

Vävskedsgatan

– hur samverkan kan ge goda bostäder

Josefin Sporrang



ARQ

stiftelsen
för
arkitektur
forskning

rapport

2 : 2005

ARQ – Stiftelsen för Arkitekturforskning

Stiftelsen för Arkitekturforskning bildades i Göteborg 1991 och har till ändamål att främja vetenskaplig forskning angående arkitektur, samhällsplanering, byggnadsplanering och projektering. Främst riktas Stiftelsen intresse mot arbeten, som direkt förväntas ge resultat i praktisk tillämpning. Anslag och bidrag kan sökas av såväl institutioner och företag som enskilda personer. Stiftelsens angelägenheter handhas av en särskild styrelse med professor Olle Stahle som ordförande.

Ytterligare upplysningar om Stiftelsen och dess anslagsgivning lämnas av Stiftelsen föreståndare Håkan Josefsson.

Stiftelsen för Arkitekturforskning

Box 2502

403 17 Göteborg

Tfn: 031-60 86 00, Fax: 031-60 86 10

info@arqforsk.se

Författare: Josefin Sporrang

Grafisk form: Peter Nilsson

Bilder: Henrik Zeitler och White.

© White arkitekter 2006

ISSN - xxxx xxxx xxxx

Vävskedsgatan

– hur samverkan kan ge goda bostäder

Josefin Sporrang

Förord

Det är få förunnat att ha en prisvärd bostad i ett attraktivt läge med närhet till både stad och natur. I Göteborg finns det sedan en tid tillbaka ett hyreshus för ”vanliga människor” med dessa värdefulla boendekvaliteter. Det är resultatet av ett ovanligt samarbete mellan White arkitekter och byggföretaget F O Peterson & Söner. I denna rapport beskrivs ett utvecklingsprojekt, där ett arkitektföretag tillsammans med ett byggföretag tar sig an utmaningen att bygga ett hyresbostadshus med hög arkitektonisk kvalitet till en rimlig kostnad. Trots den ovana rollen som byggherre, åstadkom de båda företagen ett hus som har en produktionskostnad som hamnar under många andra jämförbara projekt. Idag finns tjugoåtta nyproducerade hyreslägenheter som både har en god standard och en rimlig hyra. Huset har uppmärksammats lokalt under projektets gång och intresset från såväl myndigheter som byggherrar har varit stort.

Värdet i att återge projektet, som upplevs som mycket lyckat av samtliga parter, är förenat med det något okonventionella sätt som huset byggdes på. Alla med insikt i byggsektorn är överens om att den är i stort behov av utveckling. Det gäller i synnerhet bostadsbyggandet. Jaktan på tid och pengar har i vissa fall lett till hus med kvalitetsmässiga brister och frågetecken kring långsiktig hållbarhet. Dessutom utförs byggen ofta på ett traditionellt, stafettliknande sätt som inte sällan präglas av konflikter. På byggmarknaden för hyresrätter finns för närvarande två olika utvecklingstrender. Den ena trenden handlar om en ökad industrialisering med en successiv övergång till prefabricerade element och serietillverkning av hus. Den andra trenden, som delvis går i motsatt riktning, utgör en strävan att bygga hus på plats med lokala aktörer, i nära samverkan. White och F O:s projekt är ett exempel på det senare. Det har krävt ett ovanligt stort engagemang av de inblandade som kanske inte alltid är rimligt i konventionell produktion, då incitamenten vanligtvis inte är tillräckligt stora. I slutet av rapporten redogörs för upplevda hinder och svårigheter som byggandet av hyresbostäder i Sverige fortfarande medför. En viktig slutsats är att byggvillkoren måste förbättras, i form av bland annat effektivare plan- och tillståndprocesser och mindre detaljstyrning, för att byggvolymen av nya hyresrätter skall kunna öka. Sammantaget visar projektet på en alternativ väg inom bostadsbyggandet, vilket borde intressera inte enbart mindre byggherrar, utan alla som vill följa byggsektorns utveckling. Detaljerade beskrivningar har överlag utelämnats med avsikten att istället lyfta fram projektets kritiska linje, från idéstadiet till färdigt hus, och därtill de erfarenheter och lärdomar som projektet har genererat. Framställningen har huvudsakligen baserats på intervjuer med personer som har haft centrala roller i processen.

Det har varit intressant att ta del av och få möjligheten att beskriva denna ”resa” som för de inblandade varade under drygt tre år, från idé till slutprodukt. En förhoppning är att rapporten skall vara till användning både för White, F O och deras uppdragsgivare i samband med nya projekt och, inte minst, vara till inspiration för andra aktörer i branschen som funderar på att genomföra något liknande. I skrivande stund är det glädjande att konstatera att huset har fått utmärkelsen ÅRETS BYGGEN BOSTAD 2005 och blivit nominerat till Samhällsbyggnadspriset. Rapporten har finansierats med anslag från Stiftelsen för Arkitekturforskning. Magnus Borglund, Johan Lundin och Thomas Samuelson från White arkitekter samt Sven Steen från F O Peterson & Söner har lämnat synpunkter och medverkat till förbättringar av den slutliga textversionen.

Stockholm i juni 2006
Josefin Sporrang

Josefin Sporrang har en fil.kand. i psykologi och en fil.mag. i företagsekonomi. Hon har bland annat varit anställd vid Chalmers tekniska högskola vid institutionen för teknikens ekonomi och organisation.

Innehållsförteckning

<i>Bakgrund</i>	10
<i>Utvecklingsprojektet "Hippa Basbostäder" tar form</i>	10
<i>Samarbete med F O Peterson & Söner</i>	11
<i>Förprocessen: Från markupplåtelse till detaljplan</i>	11
<i>Produktbestämningen</i>	13
<i>Organiserandet av projektet</i>	15
<i>Byggprocessen</i>	18
<i>Huset utifrån ett ägar- och förvaltningsperspektiv</i>	20
<i>Vad tycker hyresgästerna?</i>	22
<i>Projektets framgångsfaktorer</i>	24
<i>Lärdomar och råd</i>	29
<i>Hur kan byggandet av hyresbostäder öka?</i>	30
<i>Slutkommentar</i>	32
<i>Bilagor</i>	34
<i>Bilaga 1: Kort fakta om Vävskedsgatan 10-12</i>	34
<i>Bilaga 2: Projektdeltagare</i>	35

Bakgrund

I början av 2000-talet fördes en bostadsdebatt i Sverige som innehöll kritik mot att det byggdes för få lägenheter för ”vanliga människor”. Svårigheten med att få hyreshusprojekt lönsamma hade medfört att många stora byggföretag istället fokuserade på att producera bostadsrätter, i framför allt attraktiva områden i storstäderna. Problemet uppmärksammades av stora delar av arkitektkåren, däribland av White arkitekter. Eftersom företaget är ett bostadsritande arkitektkontor väckte debatten, naturligt, ett engagemang i frågan. Så småningom växte tanken på ett eget bygginitiativ fram.

”White startade som ett bostadsritande kontor redan på 1950-talet och har sedan dess varit en del av utvecklingen, över miljonprogram och energikris, via 1980-talets postmodernism och in i 1990-talets bostadskris med projekt för framför allt de köpstarka i vattennära lägen. Nu, några år in på 2000-talet, står vi vid en brytpunkt där konsekvenserna av en eftersatt bostadspolitik blir allt tydligare.” (Johan Lundin, ansvarig arkitekt)

Utifrån en intern diskussion kring hur man skulle kunna åstadkomma nyproduktion av bra och prisvärda hyresrätter, initierades under 2001 utvecklingsprojektet ”Hippa Basbostäder”. Målsättningen var att producera ett hyresbostadshus med hög arkitektonisk kvalitet till en rimlig kostnad.

Utvecklingsprojektet ”Hippa Basbostäder” tar form

I syfte att få fram ett idéförslag på ett lämpligt hus, inleddes projektet med en utlysning av en intern arkitekttävling. Det vinnande bidraget blev arkitekten Johan Lundins skiss. När potentiella byggherrar kontaktades i Göteborg, Malmö och Stockholm, visade sig dock intresset vara lågt. Trots en vid den här tiden stor efterfrågan på hyresbostäder, framför allt i storstadsområdena, fanns det få byggherrar som ville ta sig an hyreshusprojekt; en paradoxal situation.

