



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R21:1983

Äldreomsorg och boinflytande i planeringen

Förnyelse av ett bostadsområde från 40-talet

K/min

Ingvar Bogsjö
Ivan Nilsson

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	Plac <i>ser</i>

R21:1983

ÄLDREOMSORG OCH BOINFLYTANDE I PLANERINGEN
Förnyelse av ett bostadsområde från 40-talet

Ingvar Bogsjö
Ivan Nilsson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
810043-3 från Statens råd för byggnadsforskning
till Bostäder i Borås.

I Bygghforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R21:1983

ISBN 91-540-3890-1
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm
LiberTryck Stockholm 1983

INNEHÅLL

1	FÖRORD OCH SAMMANFATTNING	1
2	I SKRIFTEN T34:1981 REDOVISADE VI MÅNGA IDEER OM FÖRNYELSE	3
	Våra städer förändras	5
	Götaområdet i Borås blev riksbekant	8
	Området behöver nu ses över	14
	Idéförslaget innebär en allsidig översyn av Norra Göta	15
	Stora sociala och ekonomiska fördelar kan uppnås	21
3	ARBETET INRIKTADE VI PÅ ÄLDREMSORG OCH BOINFLYTANDE	25
4	DE BOENDE SKULLE DELTAGA I PLANERINGEN	27
	Vi gjorde även en särskild utställning om Norra Göta	33
	Studiematerialet visade många olika möjligheter	41
5	DELTAGARNA FÖRDE FRAM MÅNGA SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG	57
6	EN BOSTADSSOCIAL INVENTERING BERÄTTADE MYCKET OM NORRA GÖTA	61
7	DE OLIKA ÖNSKEMÅLEN AVVÄGDES MOT VARANDRA	65
8	ETT FÖRSLAG TILL FÖRNYELSE STÄLLDES UT I APRIL 1982	67
9	UNDER HELA TIDEN SÖKTE VI FÖRANKRA ARBETET	91
10	GENOMFÖRANDET SKER UNDER LÅNG TID	93
11	ARBETET HAR GIVIT OSS MÅNGA ERFARENHETER	95
	Hur vill vi lägga upp arbetet nästa gång	97

1 FÖRORD OCH SAMMANFATTNING

Skriften T34:1981 från byggforskningsrådet behandlade ett idéförslag om förnyelse av bostadsområdet Norra Göta i Borås. Föreliggande rapport beskriver det fortsatta arbetet, i vilket en omfattande brukarmedverkan utgör en central del.

Vi gjorde stora ansträngningar att få de boende att delta i planeringen genom skriftlig inbjudan, broschyr, informationskvällar och utställningar. Vi engagerade även tio fritidsledarelever att leda studiecirkelarna. Till dessa tog vi fram ett omfattande studiematerial som belyste många olika möjligheter.

Nära en femtedel av de boende slutförde studiearbetet. Tio cirklar med cirka 100 deltagare arbetade parallellt med detta. Den stora uppslutningen från de boendes sida tyder på att det går att engagera allmänheten i planeringsprocessen. Det krävs emellertid medvetna ansträngningar för detta.

En attitydförändring mot ökad förståelse för långsiktiga åtgärder märktes under processen.

Många av de idéer som vi presenterade i T34:1981 har de boende tyckt vara riktiga. Det gäller bl a möjlighet till kvarboende kombinerad med en viss inflyttning av yngre familjer. Idéerna om en viss förtätning av området har dock endast delvis vunnit gehör.

På grundval av bl a studiecirkeldeltagarnas synpunkter utarbetade vi ett förslag till förnyelse av Norra Göta. Det ställdes ut för de boende under tre veckor. Vid informationsmöten presenterade vi förslaget. Många hyresgäster tyckte förslaget var bra, medan andra anmärkte på vissa delar. De boende i punkthusen var överlag negativa till att bygga på husen. Många boende uttryckte en tillfredsställelse över att ha varit med och påverkat planeringen.

Fortsatt arbete innebär en beslutsprocess i kommunen och hos AB Bostäder. Därefter sker projektering och byggande. Medinflytandearbetet fortsätter i samband med att ombyggnad projekteras i det enskilda huset.

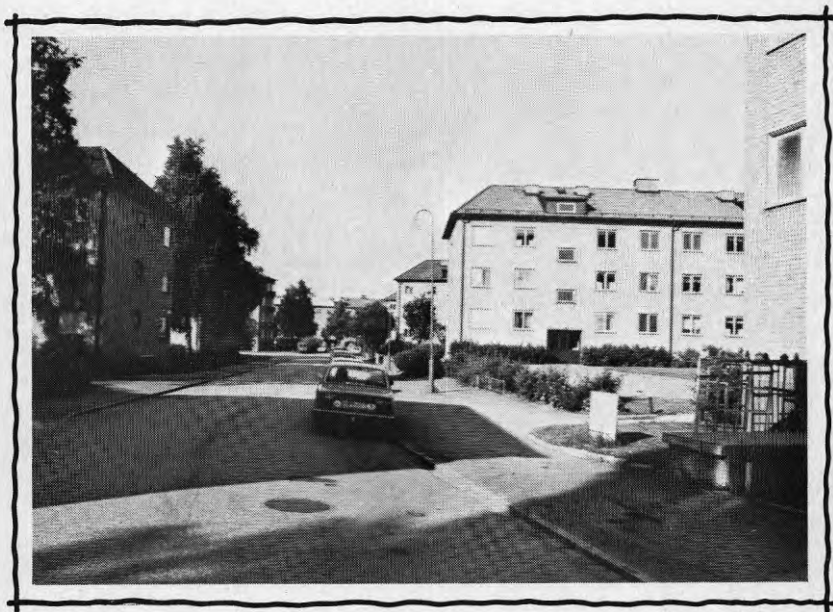
Arbetet har utförts av K-Konsult i Borås på uppdrag av det kommunala bolaget AB Bostäder i Borås. Arbetet har stötts av anslag från Statens råd för byggnadsforskning. Projektledare och biträdande projektledare har varit dir Ingvar Bogsjö respektive produktionschef Erik Rylander, AB Bostäder, Idégivare har främst varit arkitekterna Ivan Nilsson, Kerstin Nilsson och Hans Nilsom samt kartritare Pia Reinholdsson, K-Konsult, Borås. Arbetet har bedrivits i samarbete med bl a hyresgästföreningen och tjänstemän från olika kommunala förvaltningar.

2 I SKRIFTEN T 34: 1981 REDOVISADE VI MÅNGA IDÉER OM FÖRNYELSE

I maj 1980 föreslog vi en förnyelse av Norra Göta. Det ägs av det kommunala bolaget AB Bostäder i Borås. För att motivera till förnyelsen gjorde vi en första förslagsskiss som presenterades för AB Bostäders styrelse. Skissen vann gehör. Under hösten förankrade vi idéerna hos olika kommunala organ, främst kommunstyrelsen, byggnadsnämnden och socialnämnden.

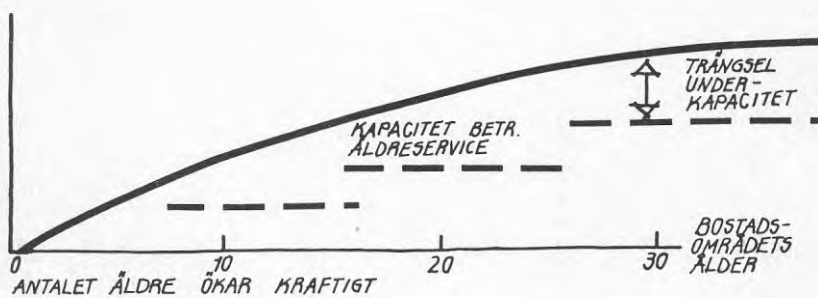
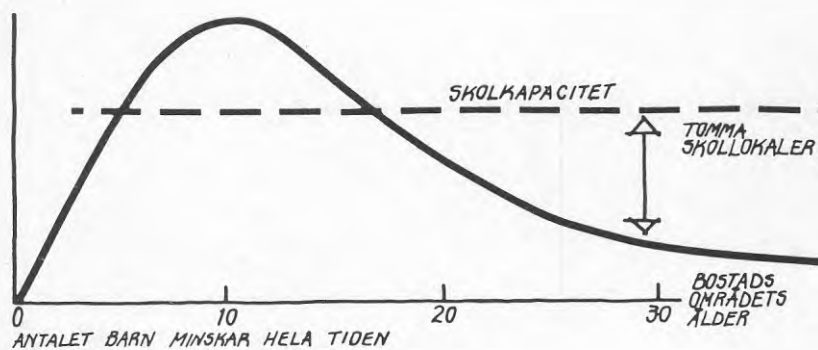
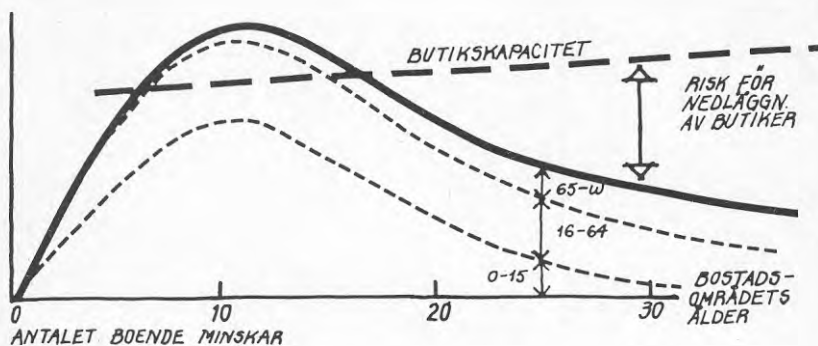
Vi utarbetade även program för ett forskningsarbete kring äldreomsorg och boinflytande, och ansökte om anslag hos byggforskningsrådet. I januari 1981 fick vi anslag för en första etapp. Den omfattade en utveckling av de framlagda idéerna och ett program för fortsatt arbete.

Den första etappens arbete presenterade vi i form av en byggforskningssskrift, T34:1981.



OMRÅDET ÄR LUGNT OCH FRIDFULLT

2



BEFOLKNINGEN FÖRÄNDRAS

2 VÅRA STÄDER FÖRÄNDRAS

Våra städer, stadsdelar och bostadsområden förändras ständigt på olika sätt. Vissa förändringar innebär problem eller minskande kvaliteter, andra förändringar innebär i stället ökande kvaliteter.

2.1 VISSA FÖRÄNDRINGAR INNEBÄR PROBLEM

BEFOLKNINGEN FÖRÄNDRAS

I ett nytt bostadsområde sker en snabb inflyttning av unga familjer. Efter normalt cirka tio år är barnantalet som störst. Därefter minskar antalet barn och ungdomar, medan antalet äldre ökar. Det totala antalet boende minskar. Efter trettio år kan det ha halverats. Vid denna tid utgör normalt de äldre den största befolkningsgruppen. Befolkningsförändringarna visas på diagrammen till vänster.

SERVICEN STÄMMER INTE LÄNGRE

Förändringarna i befolkningens storlek och sammansättning medför att befintlig service inte längre stämmer med efterfrågan. Färre barn och färre vuxna innebär att skolor, butiker m m inte är fullt utnyttjade. Vissa servicefunktioner riskerar att inte längre kunna fortleva.

Äldreservicen har inte byggts ut i takt med den ökade efterfrågan. Trots vissa nya serviceenheter är efterfrågan här större än utbudet.

BILARNA KAN VARA ETT PROBLEM

När områdena planerades kunde inte bilismens utveckling förutses. Brist på parkeringsplatser och parkering på olämpliga ställen har därför ofta blivit följd. Den ökade bilismen har även medfört störningar i form av buller och avgaser samt ofta även en bristande trafiksäkerhet.

HUSEN BEHÖVER SES ÖVER

Husen i våra äldre bostadsområden kan i dag behöva ses över beträffande lägenhetsfördelning och handikappanpassning. Fönster kan behöva bytas ut, inredning och tekniska installationer förnyas. Energiförbrukningen kan vara ett problem.

STADEN HAR DELATS UPP

Utglesningen, nya perifert belägna bostads- och arbetsområden samt det ökade bilinnehavet har medfört en funktionsuppdelning av staden. Man bor i en stadsdel, har sitt arbete i en annan och får sin service i en tredje stadsdel. Denna funktionsuppdelning har medfört bl a minskade sociala kontakter, fattigare miljö, ökade resor och förhöjd energiåtgång.

SAMHÄLLSKAPITALET UTNYTTJAS INTE HELT

Befolkningsförändringarna har medfört att förskolor, skolor och butiker inte utnyttjas helt. Även befintliga gator och ledningar, lekplatser, kollektiv trafik m m utnyttjas av färre boende nu än tidigare. Höjda energipriser och vidtagna energibesparande åtgärder har minskat energiförbrukningen och lett till överkapaciteter i värmesystemet.

2.2 ANDRA FÖRÄNDRINGAR HAR INNEBURIT ÖKADE KVALITETER

ETT ÄLDRE OMRÅDE HAR HUNNIT BLI STABILT

Det typiska för ett äldre område är de lugna och stabila förhållandena. Området har "satt sig". Folk känner sig hemma här och vissa vanor och beteendemönster har utvecklats. Till stabiliteten bidrar naturligtvis också att folk har lärt känna grannar och närboende. Ett rikt nät av sociala kontakter har hunnit utvecklas.

TRÄD OCH BUSKAR HAR VUXIT UPP

Uppväxta träd och buskar är vackra att se på, avgränsar rum och mjukar upp miljön. Träden och buskarna ger också lä när det blåser och skänker skugga heta och soliga dagar. En uppväxt vegetation utgör en av de viktigaste miljökviteterna i ett äldre bostadsområde.

HÄR FINNS ÖVERKAPACITETER

Spegelbilden av det låga utnyttjandet är ju överkapaciteter. Det gäller skolor, butiker, kollektiv trafik m m samt tekniska system. Här finns även mänskliga resurser att ta tillvara. En nyinflyttad i ett nytt bostadsområde får börja bygga upp en social miljö från ingenting. En nyinflyttad i ett äldre bostadsområde däremot kommer till en etable-

rad social miljö. Möjligheterna att snabbt komma in i områdets liv är goda.

2.3 EN FÖRNYELSEPLANERING KAN GE MÅNGA FÖRDELAR

En förnyelseplanering bör bygga på områdets kvaliteter och syfta till att undanröja problemen. Den måste ske i nära samarbete med boende och verkande inom området. Härigenom kan man bl a få:

- Bättre funktion med bl a bostäder, service och arbetsplatser i området.
- Bättre användande av våra samhällsresurser.
- Bättre markhushållning.
- Minskad energiåtgång.
- Bevarade eller ökade miljövärden.

6

3 GÖTAOMRÅDET I BORÅS BLEV RIKSBEKANT

Norra Göta ligger en kilometer sydväst om stadskärnan. I sydväst ligger bostadsområdet Södra Göta, i sydost ett industriområde, i nordost järnvägen mot Alvesta och i nordväst riksväg 41 mot Varberg.

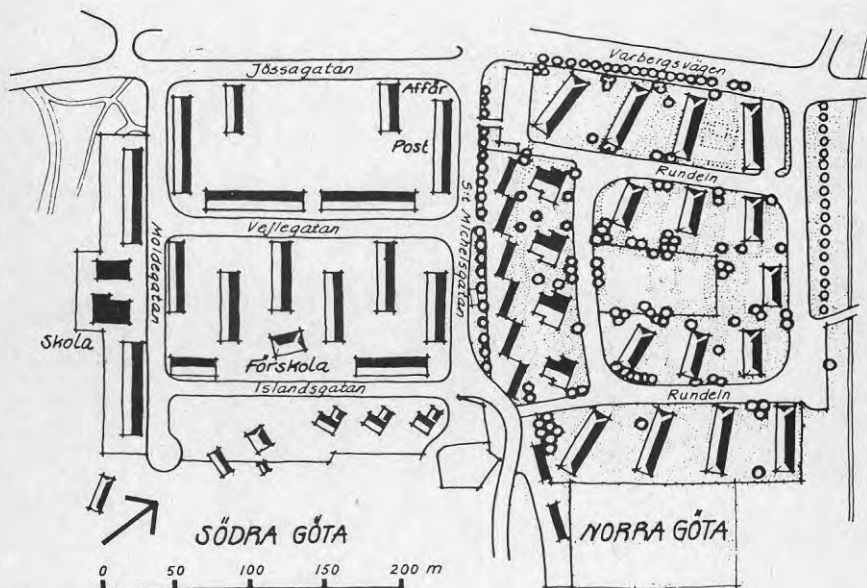


3.1 NORRA GÖTA ÄGS HELT AV DET KOMMUNALA BOSTADSBOLAGET

All tomtmark i Norra Göta och större delen av marken i Södra Göta ägs av det kommunala bostadsbolaget Bostäder i Borås AB.

Ur Bostäders jubileumsskrift hämtas:
 Götaområdet påbörjades våren 1942. Krigstiden betydde svårigheter att anskaffa byggnadsmaterial. I många fall fick man välja enklare material än man avsett. 1950 var Götaområdet färdigbyggt och inrymde 727 lägenheter, en- två- och tre rummare. Vidare fanns plats för postkontor, 13 affärslokaler samt 10 ungdoms- och hobbylokaler. Nio mekaniska tvättstugor, en gillesstuga, 38 garage och sex panncentraler fanns även inom området. Norra Göta, som byggdes först, fick gult fasadtegel medan Södra Göta blev rött. Öster om idrottsplatsen iordningställdes koloniträdgårdar till hyresgästerna på Göta.

Husen på Norra Göta hade placerats i solfjäder- eller hästskoform för att ge luft och ljus tillfälle att nå alla fastigheter. De fria, gröna ytorna mellan husen gav rymd åt området och ett boendevänligt intryck. Detta imponerade på alla besökande studiegrupper från hela Sverige och Norden. Vid dessa ofta förekommande studiebesök visades också exempel på hur bra en svensk arbetarfamilj kunde bo. Hustypen blev lamellhus, utom i fyra fall, där det blev punkthus. Dessa avsågs att bli sex våningar höga men för att bygga punkthus av sten i sex våningar fordrades en ny fastställelse av stadsplanen för Göta-området av Kungl Maj:t. Dessutom ansågs så höga hus riskabla ur säkerhetssynpunkt. Brandberedskapen i Borås ville inte ta det ansvaret, så bl a därför fick de fyra punkthusen bara fyra våningar.



8



VY 1



VY 2 OMRÅDET ÄR VÄL SAMMANHÅLLET MED
REJÅLA OCH LUGNA HUS

3.2 KVALITETERNA HAR NÄRMAST ÖKAT

OMRÅDET ÄR VÄL SAMMANHÅLLET MED REJÄLA OCH LUGNA HUS

Området är lugnt och fridfullt och mycket välskött. Omflyttningen är mycket liten. Många av de boende har bott i samma lägenhet sedan området var nytt.

Service är god. Här finns bl a två livsmedelsbutiker, postkontor och goda kollektiva förbindelser.

Husen är välproportionerade med vackra och rejäla material. De valmade tegeltaken ger en välgörande tyngd åt husen.

BREDA GATOR KONTRASTERAR MOT LUMMIGHETEN

Norra Göta är anmärkningsvärt lummigt och samtidigt rymligt. Särskilt i det inre kvarteret och på parkmarken finns en mängd stora träd och buskage. Som kontrast till lummigheten står ovanligt breda bostadsgator. Gatumiljön ger därmed ett något ödsligt intryck. De lugna och stabila förhållandena, miljökvaliteterna och den goda servicen innebär mycket stora boendekvaliteter.



VY3

BREDA GATOR KONTRASTERAR MOT LUMMIGHETEN

3.3 VISSA PROBLEM FINNS DOCK

SERVICEN OCH DESS UNDERLAG PASSAR INTE IHOP

Som i alla andra äldre bostadsområden minskar antalet boende. Mellan 1950 och 1980 hade antalet boende minskat med två tredjedelar. På Norra Göta bodde i januari 1981 534 personer. Av dessa hade 252 (47 %) fyllt 65 år.

