

Walk-through evaluation

Hur fungerar den byggda miljön för användarna?

Blev det som vi tänkt? Är kunderna nöjda? Är lokalerna ändamåls-enliga? Det är frågor som fastighetsförvaltare och byggherrar har anledning att ställa sig när ett byggprojekt är färdigställt. Varför inte utvärdera miljön tillsammans med användarna i en intressant och lärorik dialog?

Walk-through evaluation är en metod för snabb och träffsäker utvärdering av den byggda miljön. Metoden kallas i Sverige ofta för "gåtur" - vilket är ett danskt ord som betyder promenad. Metoden innebär att en grupp personer vandrar runt i den aktuella miljön och granskar den punkt efter punkt. Därefter samlas man och går gemensamt igenom sina iakttagelser i en dialog. Promenaden planeras noggrant i förväg och dialogen modereras av en specialutbildad ledare som också dokumenterar resultatet.

Alla deltagare - även användarna är experter

Finessen med metoden är att experter i form av byggare, förvaltare och projektörer utvärderar miljön tillsammans med hyresgäster och andra användare av miljön. Alla dessa deltagare är "experter" på miljön ur sitt eget perspektiv. En sådan blandad grupp har en enastående samlad expertkunskap om miljön, som det annars kan vara svårt att få fram i t.ex. traditionella boendekäter eller via nöjd-kundindex. Dialogen mellan dessa experter blir alltid kreativ och fruktbar.

Användbar metod för alla som arbetar med fastigheter

Fastighetsföretagare, entreprenörer, förvaltare, facilities managers, planerare ja alla som arbetar med den byggda miljön behöver någon form av utvärdering för att veta hur miljön fungerar för dem som använder den. Vissa aspekter som kommer fram i utvärderingen kan förvaltaren åtgärda genast, andra aspekter är värdefull erfarenhets-återföring som förvaltare, entreprenörer, byggkonsulter m fl kan ta



Planarkitekten i samspråk med boende vid utvärdering i Frösunda, ett nytt bostadsområde byggt av NCC.

med sig som kunskap i sin fortsatta verksamhet och i andra projekt. Därför är dokumentationen viktig att göra, så att kunskapen finns bevarad och möjlig för andra att ta del av.

När ska man göra en utvärdering?

Metoden är användbar i olika skeden av byggprocessen och i fastighetsföretagets kunddialog. Vid stadsförnyelse är det en utmärkt metod för inledande inventering och för att få igång en dialog med sakägare och boende. Vid ombyggnad är det också en bra inventerings- och dialogmetod. Programarbete i alla typer av planerings- och byggprojekt kan inledas med studier av liknande miljöer med hjälp av gåturer. När ett nytt byggprojekt är färdigställt och har börjat användas är det att rekommendera att genomföra en sådan utvärdering.

FORTS SID 44

Oftast är det bra om brukarna har hunnit använda miljön en tid, innan man gör sin gåtur. De måste ju hinna utforska miljön fullt ut. Handlar det om utemiljö bör brukarna ha hunnit uppleva alla fyra årstiderna innan de kan ge sitt expertutlåtande som användare av miljön.

Vetenskapligt testad metod

En lång rad gåturer har genomförts i Sverige sedan 1993 i de mest skilda miljöer, från små och stora kontorslokaler, via ett flertal bostadsområden, parkanläggningar, andra offentliga miljöer och till tuffa vägmiljöer. Metoden är mycket robust och funkar lika bra ute som inne. 1997 disputerade jag på KTH med avhandlingen Planerare och boende i dialog - metoder för utvärdering, där ett antal metoder för utvärdering av den byggda miljön testades och jämfördes. Gåtur, eller walk-through evaluation visade sig ge ojämförligt mest information; en mångfasetterad, nyanserad bild av den miljö som studerades, med en rimlig arbetsinsats.

Några exempel på utvärderingar

Ett exempel att lyfta fram är utvärdering av parkförnyelse i bostadsområdet Nybohov på uppdrag av Gatu- och fastighetskontoret i Stockholm. I utvärderingen av förbättringar av park- och gatumiljö deltog boende, skolpersonal, förvaltare, projektörer och personal från Gatu- och fastighetskontoret. Utvärderingen gav värdefull erfarenhetsåterföring för alla de professionella deltagarna och de boende var mycket nöjda med att få framföra sina synpunkter och funderingar. Det var många aspekter som belystes och förslag till förbättringar som fördes fram. En bollplan med konstgräs hade blivit alltför populär, så de boende stördes av externa besökare som använder planen även nattetid. Staden hade tagit bort övergångsställen. De boende var uppbragta över detta. Markbeläggningen fick kritik då rännalar för dagvatten gjorts så djupa att en deltagare med rullator fastnade med hjulen i dessa. Upprustningen av torget och parkmarken fick i övrigt många lovord.

Ett annat exempel är utvärdering av kontorsmiljö på uppdrag av Pysslingen Skolor och Förskolor AB. Deras huvudkontor skulle flytta och inför flytten beslutade man sig för att utvärdera sina lokaler. Detta blev underlag för det nya lokalprogrammet. Eftersom man bedriver omfattande vidareutbildningsverksamhet för alla de skolor som ingår i Pysslingen, var det inte bara kontorsverksamhet, utan även undervisning och lämpliga utrymmen för pauser och samvaro som skulle samverka på ett optimalt sätt.

Tillgänglighet undersöks i praktiken

Metoden kan också ge viktig information angående tillgänglighet. De funktionshindrade har med sin specifika expertkunskap mycket att tillföra i en utvärdering och en dialog kring den byggda miljön. Normer och regler i all ära, men det är när miljön sätts på prov i realiteten med en rullstolsbunden som får problem med svårframkomliga markbeläggningar, eller en person med synnedbjudning som inte kan orientera sig i en rörig miljö, som tillgängligheten verkligen utvärderas. En växande grupp med funktionshinder är gamla människor som tar sig fram med rullator. Hur fungerar den offentliga miljön för dem?

