HÄLLSTEN. GRAF: JAMENDASÅ.

HOVSJÖ BRYTER UTANFÖRSKAPET

Hovsjösatsningen är unik, lyckad och framgångsrik. Framgångsreceptet för bostadsbolaget Telge Hovsjö har varit att använda resurser för fastighetsrenovering till att bygga upp områdets sociala kapital. Addera därtill långsiktighet, en tilltro på människors förmåga och en eldsjäl till vd.

Social mobilisering i miljonprogram var temat på en konferens den 11 april anordnad av IQ Samhällsbyggnad, Arkus och Telge Hovsjö. Exemplet Hovsjö stod i fokus för konferensen som ägde rum just i förorten Hovsjö, utanför Södertälje.

Hovsjö är ett typiskt miljonprogramområde från 1970-talet. Här bor omkring 6 000 människor, som till 80 procent är första eller andra generationens invandrare. Det som är unikt med Hovsjö är den målmedvetna och långsiktiga satsning som gjorts för att bryta utanförskapet.

– Det är fastighetsekoniskt lönsamt att jobba med människorna. Områden som inte funkar är olönsamma, konstaterar Patrik Derk, vd för det kommunala bostadsbolaget Telge Hovsjö.

Framgångsresan börjar 2007 när bostadsbolaget Telge Hovsjö bildas som en avknoppning från Telge Bostäder. Med bolagsbildandet kom makt, beslutsrätt och en närvarande vd på plats. De boende är till exempel i majoritet i bolagets styrelse.

Telge Hovsjös uppdrag gick också utanför den traditionella rollen som allmännyttigt bostadsföretag, i uppdraget låg även att bidra till områdets sociala utveckling och de boendes integration med samhället i stort. Nu sätts en utvecklingsprocess i gång med målet att bryta det kollektiva utanförskapet för hela stadsdelen.

Resan startade i en förort där brinnande bilar, vandalism, stenkastning på bussar och otrygghet tillhörde vardagen och där samhället i form av till exempel polis och socialtjänst retirerat. I dag är Hovsjö en plats där de boende känner sig nöjdare och tryggare, där skolresultaten förbättrats och skadegörelsen minskat. Patrik Derk beskriver Hovsjö som normaliserat i dag men påpekar i samma andetag att resan är långt ifrån slut.

”Det omöjliga tar bara något längre tid” är en forskningsrapport som presenterar iakttagelser och slutsatser av nationalekonomen Ingvar Nilsson och beteendevetaren Eva Lundmark. Under flera år har de följt Telge Hovsjö.

Det finns, enligt de två forskarna, flera faktorer som gör Hovsjösatsningen unik. En av dem är att Telge Hovsjö i egenskap av bostadsbolag är territoriellt bundet till området. Det skapar trovärdighet och tillit. En annan faktor är att ledningen för bolaget inte ser satsningen som ett projekt utan som en del i ett större och långvarigt sammanhang.

– Allt som sker i Hovsjö hänger ihop – som pusselbitar i ett långsiktigt bygge, säger Patrik Derk. Det går därför inte att peka ut en enda sak som gjorde att vi lyckats.

Under konferensen presenteras många exempel på vad som gjorts för att vända en negativ spiral till en positiv: sommarjobbssatsning Hovsjösommar, gymmet för ”busarna”, den nya skolan, upprustningen av parken och aktivitetshuset Hovsjö Hub för att nämna några. Alla har det gemensamt att de skapar delaktighet och stolthet hos Hovsjöborna och bygger på tillit och en tilltro på människor vilja och förmåga.

– Konkreta tydliga handlingar som visar att Telge Hovsjö menar allvar och är långsiktiga, förklarar Eva Lundmark. Svaren på problemen och kraften att lösa dem finns i området.

Den forskning som Ingvar Nilsson och Eva Lundmark utfört visar att man kan sätta en prislapp på utanförskapet, men också att det finns stora vinster för fastighetsbolag och kommuner om de tar tag i de problem som finns. Ett exempel är Hovsjöbyggarna. Det är en byggt utbildning för arbetslösa Hovsjöbor som leder till arbete. De nio personer som tack vare satsningen gått från utanförskap till egen försörjning innebär en socioekonomisk vinst på 72 miljoner kronor under en 15-årsperiod.

– Pengarna finns, de måste bara användas på ett annat sätt. Och innan de behöver användas inom kriminalvården, socialtjänsten etcetera, säger Patrik Derk. Om vi får upp personer på banan och i jobb kan vi finansiera renoveringarna.



TEXT: HELENA GIBSON EK, IQ SAMHÄLLSBYGGNAD. helena.gibson-ek@iqs.se

BYGGMÄSTARBILDADE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

BRISTANDE KONSUMENTSKYDD VID BOSTADSRÄTTSKÖP



Det är inte bara diskussionen om hur avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar ska tolkas, som kan göra det besvärligt för blivande köpare av bostadsrätter, utan också formerna för hur föreningarna bildas.

Merparten av produktionen av flerbostadshus sker i dag enligt samma koncept: Ett byggföretag bildar en bostadsrättsförening som köper fastigheten med det nyuppförda huset av byggföretaget.

Enligt statistik från Boverket är cirka 80 procent av de cirka 1 400 nya bostadsrättsföreningar som bildats sedan år 2000 byggmästarbildade. Tidigare var Riksbyggen och HSB dominerande. I dag svarar de endast för cirka 18 procent.

Förfarandet att byggföretagen bildar bostadsrättsföreningar till vilka de säljer sin produktion av bostadshus är i många avseenden ett smidigt sätt att producera bostäder. Problemet uppstår när byggföretaget inte tar hela sitt ansvar och detta är dessvärre mycket vanligt.

När föreningen är nybildad företräds den av en styrelse som består av personer utsedda av byggföretaget, i allmänhet anställda hos byggaren. När fastigheten överläts företräds därför byggaren/säljaren och bostadsrättsföreningen/köparen i praktiken av samma eller närstående personer.

Bildarstyrelsen ingår avtal med långivare om byggnadskreditiv och ombesörjer utbetalningar till byggföretaget i takt med att byggnationen färdigställs. Eftersom föreningen genom bildarstyrelsen är lierad med byggföretaget under den tid

då byggnationen sker och bostadsrätterna upplåts finns det i detta skede ingen, som i första hand tillvaratar föreningens eller bostadsrättshavarnas intressen. Kvalitetskontroll i samband med byggnationer är i dag en intern fråga. Den sköts av byggarna själva i form av egenkontroll.

Köpare tecknar sig för bostadsrätterna vanligen redan innan huset är uppfört. Det tar ofta upp emot ett år innan inflyttning kan ske. Köpbeslutet fattas på grundval av tillgänglig information, som huvudsakligen består av en ekonomisk plan för föreningen och beskrivningar av lägenheterna. Försäljningsmaterialet produceras av byggföretaget.

Det är mycket vanligt att bygget försenas och att byggfel inte rättas till. Detta drabbar både bostadsrättsköparna och föreningen. Bostadsrättsköparna, som av naturliga skäl sålt eller sagt upp tidigare boende får tillträda lägenheter med fel och brister. Föreningen går miste om månadsavgifter och måste försöka få byggfelen åtgärdade. Byggföretaget har nu gått vidare till nya projekt. Att åtgärda besiktningsanmärkningar i projekt man lämnat och fått betalt för prioriteras inte.

Föreningen är skyldig att ersätta bostadsrättshavares ekonomiska skada till följd av försenat tillträde. Eftersom bostadsrättshavaren själv är medlem i föreningen får han/hon

själv vara med att betala sitt skadestånd. Om alla bostadsrättshavarna begär skadestånd blir det i stort sett ett nollsummespel. Att som bostadsrättshavare ställa ekonomiska krav på föreningen är därför tämligen meningslöst. Kraven bör i stället ställas av föreningen mot byggföretaget. Så länge bildarstyrelsen sitter kvar i föreningen händer ingenting. Som anställda hos byggaren är ledamöterna i bildarstyrelsen i allmänhet inte intresserade av att medverka till att ställa krav mot byggföretaget. De boende tvingas själva ta itu med de ofta omfattande problemen när de tagit över i styrelsen.

Föreningens och bostadsrättshavarnas intressen tillvaratas inte under byggtiden. Det leder till omfattande ekonomiska och praktiska problem, som kan kvarstå och påverka prisnivåerna i de drabbade föreningarna under långt tid. Bostadsrättslagen erbjuder här inte ett acceptabelt skydd för konsumenten. En bostadsrättsförening skyddas inte av någon konsumentlagstiftning. Lagstiftningen på området är inte anpassad för denna typ av bostadsproduktion.

Bostadsproduktionen kommer under överskådlig framtid att ske enligt detta koncept. Därför är det viktigt att se över lagstiftningen.

TEXT: SUSANNE EDENSVÄRD, ADVOKAT, MAQS LAW FIRM
susanne.edensvard@se.maqs.com

SAMARBETE

GRUNDBULTEN I INDUSTRIELLT BYGGANDE

Man skulle kunna säga att bygg- och fastighetsföretaget Lindbäcks Bygg befinner sig längre ifrån kunden än de flesta andra byggföretag under ett pågående projekt – ur det geografiska perspektivet. Ur alla andra perspektiv står Lindbäcks och kunden helt och hållet sida vid sida.



»Börja i rätt ände med att utgå från kunden och platsen. Det är egentligen det enda hållbara i dag.«
Stefan Lindbäck, vd Lindbäcks Bygg

I nom standardiserat, industriellt byggande har Lindbäcks strävat efter att göra kundanpassning till sitt signum och därigenom visa byggindustrin vad som händer om man börjar i rätt ände.

Lindbäcks bygger flerbostadshus på totalentreprenad i mellan två och åtta våningar med ett industriellt byggsystem i trä. Sortimentet är nyproduktion av studentlägenheter, hyreslägenheter, bostadsrätter, seniorboende, trygghetsboende, äldreboende och hotell. Produktionen sker i fabriken i Piteå, och modulerna transporteras sedan till den aktuella marken, för montage och färdigställande.

Feltänk i branschen

Så står det i Lindbäcks verksamhetsbeskrivning på hemsidan. Vad som inte står är att företagets vd Stefan Lindbäck anser att det ofta finns ett "feltänk" i branschen när det gäller processer för industriellt byggande.

– Så är det definitivt. Just det industriella byggandet kommer ofta i andra hand. Byggföretagen bygger på plats med likriktade moduler som resultat och där den enda anpassning som sker är den efter beställarens tidplan, säger Stefan Lindbäck.

– Eftersom man inte från början anpassat byggandet efter förhållandena på platsen, och unika önskemål från beställaren, blir det ganska vanligt med avkall på allt från projektering till resultat. Men tack vare att vi utmanar oss själva tillsammans med kunderna, har vi gått från att utgå från prototypus till att prata tekniska plattformar med kunden. Där är vi unika.

Processen mindre fyrkantig

Han säger att industriellt byggande i dag ofta förknippas med tråkiga processer och enformiga projekt. Men misstaget som många gör, anser Stefan Lindbäck, är att utgå ifrån att industriellt byggande inte går att kundanpassa.