Butiker har upphört på grund av minskande underlag. Risk för fortsatta nedläggningar föreligger. Planer finns på att dra in postkontoret. Den tekniska servicen har överkapaciteter. Efterfrågan på äldreservice kan förväntas öka ytterligare.

DET BOR NU FÅ BARN I OMRÅDET

I januari 1981 bodde endast tre förskolebarn (0-6 år) och åtta skolbarn (7-15 år) i området. Lågstadieskolan och förskolan på Södra Göta kan ta emot fler barn från området.



VY 4

DET BOR FÅ BARN I OMRÅDET

LÄGENHETERNA ÄR SMA

Områdets 388 lägenheter utgörs av 96 ettor och 216 tvåor. Endast var femte lägenhet är större än 2 RoK. Även ytmässigt är lägenheterna små. Tvårumslägenheterna har en yta av cirka 50 m².

HUSEN ÄR INTE HANDIKAPPANPASSADE

Alla lägenheterna ligger minst en halvtrappa över gatunivå. Hissar förekommer inte i området. Rullstolar kan därför inte fungera här. I detta område, där varannan boende är pensionär, är handikappanpassning särskilt viktig. Även för många äldre med normal rörelseförmåga är det påfrestande att gå i trappor. Särskilt punkthusen med 4 1/2 våningar utan hiss utgör här problem.

STOR ENERGIATGANG OCH TEKNISKA BRISTER ÄR ANDRA PROBLEM

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Uppvärmningskostnaderna här är betydligt högre än genomsnittet för Bostäders lägenhetsinnehav.

När området byggdes under och efter kriget fick kopparrör ersättas med järnrör. Dessa håller nu på att rosta sönder. Vattenskador har inträffat så ofta att försäkringsbolaget höjt både självrisk och försäkringspremier.

EN OMFATTANDE GATUPARKERING FÖREKOMMER

De breda gatorna inbjuder till dubbelsidig parkering. Detta innebär trafikrisker inte endast för lekande barn. Även många äldre kan ha svårt att snabbt uppmärksamma en ändrad trafiksituation. En stor del av dagparkeringen hänförs till arbetsplatser i angränsande områden.

4 OMRÅDET BEHÖVER NY SES ÖVER

Förhållandena på Norra Göta motiverar flera olika men samordnade insatser. I kapitel 4 diskuterar vi vilka olika åtgärder som är möjliga. Totalsanering är inte aktuell och har inte förtecknats som en möjlighet.

4.1 MINSKAT SERVICEUNDERLAG M.M. KAN MOTVERKAS MED NYA FAMILJELÄGENHETER

Nya bostäder som gjorde det möjligt för barnfamiljer att flytta in i området skulle medföra ett ökat underlag för viktiga servicefunktioner som skola, förskola, butiker, post m m. Inflyttningen i området skulle också minska skevheten i åldersammansättning.

De nya bostäderna skulle utnyttja en del av de överkapaciteter som finns i dag.

4.2 LÄGENHETSFÖRDELNINGEN KAN RÄTTAS TILL GENOM OM- OCH TILLBYGGNADER

Genom att slå ihop lägenheter kan en mera balanserad lägenhetsfördelning erhållas. Lägenheterna kan förstöras även genom vissa tillbyggnader eller genom att delvis inreda vinden till bostäder. På sidorna 20-21 visas ett antal olika möjligheter till förändringar.

I samband med ombyggnader kan hissar installeras och tekniska brister avhjälpas. Energiförbrukningen kan minskas genom tätningar, bättre isolering av vindsbjälklaget och inreglering av värmesystemet.

4.3 EN TRAFIKSANERING KAN FÖRBÄTTRA DEN YTTRE MILJÖN

Trafik- och parkeringsproblem kan mildras genom trafikreglerande åtgärder och genom att iordningställa parkeringsplatser utanför bebyggelsen.

5 IDEFÖRSLAGET INNEBÄR EN ALLSIDIG ÖVERSYN AV NORRA GÖTA

5.1 DEN YTTRE MILJÖN FÖRBÄTTRAS

På nästa uppslag redovisas dels nuvarande förhållanden, dels ett idéförslag om hur området skulle kunna förändras.

Norra delen av Rundeln säckas. Bredden minskas till nio meter inklusive en separat gång- och cykelväg på södra sidan. Resten av Rundeln görs till en högst fem meter bred körbar gång- och cykelväg. Genom den minskade bredden på Rundeln kan skyddszonen mot järnvägen ökas och användas till parkering. För att behålla ett grönt intryck inramas parkeringsplatserna av buskage. Träden utefter järnvägen står kvar. Ett 75-tal nya parkeringsplatser kan iordningställas här.

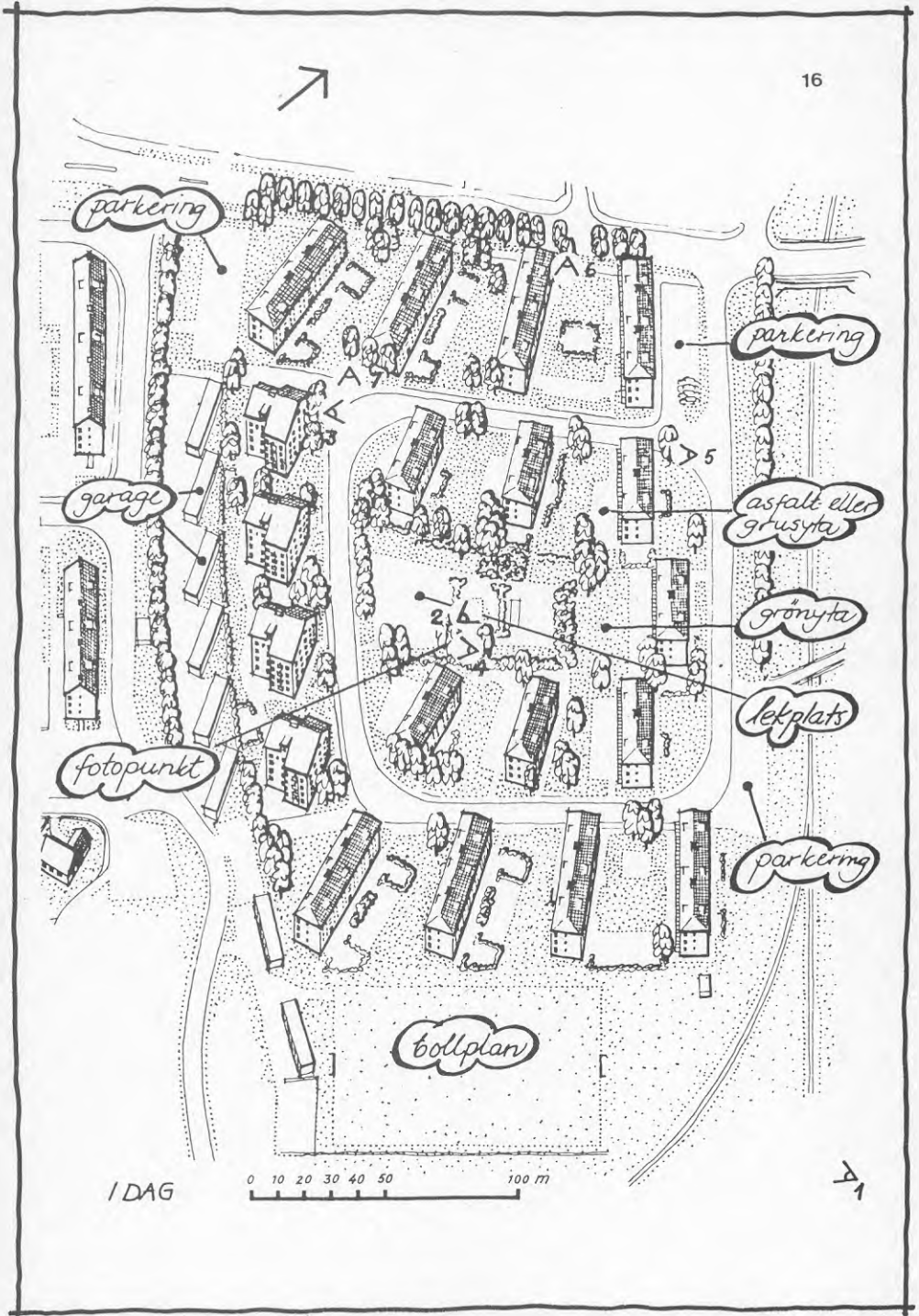
Rörelsehindrade eller människor med åldershandikapp kan behöva parkeringsplats i direkt anslutning till bostaden. Därför redovisas ett antal parkeringsplatser utefter den körbara gång- och cykelvägen inne i området. Viktigt är att antalet parkeringsplatser anpassas efter aktuellt behov och att platserna blir personliga. Andra boende med normal rörelseförmåga hänvisas till parkeringsplatserna nordost eller sydväst om området. De föreslagna åtgärderna innebär en avsevärd förbättring av den yttre miljön.

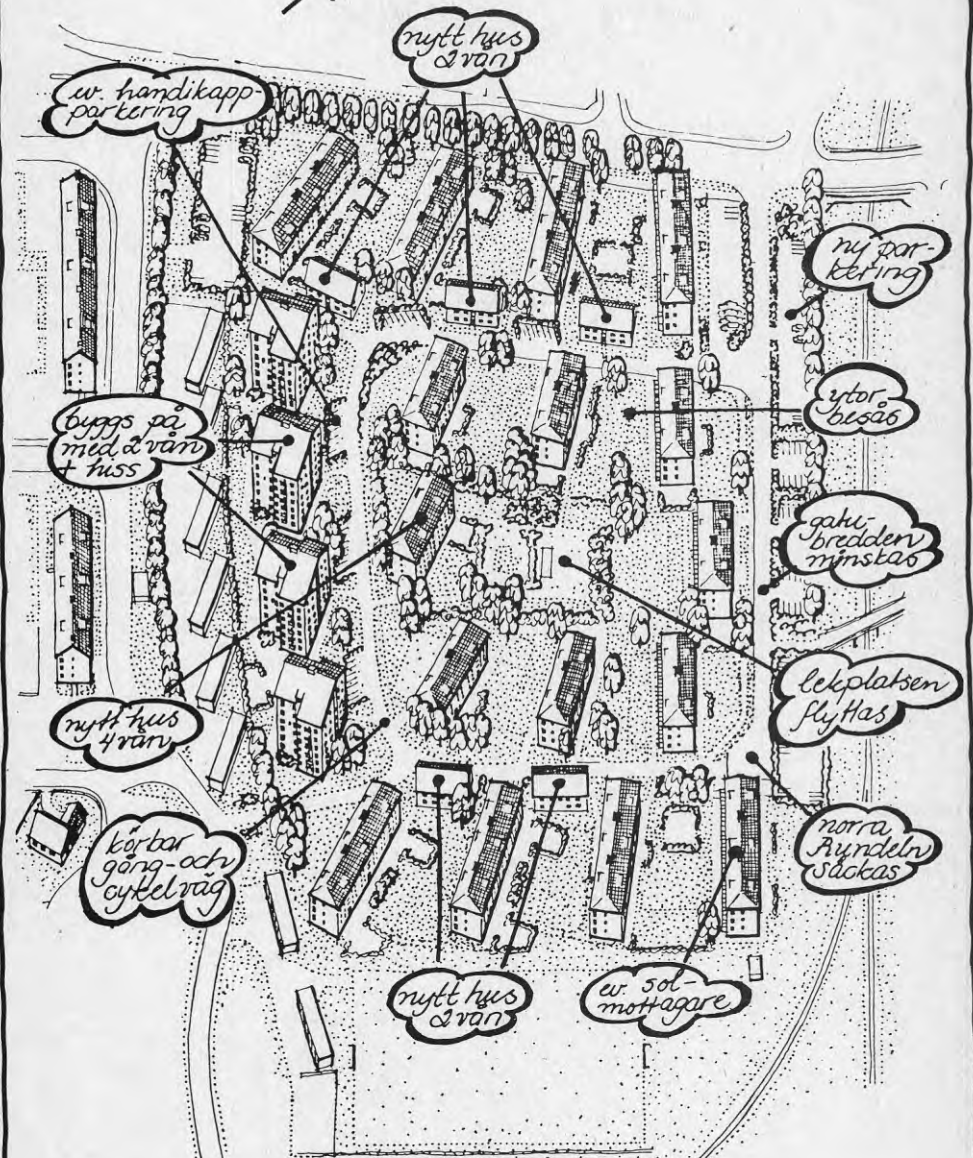
5.2 OMRÅDET KAN NU FÖRTÄTAS

I det mittersta kvarteret ligger en lekplats, en plantering och en grusad yta med sandlåda. I dag är barnantalet endast någon procent av vad det varit. Vi föreslår därför att flytta lekplatsen till mitt i kvarteret och på dess plats bygga ett nytt hus med samma volym och material som de befintliga husen. Fyra våningar med hiss och 16 familjelägenheter kan inrymmas här.

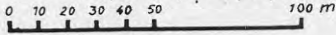
Som nämnts skulle punkthusen ha blivit sex våningar höga men blev endast fyra våningar med 16 lägenheter. När det nya huset har byggts kan hyresgästerna i ett punkthus flytta tvärs över gatan. Det tömda punkthuset kan byggas på till sex våningar och hiss kan installeras. Nu har vi en lägenhetsreserv och efterhand kan övriga tre punkthus utrymmas och byggas på.

Delvis på nuvarande gatumark föreslår vi fem tvåvåningshus. Dessa kan på andra våningen innehålla två familjelägenheter. Det kan även bottenvåningen göra, men i första hand föreslår vi tre handikappanpassade mindre lägenheter i markplanet.





I MORGON



De förslagna ny- och påbyggnaderna motsvarar 60 familjelägenheter, som utnyttjar redan gjorda investeringar i mark, ledningar och gator men kanske framförallt i allmän och enskild service.

Påbyggnaden av punkthusen innebär en större skala i området. Detta motverkas av de nya tvåvåningshusen som innebär ett småskaligt inslag i gaturummet.

Träden har fått bestämma byggnadernas lägen. De nya husen kan byggas utan att något större träd behöver offras.

5.3 OMBYGGNADSTAKTEN ANPASSAS TILL DE BOENDE

Ny- och påbyggnaderna kan utföras i en sammanhängande etapp utan att någon behöver flytta från området. Åtgärder i de befintliga lamellhusen kan utgöras av lägenhetssammanläggningar, hissinstallationer, vissa tillbyggnader, lägenhetsupprustningar och energisparåtgärder m m. Dessa åtgärder måste ske med stor varsamhet för att begränsa omflyttningen och inte tvinga någon att flytta från området.

Ett sätt att nå målet om kvarboende är att utföra ombyggnadsarbetena i etapper med några års mellanrum. Tiden mellan de olika etapperna användes till att förbereda omflyttningar m m. Ombyggnadsarbetena kan härigenom utsträckas till en längre tidsrymd utan att området utgör en byggarbetsplats under hela tiden.

5.4 DE ÄLDRE SKA BO KVAR

Även efter en viss inflyttning i området utgör de äldre den största befolkningsgruppen. Särskilda åtgärder för att förbättra de äldres förhållanden är därför motiverade. De 15 handikappanpassade lägenheterna som vi föreslagit i de nya tvåvåningshusen utgör en åtgärd som skall underlätta kvarboende till hög ålder. Det nya fyrvåningshuset förses med hiss och innebär god handikappanpassning. Även punkthusen kan handikappanpassas när hissar installeras. 127 av cirka 400 lägenheter skulle därmed vara tillgängliga för handikappade.

Vi föreslår därutöver att vissa trappuppgångar i trevåningshusen förses med hiss. I samband härmed handikappanpassas lägenheterna i dessa trapphus. Därutöver kan ett helt hus byggas om till bostäder för äldre eller handikappade med större behov av tillsyn. I detta hus skulle en områdesexpedition för hemtjänsten i området inrymmas.

En plats på institution med dygnetrunttillsyn kostar cirka 80 000 kronor per år. En hiss i ett trevåningshus kostar cirka 250 000 kronor att installera. Om man genom att installera hiss kan möjliggöra för gamla människor att bo kvar längre än vad som nu är möjligt och behovet av institutionsplatser härigenom minskar, skulle hisskostnaden uppvägas av minskade institutionskostnader.

De sociala effekterna av att kunna bo kvar i sin invanda miljö kan knappast överskattas. Överläggningar bör upptas med kommunen om fördelning av kostnaderna för bl a hissar.

Terapilokaler utgöres av allmänna utrymmen främst i de högst liggande källarvåningarna. Utrymmena används för samvaro, hobby, studier, föreningsliv m m och står öppna för alla boende i området. Härigenom kan de nyinflyttade snabbare komma in i områdets liv. Den i dag goda sammanhållningen skulle utsträckas även till dessa.

23



VY7 ÄVEN DEN YTTRE MILJÖN FÖRBÄTTRAS

6 STORA SOCIALA OCH EKONOMISKA FÖRDELAR KAN UPPNÅS

6.1 VISSA OLÄGENHETER KAN DOCK INTE UNDVIKAS

Förändringar i en etablerad miljö uppfattas av många som försämringar. Även klara förbättringar kan uppfattas negativt.

Buller och andra störningar under byggnadstiden kan inte undvikas. Ombyggnader i små etapper innebär stora fördelar från kvarboendesynpunkt men förlänger byggnadstiden.

Förslaget innebär att många boende måste byta bostad under ombyggnadstiden. Omflyttningen sker emellertid inom området till ett närliggande hus. Hela det sociala kontaktnätet kan därför bevaras.

6.2 FÖRSLAGET GER MÅNGA FÖRDELAR

VI FÅR ETT HANDLINGSPROGRAM

Alla frågor som kommer upp i området kan ses i ett långsiktigt handlingsprogram. Varje åtgärd som vidtages kan därför syfta till att föra området framåt. Kortsiktiga provisorier kan undvikas.

OMRADET FÅR BEVARAD STATUS

I dag står många i kö till bostäder på Göta. Stora förändringar kan emellertid förutses om ingenting göres. Befolkningsfördelningen medför att många kommer att tvingas flytta från området på grund av ålder och handikapp. Då lägenheterna är små kommer de nyinflyttade att utgöras främst av ensamstående av olika kategorier utan förankring i området. När det inslaget blir stort finns uppenbara risker att området sjunker i status.

Förslaget innebär att området även i framtiden får bibehållen status.

60 NYA FAMILJLÄGENHETER INRYMS

Förslaget innebär att bostadsytan i området ökar motsvarande 60 normallägenheter, vilka utnyttjar redan gjorda investeringar i mark, ledningar och gator men kanske framförallt i allmän och enskild service. Tillsammans med vissa ombyggnader i det befintliga bostadsbeståndet innebär de nya lägenheterna att området får en balanserad lägenhetsfördelning.

Energihushållningen förbättras. Med ganska enkla åtgärder som tätningar av fönster och dörrar, tilläggsisolering på vindarna och inreglering av värmesystemet torde de nya lägenheterna kunna inrymmas i nuvarande energiförbrukning.

För att ytterligare minska energiförbrukningen föreslås att möjligheterna till solmottagare för tappvarmvatten undersöks. En korttidslagring skulle kunna erhållas i befintligt kulvertsystem.

De föreslagna hissarna och ombyggnaderna innebär en stor förbättring av handikappanpassningen. Genom denna ökar möjligheterna att bo kvar i området till hög ålder.

AVEN DEN YTTRE MILJÖN FÖRBÄTTRAS

Trafiksaneringen innebär högre trafiksäkerhet och minskade störningar från bilar i form av buller och avgaser. Grönskan kan till och med ökas. Trots för-tätningen ökar de gröna ytorna genom att asfaltytorna begränsas.

GODA SOCIALA EFFEKTER BLIR FÖLJDEN

De sociala fördelarna av en balanserad ålderssammansättning är uppenbara. Förslaget innebär vidare utvecklade sociala kontakter, inte endast bland dem som har bott länge i området. Även de nyinflyttade kommer snabbt in i områdets liv bl a tack vare de föreslagna allmänna hobby- och samvaroutrymmena.

