



Bild: Anna von Brömssen

## Bygga på nytt sätt ger prisvärda hyresrätter

Hippa basbostäder är ett internt begrepp på arkitektbyrån White. Det står för att utveckla en ny folkhemsbostad.

- Vi ägnar oss mycket åt att rita exklusiva bostadsrätter. Men här har det gällt att hitta tillbaka till en basstandard av god kvalitet, säger Johan Lundin, en av arkitekterna bakom hyreshuset på Vävskedsgatan i Lunden.

Trots en stor efterfrågan på hyresrätter i centrum har intresset för att bygga hus för att hyra ut lägenheter varit lågt. Skälet är att byggkostnaden är så hög vid nyproduktion att det helt enkelt har ansetts vara en dålig affär. Men att det går att få ned byggkostnaden är Vävskedsgatan exempel på.

Arkitektbyrån har inte bara ritat, de har också tillsammans med byggföretaget FO Peterson & Söner Byggnads AB tagit på sig rollen som byggherre och fastighetsägare. Någon beställare finns inte. Det ligger i bådas intresse att som hälftenägare hålla nere kostnaden.

Kombinationen av att de två olika företagen suttit vid samma bord har gjort byggprocessen effektiv och annorlunda, man har kommit fram till kontroversiella förslag och okonventionella lösningar. Att de är ett småskaligt projekt med lokala privata aktörer gör att det också krävts ett engagemang för att skapa boendekvaliteter med lång livslängd.

- Vi har byggt i en skogsbacke på ett berg, nästan på en obefintlig tomt. Huset saknar gård. Istället har vi försökt att skapa ett mervärde genom att ta vara på kvaliteterna i omgivning - grönområde på baksidan av huset och

utsikten på framsidan, säger Johan Lundin.

Nästan samtliga lägenheter har fönster åt två håll och stora generösa altaner eller balkonger. På kvällen ser det ut som ett dockskåp där man kan kika in på hur folk lever.

- Det ställs rätt speciella krav på dem som bor här, det är inte en bostad man kryper in utan man ingår i ett större socialt sammanhang som personlig identitet, säger Johan Lundin.

Huset är genomtänkta, allt ifrån låg energiförbrukning, återvinning, individuell mätning av såväl kallt som varmt vatten till att byggmaterialen svarar upp mot kriterier för sunda ekologiska hus och att lägenheterna är mycket väl ljudisolerade. Standarden i lägenheterna ganska hög bland annat med genomgående trägolv, helkaklat badrum samt 2,50 meter i takhöjd.

- Det ska inte behöva kosta 20 000 - 25 000 kronor kvadratmetern för att bygga en bostad. Vår målsättning var att den totala byggkostnaden skulle vara 13 000 kronor per kvadratmeter bostadsyta, utan att bygga med dålig kvalitet. Men vi hamnade på 16 000 kronor, säger Sven Sten, VD på FO Peterson & Söner Byggnads AB och fortsätter:

- Överklagande som försenade projektet med två år gjorde bygget dyrare, men också att vi inte utnyttjat tomten fullt ut och byggde större. Att vi har två trapphus med hiss till endast 28 lägenheter, när det hade räckt med ett trapphus fördyrade också projektet men cirka en miljon kronor.

Byggkostnaden är beräknad efter avdrag för statligt investeringsbidrag och som bruksarea, BOA - alltså enbart bostadsutrymmet.

Enligt förvaltare Ulf Jägheden ligger hyresnivån strax under andra nyproducerade lägenheter i området.

- För att hamna på rätt nivå har vi haft en dialog med hyresgästföreningen och har en differentierad hyressättning beroende på våningsplan. En trea på femte våningen har en månadshyra på 8 100 kronor medan en trea på andra våningen har 7 700 kronor.

Sex av de 28 lägenheterna är servicelägenheter för intellektuellt funktionshindrade.

- Det var ett önskemål från kommunens sida, men inget villkor för att få bygga på tomten. Vi tycker det passade bra i huset, säger Whites projektledare Thomas Samuelson.

Anna-Karin Hellgren, biträdande enhetschef i Örgryte stadsdelsförvaltning, påpekar att det är unikt för dem att kunna få ha så många lägenheter i ett och samma hus.

- Det är roligt att få starta upp något nytt i ett så här fräscht hus.

**Titti Thorsell**  
**031-62 40 00 gpbostad@gp.se**