”Det var fortfarande så att man ansåg att man inte fick det att gå ihop, ekonomiskt, att bygga nya hyreshus.” (Thomas Samuelson, projektledare)

På grund av det investeringsmässigt osäkra i att bygga hyresbostäder vågade inget företag realisera projektet. Vid förtätning, som i detta fall, är projekten dessutom ofta små och att utföra en husproduktion som enbart skulle innehålla ett 30-tal lägenheter ansågs vara för riskfullt.

Hos White fattades därför beslutet att bygga huset i egen regi. Situationen betraktades som en professionell utmaning, samtidigt som det fanns en medvetenhet om risken involverad i att utföra projektet. Denna risk bedömdes dock som rimlig. Byggherrerollen skulle ge möjligheten att ta sig an uppgifter som går utöver arkitektens traditionella ansvarsområde. Det skulle ge ett helhetsansvar, utan låsta förutsättningar, och en större inblick i byggprocessen.

”Det här projektet handlade om att vi skulle lära oss mer än att rita, om man förenklar det lite grann. Vi skulle lära oss om ekonomi, styrning av bygge, lånevillkor, och så vidare.” (Magnus Borglund, byggherre, White arkitekter)

En förhoppning var att projektet skulle förstärka deras kompetens som arkitekter och på så sätt vara till gagn för både dem själva och uppdragsgivarna.

Samarbete med F O Peterson & Söner

Parallellt med processen att finna en tomt, initierades arbetet med att hitta en byggtreprenör som skulle kunna utgöra en lämplig samarbetspartner i projektet. Valet föll på Sveriges äldsta byggföretag, F O Peterson & Söner Byggnads AB. I och med att båda företagens huvudkontor är baserade i Göteborg fanns det en lokal förankring, vilket man såg som positivt. Men den avgörande faktorn var F O:s rykte att vara en kvalitetsbyggare. Det var ett företag som man kände att man hade förtroende för.

F O har inte någon tradition att bygga bostäder. Men i likhet med White arkitekter hade företagets VD, Sven Steen, länge funderat över det höga kostnadsläget förknippat med de nya bostäder som byggs. Förfrågan från White kom därför mycket lägligt. Efter några inledande möten, då representanter från företagen fick möjlighet att lära känna varandra, valde man att gå in i detta projekt gemensamt. I den projektplan som sedermera togs fram var det uttalade målet att *”... bygga funktionella, sunda, estetiskt tilltalande och långsiktigt hållbara hyresbostäder för mindre än 13 000 kronor per kvadratmeter BTA.”*

I maj 2002 bildades ett gemensamt handelsbolag. Det ombildades senare till ett kommanditbolag med benämningen KB Lunden, där företagen hade vardera 50 procents ägarandel.

Förprocessen: Från markupplåtelse till detaljplan

Fastighetskontoret i Göteborg kontaktades för att få en markanvisning för kompletteringsbebyggelse i halvcentralt läge. Flera förslag presenterades men inget bedömdes som lämpligt. Otillgänglighet och störningsmoment, såsom kringliggande trafikleder, medförde att man till slut valde att söka efter mark utanför planlagda områden. Så småningom hittade man en plats i Örgryte, på Vävskedsgatan i stadsdelen Lunden. Läget, med fin utsikt över staden, på cykelavstånd från centrum och med närhet till ett litet naturområde, ansågs passa det planerade huset väl.

Marken, som låg intill idrottsområdet Överåsullen, var avsatt som ett allmänt friluftsområde. Normalt sett hade det försvårat rätten att bygga. Men vid den här tiden fanns det ett bostadspolitiskt mål att skapa fler hyresrätter. Förutom att det byggdes få hyreshus i Göteborg, hade det skett många konverteringar från hyresrätter till bostadsrätter. Lunden var ett sådant exempel. En tidigare exploitör, som hade haft för avsikt att bygga ett hyreshus på samma tomt, hade inte lyckats få ekonomi i projektet och därför hoppat av.

Under våren 2002 uppvaktades Fastighetskontoret i Göteborg gemensamt av White och F O om en markoption. Kommunens uppdrag att få till stånd fler hyresbostäder, i kombination med att fastighetskontoret plötsligt stod utan exploatör, resulterade i en snabb process. Förfrågan blev beviljad redan i juni samma år och tre månader senare undertecknades ett markanvisningsavtal. Markoptionen var på två år, förutsatt att det blev en lyckad planprocess. Risken fick de båda företagen stå för. Två år senare skulle tomten köpas till det något lägre pris som gäller för mark i Göteborgs Stad där avsikten är att bygga hyresbostäder.

Handläggningen hos stadsbyggnadskontoret gick relativt snabbt. Normalt sett är det en ganska långvarig process innan antagande i byggnadsnämnden kan ske. Planprocessen effektiviserades emellertid på grund av att projektet klassades som prioriterat. Det hade i sin tur att göra med motivet att bygga hyresbostäder. För övrigt handlades ärendet på normalt sätt. Stadsbyggnadskontoret hade många synpunkter på husets utformning och placering på tomten. Anpassning till befintlig bebyggelse hörde till en av de viktigaste punkterna, vilket bland annat ledde till en begränsning i höjd.

Ett programsamråd gjordes under hösten 2002, då man hörde sig för i närområdet om synpunkter på ett nytt bostadshus. Inga negativa synpunkter inkom och man övergick därför från samråd till utställning. Detaljplanen godkändes av byggnadsnämnden i juni året därpå. Ärendet behandlades även i fullmäktige, eftersom området inte var avsatt för bebyggelse i kommunens översiktsplan. I oktober 2003, dagen innan planen skulle ha gått vidare till laga kraft, överklagades den av en hyresgäst i området.

Överklagandet ledde till en rättsprocess som varade cirka ett år. Ärendet drevs i flera instanser, från länsrätten till regeringsnivå, där slutligen miljödepartementet sade att det inte fanns någon grund för överklagandet. I mitten av september 2004 vann detaljplanen laga kraft. Då hade åtskilliga månader förlorats i värdefull planerings- och byggtid. Enligt både Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret i Göteborgs Stad utgör överklaganden i byggprojekt mer regel än undantag. Det är inte ovanligt med överklaganden som resulterar i fleråriga processer.

Myndighetskontakterna under förprocessen inkluderade även länsstyrelsen. Projektet skulle delvis finansieras med statliga stöd*, och i ett tidigt skede undersöktes villkoren och förutsättningarna för dessa. Ganska snart stod det klart att förändringar av befintliga ritningar behövde göras för att uppfylla gällande bidragsregler. Bland annat begränsades lägenhetsytan till 70 kvadratmeter.

*De statliga stöden för detta projekt har, förutom statlig bostadsbyggnadssubvention (även kallat räntebidrag), inkluderat två nya, och tidsmässigt begränsade stimulansstöd: Investeringsbidraget skall ses som ett incitament till en ökad nyproduktion av bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist. Bidraget gäller mellan 2002 och 2006 och är rambegränsat. Investeringsstimulans ges för att minska produktionskostnaderna för nya bostäder och omfattar projekt som påbörjas fram till och med utgången av 2006. Stimulansen motsvarar en sänkning av momskostnaderna från 25 procent till 6 procent och lämnas för anordnande av bl.a. bostäder som upplåts med hyresrätt i tillväxtområden med bostadsbrist. För att stimulans skall lämnas, får den uthyrningsbara lägenhetsarean inte överstiga 70 kvadratmeter och projektet skall till sin karaktär vara ägnat att säkerställa att boendekostnaderna är rimliga.

Produktbestämningen

”När ett arkitektföretag och en byggare, båda med kvalitetsrykte, tillsammans bygger ett hus förväntar man sig ett annorlunda hus än de som skapas av de traditionella byggherrarna.” (Magnus Borglund, byggherre)

Under designprocessen skissade arkitekten på några olika hustyper. Avsikten var att utveckla ett hus med en enkel och rationell planlösning som samtidigt skulle präglas av nytänkande. Precis som i alla designprocesser handlade det om att optimera resultatet utifrån givna förutsättningar. Inledningsvis innebar det att utvinna så mycket kvalitativ, uthyrningsbar yta som möjligt på tomten. Tomtens beskaffenhet, med endast 2000 kvadratmeter i starkt kuperad terräng, utgjorde en betydande begränsning. Samtidigt var uppgiften att åstadkomma en så rationell totallösning med så stor effektivitet som möjligt. Dessutom skulle den valda lösningen kunna produceras med kostnadsbesparande metoder.

