

»VIKTIGT ATT
FRAMTIDSSÄKRA
MILJONPROGRAMMET«

BILAN DANHO, VD
BYGGMÄSTARGRUPPEN
STOCKHOLM



Patrik Nilsson: ROT-avdraget är viktigt för hela samhället

Tema: Hållbar renovering och ROT-priset 2019



KORT OM PATRIK NILSSON

Karriär i korthet: Examen i statsvetenskap samt medie- och kommunikationsvetenskap vid Uppsala universitet. Lång bakgrund inom olika SACO-förbund, kommer senast från Sveriges Ingenjörer där han arbetade som chef för utredningar och opinionsbildning. Är sedan 2014 samhällspolitisk chef på Företagarna.

Bostad: Bostadsrätt i området Atlas vid Sankt Eriksplan.

Intressen: Jag är nörd och älskar spel, framför allt boardgames – både att spela dem och att konstruera dem själv.

Bästa mat: Allt som är välagat och hemlagat.

Världens häftigaste byggnad: New Yorks skyline, den gav mig alltid en mäktig känsla när jag som 19-årig bodde utanför stan och åkte in mot Manhattan

Dold talang: Jag är en mästare på musikquiz!

Sänkt ROT-avdrag – färre jobb

Ett stabilt regelverk och separata tak för ROT och RUT, det menar Patrik Nilsson, samhällspolitisk chef på Företagarna, är två av de viktigaste faktorerna för en välfungerande ROT-sektor.

– Företagare gillar förutsägbarhet och ogillar den osäkerhet som ett politiskt maktskifte kan innebära, därför är det viktigt att den nya regeringen tänker långsiktigt kring avdraget, säger han.

Patrik Nilsson var en av initiativtagarna till ROT-upproret som startades i samband med att avdraget sänktes 2015. Fyra år senare visar statistik att efterfrågan på ROT-tjänster ännu inte har hämtat sig och att antalet köpare fortsatt sjunker.

– Vita heltidsjobb har försvunnit som en konsekvens av sänkningen av ROT-avdraget. Efterfrågan borde vid det här laget ha stabiliserats men det finns fortfarande färre uppdrag generellt sett, vilket talar för att dessa jobb nu istället utförs svart, konstaterar Patrik Nilsson och tillägger:

– Sänkningen av ROT-avdraget har slagit hårdast mot de små företagen eftersom deras kunder i hög grad är privatpersoner. På grund av detta är de mer konjunkturs- och priskänsliga än större aktörer vars kunder oftare utgörs av företag och offentlig sektor.

Vita heltidsjobb har försvunnit

Att Finansdepartementet inte räknar med dynamiska effekter av ROT-avdraget ser Patrik Nilsson som bekymmersamt, och han menar att detta tenderar att ge en

missvisande bild av avdragets inverkan på samhällsekonomin.

– Skattereduktionen ses i stadsbudgeten som en utgift, vars ökade skatteintäkter till följd av flera vita jobb inte räknas med. ROT-avdraget motverkar svartarbete och korruption och innebär att professionella och seriösa företagare kan konkurrera på bättre villkor. ROT-avdraget måste finnas

eftersom skattenivåerna på konsumenttjänster ligger alldeles för högt i Sverige. Priserna för byggtjänster är desamma oavsett om det är en privatperson eller ett företag som betalar för dem, och privatpersoner har i regel inte den köpkraft som krävs för att kunna betala vad det faktiskt kostar, säger Patrik Nilsson och tillägger:

– Att taket för ROT-avdraget sänktes från 50 till 30 procent har inneburit en avstanning i den vita delen av ekonomin,

vilket också har fått nationalekonomiska konsekvenser.

»Ge RUT och ROT varsitt tak«

Taket för RUT och ROT är i dag gemen-samt och uppgår till max 50 000 kronor per person och år. Detta, menar Patrik Nilsson, gör att sektorerna tvingas konkurrera med varandra om konsumenternas pengar.

– Många hushåll prioriterar RUT-avdraget eftersom dessa tjänster ofta är en löpande månadskostnad, och då väljer de kanske bort att renovera. Det bästa hade varit att separera dessa avdrag så att de fick varsitt tak.