Hur gör man?

Det är viktigt att man genomför en gåturutvärdering på ett omsorgsfullt sätt. Den som planerar och leder gåturen måste kunna metoden i sin helhet. Det kan låta enkelt att gå en promenad, titta på miljön och diskutera hur den fungerar, men det är bara om det hela genomförs på ett noggrant, vetenskapligt utprovat sätt som metoden uppfyller sin fulla potential. Därför bör man antingen anlita en expert för att arrangera och genomföra utvärderingen, eller utbilda sig i metoden.

TEXT SUZANNE DE LAVAL ARKITEKT SAR/MSA TEKN. DR ARKITEKTURANALYS STHLM AB

www.metria.se • www.mapmate.se • www.fastighetsok.se • www.kartbutiken.se • www.lantmateriet.se

Fastighetsinformation, kartor, och bilder 24 timmar om dygnet 7 dagar i veckan

METRIA

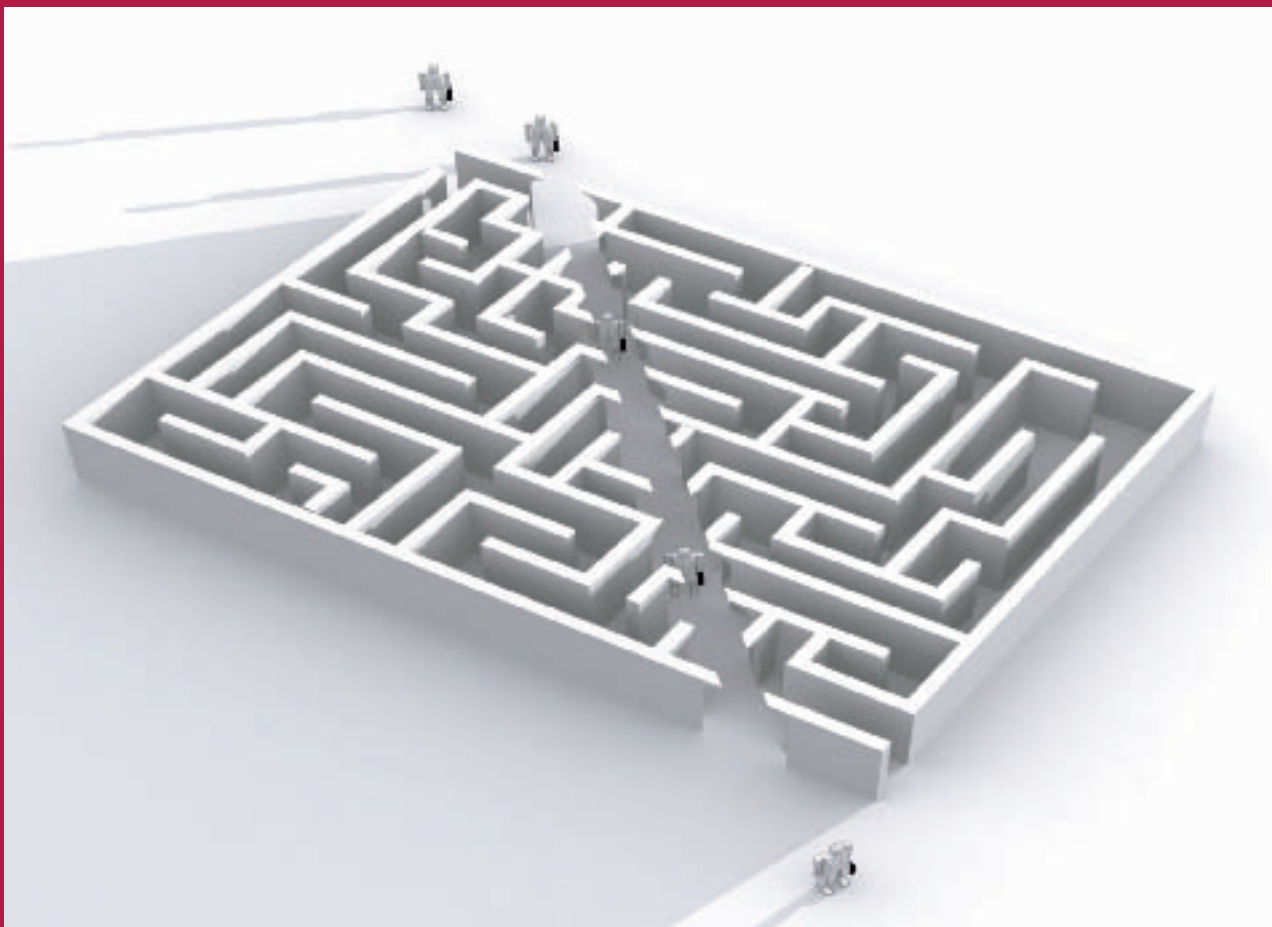
INGÅR I LANTMÄTERIET

Vem är vem och vem gör vad?
Svaren får du på www.fastighetsnytt.se

Branschmatrikel!

FASTIGHETSFOLK

Vi kan bästa vägen



**...när du ska sälja till en bostadsrättsförening
och vid nyproduktion av bostadsrätter.**

Med 25 års erfarenhet av fastigheter och fastighetsjuridik.

VÄLKOMMEN MED DIN AFFÄR!

ISAKSSON & PARTNERS

Trygg bostadsrättsbildning

www.isaksson-partners.se

Vasagatan 44 • Box 13096 • 103 02 Stockholm • Tel 08-545 549 60 • Fax 08-651 72 73