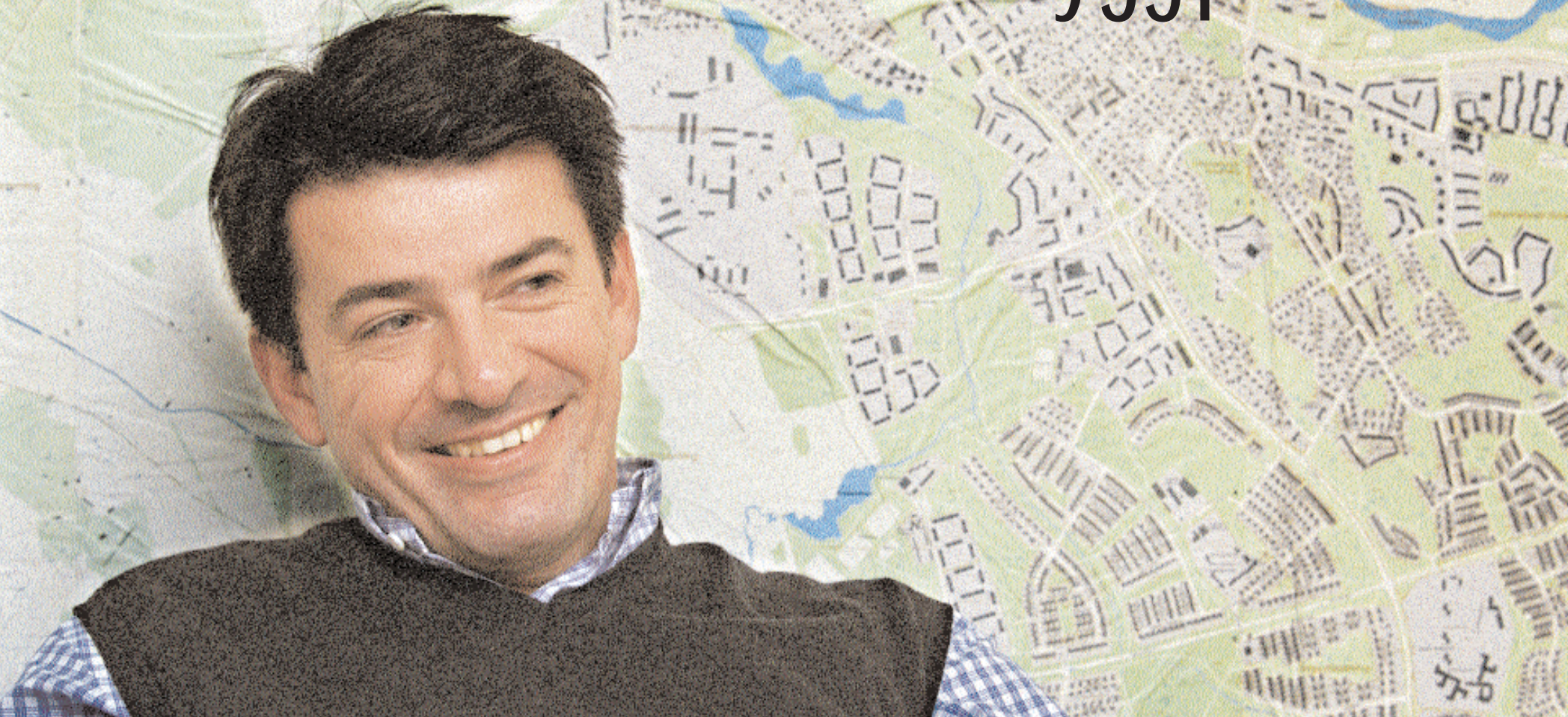


Vi ställer oss mitt i byggprocessen



Egen produktion och förvaltning, okonventionella materialinköp, kontroll över hela byggprocessen och en platt organisation med låga overheadkostnader – det är huvudingredienser i Fastighetsbolaget Duvkullens framgångsrecept.

AV ANNE-MARIE GESKE, FRILANSJOURNALIST FOTO LASSE HEIDENBERG

Michael Cocozza är vd för Fastighetsbolaget Duvkullen i Linköping, ett av de två bolag som hittills fått ekobidrag till sina byggprojekt. Genom ett annorlunda arbetssätt lyckas Duvkullen bygga kostnadseffektiva lägenheter, ekologiskt hållbara och av god kvalitet.

– Att det inte går att bygga hyresrätter idag håller jag inte med om, säger Cocozza.

Som bostadsföretag är Duvkullen ett litet företag. Beståndet är koncentrerat

till Linköping och omfattar ca 45 fastigheter med sammanlagt 800 lägenheter. Bolaget har under 90-talet byggt i genomsnitt 50 nya lägenheter per år. Såväl produktion som förvaltning bedrivs i egen regi. Det medför att man ser till kostnadseffektivitet i både det korta och det långa perspektivet. Ett aktivt deltagande i hela byggprocessen gör att man byggt upp stor kompetens på området, har många olika kontaktytor och förmåga att värdera varje del i ett byggprojekt.

