

**MKB Fastighets AB:s projekt:  
Lokal till hem 2015**



# INNEHÅLL

<b>OM LOKAL TILL HEM</b>	3
En växande region kräver fler bostäder	3
Lokaler blir till bostäder	3
Organisationen	3
<b>OM PROCESSEN</b>	4
Steg 1: Inventering av beståndet	4
Steg 2: Sålla bland potentialen	4
Steg 3: Fördela arbete och ta ansvar	4
Steg 4: Förankring i organisationen	4
Steg 5: Ansök om bygglov - upphandla entreprenörer	5
Steg 6: Jobba hårt!	5
Steg 7: Inspektion och besiktning av lägenheterna	5
<b>OM FRAMTIDEN I MALMÖ</b>	6
Fler insatser för att öka beståndet	6
<b>PROJEKTET I SIFFROR</b>	7
Antal omvandlade hem per typ	7
Fakta om nyproduktion och övriga nya lägenheter 2015	7

# OM LOKAL TILL HEM

## EN VÄXANDE REGION KRÄVER FLER BOSTÄDER

Malmö stads läge i Öresundsregionen och närheten till övriga Europa, samt de satsningar som genomförs för att skapa en attraktiv stad innebar att Malmö väsentligt ökade sin befolkning för 30:e året i rad under 2014. Behovet av nya bostäder i Malmö var och är därför fortsatt mycket stort och kommer sannolikt att fortsätta att öka.

För att möta behovet har Malmö stad gett MKB Fastighets AB som mål att producera 500 nya bostäder per år. Under 2014 färdigställde MKB 385 nya bostäder, vilket var en historiskt hög siffra. Under 2015 togs de första spadtagen för drygt 1000 lägenheter i nyproduktion men det krävdes fler insatser än nyproduktion för att tillgängliggöra 500 bostäder under 2015.

## LOKALER BLIR TILL BOSTÄDER

För att möta det stora behovet av nya bostäder initierade MKB 2015 därför projektet Lokal till hem. Syftet med projektet var att komplettera bolagets nyproduktion med ombyggnation av lokaler, källare och vindar i det befintliga beståndet till bostäder. Ett tids- och kostnadseffektivt sätt att förtäta staden och skapa nya bostäder för alla som vill bo och leva i Malmö

Bland de lokaler som omvandlades fanns bland annat kontor, tomma butikslokaler, konditori, gruppboenden och förskolor som enkelt kunde omvandlas till fullt funktionella lägenheter. Många lokaler hade en gång i tiden varit lägenheter men omvandlats till lokaler och gemenskapsutrymmen för många år sedan då många lägenheter stod tomma. Inte sällan flyttades tvättstugor upp från källaren till lediga lägenheter i markplan under denna period. Många gånger handlade det därför om att återställa dessa till sitt ursprungliga tillstånd, som att nu flytta ner tvättstugor till källaren.

Bland de mer enkla omvandlingarna kan nämnas att några av MKB:s egna kontor, som ursprungligen varit lägenheter, blev nya bostäder. Genom att effektivisera och flytta ihop fick MKB:s medarbetare bättre arbetsplatser samtidigt som nya bostäder tillkom där behovet var stort.

Även svårare objekt, såsom källare och vindar, renoverades och gjordes om. Trots en större insats blev dessa projekt kostnadseffektiva i förhållande till nyproduktion, eftersom infrastruktur, belysning, sophämtning redan fanns etablerat i området. Med utgångspunkt i MKB:s eget bestånd stod 220 lägenheter klara vid årsskiftet 2015/2016. Inte minst, tack vare hårt arbete och engagemang från både medarbetare och entreprenörer.

## ORGANISATIONEN

För att genomföra projektet på bästa och mest effektiva sätt krävdes en tydlig organisation. Projektet var förankrat i ledningsgruppen bland annat med hjälp av en styrgrupp. Styrgruppen bestod av VD, fastighetschef, projektledare och en representant från MKB:s fastighetsförvaltare.

För mer praktiska frågor krävdes en projektgrupp med förankring ute i organisationen. Projektgruppen bestod av medarbetare från förvaltningen som under året fick lägga fullt fokus på Lokal till hem. Projektgruppen fick en expert- och rådgivarroll under projektets gång då projektmedarbetarna bidrog med lång erfarenhet från exempelvis bygglovsansökningar, upphandlingar och underhåll.

