
Sju perspektiv på framtidens boendemiljöer

Vi skapar långsiktiga och hållbara
samarbeten tillsammans med
Sveriges kommuner.
April 2017



”För mig är en attraktiv stad livet mellan husen. Närheten till kultur, restauranger, natur och jobb gör en stad attraktiv”

– Niklas Nordström, kommunstyrelsens vice ordförande i Luleå



Riksbyggen och kommunen – mot gemensamma mål

Ända sedan starten på 40-talet har Riksbyggen legat i täten när det handlar om att forma, utveckla och förvalta framtidens fastigheter och boenden. Inspirationen hämtar vi både i vår rika historia, men framförallt genom att blicka framåt och omfamna ny teknik och utveckling. Allt sedan starten har vi byggt upp en omfattande erfarenhet som en långsiktig och ansvarstagande samhällsutvecklare som alltid sätter hållbarhet och människan i centrum. Här berättar vi om vårt engagemang och våra erfarenheter samt hur vi kan vara en partner för utveckling i din kommun.

Erfarenhet

Vår långa erfarenhet har vi nytta av dagligen när vi, tillsammans med kommuner, investerare och fastighetsägare är med och utvecklar nya bostadsområden, bostadsformer- och funktioner. Vi är även en av marknadens mest anlitade fastighetsförvaltare. Det har gett oss kunskap om hur vi långsiktigt ska förvalta och ta hand om fastigheter så att det finns förutsättning för att utveckla funktioner och värde över tid.

Samhällsansvar

Vårt mål är att alla ska kunna bo, trivas och leva ett bra liv i och mellan husen. Vi deltar i bostadsrättsföreningarnas vardag med förvaltning och i dess föreningsliv och vi har fokus på att bevaka våra medlemmars intressen. Ofta driver vi bostadsfrågor tillsammans med andra organisationer för att få ett bättre genomslag. Vi träffar till exempel regelbundet politiker och diskuterar viktiga boendefrågor som ekonomi, finansiering och miljö. Dessutom prioriterar vi frågor om hur vi tillsammans kan öka tillgängligheten, tryggheten och skapa naturliga mötesplatser.

Långsiktighet

För Riksbyggen innebär långsiktighet detsamma som att ta ett helhetsansvar så att det samhälle, de fastigheter och funktioner vi utvecklar idag ska fungera för kommande generationer. Men för att kunna ta vårt ansvar fullt ut måste vi även bygga långsiktiga och hållbara relationer med våra medlemmar, partners och leverantörer. Det är i det långsiktiga samarbetet som vi tillsammans kan vara nytänkande och utveckla våra kunders affärer.

Kooperativt företag

Riksbyggen är ett kooperativt företag, vilket innebär att vi är medlemsägda. Det är en modern och demokratisk företagsform som vilar på grundpelarna; inflytande, delaktighet och gemenskap. För oss betyder det att vi kan kombinera demokrati med affärsutveckling och socialt ansvarstagande. Ett kooperativt företag innebär att medlemmarna styr verksamheten och aktivt deltar i beslutsfattandet. Det innebär även att det blir lättare att göra långsiktiga investeringar, eftersom vi inte behöver ta hänsyn till kortsiktiga avkastningskrav. Målet är att skapa en bra verksamhet för våra medlemmar, inte att vinstmaximera. Vi ger utdelning på andelarna som medlemmarna har och sedan 2005 tillämpar vi ytterligare en klassisk kooperativ princip med återbäring på förvaltningstjänsterna.

Tydlig värdegrund

För att vara en långsiktig och hållbar samhällsutvecklare som sätter människan i centrum har vi en tydlig värdegrund. Allt Riksbyggen gör utgår från våra kärnvärden:

Långsiktighet

Vi utvecklar hållbara boenden och tar alltid hänsyn till hur de påverkar helheten på lång sikt.

Trygghet

Vi är pålitliga och finns alltid nära våra kunder och ägare.

Samverkan

Vi samverkar aktivt med omgivande samhälle och våra kunder och ägare påverkar verksamheten.

Nytänkande

Vi uppmuntrar och tar initiativ till nya idéer och lösningar för utveckling av vår affär.

Vad gör Riksbyggen?

Riksbyggen utvecklar bostadsrätter, hyresrätter, villor och radhus i nyproduktion med olika koncept för olika behov genom livet. Vi är även en av Sveriges största fastighetsförvaltare och har dessutom lång erfarenhet av renovering och ombyggnadsprojekt.

