

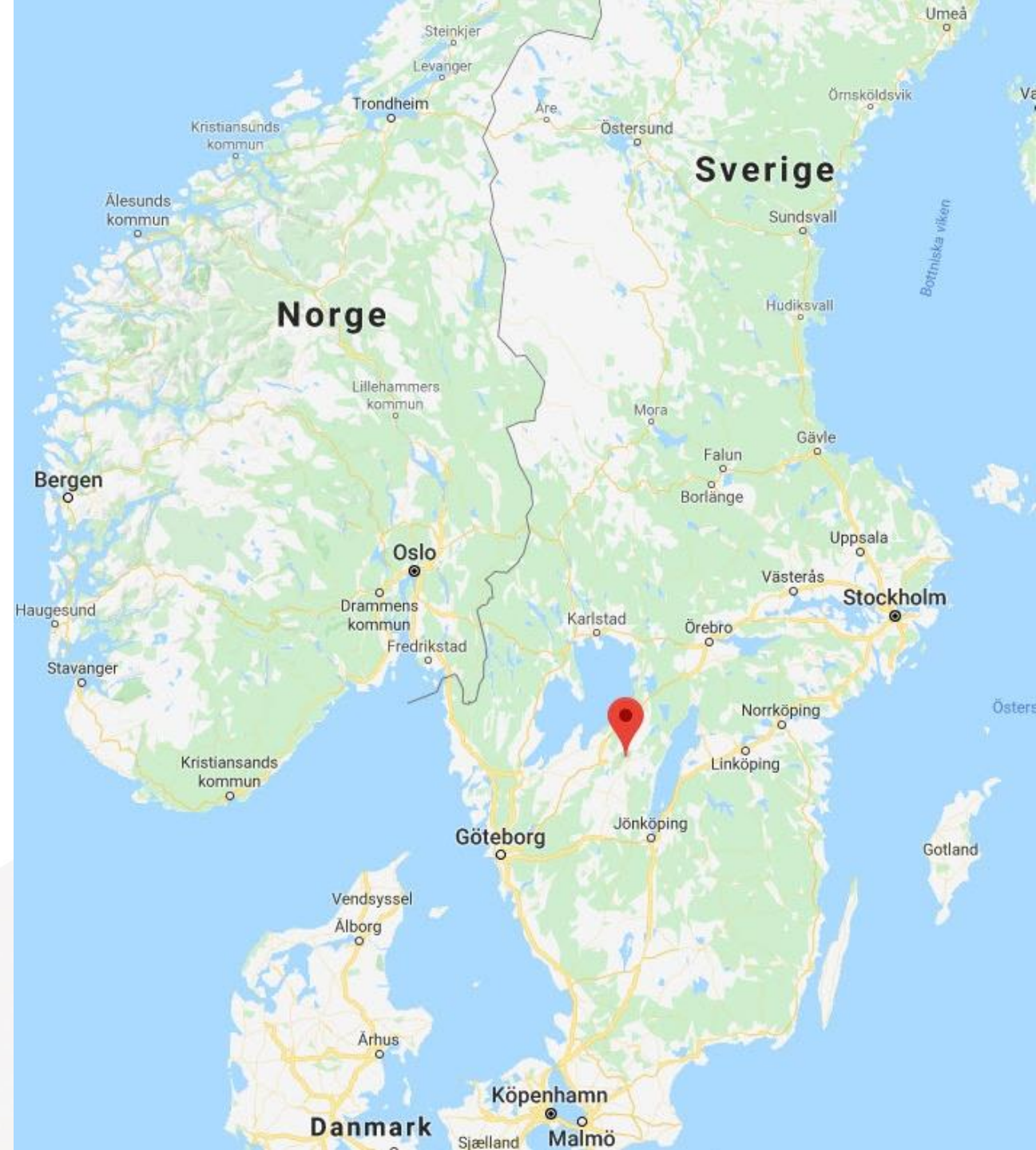
Att upphandla och bygga
höga hus i trä

AB Skövdebostäder

Björn Adler, Byggprojektledare

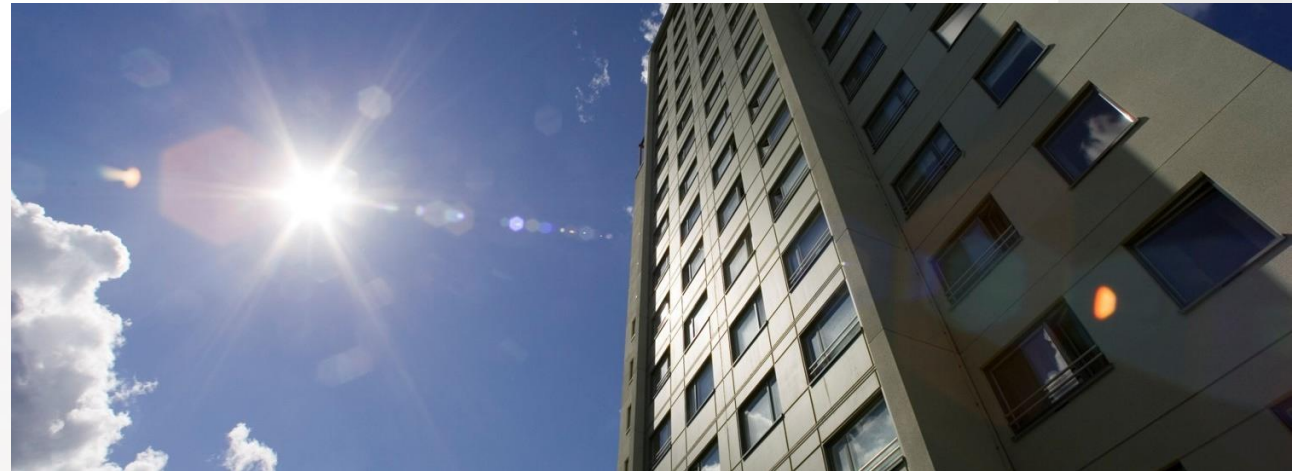
Korta fakta om Skövde

- 55 394 invånare (2018) varav 37 615 i tätort
- Målsättning 60 000 invånare 2025
- 400 nya bostäder/år
- Volvo Powertrain och Volvo Cars 4 500 anställda
- Skaraborgs sjukhus Skövde
- Högskolan i Skövde
- Försvaret P4 mm
- Cementa
- Gothia Science Park – bl.a. dataspelsföretag
- Handelsområden



Det här är Skövdebostäder

- Bildades 6 mars 1943
- Anställda: 95
- Lägenheter: 5 122
 - 3 921 reguljära
 - 876 student
 - 325 senior- och trygghetsboende
- Kö: 31 000
- Genomsnittshyra: 1 083 kr/m²
- 18 % av samtliga hushåll i Skövde



Nyckeltal

- Aktiekapital 7,3 mn kr
- Marknadsvärde fastigheter 5,4 md kr
- Nettoomsättning: 368 mn kr
- Lånevolym: 1,1 md kr
- Soliditet: 48,6 %
- Kommunal borgen: 0 kr