Enligt de flesta definitioner är industriellt byggande lika med byggande i fabrik. Man bygger alltså inte på plats. Men för att beskriva vad det faktiskt handlar om måste man nog påstå att industriellt byggande är någon sorts reaktion på dagens ineffektiva byggprocesser och planeringsbestämmelser. Hela idén med industriellt byggande är nämligen att sudda ut gränserna mellan beställare, tillverkare och byggföretag och i stället, som Stefan Lindbäck säger, "gemensamt prata tekniska plattformar".

– Vi utgår ifrån samarbetet. Tillsammans med beställaren landar vi en lösning som alla parter känner tillit till. Det gör att vi slipper problem med ändrings- och tilläggsarbeten senare och att processen inte blir så fyrkantig som vid traditionellt byggande på plats, med en lång kedja entreprenörer som inte är i samspel.

Den första vinsten, enligt Stefan Lindbäck, är den höga kvaliteten. Arbetet sker i en skyddad miljö. Den andra är att tidplanen alltid håller. Rätt material kommer till fabriken vid rätt tidpunkt och kan sättas i bruk direkt.

Den tredje vinsten, och den kanske mest populära, är pengarna.

– Kunden får egentligen aldrig några otrevliga överraskningar. Enligt vår modell betalar de i ett sent skede, vilket gör vår materialleverans effek-



tivare och ledtiderna kortare. Och byggnaderna och lösningarna är alltid långsiktigt hållbara, säger Stefan Lindbäck.

Men i grunden handlar nog industriellt byggnande i huvudsak om respekt och samförstånd. Alla inblandade parter utvecklar projektet tillsammans, vilket skapar en ömsesidig förståelse för det förväntade resultatet. Stefan Lindbäck har sitt sätt att beskriva det.

– Vi har en standardiserad produkt, vilket innebär att vi också har en stark struktur i företaget.

Kunderna vet vad de får

Företagsstrukturen är allt. Det gör att kunderna vet exakt vad vi erbjuder och vi kan börja samarbetet där. Våra kunder är de vanliga beställarna, och ofta vill de inte engagera stora delar av sin egen tekniska personal. Med oss och med vår struktur vet de vad de får.

Exempel på vad de får är bland annat pågående projekt runt Stockholm, där Lindbäck bygger 120 bostadsrätter i Tyresö och 210 hyresrätter i Sigtuna, allt enligt det egna industriella byggsystemet och i den egna fabriken. Projektvärdet ligger på totalt 360 miljoner kronor och de två tunga beställarna berättar att fokus är glasklart – hög kvalitet och effektiva, gemensamma processer.

Och i Kiruna har Lindbäck nyligen fått i uppdrag att bygga ett äldreboende med 100 lägenheter till ett värde av 160 miljoner kronor.

Kan vilket byggföretag som helst göra det här?

– Jag är den fjärde generationen som driver Lindbäck, och vi grundades 1924. Med det i botten tillkommer vår moderna teknik och vår spetskompetens. Så visst har vi kommit längre än väldigt många andra. Och företagskulturen betyder oerhört mycket. I dag är många av våra uppdrag sprungna av förtroendeupphandlingar. Men möjligheterna finns för alla, det gäller bara att se dem.

– Börja i rätt ände med att utgå från kunden och platsen. Det är egentligen det enda hållbara i dag, säger Stefan Lindbäck.

TEXT. STAFFAN J THORSELL

NYTÄNKANDE EXPLOATERINGS- INGENJÖR

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE



VAR MED OCH BYGG LAND

Har du fastighetskompetens och vill samarbeta med våra erfarna medarbetare inom mark och exploatering? Då kan du få bidra med din förståelse för stadsbyggnadsprocessen samt dess samverkande och drivande faktorer. Har du även erfarenhet av avtal och förhandlingar samt kunskap om FBL och PBL kan du lyckas i denna tjänst.

Har du frågor kring tjänsten är du välkommen att kontakta avdelningschef Mikael Wallin via mikael.wallin@wspgroup.se eller på 010-722 86 10. Läs mer om de lediga jobben på www.wspgroup.se/karriar

WSP är ett av världens ledande analys- och teknikkonsultföretag. Vi erbjuder tjänster för hållbar samhällsutveckling inom Hus & Industri, Transport & infrastruktur och Miljö & Energi. Tillsammans har vi 15 000 medarbetare på över 300 kontor i 35 länder. I Sverige har vi omkring 2 500 medarbetare.

BERG- OCH ANLÄGGNINGSTEKNIK, EN PROFIL FÖR BERGSSKOLAN

Efter ett rekordstort intag hösten 2013 till Bergsskolans högskoleprogram med inriktningen berg- och anläggningsteknik, ser det ut som att intaget hösten 2014 kan hamna på samma höga nivå. Det skapar goda förutsättningar för skolan att leverera ett ökat antal tekniker och högskoleingenjörer till bland annat bergmaterial- och anläggningsindustrin.

Bergsskolans nära samarbete med Luleå tekniska universitet skapar helt nya förutsättningar för en positiv utveckling, såväl kvantitativt som kvalitativt.

Anrika Bergsskolan i Filipstad har – via ett långsiktigt samarbetsavtal som tecknades 2012 – en direkt anknytning till Luleå tekniska universitet (LTU). För Bergsskolans del innebär samarbetet att man får tillgång till en av Europas starkaste FoU-miljöer för båda sina profilområden ”berg” respektive ”metall”. Samarbetet innebär också att alla studerande som fullföljer sin utbildning får ut sin examen via LTU. De ingenjörsstuderande som vill, kan läsa vidare på LTU:s masterprogram och så småningom påbörja en forskarutbildning.

Inom profilområdet ”berg” har Bergsskolan två högskoleprogram. Ett treårigt högskoleingenjörsprogram som benämns Berg- och anläggningsteknik, samt en tvåårig utbildning Bergsskoletekniker – Berg- och anläggningsindustri. Delar av programmen samläses. I båda pro-

grammen ingår geologi, grunderna i bergmekanik, bergteknik, mineralteknik, geoteknik samt markbyggnadsteknik.

De studerande på högskoleingenjörsprogrammet läser fler och mer avancerade matematik- och fysikkurser jämfört med teknikerstudenterna. De läser även fördjupningskurser i bergmekanik, bergteknik och mineralteknik.

Ökat intresse för berg- och anläggningsteknik

De senaste två åren har intresset för Bergsskolans berginriktade program ökat stadigt. En förklaring till detta har varit den stora uppmärksamheten kring gruvnäringen och dess expansionsplaner. Även om förväntningarna på fler gruvor i Bergslagen har dämpats den senaste tiden kommer ju Boliden att inviga expansionen av gruvdriften i Garpenberg i

augusti. Från Malmfälten i norr signaleras en fortsatt hög efterfrågan av tekniker och ingenjörer.

Det är svårt att få en samlad bild av hur stora rekryteringsbehoven är ute i industrin. Det vi vet är att de allra flesta företagen står inför mycket stora pensionsavgångar och att konkurrensen från andra branscher och sektorer kommer att öka de kommande åren.

En fördel – ur studerandesynpunkt – med Bergsskolans bergprogram är att de är designade för att passa såväl gruv- och industrimineralbranschen, som företag inom bergmaterial- och anläggningsbranschen. Det finns en gemensam grund i geologi och hur man extraherar och processar olika typer av bergmaterial. Dessutom har allt fler gruvföretag outsourcat stora delar av verksamheten till olika typer av bergmaterialföretag.

I dag stöter vi på många tekno-

loger utbildade på Bergsskolan i de stora infrastruktursatsningarna som pågår runt om i landet, något som grundaren av Bergsskolan – bergmästaren Franz von Schéele – skulle ha uppskattat. Förutom behovet av kompetensförstärkning för dåtidens gruv- och järnindustri, var han samtidigt väl medveten om behovet av väl fungerande och konkurrenskraftiga transportlösningar. Han var pådrivande i allehanda transportsatsningar på kanalutbyggnad, hästjärnvägar och landsvägar.

Nära samverkan med industrin

Bergsskolan av i dag vill leva upp till och förstärka sin roll som leverantör av välutbildade och välmotiverade medarbetare till industrin, eller för den delen, egna företagare. Vi arbetar systematiskt med utvecklingen av våra program och de enskilda kurserna genom kontinuerlig kvalitetsuppföljning, där vi har stor nytta av vårt utbildningsråd med företrädare från gruv-, industrimineral- och bergmaterial/anläggningsindustrin. I styrelsen för stiftelsen Bergsskolan ingår – utöver representanter för LTU och Karlstads universitet – företrädare för gruv-, industrimineral-, bergmaterial- och stålindustrin.

De flesta av våra tillämpningskurser innehåller studiebesök ute i industrin, men vi försöker i ökad utsträckning få till stånd gästföreläsningar av praktiker som kan inspirera våra studenter med att visa upp senaste nytt i branschen. Våra studenter får även delta i olika branschdagar. Den måhända viktigaste kontakten mellan skolan och industrin sker i samband med att de studerande genomför sina examensarbeten.

Bergsskolan har tecknat samverkansavtal med en lång rad företag, som ger en god grund för hur samarbetet kan utvecklas. Skanskas satsning på sitt P3-program brukar resultera i att ett antal högskoleingenjörstudenter från Bergsskolan tas ut. I år blev det tre studerande som bland annat garanteras ett väl förankrat och relevant examensarbete inom Skanska. Vi tror att fler företag skulle kunna utveckla attraktiva paket med sommarjobb och examensarbete som en metod att säkra framtida personalrekrytering.

Bred rekryteringsbas

Av tradition har Bergsskolan rekryterat studerande som ofta haft yrkes-



livserfarenhet. (Skolan hade under lång tid minst ett års yrkeserfarenhet som ett inträdeskrav). Numer rekryterar skolan från tre huvudgrupper. En grupp kommer direkt från gymnasieskolan. En annan grupp är studerande som efter något eller några års sökande – bland annat med olika typer av servicejobb i Norge – kommit fram till att de vill satsa på ett industrijobb med goda karriärmöjligheter. För de sökande som inte är behöriga till ingenjörsprogrammet erbjuder Bergsskolan ett ettårigt tekniskt basår. En tredje mycket värdefull grupp är de studerande som arbetat inom någon av de aktuella branscherna och som känt att de vill gå vidare.

Med undantag för metallprogrammen har Bergsskolan haft en förhållandevis liten andel kvinnliga studerande. Här finns en viktig uppgift för skolan och branschen att gemensamt locka fler kvinnor att söka sig till den traditionellt mansdominerande berg- och anläggningsindustrin.

Genom att vårda och vidareförädla skolans samarbete med industrin tror vi oss även i framtiden kunna spela en viktig roll som kompetensförsörjare till inte minst landets infrastrukturbyggare. Det nya samarbetet med LTU har stärkt vår attraktionskraft bland potentiella studerande, men även hos företrädare för industrin.

Vi planerar också att utvidga samarbetet med LTU med fler gästföreläsningar, ökad forskningsanknytning och på sikt rekrytering av lärare som kan kombinera undervisning med forskningsverksamhet.

