Hur kan förvaltningen få större plats i byggprocessen?

De senaste tio åren har nyproduktion av flerbostadshus i Sverige tagit fart. Kommer vi att stå inför ett likartat renoveringsbehov om 50 år som idag kan ses i Sveriges Miljonprogramsområden? Om den långsiktiga planeringen av förvaltningsfrågor åsidosätts och den inte ges tillräckligt stort fokus kan frågan bli ett faktum.

Studien handlar huvudsakligen om hur ett förvaltningsperspektiv kan integreras i hela byggprocessen och framförallt i tidiga skeden. Vi har undersökt en rad olika områden som antas kunna främja en god och långsiktig förvaltning, men även metoder och system som antas kunna hjälpa till att integrera förvaltningsperspektivet i tidiga skeden. Detta inkluderar exempelvis byggnadsinformationsmodeller (BIM), miljöcertifieringssystem och kommunala riktlinjer. Resultatet togs fram genom en dokumentstudie av två nyproduktionsprojekt samt intervjuer med olika bostadsutvecklare, byggherrar, entreprenörer och förvaltare. BIM i hela byggprocessen och förvaltningsskedet är något som i dagsläget skiljer sig i teorin mot hur det faktiskt används i praktiken.

En anledning till detta är varierad kunskap bland aktörer. Attityden till att använda digitala system och lagra information digitalt är överlag positiv. Många tror att både miljöcertifieringssystem och kommunala riktlinjer har ett genomslag och kan bidra till att driva utveckling i byggprojekt. För att dessa ska kunna integrera förvaltningsperspektivet i ett tidigt skede krävs det att förvaltningskrav är formulerade på ett tydligt sätt. Många aktörer menar att förvaltningsperspektivet alltid finns med i bakhuvudet, trots att det inte finns någon uttalad strategi för det. Det finns många aspekter som kan förbättras och förvaltningen bör highlightas mer under byggprocessens gång.

Vår uppfattning är att genom att belysa förvaltningsperspektiv i ett tidigt skede kan ett massivt renoveringsbehov i nyetableringsområden undvikas. Att undvika renoveringsbehov i stora bostadsområden anses relevant eftersom det påverkar människor, samhället och fastighetsbolag. Det påverkar boendes mående men skapar också stora finansieringsfrågor. När det nu byggts bostäder i snabb takt och i stor omfattning, likt i Miljonprogrammet, uppkommer frågan hur ett liknande renoveringsbehov om 50 år kan undvikas.

När det kommer till bostadsbyggnation i dagsläget är situationen en annan jämfört med Miljonprogrammet, bland annat eftersom det i stor utsträckning byggs bostadsrätter. I nyproduktionsområden idag är det flera aktörer involverade, varav studien kan komma bli relevant för samtliga. Studien anses huvudsakligen ge idéer på hur förvaltningsperspektivet kan belysas i byggprocessens tidiga skeden, men även hur en god och hållbar förvaltning kan främjas under byggprocessen.

Under studien blev det klart för oss att kostnader och kundmervärde är två huvudsakliga aspekter vid bostadsutveckling. Varje implementering av en ny metod, om det nu är BIM, miljöcertifiering eller något digitalt system likt en app, innebär en kostnad. Denna kostnad måste vägas mot vilket mervärde metoden har för den boende. Det finns många åtgärder som kan vidtas för att integrera förvaltningen i tidiga skeden, men så länge de inte genererar ett kundmervärde är det kanske inte värt att ta kostnaden för det.

Av: Amanda Johansson och Kajsa Persson

Originaltitel: Planering och integrering av fastighetsförvaltning i byggprocessen för nyproduktionsprojekt

<plats för länk>