Fördelar med kooperativ företagsform

- Demokratisk medlemskontroll
- Långsiktighet
- Kundnära
- Medlemsnytta i fokus
- All vinst går tillbaka till medlemmarna och till att utveckla verksamheten

Ägare, andelsinnehav

- 43,3% Intresseföreningar
- 21,5% Byggnads
- 12,8% Kommunal
- 6,5% Lokalföreningar
- 6,5% Folksam
- 3,6% Målareförbundet
- 2,5% KF
- 1,8% Elektrikerförbundet
- 0,8% Övriga
- 0,7% Den goda staden



Låt oss bygga framtiden tillsammans

Om man ska bygga långsiktigt hållbara boenden och skapa livskvalitet, gäller det att göra rätt från början. För oss på Riksbyggen är det därför avgörande att lyssna på vad människor har för behov, drömmar och visioner. Men det är minst lika viktigt att arbeta nära och ha en bra dialog med Sveriges kommuner. För det är när vi låter våra kunskaper mötas och vi jobbar tillsammans som vi kan göra skillnad och bygga ett hållbart samhälle för framtiden.

Innehåll

- 1. En bra blandning skapar mångfald, rörlighet och trivsel.....**sid 6
Vi utvecklar en bred blandning av boenden och upplåtelseformer som passar alla, oavsett livssituation – från student till pensionär.
- 2. Att skapa bostäder åt unga är att tänka långsiktigt**sid 10
Arbetsmarknaden och studiemöjligheterna har förändrats vilket gör att man måste våga tänka nytt för att behålla och locka yngre kommuninnevånare.
- 3. Att bygga för äldre är att bygga för framtiden**sid 12
Anpassade och tillgängliga lägenheter ger livskvalitet åt äldre.
- 4. Från samhällsutveckling till förvaltning – Vi tar hållbarhet på allvar.....**sid 14
Riksbyggen drivs av att utveckla ett mer hållbart samhälle.
- 5. Dialog – Vägen mot social hållbarhet.....**sid 16
För oss betyder social hållbarhet att ta ansvar för människor.
- 6. Naturliga mötesplatser skapar liv mellan husen**sid 18
Att utveckla och förvalta boenden där människor trivs, handlar om att tänka utanför hemmets fyra väggar.
- 7. Tusen anledningar att rusta miljonprogrammet** sid 20
Riksbyggen ger äldre områden en ny framtid.
- 8. Exempel på saker som gör oss speciella**sid 22

1

En bra blandning skapar mångfald, rörlighet och trivsel



"Utmaningen framöver är att skapa bra bostäder för alla, oavsett storlek på plånboken."

Stefan Attefall fd bostadsminister

Riksbyggens devis är Rum för hela livet. Det innebär att vi utvecklar en bred blandning av boenden och upplåtelseformer som passar alla, oavsett livssituation – från student till pensionär. Blandningen skapar inte bara en rik variation och mångfald där människor med olika intressen, bakgrunder och åldrar kan bo tillsammans. Det ger även rörlighet på bostadsmarknaden, en större social hållbarhet samt bidrar till integration i kommunen.

Blandade upplåtelseformer för ett mer levande samhälle

En bra mix av upplåtelseformer där man blandar hyreslägenheter, bostadsrätter och egna hem, seniorboenden och lägenheter för unga vuxna, skapar ett mer levande samhälle. När människor med olika bakgrund, ålder och intressen ges utrymme att träffas ökar möjligheterna till integration och det skapas en större mångfald och ökad social hållbarhet.

Förtätning

Det finns många fördelar med att förtäta befintliga bostadsområden. Den nödvändiga infrastrukturen och servicen som skola, omsorg, butiker och kommunikationer är redan etablerad. En förtätning innebär även fördelar för de boende. Människor kan bo kvar i ett område som de trivs i även om deras livssituation förändrats.

En förtätning ger kommuninvånare möjlighet att hitta ett boende som passar dem i olika

skeden av livet så att de kan stanna i kommunen. Med blandade upplåtelseformer kan vi bygga för olika åldersmålgrupper och därigenom skapa förutsättningar för rörlighet inom kommunen.

Ökad trygghet för kommunen

Att förtäta och bygga för blandade åldersgrupper med olika upplåtelseformer innebär även en större trygghet för de boende. Människor har olika livsmönster och rör sig på olika tider av dygnet, därigenom skapas en naturlig cirkulation, rörelse och möten.

Ökat underlag för service

När vi bygger för ökad mångfald i en kommun så ger det även ett spännande och variationsrikt liv på platserna där människor möts. Eftersom vi alla är olika, med olika intresse och preferenser, så ger spridningen av målgrupper och generationer ett bra och varierat underlag för affärer och service – från utbud i butiker och restauranger till funktioner som bibliotek och vårdcentraler.

Vad gör Riksbyggen

- Vi bygger bostadsrätter, hyresrätter, villor och radhus.
- Vi har pilotprojekt för yngre
- Vi bygger för olika målgrupper i samma område. I exempelvis Västra Hamnen i Malmö och i centrala Mölndal har vi skapat en blandning av både seniorboende Bonum med StegEtt för det lilla hushållet, samt vanliga bostadsrätter.
- På flera platser, bland annat i Högdalen, i Stockholm, bygger vi hyresrätter och bostadsrätter i samma stadsdel.
- Riksbyggen går i tåten för regeringens satsning 100-klubben, som innebär att vi under en treårsperiod kommer att erbjuda minst 100 nyanlända arbete eller praktikplats.