TEXT: BJÖRN HELLOVIST,
TF REKTOR BERGSSKOLAN
bjorn-hellqvist@bergsskolan.se



Varför valde du att studera på Bergsskolan? Och vilka tankar har du om framtida jobb?

Eric Englöf

– Jag började min studiekarriär inom det geologiska området vid Stockholms Universitet där jag påbörjade ett kandidatprogram inom geovetenskap. Efter fem terminer ville jag bredda min kompetens inom området genom att hitta en mer tillämpad utbildning som kunde ge en bra koppling mot arbetslivet och göra mig mer anställningsbar.

– Efter att ha sonderat utbudet av utbildningar var det Bergsskolan som föll mig i smaken. Med en högskoleingenjörsutbildning i berg- och anläggningsteknik i bagaget tror jag många nya dörrar kan öppnas och ge möjligheter att välja bland många olika tjänster. I framtiden ser jag mig själv inom gruvindustrin där jag hoppas kunna arbeta med bland annat brytnings- och förädlingsprocesser.

Robert Thunström

– Jag bor i sydvästra Dalarna där det traditionellt har funnits en del jobb inom gruvindustrin. Då Filipstad inte ligger så långt från mitt hem och skolan har ett gott rykte så föll det sig naturligt för mig att söka mig dit.

– Allt som händer och planeras kring Ludvikatrakten i fråga om gruvindustrin är bara positivt och skapar arbetstillfällen inom fler branscher, som bland annat anläggning och väg. Hoppas på anställning i min hemregion, men är inte främmande för att flytta om det krävs.

RENOVERINGS- CENTRUM RÅDER BOT PÅ OKUNSKAP

Sveriges fastighetsbestånd från 1950-, 60- och 70-talen, står inför stora utmaningar. Nu vill Nationellt Renoveringscentrum stötta aktörer som står inför beslut om renoveringar. På så vis hoppas man råda bot på den okunskap som leder till undermåliga renoveringar. Vägen går genom kunskapsuppbyggnad och informationsspridning.

– Det är ett stort fastighetsbestånd, cirka 50 procent av Sveriges alla lägenheter, som måste renoveras av olika skäl. Ett problem är den okunskap som råder inom renoveringsområdet. Det vill vi på Renoveringscentrum råda bot på, säger Andres Muld, ordförande i Renoveringscentrum och tidigare GD för Energi-myndigheten.

– När man ändå gör ingrepp i fastigheten bör man också passa på att energieffektivisera. Vi rekommenderar att fastighetsägarna samordnar dessa ingrepp för att inte ställa till mer problem än nödvändigt för de boende.

Ett stort problem är okunskapen inom renoveringar, vilket många gånger har lett till undermåliga renoveringar. Inom Renoveringscentrum ska forsknings- och utvecklingsprojekt samlas för att kvalitetssäkra den viktiga kunskap som behövs och visa på de goda exemplen och förmedla den nödvändiga informationen.

Okunskapen är utbredd

De stora byggföretagen kan det här, men det är många små fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som inte har den kunskap som behövs.

– Detta är en viktig statusfråga, säger Andres Muld. Renoveringar måste göras intressanta. De är dessutom svårare att genomföra än nyproduktion. En fastighet ska vär-

nas om och bevaras, samtidigt är det inte lätt att installera ny teknik i en äldre fastighet.

Det är ofta intressant och spännande med nyproduktion, men det är bara fem procent av vårt fastighetsbestånd som nyproduceras, att ställas emot 95 procent som innebär renoveringar. Vid varje nyproduktion finns alltid en ansvarig chef. Vid renoveringar är oftast ansvaret utspritt på olika personer och ingen har huvudansvaret.

Utbildningsfrågan i samband med renoveringar är viktigt att lyfta. I dag sker mer forskning kring nybyggnation än på renoveringar. Det krävs nya affärsmodeller och att renoveringar ses utifrån andra aspekter än vad som traditionellt har gjorts. Statsmakterna bör beakta de nya potentiella arbetstillfällena som finns här och det utanförskap som finns i vissa av de områden som står inför stora renoveringsarbeten.

– Det är också viktigt att ta hänsyn till de sociala aspekterna. Involverar man de boende att bli delaktiga från början får man också ett bättre utfall. Ju mer involverade de är i hela processen, desto större blir förståelsen, säger Andres Muld.

Angelägen samhällsfråga

– Det pratas ofta om det stora renoveringsbehovet av fastigheter byggda mellan 1965 och 1975. Men det finns i dag precis lika stort renoverings-

behov av fastigheter som är byggda på 50-talet och som i dag är mellan 50 och 60 år gamla, säger Rolf Kling, teknisk chef, VVS-företagen.

En tredjedel av beståndet av bostadsfastigheter i Sverige är kommunalt ägt, en tredjedel är bostadsrätter och en tredjedel privat ägda fastigheter. De kommunala bostadsföretagen har bättre möjligheter att göra professionella bedömningar och även att se de ekonomiska konsekvenserna. Bostadsrättsföreningarna är mycket utsatta genom att bedömningar görs av en lekmannastyrelse med olika intressen. En medlem tänker bo kvar i 20 år, en annan vill göra bostadskarriär och en tredje är äldre och kommer att flytta snart.

– Renoveringsbehovet är en viktig samhällsfråga och det handlar inte om lyxrenoveringar, som ibland görs gällande, utan självklara renoveringar för att värna om fastigheten. Det minimala vid en renovering är att byta tätskikten i våtrummen, vatten- och avloppsrören, värmerörerna i badrumsgolven och elsyste-met. Genomför man inte dessa åtgärder i äldre fastigheter så lurar man sig själv, säger Rolf Kling.

Portal med viktig funktion

Alla övriga renoveringar bör övervägas i ett större sammanhang. VVS-företagen ger ut en strategibok, ”Energieffektivisering, saga eller verklighet”, som beskriver hur ett

stambyte kan kombineras med andra åtgärder, exempelvis möjligheten att samtidigt se över ventilationen och energieffektivisera genom från- och tilluftsventilation med återvinning. "Ett hus, fem möjligheter" är en utredning som HSB har gjort, som beskriver konsekvenserna vid val av olika energilösningar med möjligheten att uppnå minst en halvering av den ursprungliga energikostnaden. Den finns att läsa på bebo.se.

– I Sverige finns det två miljoner lägenheter. Hälften av dessa behöver nu renoveras. Det finns stora likheter mellan lägenheterna, vilket innebär en kunskap som kan tas tillvara från varje projekt, säger Rolf Kling. Renoveringscentrum kommer nu att tillsammans med Byggtjänst starta en portal som successivt kommer att fyllas med information från renoveringar. Den kommer att fylla en viktig funktion.

TEXT: MARIE LOUISE AARØE



"I Sverige finns två miljoner lägenheter. Hälften av dessa behöver nu renoveras. I och med att det finns stora likheter mellan lägenheterna, kan kunskap tas tillvara från varje projekt."

Andres Muld,
ordförande i
Renoverings-
centrum

Rolf Kling,
teknisk chef,
VVS-företagen

**BÄSTA EXAMENSARBETE
BELÖNAS MED ÄRA OCH
BERÖMMELSE
(OCH 20 000 KR)**

www.ramboll.se/exjobb

RAMBOLL

PÅ RAMBOLL ARBETAR 10 000 SAMHÄLLSBYGGARE MED INGENJÖRSTEKNIK, DESIGN OCH MANAGEMENT CONSULTING. VI SKAPAR HÅLLBARA LÖSNINGAR FÖR VÅRA KUNDER OCH SAMHÄLLET I STORT.

SÅ ANVÄNDS STOMMATERIAL I FLERBOSTADSHUS

Under de senaste 15 åren har stora satsningar gjorts på att utveckla nya stomsystem för flerbostadshus. Effekten av dessa satsningar har nu följts upp och visar att inga förändringar i stomtypers marknadsandelar har skett under de senaste åtta åren.

I dag utgör lätta stommar totalt cirka 10 procent av marknaden och tunga stommar cirka 89 procent. Enstaka år kan siffrorna ha en mindre spridning uppåt eller neråt men det är huvudsakligen orsakat av ändrad fördelning mellan hur mycket låga respektive höga flerbostadshus som byggs. För flerbostadshus med minst tre våningar har tunga stommar 93–96 procents marknadsandel.

Under 2000-talet har stora satsningar gjorts för att utveckla bostadsbyggandet avseende industriella produktionsmetoder. Viljan att förändra och utveckla processer, byggteknik och material, har varit stor bland byggsektorns aktörer.

En stor del av dessa satsningar har syftat till att utveckla stomkonstruktioner i flerbostadshus. Satsningar på att utveckla bostadsbyggandet har ofta kopplats till industriellt byggande och i dag är nästan alla flerbostadshus, både med tunga och lätta stommar, industriella.

En skillnad är att prefabricerade volymelement enbart förekommer i lättbyggeri. Industriellt byggande är dock inte en fråga om prefabricering utan mer om att standardisera vad man gör och hur, oberoende av material. Faktum är att flera framgångsrika industriella koncept är plattformar där man kombinerar platsbygg-

nation med hjälp av prefabricerade delar.

En intressant fråga är hur marknaden, det vill säga den faktiska användningen av olika stommaterial, har utvecklats som en effekt av satsningarna? Företrädare för trä har under senare år framfört att stommar i trä stadigt har ökat sina marknadsandelar i flerbostadshus under 2000-talet. Dessa anger i vissa fall att marknadsandelen för trästommar i dag är uppemot 15–20 procent. Uppgifterna varierar dock och företrädare för betong har redovisat siffror som indikerar att marknadsandelen för betongstommar ökat sedan 2005. Vem har rätt och vem har fel? Problemet är att det saknas en transparent och faktabaserad redovisning av denna typ av uppgifter.

Mot denna bakgrund avser denna artikel att redovisa uppgifter om olika stomtypers användning i flerbostadshus under 2000-talet. Redovisade uppgifter bygger på resultat från ett forskningsprojekt vid Lunds Tekniska Högskola samt på statistik inhämtad från Statistiska Centralbyrån.

Forskningsprojekt har bidragit med kunskap

Kunskap om användningen av olika stomtyper i flerbostadshus har successivt byggts upp som en del i ett forsk-

ningsprojekt utfört vid Lunds Tekniska Högskola. Forskningsprojektets huvudsakliga syfte var att kartlägga användningen av produktionsmetoder för platsgjutna betongstommar och att utvärdera dess effektiviseringspotential.

För att säkerställa studiens validitet, det vill säga att de projekt som valdes ut var representativa för det totala byggandet avseende storlek, geografiskt läge, entreprenadform etc., genomfördes en undersökning av samtliga påbörjade flerbostadshusprojekt under 2005. Denna undersökning åtföljdes av en ny undersökning gällande år 2012. För att komplettera de två LTH-undersökningarna med mätdata som omfattar en längre sammanhängande period har även statistik från SCB för perioden 2000–2012 inhämtats och bearbetats. Mer om hur LTH-undersökningarna har genomförts och hur SCB-statistiken har använts beskrivs i de två avslutande avsnitten i denna artikel. Ytterligare information finns också att läsa i två separata LTH-rapporter.