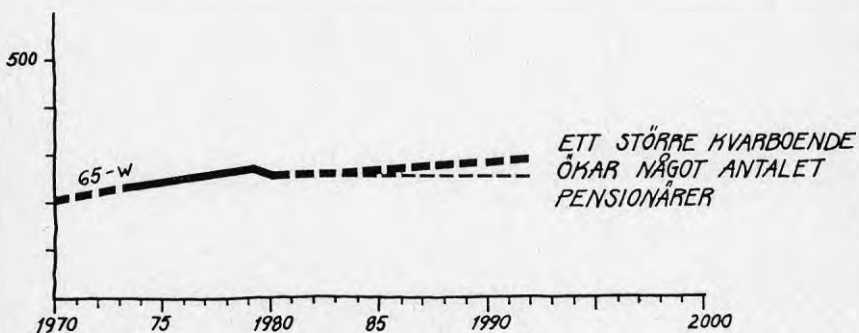
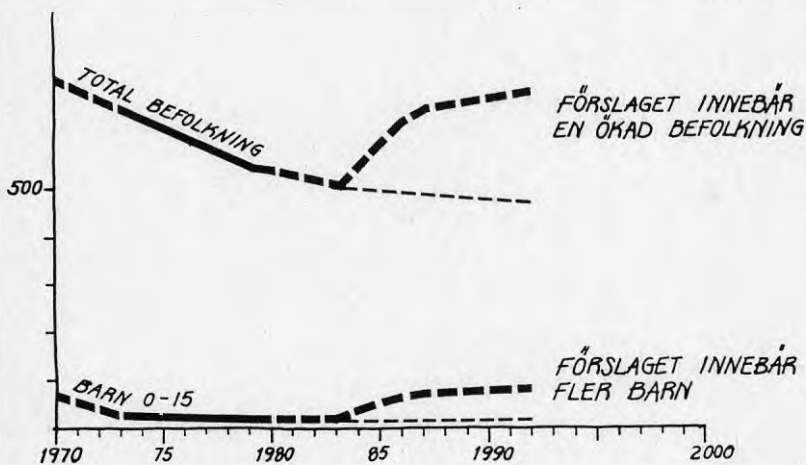
Nyinflyttningen innebär vidare ett ökat serviceunderlag, som ger bättre möjligheter för en viktig när-service att bestå. Förslaget innebär slutligen "mera liv" i området. Bl a får barn på nära håll följa byggnadsverksamheten. Boende märker att man satsar på området för framtiden.

HYRESHÖJNINGARNA BLIR MÄTTLIGA TROTS EN MYCKET HÖGRE BOENDESTANDARD

De ekonomiska insatserna blir naturligtvis betydande. Uppskattningar visar en produktionskostnad av cirka 75 milj kronor. Då har kraven enligt nuvarande ombyggnadsnormer följts. Hissar har installerats till halva antalet lägenheter.

Hyreskostnaderna ligger i dag på 136:-/m² och år. Ombyggnaderna innebär en höjning till 200:-/m² hissen oräknad. Hisskostnaden blir 16:-/m² utslaget på det halva antalet bostäder som förutsätts få tillgång till hiss. För nyproduktionen skulle hyran bli 235:-/m².

Det kommunala bostadstillägget (KBT) utgår med högst 1 100:-/månad. Högre tillägg kan dock utgå vid t ex invaliditet. Även vid nyproduktion kan tillägget höjas om hyreskostnaden i statligt belånad fastighet överstiger maximalt KBT. Villkoren innebär för flertalet äldre på Norra Göta att hyreshöjningaren helt eller delvis kompenseras av ett högre KBT.



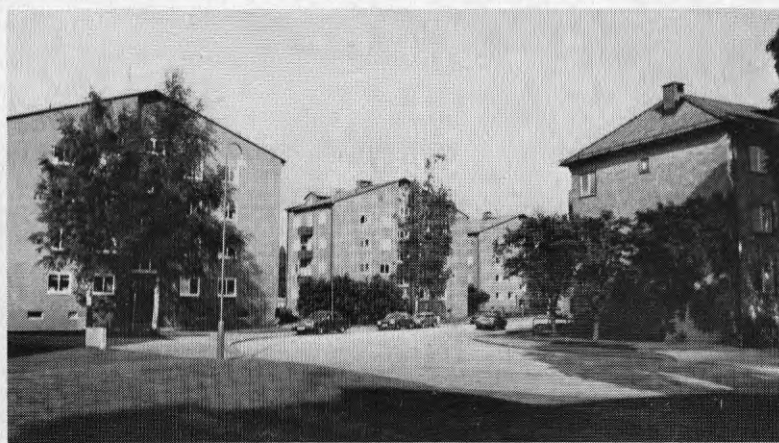
Om ingenting görs kommer andelen pensionärer år 1990 att betydligt överstiga 50%. Förslaget medför en nyinflyttning av främst barnfamiljer och en jämnare befolkningsfördelning

3 ARBETET INRIKTADE VI PÅ ÅLDREMSORG OCH BOINFLYTANDE

Det fortsatta arbetet med förnyelsen ville vi inrikta på äldreomsorg och boinflytande.

Äldreomsorgen borde vara ett normalt inslag i ett bostadsområde. I Norra Göta finns ett stort behov av insatser, då nära varannan boende här är ålderspensionär. Ett drygt 20-tal har ett stort hjälpbehov och behöver hjälp med den dagliga livsföringen. De former av omvårdnad, som vi tänkte oss i idéförslaget, var av många olika slag. Det gällde främst åtgärder som ökad trygghet, tillgänglighet och bekvämlighet (trygghetslarm, del i dygnet-runt-jour, hissar, handikappanpassning i lägenhet m m). Även fler gemensamma utrymmen av olika slag för alla boende fanns med i förslaget. För den som behövde mer omfattande hjälp föreslog vi en enkel form av servicehus. På detta sätt skulle de äldre få hjälp att bo kvar i sin bostad till hög ålder. De som inte klarade sig med trygghetslarm och hemsamarithjälp skulle kunna få en servicelägenhet i sitt bostadsområde och därför behålla sin sociala förankring. Det blir även billigare om den gamle kan bo kvar i sin lägenhet. Enligt socialbyråns i Borås beräkningar skulle en timme daglig hemsamarithjälp, andel i jourorganisationer, och trygghetslarmet tillsammans kosta knappt 24 000:- per år och pensionär. (1980) Samma år kostade en vårdplats på ålderdomshem drygt 80 000:-.

Även om de ekonomiska fördelarna är stora är de sociala och mänskliga fördelarna kanske ännu större. Kan man bo kvar i sin invanda miljö har man därmed möjlighet till kontakt med samhället på ett naturligt sätt. Man kan fortsätta att leva ett normalt och aktivt liv med arbete, umgänge och fritidssysselsättning.



INGA HUS I OMRÅDET HAR HISS

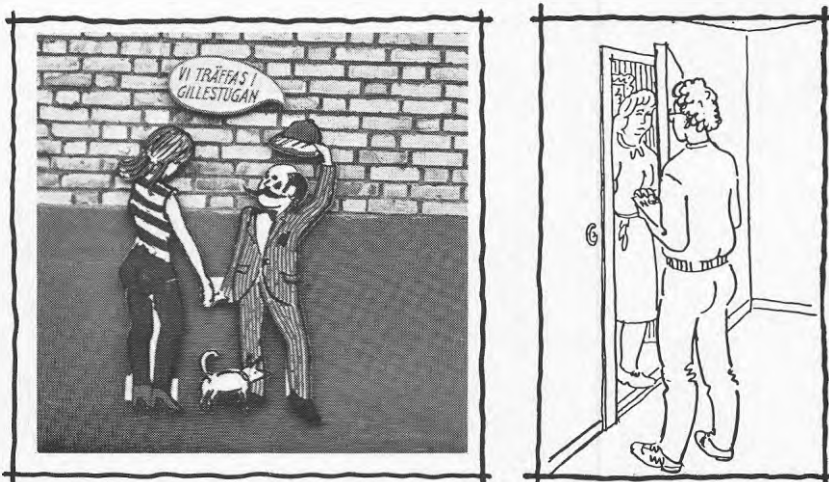
Samtidigt som planeringsintresset på senare tid alltmer riktas mot redan bebyggda miljöer har rests allt starkare krav på medinflytande från de boende. De boendes erfarenheter måste tas tillvara i planeringen. I området Norra Göta är nästan hälften av invånarna pensionärer - en åldersgrupp som ofta lämnas utanför planeringsprocessen. Det var därför viktigt att få med äldre i förnyelseplaneringen för Norra Göta.

För att så många som möjligt av de boende skulle delta i arbetet föreslog vi att tyngdpunkten skulle läggas på en kursverksamhet. I samråd med ett studieförbund skulle vi utforma ett studiematerial. Handledare skulle engageras och cirklar bildas.

I programmet för brukarmedverkan ingick vidare att göra en utställning, att anordna informationsmöten och att ta fram en broschyr till alla hushåll. Arbetet skulle bedrivas enligt nedan:

1981 sommaren	Broschyr och studiematerial tas fram. Informationsmöten och utställningar anordnas. Hembesök görs.
hösten	Studiecirkelar arbetar.
julen	Cirkelarbetet är i huvudsak klart.
1982 januari	Förslagen sorteras, bearbetas och utvärderas.
april	Materialet ställs ut, informationsmöten anordnas.

Uppläggningsen av arbetet gjordes i nära samråd med hyresgästföreningens kontaktkommitté på Göta.



PÅ OLIKA SÄTT INBJÖD VI TILL MEDVERKAN

4 DE BOENDE SKULLE DELTAGA I PLANERINGEN

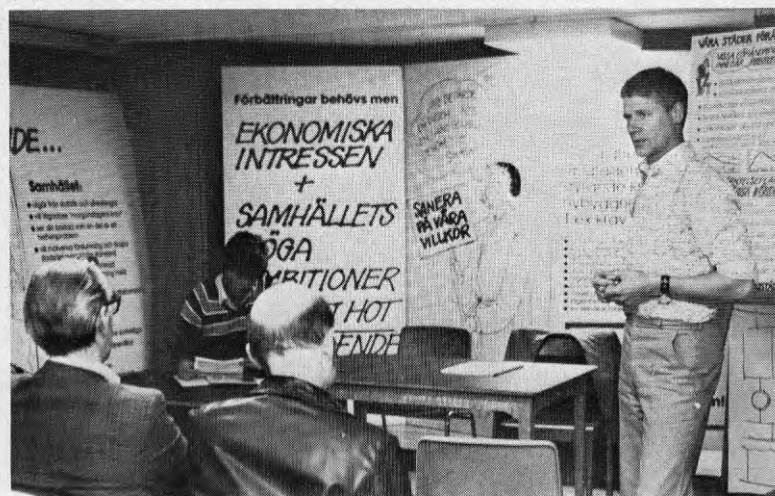
Arbetet med brukarmedverkan inleddes med att vi tog fram en färglagd informationsbroschyr i A4-format. Den behandlade kortfattat vissa förhållanden i området och vissa grunder för en förnyelseverksamhet här, bl a att alla skulle kunna bo kvar i området och att alla kunde påverka planeringen. På nästa uppslag återges broschyren. Broschyren sändes ut till alla hushåll och verksamheter i området tillsammans med en inbjudan till fyra informationsmöten.

Till dessa möten hade vi gjort en utställning om förhållandena på Norra Göta och om hur vi föreslog att brukarmedverkan skulle gå till. Denna ställdes ut tillsammans med Riksutställningars saneringsutställning.

Till informationsmötena hade vi även engagerat tio blivande fritidsledare från Viskadalens folkhögskola. Avsikten var att de skulle leda studiecirkelns arbete. Först fick de dock en veckas information och utbildning beträffande motiven och grunderna för stadsförnyelsen, arbetet i ett allmännyttigt bostadsföretag samt hyresgäströrelsens verksamhet.

Fyra informationsmöten hölls i mitten av september 1981. De var välbesökta. Med de informationer som tidigare hållits i området torde varannan boende ha varit med vid minst ett informationstillfälle.

Efter informationsmötena besökte de blivande cirkelledarna hushållen och inbjöd till studiecirkelna. Besöken gjordes både på dag- och kvällstid. Endast ett fåtal hushåll nåddes inte vid dessa besök.



Levande idyll... äventyr i morgon?



Stor kring
en förnyelse-
planering

NORRA GÖTA
i Borås

AB BOSTÄDER — KONSULT I BORÅS

1981

FRAMSIDAN

VARFÖR BEHÖVER DET GÖRAS NÅGOT?



- **Köken är små och omoderna**
I de flesta köken är utrymmet för matplatsen litet. Kylskåp finns inte och arbetsbänkarna är korta och låga.
- **Det går åt mycket värme och många vattenskador inträffar**
Uppvärmningskostnaderna är oronormalt höga. Vatten- och avloppsrören håller på att rosta sönder.

- **Lägenheterna är små och husen är inte handikappanpassade**
Endast var femte lägenhet är större än två rum och kök (ca 50m²). Badrum och kapprum är trånga. Alla lägenheter nås via en halvtrappa. Hissar finns inte.
- **En omfattande parkering sker på gatumark**
De breda gatorna inbjuder till dubbelradig parkering. Detta innebär en dålig miljö samt trafikrisker för lekande barn och även för många äldre.
- **Det bor för lite barn och många äldre på Norra Göta**
I januari 1981 bodde endast tre förskolebarn och åtta skolbarn inom området. Barn och äldre behöver varandra.
- **Posten och butikerna är viktiga att ha kvar**
Mellan 1950 och 1980 minskade antalet boende med två tredjedelar. Butiker har upphört på grund av minskande underlag och risk finns för fortsatta nedläggningar. Planer finns på att dra in posten. Efterfrågan på äldre-service förväntas öka ytterligare. Skola och förskola kan ta emot fler barn från området.



MITTUPPSLAG

ALLA KAN BO KVAR



En viktig förutsättning i arbetet är att alla som idag bor på Norra Göta ska bo kvar i sin invanda hemmiljö.

Exempel på åtgärder som ökar möjligheterna att bo kvar är:

- Lägenheter handikappanpassas och hissar installeras
- Lägenheterna rustas upp varsamt
- Omflyttningar sker inom området
- Dagcentral anordnas och trygghetslarm installeras
- Ombyggnader sker i etapper
- Hyreshöjningarna blir måttliga och kan kompenseras av bostadstillägget

ALLA KAN PÅVERKA

När du nu läst igenom denna broschyr är det säkert mycket som du undrar över eller har synpunkter på. Kom då till de informationsmöten och utställningar som skall anordnas i september och anmäl dig till de studiecirklar som ska arbeta i höst med frågor om Norra Göta.



Det är viktigt att du kommer med. Det är nu du kan påverka din hemmiljö. I början av september får du besök av en person som berättar mer om vad som vi tänkt ska hända i höst och meddelar tider för Informationsmöten m m. Hyresgästernas kontaktkommitté medverkar i arbetet.

Så här har vi tänkt oss att det ska gå till:

1981 augusti-september	Broschyr och studiematerial har tagits fram. Hembesök, utställningar och informationsmöten.
hösten	Studiecirkelarna arbetar.
1982 januari-mars	Förslagen sorteras bearbetas och utvärderas tillsammans med cirklarna.
april	Utställning och informationsmöten.
Förslagen ligger till grund för en detaljprojektering av etapp 1. Avsikten är att denna ska börja byggas i augusti 1983.	

BAKSIDAN

VAD KAN GÖRAS ?

- Husen kan rustas upp, byggas om eller byggas till

Husen kan även handikappanpassas

Lägenheter kan förstöras genom tillbyggnader eller genom att de vis ihreda vinden till bostäder. Lägenheter kan även slås ihop. Hissar kan installeras. Tekniska brister kan avhjälpas.

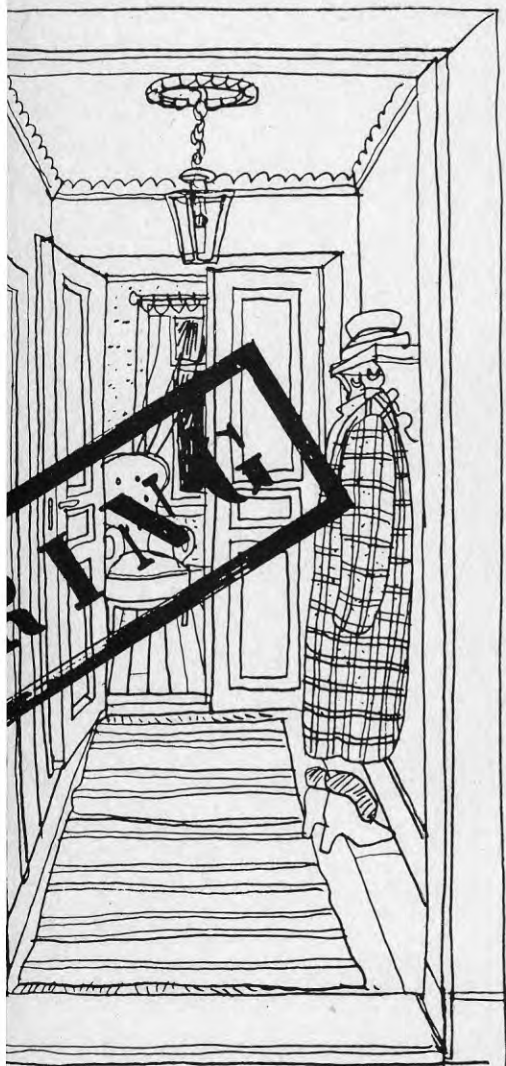


- Energi kan sparas
Energiförbrukningen kan minskas genom tätningar, bättre isolering av vindstbjälklaget och inreglering av värmesystem. Kanske även solvärme kan användas.
- Yttre miljön kan förbättras
Trafik- och parkeringsproblem kan minskas genom trafikregleringar. Parkeringsplatser kan ordnas vid järnvägen. De gröna ytorna kan ökas.
- Nya familjelägenheter kan byggas
Nya hus innebär fler boende och ökar underlaget för skola, förskola, butiker, post m m. Fler barnfamiljer minskar skevheten i ålderssammansättningen.



SANERING
MÖTE
KV.LYCKAN
Välkommen

SALE



VEM
BESTÄMMER
OM-NÄR-HUR
DIN BOSTAD
SKA BYGGAS
OM?

VI GJORDE ÄVEN EN SÄRSKILD UTSTÄLLNING OM NORRA GÖTA

På följande sidor visas förminskade kopior av den utställning som gjordes inför förnyelsearbetet. Originalen var färglagda och i format 70x100 cm. Utställningen mångfaldigades medelst färgförstoringar. Planscher ställdes ut på tre ställen, nämligen i gillesstugan och på konsums anslagstavla samt i postanstalten omedelbart söder om området.

Plansch 1 behandlar grunderna för stadsförnyelsen. Våra städer och stadsdelar förändras med tiden, vilket medför vissa problem men i andra avseende ökande kvaliteter.

Plansch 2 berättar något om hur just Norra Göta har förändrats.

Plansch 3 och 4 berättar om hur vi menade att förnyelsearbetet här skulle gå till. De boende får vara med i planeringen på ett aktivt sätt. Medverkan sker genom att ett antal studiecirkelar bearbetar problemen. Plancherna visar även exempel på olika frågor att diskutera.

Plansch 5 och 6 visar hur området skulle kunna förändras. Underlaget består av det tidigare idéförslaget T34:1981. Här behandlas både området och förändringar i husen. Dock understykes att det säkert finns många fler idéer än de visade. Idéförslaget skall därför inte binda diskussionen.

Plansch 7 slutligen behandlar effekterna av förnyelsearbete. En del olägenheter och besvär kan inte undvikas, men mycket stora sociala och ekonomiska fördelar kan vinnas.