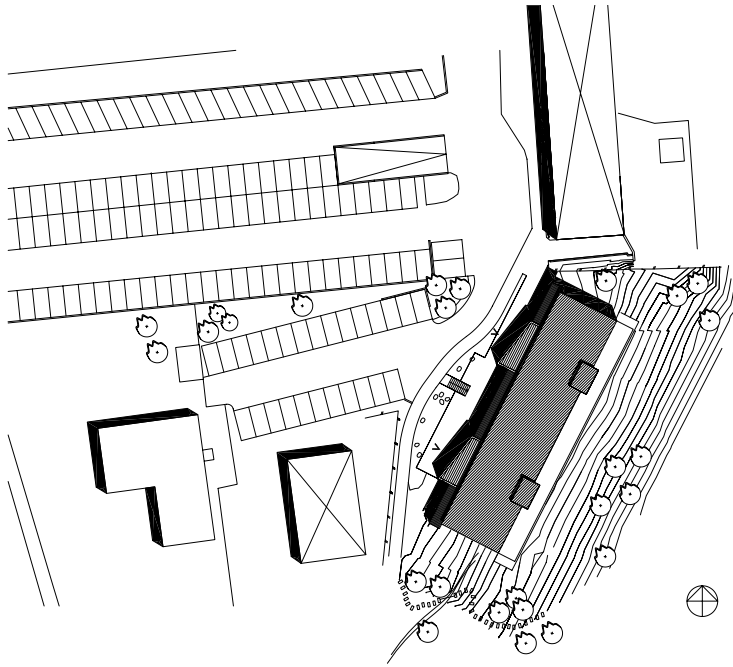
Slutprodukten blev ett lamellhus med två trapphus i fem våningar. För att huset skulle harmoniera med den övriga bebyggelsen, fanns det en begränsning i höjd. Utöver fyra fullstora våningar tillät detaljplanen en femte, indragen våning. Huset rymmer totalt 28 bostäder fördelade på en-, två- och tre rumslägenheter, samtliga under 70 kvadratmeter.

Utgångspunkten för den valda lösningen har varit en ambition att skapa genomgående lägenheter som vänder sig både mot naturen i öster och utsikten i väster. Suterrängläget i plan ett gav inte den möjligheten utan här blev lösningen två rumslägenheter, enkelsidigt orienterade mot väster. De bärande idéerna i utformningen av projektet har handlat om att nyttja fördelarna med en högt belägen tomt samt närheten till ett intilliggande skogsområde. Planlösningarna är öppna och genomlysta av dagsljus. De flesta sovrummen vänder sig mot det tysta grönområdet, medan ytorna för samvaro vänder sig med uppglasade fasader mot utsikten över staden. Till husets övriga boendekvaliteter hör de väl tilltagna balkongerna, ljusa trapphus och ljusa och rymliga badrum. Alla lägenheter är tillgängliga med hiss.

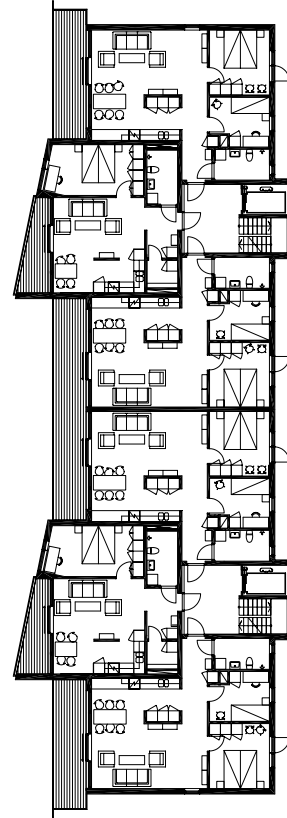
För arkitekten har designprocessen genomsyrats av att skapa lösningar där det, trots en begränsad budget, inte görs någon avkall på arkitektonisk kvalitet. Målet har hela tiden varit att, utifrån befintliga kostnadsramar och regelverk, skapa genomtänkta lösningar där både estetik och funktion beaktas.

”För vår del är det viktigt att det är kvalitet rakt igenom. Vi tummar inte på några funktionskrav. Vi vill göra lösningar som fungerar och dessutom att det skall vara vackra och stiliga hus. Vi kan tänka oss att jobba med enkla material, men de skall vara rejäla och det skall vara lösningar som håller över tid.” (Johan Lundin, ansvarig arkitekt)

Vid byggandet av bostadsrätter är det, enligt Johan Lundin, är inte ovanligt med en så kallad överstandard, då dessa bostäder säljs på en konkurrensutsatt marknad. Kvalitet har varit en viktig ledstjärna i produktbestämningen. Men arkitektens definition på kvalitet är inte likställd med egen bastu, bubbelpool eller dyr kakel, utan kan likaväl utgöra en normalstandard som är väl och omsorgsfullt genomförd.



Situationsplan som redovisar huset i sitt sammanhang längst in på en återvändsgata.



Normalplan med totalt 6 st lägenheter grupperade runt de två trapphusen



Organiserandet av projektet

Utvecklingsprojekt innehåller, till sin karaktär, läroprocesser. För Whites och F O:s del handlade projektet på Vävskedsgatan i hög grad om att lära sig mer om bostadsbyggande. Projektets syfte beskrevs på följande sätt:

”Båda parter skall lära sig mer om processen och hur ekonomin påverkar olika beslut i processen. /.../ För att lyckas krävs kunskapsutveckling, samarbete, ny teknik, omvärldsbevakning, och delaktighet i bostadsdebatten. Vi skall försöka att skapa en så effektiv planering och byggprocess som möjligt, så att vi har full kontroll i alla led. Genom att välja enkla material och detaljer som bygger på beprövad kunskap, kan vi bidra till ett miljövänligt byggande som bidrar till att sänka kostnaderna.” (ur projektbeskrivning)

Tydlig rollfördelning

I skapandet av projektorganisationen fanns målsättningen att ha relativt få nyckelpersoner och att upprätta en tydlig rollfördelning, för att uppnå en så effektiv och stringent organisation som möjligt. I ansvarsuppdeleningen företagen emellan beslutades det att White, vid sidan av designen av huset, skulle ta hand om styrprocessen medan F O, utöver ansvaret för byggproduktionen, skulle hantera ekonomi och förvaltning.

Samarbetet projektmedlemmarna emellan visste man skulle bli kritiskt för slutresultatet. Därför var det viktigt att få till en välfungerande arbetsgrupp som skulle trivas att arbeta ihop. En styrgrupp bildades bestående av representanter från båda företagen. I gruppen ingick projektledaren, ansvarig arkitekt (från White), arbetschefen, inköpsansvarig (från F O) samt VD från respektive företag, vilka representerade byggherren. Från byggherrens sida ville man ha en relativt stor inblick i projektet med möjlighet att kontinuerligt följa de kritiska frågorna i processen. Det lyckades man uppnå genom den täta dialogen i styrgruppen. Eftersom företagens kontor ligger i närheten av varandra var det lätt att träffas, vilket även gjorde det möjligt att hålla korta, effektiva möten. Informationsflödet, både på formell och på informell basis, blev en viktig pusselbit för att upprätthålla kontrollen över processen.

Stark kostnadskontroll

Ett starkt kostnadsfokus i alla led var något som genomsyrade hela projektet. Som förstagångsförvaltare av ett hyreshus var företagen tvungna att vara säkra på att de skulle hålla sig inom budgetramarna. Av nödvändighet fick kostnadskontrollen därför stort utrymme. Målsättningen initialt var att komma ned till en totalkostnad på 13 000 kronor per kvadratmeter BTA, inklusive moms. För att åstadkomma det beslutade man bland annat att genomföra en tidig upphandling av underentreprenörer, så att justeringar skulle kunna göras kontinuerligt utifrån givna kostnadsramar. Många av de frågor som hanterades löpande gällde hur kostnaderna skulle bemästras, hur olika lösningar slår på totalekonomin och slutligen på hyran. Full insyn genom öppna böcker blev en naturlig följd av projektets karaktär.

Samverkan som arbetsform

White och F O ville så långt som möjligt skapa förutsättningar för ett konstruktivt samarbete. Tillit, öppenhet och förtroende skulle därför bli tre viktiga ledord i projektet.