Resultat

I figur 1a redovisas fördelningen av stomtyper i flerbostadshus för perioden 2000–2012 baserat på SCB:s statistik och i figur 1b redovisas LTH:s totalundersökningar för 2005 och 2012. Utgående från SCB-statistiken



så har marknadsandelen för tunga stommar varierat mellan 80 och 84 procent under perioden 2000–2006 och mellan 86 och 91 procent under 2007–2012 (figur 1a). Ökningen i andelen tunga stommar mellan de båda tidsperioderna beror troligen på att de stomrelaterade frågorna ändrades 2007 med följden att många av de objekt som tidigare klassades som ”annat” numera klassas som ”tung”. Enligt totalundersökningarna gjorda av LTH så var andelen tunga stommar 84 procent år 2005 och 92 procent år 2012.

Andelen lätta stommar ökade enligt SCB från 7 procent år 2000 till 11 procent år 2006 (figur 1a). Därefter har andelen lätta stommar varierat kring ett genomsnitt på 10 procent. Det går inte att urskilja någon varaktig ökning eller minskning under perioden 2007–2012.

Enligt LTH:s totalundersökningar så var andelen lätta stommar 16 procent år 2005 och 8 procent år 2012. Den höga andelen som uppmättes för 2005 kan möjligen förklaras av att det under 2005 byggdes fler flerbostadshus med 1–2 våningar där lätta stommar är mer vanligt förekommande. Andelen låga hus var 18 procent år 2005 jämfört med 12 procent som var genomsnittet för hela perioden 2000–2012. Skillnaderna är större vad gäller lätta stommar mel-

lan SCB:s statistik och LTH-undersökningarna vilket kan bero på att specialbostäder, där lätta stommar är vanliga, ingår i LTH-undersökningarna men inte i SCB:s statistik. Specialbostäder utgjorde 17 procent av totalt antal flerbostadshus år 2005 vilket kan jämföras med 11 procent för år 2012. Detta kan förklara varför avvikelserna mellan de båda datakällorna är större för år 2005 jämfört med 2012.

Ser man till flerbostadshus med tre eller fler våningar, det vill säga den typ av byggnader som är vanliga i tätbebyggda områden så är tunga stommar än mer dominerande. I figur 2a redovisas fördelningen av tunga och lätta stommar i flerbostadshus med tre eller fler våningar baserat på SCB:s statistik. Andelen tunga stommar i hus med tre eller fler våningar har ökat från 88–95 procent under perioden 2000–2006 från 93–96 procent under perioden 2007–2012. Andelen tunga stommar ökade enligt LTH-undersökningarna från 92 procent år 2005 till 96 procent år 2012 (figur 2b).

Andelen lätta stommar i hus med tre eller fler våningar ökade från 1–6 procent under perioden 2000–2006 enligt SCB:s statistik (figur 2a). Därefter har andelen lätta stommar inte ökat utan i stället varit i det närmaste oförändrad omkring 5 procent. Enligt

LTH:s totalundersökningar så minskade till och med andelen lätta stommar från 8 procent år 2005 till 4 procent år 2012.

Övriga fakta från LTH:s totalundersökning

Som angavs initialt i artikeln finns mycket mer fakta kring flerbostadsbyggandet 2012 i det dataunderlag som samlats in. Kopplat till LTH-forskningsprojektets nuvarande fokus på leverantörslogistiken har preliminära studier av faktiska transporter, med beaktande av att olika stomtyper kräver olika antal transporter, gjorts.

Resultaten visar att transportavståndet i genomsnitt, uttryckt i km per likvärdig lägenhet i flerbostadshus, var nästan dubbelt så stor för lätta stommar som för tunga stommar. Detta kommer att rapporteras senare i en separat artikel.

Kommentar

Både SCB-statistiken och LTH-undersökningarna som presenterats i denna artikel ger en samstämmig bild över hur användningen av stomtyper har sett ut under 2000-talet. LTH-undersökningarna har en hög tillförlitlighet för de båda åren 2005 respektive 2012 eftersom de omfattar mer eller mindre alla påbörjade projekt. SCB:s statistik baseras på en

snävare population men omfattar å andra sidan en längre sammanhängande mätperiod.

Redovisade uppgifter visar på att andelen tunga stommar i alla flerbostadshus är helt dominerande. Enligt SCB så har marknadsandelarna för både lätta, det vill säga summan av trä- och stålstommar, (cirka 10 procent) och tunga stommar (cirka 89 procent) varit relativt oförändrade under perioden 2007–2012. Andelen lätta stommar ökade med cirka 5 procentenheter mellan 2000 och 2006 även om kategorin ”Annat” gör det hela svårare att analysera. Totalundersökningarna utförda vid LTH visar på att tunga stommar ökat från 84 procent år 2005 till 92 procent år 2012 medan andelen lätta stommar minskat från 16 procent till 8 procent för motsvarande år. I artikeln förklaras dessa skillnader mellan källorna dels med att specialbostäder inte fullt ut ingår i SCB:s studie, dels att andelen låga byggnader, det vill säga 1–2 våningar, var betydligt högre 2005 jämfört med 2012.

Ser man till hus med tre eller fler våningar har, enligt SCB, andelen tunga stommar varit 95 procent i genomsnitt för perioden 2007–2012 medan andelen lätta stommar varit 5 procent i genomsnitt under samma period. Vidare så kan konstateras att andelen lätta stommar enligt SCB varit i stort sett oförändrad från 2007

och fram till 2012. Samtidigt visar LTH-undersökningarna att tunga stommar ökat från 92 procent år 2005 till 96 procent år 2012 och andelen lätta stommar har minskat från 8 procent till 4 procent för motsvarande år.

Sammantaget kan alltså konstateras att förändringarna avseende stomtypers marknadsandelar i flerbostadshus varit små under senare delen av 2000-talet.

Så här gjordes LTH:s totalundersökningar 2005 och 2012

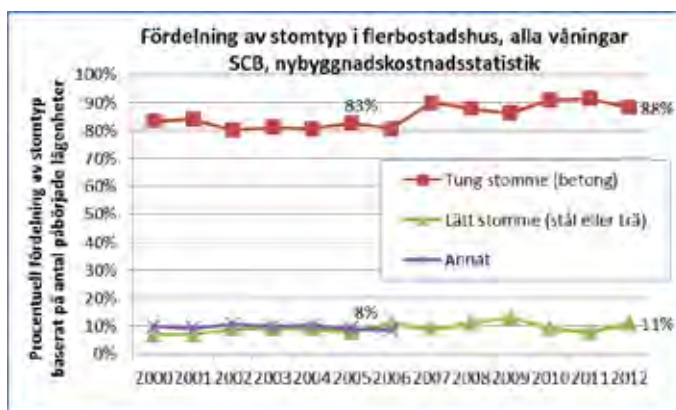
Undersökningarna avseende åren 2005 respektive 2012 har genomförts på ett likartat sätt. Arbetet inleddes med att sammanställa en lista över påbörjade flerbostadshusprojekt för den mätperiod som undersökningen omfattade. Uppgifterna togs fram i samarbete med en kommersiell aktör för projektbevakning och innehöll ett antal projektspecifika uppgifter. För att verifiera dessa uppgifter intervjuades byggherren i varje projekt. Uppgifter som kontrollerades var bland annat projektnamn, typ av objekt (flerbostadshus), geografiskt läge, tidpunkt för byggstart, antal lägenheter, antal våningar, vilken stomtyp som använts samt 2012 även faktisk leverantör av stommen.

Stomtyp klassificerades som antingen tung eller lätt. Med tung stomme avses att betong är det

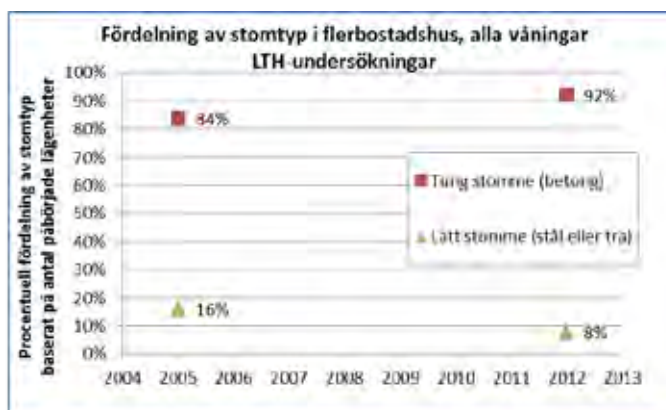
huvudsakliga materialet både i bärande vertikala byggdelar och i mellanbjälklag. Med lätt stomme avses att stål alternativt trä utgör det huvudsakliga materialet i både vertikala byggdelar och mellanbjälklag. En stomme som klassats som tung kan alltså innehålla bärande element av andra material än betong, till exempel stålpelare. Denna förenkling användes av praktiska skäl för att göra både intervjuer och efterföljande analys hanterlig. Beräkning av stomtypers andelar är gjord per hus, det vill säga hänsyn har tagits till att ett byggprojekt kan bestå av flera hus med olika stomtyper.

Undersökningen genomfördes via telefonintervjuer utförda av Gfk Sverige som är specialiserade på denna typ av undersökningsmetoder. För att minimera felkällor kopplade till själva metoden, användes en mall med fördefinierade frågor, och för vissa frågor även fördefinierade svarsalternativ. De som utförde intervjuerna blev först utbildade i frågeställningarna och hade under intervjuerna dessutom tillgång till förklaringstexter som stöd utifrån oklarheter kring frågorna skulle uppstå.

Telefonintervjuerna genomfördes cirka tre till sex månader efter den aktuella mätperiodens slut. Detta innebär att vissa projekt fortfarande var pågående medan andra hade hunnit avslutas då intervjuerna



Figur 1a. Fördelning av stomtyp i flerbostadshus (alla våningar) för perioden 2000–2012. Baserat på SCB:s nybyggnadskostnadsstatistik.



Figur 1b. Fördelning av stomtyp i flerbostadshus (alla våningar) avseende åren 2005 resp. 2012. Baserat på LTH-undersökningar.

genomfördes. Samtliga intervjuer dokumenterades i en excelfil där sedan alla projekt databehandlades för att kontrollera och analysera samtliga uppgifter. De projekt som visade sig ligga utanför urvalsramen eller där det inte var möjligt att få fram eller verifiera grundläggande uppgifter plockades bort. Undersökningen som avser år 2005 respektive 2012 var totalundersökningar, det vill säga samtliga projekt omfattades. Bortfallet i båda dessa undersökningar var dessutom litet, mindre än 7 procent.

Stomtypers andel utifrån tillgänglig SCB-statistik

Uppgifter om ingående stomtyper i flerbostadshus kan också fås genom SCB:s statistik för nybyggnadskostnader. Statistiken har en snävare population än den som ligger till grund för LTH-undersökningarna, se tabell 1. Inhämtning, bearbetning och tolkning av data har diskuterats ihop med ansvariga för statistiken hos SCB. Denna statistik är för övrigt den enda statistik från SCB där det är möjligt att få fram uppgifter om ingående stomtyper. Den statistik som använts omfattar perioden 2000–2012.