INFORMATIONSMÖTENA VAR VÅLBESÖKTA

VÅRA STÄDER FÖRÄNDRAS

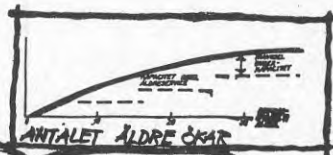
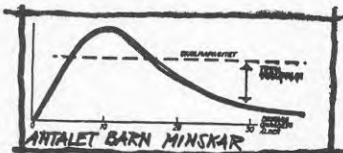
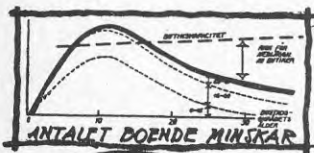
1



VISSA FÖRÄNDRINGAR
INNEBÄR **PROBLEM**

MEN ANDRA KAN
INNEBÄRA **ÖKADE
KVALITETER**

- BEFOLKNINGEN FÖRÄNDRAS
- SERVICEN STÄMMER INTE
- BILARNA KAN VÅLLA PROBLEM
- HUSEN BEHÖVER SES ÖVER
- STADEN HAR DELATS UPP
- SAMHÄLLSKAPITALET
UTNYTTJAS INTE HELT
- STABILITET
- SOCIALA KONTAKTER
- UPPVUXEN VEGETATION
- ÖVERKAPACITETER



EN FÖRNYELSEPLANERING KAN GE
MÅNGA FÖRDELAR

- BÄTTRE FUNKTION — MED BLA BOSTÄDER,
SERVICE OCH ARBETSPLATSER I OMRÅDET
- MERA BALANSERAD BEFOLKNINGSSTRUKTUR
- BÄTTRE ANVÄNDNING AV SAMHÄLLSRESURSER
- BÄTTRE MARKHUSHÅLLNING
- MINSKAD ENERGIÅTGÅNG
- BEVARADE ELLER ÖKADE MILJÖVÅRDEN



K+P 1981

NORRA GÖTA

AB BOSTÄDER K-KONSULT BORÅS

VARFÖR SKÅ MAN GÖRA NÅT,
HÄR ÄR JU BRA SOM DET ÄR



Vattenledningarna
rastar sönder

Värmeisoleringen
är dålig

Husen är inte
handikapp-
anpassade

Lägenheterna
är små

Risk för butiks-
medläggningar

Trafikrisker för
barn och äldre

För lite barn

JÄ, MEN VAD KAN VI GÖRA DÄ?

Bygga nya
familjelägenheter

Minska parkeringen
på Rindeln

Inreglera värme-
systemet

Isolera vinds-
bjälklag

Slå ihop lägenheter

Öka grönytorra

Installera hissar



FÖRNYELSE — PÅ DE BOENDES VILLKOR 3



ALLA SOM BOR PÅ GÖTA
SKA KUNNA BO KVAR!
HUR DÅ, DÅ ?

Ombyggnaderna
kan göras i etapper

Omflyttningarna
sker inom området

Vi handikappan-
passar lägenheter

Vi installerar
hissar

...och trygghetslarm

och rustar
upp lägenheter

och organiserar
hemsamaritlag

Vi ordnar en
hemtjänstexpedition

JAVISST !
I STUDIECIRKLAR !

FÅR VI VARA MED
OCH PLANERA DETTA ?



1981 J.P.

BOINFLYTANDE - ALLA KAN VARA MED 4

Jag föreslår att vi börjar med en fråga!



MEN VAD SKA VI PRATA OM ?

Kan posten räddas ?

Fler barnfamiljer..?



Skå vi ha odlingslotter ?

Vad kostar ett nytt kök ?

Hur ska husen rustas upp ?



Större lägenheter ?



Hur kan vi spara värme ?

Kan vi flytta ut parkeringen ?



Vilken utrustningsstandard ?

Var ska vi ha hobbylokaler ?

Skå vi ha hissar i alla trapphus ?

SKA VI VARA KLARA TILL JUL ?
JA! SEN SKA ALLA IDEER
SAMLAS IHOP OCH BEARBETAS



1981

NORRA GÖTA

AB BOSTÄDER KONSULT BORÅS

Byggt skulptur!



HÄR ÄR NÅGRA IDEER

Ev. handikapp-parkering

ytor besås

Ny parkering

punkthusen byggs på 2 vå

gatu-bredder minskas

Nytt hus 4 vå

lekplatsen flyttas

körbar gång- och cykelväg

Norra Rindeln säckas

Nytt hus 2 vå

MEN DET FINNS SÄKERT MÅNGA FLER IDEER

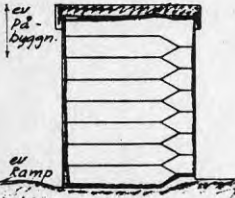
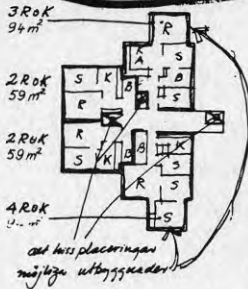


1981 K&P

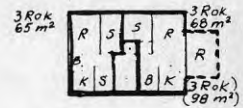
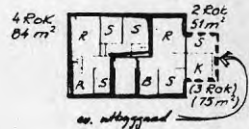
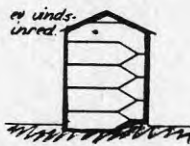
HUSEN KAN BYGGAS OM OCH TILL

6

PUNKTHUSEN KAN BYGGAS OM
SÅ HÄR TEX.



OCH LAMELLHUSEN SÅ HÄR



1981
A.P.

SOCIALA OCH EKONOMISKA FÖRDELAR 7

MAN KAN NÅ MÅNGA FÖRDELAR



- VI FÅR ETT HANDLINGSPROGRAM
 - VARJE ÅTGÄRD KAN PASSAS IN I ETT SAMMANHANG
- OMRÅDETS STATUS BEVARAS
- HUSEN RUSTAS UPP, NYA BOSTÄDER BYGGS
 - NYA FAMILJELÄGENHETER
 - BALANSERAD LÄGENHETSSAMMANSÄTTNING
 - ENERGIHUSHÅLLNING
 - HANDIKAPPANPASSNING

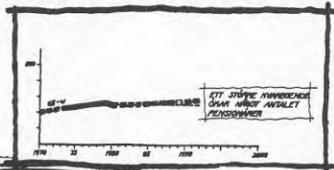
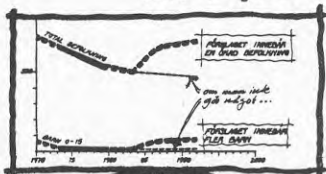


- DEN YTTRE MILJÖN FÖRBÄTTRAS
 - TRAFIKSÄKERHET
 - MINSKADE STÖRNINGAR FRÅN BILAR
 - MERA GRÖNSKA

- GODA SOCIALA EFFEKTER
 - BALANSERAD BEFOLKNINGSSTRUKTUR
 - UTVECKLADE SOCIALA KONTAKTER
 - ÖKAT SERVICEUNDERLAG
 - MERA "LIV"



- MÄTTLIGA HYRESHÖJNINGAR TROTS EN MYCKET HÖGRE BOENDESTANDARD



MEN EN DEL "OLÄGENHETER" KAN INTE UNDVIKAS

- STÖRNINGAR UNDER BYGGNADSTIDEN
- OMFLYTTNINGAR VID OMBYGGNAD
- FÖRÄNDRINGAR UPPFATTAS SOM FÖRSÄMRINGAR



STUDIEMATERIALET VISADE MÅNGA OLIKA MÖJLIGHETER

Efter informationskvällarna och dörrknackningen anmälde sig cirka 125 deltagare. Av olika anledningar föll en del anmälda bort, så att knappt 100 slutförde studiearbetet. Det innebar dock att nära var femte vuxen deltog i arbetet.

Studierna bedrevs i 10 parallella cirklar. Cirkelledarna arbetade två och två. Varje fritidsledare ledde en egen cirkel men hjälpte dessutom till i en annan. Personal från AB Bostäder, hyresgästföreningen och K-Konsult stod till cirklarnas förfogande som experter. De deltog dock i cirklarnas arbete endast på särskild begäran.

Studiearbetet skedde med vissa cirklar på dagtid och vissa på kvällstid. Arbetet bedrevs under sju träffar med tre lektionstimmar per gång. Varje fredag förmiddag träffades cirkelledarna och projektgruppen från AB Bostäder och K-Konsult för att diskutera den gångna veckans arbete och planera nästa veckas. Vid många tillfällen deltog även representanter från hyresgästföreningen i planeringsträffarna.

Cirklarna lade upp sitt arbete enligt nedan:

Förslag till uppläggnig av cirkelarbetet

Träff 1

Inledning

Presentation av deltagarna

Praktiska frågor, tid, plats, kaffe

Orientering om studiematerialet

Uppläggnig av studiecirkelns arbete

Träff 2

Tekniska förhållanden

Kök

Hygienutrymmen

Lägenhetens rymlighet och planlösning

Träff 3

Lägenhetens rymlighet och planlösning

Handikapptillgänglighet

Uteplats - balkonger

Tvätt

Förvaringsutrymmen

Sophantering

Träff 4

Lek och utevistelse

Trafik och parkering

Arbetsplatser, verksamheter

Träff 5

Service

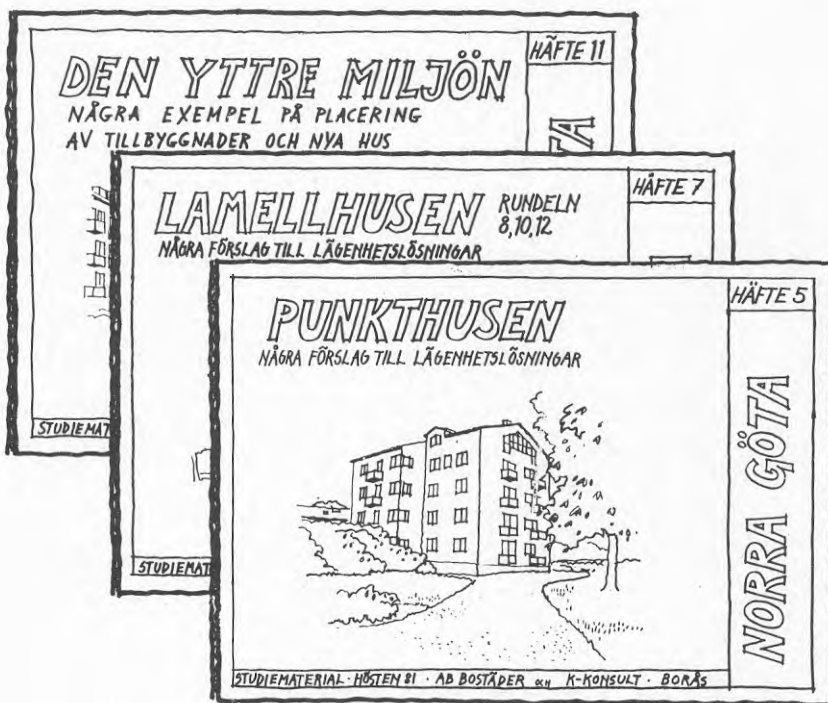
Barn - äldre - unga - gamla

Att kunna bo kvar när man blir gammal

Barnfamiljers möjlighet att bo på Göta
 Att bo i servicehus
 Omflyttning

Träff 6
 Fördjupning i någon speciell fråga

Träff 7
 Sammanfattning
 Det fortsatta arbetets uppläggning



Det studiematerial vi tog fram blev ganska omfattande. Det började med ett förslag till hur cirkelarbetet skulle läggas upp och med exempel på frågor att diskutera.

Materialet redigerades så att de näraliggande frågorna, lägenheten och det enskilda huset, behandlades först. Frågorna på områdesnivå behandlades sist i materialet. Avsikten med detta var att så snart som möjligt förankra diskussionerna i den egna vardagen.

LEVERERAT MATERIAL

- | | |
|---|---|
| <p>HÄFTE 1 FÖRSLAG TILL UPPLÄGGNING AV CIRKELARBETET</p> <p>2 PUNKTHUS OCH LAMELLHUS
NUVARANDE PLANER OCH FASADER
(BEGRÄNSAT ANTAL)</p> <p>3 ÖVERSIKTSRITNINGAR
NUVARANDE ANVÄNDNING</p> <p>4 INVENTERING</p> <p>5 PUNKTHUSEN
NÅGRA FÖRSLAG TILL LÄGENHETSLOSNINGAR</p> <p>6 LAMELLHUSEN (UTOM RUNDELN 8,10,12)
NÅGRA FÖRSLAG TILL LÄGENHETSLOSNINGAR</p> <p>7 LAMELLHUSEN, RUNDELN 8,10,12
NÅGRA FÖRSLAG TILL LÄGENHETSLOSNINGAR</p> <p>8 HISSAR BALKONGER TVÄTT</p> <p>9 SERVICEHUS ELLER FÖRSLAG TILL OM-
BYGGNAD MED DELVIS GEMENSAMMA UTREYHLEN</p> | <p>HÄFTE 10 NYA HUS
NÅGRA FÖRSLAG TILL LÄGENHETSLOSNINGAR</p> <p>11 DEN YTTRE MILJÖN
NÅGRA EXEMPEL PÅ PLACERING AV TILL-
BYGGNADER OCH NYA HUS</p> <p>12 DEN YTTRE MILJÖN
TRAFIK OCH PARKERING, FRIYTOR</p> <ul style="list-style-type: none"> • FOTON FRÅN HISSOMBYGGNAD I NORRKÖPING HÖSTEN 81 (BEGRÄNSAT ANTAL) • BOSTADS BESTÄMMELSER (STATENS PLANVERK) • HYRESGÄSTER OCH OMBYGGNAD (BOSTADSTYRELSEN, STATENS PLANVERK) • SANERING — VEM BESTÄMMER OM-NÅR-HUR DIN BOSTAD SKA BYGGAS OM? (RIKSUTSTÄLLNINGAR) |
|---|---|

STUDIEMATERIAL • HÖSTEN 81 •

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Studiematerialet kom att omfatta 13 häften. Ett häfte tillkom nämligen under studietiden. Det häftet redovisade något om kostnaden för olika åtgärder. Häftena kompletterades med material från centralt håll och broschyrer från olika tillverkare. Häfte 3, som utgjordes av ritningar på byggnaderna, och häftet med foton från hissinbyggnaden i Norrköping, levererades till varje cirkel. Deltagarna fick en egen omgång av allt övrigt material.

LAMELLHUSEN

UTOM
RUNDELN 8,10,12
NÅGRA FÖRSLAG TILL LÄGENHETSLÖSNINGAR

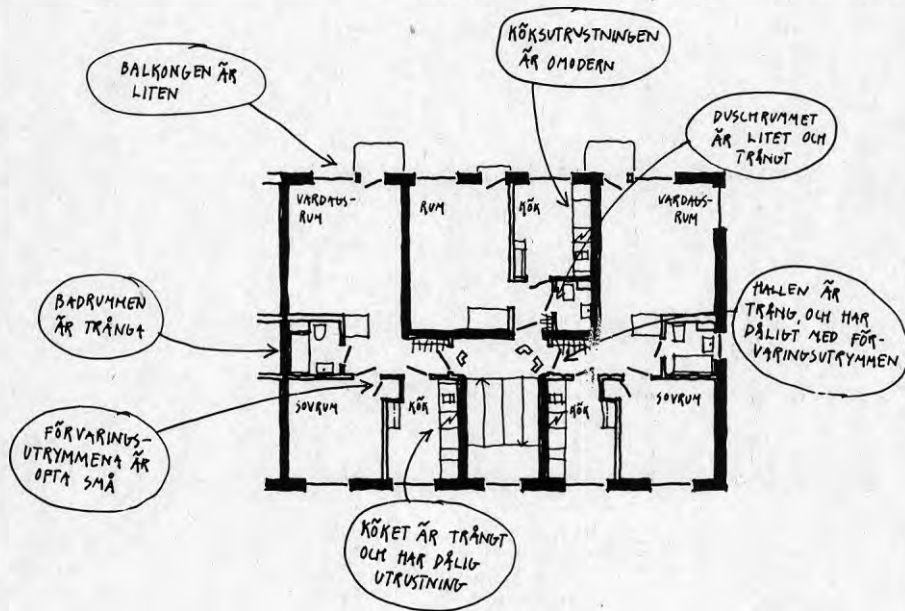


HÄFTE 6

NORRA GÖTA

STUDIEMATERIAL · HÖSTEN 81 · AB BOSTÄDER OCH K-KONSULT · BORÅS

För att visa hur studiehäftena var redigerade, visar vi häfte 6. Det behandlar den vanligaste typen av bostadshus här, ett lamellhus i tre våningar och med 9 lägenheter i varje trapphus.



IDAG

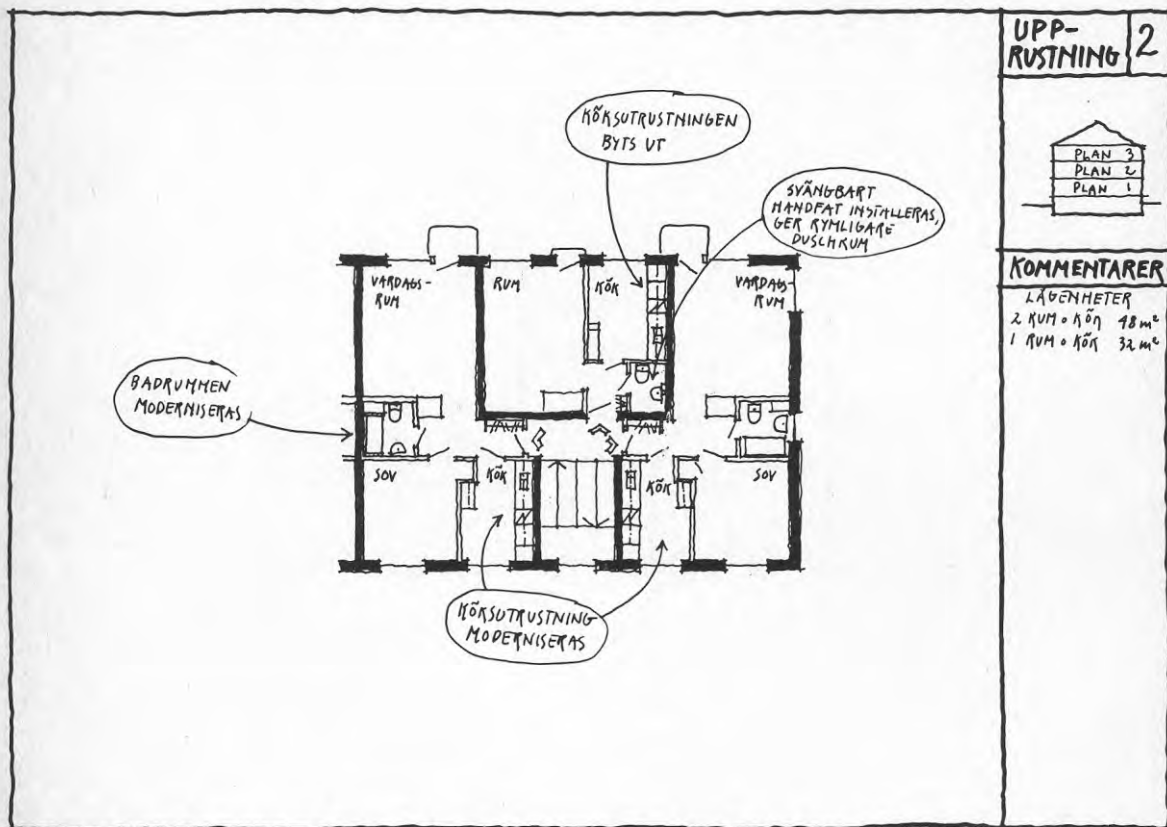
1



KOMMENTARER

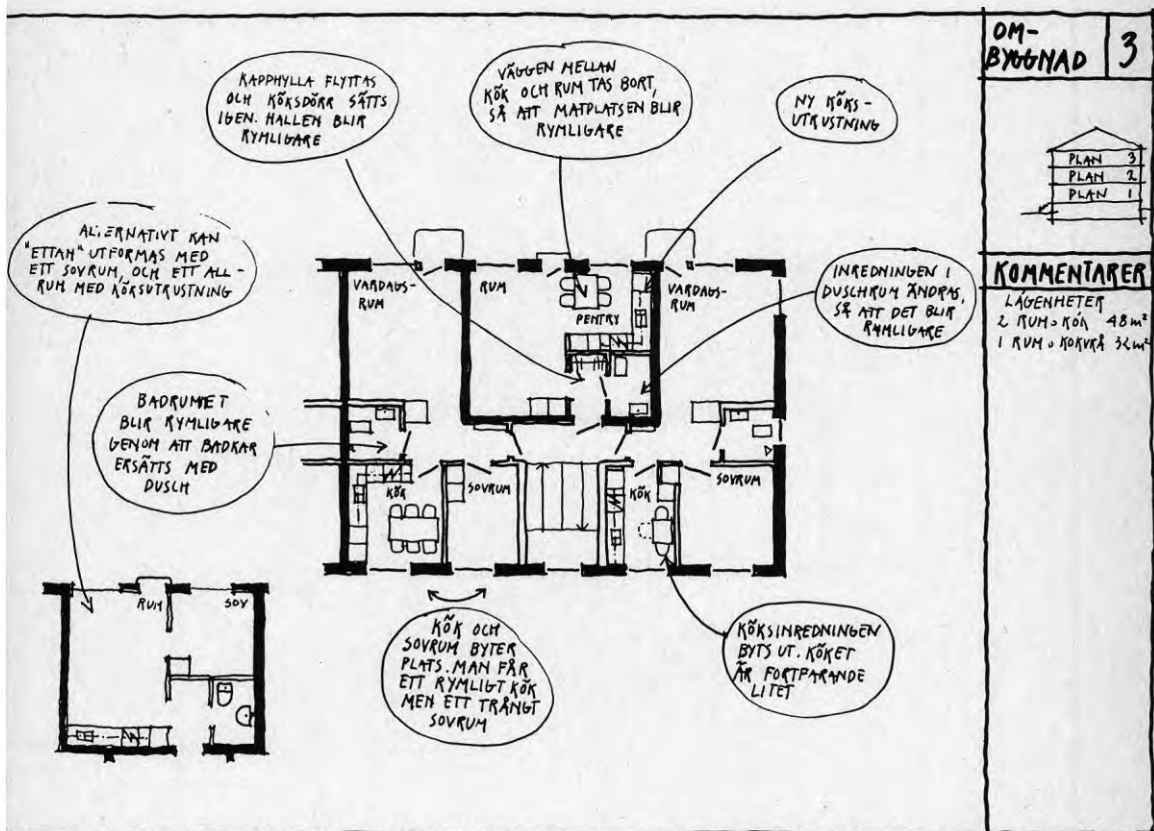
LÄGHEHETER
 2 RUM + KÖK 48 m²
 1 RUM + KÖK 32 m²

Häftena börjar med att visa förhållandena idag. I detta fall ser vi lägenhetslösningarna, två tvåor och en enrumslägenhet. Vi ser också trapphuslösningen. Planskissen har förtydligats med kommentarer, t ex om trånga badrum och dåliga förvaringsutrymmen.