– Vi har en annorlunda organisation,

säger Michael Cocozza. Vi är både byggherre och byggare. Vanligtvis handlar man ju upp bygget av en byggare, men vi är totalentreprenörer och gör alla uppköp själva. Vi köper direkt från fabrik och gör ofta okonventionella materialinköp. Stora företag köper totalentreprenad, som i sin tur köper underentreprenörer och material. Jag köper underleverantörer och material själv.

Lägger sig i byggprocessen

– Vi har också en platt organisation. Jag tar många beslut själv och har många leverantörskontakter. På kontoret är vi åtta man, fyra är förvaltare och fyra arbetar med byggnation. Det gör att vi har väldigt små overheadkostnader. Jag är vd, inköpschef, personalchef och projektledare. Låga overheadkostnader pressar byggkostnaderna men det viktigaste är att ha kontroll över byggprocessen. Där lägger vi oss gärna i. Vi ställer

inget nytt. Det är en gammal tradition i Sverige att lokala byggmästare bygger upp sina egna bestånd. Mycket av den traditionen har emellertid gått förlorad i takt med strukturomvandlingen inom byggindustrin.

Det nu aktuella projektet omfattar 107 lägenheter varav 50 är äldreboende och 40 för studenter. Resterande är vanliga lägenheter om 2, 3 och 5 rum och kök. Dessutom omfattar nybyggnationen 2 300 kvm kontor och 1 100 kvm butiker i bottenvåningen, där lägenheter inte får byggas på grund av trafiksituationen utanför. Projektet sker helt på kommunal mark, som köpts in, och uppförs i utkanten av ett parkområde. 10 procent av parken bebyggs vilket medför att parken bullerskyddas från trafiken och kan utnyttjas bättre än idag.

– Detta är faktiskt första gången på 15 år som vi fått kommunal marktilldelning. Aktörer som bygger bostadsrätter har alltid haft bättre möjligheter än de som byggt hyresrätter när den kommunala marken ska fördelas. De har alltid kommit före mig och andra som velat bygga hyresrätter.

Beständiga material

– Alla bostäder byggs in mot parken. Mot gatan ligger dagrum och personalrum för äldreboendet samt dagrum och korridorer för studenterna. Kvaliteten är viktig för oss. Vi arbetar mycket med hållbara material, vilket ger låg underhållskostnad på sikt. Vi har t ex stensockel i stället för putsad sockel, natursten i trapphuset i stället för betongsten och trägolv i alla rum. På bomässan såg man mycket trägolv nu, men det är inte så vanligt bland andra bostadsföretag att ha det i alla rum. Helkaklade bad- och duschrum är också standard. Konstruktionen i övrigt består av platsgjuten betongstomme. Filigranbjälklag med platsgjutna betongväggar. Lätta utfackningsväggar och putsad fasad.

– Miljökraven har vi löst genom ytterväggar med dubbel gips i syfte att minska energiåtgången, mer isolering än vanligt i tak och speciella fönster med bra

Ekobidraget

Fastighetsbolaget Duvkullens byggprojekt är ett av totalt fyra projekt som hittills har fått det statliga investeringsbidraget som främjar ekologisk hållbarhet vid bostadsbyggande, det s.k. ekobidraget. Bidraget syftar i första hand till att göra det möjligt att uppföra eller ändra bostadshus på ett sådant sätt att belastningen på miljön minskar, utan att kostnaden för de boende blir högre än för likvärdiga bostäder på orten. Bidraget får lämnas till merkostnader för sådana åtgärder som går utöver vad som krävs för att uppfylla de grundläggande krav som samhället ändå ställer med stöd av lagar, förordningar och föreskrifter.

Bidrag lämnas i första hand till nybyggnad av bostäder med hyresrätt. Bidrag kan dock lämnas även till ombyggnader och till nybyggnad av bostäder som upplåts med bostadsrätt. Bostäderna ska vara ekologiskt byggda och kostnaderna för de boende inte högre än för likvärdiga bostäder på orten. Bidraget bereds inom Boverkets Byggekostnadsforum och beslutas av regeringen.

Regeringen har avsatt 635 miljoner kronor som ska bidra till ekologisk hållbarhet vid bostadsbyggandet under de närmaste tre åren. Därefter ska bidraget utvärderas. Bidraget är på högst 2 000 kr per kvm uppvärmd bruksarea för bostadsändamål ovan mark, dock för högst 35 kvm per bostadslägenhet. Maximalt 70 000 kr per lägenhet.

energivärden. Vi har också en mer omfattande sopsortering med fraktioner för tidningar, kartong, mjuk och hård plast, miljöfarligt avfall typ batterier, vitt och mörkt glas samt metall. Sopsorteringen sker i huset i stället för, vilket är vanligt, i anslutning till en dagligvaruaffär. På så sätt får vi mer sortering.

Byggekostnaden uppgår till 12 000–13 000 kronor/kvm och månadshyran för lägenheterna blir ca 3 300 kronor för en 1:a på 31 kvm och ca 5 000 kronor för en 3:a på 60 kvm. Effektiva planlösningar och många rum per kvadratmeter yta karakteriserar lägenheterna liksom minimering av ytorna i trapphus och på andra icke uthyrningsbara ytor.

Inflyttning sker den 1 december i år för äldreboendet och för de följande etapperna den 1 april och 1 augusti.