Byggproduktioner sedan 2012



926 lägenheter



FROSTALIDEN 2012

Trästad 2012

Detaljplan – laga kraft

Markreservation

Spadtag fyra byggherrar

Tilläggsöverenskommelse i markanvisningsavtal

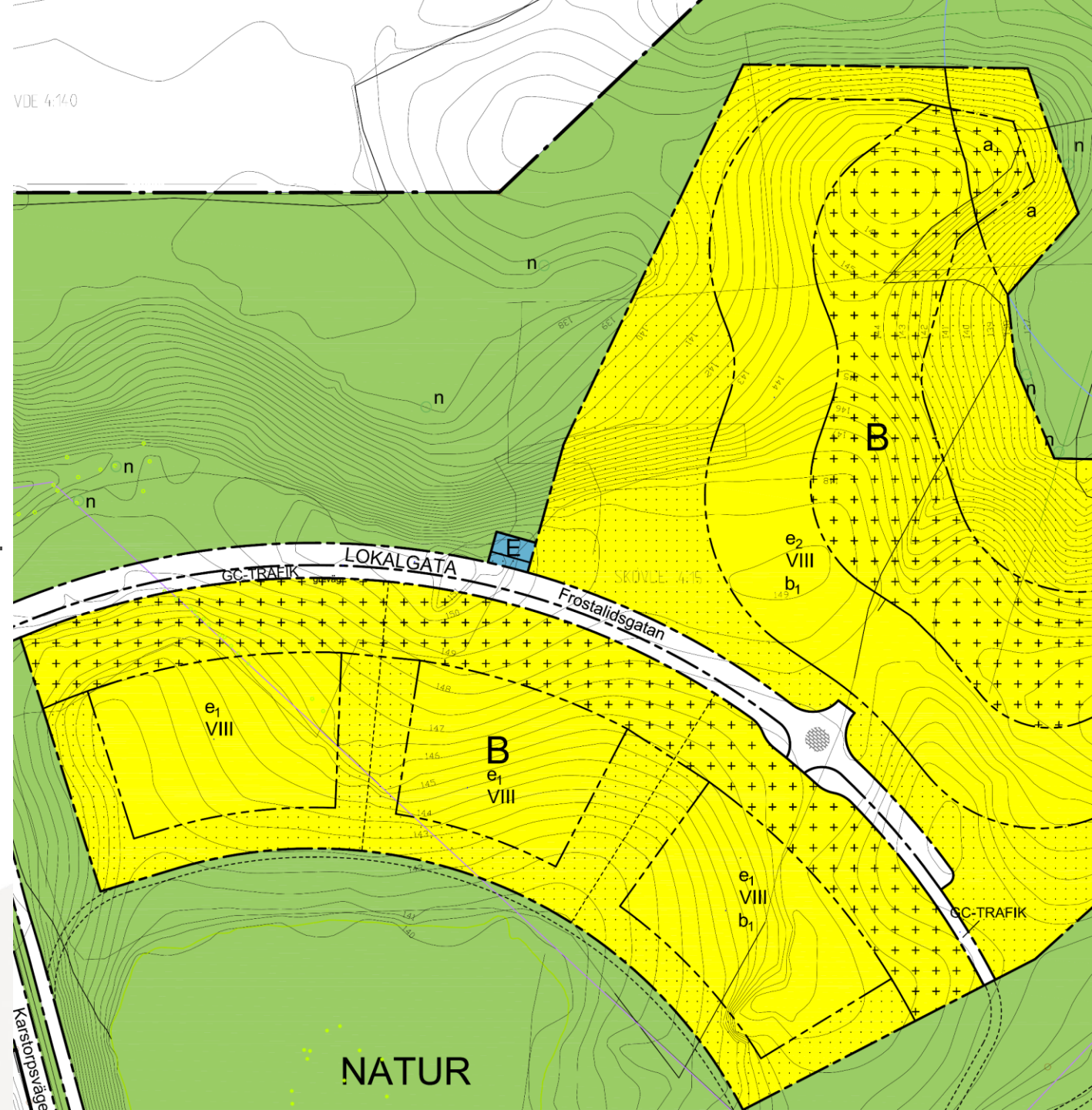
Samtliga byggnader skall utföras med trä som stombärande material och byggas utifrån en ekologisk grundsyn. Grundläggning och hisschakt får byggas i betong, suterrängvåningar samt upp till och med våning två får även byggas i betong vid ett byggnadsverk om minst 4 våningsplan.

2016

Anbudsförfrågan - tävling
Selektivt förfarande
Justerad markreservation

Entreprenadtävling

- LOU - selektivt förfarande
- Detaljplan
- Tävlings-PM
- Teknisk standard, 44,8 kWh/m² A-temp
- Lokalprogram
- Option gruppbostad



Utvärderingskriterier Anbud

- **Totalekonomi, 50%**

Hyresnivå per kvm BOA (exkl BH-kostnader)

- **Gestaltning, exteriört och interiört, 30%**

Bostäder, byggnader och utemiljö i förhållande till omgivning,
Kommunikationer, parkering etc

- **Kvalitet och miljö, 20%**

Materialval, organisation, ledningssystem, miljöhänsyn etc

Anbud

- 6 st anbudssökande i fas 1
- Samtliga 6 st går vidare till fas 2
- 3 st anbud inkom, varav 2 kompletta
- Kompletta anbudslämnare erhåller 75 000 kr inkl moms