Projektet inleddes med ett antal ”workshops” ledda av projektledaren Thomas Samuelson. De gav möjlighet till en dialog kring projektets mål, innehåll och förutsättningar. Syftet var att uppnå en bra gruppsammanhållning tidigt i projektet och skapa ett forum där man kunde träffas under mer avspända former för att diskutera projektet. Dessa kommunikationstillfällen ansågs även förbättra möjligheterna till att involvera personer utanför kärngruppen. Förutom styrgruppen deltog förvaltaren, ekonomicheferna från respektive företag och några av underentreprenörerna. För att få fler infallsvinklar på rent arkitektoniska frågor, medverkade även andra arkitekter från White. Mötena gav medlemmarna i projektet möjlighet att känna delaktighet i processen och syftade även till att skapa en gemensam värdegrund, vilket ansågs som nödvändigt för att kunna uppnå ett bra resultat.

”Delaktigheten är nog väldigt viktig i samverkansformen. Kommer man in för sent, så att man riskerar att tycka att de andra som har varit med tidigare har gjort fel, då kan man aldrig göra ett riktigt lika bra jobb, tror jag.” (Magnus Borglund, byggherre)

Att projektet utfördes i samverkan mellan de inblandade, blev en naturlig följd av Whites och F O:s önskan om att projektet skulle innebära en läroprocess för båda parter. Ett uttalat mål var att ta tillvara

den samlade kunskapen hos projektörer och entreprenörer. Genom F O:s och dess underentreprenörers medverkan i projekteringen, framför allt på installationssidan, togs lösningar fram utifrån en gemensam bedömning. Det tycktes bidra till ett ökat engagemang hos konsulter och entreprenörer.

”Vi hade konsultmöten då både entreprenörerna och konsulterna var med. De höll först väldigt hårt i de traditionella lösningarna innan vi lyckades att motivera dem till att våga tänka nytt. Så småningom började de sporra varandra att komma med nya idéer och tyckte att det här var jättekul!”

(Simon Svensson, projekteringsledare)

Det korta avståndet mellan Whites och F O:s kontor medförde att projektmedlemmarna ofta satt runt samma bord och diskuterade fram lösningar. Det ansågs ha en positiv inverkan på samarbetet, samtidigt som det skapade effektivare beslutsprocesser.

”Genom att vi har suttit nära varandra har det blivit en effektivare process. Vi har kunnat dra nytta av varandras kompetenser på ett bättre sätt än i andra processer där det är vanligt att man är på relativt stora avstånd från varandra. Men nu har vi suttit och pratat vid samma bord och bestämt saker ihop och därmed fått en kortare väg mellan problemställning, kunskap och beslut.” (Johan Lundin, ansvarig arkitekt)

Val av konsulter och underentreprenörer

F O skulle utföra byggproduktionen i utförandentreprenad. Eftersom upphandlingen av underentreprenörer skedde i ett tidigt skede, utmynnade projektet i praktiken i en utförandentreprenad på tidiga programskisser. I övrigt behandlades projektet som en normal utförandentreprenad där samtliga leverantörer, inklusive F O och White, fick lämna prisförslag till KB Lunden. På grund av byggherrens ambition att hålla nere kostnaderna så mycket som möjligt, var avtalet uppdelat på en fast och en rörlig del. Den fasta delen innefattade arbetsledning, etablering, centraladministration och vinst. Den rörliga delen avsåg övriga kostnader, såsom kostnader för underentreprenörer och materialkostnader, och betalades på löpande räkning.

White upphandlade samtliga konsulter i projektet. Fyra företag tillfrågades i varje konsultkategori. I förfrågan använde man sig av enkla förslagsritningar. När underentreprenörerna skulle väljas ut, kontaktades primärt företaget som F O hade samarbetat med tidigare. I urvalet utgjorde förtroendenaspekten ett viktigare kriterium än pris. Eftersom det ännu inte fanns några färdiga handlingar kunde man inte skicka ut en vanlig anbudsfrågan. Utförandeförslagen byggde istället på en dialog med varje företag. Underentreprenörerna kom att, till övervägande del, bestå av mindre företag från Göteborgsområdet. I efterhand bedömdes det ha varit till projektets fördel, då små företag som i hög utsträckning verkar lokalt oftast är mer beroende av sina uppdragsgivare och därför kan antas vara extra måna om att utföra ett bra arbete. Gör de en undermålig insats, kan det få ödesdigra konsekvenser för företaget i form av dåligt rykte och uteblivna affärer.

När överklagandet av detaljplanen drog ut på tiden, upplevde man det delvis som en förtroendefråga att

inte välja andra företag än de som initialt hade tillfrågats. Det gällde framför allt bygghandlingsprojekteringen och byggtreprenaden. Flera företag hade funnits med i diskussionerna sedan projektets start och hade arbetat fram och presenterat förslag. Det kändes därför naturligt att fortsätta samarbete.

Byggprocessen

På byggmarknaden för hyresrätter har det industrialiserade byggandet successivt ökat i omfattning. Huset på Vävskedsgatan exemplifierar emellertid ett byggprojekt som till stora delar har producerats på plats av lokala företag.

Inför valet av stomlösning övervägde man att platsgjuta bjälklagen i betong. F O har emellertid inte några egna betongarbetare och därför hade det varit nödvändigt att köpa betongarbetet av en utomstående leverantör. Nu valde man istället att platsgjuta enbart bottenplattan och köpa in övriga stommen som en prefab-leverans. Trä betraktades som ett intressant alternativ till betong. Att valet ändå föll på betong, hade att göra med att producenterna inte hade kommit lika långt i utvecklandet av stomlösningar i trä som man har idag. Att betongstommen är överlägsen ljudmässigt, sågs som ytterligare ett argument. Användandet av prefab-stomme hade flera positiva földeffekter. En målsättning var att uppnå ett så torrt bygge som möjligt. I och med att stommen prefabricerades hade den hunnit torka ut när den kom från fabrik. Det medförde i sin tur att huset snabbt kunde kläs in, vilket förkortade byggtiden. Eftersom huset är relativt litet, med begränsad upprepningsseffekt, valde man däremot en platsbyggd fasad. För att underlätta uttorkningen av bottenplattans ytskikt inreddes plan två först, medan färdigställandet av bottenplattan förlades sist i produktionskedet. Då arkitekten ville undvika synliga installationer, lades dessa i ett installationsgolvet. Det blev något dyrare än om installationerna hade dragits synliga. Men även detta hade en positiv effekt på uttorkningen, då lösningen ersatte en konventionell pågjutning.

Gestaltningen och bygget av huset innebar en kontinuerlig balansgång mellan olika aspekter av ekonomisk, kvalitetsmässig, funktionell och regelmässig karaktär. Exempelvis hade det varit mer ekonomiskt fördelaktigt att bygga fem hela våningar istället för att ha den femte våningen indragen. Då hade huset emellertid inte haft en takterrass, vilket är något som bidrar till husets kvaliteter. En mer produktionsvänlig lösning hade varit att använda prefabricerade badrum, som volymelement. Men för att det skall löna sig ekonomiskt, förutsätter det ett större antal lägenheter. Ytterligare ett exempel är att man för vattenavrinningens skull gärna hade velat ha mer lutning på taket. Men det hade krävt en förhöjning av taket och därmed en avvikelse från detaljplanen.

Byggprojekt inne i städer blir alltid mer komplexa på grund av den till ytan begränsade arbetsplatsen. Uppförandet av huset skedde, trots den trånga tomten, med god logistik och på utsatt tid. Bygget ansågs dessutom ha varit föredömligt rent. Platschefen, som innan han anlätades för projektet hade fått goda vitsord, spelade en väsentlig roll för den välfungerande byggorganisationen. Rätt bemanning, effektivitet och trivsel på arbetsplatsen var viktiga hållpunkter i hans sätt att leda produktionen.



”Vi är ju ett team som måste kunna jobba bra ihop. Fungerar inte vi som arbetsgrupp, blir det inte bra. Det är därför som jag har varit väldigt noga med vilka personer som jag skall jobba tillsammans med.” (Robert Lönn, platschef)

Att projektet utfördes i samverkan märktes bland annat genom en högre acceptansnivå hos samtliga involverade under byggprocessen. När det till exempel förekom avvikelser i handlingarna, hade man i en normal utförandentreprenad antingen begärt in fler uppgifter eller tagit extra betalt. Nu var alla lösningsorienterade och bjöd mer på sig själva än i uppdrag där gränsen mellan uppdragsgivare och utförare i många fall är mer snäv.