Området Holma i Malmö är ett exempel på hur förtätning skapar en bra mix av boende.



Att blanda åldrar, målgrupper och upplåtelseformer skapar dynamik till bostadsområden.



"Riksbyggen har förvandlat Sundbybergs baksida till något vi är stolta över och gärna visar upp"
- Mikael T Eriksson, Kommunstyrelsens ordförande, Sundbyberg



Att skapa bostäder åt unga är att tänka långsiktigt



Idag är det vanligt att ungdomar väljer att lämna sin hemort för att studera eller jobba på annan plats. Arbetsmarknaden och studiemöjligheterna har förändrats vilket gör att kommuner och andra aktörer måste våga tänka nytt för att behålla och locka yngre kommuninnevånare.

Det viktiga för kommunerna är att hitta sin nisch men också att kunna erbjuda de som vill bo kvar, studera på distans, driva eget eller arbetspendla goda förutsättningar för att kunna stanna. Det gäller för kommunerna att satsa på små, yteffektiva och målgruppsanpassade bostäder som de unga kan efterfråga utifrån sina förutsättningar som inkomstnivå, sparande och kötid så att de unga kan komma in på bostadsmarknaden.

Mindre bostäder/ensamhushåll ger positiv ekonomisk effekt

Idag är det 1,1 miljoner unga människor som är på väg ut eller är nya på bostadsmarknaden. Tyvärr har bostadsbyggandet av små lägenheter varit lågt de senaste 20 åren samtidigt som det råder hög efterfrågan. Genom att bygga fler bostäder som riktar sig mot unga skapas bättre förutsättningar att komma in på bostadsmarknaden. Att bygga fler små bostäder för mindre- och ensamhushåll är även ekonomiskt effektivt för att kunna möta flera åldersgrupper i befolkningen som är i behov av små bostäder.

Bygga målgruppsanpassat kan vara bra för klimatet

Att bygga målgruppsanpassade, energieffektiva och tillgänglighetsanpassade bostäder för unga, är att bygga långsiktigt. Samtidigt som vi täcker de ungas bostads-

behov under en lång tid framöver kan vi minska klimatpåverkan från transporter. Allt färre unga har bil vilket ger ett minskat behov av parkeringsplatser. Det ökar möjligheterna till att förtäta staden, effektivisera transporter och det blir lägre boendekostnader i små bostäder med färre parkeringsplatser. Bygger man där det redan finns infrastruktur och kollektivtrafik och adderar moderna mobilitetslösningar såsom bil- och cykelpooler, så skapar vi förutsättningar för människor att använda bilen lite mindre.

Sammantaget leder det till mindre utsläpp både genom att vi minskar bilanvändandet och att vi blir lite mer kvadratsmarta, det vill säga att vi utnyttjar ytorna bättre.

Att bygga för de unga skapar liv och ökar trygghet

Genom att bygga små lägenheter för yngre i ett område där det mest bor äldre eller barnfamiljer skapas en bra dynamik och variation av människor. Det skapar även ett bredare service- och butiksutbud samt ett bra underlag för kollektivtrafik. Kort sagt; Ett levande område där människor trivs och mår bra tillsammans ökar hela områdets attraktionskraft.

Vad gör Riksbyggen

- StegEtt – Ett koncept med små kvadrat-smarta lägenheter i bostadsrätt som möjliggör för unga att tryggt komma in på bostadsmarknaden.
- Riksbyggen utvecklar hyresrätter med fokus på unga och studenter.
- Brf Viva – Riksbyggen testar en ny modell för social och ekonomisk hållbarhet med fokus på unga. Små prisvärda lägenheter med en lägre insatsnivå men med en högre månadsavgift.
- I Beckomberga har vi skapat tillfälliga studentbostäder.

De tillfälliga studentbostäderna i Beckomberga vitaliserar och skapar liv och rörelse i området.



Nya kvadratsmarta lägenheter åt de unga är bra för Sveriges kommuner.

Att bygga för äldre är att bygga för framtiden



Kapellgården i Uppsala är ett bra exempel på hur vi skapar boenden för äldre.



I Brf Furuböjden i Åby utanför Norrköping skapar vi 48 nya, toppmoderna och tillgängliga Bonumlägenheter där äldre kan leva och trivas länge.

Ett tillgängligt boende med nöjda och aktiva äldre är en levande och trevlig miljö att bo i. Där finns förutsättningar för nya sociala kontakter som skapar trygghet och höjer livskvaliteten. Men det är även en tillgång för stadsdelen, staden och hela samhället. Med rätt placerade, välplanerade och lättskötta lägenheter blir det attraktivt att flytta från sitt gamla – ofta lite för stora boende. Därmed skapar vi nya flyttkedjor och ökar rörligheten på bostadsmarknaden i staden.

