

SBUF *informerar*

Förenklat byggande inom kv Domaren, Helsingborg

Allmänt

Byggentreprenörerna påtalade i en välbekant kampanj i slutet av år 1981 möjligheterna att genom olika förenklingsåtgärder få mer valuta för byggkronan vid byggande av bostäder. Här redovisas ett projekt där de engagerade byggföretagen konkret visar på möjligheter och problem vid byggandet av markbostäder till låg kostnad.

Bakgrund

De stigande byggkostnaderna i slutet av 1970-talet medförde ett ökat intresse för byggande av bostäder till låg kostnad. Inom Nordvästra Skånes Byggförening bildades ett konsortium med syfte att visa på möjligheter och problem vid byggande av markbostäder till låg kostnad. De i konsortiet ingående företagen är Skanska AB, JM Byggnads- och Fastighets AB, SIAB Byggen AB och Göran Bengtsson Byggnads AB. Dessa företag svarar för en stor del av produktionen av markbostäder i Helsingborgsområdet. Projektet var det första som inriktades på markbostäder. Liknande pro-

jekt hade tidigare påbörjats med inriktning på flerbostadshus. Dessutom behandlades även exploateringskostnaderna vilket man inte gjort i något tidigare projekt. Projektet kom att innehålla 24 lägenheter i 12 st parhus.

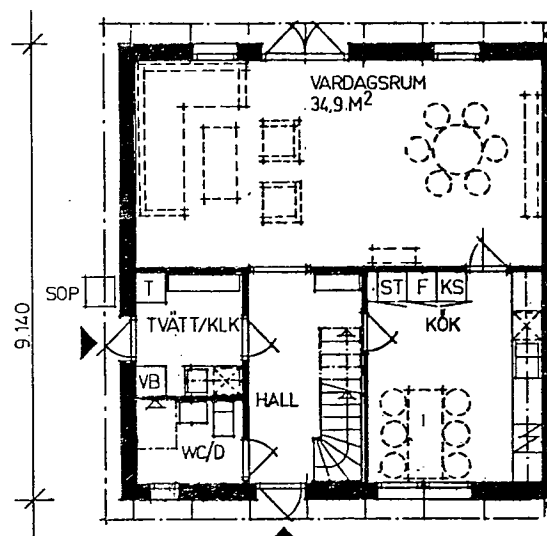
Företagsgruppens bärande idé var att man skulle bygga ett hus i en basversion som de boende senare genom tillval skulle kunna komplettera i takt med olika behovsändringar.

Uppläggning

Projektet genomfördes under åren 1982—1986. I ett första steg utvecklade konsortiet en hustyp som uppfyllde kravet på låg anskaffningskostnad och låg driftkostnad utan att snegla på lånebestämmelser o d. I ett andra steg presenterades och diskuterades förslaget med berörda politiker och tjänstemän. I ett tredje steg genomfördes detaljutformningen och diverse utredningar med syfte att ge bl a energiverk och gatu-kontor ett bra beslutsunderlag. Under det



Ett av parhusen inom kv Domaren, Helsingborg.



Planlösning i bottenvåningen.

fjärde steget anpassades den uppnådda lösningen till aktuella lånebestämmelser och marknadskrav.

Resultat

Konsortiet övervägde ett 50-tal olika förslag till förenklingar av det traditionella småhuset i syfte att sänka kostnaderna och därmed erhålla en basversion med låg årskostnad.

I det följande presenteras några av de övervägda förslagen till avsteg från normerna och dess tillämpning samt den beräknade produktionskostnaden (oktober 1984) per lägenhet:

1. Ej inredn. av ovanvåning	55 000 kr
2. Minskad totalarea	44 000 kr
3. Ett ökat antal hus inom området	26 800 kr
4. Husen byggdes som parhus	13 400 kr
5. Tvätt- och diskmaskin slopades	10 000 kr
6. Att anslutningsavgifterna proportionerades ned för vatten och avlopp vid en ökning av antalet hus inom området.	6 800 kr
10. Badkar slopades och ersattes med dusch	2 900 kr
Summa produktionskostnad för alla föreslagna avsteg	202 000 kr

Den aktuella produktionskostnaden svarar mot en boendekostnad om ca 7 600 kr/lägenhet och år. De föreslagna förenklingarna skall ställas mot de godkända produktionskostnaderna som uppgick till ca 535 000 kr för det hus som byggdes och där förenklingsförslagen kunde värderas till ca 75 000 kr.

Av förslagen till förenklingar genomfördes ett 15-tal. De flesta med produktionstekniskt innehåll. Inget av de genomförda förenklingsförslagen innebar avsteg från gällande föreskrifter.

Av de icke genomförda förslagen till avsteg svarar värdemässigt förslag om areaminskning för ca 35 % och de normalt icke kon-

kurrensutsatta exploateringskostnaderna för ca 32 %.

Eftersom målsättningen var att sänka boendekostnaden och ej i första hand produktionskostnaden utformades byggnaden i vissa fall så att drift- och underhållskostnaderna sänktes. Exempelvis installerades 3-glas isolerrutor, värmepump, viss ökad värmeisolering, fönsterbänkar i marmor.

Varför genomförs ej förenklingsförslagen?

Orsaken till att så många förenklingsförslag ej genomförts är i första hand det statliga bostadsfinansieringssystemet. Eftersom kapitalkostnaderna på grund av subventionerna under de första åren blir låga, drygt 3 %, har konsumenten mycket ringa intresse av att sänka investeringen. Inredningen av vinden på nära 50 kvm kostar exempelvis den boende under det första året lånen blivit placerade ca 2 700 kr exkl uppvärmningskostnaden eller 225 kr/månad. Det finns knappast någon familj som inte vill ha en inredd ovanvåning till den låga kostnaden.

Det kan konstateras att av de föreslagna avstegen är det få som genomförts och inget avsteg som genomförts avser avsteg från gällande föreskrift. De flesta avstegen innebär avsteg från den sedvänja som uppstått om hur hus skall se ut. En sedvänja som skapats under subventionerade förhållanden.

Ytterligare information kan lämnas av Rolf Berg, Nordvästra Skånes Byggförening, tel 042/18 04 20 eller Bengt Hansson, avd Byggproduktionsteknik LTH, tel 046/10 90 05.

Uppföljning och analys av kv Domaren, som samfinansierats med BFR, har också dokumenterats i byggforskningsrapporten R 1:1987 Småhus — konsekvensanalys av produktionstekniska förenklingar (kommer från trycket i slutet av jan 1987). Den kan beställas genom Svensk Byggtjänst, tel 08-730 51 00.