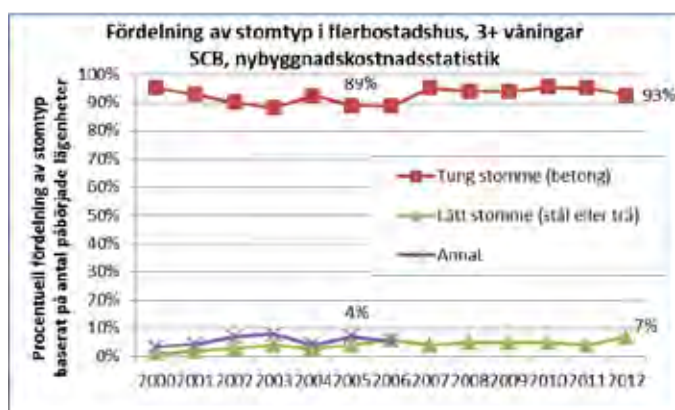
Nybyggnadskostnadsstatistiken, se SCB, avser lägenheter för permanent boende. Hus där antalet specialbostäder, till exempel studentlägenheter och äldreboenden, är större än

10 procent av totala antalet lägenheter, ingår ej. Detta är en skillnad jämfört med LTH:s totalstudier där specialbostäder ingår. Den klassificering av stomtyp som tillämpats av SCB är likartad med den som använts vid LTH-undersökningarna. En skillnad är dock att fram till år 2006 var det möjligt att ange om flera materialtyper användes. År 2007 tog SCB bort denna möjlighet och därefter är det det huvudsakliga materialet som avgör typ av stomme. Detta innebär att fram till 2006 finns även kategorin ”annat” som avser de fall där stomtypen bestått av flera materialkombinationer. Efter 2007 har dessa kombinationer införlivats i de mer entydiga klasserna tung eller lätt stomme utifrån principen vilken materialtyp som är dominerande.

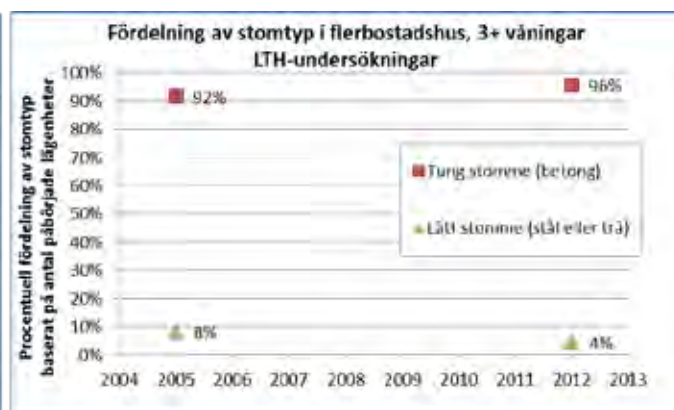
TEXT: RONNY ANDERSSON,
ADJ. PROFESSOR, LUNDS TEKNISKA HÖGSKOLA.
CHEF FÖRSKNING OCH INNOVATION, CEMENTA AB.
ronny.andersson@cementa.se
ROBERT LARSSON, DOKTORAND, LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA. PROJEKTLEDARE UTVECKLING, CEMENTA AB.
robert.larsson@kstr.lth.se.

	Populationsstorlek LTH-undersökningar (antal påbörjade lgh)	Populationsstorlek Nybyggnadskostnadsstatistik, SCB (antal påbörjade lgh)	Populationsstorlek Nybyggnadskostnadsstatistik, SCB (antal påbörjade lgh)
2000		8 597	4 621
2001		12 393	5 621
2002		11 705	7 501
2003		12 710	7 554
2004		16 883	10 592
2005	19 549	12 845	18 185
2006	31 515	15 263	
2007	13 974	16 310	
2008	11 145	9 019	
2009	9 495	6 961	
2010	17 762	12 127	
2011	18 407	13 398	
2012	16 045	12 520	16 506

Sammanställning över populationsstorlek för SCB-statistik och LTH-undersökningar.



Figur 2a. Fördelning av stomtyp i flerbostadshus med tre eller fler våningar. Avser perioden 2000–2012 och baseras på SCB:s nybyggnadskostnadsstatistik.



Figur 2b. Fördelning av stomtyp i flerbostadshus med tre eller fler våningar. Avser åren 2005 resp. 2012. Baseras på LTH-undersökningar.

INGENJÖRSKONST – VILKEN BETYDELSE HAR DEN I DAG?

Vetenskap och konst står inte i motsatsförhållande till varandra, de är komplementära. Det menar Klas Cederwall, professor på KTH och IVA.

Vi V-teknologer på Chalmers hade, för nu rätt länge sedan, en underbar lärare, Elias Cornell, i byggnadets historia, och han kom att prägla vår yrkessyn. Ämnet handlade om en skapande, estetisk gestaltning av olika byggnadsverk. Kyrkobyggnadets långa historia och ännu mer brobyggandet synliggör ett bärande kraftspel och ett effektivt utnyttjande av materialegenskaper.

Kanaler och slussar i Christoffer Polhems anda ger också uttryck för en kreativ och skapande ingenjörskonst. Vi ser hela tiden exempel på sådan strävan att balansera skönhet, hållbarhet och funktion. Det kan gälla den samiska kulturens kåtor och igloos som leder till nytänkande – stora, exotiska iskonstruktioner, "ishotell", som lockar turister från hela världen till Lappland.

Karl Popper myntade begreppet "Social ingenjörskonst", ett uttryck för en snabb förändring av samhället under 1900-talets början. Social ingenjörskonst har kopplats till den svenska välfärdsmodellen i Alva och Gunnar Myrdals anda och Lubbe Nordströms syn på "Lortsverige". Arkitekten Le Corbusier, modernismens främste teoretiker och stilskapare, framhöll att hus borde konstrueras på ett ändamålsenligt sätt och ville bygga om delar av Stockholms innerstad till "en stad för människan"! Moderniseringen av Stock-

holm efter andra världskriget blev ett av Europas mest radikala stadsbyggnadsprojekt.

KTH har sitt signum "Vetenskap och konst". En bra ingenjör är förtrogen med framförallt naturvetenskap och baserar, logiskt och rationellt, sitt agerande på fakta. En konstnär är kreativ och idérik med en intuitiv känsla som del i det skapande arbetet. Vetenskap och konst står inte i motsatsförhållande till varandra, de är komplementära. Ursprungligen var "konst" ett uttryck för kunskap, skapande förmåga och hantverksskicklighet. Begreppet "ingenjör" från latinets "ingenium" syftar på en tekniskt kunnig, kreativ person där vetenskapsmannens experimenterande och ingenjörens design- och konstruktionsarbete möter konstnärens skaparkraft.

Peter Höegs berättelse om den grönländska glaciologen Smilla och hennes "känsla för snö" understryker vårt nära samband med naturen. Smilla kan ett femtiotal olika former och benämningar på snö och is. Den frusna vattenmolekylen är unik, oändlig i sin variation. Det innebär en mångfald av snö- och isformer som har stor betydelse för livet och den mänskliga kulturen i polarområden. Att bygga i kallt klimat är alltid en stor utmaning!

Byggnadstekniken har utveck-

lats stegvis från en empirisk byggnadskonst till en naturvetenskapligt väl förankrad verksamhet. Det fanns först ingen teori, man extrapolerade och byggde vidare på gammal erfarenhet. Man lyckades som en fiolbyggare med "tyst kunskap" integrera den dynamiska analysen med erfarenhet av specifika materialegenskaper – träslagets förmåga att bidra till instrumentets resonanssvängningar och vackert, vibrerande ljud.

Två förgrundsgestalter i Sverige i utvecklingen av vattenbyggnadskonsten var J. Gust Richert (1857–1934) och Fredrik Vilhelm Hansen (1862–1929). Richert utnämndes vid förra sekelskiftet till professor i Vattenbyggnadslära vid KTH och under en kort period utvecklade han i nära samverkan med Hansen vattenbyggnadstekniken och samhällets vatteninfrastruktur för ingenjörsvetenskaplig utbildning och forskning. De bidrog på det sättet till utvecklingen av Sverige till ett modernt industriellt samhälle. Richert var ledamot av Stockholms stadsfullmäktige och Riksdagens första kammare, där han bland annat motionerade om inrättandet av ett kommunikationsdepartement. Richert grundade konsultföretaget Vattenbyggnadsbyrå som kom att spela en viktig roll i utvecklingen av vattenresurstekniken i vårt land och internationellt.

Hansen utsågs 1898 till vd i det privatägda Nya Trollhätte kanalbolag. Några år senare startar Kungl. Trollhätte kanal- och vattenverk med Hansen som vd. Regeringen ger nu klarsignal för en utredning om den stora vattenkraftstationen i Trollhättan. Riksdagen beslutar att bilda en vattenfallsstyrelse, vilket senare blir dagens Vattenfall. Hansen var starkt engagerad i tillkomsten av de tre första statliga storkraftverken i Trollhättan, Porjus och Älvkarleby och kom att spela en viktig roll för den tidiga elektrifieringen av Sverige. Parallellt fokuserade dessa pionjärer på den lika fundamentala betydelsen av tillgång till vatten av god kvalitet i vår vattenförsörjning.

Knutet till KTH har en speciell forskningsmiljö utvecklats genom så kallade dialogseminarier där olika kunskaps- och erfarenhetsrelaterade frågeställningar analyseras. Det skedde inledningsvis i samverkan med Dramatiska teatern i Stockholm och innebar ett brett reflekterande i skrivandet av deltagarnas textbidrag och i dialogen rörande det utvalda temat.

Den tyskamerikanska filosofen Hannah Arendt anger tre grundläggande mänskliga verksamheter som präglar vårt liv – arbete, tillverkning och handlande. Ingenjören är sinnebilden för det nödvändiga aktiva handlandet! Ett samarbete med utgångspunkt från dialogseminariet genomfördes mellan KTH och KSU, Kärnkraftsäkerhet och Utbildning AB, under 2010/2011 där representanter för kärnkraftverket i Forsmark och SKB, Svensk Kärnbränslehantering, deltog. Här betonades vikten av att respektera varandras kompetens. Både teori och praktiskt kunskapsbehövs för att skapa den goda ingenjörskonsten. En väsentlig fråga är vilken personalkategori i organisationen som har störst påverkan i kärnkraftverkens drift och säkerhetsarbete.

Ett annat perspektiv är ”processkänslan”, till exempel det strategiskt viktiga att kontrollrumsoperatörerna utvecklar en helhetsförståelse över driftprocessen. Det finns en problematik i kravet att följa fastställda instruktioner. Man måste tillämpa

regler med omdöme! Hur ska man uppgradera personalens kompetens samtidigt som den tekniska komplexiteten ökar? Frågan belyser det strategiska värdet av yrkeskunnande. En annan central fråga är att fördjupa förståelsen för just komplexiteten i den framtida ledarrollen relaterat till företagets verksamhetsutveckling. Det historiska perspektivet behövs för att utveckla en solid känsla för kommande utmaningar.

