

Återbruk av fasta interiöra byggprodukter

Arbetsguide

Detta är en arbetsguide med syftet att få in ökat återbruk av fasta interiöra byggprodukter i samband med lokalanpassning av ett kontor. Guiden riktar sig främst till fastighetsägare och arkitekter, då dessa aktörer bedöms vara nyckelaktörer för möjligheten att nå hög återbruksgrad av interiöra byggprodukter i en lokalanpassning.

De steg som utmärkt sig som centrala för att åstadkomma ökat återbruk av fasta interiöra byggprodukter i lokalanpassning av ett kontor är:

Steg 1: Formulera tydliga mål och krav för återbruk av byggprodukter.

Steg 2: Utför tidigt en inventering och värdering av befintliga byggprodukter.

Steg 3: Bevaka återbruk i lokalsökning.

Steg 4: Inför återbruk i förslagshandling och förfrågningsunderlag.

Steg 5: Bevaka återbruk i hyresförhandling.

Steg 6: Planera för återbruk i projektering.

Steg 7: Möjliggör återbruk i upphandling.

Steg 8: Avsätt tid för demontering.

Steg 9: Bevaka återbruk i byggskede och drift.

Nedan beskrivs dessa centrala processteg mer utförligt.

Steg 1: Formulera tydliga mål och krav för återbruk av byggprodukter

Både fastighetsägare och hyresgäst kan därför med fördel utforma tydliga och uppföljningsbara mål som omfattar återbruk av fasta interiöra byggprodukter. I vissa fall kan målen vara grundade i företagets miljöledning och dess mål och krav. Målen kan gärna vara specifika i termer av:

- 1) Vilka typer av produkter som ska utvärderas för återbruk, exempelvis glaspartier, innertak, dörrpartier och golv.
- 2) Vilka typer av återbruk som ska beaktas (återbruk av befintliga produkter, inköp av begagnade produkter eller avyttring av begagnade produkter).
- 3) Vilken nivå av återbruk man önskar uppnå (i form av mål för exempelvis återbruksgrad eller klimatnytta).

För att nå en hållbar materialanvändning i vidare perspektiv bör kravkriterier även omfatta kravkriterier på de nya produkter som ska köpas in, exempelvis genom begränsning av farliga ämnen, prioriteringsordning av materialslag såsom återanvänt material, förnybart material, återvunnet material samt krav på produkters livslängd och förberedelse för återanvändning och återvinning. Man bör även tydliggöra vilka krav som ska gälla för byggprodukter som behöver rekonditioneras vad gäller aspekter som förväntad fortsatt livslängd och kemikalieinnehåll i produkter som används i rekonditioneringsprocess, till exempel färger, lacker och textilier.



Steg 2: Utför tidigt en inventering och värdering av befintliga byggprodukter

En noggrann inventering och värdering av befintliga interiöra byggprodukter är en viktig grund för utarbetande av en planritning med hög grad av återbruk. Inventeringen utgör underlag för att i samråd mellan fastighetsägare, arkitekter, hyresgäst och anlitate konsulter avgöra vad som kan behållas i lokalen.

I syfte att nå en större grad av återbruk kan den kravspecifikation som tagits fram i steg 1 behöva revideras i syfte att i större grad utgå från lokalens förutsättningar. Exempel kan vara att i samråd med hyresgästen godkänna avsteg från höga akustikkraV i vissa utrymmen, vilket kan möjliggöra återbruk av innerväggar, innerdörrar, befintliga akustikskivor etcetera.

I detta skede bör även en återförsäljare av begagnade byggprodukter kontaktas, för att klargöra intresset att ta emot och sälja vidare de interiöra byggprodukter som inte ska behållas i lokalen. Genom att möjliggöra för återförsäljaren att i så tidigt skede som möjligt påbörja marknadsföring av materialet, redan innan det demonteras från befintliga lokalen, minskar behov av mellanlagring och möjligheten att nå ett externt återbruk ökar. Även möjligheter till lämpliga lokaler för mellanlagring av produkter för återbruk under ombyggnadstiden kan undersökas i detta skede.