Huset utifrån ett ägar- och förvaltningsperspektiv

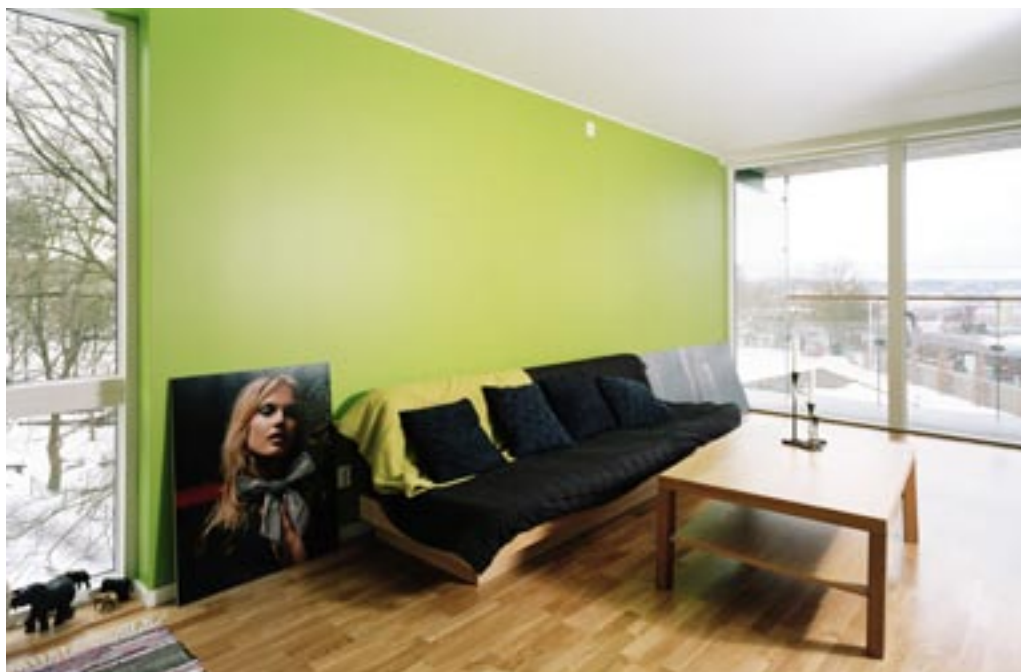
Förvaltaren av huset, Ulf Jägheden från F O, kom in i ett tidigt skede i processen i syfte att kunna påverka utformningen utifrån ett förvaltningsperspektiv. Aspekter såsom nöjda hyresgäster, underhållsvänlighet samt att försöka uppnå så låga driftskostnader som möjligt, skulle beaktas redan initialt i projektet. Att F O skulle ansvara för förvaltningen av huset, blev en naturlig följd av att företaget sedan tidigare hade erfarenhet av rollen som förvaltare. F O hade redan kunskapen och den tekniska personalen för att kunna hantera fastighetskötsel och underhåll. Då merparten av företagets fastighetsbestånd består av kommersiella lokaler, kommer förvaltningen av hyresbostäder att innebära en delvis ny erfarenhet.



Miljöanpassat uppvärmningssystem

I projektplanen ingick ambitionen att, i de fall där det var kostnadsmässigt rimligt, välja miljövänliga lösningar. Bland annat ville man försöka åstadkomma en så låg energiförbrukning som möjligt. Den kuperade tomten lämpade sig för ett bergvärmesystem, men för det krävdes installation av en helt egen anläggning. Det ville förvaltaren undvika eftersom värmeförseln måste vara garanterad. Då stadsdelen Lunden har en väl utbyggd fjärrvärme, betraktades det som ett fullgott alternativ. I slutänden bestämde man sig för att använda en kombination av båda lösningarna genom två parallella uppvärmningssystem. Den köpta fjärrvärmen kunde minskas genom användning av en frånluftsvärmepump med ackumulatortankar som återvinner frånluften. Man valde därtill energisnåla fönster och att öka isoleringen av golv och yttertak. Effekten blev ett energisnålt hus, trots att det mot väster har en helt uppglasad fasad. Sammantaget uppskattas dessa åtgärder kunna sänka den förväntade energiförbrukningen från cirka 120 kWh/kvm och år till strax under 80. Hyresgästernas energikostnader inkluderar även utgifter för uppvärmning av vatten samt vattenförbrukning. Uppskattningsvis innebär det en merkostnad på cirka hundra kronor per kvadratmeter. I varje lägenhet har det installerats mätutrustning som visar den individuella förbrukningen av vatten och elektricitet.

Byggprojekt innebär ofta, på grund av anpassningar till byggregler och därtill av kostnadsmässiga skäl, att kompromisser måste göras. Förvaltaren hade till exempel gärna sett att mer yta hade avsatts till för-



rådsutrymmen. Men husets totala volym räckte inte för att uppfylla detta önskemål. Samtliga lägenheter har tillgång till egna förråd, men invändigt saknar huset bland annat separata utrymmen för förvaring av cyklar och barnvagnar. Det blev i sin tur en följd av beslutet att installera systemet för värmeåtervinning, som upptog mer plats än beräknat. Samtidigt uppnåddes på så sätt ett mer miljöanpassat och driftsmässigt mer ekonomiskt hus.

Förmedling av lägenheter

Till följd av den delvis statliga finansieringen av projektet, skedde förmedlingen av merparten av lägenheterna genom Boplats Göteborg, som hanterar den kommunala administreringen av hyresrätter. Lägenheterna marknadsfördes på förmedlingens hemsida, ansökningarna togs därefter emot digitalt. Responsen blev överväldigande. Under en vecka anmälde så många som 7 000 personer sitt intresse. Ett antal urvalskriterier hade på förhand definierats, bland annat premierades personer som redan bodde i stadsdelen Lunden, liksom äldre personer. Urvalet var förknippat med en önskan om att få nöjda hyresgäster och att uppnå en så låg omsättning som möjligt på lägenheterna. Sökande som redan bodde i Lunden trivs uppenbarligen i området, vilket ökar chanserna att de kommer att vilja bo kvar även på längre sikt. För äldre personer kan huset bland annat erbjuda hiss, något som de flesta andra närliggande hyreshus saknar. De sökande som uppfyllde urvalskriterierna inbjöds till en personlig intervju. Det är ett relativt ovanligt urvalsförfarande då det är både tids- och resurskrävande. Att det bedömdes som genomförbart, hade att göra med det relativt låga antalet lägenheter som huset omfattar. På grund utav att lägenheterna är små, kunde man inte skapa fullt den bredd bland hyresgäster som man hade önskat. I slutänden uppnåddes emellertid en bra blandning av personer i varierande åldrar. I samband med planerandet av huset kom en förfrågan från Göteborgs Stad om man kunde tänka sig att avsätta ett antal lägenheter till personer som är i behov av särskilt boende. Följden blev att sex av de totalt tjuugoåttal lägenheterna utformades som service-lägenheter för förståndshandikappade. I samråd med en konsult anpassades lägenheterna till de specifika krav som gäller för särskilt boende.

Samtliga hyreskontrakt skulle vara tecknade tre månader innan inflyttning. I samband med det skulle även vissa tillval vara klara, såsom kulör på fondväggar och om man, förutom dusch, ville ha badkar. Hyressättningen skedde i samråd med hyresgästföreningen. Diskussionerna inleddes tidigt i projektet och understöddes av ritningar och senare rundvisningar på plats. För framtida hyresförhandlingar har man tecknat avtal med organisationen Fastighetsägarna.

Vad tycker hyresgästerna?

Hur upplever hyresgästerna huset? I följande avsnitt framkommer några personers synpunkter.

Samtliga av de tillfrågade är mycket nöjda med sitt nya boende. Vad som värderas mest varierar något utifrån ålder och tidigare boendesituation. Alla uppskattar de ljusa och genomgående lägenheterna och den fina utsikten som läget ger. Den öppna planlösningen, som innefattar kök och vardagsrum, anses ge lägenheten luftighet och rymd. De väl tilltagna balkongerna och den genomgående höga standarden i materialvalen är andra faktorer som anses bidra starkt till husets boendekvaliteter. Att huset är påfal-

BOSTAD

Basbostäder med toppenläge



Ur Göteborgs-Posten 2006-03-06

lande tyst och välisolerat är en annan uppfattning som delas av många. Husets moderna arkitektur, som framför allt innefattar exteriören, får enbart positiva omdömen. Många tycker om den annorlunda designen; den bedöms bland annat som ”snygg” och ”häftig”. En brist som har pekats ut av flera är att det inte finns tillräckligt med förrådsutrymmen. Det finns en avsaknad av en klädkammare, alternativt fler garderober, i lägenheten och av mer rymliga förråd i källaren. Sammantaget överväger emellertid de positiva faktorerna.