Patrik Nilsson ser att ROT-sektorn har en stor och framtidsljus marknad – renoveringar och tillbyggnationer kommer alltid

Sänkningen av ROT-avdraget har slagit hårdast mot de små företagen

att efterfrågas. Utmaningen handlar snarast om att ge företagen som verkar inom denna bransch förutsättningar att kunna kalkylera sina risker.

– Företagare gillar stabilitet och långsiktighet och ogillar den osäkerhet som ett politiskt maktskifte kan innebära. En prioritet för den nya regeringen är därför att skapa förutsättningar för att reglerna kring ROT-avdraget ska vara stabila och långsiktiga.

TEXT OCH FOTO: NICOLE KLING



ROT-PRiset 2019

STOCKHOLMS STADSMUSEUM

Fastigheten vid Södermalmstorg har prytt sin plats sedan 1600-talet och har under århundradena bland annat tjänat som skola, kyrka och stadshuskällare. I renoveringen av det anrika landmärket var målsättningen att ta bort spår från tidigare ombyggnationer och att öppna upp planlösningen genom att ta bort förbyggnader för fönster och omvandla kontorsrum till publika ytor. Dessutom var en förbättring av tillgängligheten central, liksom att göra en teknisk uppgradering i form av ny ventilation, nytt värmesystem och ny belysning.

Fastigheten är ett byggnadsminne, vilket har inneburit flera avvägningar när ny teknik skulle förenas med det gamla huset – här utgjorde installationen av den nya ventilationsanläggningen den största utmaningen. Hållbarhet har varit prioriterat i detta arbete, vilket bland annat inneburit att 94 procent av allt byggavfall har återvunnits och att byggnadens energiförbrukning har minskat med 50 KWh/kvm.

KVARTERET GRÄVLINGEN

Demokrati och jämställdhet har varit ledord i renoveringen av Kvarteret Grävlingen på Regeringsgatan och ambitionen har varit att öppna upp det tidigare slutna bankpalatset till en trygg och inbjudande plats för allmänheten. Den karaktäristiska ljusgården inrymmer numer såväl restauranger som co-workingytor och runtom finns kontorsytor med fönster som vetter mot inomhustorget. Halvprivata, privata och allmänna ytor går i varandra och skapar plats för spännande möte.

Grunden till den nuvarande fastigheten Grävlingen uppfördes på 1970-talet och år 2002 genomfördes genomgripande ombyggnationer. I arbetet med den senaste renoveringen har den största tekniska utmaningen bestått i att anpassa gatuhöjder till nya entréer och bjälklag. Man har i projektet försökt att behålla mycket av de befintliga materialen och glaspartierna och undvikit att riva där det har varit möjligt.



Beställare	Fastighetskontoret i Stockholm stad
Arkitekt	Cedervall arkitekter/HOS Arkitekter
Entreprenör	Serneke Bygg AB
Adress	Götgatan 1, Ryssgården, Stockholm

FOTO: EMMA ANDERSSON (INTERIÖR) | SERNEKE (EXTERIÖR)



Beställare	AMF Fastigheter
Arkitekt	Equator Stockholm AB
Entreprenör	Zengun AB
Adress	Regeringsgatan 59, Stockholm

FOTO: SARA DANIELSSON



här är de nominerade

NATIONALMUSEUM

Renoveringen och ombyggnaden av Nationalmuseum är en av de största omdaningarna av ett statligt byggnadsminne i modern tid. Projektets omfattning och komplexitet har krävt en hög närvaro på plats och tät kommunikation mellan beställare, entreprenörer, konsulter och hyresgästen. Byggnaden har höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden både in- och utvändigt och ambitionen har varit att, utöver att uppdatera byggnaden till en fullt modern museifunktion, ta fram och stärka dess ursprungliga originalarkitektur. Balansen mellan att värna ett 150 år gammalt byggnadsminne och att utveckla byggnaden för nya krav har varit en utmaning, de tekniska installationerna har i största mån placerats dolt i byggnaden.