Genom att skapa nya trivsamma boendeformer som är anpassade efter att livet förändras, samt erbjuda individuella tjänster, kan man bo kvar längre i sina nya lägenheter. Faktum är att kommunen kan spara upp till 500.000 kr/år för varje äldre person som kan klara sig med hemtjänst i stället för särskilt boende.*

Dessutom bygger vi där det redan finns service och infrastruktur, vilket leder till att befintliga resurser utnyttjas bättre och minskar klimatpåverkan.

Sociala sammanhang skapas

Vi svenskar lever allt längre och dagens äldre är fler än någonsin tidigare. Tack vare en förbättrad hälsa kan många av våra äldre ha en aktiv livsstil och behålla sin livskvalitet. När man slutar jobba vill man ersätta arbetsgemenskapen med andra sociala sammanhang som familj, vänner, föreningsliv och resor. Genom att planera äldre- och seniorboende utifrån detta faktum och se till så att det bland annat finns gemensamhetslokaler och naturliga mötesplatser, kan vi skapa förutsättningar för en större social hållbarhet, bättre livskvalitet och på sikt även en förbättrad äldrehälsa.

Nya flyttkedjor uppstår

Att bygga för äldre sätter saker i rörelse och skapar nya flyttkedjor. Här är ett exempel: Ett äldre par som väljer att lämna villan för ett mindre och mer tillgängligt seniorboende kan släppa villan till en barnfamilj. Barnfamiljen släpper å sin sida en lägenhet till ett par som planerar att skaffa barn, vilket frigör en lägenhet

åt någon som vill flytta hemifrån. Kort sagt; att planera och bygga för de äldre är att vara resurssmart. Genom att frigöra kvadratmeter som kommer människor till godo kan vi skapa en positiv rörlighet inom kommunen.

Tiden i egen bostad förlängs

När vi blir äldre och hälsan sviker, blir små hinder större. Att inte kunna ta sig ut eller gå till affären gör att våra äldre blir mer beroende av hemtjänst och andra resurser. Men genom att bygga tillgängligt, centralt och anpassat kan våra äldre ta hand om sig själva längre och tiden i egen bostad förlängs. Det gör att kommunen kan spara pengar, men framför allt betyder det att vi kan ge våra äldre en större trygghet och bättre livskvalitet.

Kooperativ hyresrätt för äldre

Vi hjälper kommuner att omvandla befintliga kommunala byggnader (eller bygga nya) till moderna trygghetsboenden och vård- och omsorgsboenden. Poängen är själva ägandeformen – kooperativ hyresrätt. De övergripande fördelarna med kooperativ hyresrätt är att kommuner kan säkerställa kvaliteten och långsiktigheten i sin vårdverksamhet utan att kostnaderna för fastighetsinvesteringar skenar. Konceptet är perfekt för de kommuner som vill ha ett alternativ till traditionellt, kommunalt fastighetsförvaltande, men samtidigt möta ett ökande vård- och omsorgsbehov – utan att använda kommunala medel.

Vad gör Riksbyggen

- Riksbyggen är störst i Sverige på nyproduktion av seniorbostäder i bostadsrättsform. Vårt koncept Bonum Seniorboende erbjuder ett bekvämt och tryggt sätt att bo kvar och leva aktivt långt upp i åldrarna.
- Med Kooperativ hyresrätt för äldre – KHF, hjälper Riksbyggen kommuner att bilda kooperativa hyresrättsföreningar.
- Bygger trygghetsboenden och vård- och omsorgsboende, bland annat i Nässjö, Bromölla och Töreboda.

*SOU 2015:85. Kapitel 4.1.1

Från samhällsutveckling till förvaltning – Vi tar hållbarhet på allvar

Bikupor är bra för naturen och de blir gärna en snackis bland grannar och bidrar till den sociala hållbarheten.



Vi på Riksbyggen drivs av att utveckla ett mer hållbart samhälle. Det genomsyrar allt vi gör – från styrelserum till trappstädning. Det kan handla om att utveckla allt från mobilitetstjänster och innovativ parkering till mätsystem för ekosystemtjänster som bidrar till större hållbarhet.

För oss är det viktigt att förstå helheten för att kunna ta vårt ansvar. Att bygga hållbart är också bra ur ett ekonomiskt hållbarhetsperspektiv. En god planering och kvalitet på material leder till lägre underhållskostnader. Att planera energieffektivt och tänka på miljön minskar driftskostnaderna och är ekologiskt hållbart. Mobilitetslösningar minskar behovet av dyra parkeringsplatser och en trivsam miljö ger en god social hållbarhet. Att välja Riksbyggen som partner är att ta ett steg mot en mer hållbar framtid.

