

Byggherrarna 2009-12-01

Föredömlig process gav finaste byggpriset

Hus Vänern vid Karlstads universitet tilldelades Stora Samhällsbyggarpriset 2009.

Den nya profilbyggnaden på campusområdet är resultatet av ett lyckat samverkansprojekt mellan byggherren Akademiska Hus Väst, hyresgästen Karlstads universitet och byggtreprenören Skanska.

– Jätteroligt att tilldelas ett så fint pris för ett så fint hus, säger regiondirektör Birgitta Hohlfält hos byggherren och fastighetsägaren Akademiska Hus Väst.

Hus Vänern vid Karlstads universitet är Birgitta Hohlfälts verkliga skötebarn. Hon var med redan i slutet av 1990-talet när visionerna om den nya undervisnings- och profilbyggnaden på campusområdet började formuleras.

– På den tiden och fram till 2005 arbetade jag som lokalförsörjningschef på Karlstads universitet och satt med i projektet som brukarrepresentant, säger hon.

Man kan utan tvekan konstatera att brukarna haft ett osedvanligt stort inflytande på hela projektet. Ett 80-tal verksamhetsföreträdare från Karlstads universitet, med rektor i spetsen, har från första början varit involverade i planering och genomförande.

– Det var en ganska lång förberedelseprocess, men sådana här processer måste få ta sin tid. Sett till hur länge byggnaden ska brukas och förvaltas är det en kort tid. Dessutom är det en god investering som i det här fallet lett till en effektivare produktionsprocess och sänkta kostnader, säger Birgitta Hohlfält.



Hus Vänern
Foto Åke E:son Lindman



Hus Vänern
Foto Åke E:son Lindman

Gemensam målbild viktig

Hus Vätern, som innehåller undervisningslokaler för bland annat naturvetare, tekniker och lärare, togs i bruk lagom till höstterminen 2008. Det ur alla aspekter genomarbetade huset projekterades och uppfördes i nära samverkan mellan Akademiska Hus Väst, Karlstads universitet och Skanska.

– Det var första gången vi testade samarbetsformen partnering i ett byggprojekt fullt ut och jag måste säga att upplägget överträffade våra förväntningar, säger Hans Hofflander, som var fastighetschef hos Akademiska Hus Väst under byggtiden, men i dag övergått till att jobba med fastighetsutveckling i samma organisation.

Han har en bred erfarenhet från byggbranschen där han tidigare jobbat både inom entreprenad- och konsultledet.

– Byggbranschen har en tradition som måste brytas. För få ser till helheten eller känner totalansvar. Ett partneringupplägg kan vara ett steg i rätt riktning eftersom det skapar förutsättningar för alla goda och konstruktiva krafter i ett projekt att dra åt samma håll. När projektets bästa står i fokus för alla inblandade är det lättare att nå rätt kvalitet till rätt kostnad i rätt tid, säger han.

Alla måste ha koll på helheten

Både Hans Hofflander och Birgitta Hohlfält betonar att alla inblandade måste känna full delaktighet, det vill säga även de som gör jobbet ute på själva byggarbetsplatsen.

– Det spelar ju ingen roll hur konsulter och andra ritat om utförandet inte håller rätt kvalitet, säger de.

Betongarbetarna som skulle gjuta fundament till elektronmikroskop i den nya universitetsbyggnaden fick följaktligen en föreläsning av en av universitetets professorer som använde dessa mycket känsliga instrument i sin forskning.

– Efter det förstod alla hur viktigt det var att fundamentet blev extremt vibrationsfritt, vilket krävde ett extra noggrant utfört arbete. Byggnadsarbetarna kunde också få påslag på lönen om de såg till att samverka effektivt med andra yrkeskategorier på arbetsplatsen så att totalt antal arbetade timmar minskade, säger Hans Hofflander.



Interiör Hus Vätern
Foto Åke E:son Lindman

Billigare än beräknat

Det var inte minst för den välplanerade, effektiva och föredömliga byggprocessen som Hus Vänern tilldelades Stora Samhällsbyggarpriset. Bygget stod klart enligt tidplan och till en kostnad som underskred riktpriiset 278 miljoner. Incitamentslösningar för både hyresgäst och entreprenör fungerade som morot för att hålla kostnader i schack.

– I projektet lyckades vi först med gemensamma krafter banta investeringskostanden från 298 miljoner kronor till 278 miljoner kronor. Under produktionstiden fick vi ner kostnaderna med ytterligare 6 miljoner kronor, säger Hans Hofflander.

Det enda han egentligen låter missnöjd med är avslutningen av projektet.

– Det är en klassiker att efter slutbesiktning försvinner alla människor iväg ut på nya projekt vilket innebär att vissa anmärkningar dras i långbänk. Det här måste vi bli bättre på i branschen.

Kommer Akademiska Hus Väst att pröva partnering i fler byggprojekt?

– Det hoppas jag verkligen. Jag tror att det krävs en viss storlek på projekten för att det ska vara aktuellt att köra partnering ”i full skala”. Men grundtankarna med ledorden tillit och förtroende är naturligtvis önskvärda oberoende av entreprenadform.

Möjligen kan partnering bli aktuellt när vi nu ska bygga en ny, toppmodern anläggning för rättsmedicin på Medicinareberget i Göteborg.

– Ytmässigt är det ingen stor byggnad, men det handlar ändå om stora pengar eftersom det är en avancerad miljö som ska skapas, säger Hans Hofflander.

Text: JOHAN A. LUNDBERG

Faktaruta Hus Väner

Byggherre: Akademiska Hus Väst AB

Entreprenör: Skanska

Entreprenadform: Totalentreprenad med partneringavtal

Arkitekt: Nordstrand Friesenstam Rung arkitektkontor AB

Inredning: LINK arkitektur

Konsulter: Integra Engineering AB, Sweco Theorells (VVS), Ebab (El), WSP Akustik, Sweco VBB (landskap), Urkraft Team & Ledarskap (partneringledare)

Bruttoarea: 15 600 kvm

Byggbkostnad, exkl tomt: 272 MSEK

Byggår: 2006-2008

Juryns motivering:

”Karlstads universitet har utifrån en vision om en förnyad högskolepedagogik skapat ett förebildligt byggnadsverk. Utformningen av Hus Väner stödjer på ett banbrytande sätt ny pedagogik och fungerar som en inspirerande mötesplats, där samhälle, näringsliv och akademi samverkar. I projektet har man på ett mycket medvetet sätt förhållit sig till processen, såväl före, under som efter projektet, vilket gett hållbara, flexibla, förvaltningsanpassade lösningar med en arkitektur som stärker områdets karaktär.

En engagerad och långsiktig hyresgäst har i nära samarbete med en erfaren och målmedveten byggherre skapat en effektiv byggprocess med stora kvaliteter. Samverkan med totalentreprenör och övriga aktörer i projektet har medfört att allas kompetenser nyttjats väl så att projektets ambitiösa mål kunnat uppnås med god kontroll av dess resurser.”