

Exempel:

Alecta återbrukar snyggt retro

Alecta Fastigheter är ett relativt litet och ungt fastighetsbolag utan så mycket "så här har vi alltid gjort" i bagaget. Husen som idag bildar "Vi på Hörnet" i centrala Göteborg byggdes på 60- och 70-talen, var slitna och hyresgästerna började lämna. En inte helt ovanlig situation. Så vad skulle Alecta göra? Totalrenovera och höja takhöjden? Riva ner och börja om från början i ett tätt trafikerat område med spårvagnar runt knutarna? Det gick inte att få ihop kalkylen med de vanliga sätten att jobba.

Magnus Källgren, som är affärsansvarig stadsutvecklare och Nickie Excellie som är chef för kommunikation, hållbarhet och inköp gick runt i husen och tänkte till 2021. Så föddes idén att ta tillvara kvaliteterna från 60- och 70-talen, sluta försöka motarbeta det gamla utan istället lyfta fram det unikt fina med husen byggt i material som koppar, teak och sten. De fick ledningens godkännande att det skulle kunna kosta något mer.



Bild 9. En av de öppna ytorna på Kollektivet Flexiwork i Vi på Hörnet, Göteborg.

Resultatet i slutet av 2024 blev trivsamma och funktionella kontor med över 85% längre koldioxidutsläpp jämfört med nyproduktion. Dessutom blev projektet billigare och gav en

större uthyrningsbar yta än om man hade ändrat takhöjder. Det kostade mer i planering och projektering men betydligt mindre i material.

Tillkommande kostnader för projektledning och konsulter blev ca 3,5 miljoner kronor, ca 18% mer än om Alecta Fastigheter inte valt att gå återbruksvägen. Men å andra sidan blev nettobesparingen 6,5 miljoner kronor efter att ha räknat bort projektering, hantering och upcycling av material.

Många människor, både internt på Alecta och externt hos arkitekter och entreprenörer behövde förstå vad som var tanken. För att kunna samla folk tog Nickie och Magnus fram BÅT-modellen som numera är norm i företaget.



Bild 10. Nickie Excellie berättar om BÅT-modellen för besökare på Kollektivet Flexiwork i Vi på Hörnet

Metoden att använda BÅT-modellen bygger på samarbete, berättar Nickie, med det gemensamma målet att återbruka så mycket som möjligt. De hade en gemensam återbruksstudio med ett återbrukslabb i huset där de testade olika lösningar och lärde mycket längs vägen. En av insikterna är att kunskapsåterföring och storytelling behövs hela tiden.

- Det kanske roligaste med att jobba med bevarande och återbruk så här genomgående är att yrkesstoltheten får komma tillbaka hos hantverkare som får använda all sin yrkesskicklighet att lösa klurigheter i praktiken, säger Nickie. Och visserligen tar det mer tid och kräver större flexibilitet av alla inblandade, men det behöver inte bli dyrare. Tvärtom!

” Det kanske roligaste med att jobba med bevarande och återbruk så här genomgående är att yrkesstoltheten får komma tillbaka hos hantverkare som får använda all sin yrkesskicklighet att lösa klurigheter i praktiken”