För att fördela arbetsbördan och skapa en stark ansvarskänsla ute i organisationen blev varje förvaltare ansvarig för objekten i sina respektive område. Förvaltarna rapporterade till projektgruppen som vid större omvandlingar också trädde in som projektledare för hantering av exempelvis bygglovsansökningar, upphandling och slutbesiktning.

# OM PROCESSEN

Ett projekt med ett så tydligt mål om 500 bostäder och med en orubblig deadline krävde engagemang och hårt arbete från hela organisationen. Här krävdes också flexibilitet och en förmåga att ompröva sina inarbetade sätt och vanor. Processen var inte spikrak, men kan sammanfattas i sju steg:

## STEG 1: INVENTERING AV BESTÅNDET

Första steget blev att engagera hela MKB:s förvaltningsorganisation. De med kunskap om MKB:s områden fick i uppdrag att inventera sina områden och skicka in förslag på lokaler eller utrymmen med potential att omvandlas till hem. Allt var tillåtet för att inte utesluta något objekt.

MKB:s medarbetare fick två veckor på sig att återkomma med förslag. Resultatet blev en lista på 700 potentiella objekt.

## STEG 2: SÅLLA BLAND POTENTIALEN

Nästa steg var att sålla bland förslagen för att hitta de inom budget och tidsram genomförbara objekten. Projektgruppen/styrgruppen delade in förslagen i följande kategorier:

- Omöjliga objekt - omöjliga objekten rensades bort redan från start för att spara tid och resurser. För lite fönsteryta, för dålig ventilation och andra funktioner/faktorer avgjorde urvalet.
- Enkla objekt - lokaler som MKB kunde sätta igång med utan större insats, till exempel lokaler som tidigare varit lägenheter men som för tillfället användes till annat.
- Vanliga objekt - lokaler som i vanlig ordning krävde bygglov för att ändra förutsättningen och användningen av lokalen. Till exempel omvandlingar från butikslokal till bostad.
- Källare - en helt egen kategori med egna krav såsom ventilation, fönsteryta, tillgänglighet med mera. Källare sågs som svåra men inte omöjliga.

Efter sållningen hade MKB identifierat 350 genomförbara objekt, varav 250 kunde genomföras under 2015. 100 lokaler placerades på väntelistan för 2016.

## STEG 3: FÖRDELA ARBETE OCH TA ANSVAR

För att öka graden av engagemang och ansvarskänsla fick förvaltarna ansvar för de lokaler som skulle omvandlas i deras respektive område. Här ingick att sätta upp en projektplan för respektive omvandling inklusive inventering av renoveringsbehov, tidplan, upphandling av entreprenörer, uppföljning, besiktning och information till övriga hyresgäster.

Undantaget var större och svårare objekt, såsom källare eller större lokaler, där projektgruppen tog över ansvaret för en mer effektiv hantering.

## STEG 4: FÖRANKRING I ORGANISATIONEN

Nästa steg blev att förankra projektet i organisationen, vilket visade sig ta längre tid än väntat. Projektet utmanade rutiner och invanda arbetsmetoder. Istället fick kreativiteten ta över för att kunna leverera i detta tidspressade projekt.

### Nya metoder och tankesätt krävdes för få fram prisvärda lägenheter på kort tid:

- Undvik totalrenovering!
- Måla bara om vid behov och håll det enkelt!
- Låt plastmattan ligga!
- Behåll fungerande kök!

### Utmaningen var tvåfaldig:

- Tidsbristen - på ett år ska MKB åstadkomma ett projekt som egentligen skulle ta minst två år. Är det ens möjligt?
- Funktion går före estetik - för att skapa prisvärda lägenheter snabbt måste man våga prioritera rätt. Ett ovanligt tankesätt för en organisation/bransch som är van vid att totalrenovering är det enda rätta.



Förankringsprocessen var inte bara avgörande för att ro projektet i hamn - det har också ändrat hur MKB:s organisation ser på och arbetar i projekt generellt. Som ett resultat av Lokal till hem finns nu en attityd att allt är möjligt!

#### **STEG 5: ANSÖK OM BYGGLOV - UPPHANDLA ENTREPRENÖRER**

Projektet var beroende av goda samarbeten med partners och entreprenörer. För de flesta omvandlingar krävdes bygglov, vilket samordnades centralt, och entreprenörer för att renovera, reparera och se till att lokalerna faktiskt blev till riktiga lägenheter.