Så här sade några av hyresgästerna:

”Lägenheterna har en hög standard. Det märks att de har tänkt till, både praktiskt och utseendemässigt. Lösningarna är genomtänkta; de har inte tagit några genvägar.” (ungt par)

”Huset är snyggt, färgen gör det fräckt och interiören känns påkostad. Den öppna planlösningen gör dessutom att min tvåa känns mycket större än vad den egentligen är.” (pensionär)

Utöver husets utformning poängterar många det attraktiva läget - närheten till centrum och bra kommunikationer - som ytterligare en orsak till att man är nöjd med sin boendesituation. Att området upplevs som lugnt och tryggt att bo i utgör, därtill, viktiga trivsselfaktorer. Sammansättningen på hyresgästerna - blandningen av barnfamiljer, pensionärer, ensamhushåll och servicelägenheter - upplevs enbart som en fördel; något som skapar en positiv atmosfär i huset. Som ett medelålders par uttryckte det:

”Det här passar oss perfekt; vi vill inte bo i ett hus för 55+!” (medelålders par)

Hantering från hyresvärdens sida, både före och efter inflyttningen, anser samtliga ha varit mycket bra. Informationshanteringen och tillgängligheten för att kunna ge svar på frågor innan inflyttningen, pekar många ut som föredömlig.

Projektets framgångsfaktorer

White och F O lyckades med konststycket att, i ett centralt beläget hyreshusprojekt i Göteborg, förena strikta kostnadskrav med höga arkitektoniska ambitioner. I en process tillsammans med stadsbyggnadskontoret och övriga medverkande, åstadkom man ett bygge där produktionskostnaden hamnade under många andra jämförbara projekt. Idag finns tjuogoåttan nyproducerade hyreslägenheter som både har en rimlig hyra och hög kvalitet. Nedan följer ett antal faktorer som har bedömts vara avgörande för projektets framgång.

Betydelsen av förtroende

Förtroendet mellan White och F O bedöms ha utgjort en viktig nyckel till det framgångsrika samarbetet i projektet. Att det redan initialt fanns ett stort förtroende förenklade processen. I det avseendet skiljer sig projektet från många andra. Bristen på förtroende, i branschen generellt, betraktas som ett

problem och något som man bör hitta lösningar på.

”Man måste lära känna varandra, förstå sig på och lita på varandra. Och det är väl det som har varit ett av problemen i branschen. Vi har haft en mindre grupp personer som har haft förtroende för varandra och samverkat väldigt nära. Vi har respekterat och haft tillit för varandras kunskap och har inte behövt ifrågasätta varandras kompetens.” (Magnus Borglund, byggherre, White arkitekter)

Följande kommentar fälldes av Sven Steen, byggherre, beträffande betydelsen av förtroende:

”Det är mycket personrelaterat men jag tror egentligen inte att det hade spelat någon roll vem vi hade samarbetat med på White. Båda parter var besjälade av att göra ett bra jobb tillsammans.”

Effektiv projektorganisation

En annan framgångsfaktor anses ha varit den effektiva projektorganisationen. Att White och F O har platta organisationer med stor delegering av ansvar, bidrog till obyråkratiska processer. En medveten tanke bakom organiserandet av projektet var dessutom att ha en liten styrgrupp. Det resulterade i effektiva möten och korta beslutsvägar.

”Att det bara är ett led som fattar beslut tror jag har haft stor betydelse. Det finns en tendens idag att ha med alldeles för många personer i byggprojekt. Det är många människor med på bygget men det är också många människor med på sammanträden. Här har vi haft en liten grupp, lite byggmästarsort över det hela, nära till beslut. Och det finns inga personer som har haft andra intressen än att det skall bli bra.”
(Magnus Borglund, byggherre)

Att projektets kärnmedlemmar valdes med omsorg bedöms också ha haft en betydande effekt på resultatet. Den lilla styrgruppen bestående av kompetenta personer, vars breda kunskaper nyttjades maximalt, betraktas som en för projektet avgörande framgångsfaktor.

Samverkansformen – en central framgångsfaktor

Samverkansformen anses ha haft en mycket positiv inverkan på projektets utförande. Arbetsformen resulterade i ett nära, konstruktivt samarbete mellan olika kompetensområden. Det är något som man tror är en starkt bidragande orsak till att projektet har upplevts som så positivt och lyckat av samtliga inblandade.

”Den övergripande lärdomen är att man blir bättre om man sätter sig ner och löser saker gemensamt. Normalt sett är ju planering och projektering ett stafettpinne; först gör några sin del och sedan lämnar man över och därefter gör några sin del. Men här har vi egentligen varit med allihop från början och sprungit jämsides.” (Johan Lundin, ansvarig arkitekt)

Ett av projektets uttalade mål var att det skulle innebära en läroprocess för de inblandade. Genom att

arbetet utfördes i samverkan, fick projekteringsidan respektive byggsidan en större inblick i varandras arbetsområden. Det har medarbetare inom både White och F O ansett som värdefullt.

"Det har varit intressant att upptäcka vilka svårigheter som vår normala motpart jobbar med och jag hoppas de har fått insyn i vilka problem som vi jobbar med och brottas med under produktionstiden." (Jan Agstål, arbetschef)

Arbetsformen tycks även ha medverkat positivt till projektets arbetsklimat. Så här kommenterade några personer detta:

"Jag tycker att vi har haft ett sådant klimat att vi har kunna prata i samspråk och ha respekt för varandras profession. Vi har kunnat lära av varandra och lyssna på varandra och det har varit högt i tak, som jag upplever det." (Ulf Jägheden, förvaltare)

"Det känns mer som om man strävar mot samma mål. Och det är en väldig skillnad när man går på ett möte när alla har den inställningen, jämfört med när man snarare känner att man måste bevaka vad de andra gör. Det flyter på ett annat sätt och blir mycket lättare, man diskuterar öppnare." (Sven Steen, byggherre)

Sammantaget anses den nära samverkan mellan byggherre, arkitekt, projektledare och byggare ha bidragit till ett konstruktivt samarbete, väl avvägda lösningar och ny kunskap som kan användas i kommande projekt, vare sig man fortsätter att samarbeta eller inte.

Hantering av kostnads- respektive kvalitetskrav

Projektet genomströmdes av en stor kostnadsmedvetenhet. En tidig upphandling medförde att både entreprenörerna och konsulterna kom in redan i projekteringskedet. Förutom lägre priser minskar det, generellt sett, risken för småfel och missförstånd vilket håller ned kostnaderna totalt och ofta leder till bättre lösningar.

Trots ett stort kostnadsfokus eftersträvade man att, inom de givna budgetramarna, uppnå en så hög arkitektonisk kvalitet som möjligt. Som exempel kan nämnas att valda material genomgående är av bra standard. I valsituationer där ett billigare alternativ skulle ha haft en marginell inverkan på ekonomin, har kvaliteten premierats. I ett litet projekt som detta hade det till exempel haft en marginell betydelse, kostnadsmässigt, om man som golvmaterial hade valt linoleum istället för parkett.

Magnus Borglund, byggherre, betonar även att det finns en vits med att inte hålla igen för mycket på kostnaderna. För att uppnå ett tillfredsställande slutresultat har han ansett det som viktigt att, så långt som det har varit ekonomiskt försvarbart, försöka tillmötesgå bland andra arkitektens och förvaltarens önskemål.

"Man ser många byggen och färdiga hus som är prutade, där folk inte har haft utrymme att jobba färdigt."

Det blir dåligt. Det är klart att vi har fått pruta på saker, absolut, men det är mer i det stora systemet, såsom hur huset är uppbyggt.” (Magnus Borglund, byggherre, White arkitekter)

Arkitekten ser ekonomiska fördelar med att bygga småskaligt på det sätt som har skett med huset på Vävskedsgatan. Han menar att ett mindre projekt som till stora delar byggs på plats och utförs med lokala aktörer, kan utgöra en minst lika ekonomisk produktionsform som den storskaliga, industrialiserade hustillverkningen.

”Det här projektet är byggt med lokala aktörer och går tvärs emot de andra spåren som många av de stora byggföretagen nu plockar fram. Jag tycker att vårt projekt är intressant i det sammanhanget, för det visar på en annan väg.” (Johan Lundin, ansvarig arkitekt)

Ekonomi i det här sättet att bygga hyresbostäder skall emellertid beaktas ur ett längre perspektiv. Finesen med denna produktionsform, som går stick i stäv med utvecklingen inom stora delar av byggbranschen, är inte de snabba klippen utan den mer långsiktiga förvaltningen.