Planeten ska med

Planeten ska med är namnet på vår hållbarhetsplan som handlar om att vi måste tänka på en större helhet i allt vi gör. På vår planet finns det människor som måste må bättre tillsammans. På vår planet finns det företag och ekonomier som måste fungera över tid. Och på vår planet finns ekosystem som är helt avgörande för vår framtid. Det är det vi tänker på när vi säger att Planeten ska med!

Certifierade, men inte nöjda

Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO14001 vilket innebär att vi uppfyller alla legala grundkrav, både när vi utvecklar nya bostäder och i vår fastighetsförvaltning. Sedan 2012 ska all Riksbyggen nyproduktion i flerbostadshus med tre eller fler våningar certifieras enligt Miljöbyggnad och då uppnå minst nivå Silver. Ett annat exempel på effektivt hållbarhetsarbete är vår ekosystemtjänstanalys som vi utvecklat tillsammans med Sweco. Innan vi bygger kan vi nu mäta vad naturen bidrar med på den aktuella platsen. Sedan bedömer vi hur vi kan agera för att behålla, eller ännu hellre, förbättra nivåerna när området är färdigt.

Men det räcker inte för oss. Vi har bestämt oss för att ligga allra längst fram inom det här området och har formulerat fyra hållbarhetslöften som vi grundar allt vårt hållbarhetsarbete kring.

Våra fyra hållbarhetslöften

1. Vi ska leda
2. Vi ska göra rätt
3. Vi ska utveckla våra arbetssätt och kunderbjudanden
4. Vi ska inspirera vår omvärld

Inspirerar till ett mer hållbart liv

Vi hjälper alla våra kunder, bostadsrättsföreningar, kommersiella och offentliga fastighetsägare, att långsiktigt förbättra och sänka energianvändningen. Detta gör vi genom såväl ny teknik, ombyggnad samt genom att hjälpa de boende att göra smarta val. Men vi inspirerar även till ett bättre hållbarhetsarbete. Det kan vara allt från att erbjuda medlemmar fördelaktiga avtal inom el- och avfallshantering till att skapa bilpooler, laddstationer eller fraktcyklar. Vi har även omfattande utbildningsmöjligheter för våra medlemmar.

Positive Footprint Housing – Från forskning till verklighet

Positive Footprint Housing är ett av de främsta exemplen på hur vi är med och driver på utvecklingen. Det är ett tvärvetenskapligt kunskap- och forskningsprojekt där Riksbyggen samarbetar med bland andra Chalmers, Johanneberg Science Park, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, Göteborgs universitet och Göteborgs Stad. Tillsammans jobbar vi för att omsätta och tillämpa de senaste forskningsresultaten till en ökad miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Brf Viva i Göteborg är det första bostadsprojektet där vi implementerar våra nya kunskaper. Ett annat spännande projekt ligger i Ulleråker i Uppsala. Här planerar vi, tillsammans med Midroc, att skapa 300 nya bostäder där den senaste tekniken och arkitekturen kommer att vara vägledande.



Bilpooler, laddstationer eller fördelaktiga avtal för avfallshantering gör det lättare att agera hållbart.



Med en tydlig plattform kan vi maximera det tvärvetenskapliga arbetet och utbytet.

Vad gör Riksbyggen

- Ekosystemtjänstanalys inför alla nyproduktionsprojekt.
- Riksbyggens Enkla Miljöidéer hjälper bostadsrättsföreningar att anpassa boendet och fastigheten till ett mer hållbart liv.
- Minst Miljöbyggnad Silver, certifiering av Green Building Council.
- Branschledande på antal Miljöbyggnad-klassade flerbostadshus.
- Mobilitetstjänster som bil- och cykelpooler och fraktcyklar för att minska behovet av bil.



Dialog – Vägen mot social hållbarhet

För oss betyder social hållbarhet att ta ansvar för människor. Det handlar om att kunna erbjuda olika boendeformer så att unga kan flytta hemifrån och våra äldre kan få ett tryggt boende med anpassad servicenivå utifrån behov. Men det handlar även om att vara lyhörda och ha en bra dialog innan vi startar en ombyggnation eller renovering. Hur vill de boende ha det? Vad är viktigt och vad kan Riksbyggen bidra med för att öka tillgänglighet och trivsel?

Dialog ur flera perspektiv – Vägen mot social hållbarhet

Att lyssna och visa förståelse är avgörande om man vill skapa boenden som utgår från människors livsmönster och livssituation. Vill man bo större eller mindre? Bostadsrätt eller hyresrätt? Är det närhet till grönska eller service som är viktigast? Det är först när vi förstår vad det är som gör att människor trivs, som vi kan skapa lösningar som ökar ett områdes attraktionskraft. För att skapa denna förståelse jobbar vi aktivt med samtal, undersökningar och andra dialoger med människor som redan bor i området och intressenter inför nya projekt.

