

Svedalamodellen - planerings- och projekteringsskedet

Bakgrund

Det har varit svårt att få bostadsprojekt lönsamma efter den finansiella krisen i början av 90-talet och de förändringar i det statliga bidragssystemet till bostadsbyggandet som genomförts därefter. Ett initiativ för att komma ur detta dödläge är det som tagits i Svedala, där Svedalahem arbetar med utveckling av en ny byggprocess.

Syfte

Syftet med projektet är att utvärdera det sk Svedalaprojektets genomförande och resultat. Denna delredovisning omfattar upphandlingsskedet fram till byggstart och det som är känt vid denna tidpunkt. Övriga ingående delar i projektet, bl a alternativa projekteringsmetoder, redovisas senare.

Genomförande

Projektet genomförs vid inst. för byggnadsekonomi, LTH, i samverkan med Malmö-Lunds Byggmästareförening, PEAB AB samt Svedalahem AB. Bidrag till finansieringen har lämnats av SBUF, BFR, Byggekostnadsdelegationen och SABO.

Samtliga handlingar och dokument beträffande byggprojektet har varit tillgängliga för utvärderingen. Därutöver har upphandlingsskedet studerats genom intervjuer av beställare och inblandade entreprenörer och de efterföljande planerings- och projekteringsskedena.

Resultat

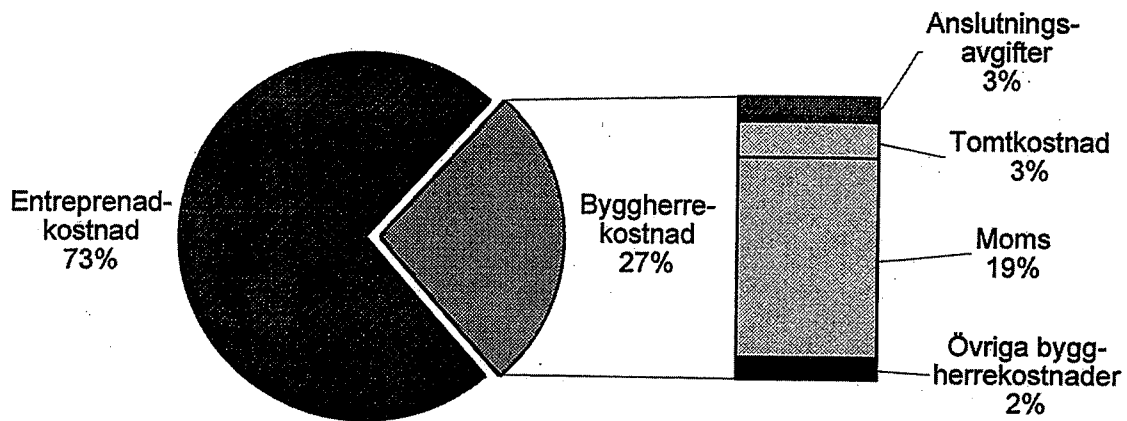
I detta fall har Svedalamodellen medfört en rätt så lång upphandlings- och planeringsprocess. Utformningen med styrd totalentreprenad med funktionsgaranti och den metodik som använts för upphandlingen har även ställt nya krav på alla inblandade i byggprocessen.

I upphandlingsskedet har beställaren tillsammans med entreprenörer gått igenom metoder och arbetssätt för genomförandet av byggprojektet. Speciella krav har ställts på t ex informations- och CAD-system, dokumenthantering, planering, kalkylering, kvalitetsarbete och miljöarbete. Man har även kommit överens om hur risker skall fördelas under planering och projektering i det fall målsättningen om en produktionskostnad på 8000 kr/m² BOA ej uppfylls.

I planeringsskedet (definierat som skedet före projekteringen, en vanligare benämning är programskedet) har man analyserat alternativa utföranden av projektet och tagit fram kalkyler för att kunna välja det fördelaktigaste. Efter planeringsskedet har projektering genomförts med framtagning av detaljerade ritningar m m.

Med detta underlag visades att man klarade målsättningen med en produktionskostnad på 8000 kr/m² BOA och en hyresnivå på 800 kr/m² BOA. Vid beställningen av arbetena valde man att öka kvaliteten i några avseenden vilket ökade den beräknade totala produktionskostnaden till 8842 kr/m² BOA. Hyresnivån 800 kr/m² BOA beräknas ändå klaras eftersom räntenivån sjunkit sedan målsättningen lades fast.

Produktionskostnadens huvudsakliga fördelning



Produktionskostnadens huvudsakliga fördelning för det valda alternativet. Flerbostadshus med 64 lägenheter, stomme av betong samt fasad i tegel.

Ytterligare information lämnas av
Mats Persson, Inst för Byggnadsekonomi,
Lunds Tekniska Högskola,
tel 046-222 31 70, eller av Nils-Göran
Larsson, Malmö-Lunds Byggmästare-
förening / FoU-Syd, tel 040-10 20 70.

Delrapporten **Ny byggprocess -
Svedalamodellen** (av Mats Persson, 64
sid, pris exkl. moms 100 kr) kan beställas
från Inst för byggnadsekonomi, Lunds
Tekniska Högskola, tel 046-222 7421,
fax 046-222 44 14