Nils Friberg, mångårig medarbetare i Vattenfall, försvarade nyligen sin doktorsavhandling ”Det ovägbars tyngd. Vattenfall och ingenjörens roll”. Det övergripande syftet var att visa ett annorlunda metodval för att belysa vad som präglar ett stort företag i dess syn på ingenjörssrollen. Fjärrvärme är ett miljövänligt, ekonomiskt fördelaktigt uppvärmningsalternativ. Mer än hälften av alla svenskar utnyttjar fjärrvärme.

Vid sidan av vattenkraften är kärnkraften energibäsa för fjärrvärmen. En viktig ambition är att stärka säkerhetskulturen i vårt land. För att belysa hur ett modernt energiföretag i dag arbetar, refereras här handläggningen av en allvarlig incident som nyligen inträffade i Nyköping. Kraftvärmeverket i staden havererade på grund av ett brott på en huvudledning i fjärrvärmeanläggningen. Anläggningschefen för fjärrvärmeverket meddelade att det inträffat ett haveri på värmepannan som orsakat stopp i fjärrvärme- och elproduktion. Han hade hanterat kriser förut, arbetat i den svenska nationella insatsstyrkan och varit säkerhetsrådgivare åt FN och han var medveten om att det gällde att handla snabbt, proaktivt. I denna situation är kommunikationen viktig, att tänka både med hjärnan och hjärtat. Medborgarna kommer först samtidigt som skadan för företaget ska minimeras. Räddningstjänsten stod i högsta beredskap.

Då vände det. Besked kom att värmeproduktionen skulle kunna vara igång till midnatt. I en slutkommentar betonades hur viktigt det är att alla inblandade i en incident som denna kan arbeta samordnat.

Det finns hos många en stark framtidstro som ser vetenskap och

teknik som hävstång för förändring och förbättring. Fribergs avhandling ville ge en mer ingående beskrivning av den traditionella ingenjörssrollen och det historiska ingenjörsidealet utveckling, en form av teknikhistoria. De två stora kulturströmningarna under 1700- och 1800-talen, upplysningstiden och romantiken, stimulerade en framväxande ingenjörskonst. Särskilt under 1900-talets första decennier kom bland annat det tyska inflytandet över vetenskap och konst att starkt och påverka både vår självuppfattning och vårt sätt att bearbeta samhällsfrågorna.

De första tyskspråkiga tekniska universiteten i Dresden, Berlin och Zürich fungerade som referenspunkter för den tidens ingenjörer. Om en svensk ingenjör, utbildad till exempel vid Chalmers, ville komplettera sin utbildning var det vanligt att göra det vid ETH.

”De tre musketörerna” var vänner från Chalmers som tillsammans reste till Zürich – Sigfrid Edström, Gustaf Dalén och Arthur Hultqvist. Dalén fick Nobelpriset i fysik och Edström var mycket aktiv ingenjörsvetenskapligt i samhället. Arthur Hultqvist introducerade fjärrvärme i Sverige och Norrköping och fick inbjudan att bli spårvagnschef i Berlin. Den ”allmänbildade ingenjören” behöver redan i grundutbildningen skaffa sig goda insikter i naturvetenskap, teknik, miljövetenskap och i ämnen som historia, litteratur och språk för att kunna utvecklas i sin ingenjörssroll.

Avslutningsvis, den viktiga framtidsfrågan – hur ska vi få de tekniska systemen att samspela med naturen på ett tekniskt, ekonomiskt, kulturellt och ekologiskt väl utvecklat sätt? Vi måste begränsa klimatpåverkan och klimatanpassa samhällssystemen inte minst den tekniska infrastrukturen. Det dubbla perspektivet, det naturvetenskapliga/tekniska och det samhällsrelaterade/humanistiska är delar i den strategiska analysen av teknikens roll och tillämpningar!

TEXT: KLAS CEDERWALL,
PROF EM VATTENBYGGNAD KTH OCH IVA
klas@cederwall.se



SAMHÄLLSUTVECKLING INNEBÄR NYA FÖR- UTSÄTTNINGAR FÖR STORA BYGGPROJEKT

Inte sällan beskrivs byggbranschen som konservativ och motvillig till förändringar, både av folk i branschen, av forskare samt av folk i allmänhet. Likväl har byggbranschen under årens lopp genomgått ett antal förändringar, ofta som reaktioner på nya förutsättningar skapade av förändringar i det omgivande samhället.

Den här artikeln redovisar hur ett antal projektledare i stora byggprojekt uppfattar att förutsättningarna för deras roll har förändrats de senaste åren, samt hur branschens självbild påverkar utvecklingen.

Studien omfattar 23 intervjuer av projektledare på byggherresidan och entreprenadsidan samt projekteringsledare, alla verksamma i byggprojekt med en kontraktssumma större än 500 mkr. Intervjupersonerna ombads beskriva förändringar de själva upplevt i sitt arbete, samt att resonera om bakomliggande orsaker och hur genomförandet av stora byggprojekt har påverkats. I analysarbetet kartlades kopplingar mellan bakomliggande samhällsförändringar, vilka nya företeelser det lett till i stora byggprojekt, samt slutligen hur förutsättningarna för organisation och ledning av stora byggprojekt därmed ändrats. Författarna är verksamma vid Luleå Tekniska Universitet, och studien är huvudfinansierad av Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond (SBUF). Till grund för denna artikel ligger en nyligen publicerad vetenskaplig artikel: "Societal Changes and New Conditions for the Management of Large Construction Projects" (<http://www.benthamscience.com/open/tobctj/articles/V007/TOBCTJ131111006.pdf>).

benthamscience.com/open/tobctj/articles/V007/TOBCTJ131111006.pdf).

Branschens självbild – risk för självuppfyllande profetia

När intervjupersonerna ombads att beskriva vilka förändringar de sett och upplevt var det flera som verkade lite roade av frågan, och spontant uttryckte att branschen är konservativ och att det inte varit så mycket förändringar:

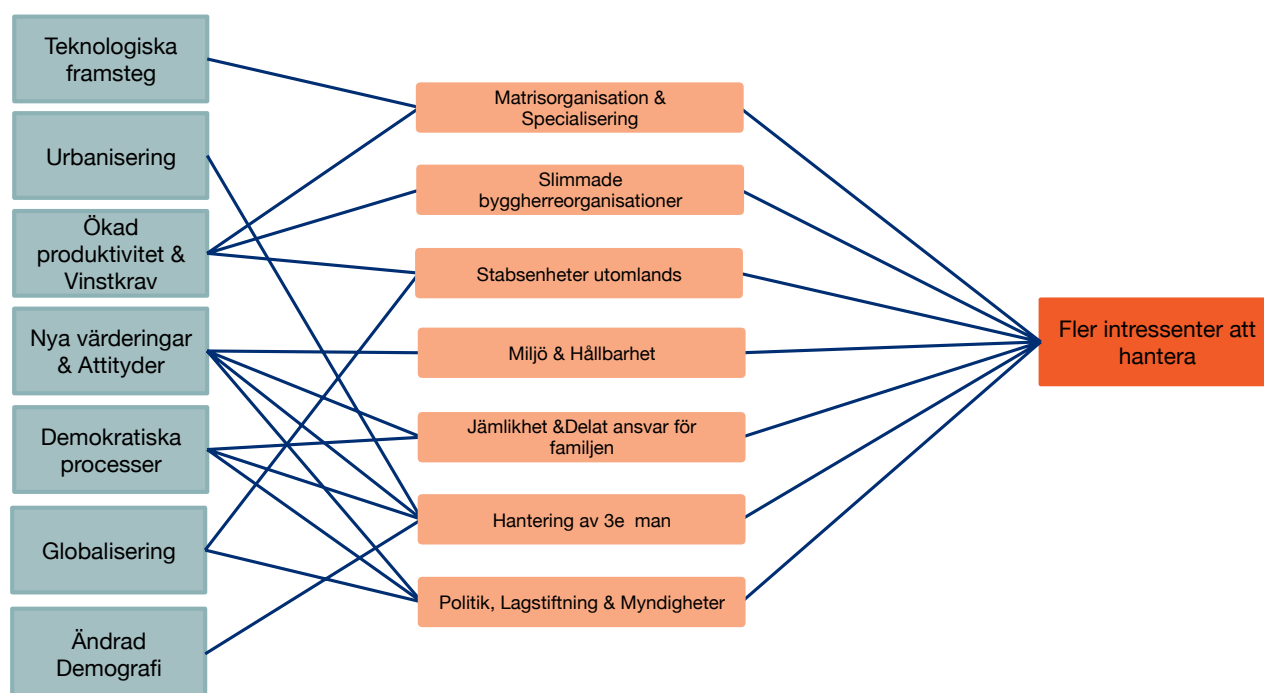
"Har det skett några förändringar i byggbranschen höll jag på att säga, det är en rätt konservativ bransch"... "Byggbranschen är väldigt konservativ, nästan lite för konservativ" (Entreprenör).

"Det här en ganska svårföränderlig bransch, säger alla" (Byggherre).

"Vi är så otroligt bundna till gamla sätt att göra saker och ting"... "Den här branschen är verkligen traditionell" (Projekteringsledare).

Även om det inte var en majoritet som reagerade på det sättet, så åter-

speglar uttalandena tydligt en attityd och uppfattning om att byggbranschen är svårföränderlig i grunden. Författarna har även i andra sammanhang såsom konferenser, möten och branschrapporter upplevt motsvarande inställning, vilket indikerar att fenomenet är djupt rotat i branschen. Det är nästan så att det största hindret för utveckling verkar vara en vitt utbredd uppfattning om att det inte är någon idé att försöka förändra metoder och arbetssätt i byggbranschen. Inte sällan är det tongivande personer i branschen som lite schablonartat fäller liknande konserverande uttalanden vilket är oroväckande då det enligt principerna för symboliskt ledarskap riskerar att befästa attityden för lång tid framåt. De lätt uppgivna citaten ovan är dock från intervjuer med projektledare som är i fyrtioårsåldern, personer som borde vara högst delaktiga i förändringsarbetet i branschen, vilket späder på oron.



Samhällsförändringar, nya företeelser, nya förutsättningar för stora byggprojekt

Genom att gruppera intervjuinnehållet erhöles sju kategorier av bakomliggande samhällsförändringar, 16 nya eller ökat förekommande företeelser, samt sju nya förutsättningar för organisation och ledning av stora byggprojekt.

Bakomliggande samhällsförändringar:

- Globalisering
- Urbanisering
- Ökade krav på produktivitet och vinst
- Ändrade värderingar och attityder
- Demokratiska processer – krav på ökad insyn och medbestämmande
- Teknologiska landvinningar
- Ändrad demografi

Det finns samband mellan ovanstående samhällsförändringar, till exempel har globaliseringen påverkat demografin och därmed sannolikt bidragit till att värderingar och attityder har ändrats. Vidare kan man tänka sig att ny teknologi såsom internetrevolutionen har bidragit till demokratisering av samhället, och även till globaliseringen. Denna typ av analys ligger dock utanför ramarna för denna studie.