En annan källa till att förstå människors livsmönster idag och hur de utvecklas över tid är kommunen och dess förvaltningar. Vi vill alltid ha en dialog kring människors behov och livsmönster utifrån kommunens perspektiv. Ju tidigare den här dialogen kommer igång, desto bättre blir resultatet. Allra bäst blir det när vi kan komma in redan inför arbetet med detaljplanerna.

Social hållbarhet i en bostadsrättsförening

Riksbyggen har med hjälp av forskare tagit fram en modell som fokuserar på social hållbarhet.

Modellen går att använda när vi producerar nya bostäder, i befintliga bostadsrättsföreningar och för hyreslägenheter. Med hjälp av den kan vi arbeta för ett mer socialt hållbart boende. Det handlar i korthet om:

- Medlemmarnas och boendes möjlighet att påverka. Våra medlemmar och hyresgäster ska veta hur de kan påverka sitt boende. Våra föreningar ska ledas på ett aktivt, tydligt och demokratiskt sätt.
- Att tillsammans skapa en gemensam nytta. Vi har fungerade mötesplatser där de boende kan träffas och umgås. Vi stöttar också föreningarna och hyresgäster så att de kan dela både saker och tjänster med varandra.
- Samverka med omgivningen. Miljön runt föreningarna och Riksbyggens egna fastigheter ska vara inbjudande och trygg.
- Att vara med och utveckla samhället. Vi planerar nya bostäder utifrån att de ska bidra till att skapa en mer social hållbar stad.

Utifrån de här områdena har vi ett verktyg/frågebatteri som både vi på Riksbyggen och en bostadsrättsföreningens styrelse kan arbeta med för att säkerställa att de arbetar på ett socialt hållbart sätt.



En bra dialog med de boende är avgörande för att få förståelse och bygga för framtiden.

Undersökningar och enkäter är viktiga verktyg för att få en bild av de boendes livsmönster och behov.

Vad gör Riksbyggen

- Förtätar i Håkanstorp i Malmö och bygger Bonumboenden på den ursprungliga bostadsrättsföreningens mark och bli a bygger om St. Katarina kyrka till seniorboende.
- Nya bostadsrättsföreningar byggs med gemensamhetslokal för att underlätta den sociala gemenskapen och föreningslivet.
- Dialogarbete i samband med projekt om kooperativa hyresrätter för unga i Lindholmshamnen i Göteborg.
- I det långsiktiga integrationsarbetet har Riksbyggen valt att bli en av huvudparterna i Stiftelsen Läxhjälp. Läxhjälp är en icke-vinstdrivande stiftelse som med finansiering från näringslivet bedriver gratis, resultatfokuserad läxhjälp i socioekonomiskt utsatta områden.
- Masthuggskajen i Göteborg och Täby park i Stockholm är exempel på två stadsutvecklingsprojekt som medverkade i Citylab Actions pilotomgång 2016, där Riksbyggen medverkade. Citylab Action är en certifieringsguide för hållbara stadsdelar. Bakom initiativet står Swedish Green Building Council, och syftet är att skapa förutsättningar för hållbarhet i de olika skeendena inom stadsutvecklingsprojekt.



Naturliga mötesplatser skapar liv mellan husen



En ny gångväg, gröna ytor, placeringen av postboxar eller en återvinningsstation – allt har betydelse för att skapa mötesplatser, liv och trygghet i och mellan husen.



Att utveckla och förvalta boenden där människor ska trivas, handlar om att tänka utanför hemmets fyra väggar; livet mellan husen. För oss är det lika viktigt med en fungerande infrastruktur och att det till exempel finns butiker och restauranger i bottenplanen. Vi satsar på cykelparkeringar, bilpooler, låncyklar och laddstationer. Vi försöker alltid skapa naturliga, trygga och säkra mötesplatser där alla känner sig välkomna. Det kan handla om att tänka ett varv extra när vi placerar ut återvinningsstationer eller bygger garage och därigenom förbättrar förutsättningarna för att de boende ska kunna träffas oftare och mer naturligt i vardagen.

Ökat utrymme för sociala mötesplatser

Riksbyggens målsättning är att hela tiden hitta lösningar som förbättrar livet för de boende. Vi gör det genom omfattande studier och undersökningar för att ta reda på människors livsmönster och behov. Men det handlar lika mycket om att tidigt i projektet våga tänka nytt och utmana konventionella idéer och tankar. För oss är en återvinningsstation något mer än en uppsamlingsplats för skräp. Rätt placerad skapar den nya rörelsemönster och blir en träffpunkt. Detsamma gäller allt från anskaffning av bikupor till var garage och parkeringsplatser är placerade. För oss handlar det om att bryta mönster för att skapa nya vägar mot social hållbarhet och en mer levande boendemiljö i och mellan husen.