Vinnande anbud

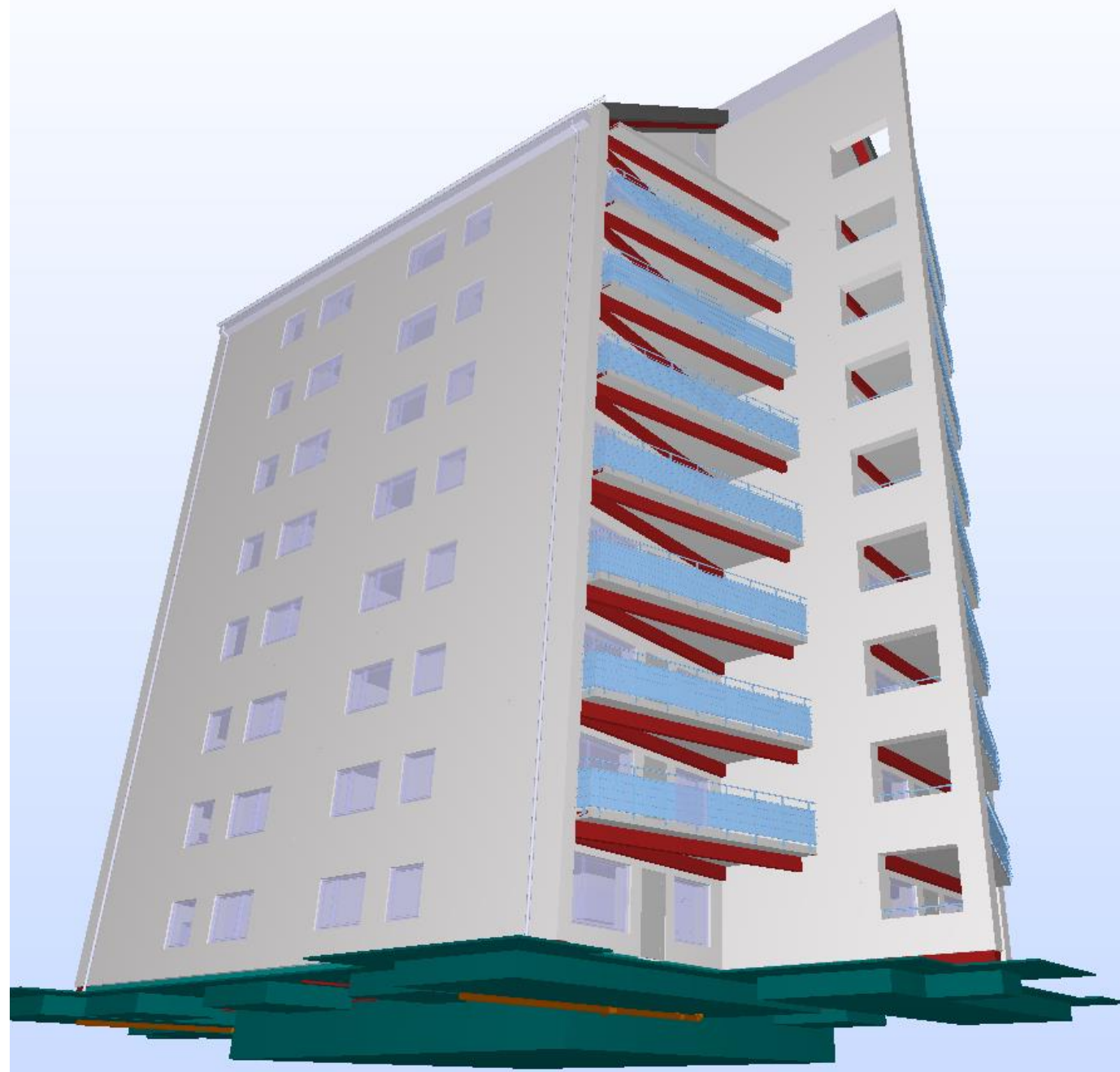
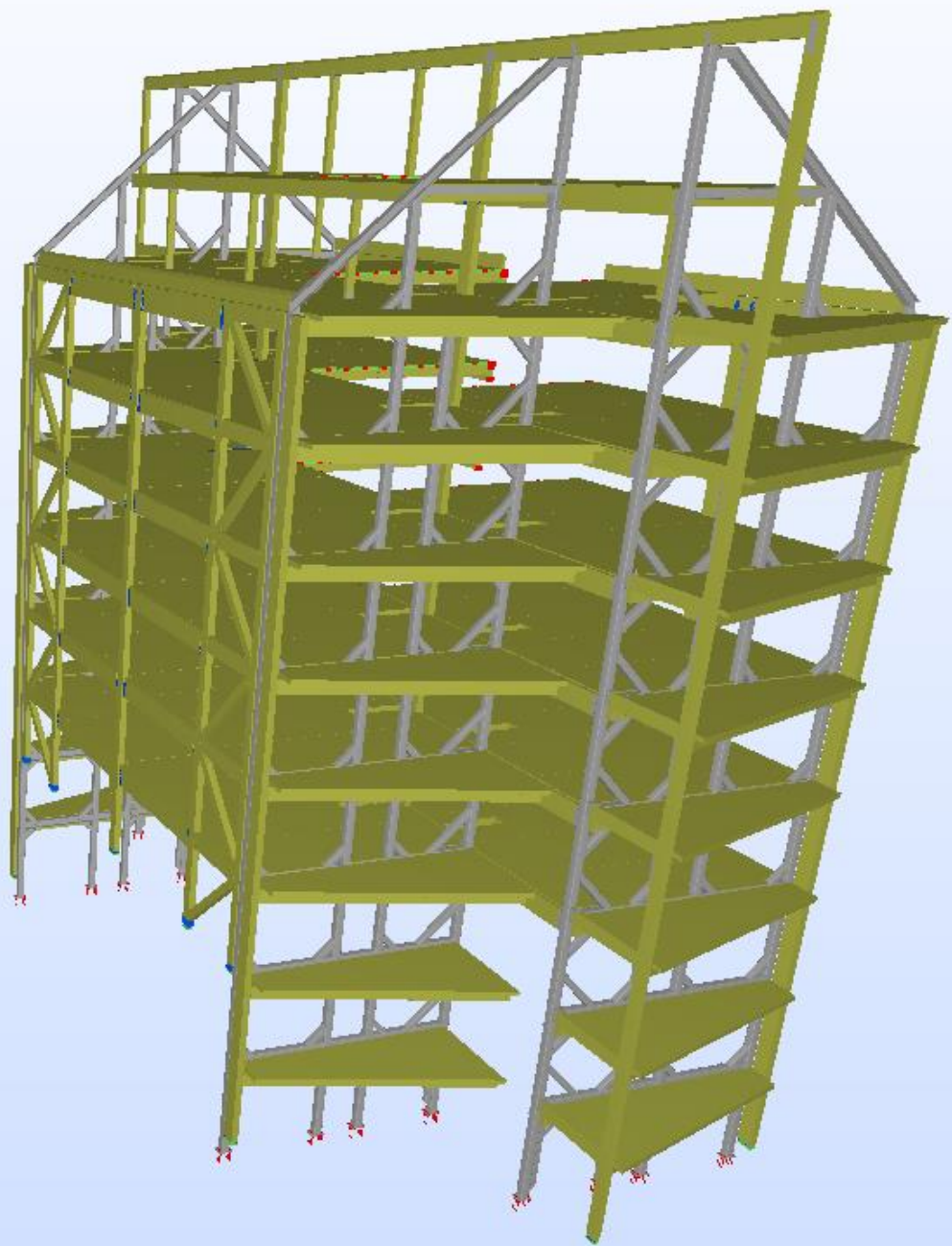
- Peab vinnare
- Bearbetningsfas
- 180 lgh → 189 lgh
- 2-5 rok
- Projektkostnad 420 Mkr
- 30 944 kr/m² BOA
- Investeringsstöd – 7 035 kr/m² BOA
- Hyresgrundande 23 909 kr/m² BOA
- Hyresnivå 1 393 kr/m² BOA
- Normhyra 1 364 kr/m² BOA
- Inflyttningshyror:
 - 2 rok 7 100 kr/mån
 - 3 rok 8 400 kr/mån
 - 4 rok 9 850 kr/mån
 - 5 rok 11 700 kr/mån