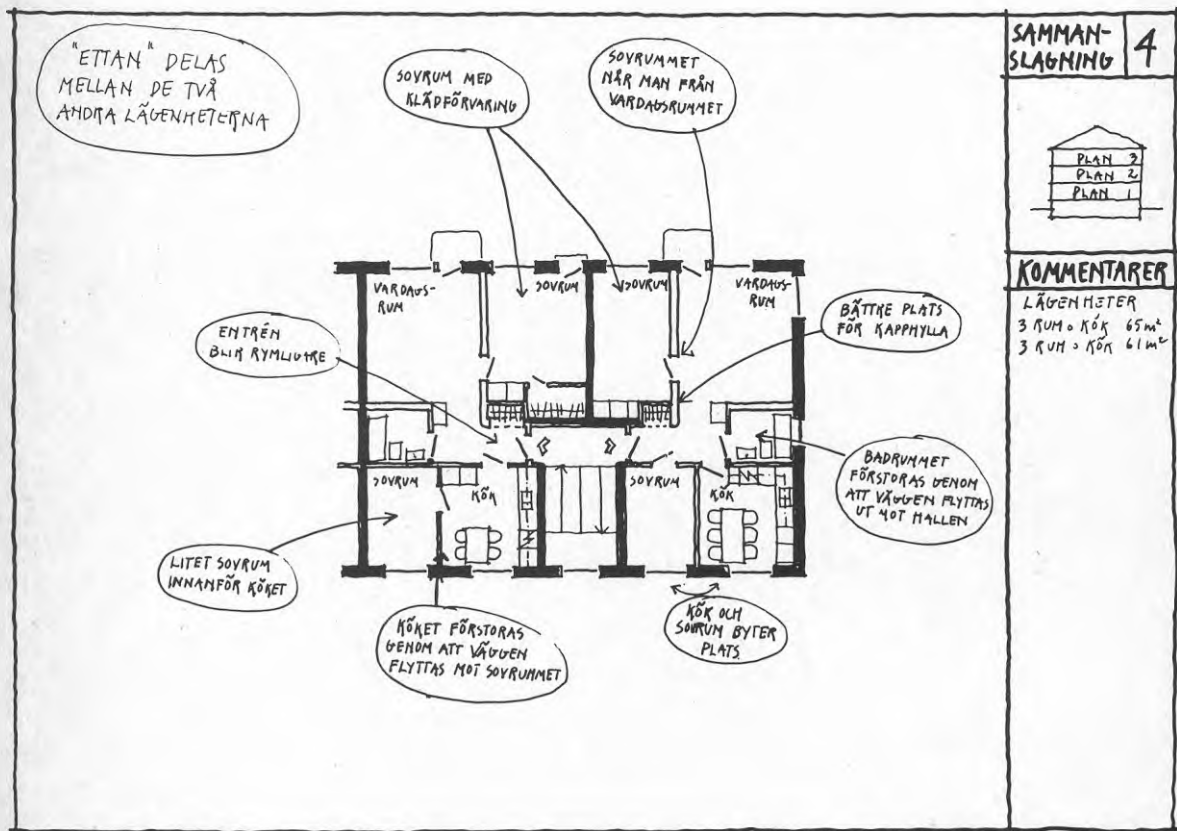
För att få en så bred diskussion som möjligt lade vi upp materialet som en meny på tänkbara åtgärder. Därför redovisades inte bara de mest näraliggande lösningarna utan en hel rad tänkbara utformningar.

De olika lösningarna presenterades med enkla skisser och korta kommentarer. Förslagen med de minsta åtgärderna visades först och efterhand förslag med allt större åtgärder.

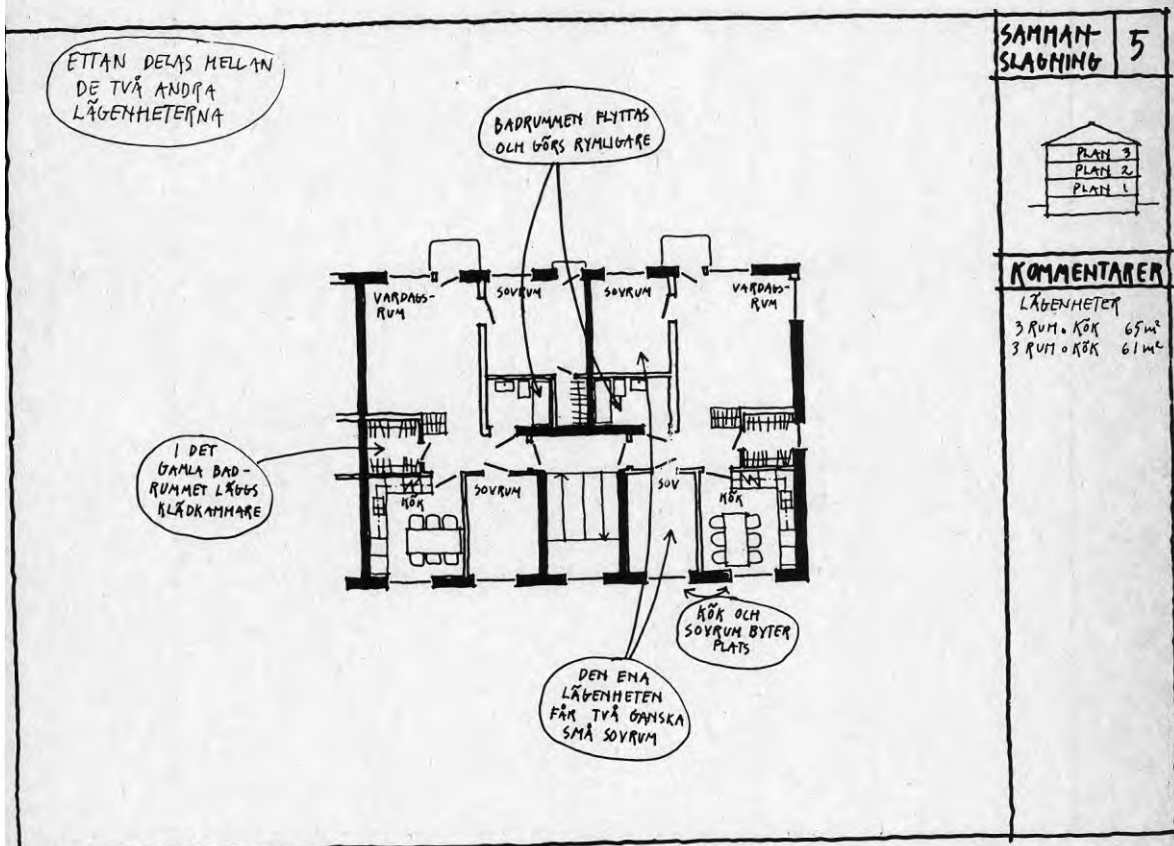


På förra sidan visades en lösning med mycket små åtgärder. Den innebar endast att viss inredning och utrustning byts. Därtill kommer naturligtvis åtgärder som tätningar, isoleringsåtgärder, byte av rörstammar, nya ytskikt m m.

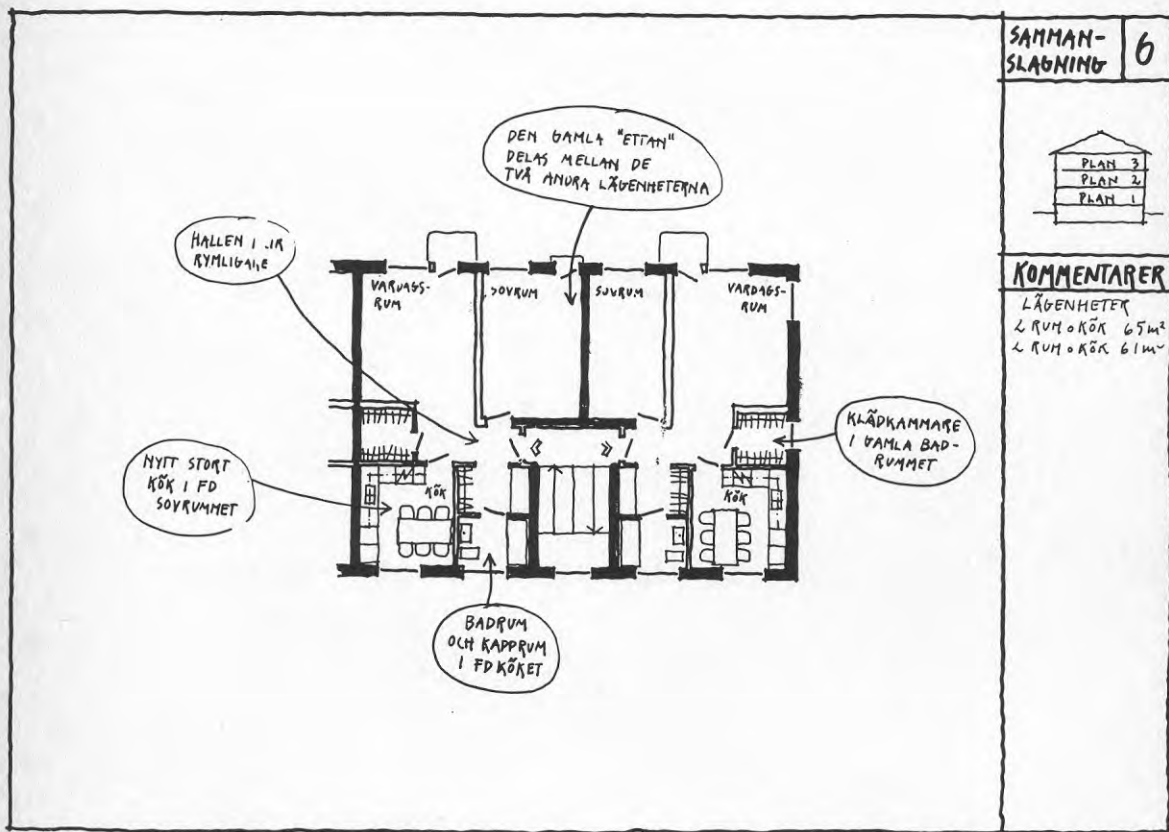
Här visar vi en lösning med även vissa ombyggnadsåtgärder. Enrumslägenheten förändras, kök och sovrum byter plats i en av tvåorna. Fortfarande håller vi oss dock inom de nuvarande lägenheterna.



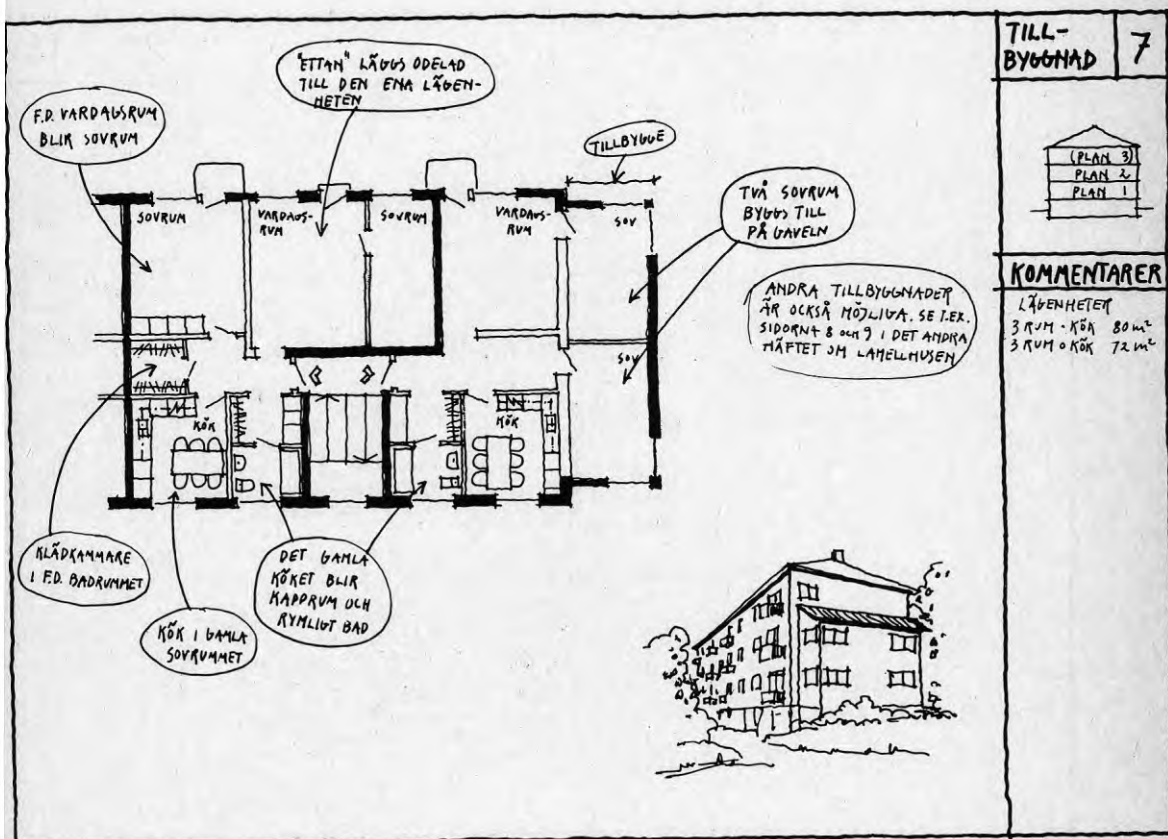
I detta förslag har vi lagt enrumslägenheterna till de två tvåorna och får två små trerumslägenheter. Här kan man få ett större kök, antingen genom att flytta en vägg eller genom att låta kök och sovrum byta plats.



Även i detta förslag läggs enrumslägenheten till tvåorna och vi får två trerumslägenheter. Förvaring och hygienrum blir större på bekostnad av sovrummens yta.

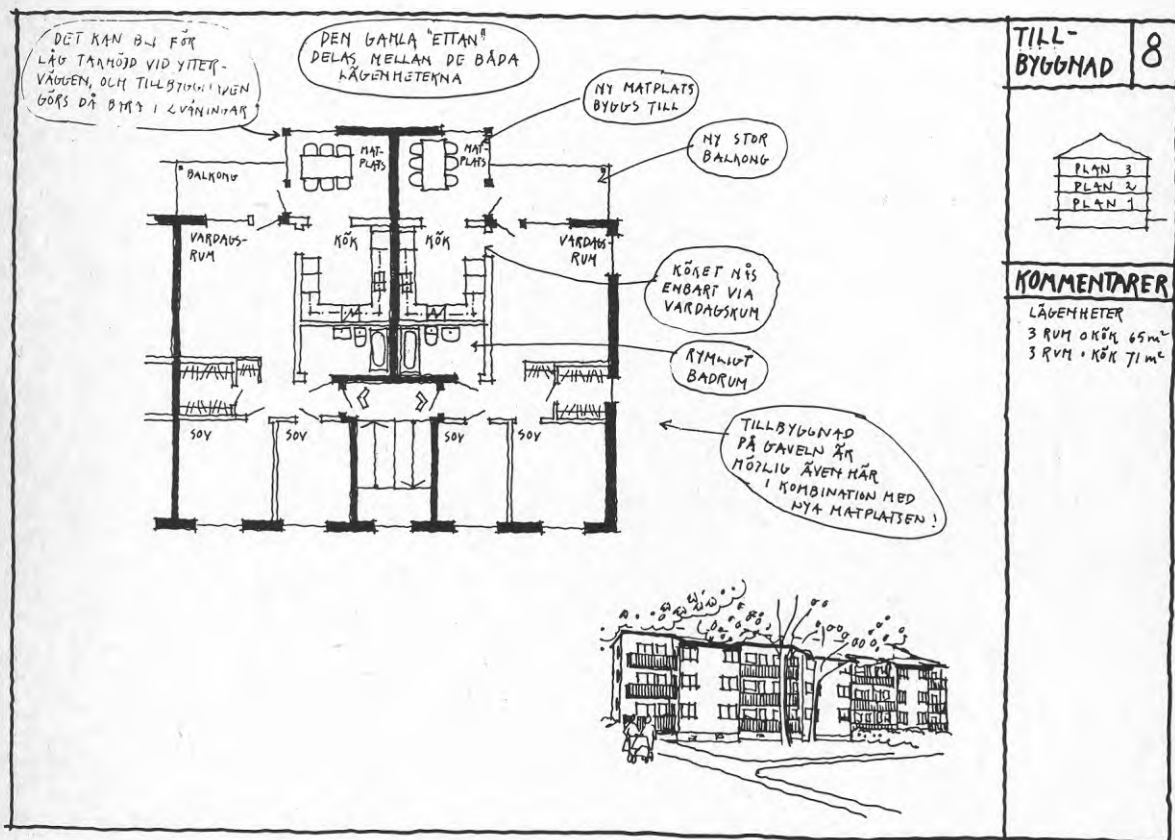


Här har vi i stället för två små treor fått två rym-
liga tvårummare. Särskilt har köken, badrummen och
förvaringsmöjligheterna blivit större.