Ett engagemang utöver det vanliga

När White och F O valde att bygga huset på Vävskedsgatan, var det få byggherrar som vågade investera i nyproduktion av hyresrätter eftersom marginalerna ansågs vara för dåliga. Företagen anser att det krävdes ett engagemang, som inte enbart baserades på vinstintresse, för att lyckas med detta projekt.

”Allt eftersom processen fortskridit har vi insett att projektet aldrig hade kommit så här långt om det inte varit just för vår egen satsning och helhjärtade engagemang.” (Johan Lundin, ansvarig arkitekt)

Projekteringsledaren beskrev detta engagemang på följande sätt:

”Vi hade ju ett socialt patos och en social tanke med vår roll som arkitekt; vi ville bygga hyresrätter för vanliga människor. Och det är ju jättespännande att jobba på ett företag som agerar så.” (Simon Svensson, projekteringsledare)



Lärdomar och råd

Whites och F O:s utvecklingsprojekt har utmynnat i nya kunskaper och erfarenheter som företagen kommer att ha med sig i angripandet av, som man hoppas, fler projekt av liknande karaktär. Följande avsnitt redogör för några av de viktigaste lärdomarna.

Lärdomar

- Projektet innebar delvis nya roller och ett nytt arbetssätt, vilket medförde att de kritiska frågorna inte alltid var givna. Att det förekom faser i projektet där man hade mindre erfarenhet, resulterade i vissa fall i att processen blev mer komplex och tidskrävande än vad som kanske hade varit nödvändigt. I framtida projekt tros de samlade erfarenheterna resultera i en rationellare process.
- Uppkomsten av vissa merkostnader har gett anledning att revidera de ingående processerna för att undersöka vad som eventuellt hade kunnat utföras annorlunda. Initialt var målet att bygga för en totalkostnad av mindre än 13 000 kronor per kvadratmeter BTA. Projektet kom emellertid av olika anledningar att fördras. Vissa faktorer var svåra att styra över, andra hade man kunnat påverka. Den svårbyggda tomten är ett exempel på det senare. Samtidigt som man är nöjd med slutresultatet, kan det i efterhand konstateras att en tomt med bättre byggförutsättningar hade medfört stora kostnadsbesparingar. En mer lättbyggd tomt hade dessutom gett möjligheten att utnyttja byggrätten i högre grad, vilket hade kunnat resultera i en mer effektiv disponering av ytan.
- Även steg i processen där man tycker sig ha lyckats väl, ser man möjligheter att kunna utveckla. Exempelvis bedöms inköpen kunna bli ännu mer kostnadseffektiva. Att upphandla material utanför Sverige skulle kunna bli ett alternativ i framtida projekt.
- Samarbetet med myndigheter har, överlag, fungerat bra. Projektet har emellanåt innehållit okonventionella lösningar som har lett till meningsskiljaktigheter. Samtidigt har kontakten med myndighetsföreträdare inneburit en lärdom i sig. Att testa var gränserna går och pröva nya synsätt har, även det, varit en utgångspunkt för projektet.
- Projektets bristande kontinuitet utgjorde en delvis ny erfarenhet för de medverkande. Tillståndsprocessen medförde, bland annat på grund av ett överklagande, ofrivilliga avbrott. Varje återupptagande tog tid och väckte nya frågor. Hos en byggare av bostadsfastigheter måste överklaganden uppenbarligen finnas med i beräkningen. Projektet har, på ett påtagligt sätt, gett inblick i denna del i byggprocessen.
- En av de mest väsentliga lärdomarna anses ha varit erfarenheten att inta rollen som byggherre. Det har gett en annan inblick i byggprocessens alla delar, vilket många upplever har förstärkt deras kompetens. Flera anser att projektet har ökat kundförståelsen och därmed gjort dem till bättre rådgivare.

Några råd

Varje byggprojekt är unikt men de ingående processerna är likartade. Nedan följer ett antal råd som är baserade på erfarenheter som projektet på Vävskedsgatan har genererat.

- Beakta nya produktionssätt

Vid sidan av den utveckling på byggmarknaden för hyresrätter som visar på en successiv industrialisering av byggprocesserna, finns för närvarande en trend som går i motsatt riktning som innebär att bygga småskaligt och på plats, i partnerskap. Whites och F O:s projekt innehöll en del prefabricerade element men har i övrigt byggts på plats av lokala aktörer. Genom effektiv, lokal samverkan mellan kompetenta byggherrar och leverantörer är det, ur ekonomisk synvinkel, fullt möjligt att utföra även relativt små projekt med kvalitet, i såväl helhet som detaljer. Lönsamheten utgörs inte av snabba klipp, utan är förenad med en långsiktig förvaltning.

- Effektivisera projektorganisationen

Det finns en tendens att involvera för många människor i byggprojekt. Ineffektivitet, tidsmässigt och ekonomiskt, kan bli en följd av detta. Projektet visar på fördelarna med att ha en liten projektorganisation och att tillämpa delegering av ansvar. Det medför bland annat mindre byråkrati, kortare beslutsvägar och lägre overheadkostnader.

- Använd nya arbetsformer

Planering, projektering och byggande utförs ofta på ett traditionellt, stafettliknande sätt som inte sällan präglas av konflikter. Whites och F O:s projekt understryker det redan uppmärksammade behovet av att nya arbetsformer skapas och att byggsektorns traditionella positioneringar upphör. Partnering är ett begrepp som ofta nämns i de här sammanhangen. En definition på detta uttryck är att man, på ett mer strukturerat sätt än normalt, arbetar med att bygga relationer och att planera samarbete i byggprojekt.

Hur kan byggandet av hyresbostäder öka?

Projektet på Vävskedsgatan ledde till ett lyckat slutresultat. Men det hade med stor sannolikhet varit både lättare, ur administrativ synvinkel, och mer lönsamt för White och F O att bygga bostadsrätter. Det fanns en rad olika svårigheter som byggherrarna var tvungna att bemästra för att projektet överhuvudtaget skulle kunna genomföras och bli bra. Nedan redovisas några förslag till åtgärder som skulle kunna underlätta byggandet av hyresbostäder.

Det måste bli mer lönsamt att bygga hyresbostäder

Man kan anta att de flesta byggföretag kontinuerligt analyserar vilka effektivitetshöjande åtgärder som kan förbättra deras marginaler. Att finna nya vägar för att sänka kostnaderna, i framför allt inköps- och produktionsledet, har för många företag blivit en allt viktigare fråga. Men för att det skall bli mer lönsamt att bygga hyresbostäder, krävs det även åtgärder som ligger utanför företagets kontroll. Byggvillkoren skulle kunna förbättras på följande sätt:

Effektivare handläggning

Trots att Whites och F O:s projekt klassades som ett prioriterat ärende hos stadsbyggnadskontoret, upplevdes handläggningen som en utdragen, administrativt betungande process. De administrativa förutsättningarna skulle, om möjligt, kunna förbättras genom en förenkling och effektivisering av plan- och tillståndsprocesserna.

Minskad detaljstyrning

En minskad detaljstyrning gällande reglerna kring investeringsbidrag, investeringsstimulans samt detaljplanering skulle kunna underlätta ekonomiskt för byggherrar av hyresbostäder. Relativt små projektförändringar kan ha avgörande effekter på kalkylen. Till exempel kan några procents minskning i lägenhetsstorlek få en stor, negativ inverkan på bruksvärdet och intäkterna. Så länge bostadsbrist råder skulle reglerna kunna inrymma en större flexibilitet.

Helhetsvärdering av boendekvaliteter

För att få igång hyresbostadsproduktionen krävs det större möjligheter att kunna anpassa hyressättningen utifrån vad byggprojekt kostar. Den nuvarande tillämpningen av bruksvärdessystemet utgör en begränsning i det avseendet. God arkitektur, såsom vällösta planer, okonventionella fasadmaterial och hög kvalitet på ytskikt, innebär högre kostnader för byggherren. Hyresgästföreningarnas bedömningar borde innehålla en helhetsvärdering, framför värdering av enbart teknisk utrustning och specifika materialval. En lagändring angående bruksvärdeshyran, så att boendekvaliteter i högre grad kan inverka på hyressättningen, är en tänkbar åtgärd.