Nya eller ökat förekommande företeelser i branschen

Somliga av nedanstående kategorier har förändrats under flera decennier men de flesta har under årens lopp successivt ökat i förekomst och blivit förhärskande.

- Matrisorganisationer och specialisering
- Slimmade byggherreorganisationer – i stället används fler konsulter
- Stabsenheter utomlands, direkt kontakt med utländska leverantörer
- Ökat fokus på miljö och hållbarhet
- Jämlikhet och delat ansvar för familjen påverkar resursplanering och arbetstider
- Ökat fokus och ökade krav på hantering av 3:e man
- Starkare beroende av politik, lagstiftning och myndigheter
- Industrialiserat byggande
- Informationsteknologi inklusive BIM
- Nya logistiklösningar
- Nya investeringsstrategier – ändrad syn på risktagande och spekulation
- Alternativa kontraktsupplägg och betalningsmodeller
- Samverkan och partnering
- Nya material och produktionsmetoder
- Utländsk arbetskraft – huvudentreprenör och UE

- Fler kvinnor i branschen samt ändrad åldersfördelning, erfarenhet och utbildningsnivå

Nya förutsättningar för organisation och ledning av stora byggprojekt

Effekten av ovanstående nya företeelser kan summeras i sju nya förutsättningar för organisation och ledning av stora byggprojekt:

- Fler intressenter att hantera
- Ökat tempo i genomförandefasen
- Större variation av kontraktsupplägg och samarbetsformer
- Större och mer komplexa projektorganisationer
- Krav på ökad öppenhet och dialog men också förbättrad förmåga att kommunicera
- Flexibla arbetstider och villkor krävs
- Produktionsmetoder och tekniska lösningar är ofta mer komplexa och fler till antalet

Av utrymmesskäl kan vi inte beskriva alla kopplingar som identifierades i det empiriska materialet, och inte heller spekulativa kopplingar som inte är grundade i underlaget. I stället har vi valt att ta upp ett belysande exempel på hur samhällsförändringar lett till nya företeelser samt till nya förutsättningar.

Vi beskriver hur antalet intressenter som ett stort byggprojekt måste hantera, har ökat.

Fler intressenter att hantera

Ledningen för stora byggprojekt måste i dag bemöta och hantera ett stort antal intressenter för att klara framdriften på ett effektivt och lagmässigt sätt, enligt intervjupersonerna långt fler än tidigare. Figur 1 beskriver orsakerna schematiskt, medan nedanstående text beskriver orsakskedjorna.

Matrisorganisationer och ökad specialisering i branschen innebär att fler parter är inblandade i projektet, både i form av interna funktioner samt i form av leverantörer såsom nischade UE och konsultföretag. Fler konsultföretag att hantera är också resultatet av att många beställarorganisationer i dag är nedbantade och till stora delar bemannar sina projekt med konsulter. Båda dessa företeelser kan delvis härledas till samhällets ökade krav på produktivitet och vinst, men den ökade specialiseringen är också en effekt av att teknologiska framsteg skapar nya arbetssätt som kräver specialistkunskaper inom delvis helt nya kompetensområden. Ökade krav på produktivitet och vinst har också, tillsammans med globaliseringen, bidragit till att fler företag i egen regi genomför internationella inköp. En effekt för projektorganisationen är ytterligare intressenter att hantera i form av företagsinterna funktioner samt leverantörer i andra länder.

"Något som är uppenbart är att beställarorganisationer har blivit mycket tunnare"... "behovet av extern kompetens har ökat, oavsett om det gäller projektledarkompetens, riskhanteringskompetens eller teknisk kompetens, så hade man den mer in-house tidigare" (Byggherre)

Samhällets värderingar kring jämlikhet och fördelning av ansvar och sysslor inom familjen har ändrats, vilket följts av motsvarande lagstiftning och regelverk. Flera intervjupersoner beskriver hur den egna familjesituationen påverkar arbetet, och hur dagis och skola samt idrottsklub-

bar och andra föreningar har blivit intressenter att beakta vid planering av möten, resurser och arbetsfördelning. Det kan inte nog understrykas att författarna är positiva till denna samhällsutveckling, men det vore ett misstag att inte våga titta på vilka konsekvenser det får och hur det kan hanteras. Följande citat belyser problematiken väl:

"Vi är den moderna familjen, jag får hämta på dagis ibland, lämna ibland – men min fru jobbar deltid nu så hon drar ett mycket tyngre lass där..." "Jag tar med mig jobbet hem, jag funderar och tänker igenom olika saker – det tar kraft, och man tappar fokus på barn och så." (Entreprenör)

Kravet på och tillika behovet av att hantera 3:e man (allmänheten) har ökat. Urbaniseringen gör att fler byggprojekt bedrivs i tätbefolkade områden, vilket naturligtvis leder till fler närboende samt närliggande företag och verksamheter att hantera. Den största orsaken får nog ändå anses vara kopplad till ändrade attityder och ökad utbildnings- och kunskapsnivå hos allmänheten, vilket ytterligare spåds på av framväxten av det så kallade informationssamhället. Internet gör att allmänheten lättare skaffar sig information om kommande byggprojekt, och därmed oftare än tidigare ställer krav och frågor kring hur projekten ska drivas. Slutligen leder stärkta demokratiska processer till att allmänheten också har starkare lagmässig grund för att ställa krav samt att politiker och myndigheter allt oftare påverkar processen. Byggprojektet får därmed ett stort antal tillkommande intressenter att hantera, samt att dessa är särskilt svårhanterliga då de ofta är svåra att förutse samt att de ibland har motstridiga viljor. Hållbarhetsfrågor har fått ökat fokus vilket också leder till nya krav för projekten att hantera. Miljöcertifiering av framför allt byggnader har ökat vilket genererar fler intressenter att hantera i form av certifieringsorgan, men indirekt också genom utökad dialog med myndigheter och specialister inom hållbarhetsområdet. *"Omvärldens och gemene mans ökade medvetenhet om till exempel miljöfrå-*

gor och ekonomi har gjort att vi fått tänka om och ändra fokus"... "Vi som entreprenörer möter många fler specialister i dag, inte minst hos beställaren." (Entreprenör)

Nya förutsättningar – nya sätt att organisera, bemanna och leda projekt

Utöver samhälleliga drivkrafter som vår studie fokuserat på så finns också affärsmässiga orsaker till att förändringar skett, men gränsdragningen är inte helt lätt att göra. Hur som helst går det inte att bortse från att vår studie pekar på att en väsentlig andel av de förändringar som skett tycks vara sprungna ur nya krav från samhället alternativt baseras på möjligheter skapade av samhälleliga förändringar. Därmed verkar det finnas potential för mer proaktiva förändringar som branschens aktörer driver.

När förutsättningarna för stora byggprojekt har ändrats, så borde också sättet som vi organiserar, bemannar och leder våra stora byggprojekt ses över. Sannolikt behövs en annan laguppställning i dag. Totalt sett behövs fler typer av kompetens i projektorganisationen, samt att lämplig kompetensprofil, förmåga och ledarstil hos projektledare sannolikt ser annorlunda ut i dag.

Mer forskning behövs för att förstå sambanden mellan samhällsförändringar och genomförandet av stora byggprojekt. Denna studie belyser att vi inte kan ta för givet att gårdagens lösningar avseende organisation och ledning är de bästa för stora byggprojekt i Sverige i dag. Det behövs också en attitydförändring: i stället för att uppgivet acceptera de konservativa krafter som finns, så ligger det i branschens intresse att våga se nya möjligheter och sluta måla upp en generaliserad bild av byggbranschen som förändringsobenägen.



TEXT: HENRIK SZENTES, DOKTORAND OCH KONSULT,

henrik@strability.se

PER ERIK ERIKSSON, BITRÄDANDE PROFESSOR I ENTREPRENÖRSKAP OCH INNOVATION pererik.eriksson@ltu.se



Samhällsbyggaren tittar närmare på några aktuella rättsfall. Hur löd domen och varför?

Väsentlig betydelse vid upplåtelse av väg enligt 49 § AL?

I en dom från 2014-04-02 slog HD fast att en fastighet kan beredas rätten till ett servitut till väg på en annan fastighet enligt 49 § AL endast om servitutet har en direkt anknytning till och är av väsentlig betydelse för behovet av enskild väg för samfärdsl och transporter till och från fastigheten. I det aktuella målet ansåg HD att det inte fanns någon byggnad eller anläggning på den kommunala fastighet för vilken det ansökts om en servitutsrätt för en gc-väg utanför detaljplanlagt område enligt

49 § AL som gjorde att det kunde anses vara av väsentlig betydelse för fastigheten att få en servitutsrätt. HD instämde därmed i underinstansernas bedömning att den planerade gc-vägen inte kunde anses vara av väsentlig betydelse för att tillgodose behovet av enskild väg för samfärdsl och transporter till och från kommunens fastighet. Gc-vägen ansågs i stället syfta till att tillgodose ett allmänt behov av ändamålsenliga kommunikationer kring den aktuella orten med omnejd.

HD klargör att förutsättningarna för bildande av servitut enligt 7 kap 1 § FBL och enligt 49 § AL skiljer sig åt i ett betydelsefullt avseende genom att kravet i FBL är att servitutet är av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning medan AL kräver att servitutet är av väsentlig betydelse för den aktuella fastighetens behov av väg för samfärdsl och transporter till och från fastigheten. Den utveckling i praxis vad gäller 7 kap 1 § FBL mot ett krav på funktionellt samband anförde

HD inte kan anses medföra att det är tillräckligt med ett motsvarande funktionellt samband vid bedömningen av om förutsättningarna enligt 49 § AL är uppfyllda.

HD 2014-04-02,
T5065-12

TEXT: INGELA BOIJE AF GENNÄS
ingela.boije.af.gennas@lm.se

Är en ledningsrättshavare sakägare vid ledningsrättsförrättning för en annan, korsande ledning?

Vid en ledningsrättsförrättning för en ny ledning visar det sig att den nya ledningen kommer att korsa en äldre ledning upplåten med ledningsrätt. Är då ledningsrättshavaren till den äldre ledningen sakägare i förrättningen och hur ska denne i så fall kallas till sammanträdet?

Enligt 18 § ledningsrättslagen är innehavare av särskild rätt till fastighet, som inlöses eller på annat sätt tas i anspråk för ledningsändamål, sakägare vid förrättningen, om

hans eller hennes rätt berörs.

Kända sakägare ska kallas till det första sammanträdet under förrättningen. Om det finns anledning att anta att det finns okända sakägare ska kallelse utfärdas även på dessa. Delgivning med okända sakägare sker genom kungörelse i den ordning som föreskrivs i delgivningslagen.

Vid upplåten ledningsrätt bör det för lantmätaren normalt sett framgå vilket utrymme på den tjä-

nande fastigheten som belastas med dessa rättigheter. Innehavare av sådana rättigheter bör därför anses som kända sakägare under förutsättning att deras rätt också berörs. När ny ledningsrätt upplåts i mark där det redan finns befintliga ledningar som upplåts med ledningsrätt eller servitut och den nya ledningsrätten korsar eller dras nära intill redan existerande ledningsrätter eller servitut, måste innehavaren av den existerande rättigheten anses vara

berörd på ett sådant sätt att denne är att anse som sakägare vid förrättningen. Eftersom ledningsrätten är känd för Lantmäteriet är ledningsrättshavaren att anse som känd sakägare och bör kallas till förrättningen genom ordinär delgivning.