##### **Bygglövsansökningar**

- Ansökningar om bygglov hanterades centralt av projektgruppen som totalt skickade in rekordmånga 275 ansökningar om bygglov till stadsbyggnadskontoret under året.

##### **Upphandling av entreprenörer**

- För att omvandla lokaler till lägenheter krävdes upphandlade entreprenörer inom allt från VVS, måleri, snickeri och el. Upphandlingarna sköttes främst av förvaltarna men hantverades i vissa fall centralt av projektgruppen.
- Även om tidspressen uppfattades som avskräckande för vissa entreprenörer, fanns en utbredd förståelse för behovet av bostäder i Malmö och entreprenörernas roll i detta uppdrag.

#### **STEG 6: JOBBA HÅRT!**

I denna fas var det dags att bli praktisk och att leverera. Under hösten följde MKB:s förvaltare upp allt från målning till reparationer, elarbeten, VVS-arbeten med mera för att se till att lokalerna omvandlades till hem innan tiden hann ikapp. Det innebar i vissa fall att elektriker, målare och rörmokare fick samsas om tid och utrymme i samma rum för att hinna bli klara i tid.

Tack vare hårt arbete, god projektledning, goda relationer och dialog förvaltare och entreprenörer emellan, blev 220 lägenheter klara under loppet av bara några månader.

#### **STEG 7: INSPEKTION OCH BESIKTNING AV LÄGENHETERNA**

Alla omvandlingar följdes av inspektion och slutbesiktning för att säkerställa att lägenheterna mötte alla krav och standarder för att få kallas bostäder. Den 30 december genomfördes den sista besiktningen för året, och MKB kunde konstatera att 220 stod klara inom ramarna för projektet Lokal till hem.

I kombination med nyproduktion och andra insatser kunde MKB därför lägga ut 545 nya lägenheter på Bostad Syd i januari månad. På så sätt fick 1200 personer möjlighet till nytt boende i Malmö.



## OM FRAMTIDEN I MALMÖ

### FLER INSATSER FÖR ATT ÖKA BESTÅNDET

Även om projektet Lokal till hem bidragit med 220 nya lägenheter kvarstår bostadsbristen i Malmö. MKB måste fortsätta skapa boenden för alla som fortfarande står utanför bostadsmarknaden. MKB undersöker till exempel möjligheterna att erbjuda boenden i form av modulbostäder och arbetar för att byggbar mark ska finnas tillgänglig för nyproduktion. Nyproduktion är fortsatt viktigt och MKB måste se till att alla projekt tillgodoser de behov som finns hos kunderna. Det gör man exempelvis genom att anpassa storlek och typ av bostad till geografiskt läge i staden.

MKB ska också studera möjligheterna att skapa fler kvalitetsnivåer i beståndet för att kunna erbjuda kunder lägenheter med lägre hyra och god kvalitet. Arbetet fortsätter och alla måste hjälpas åt för att möta behoven som finns på marknaden.

# PROJEKTET I SIFFROR

## ANTAL OMVANDLADE HEM PER TYP

Tvättstugor:	54
Kontor:	33
Butiks- och affärslokaler:	20
Grupp- och LSS-boenden:	14
Förskolor:	13
Källare:	11
Vindar:	22
Övrigt:	53

## FAKTA OM NYPRODUKTION OCH ÖVRIGA NYA LÄGENHETER 2015

### Nyproduktion:

Sjöjungfrun i Västra hamnen 139 lägenheter  
Norra Fäladsmarken i Segevång 48 lägenheter  
Holma torg i Holma 61 lägenheter  
Trevnaden i Sofielund 15 lägenheter  
Greenhouse i Augustenborg 12 lägenheter  
Landskontoristen i Rosengård 6 LSS-lägenheter  
Trumpeten i Mellanheden 4 vindslägenheter

Ombyggda lokaler och vindar till bostäder: 220 st.

Evakueringslägenheter som blir permanenta lägenheter: 37 st.

En lägenhet till (förhyrning av Malmöborna): 3 st.

Förvärv: 550 byggrätter i kv Cementen, 180 byggrätter i kv Bensinpumpen och 60 byggrätter i kv Månstenen samtliga i Limhamn. Dessutom tillträdde MKB kvarteret Kampen, en större industrifastighet på cirka 55 000 kvadratmeter i Norra Sofielund.