Bilen eller andra mobilitetstjänster

Det kostar mellan ca 350.000 – 500.000 kronor att bygga en parkeringsplats. Det är en kostnad som idag finansieras av alla de boende, oavsett om de har bil eller inte. Men med flexibla p-tal skapas nya förutsättningar

och alternativ att använda de ytor som tidigare var avsedda att bli parkeringsplatser. Ytorna ger utrymme att bygga fler mindre lägenheter, men även nya positiva mervärdesskapande mobilitetstjänster så som bilpooler, låncyklar och intelligenta lösningar för hemleveranser. Färre parkeringsplatser kan också ge utrymme för andra funktioner som gröna ytor eller lekplatser.

Förtätning ger möjligheter

Genom att förtäta befintliga områden skapas möjlighet att tillföra nya sociala värden som inte har funnits på platsen innan. Det handlar om att planera in funktioner som de boende saknat tidigare. Ibland kan det vara så enkelt som att anlägga grillplatser i ett miljonprogramsområde. Men det kan också handla om att dra om gångvägar och se över gårdarnas trädgårdsgestaltning. En förtätning innebär också ett bättre underlag för service och kommunikationer till de boende. Fler butiker, restauranger och förbättrad kollektivtrafik förenklar människors vardag och höjer livskvaliteten i området.

Vad gör Riksbyggen

- Bil- och cykelpooler.
- Genomtänkt placering av lekplatser, p-platser, återvinningsstationer etc.
- I Brf Viva minskar vi ytorna i lägenheterna till förmån för flera och större gemensamhetsytor.
- RiksbyggenModellen för att framtidssäkra våra projekt:
 - Utgå från människors livsmönster
 - Planera för service och funktioner
 - Tänk på miljöfrågorna från början
 - Ta vara på platsens alla möjligheter
 - Organiserar privata och offentliga rum
 - Koppla samman området med omvärlden

Tusen anledningar att rusta miljonprogrammet

Tillbyggda trappbus och hissar skapade ny tillgänglighet i området Skarpan, Linköping.



”Vi skulle behöva bygga om miljonprogrammet och göra det mer energivänligt, det skulle vara en fin satsning”

– Ingvar Carlsson, fd Statsminister och partiledare

Många bostadsområden i Sverige står inför ett omfattande renoveringsbehov. Det handlar framför allt om de områden som byggdes under tillväxtåren på 60- och 70-talet som behöver upprustas och byggas om för att möta dagens behov och livsmönster. Områdena behöver få bättre tillgänglighet, energieffektiviseras och anpassas till moderna kommunikationslösningar. En ganska kostsam affär vid första anblicken. Men det finns stora ekonomiska vinster att göra. Genom att rusta upp, förtäta och tänka nytt kan vi bygga bort otrygghet, skapa nya upplåtelseformer och tillföra ny attraktionskraft till befintliga områden.

Upprustning och energibesparingar

Områdena från 60- och 70-talet byggdes med rådande kunskap och med dåtidens teknik. Idag har vi helt andra insikter och kunskap. Det gör att vi kan utveckla nya, långsiktigt hållbara boenden. Men vi har också den moderna forskningen och tekniken på vår sida så att vi kan rusta upp och anpassa de områden som tiden har sprungit ifrån. Med nya material och spjutspets-teknik kan vi energi-optimera och få helt ny kostnadseffektivitet i äldre områden. Genom att tillföra allt från solceller och effektivare värmepumpar till snålspolande kranar och modern LED-belysning, kan vi få ner energi-användningen. Detta ger stora kostnadsbesparingar, men det gör även att dessa områden kan hålla åt många kommande generationer.

Möjligheter till förtätning

Många av miljonprogramsområdena byggdes en bit utanför stadskärnorna för att människorna skulle få tillgång till naturen. Även om städerna har vuxit och närmast sig dessa områden, så finns det fortfarande

stora möjligheter till förtätning. Miljonprogrammets områden har oftast stora gårdar och ytor intill fastigheterna. Med smart modern arkitektur, går dessa att bebygga utan att det anstränger eller inkräktar på miljö eller trivsel. I många fall medger dessutom fastigheternas konstruktion möjligheter till nya våningsplan och tillbyggnader som både ger fler bostäder och ökar tillgängligheten.

Nya upplåtelseformer, ökad trygghet och attraktionskraft

Att renovera, rusta upp och anpassa miljonprogramsområden till en modern standard och dagens livsmönster är vitaliserande – inte bara för de boende, det ökar attraktionskraften för hela området och kommunen. Förtätas dessutom områdena med nya boenden så öppnas dörrarna för att skapa fler upplåtelseformer och därigenom öka både mångfald och generationsspridning. Ett renoverat område med bra tillgänglighet, blandade upplåtelseformer och mångfald bland de boende skapar nya rörelsemönster och bidrar till en ökad trygghet och trivsel.