Differentierad markprissättning

Markpriset utgör en stor kostnadspost för byggherren som kan vara avgörande för investeringsbeslut. Lägre markpriser för hyresrättsproduktion tillämpas i bland annat Göteborgs Stad. Men för närvarande finns det, utifrån en likställighetssynpunkt, en osäkerhet om en differentierad markprissättning kommer att kunna kvarstå. Om inte markpriset även i framtiden kan anpassas till bostädernas upplåtelseform, kan det troligtvis komma att utgöra ett hinder mot nybyggen av hyresbostäder.

Fler och mer långsiktiga politiska incitament

Regeringen fattade under 2003 beslutet om en tillfällig investeringsstimulans för mindre hyreslägenheter och studentbostäder. Stimulansen omfattar projekt som påbörjas fram till och med utgången av 2006. I praktiken handlar det om att momskostnaderna sänks från 25 procent till 6 procent. Begränsningarna i stimulansen, vilka har lyfts fram i bostadsdebatten, ligger i att den endast omfattar hyresbostäder som har "rimliga hyresnivåer" samt att den enbart gäller på kort sikt. Sammanfattningsvis tycks det finnas ett behov av fler och mer långsiktiga politiska incitament.

Slutkommentar

Under de senaste åren har det, vid sidan av Whites och F O:s bygginitiativ, genomförts flera hyreshusprojekt i Göteborg. Bostadskomplexet i kvarteret Jankowitz, Fjällbo Park och de nybyggda husen på Norra Älvstranden är några exempel. Detta, i kombination med löftet om att bygga 6 000-8 000 nya lägenheter under innevarande mandatperiod, visar på att Göteborgs kommun har tagit behovet av fler, nya hyresbostäder på allvar. I syfte att bemöta den stora efterfrågan på bostäder, planeras ytterligare nybyggen i stadskärnan. För denna uppgift hoppas man kunna intressera fler kompetenta byggherrar. Så här kommenterade Göran Carlsson hos länsstyrelsen detta:

”Nu sker en satsning på att genomföra förtätningsprojekt i stadskärnorna. Dessa projekt är ofta komplicerade och kräver djupt engagemang och hög kompetens för att lyckas. Utmaningen ligger inte i att producera dyrare bostadsrätter i exploateringsområden. Det är svårare att ta sig an den här utmaningen som White har gjort, att producera högkvalitativa förtätningsprojekt som leder till rimliga boendekostnader för många grupper.”
(Göran Carlsson, länsbostadsdirektör)

White och F O:s projekt har genererat nya kunskaper och idéer som företagen vill utveckla. White planerar att förfinas konceptet basbostäder och hoppas finna intresserade byggherrar för att utföra liknande projekt. Som Magnus Borglund, byggherre, uttryckte det:

”Vi har gått i land med uppgiften och tar oss gärna an nya. Vi har ett team som många bör vara intresserade av att anlita.”



Bilagor

Bilaga 1: Kort fakta om Vävskedsgatan 10-12

Lägenheter

Antal lägenheter	28 st
3 rok	16 st
2 rok	10 st
1 rok	2 st

Bostadsyta	1 780 kvm
Bruttoyta	2 390 kvm

Ekonomi

Totalkostnad	17 000 kr/kvm
Entreprenad	12 000 kr/kvm
Hyra	1 366 kr/kvm

Hyran för 3 rok om 70 kvm blir ca 7 500 kr per månad.

Boendekvaliteter

Centralt läge
Utsikt och grön omgivning
Genomgående och ljusa lägenheter
Öppna planlösningar
Generösa balkonger
Rymliga och ljusa trapphus
Tillgänglighet med hiss
Lägenhetsförråd i källaren
Hög kvalitet på ytskikt
Ljusa och rymliga badrum

Tekniska kvaliteter

Torr bygge med prefabricerade element
Låg energiförbrukning (ca 80 kWh/kvm och år)
Återvinning av energi ur frånluften
Individuell mätning av vatten och el
Källsortering av avfall

Miljömål

Ekologisk bärkraftig och sund byggprocess så att kriterierna för sunda hus och byggmaterial inom P-märkning typ 2 uppfylls.

Kronologi

Projektinitiativ	oktober 2001
Markoption	19 juli 2002
Antagen detaljplan	2 september 2004
Byggstart	3 februari 2005
Inflyttning	15 december 2005

Bilaga 2: Projektdeltagare

Intervjuade personer

Projektorganisationen

Magnus Borglund, f d VD, White arkitekter (byggherre)

Johan Lundin, ansvarig arkitekt, White arkitekter

Thomas Samuelson, projektledare och idégivare, White arkitekter

Simon Svensson, projekteringsledare, White arkitekter

Jan Agstål, arbetschef, F O Peterson & Söner

Ralf Hanson, ekonomichef, F O Peterson & Söner

Ulf Jägheden, förvaltare, F O Peterson & Söner

Lennart Larsson, inköpsansvarig, F O Peterson & Söner

Robert Lönn, platschef, F O Peterson & Söner

Sven Steen, VD, F O Peterson & Söner (byggherre)

Myndigheter

Camilla Andersson, planhandläggare, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad

Nicklas Armus, exploateringsingenjör, Fastighetskontoret, Göteborgs Stad

Göran Carlsson, länsbostadsdirektör, Länsstyrelsen, Västra Götaland

Hyresgäster:

Lille-Mor Andersson

Stig Andersson

Gunnar Carlsson

Anna Malmström

Patrik Malmström

Margareta Sikorska

Marianne Wedenmark

Byggherre

KB Vävskedsgatan 45:13

Magnus Borglund, White arkitekter

Sven Steen, F O Peterson & Söner

Lennart Larsson, kalkyl, F O Peterson

Ulf Jägheden, förvaltare, F O Peterson & Söner

Ralf Hanson, ekonomichef, F O Peterson & Söner

Tommy Isgren, ekonomichef, White arkitekter

Konsulter

Projektledning:

White Projektledning

Thomas Samuelson, projektledare och byggherreombud

Kurt Hedberg och Simon Svensson, projekteringsledare

Arkitekt:

White arkitekter

Johan Lundin, ansvarig arkitekt

Joakim Hansson, arkitekt

Dan Larsson, ingenjör

Konstruktör:

PI i Göteborg PIAB AB

Stefan Bengtsson

Jan Bergstrand

V-konsult:

Ramböll AB

Sten Holmstrand

E-konsult:

El-Teknik BA Johansson AB

Bengt-Arne Johansson

Anders Rahmn

Geoteknik:

Nitro Consult AB

Jan-Olov Bergling

Mark:

Tellstedt Geoteknik AB

Thomas Östergren

Brandkonsult:

Brandskyddskonsulterna Wallin & Svensson AB

Ingvar Svensson

Akustik:

WSP Sverige AB

Kent Olofsson

Miljökonsult:

White arkitekter AB

Nadja Lindhe

Entreprenörer

Generalentreprenör:

F O Peterson & Söner Byggnads AB

Arbetschef:

Jan Agstål

Inköp:

Lennart Larsson

Platschef:

Robert Lönn

Jan Olsson, biträdande

Underentreprenörer

Rör:

VVS-teknik Rör AB

Gunnar Anderberg

Ventilation:

COVE i Göteborg AB

Johnny Bergman

El:

Hamboldts Elektriska AB/ El-Otto

Sten-Inge Abrahamsson

Mark:

Carlberg i Göteborg AB

Kjell Carlberg

Prefab stomme:

Strängbetong AB

I Göteborg finns sedan 2005 ett flerbostadshus med hyresrätt som är resultatet av ett lyckat samarbete mellan White arkitekter och byggföretaget F O Peterson & Söner. Företagen uppnådde det gemensamma målet att bygga hyresbostäder med en hög arkitektonisk kvalitet till en rimlig kostnad. Den arbetsform som valdes, samverkansformen, visade sig ha en positiv effekt på genomförandet.

Projektet, som återges i denna rapport, exemplifierar hur en byggprocess kan organiseras för att främja ett konstruktivt samarbete mellan olika parter. Sammantaget visar det på en annorlunda väg i producerandet av hyresbostäder, som delvis går stick i stäv med den mer storskaliga och industrialiserade husproduktionen. Rapporten är baserad på intervjuer med personer som har haft centrala funktioner i planerings- och genomförandeprocessen och utgör en samlad beskrivning av de inblandades erfarenheter.

Huset har fått utmärkelsen ÅRETS BYGGEN BOSTAD 2005 och har blivit nominerat till Samhällsbyggnadspriset.