Steg 3: Bevak återbruk i lokalsökning

Om återbruk är ett tydligt krav för hyresgästen bör möjligheten till återbruk i aktuella lokaler vara en utvärderingsparameter som hyresgäst eventuell hyresgästrepresentant och arkitekt bedömer tillsammans. Bedömningen görs förslagsvis utifrån de rumsligheter som finns i lokalen och hur de kan återbrukas men med justerad användning om så behövs. Lokalens allmänna skick och fastighetsägarens inställning till återbruk är också viktigt att utvärdera för att bedöma om återbruk är möjligt.

Steg 4: Inför återbruk i förslagshandling och förfrågningsunderlag

En förslagshandling utformas för lokalanpassningen i samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Förslagshandlingen ligger till grund för vidare förhandling, men även för de upphandlingar som kommer att krävas av entreprenörer och material. Möjligheter att ta tillvara befintlig planlösning utvärderas även och utgör en grund för arkitektens utformning av ny planskiss. Den tidigare utförda inventeringen bör här utgöra en del av basen för arkitektens förslag. I detta skede kan återbruk bevakas genom tydlig en beskrivning i förfrågningsunderlaget av hyresgästens och fastighetsägarens återbruksmål.

Förslagshandlingen ligger även till grund för vidare förhandling, men även för de upphandlingar som kommer att krävas av entreprenörer och material. För att möjliggöra upphandling av begagnade byggprodukter krävs föreskrivning av färg, form, funktion och mått snarare än specifika märken och leverantörer.

För att nå fram till ett lokalkoncept som uppfyller både återbruksmål och andra krav på lokalen med avseende på exempelvis utformning, funktionskrav och lagkrav krävs en dialog mellan hyresgäst och fastighetsägare och dessas representanter för att tillsammans diskutera eventuella motstridiga krav och hitta lösningar på dem. Det kan handla om att höga akustikkraV inte kan uppfyllas med befintlig inredning, där en lösning kan vara ett iterativt förhållningssätt till hyresgästens kravspecifikation, exempelvis att ljudkraven kan sänkas i vissa rum för att möjliggöra ökat återbruk.

Steg 5: Bevaka återbruk i hyresförhandling

Med utgångspunkt i förfrågningsunderlaget enas hyresgäst och fastighetsägare om förutsättningar för ombyggnationen, pris samt tidplan. Formulerade mål som omfattar återbruk och den genomförda inventeringen är ett stöd i förhandlingen för alla parter.

I hyreskontraktet formuleras vanligen exakta krav på till exempel ljudisolering. Vid återbruk är detta kanske inte möjligt, varför parterna måste komma överens om skrivningar som gör att hyresgästen känner sig trygg med den funktion en produkt har och som möjliggör för fastighetsägaren att ta ansvar för produkten. Konfliktpunkter kan uppstå som begränsar möjligheter till återbruk, exempelvis beroende på inredningskoncept, höga funktionskrav, ovana vid att kalkylera med att produkter behålls eller köps in begagnade, brist på garantier etcetera. Återbruk beaktas genom att alla parter samverkar för att hitta lösningar för uppkomna konfliktpunkter.

Steg 6: Planera för återbruk i projektering

Under projekteringskedet är det viktigt att parterna har en nära dialog för att utvärdera möjligheter och hinder för återbruk tillsammans och eventuellt skruva på vissa krav eller förutsättningar som gör att återbruk inte upplevs genomförbart. Fastighetsägaren eller anlitate entreprenörer är ofta ovana att köpa in begagnade byggprodukter. Inköpsprocessen kan ta längre tid när det gäller att hitta produkter och avgöra att de uppfyller krav på kvalitet och funktion jämfört med nyinköp, däremot är ofta leveranstiderna kortare. En begränsning kan vara i tillräckliga volymer, varför det kan finnas behov av att kombinera begagnade produkter med nyinköp. Det finns leverantörer som erbjuder helhetslösningar vad avser demontering, försäljning av begagnade byggprodukter, mellanlagring mellan inköpstid till byggskede och transport.