Nationalmuseum är nu miljöcertifierat med en beräknad minskad energiförbrukning trots högre klimatkrav och mer klimatiserad yta. För att minska projektets långsiktiga miljöpåverkan har procentandelen avfall som lagts på deponi minimerats till 0,3 procent av byggavfallet.

FRANS SCHARTAU

Frans Schartaus Handelsinstitut uppfördes 1913 i en tidstypisk nationalromantisk stil och byggnaden ingår i Södermalms-silhuetten. Projektet har inneburit en fullständig upprustning med byte av tekniska system och anpassning för skolverksamhet i ny regi: det nya P A Fogelströms gymnasium.

Byggnaden är kulturhistoriskt klassificerad (grönmärkt), vilket innebar begränsningar för vilka åtgärder som fick vidtas i renoveringsarbetet. De byggnadstekniska utmaningarna bestod i att ta tillvara på byggnadens särprägel och historiska värden och samtidigt anpassa den till modern skolverksamhet. De högt ställda miljömålen gav en energieffektivisering med 41,9 procent och i renoveringen har stor vikt lagts vid att välja långsiktigt hållbara och giftfria material. Genom att renoveringen BIM-projekterades kan den digitala informationen om byggnaden användas i den löpande förvaltningen och på så sätt spara stora resurser.



Beställare	Statens fastighetsverk
Arkitekt	Wingårdhs/Wikerstål
Entreprenör	Skanska Sverige AB
Adress	Blasieholmshamnen 2, Stockholm



Beställare	Skolfastigheter i Stockholm AB
Arkitekt	Cedervall arkitekter
Entreprenör	Skanska Sverige AB
Adress	Stigbergsgatan 26, Stockholm



projektet

NACKA STRAND NO4

Det tidigare kontorshuset i Nacka Strand har byggts om och byggts till för att istället bli bostäder och förskola. Ombyggnaden från kontor till attraktiva bostäder är en del av en större förvandling av Nacka Strand, från att ha dominerats av kontor till att bli en tät, blandad och levande stad.

Det befintliga huset uppfördes under tidigt 1990-tal och byggdes ursprungligen för att inrymma två större hyresgäster, bland annat har Telia och Apoteket haft sina huvudkontor i denna byggnad. I fastigheten finns även en förskola och ett garage som är gemensamt för hela området, vilket gör att byggnaden är tillgänglig även för de som inte bor här. En av de stora byggnadstekniska utmaningarna har varit att hantera de olika marknivåerna i anslutning till huset, inte minst med avseende på fasadens nya horisontella stålprofiler och lösningar för håltagning för ventilationsdon.



Beställare	Oscar Properties
Arkitekt	Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter
Entreprenör	Oscar Properties Bygg
Adress	Fabrikörvägen 4-10, Nacka

FOTO: MIKAEL OLSSON



PRISUTDELNING 24 MAJ

Årets vinnare av ROT-priset presenteras på ett frukostmöte i Kulturhuset 24 maj. Alla är varmt välkomna! Anmäl dig på: stockholmsbf.se/rotprisutdelning2019

ROT-priset instiftades av Stockholms Byggmästareförening 1990 och är ett årligt pris som tillkommit för att främja ombyggnation i Stockholm. Priset ges till den beställare, arkitekt respektive byggtreprenör som bäst tillvaratagit byggnadens särdrag och kvaliteter.

Jury för ROT-priset 2019:

- ▶ Anna-Greta Leijon, ordförande, f.d. Skansenchef
- ▶ Anders Larsson, Thetis AB
- ▶ Jan Wejdmark, Newsec
- ▶ Timo Karasalo, GWSK Arkitekter AB och vinnare av ROT-priset 2018

► VD HAR ORDET

Hållbar renovering engagerar och involverar

Den bebyggda miljön som omger oss innefattar många olika värden, allt från kulturhistoria och estetik, till teknik och arkitektur. Dessa platser har också andra mer osynliga värden i form av socialt kapital – det vill säga de boende och de aktörer som finns och verkar där.