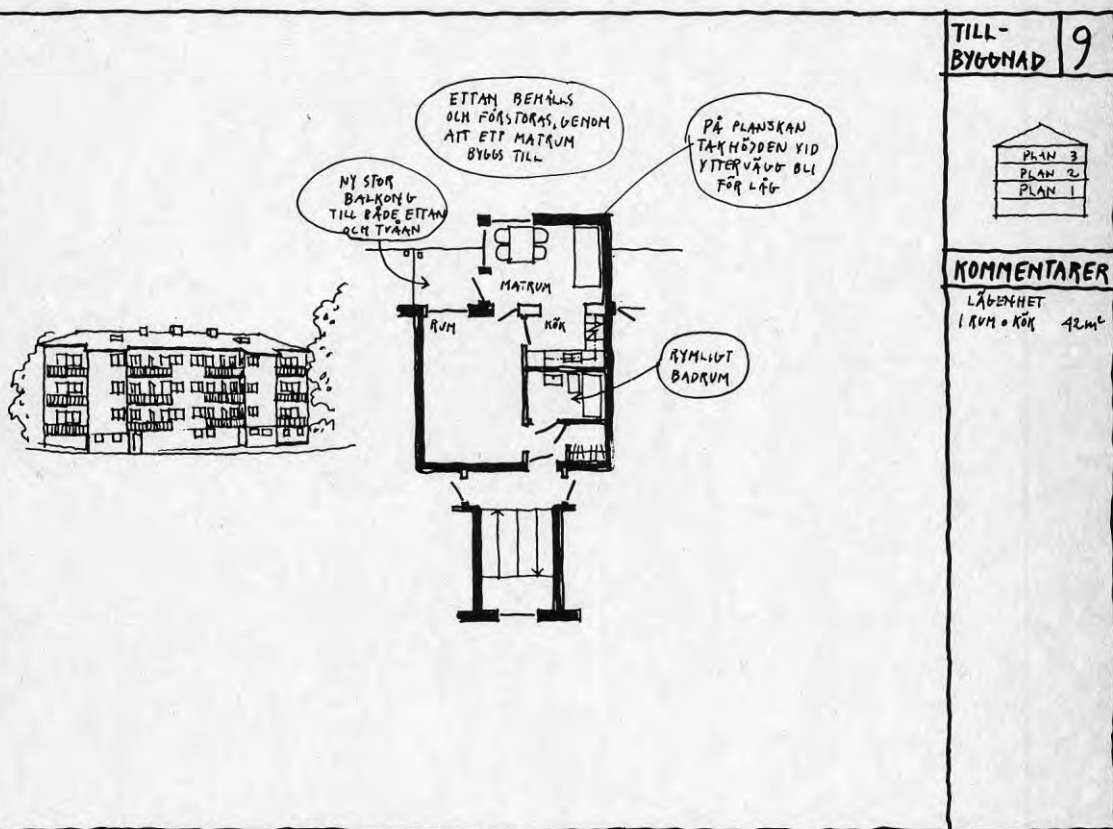
Här visar vi en tillbyggnadsmöjlighet vid gaveln. Ettan läggs helt till den ena lägenheten, medan den andra får två nya rum i en utbyggnad.

Vi har två trerumslägenheter med i stort sett nybyggnadsstandard.

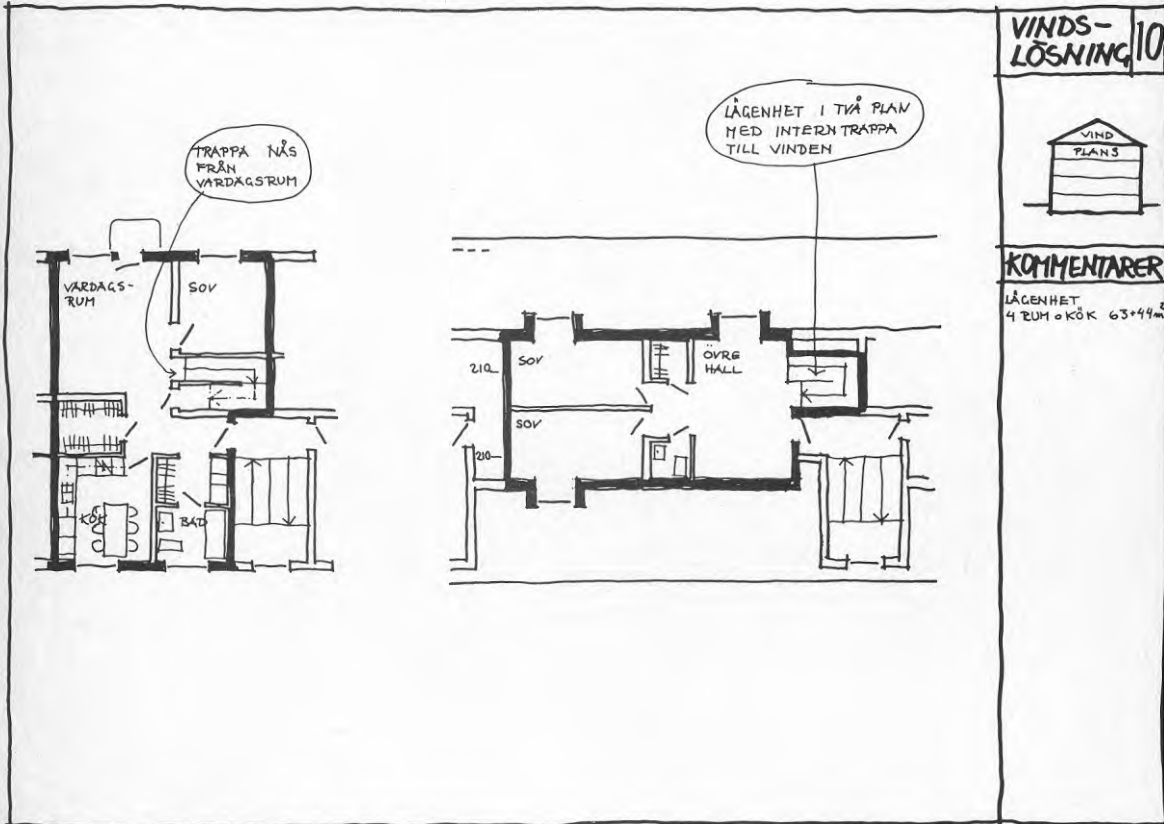


En annan möjlighet är att bygga till husen på långsidorna. Här kan vi då också få en stor användbar balkong.

Två rymliga trerumslägenheter får vi med hög standard.



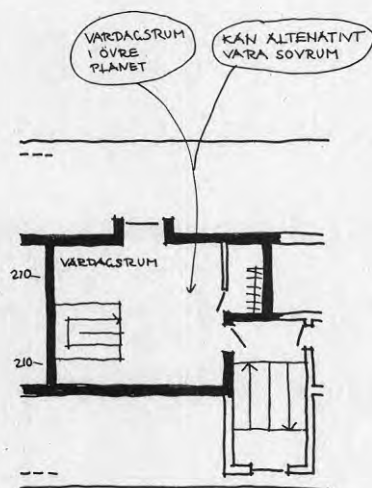
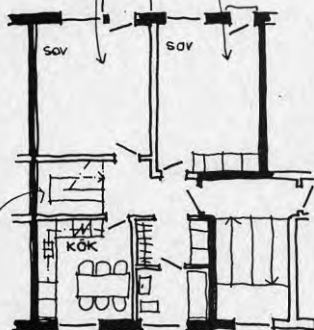
En variant är att göra förändringar inom de befintliga tvårumslägenheterna. Enrummaren kan bli rymligare genom en tillbyggnad. I samband med denna kan lägenheterna få en större balkong.



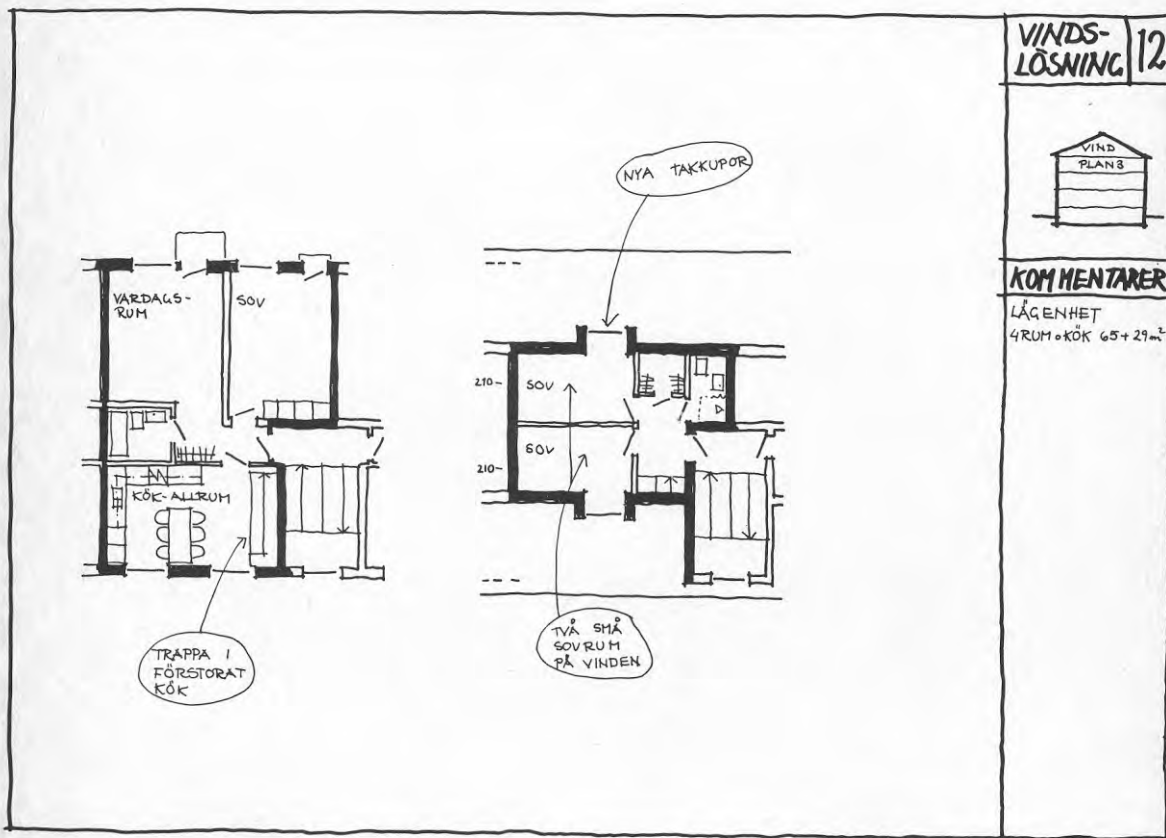
Väljer man att behålla lägenhetsindelningen kan vissa tvåor på tredje våningen få ett tillskott genom rum på vinden. Vi får en ateljélägenhet om fyra rum och kök på drygt 100 m².

VINDS-
LÖSNING 11

KOMMENTARER

LÄGENHET
3RUM + KÖK 65 + 26 m²TVÅ STORA
SOVRUM DÄR
NERECENTRALT
BELÄGEN
TRAPPA TILL
ÖVRE PLAN

Ateljélägenheterna kan även utformas med färre men större rum.



Även om man bara använder vinden över den egna lägenheten kan man få en fyrarummare men med två mindre sovrum. Trappan upp till dessa läggs in i ett rymligt kök-allrum.

5 DELTAGARNA FÖRDE FRAM MÅNGA SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Under studiearbetet hösten 1981 sammanfattade cirkelledarna de synpunkter som cirkeldeltagarna förde fram. En tydlig attitydförändring till tanken på upprustning märktes under hand. Vid de första kontakterna var den allmänna meningen att det enda man borde göra var att laga de fel som uppkom, t ex byta trasiga rör. Under studiearbetet kom synpunkter även av mera långsiktig art, t ex beträffande befolkningssammansättning och serviceunderlag.

Ekonomi spelar stor roll. Även om en hyreshöjning för många boende skulle kompenseras av högre KBT vill man hålla nere hyrorna. Man tycker att lägenheternas standard räcker.

Många äldre hyser stor oro inför omflyttningen. Trots hjälp med flyttningen innebär det ändå mycket arbete för den enskilde.

Om man inte kan bo kvar under en ombyggnad vill de flesta flytta tillbaka efter ombyggnaden.

Många av de tankar vi redovisade i den första utställningen och i idéskriften tyckte man var riktiga. Det gällde bl a kvarboende, nya barnfamiljer, trygghet och service för de äldre, handikappanpassning och yttre miljö. Några av de viktigaste synpunkterna var:

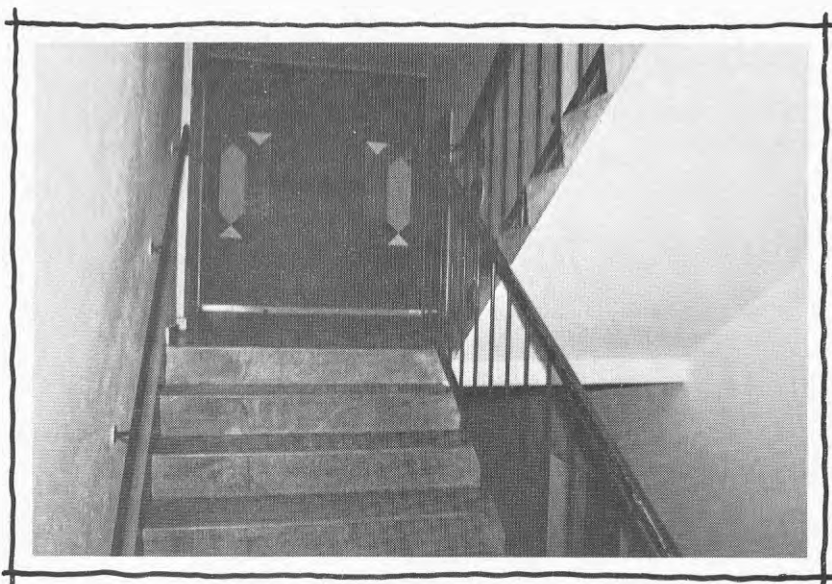
Det är viktigt att kunna bo kvar när man blir gammal. Därför bör hiss byggas in i vissa hus och lägenheterna anpassas till äldres och handikappades behov. Möjlighet till trygghetslarm bör finnas liksom hemsamarithjälp. För den som behöver mera hjälp eller trygghet bör det finnas en enkel form av servicehus på Göta. Då kan man bo kvar i sitt området även när man inte längre klarar sig i sin vanliga bostad.

De flesta vill inte ha större lägenheter än de nuvarande. Kök och hygienutrymme tycker de flesta är tillräckligt stora. De bör dock få ny och bättre utrustning och inredning.

Vissa boende önskar större utrymmen i kök och badrum. Tekniska brister beträffande ventiler, lås, dörrar och fönster vill man få åtgärdat.

Större balkonger vill många ha, gärna med förråd. Bättre utnyttjande och utformning av källare och vind är ett allmänt önskemål. Tvättstugorna vill man behålla.

Trevligt om barnfamiljer kunde flytta in i området. Man skulle få en blandning av alla åldrar. Då behövs ett antal större lägenheter. Vissa farhågor finns dock att äldre kan störas av t ex spring med träsikor i trapporna. Med tanke på nyinflyttande bör därför vissa 2:or och 1:or slås samman. Även vindsinredning kan tänkas. Punkthusen bör ej byggas på, men däremot önskar man hiss.



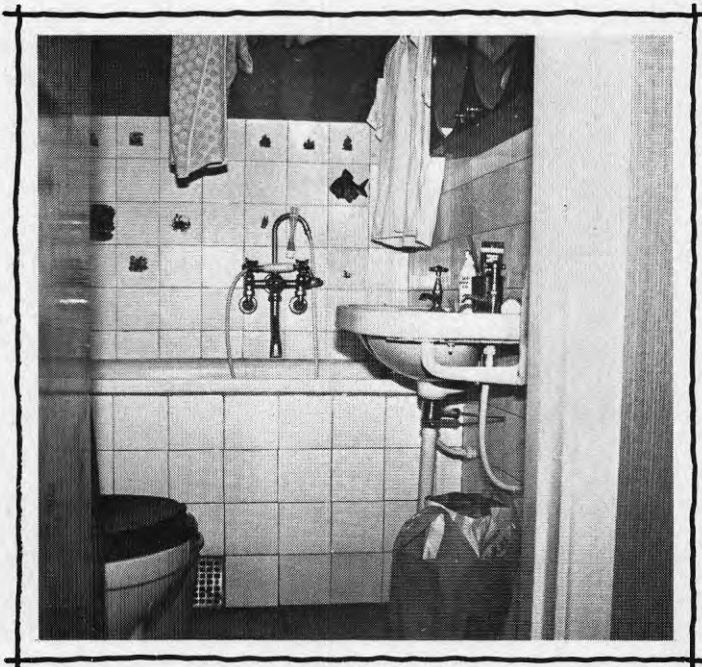
HISSAR I VISSA TRAPPHUS VORE BRA



TVÄTTSTUGORNA VILL MAN HA KVAR



NY INREDNING I KÖK OCH



BADRUM VILL MÅNGA HA

Om nu alla skall bo kvar i området och det även skall flytta in nya barnfamiljer behövs fler lägenheter. De nya husen vill man i första hand lägga på idrottsplatsen öster området. I andra hand kan tillbyggnader på gavlarna tänkas, och i tredje hand ett nytt hus på nuvarande lekplats.

Lekplatsen är en värdefull träffpunkt för alla. Därför vill man ha en sådan men även en bollplan. Sandlådor m m mellan husen bör även finnas. Den rika grönskan är mycket uppskattad. På vissa ställen är den för tät och skuggar. På andra ställen bör man plantera mer träd och buskar.

Trafiken på Rundeln bör minskas. Gatan kan göras smalare och enkelriktas. Minska även genomfartsmöjligheterna. Parkeringen på Rundeln bör begränsas.

Det är viktigt med arbetsplatser här. Alla slags arbetsföretag som inte innebär nämndvärda störningar bör tillåtas.



10 STUDIECIRKLAR ARBETADE

6 EN BOSTADSSOCIAL INVENTERING BERÄTTADE MYCKET OM NORRA GÖTA

Parallellt med vårt arbete på Norra Göta har Lunds universitet arbetat med en bostadssocial inventering här. Även det arbetet har skett med anslag från byggforskningsrådet.

Den bostadssociala inventeringen ingår som ett led i ett forskningsprojekt om förnyelsen av Norra Göta. Ur forskningsprogrammet har följande hämtats:

- Fas 1: Forskning som belyser bostadsområdets sociala och fysiska struktur före genomförandet av de planerade förändringarna i området.
- Fas 2: Forskning som beskriver och analyserar själva förnyelseprocessen.
- Fas 3: Forskning som belyser bostadsområdets sociala och fysiska struktur efter genomförda förändringar.

I nuvarande läge tycks det dock inte finnas någon svensk studie, som täcker upp samtliga tre faser. Det framgår bl a av byggforskningsrapporten "Sociala aspekter på bostadssanering. En kunskapsöverblick 1979" (BFR BFR R 114:1979)

Framförallt är det fas 1 och 3, som blivit styvmoderligt behandlade om man undantar rent demografiska beskrivningar som bygger på offentlig statistik. Befolkningssammansättningar - fler äldre, färre barn i saneringsområden - är t ex väl dokumenterade. Men även om dylika beskrivningar inte är oväsentliga är de långt ifrån tillräckliga om man på ett seriöst sätt skall kunna analysera konsekvenserna av en stadsförnyelseprocess. Förändringsåtgärder - hur varsamt de än sker - griper nämligen alltid in i fysiska och sociala miljöer till vilka människor utvecklat vissa livsvanor. Därmed skapas också nya förutsättningar för dessa människors liv. Vad som är positivt och vad som är negativt i detta kan inte fångas med hjälp av offentlig statistik utan kräver noggranna studier av såväl själva åtgärdsprogrammet som av den sociala och fysiska miljö i vilken åtgärderna äger rum. Det är viktigt att veta hur de boende före förnyelseprocessen använder sitt område, vilka typer av kontaktmönster som finns, om det förekommer någon form av grannomsorg, hur den fysiska miljön fungerar i lägenheter och utemiljö o s v. Resultatet av ett förnyelseprogram kan nämligen bli, att man i sin strävan att möjliggöra för de äldre att bo kvar i området slår sönder den grannomsorg som utvecklats genom årtiondens närboende och istället gör de äldre helt myndighetsberoende. För att upptäcka dylika fenomen krävs inte bara, som tidigare påpekats kunskaper om själva åtgärdsprogrammet utan även om det bostadsområde man går in och förändrar (Fas 1).