Steg 7: Avsätt tid för demontering

Innan ordinarie rivning sker bör det avsättas tid för en selektiv demontering av de högkvalitativa produkter som identifierats i inventeringsskedet (se steg 2). I denna fas av lokalanpassningsprocessen är det inte sällan ont om tid, och återbruk kan därför begränsas av att det inte finns tid för demontering. Under tidigare steg i processen finns oftast inte samma tidspress, varför det är av stor vikt att man redan i steg 2, i samband med inventering, bör identifiera vilka produkter som ska avyttras och inleda kontakter med återförsäljare av begagnade produkter. Ju längre framförhållning man har desto större är chansen att återförsäljaren har möjlighet att bistå med demonteringstjänster och ta hand om produkterna.

De produkter som ska finnas kvar i lokalen behöver märkas ut och skyddas. Finns produkter som ska demonteras och sedan återremonteras, kan de behöva mellanlagras. Möjligheter till mellanlagring behöver beaktas då detta kan vara ett tidskrävande moment om produkterna behöver flyttas flera gånger.

Steg 8: Möjliggör återbruk i upphandling

Entreprenörer handlas upp med tydliga förutsättningar som möjliggör återbruk, både i fråga om att använda begagnade produkter men även i termer av att underlätta framtida återbruk genom att föreskriva montagemetoder som underlättar framtida demontering. Det är viktigt att bevaka att eventuella underentreprenörer upphandlas med krav som möjliggör uppföljning av mål som formulerats i steg 1. Det kan handla om uppföljning av uppkomna avfallsmängder, krav på avfallssortering, uppföljning av mängder som gått vidare för externt återbruk och mängder som rekonditionerats för att därefter återbrukas i den nya lokalen. Finns krav på kemikalieinnehåll behöver detta bevakas vid upphandling av rekonditionering, liksom eventuella krav på miljöanpassad transport.

För att nå en hög återbruksgrad bör följande prioritetsordning eftersträvas:

- 1) Användning av befintliga produkter i första hand, vid behov inklusive rekonditionering.
- 2) Inköp av begagnade produkter, vid behov inklusive rekonditionering.
- 3) Komplettera med inköp av nyttillverkade produkter.

Steg 9: Bevaka återbruk i byggskede och drift

Under byggskedet rivs de befintliga interiöra byggprodukter som inte ska behållas och lokalen börjar byggas upp igen. Hyresgästen har här en stor möjlighet att vara involverad, och vanligtvis sitter en hyresgästrepresentant med på byggmöten varannan vecka för att lämna besked och ta beslut samt för att tillse att bygget utförs enligt överenskommelse. Återbruk beaktas bland annat genom att vid inköp av produkter prioriteras inköp av högkvalitativa begagnade byggprodukter framför nya, och vid behov rekonditionera av begagnade produkter. Nya produkter som köps in krävs för lång livslängd och användning i flera led.

Under byggskedet kan aspekter uppkomma som påverkar möjligheten till återbruk. En konfliktpunkt kan vara att det inte finns tid och rum för demontering. Det behöver även finnas plats för mellanlagring av produkter som ska behållas i lokalen, men som kanske av byggnadstekniska skäl behöver demonteras, och mellanlagras innan de uppbyggande processerna tar vid. Begagnade produkter behöver granskas innan motering för att se om produkten håller i skick och kvalitet eller om åtgärder krävs i form av rekonditionering eller utbyte av delar. Att alla involverade aktörer har förståelse för mål om återbruk underlättar processen.

När byggskedet är färdigt slutbesiktigas lokalen och hyresgästen flyttar in. Därefter tar driftskede vid, en fas som inkluderar eventuella reparationer och utbyte av produkter. Om de återbrukade produkter har köpts in utan garanti krävs en driftplan som beaktar detta. Om en produkt behöver bytas ut bör en högkvalitativ begagnad produkt väljas före en ny för att även i detta skede beakta återbruk.