2017

Byggstart!



















P44-51









2019

Inflyttning etapp 1 och 2!













Har vi lärt oss något om höga hus i trä ?

Vi vet att:

- Totalstabilitet och gestaltning innebär en utmaning
- En konstruktör skall tidigt i projektet ha totalansvar för byggnaden
- Brand och brandlösningar ska detaljutformas av brandskyddsansvarig
- Brand och ljudlösningar påverkar varandra
- Fuktprojektering med målet att få tätt hus snabbt är viktigt
- Kompetensutvecklande

Före upphandling

- Erfarenhet och kompetens
- Totalstabiliteten som en följd av
 - Byggnadens form
 - Gestaltning
 - Geoteknik
- Brand
 - Schakt, horisontella dragningar och genomföringar



Projektering

- Erfaren och driven projekteringsledning
- En K-konstruktör ansvarar för totalstabiliteten
- Uppmärksam på gränssnitt Betong /Trä/Stål
- Fokus på gränssnitt Ljud/Brand
- Brandskyddsansvarig ansvarar för brandskyddsdokumentationens implementering och detaljutformning



Produktion

- Brandskyddsansvarig med från start som driver, kontrollerar och följer upp brandfrågor på detaljnivå
- Arbetsmiljö, monotona arbetsuppgifter



Tack!

Björn Adler, 0500-47 74 44
bjorn.adler@skovdebostader.se