Vad gäller fas 2 - själva genomförandefasen - aktualiseras här en rad olika sociala och fysiska problem men också vissa planeringsproblem t ex

- De boendes möjlighet att kunna påverka förändringarna = boendeinflytande
- De äldres möjlighet att bo kvar i sin gamla miljö = äldreomsorg
- Möjligheten att kunna integrera barnfamiljer i en redan fungerande boendemiljö = åldersintegrering och generationsväxling i en stadsdel.
- Människors möjlighet att bo kvar under ombyggnadstiden = succesiv ombyggnad, rullande sanering.
- Planerings- och beslutsprocessens förmåga att inom ramen för tekniska, ekonomiska och rättsliga förutsättningar tillgodose de boendes behov = målsättningskonflikter vid planering och genomförande.

Fas 3 är den del av förnyelseprocessen som är svårast att avgränsa i tiden. Succesiv ombyggnad medför inte bara ett utdraget tidsperspektiv utan även att en exakt tidpunkt för förändringsarbetets fullständiga genomförande är omöjlig att fastställa. Ur forskningssynpunkt innebär detta, att man utifrån den analys som måste göras av problemområdet, på teoretisk väg får fastställa tidpunkt för projektets bortre gräns.

Projektets syfte är att genom olika angreppssätt

- följa och beskriva förnyelseprocessen i alla dess skeden i ett 40-talsområde
- att bedöma värdet och analysera konsekvenserna av de åtgärder som genomförs
- söka förklaringar till såväl förnyelsens förlopp som till dess resultat

så att de erfarenheter som vinnes i Norra Göta i Borås ska kunna användas i kommande förnyelseprojekt i liknande områden.

Det arbete som nu genomförts har omfattat fas 1, alltså en beskrivning av den sociala och fysiska strukturen före ombyggnaden.

Vad har då den bostadssociala inventeringen hittills givit? Jo, bl a att 74% av de tillfrågade hade stark geografisk förankring till en viss plats på Norra Göta. 68% hade alltid bott i samma hus, och de flesta i samma lägenhet.

33% hade flyttat för att få större lägenhet. Över hälften av dessa flyttade inom huset eller till angränsande hus.

31% av de tillfrågade uppgav sig ha svårigheter att gå i trappor. Av dessa bodde mer än en tredjedel på 3:e eller 4:e våningen. Anmärkningsvärt är att 12 av de 35 som uppgav sig ha svårigheter att klara trapporna bor på bottenvåningen en halvtrappa upp från gården.

Nära hälften av de tillfrågade har eget fritidshus eller stadigvarande tillgång till ett sådant. Många utnyttjar huset under minst ett par månader per år.

Det kanske viktigaste i arbetet var att det visade på ett mycket utvecklat socialt kontaktnät i området. Det har nära samband med den tidigare nämnda geografi-

ska bundenheten. Var tredje tillfrågad bytte regelbundet tjänster med grannar eller närboende. Ytterligare en tredjedel kunde få hjälp av någon i närheten när det behövdes. Som exempel sade en äldre dam, att när det var halt ute vågade hon inte gå ut och handla, men då fick hon hjälp med det av fru NN. Dessa sociala kontaktnät var mycket små. Man hjälpte varandra i samma trapphus eller hus och i undantagsfall i grannhuset.

7 DE OLIKA ÖNSKEMÅLEN AVVÄGDES MOT VARANDRA

När vi fått synpunkterna från studiecirkelklarna och vissa kunskaper från den bostadssociala inventeringen började vi diskutera avvägningar.

Ett femtontal av studiecirkeldeltagarna ville fortsätta att diskutera planeringen. De bildade därför en form av referensgrupp. Även tre av cirkelledarna deltog i detta.

Planeringsarbetet gick stegvis under första kvartalet 1982. Vi gjorde delförslag som vi diskuterade med referensgruppen. Vi träffades nästan varje vecka. Oftast blev vi överens om förslagen, men i vissa fall ansåg vi att andra faktorer än de boendes synpunkter borde väga tyngst.

I korthet gjorde vi följande bedömningar och avvägningar: De nya tvåvåningshus som vi redovisat i idéförslaget var de boende mycket emot. Man var rädd om den öppenhet som i dag kännetecknar området. Tvåvåningshusen har därför utgått ur förslaget.

Punkthusen ville de boende inte bygga på med två våningar enligt idéförslaget. Argumentet var att man ville behålla de två ateljélägenheterna som finns på delar av 4:e och 5: våningarna. Vi har därför endast föreslagit en påbyggnad med två våningar över trerumslägenheterna, varigenom ateljélägenheterna inte berörs.

De boende ville i första hand bygga nya bostäder på idrottsplatsen. Mot detta fanns ett kompakt motstånd inom kommunen. Det diskuterade nya huset på lekplatsen bör därför finnas kvar. Därutöver bör vi göra det möjligt att senare bygga till vissa lamellhus på gavlarna.

Idéförslagets tankar om den yttre miljön med smalare gator och mindre parkering i området tyckte de boende var bra. Planförslaget baseras därför på den principen.

Man tyckte även om våra idéer om äldreomsorg, handikappanpassning, kvarboende och inflyttning av barnfamiljer. De idéerna utvecklas därför vidare i planförslaget.

De flesta boende ville inte ha nämnvärt högre bostadsstandard. Husen innebär vissa förutsättningar. Planförslaget inriktas därför på enkla och billiga lösningar. Sammanslagningar bör ge lägenheter med fler men inte större rum.

Man var orolig över att behöva flytta från sin bostad. Många trodde också att de inte skulle orka flytta tillbaka efter ombyggnaden. Den bostadssociala inventeringen hade påvisat starka sociala kontaktnät. Förslaget inriktas därför på att minska omflyttningen så mycket som möjligt även under ombyggnadstiden. Det kan göras genom att man bor kvar i lägenheten under byggnadstiden eller lagrar bohaget i ett rum och själv bor tillfälligt t ex i sitt fritidshus.

8 ETT FÖRSLAG TILL FÖRNYELSE STÄLLDES UT I APRIL 1982

Det förslag som vi arbetade fram redovisades på nio färgade planscher i format 70x100 cm. Dessa ställdes ut under tre veckor i slutet av april och början av maj. Då hölls även tre informationsmöten för de boende. På följande sidor återges den broschyr i format A3 som togs fram med planscherna som underlag.

Plansch 1 behandlar vissa allmänna förhållanden. Den berättar om vad som har hänt hittills och om vad som nu skall hända. Där berättas om utställningen av förslaget och att man kan framföra synpunkter på detta och till vem man kan vända sig.

Att hyresgästföreningen skall yttra sig över förslaget och AB Bostäder samt kommunala förvaltningar skall besluta om olika delar i förslaget anges. Även tidpunkten när byggnadsarbetena kan påbörjas diskuteras.

Ett viktigt avsnitt på planschen handlar om fortsatt hyresgästmedverkan. Innan vi börjar planera ombyggnaden av ett visst hus, kommer nämligen AB Bostäder att tala med varje hyresgäst om dennes önskemål beträffande lägenhetslösning, omflyttning eller kvarboende under ombyggnadstiden m m. På det sättet hoppas vi att oro och besvär ska minskas, att ombyggnaden ska passa den boende, samt att de sociala kontaktnäten ska kunna behållas.

Plansch 2 behandlar den yttre miljön. Jämfört med idéförslaget har de fem tvåvåningshusen utgått. Förslaget om det nya huset på lekplatsen finns kvar, liksom påbyggnad av punkthusen med två våningar men bara på delar av husen.

Huset längst i norr med en butiksvåning och tre bostadsvåningar föreslår vi byggas om till ett servicehus för äldre.

Idéförslagets redovisning av trafik och parkering behåller vi. Det innebär att gatorna görs smalare. Norra delen av Rundeln blir en återvändsgata, medan resten blir en körbar gång- och cykelväg. Parkeringen flyttas ut från området. Endast ett mindre antal parkeringsplatser för boende med särskilda behov blir kvar i området.

Då gatorna blir smalare och parkeringsytorna blir mindre kan tomtmarken ökas. Lekplatsen flyttas något mot norr och kompletteras med mindre lekplatser. Den utökade tomtmarken besås och planteras. Även den fjärde sidan av området, mot sydost, får en omslutande trädrad.

Plansch 3 redovisar en etappindelning av byggnadsåtgärderna. De omfattar en tioårsperiod. Avsikten med detta är att förändringarna i området inte ska gå revolutionerande snabbt. Å nadra sidan bör inte området vara en byggarbetsplats i tio år. Byggnadsåtgärderna vid varje tillfälle berör dock endast en del av området. Husen

kan ofta nås med transporter från omgivande gator, varigenom störningar minskar. Då vidare huvuddelen av byggnadsåtgärderna sker invändigt, bör risken att hela området uppfattas som en byggarbetsplats vara ganska liten, om byggnadsarbetena planeras med tanke på detta. Etapp 1, 1983-84, omfattar det nya huset på lekplatsen samt ombyggnad av affärshuset till servicehus. Om det nya huset byggs först, kan vi få lämpliga evakueringsbostäder för de boende i affärshuset.

Etapp 2 omfattar om- och påbyggnad av punkthusen samt ombyggnad av lamellhusen vid Varbergsvägen. Vi har räknat med två hus per år under perioden 1984-88.

I tredje etappen byggs husen i det mittersta kvarteret om. Även här räknar vi med två hus om året mellan 1988 och 1990.

Etapp 4 slutligen omfattar lamellhusen i sydöstra kvarteret under perioden 1990-92.

På planschen redovisas även tankar om lägenhetsfördelningen. I dag har området 25% ettor och 56% tvåor, 17% treor och 2% fyror. Vi föreslår att efter ombyggnaden skall här finnas 9% ettor, 37% tvåor medan treorna ökar till 43% och fyror till 11%. Antalet lägenheter minskar emellertid från 388 till 354, trots att den sammanlagda lägenhetsytan ökar.

Planchen visar även en tänkt lägenhetsfördelning. Den skall bestå för varje hus efter kontakter med de boende, varför den visade lägenhetsfördelningen endast är ett exempel. Den visar emellertid att det är möjligt att mycket långt anpassa lägenhetsfördelningen i ett enskilt hus efter de boendes önskemål. Blandningen och antalet lägenheter av olika storlekar bör dock eftersträvas, åtminstone i de första etapperna.

Planschen 4 visar utformningen av det föreslagna nya huset i fyra våningar. Det blir helt handikappanpassat med hiss. Huset får samma karaktär som de befintliga lamellhusen genom att de får samma fasad- och takmaterial samt liknande fönster- och takutformning. Även volymen liknar de befintliga husens. Balkongerna har fått mer tidsenliga mått och dragits in i fasaden. Huset föreslår vi får 16 lägenheter varav 13 tvåor och 3 treor. Det bör medge enkel ombyggnad efter senare behov. Vi har visat hur man genom att ta i anspråk två lägenheter i bottenplanet för gemensamma utrymmen kan få ett litet servicehus med 14 lägenheter, om behov av detta uppstår längre fram. Vi har även visat ett alternativ med ombyggnad till större lägenheter, om det behovet i stället skulle uppkomma.

På plansch 5 visar vi en ombyggnad av affärshuset till servicehus för äldre. Vi behåller endast det mittersta av de tre trapphusen och förses det med hiss. Livsmedelsbutiker i bottenvåningen får då sammanhängande yta. Vi kan få invändig förbindelse till butiken från bostäderna.

Bostadsvåningarna får en korridorlösning med fem lägenheter på varje plan. De tre enkelsidiga lägenheterna vetter mot sydväst. Mitt emot dessa förläggs gemensamma ytor och personalrum m m.

Om- och påbyggnad av punkthusen visar vi på plansch 6. De boende ville inte bygga om husen. Vi menar emellertid att det finns starka skäl att göra det. Husen bör förses med hiss. Påbyggnaden innebär att vi får ytterligare 16 helt handikappanpassade lägenheter. De nya lägenheterna ökar även underlaget för hissarna. Slutligen behöver vi lägenhetstillskott för att något kompensera bortfallet på grund av lägenhetssammanläggningar.

Ombyggnadsåtgärderna består i att trapphuset förses med en genomgående smalhiss, för rullstol eller bår. Alla plan kan då nås med rullstol. I tvåan byter badrummet plats med klädkammaren och blir större. I trean byter köket plats med ett sovrum och får större yta. Bad och toaletterum slås ihop. Lägenheterna blir handikappanpassade.

Gemensamt för alla ombyggnader är att reparation eller byte av inredning och utrustning, tätningar, viss tilläggsisolering m m utförs samtidigt.

Planscherna 7 och 8 visar hur lamellhusen kan byggas om. På plansch 7 visar vi fyra olika trapphus typer. Typ C innebär att de nuvarande tre lägenheterna behålls. Ettan får ett större toaletterum med dusch. Tvåorna behålls i stort sett men får badkaret utbytt mot dusch. Trapphusplanerna A och B har samma lösningar på kök och badrum och kan därför blandas i samma trapphus eller senare enkelt byggas om till den andra typen. Typ A innehåller två trerumslägenheter om 62 och 66 m². Köket har bytt plats med ett sovrum och gjorts större. Även badrummet har förstörats. Hälften av den tidigare ettan har lagts till vardera lägenheten och givit ett sovrum och en klädkammare. I typ B har huvuddelen av ettan lagts till den ena lägenheten och givit en fyrrummare på 76 m². Endast en klädkammare har lagts till tvärrummaren på 51 m².

Trapphusplan D slutligen avser Rundeln 7, 10 och 12, som i dag har trerumslägenheter. Här föreslår vi inga andra åtgärder än byte av utrustning och inredning i kök och badrum samt naturligtvis de tidigare nämnda byggnadstekniska åtgärderna.

På plansch 8 har vi sammanställt olika trapphuslösningen till husplaner. På plan 3 och på vindsplanet visar vi ateljélägenheter om 4 R o K. För att möjliggöra att trapphusen förses med hiss har vi lämnat utrymme för hissmaskinrum på vinden. Vinden har därför inte helt utnyttjats till bostadsrum.

Plansch 9 slutligen visar förslag till tekniska system. Alla ledningar för spillvatten, kallvatten och varmvatten byts. Värmeledningarna förses med reglerventiler. Husen förses med mekanisk frånluftsventilation. I samband med detta installeras en värmepump som tar värme ur frånluften för beredning av tappvarmvatten. Värmekulverten ses över i samband med andra mark- eller ledningsarbeten.

NORRA GÖTA




AB BOSTÄDER I BORÅS - K-KONSULT -



REMISSOMGÅNG

FÖRSLAG TILL FÖRNYELSE - APRIL 82



Detta förslag till förnyelse av Norra Göta har utarbetats på grundval av ett ideeförslag från 1980 samt de synpunkter och idéer som framkom vid det studiecirkelarbete som boende på Norra Göta deltog i under hösten 1981



Detta material är en remissomgång som framtagits genom nedförminskning av färgade originalplanscher.

NORRA GÖTA

AB BOSTÄDER I BORÅS - K-KONSULT - F

VAD HAR HÄNT HITTILLS ?

I mitten av september 1981 fick du ett brev från AB Bostäder med en folder om Norra Göta. Där kunde du läsa om varför det behöver göras något i området och vad som kunde göras. Du inbjöds också till information och en utställning i Gillestugan.

Där fick du veta att ni som bor i området skulle få påverka planeringen. Det skulle ske i studie-cirklar, och du inbjöds att delta i cirkelarbetet.

Under hösten deltog ett hundratal av er boende i cirkelarbetet och kom med synpunkter. Några av de viktigaste var:

Tekniska brister i lägenheterna.
Lägenheterna rustas upp, särskilt kök och badrum.
Fler rum.
Större balkonger.
Tvättstugor och förråd kvar.
Hiss i punkthusen.

En stor lekplats kvar.
Bollplan bör finnas.
Trafiken och parkeringen på Rundeln minskas.
Inga bilar på Götabron.
Garagen bör vara kvar.

Gärna arbetsplatser om dom inte är störande.

Blanda gärna olika åldrar.
Gärna fler barn.
Handikappade bör få lägenhet där hiss kommer att finnas.
Viktigt att kunna bo kvar när man blir äldre.

Fler bostäder för nya barnfamiljer.
Helst nya hus på bollplanen.
Nytt hus på lekplatsen.
Ev tillbyggnader på gavlar.
Punkthusen bör inte byggas på.

Viktigt att servicen kan vara kvar.
Utökad service för äldre.
Ett servicehus bör finnas på Göta.



ALLMÄNT

1

SLAG TILL FÖRNYELSE - APRIL 82

OCH VAD HÄNDER NU ?

Det förslag till ombyggnader, servicelägenheter, nytt hus, grönytor och parkering som finns på följande planscher ställs ut t o m 26 april. Under denna tid kommer ett antal informationsmöten att hållas. Där kan du säga din mening om förslagen och komma med egna.

Du kan även framföra synpunkter direkt till AB Bostäder, Jan Ryding, tel 13 61 45. Hyresgästföreningen, Mikael Löfgren, tel 10 01 25. Dina synpunkter vill vi ha senast den 30:e april. Därefter kommer hyresgästföreningen att yttra sig över förslaget till AB Bostäder.

När yttranden och synpunkter kommit in kan AB Bostäder besluta kring förslaget. Beroende på yttrandena kan Bostäders styrelse besluta att ändra förslaget.

Även olika kommunala förvaltningar berörs. Byggnadsnämnden har nyligen börjat arbeta med en ändring av stadsplanen. Socialnämnden kommer att besluta om det skall bli ett litet servicehus på Göta. Gatunämnden behandlar trafik- och parkeringsfrågan. Fastighetsnämnden beslutar om eventuella marköverlåtelse.

Om Bostäders styrelse och de kommunala förvaltningarna beslutar att genomföra detta eller ett förändrat förslag, kan förstag till etapp 1 börja arbetas fram hösten 1982. Etapp 1 omfattar det nya huset på lekplatsen, Rundeln 18, samt kanske ombyggnad av affärshuset Varbergsvägen 35. Etappen skulle kunna börja byggas hösten 1983.

Under förslagets utarbetande har samråd ägt rum med bl a hyresgästföreningen, en hyresgästgrupp, kontaktkommittén på Göta samt kommunala nämnder och förvaltningar såsom stadsbyggnadskontoret och socialkontoret m fl

HUR DU VILL HA DET

Innan man börjar bygga om ett visst hus kommer AB Bostäder att tala med varje hyresgäst. Då får du som bor i huset säga hur du skulle vilja ha det:

Vart du vill flytta under ombyggnadstiden, hur stor lägenhet du vill ha, om du vill flytta tillbaka efter ombyggnaden eller väljer en annan lägenhet på Göta, om du behöver hjälp med flyttningen.

På detta sätt vill vi att den nödvändiga omflyttningen ska gå så lätt och smärtfritt som möjligt. Kostnaderna för flyttningen står naturligtvis AB Bostäder för.

VAD KOMMER DET ATT KOSTA ?

Nja, om man gör dom åtgärder som visas i förslaget blir kallhyran för en 2:a på 51 m² ca 960 kr/mån och för en 3:a på 68 m² ca 1275 kr/mån.

Men detta blir väl dyrt?