Svea Hovrätt 2014-03-26, F 7368-13,
laga kraft

TEXT: JAN GUSTAFSSON,
TEKNISKT RÅD MARK- OCH MILJÖ-
ÖVERDOMSTOLEN

När ändras pågående markanvändning från åker när åkermarken inte längre brukas?

Malmö kommun inrättade ett naturreservat för Bunkeflo strandängar i södra delen av Malmö. Reservatet består till största delen av åker- och betesmark vilken inte har brukats sedan 1970-talet. Ersättningen vid naturreservatsbildning styrs av vad som är pågående markanvändning. Var pågående markanvändning åker/betesmark, skogsmark eller någonting annat? Markägaren hävdade att det var åker- och betesmark.

Eftersom det har gått lång tid sedan marken brukades som åker- och betesmark kan man rent språkligt tycka att marken i dag inte är åker- och betesmark. Begreppet pågående markanvändning ska dock enligt förarbetena ges en relativt generös tillämpning och innefattar inte bara det aktuella faktiska nyttjandet av marken.

Frågan är om jordbruksmark i långvarig trädålder behåller sin egenskap som sådan mark och därmed har ett

latent värde oavsett det faktiska brukandet, och i så fall hur länge. I något skede uppstår rimligen ett annat tillstånd, till exempel då den tidigare jordbruksmarken blir skogbevuxen och ett återställande inte kan ses som rationalisering utan som ny verksamhet.

Att marken tidigare har använts som åkermark talar för att den är brukbar, även om den vid värdetidpunkten till viss del var beväxt med träd, buskar och sly. Marken kan även åter fungera som åker- och betesmark efter relativt måttliga åtgärder.

Mark- och miljööverdomstolen fann mot bakgrund av det anförda att jordbruk – åkermark respektive betesmark – utgör pågående markanvändning inom berört område.

Svea Hovrätt 2014-04-25, M 6093-13, ännu inte laga kraft

TEXT: JAN GUSTAFSSON, TEKNISKT RÅD MARK- OCH MILJÖ-ÖVERDOMSTOLEN

Avstyckning för exploateringsändamål

HD återförvisade i en dom från 2014-04-08 ett ärende som rör avstyckning för exploateringsändamål till lantmäterimyndigheten. Syftet med exploateringen var att bygga en turistanläggning. Sökanden hade yrkat att ärendet skulle vilandeförklaras i avvaktan på att köpare och säljare gemensamt bedömt att planarbetet kommit så långt att ärendet kunde avgöras. Lantmäterimyndigheten fann år 2010 att vilandeförklaring enligt 4 kap 39 § FBL inte var aktuellt eftersom planarbetet inte kommit tillräckligt långt. Förrättningen

ställdes in eftersom aktualitets- och varaktighetskraven i 3 kap 1 § FBL inte ansågs vara uppfyllda. Planarbetet hade nu kommit betydligt längre och eftersom det var dagens förhållanden som skulle ligga till grund för bedömningen fann HD att frågan om tillstånd till den sökta fastighetsbildningen åter borde prövas av lantmäterimyndigheten som första instans.

HD 2014-04-08, T3027-12

TEXT: INGELA BOIJE AF GENNÄS
ingela.boije.af.gennas@lm.se

Åldersavdrag på ersättning ur byggförsäkringen

HD har i dom 2014-01-10 slagit fast att försäkringsgivare inte får göra åldersavdrag på ersättning ur byggförsäkringar.

Ett försäkringbolag hade år 2001 meddelat byggförsäkring för flerbostadshus. När bolaget år 2009 reglerade en takskada på husen gjordes ett åldersavdrag med 15 procent av åtgärdskostnaderna med motiveringen att huset vid tidpunkten var åtta år gammalt.

Försäkringstagaren, en bostadsrättsförening i Malmö, väckte talan mot försäkringsbolaget och gjorde gällande att

lagen om byggförsäkring inte medger åldersavdrag. Lagen, som är tvingande till försäkringstagarens fördel, anger uttryckligen vilka undantag från rätten till ersättning som får göras i försäkringsvillkoren. Åldersavdrag är inte ett sådant undantag. Försäkringsbolaget anförde som stöd för åldersavdraget att ersättningen ska bestämmas enligt skadeståndsrättsliga principer. Majoriteten i HD slår fast att åldersavdrag inte får göras. (Två ledamöter var skiljaktiga.) *HD 2014-01-10, T 240-12*

TEXT: SUSANNE EDENSVÄRD, ADVOKAT, MAQS LAW FIRM

Ersättning för mark som upplåts åt gemensamhetsanläggning?

En gemensamhetsanläggning bildas där tre småhusfastigheter får utfartsväg över en fjärde fastighet som inte kommer att använda vägen. Hur ska ersättningen bedömas för den mark som tas i anspråk?

Ersättningen för den mark som tas i anspråk ska utgå enligt bestämmelsen i 5:10 a FBL. Eftersom det inte är möjligt att exproprieras markområdet är det tredje stycket i paragrafen som styr ersättningen. Där framgår att förutom ersättning för marknadsvärdeinsnkningen på grund av upplåtelsen ska även skälig hänsyn tas till den marknadsvärdeökning som uppkommer för mottagande fastighet. Den vinst som uppstår ska alltså fördelas.

Då fastigheter bildas för enskilt bebyggande gäller enligt praxis att en skälig vinstfördelning uppnås om varje del av den bildade fastigheten erhåller samma värde per kvadratmeter (genomsnittsvärdeprincipen). Om till exempel en utfart ordnas genom att mark för ett vägskaft tillförs den fastigheten ska ersättningen för den marken normalt uppgå till genomsnittsvärdet av tomtens inklusive skaft. Någon skillnad om upplåtelsen sker enligt anläggningslagen eller genom marköverföring enligt fastighetsbildningslagen görs inte eftersom marken i båda fallen i sin helhet tas i anspråk som väg.

Ersättningen kan dock inte understiga marknadsvärdeinsnkningen för den fastighet som avstår marken eller överstiga marknadsvärdeökningen för den fastighet som erhåller vägskaftet.

I det här fallet, då tre fastigheter inom kvartersmark ska dela väg, beräknades genomsnittsvärdet som summan av fastigheternas värde dividerad med summan av deras arealer inklusive vägområdet. Avslutningsvis kontrollerades att ersättningen inte understeg marknadsvärdeinsnkningen för den fastighet som avstår marken eller översteg marknadsvärdeökningen för de fastigheter som erhåller vägen.

Svea Hovrätt 2014-04-07, F 8411-13, laga kraft

TEXT: JAN GUSTAFSSON, TEKNISKT RÅD MARK- OCH MILJÖ-ÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet bjuder in till samtal i Almedalen

Strandskydd och öppna kartdata heta ämnen

Jakten på det perfekta strandskyddet

Sveriges strandskydd omges ofta av konflikter. Stad ställs mot landsbygd, människa mot natur, stat mot kommun och medborgare mot myndighet när reglerna om strandskydd ska tolkas och tillämpas. Flera förbättringsinitiativ pågår – men siktar de rätt? Kom till halvtidsavstämning i jakten på det perfekta strandskyddet.

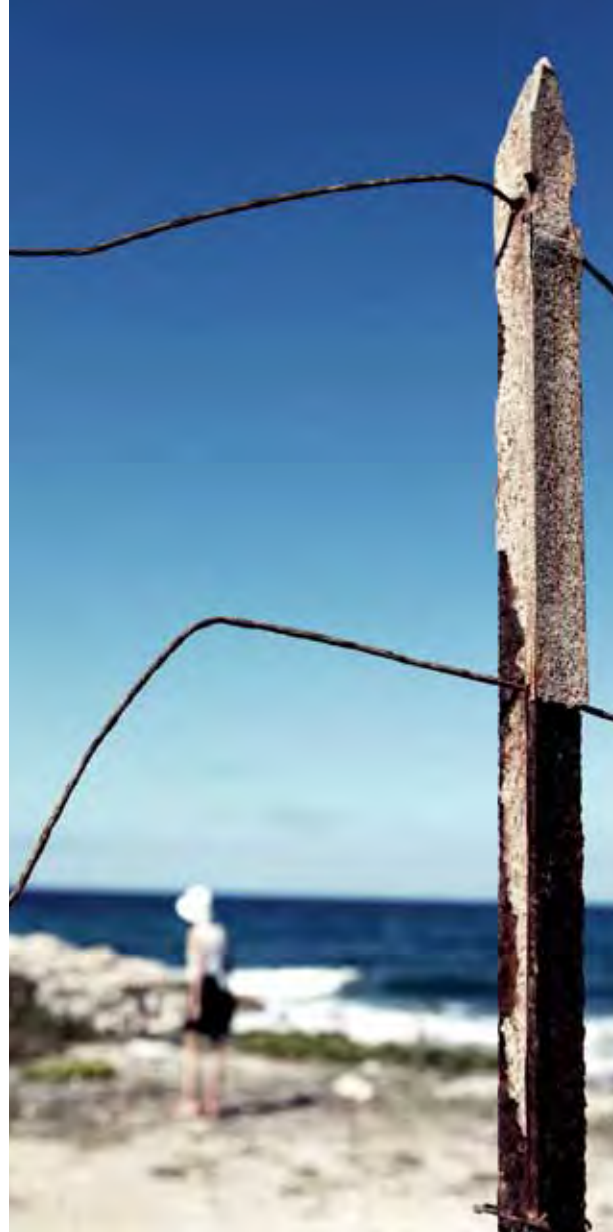
Öppet seminarium: Best Western Strand Hotell Visby, 1 juli

Öppna kartdata i Sverige?

Kartdata är en grundläggande ingrediens i många av de appar och tjänster som utvecklas på nätet. Trots det har offentliga kartdata idag ofta en prislapp. Beklagligt menar många – i andra länder har öppna kartdata skapat jobb och tillväxt. Kom och diskutera hur Sverige når fram till öppna kartdata.

Öppet seminarium: Wisby Strand och Kongress, 2 juli

Läs mer på www.lantmateriet.se/almedalen2014



LANTMÄTERIET





29 juni – 6 juli gör vi ett rejält försök att lägga det här.

Bygga Citybanans pendeltågstation 40 meter ner under T-centralen i Stockholm i all ära, men det här är en utmaning värd namnet. Hur ska vi få ännu mer fart på bostadsbyggandet? Ett pussel där knepiga bitar som mark, pengar, hållbarhet och människor måste passa ihop. I Almedalen tänker vi hålla ut allihop på golvet, vrida, vända och låta både drömmar och verklighet ta plats. Välkommen förbi oss (på Strandvägen vid Kallbadhuset) under veckan och prata mer om hur vi ska få ihop motivet Framtidens hållbara boende. Läs mer på ncc.se/almedalen