I dag har de allra flesta bostadsföretag ambitionen att på olika sätt involvera de boende i en renoveringsprocess. Ett exempel på det är när miljonprogrammets fastigheter ska upprustas, målet är ofta att fastigheterna ska anpassas till dagens standarder och krav på hållbar energianvändning, men utan att de värden som finns i området förloras.

I år delar Stockholms Byggmästareförening för 28:e året i rad ut det prestigefyllda ROT-priset. Priset tillkom 1990 för att främja ansvarsfull ombyggnation i Stockholm och tilldelas ett projekt där byggherren fokuserat på att ge byggnaden förlängd brukstid och tillvaratagit dess särdrag och kvaliteter. För att vi ska uppnå en hållbar upprustning av vårt äldre bostadsbestånd krävs att alla olika värden hos en byggnad eller ett område beaktas, och att den lokala kunskap som finns på platsen integreras i processen tillsammans med kompetens från alla olika aktörer.

Kristin Andersson

Verkställande direktör
Stockholms Byggmästareförening



Teknisk kompetens extra viktigt vid ROT-arbeten

Renoveringen av miljonprogrammet är i full gång, ett utmanande arbete som måste ta hänsyn till flera olika hållbarhetsaspekter. Dessutom är det viktigt att framtidssäkra renoveringarna så att underhållet av fastigheterna kan ske kontinuerligt och resurseffektivt.

Bilan Danho är vd för Byggmästargruppen Stockholm och ledamot i Byggmästareföreningens ROT-utskott. Han ser att det i ROT-arbeten ofta är extra viktigt med teknisk kompetens hos personalen, i synnerhet när det gäller renoveringar av äldre fastigheter utan ordentlig dokumentation – som miljonprogrammet.

– I renoveringsarbeten måste man ha respekt för att huset kan bjuda på överraskningar, i form av exempelvis asbest. Eftersom det ofta är många snabba beslut som måste tas på plats är det extra viktigt att ha byggkunnig personal när man jobbar med ROT, säger Bilan Danho.

Information är A och O

Renoveringen av miljonprogrammet innebär att byggföretagen arbetar inne i människors hem. I synnerhet om hyresgästerna är kvarboende ställs det höga krav på byggföretagens förmåga att visa hänsyn och kommunicera. Att skydda så mycket som möjligt av boendemiljön från damm och förlägga bullerarbete under kontorstid är några av rutinerna som Bilan Danho lyfter fram i denna situation. Vidare understryker han betydelsen av fungerande kommunikation mellan beställare, byggföretag och hyresgäster.

– Vi är ödmjuka när vi går in hos hyresgästerna, det är ju deras hem vi jobbar i och vi måste ha respekt för att de boende kan störas av vårt arbete. Löpande information är A och O och vi jobbar både med en digital kommunikationsportal där



► Bilan Danho är vd för Byggmästargruppen Stockholm och även ledamot i Byggmästareföreningens ROT-utskott

exempelvis tillval görs och med att skicka ut nyhetsbrev till de boende varje vecka där det framgår hur arbetet fortskrider, säger Bilan Danho.

Olika aspekter av hållbarhet

Renoveringen av miljonprogrammet involverar flera olika hållbarhetsaspekter – sociala, ekonomiska och klimatomfattiga – som måste vägas mot varandra. Vilka delar i husen måste bytas ut för att fastigheten ska uppnå energimålen och hur mycket kan man renovera utan att det innebär alltför stora hyreshöjningar för de boende?

– Många av miljonprogramshusen måste totalrenoveras och de sociala ytorna måste göras tryggare. Samtidigt ska den sociala utsattheten och segregationen som råder i vissa av dessa områden inte förstärkas av renoveringarna. Det är en balansgång, säger Bilan Danho och tillägger:

– Tillsammans med fastighetsägaren och förvaltaren försöker vi hitta hållbara och utbytbara material. Vi är noga med att dokumentera vad vi bygger in så att det ska vara lätt att byta ut beståndsdelar i framtiden utan att behöva göra onödigt stora ingrepp i fastigheten.

TEXT: NICOLE KLING