Vad gör Riksbyggen

- Med varsam renovering tar vi tillvara goda värden.
- Förtätar genom att bygga om parkering till brf, Bonum och hyresrätter på Marknegatan i Göteborg.
- Projektleder Sveriges största bergvärme-anläggning i Bunkeflostrand i Malmö. Satsningen beräknas minska utsläppen av CO2 med 972 ton/år.
- Området Holma i Malmö är ett exempel på hur förtätning skapar en bra mix av bostäder.
- Installerar solceller. T ex 800 kvm solcellspaneler på Nyköpingshus nr 15 som levererar ca 140 000 kWh
- Läger på en våning, förbättrar tillgängligheten och skapar fler små lägenheter i Skarpan, som är en av Riksbyggens egna hyresrättsområden.

Exempel på saker som gör oss speciella



Riksbyggen är ett kooperativt företag, vilket innebär att vi är medlemsägda. Det är en modern och demokratisk företagsform som vilar på grundpelarna inflytande, delaktighet och gemenskap

Innan vi bygger kan vi med vår ekosystemtjänstanalys mäta vad naturen bidrar med på den aktuella platsen. Sedan bedömer vi hur vi kan agera för att behålla, eller ännu hellre, förbättra nivåerna när området är färdigt.

Vi vet att det krävs ett helhetstänkande för att fastighetsförvaltningen ska fungera väl. Det är lika viktigt med välskötta trapphus och gårdar som att ekonomin hanteras på ett bra sätt – allt för att bevara fastighetens värde. Vi har specialister inom varje område och vår erfarenhet och vårt stöd ökar både trivselen och husets värde.

Vi är med och driver på utvecklingen i tvärvetenskapliga kunskap- och forskningsprojekt tillsammans med akademien för att omsätta och tillämpa de senaste forskningsresultaten till en ökad miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Riksbyggen är störst i Sverige på nyproduktion av seniorbostäder i bostadsrättsform genom konceptet Bonum Seniorboende som erbjuder ett bekvämt och tryggt sätt att bo kvar och leva aktivt långt upp i åldrarna. Med Kooperativ hyresrätt för äldre – KHF, hjälper Riksbyggen kommuner att bilda kooperativa hyresrättsföreningar.

Med RiksbyggenModellen arbetar vi för att framtidssäkra våra projekt så att de lever och utvecklas med dem som bor och arbetar i områdena.

Bostadsrättsprojekt 2017: 4.600 lägenheter i pågående produktion
Hyresrättsprojekt 2017: 600 lägenheter i pågående produktion
Påbörjade ombyggnadsprojekt: Cirka 11 500 berörda lägenheter

Förvaltning bostadsrättsföreningar: 2 850
Förvaltning bostadsrättslägenheter: 176 000
Förvaltning hyresrätter: 100 000 varav förvaltning egna hyresrätter: 4 800

Nyfiken på Riksbyggen?

Att samarbeta med Riksbyggen är som att starta en långsiktig relation. Och som med alla relationer är det viktigt att titta närmare på den som man ska vara tillsammans med. Här är några korta fakta om vad som gör oss på Riksbyggen speciella.

Vi har erfarenheten

Riksbyggen har utvecklat bostäder i Sverige i över 75 år. Vi har idag 264 kontor och verksamhet på mer än 400 orter över hela landet. 2 400 anställda arbetar för att på olika sätt tillgodose behoven på bostadsmarknaden. Sammanslaget förvaltar vi 176 000 bostadsrätter i 2 850 bostadsrättsföreningar.

Vi har cirka 4 800 hyreslägenheter i vårt eget fastighetsbestånd och vi förvaltar nästan 100 000 hyreslägenheter i många kommuner runt om i Sverige.

Vi utvecklar fastigheter på uppdrag åt investerare, men vi utökar även vårt eget fastighetsbestånd.

Vi har en tydlig värdegrund

Riksbyggen är ett kooperativt företag. Våra ägare består ungefär till hälften av bostadsrättsföreningar och till hälften av fackliga organisationer och folkrörelseföretag. De kooperativa värderingarna delaktighet, inflytande och gemenskap är Riksbyggens fundament.

Vi arbetar aktivt för att påverka samhällsutvecklingen med målet att alla ska kunna bo tryggt, långsiktigt hållbart och bra till rimlig kostnad.

Vi prioriterar hållbarhet

Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Vi samarbetar med forskare för att ligga långt fram i utvecklingen av såväl miljömässig som social och ekonomisk hållbarhet. Arbetet med hållbarhet genomsyrar såväl vår nyproduktion som förvaltning och våra egna fastigheter. Vi hjälper också våra kunder att bli mer långsiktigt hållbara.

Vi tar samhällsansvar

Riksbyggens affärsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla. Vi utvecklar bostäder i olika upplåtelseformer och för olika målgrupper. Ofta utvecklar vi hela kvarter och stadsdelar med olika typer av bostäder och vi är med och påverkar närområdet. Vi sätter de boendes behov i centrum och tar ett långsiktigt samhällsansvar.