NORRA GÖTA

AB BOSTÄDER I BORÅS - K-KONSULT - F

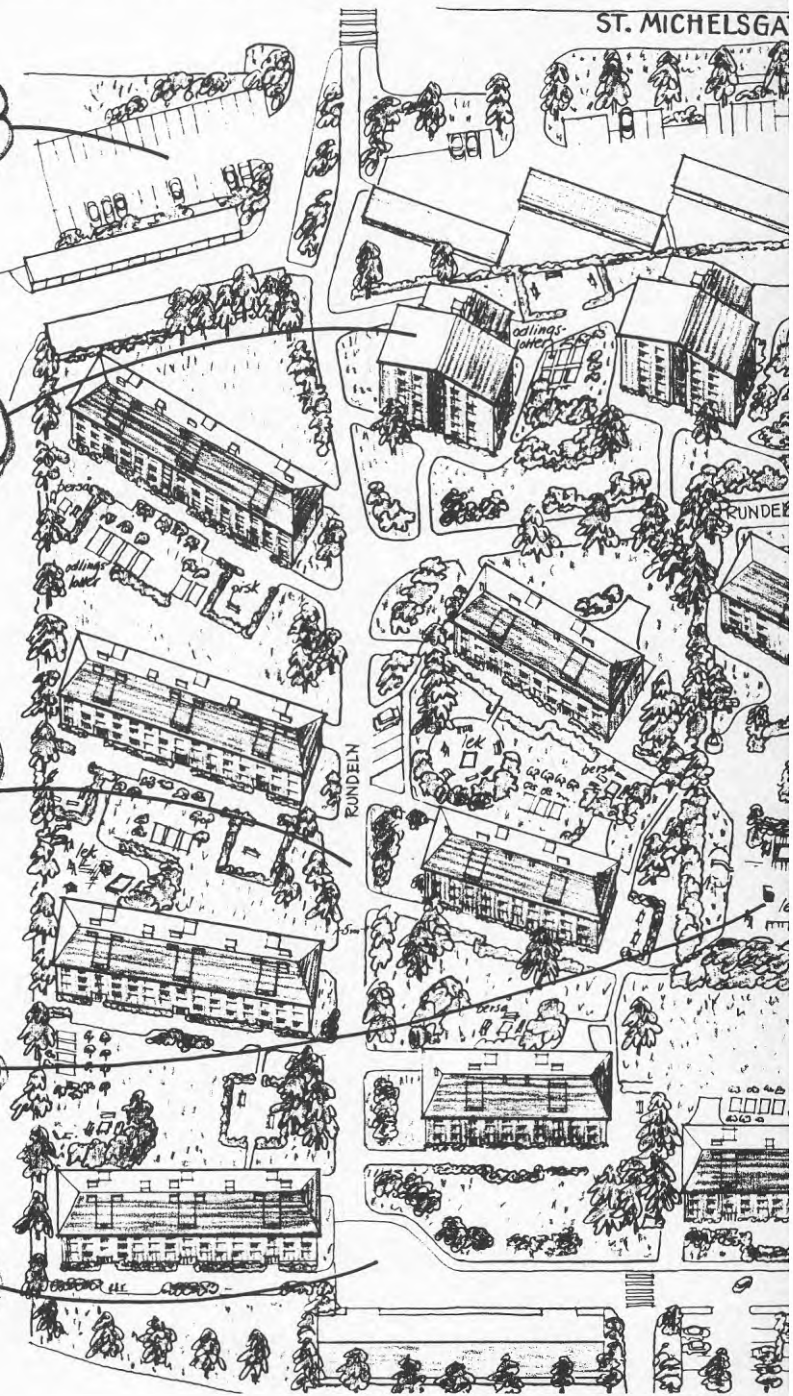
Parkeringen och garagen utökas

Punkthusen byggs på 2:an
(Jelen mot Rundeln)

Rundeln blir körbar gång- och cykelväg

Lekplatsen flyttas

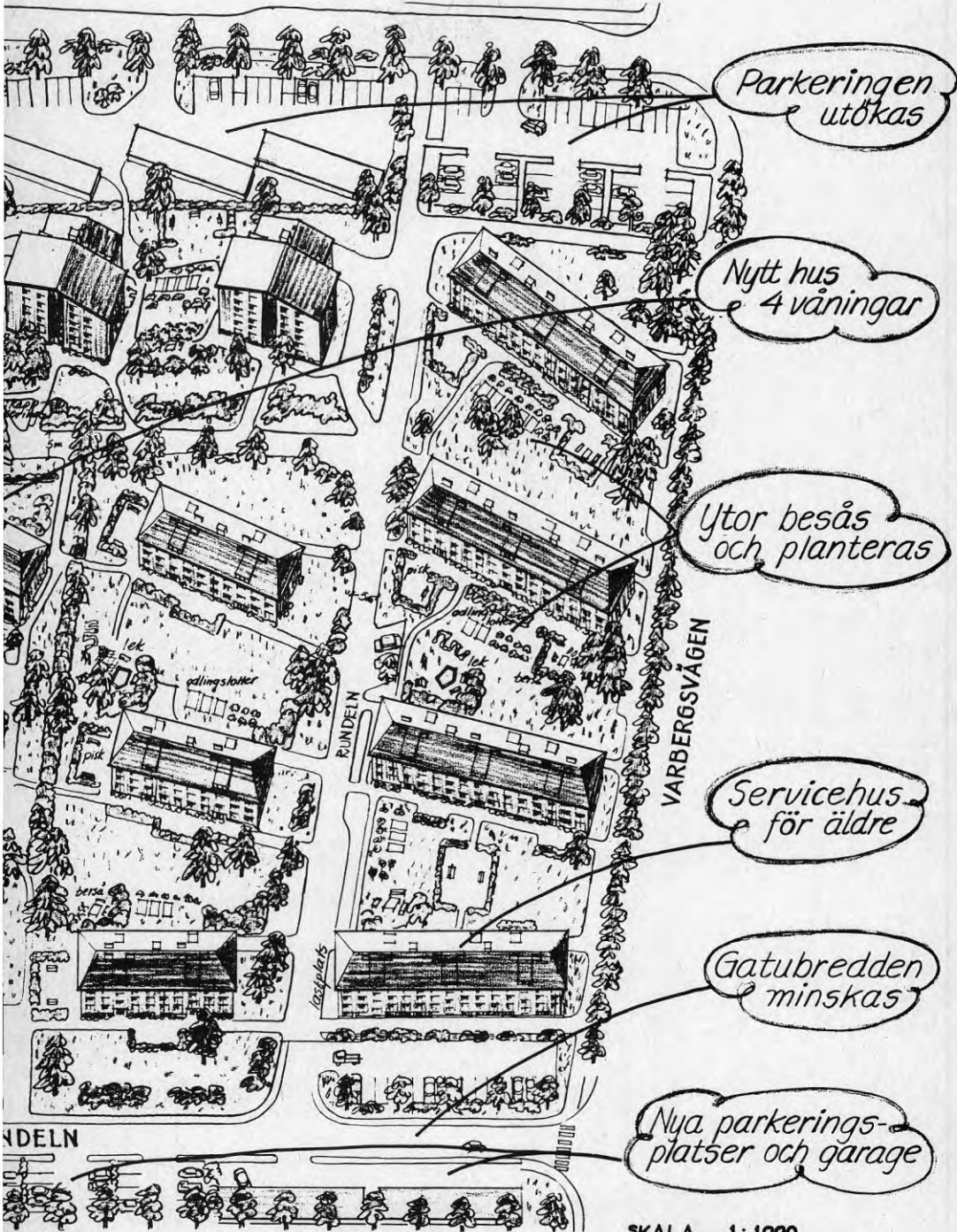
Norra Rundeln 'säckas'



YTTRE MILJÖ

2

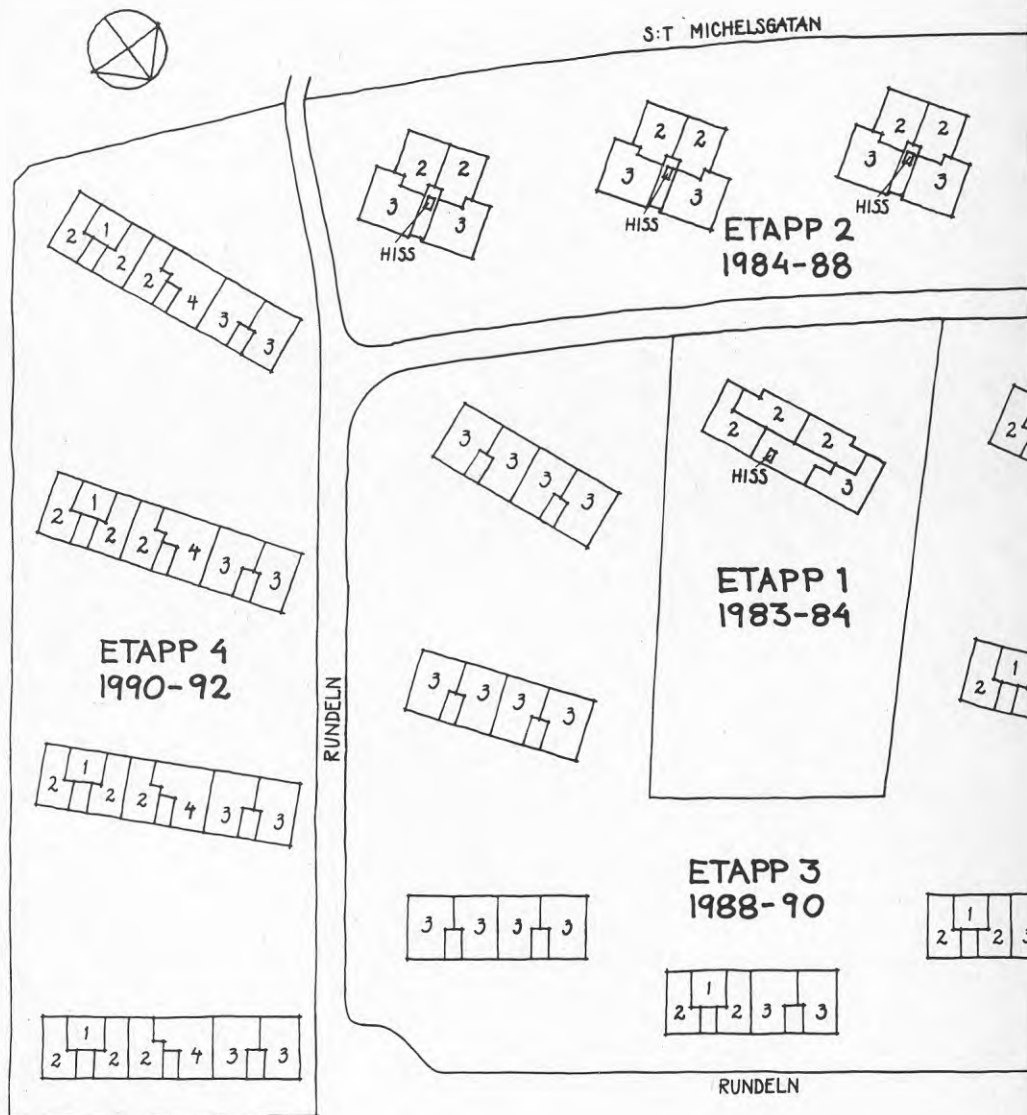
SLAG TILL FÖRNYELSE - APRIL 82



SKALA 1:1000

NORRA GÖTA LÄGENHETS

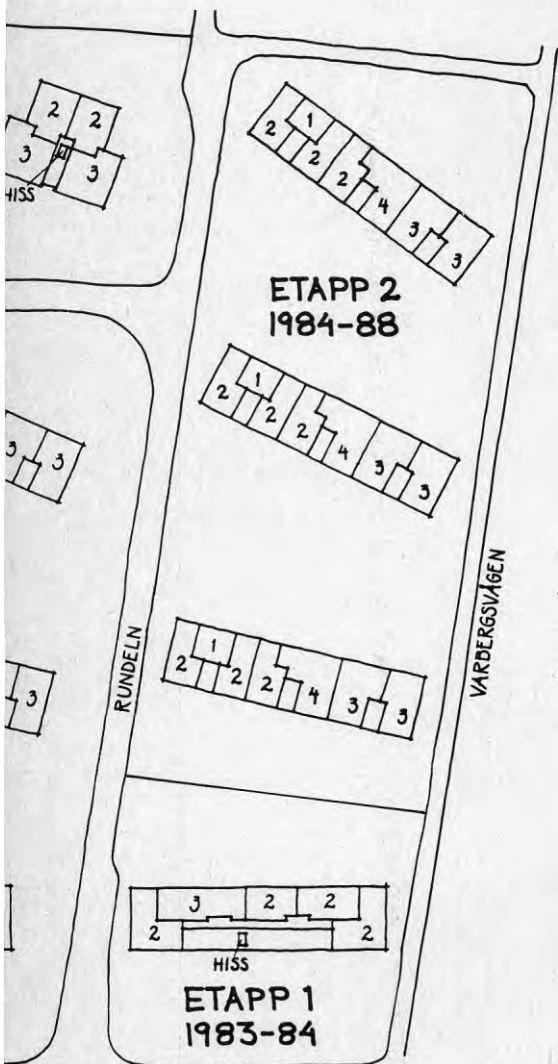
AB BOSTÄDER I BORÅS - K-KONSULT - F



FÖRDELNING ETAPPER

3

SLAG TILL FÖRNYELSE - APRIL 82



RITNINGEN VISAR
EXEMPEL PÅ LÄGEN-
HETSFÖRDELNING I
LAMELLHUSEN.
ANNAN FÖRDELNING
KAN BLI AKTUELL
EFTER YTTERLIGARE
SAMRÅD MED HYRES-
GÄSTERNÄ.
DEN TOTALA LÄGEN-
HETSFÖRDELNINGEN
SKALL DOCK EFTER-
STRÄVAS.

NORRA GÖTA IDAG

1 RoK	96 st	25%
2 RoK	216 st	56%
3 RoK	68 st	17%
4 RoK	8 st	2%
Σa	388 st	100%

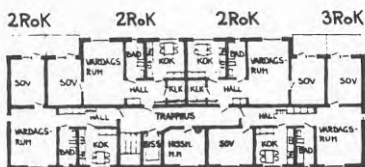
FÖRSLAG

1 RoK	33 st	9%
2 RoK	129 st	37%
3 RoK	152 st	43%
4 RoK	40 st	11%
Σa	354 st	100%

RITNINGEN VISAR
PLAN 1 o 2 TRAPPOR

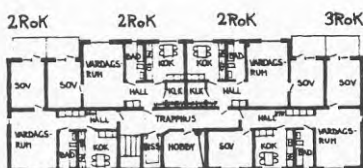
NORRA GÖTA

AB BOSTÄDER I BORÅS - K-KONSULT -



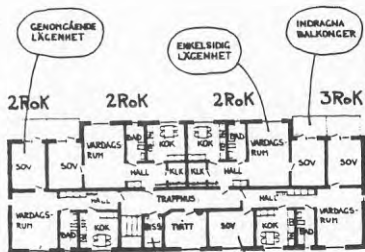
PLAN 3TR
SKALA 1:500

HUVUDSÄKLIGEN 2RoK
FÖR ATT LÄGNETERNA
SKA VÄRA ATTRAKTIVA
SOM ERSÄTTNINGSLÄGNETER



PLAN 2TR

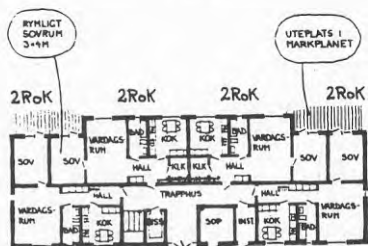
SÖPVEDKAST



PLAN 1TR

ISSGEN BETJÄNAR
LIGG PER
VÅNINGSPLAN

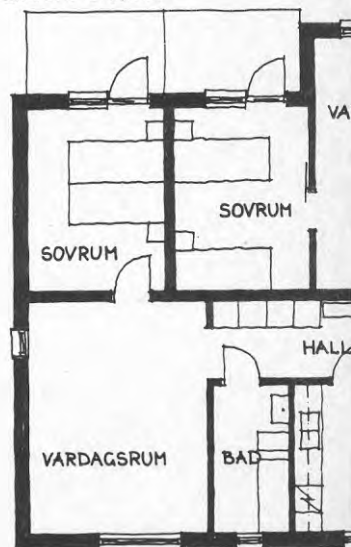
I PLAN 2-4
TILL KÖPHER
ETT RUM



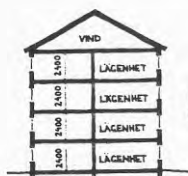
BOTTENPLAN

ENTRÉ
DIREKT FRÅN
MARKPLANET

2RoK 59,5M²

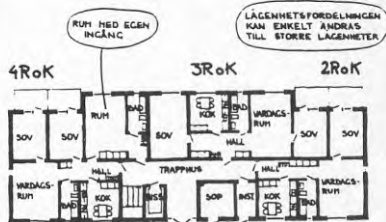


LÄGENHETSPLANER



SEKSION

MEG LÄGRE VÅNINGSHÖJD
OCH FÖRSTA VÅNINGEN I
MARKPLANET RYMS YMMER
UTAN ATT BEKÖR BLIR
HÖGRE AN BEKÖRBLIGA



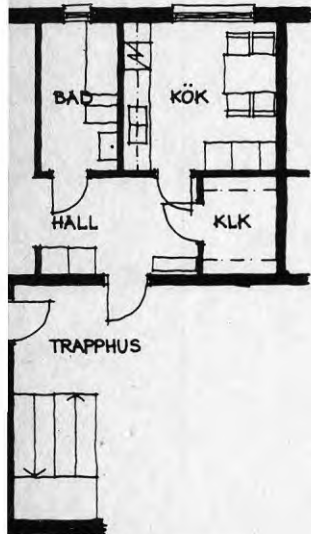
ALTERNATIV BOTTENPLAN

ST HUS, RUNDELN 18

SLAG TILL FÖRNYELSE - APRIL 82



61.4M²



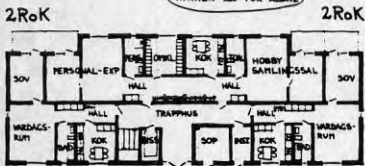
A 1:125



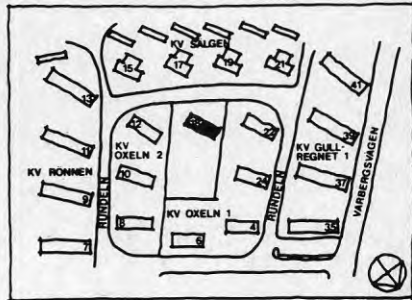
VID NYBYGGNAD ÄR
HANDKÄPPANPASSNING
ETT KRÄV



MOJLIGHET FINNS ATT
DISPONERA TRÄSK.
FÖR GEMENSAMMA UT-
RYMMEN TEX FÖR ÄLDRE



ALTERNATIV BOTTENPLAN



SITUATIONSPLAN

NORRA GÖTA . . . SERVI

AB BOSTÄDER I BORÅS - K-KONSULT - F



PLAN 3TR
SKALA 1:500

PERSONALUTRYMME
FÖR MENNSKOR



PLAN 2TR

HIS ISOLERING

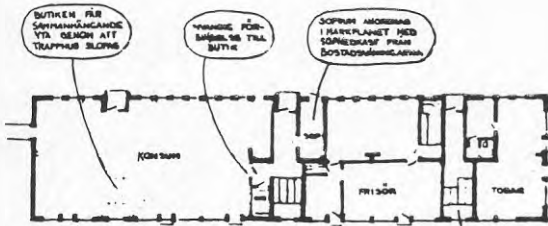
TILLÄGGSISOLERING
I YTTERVÄGG
OCH VINDSÄMLAG



PLAN 1TR

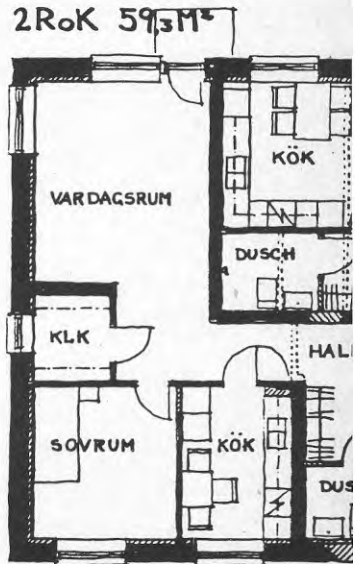
BYT AV DÖRRÖPPAR
OCH DÖRRAR MELLAN
TRAPPOR OCH
LÄGENHETER

LÄGENHETSÄRÅDNING
FÖR DE SOM SEPPI I
HVBET OCH ÖMRÅDET



BOTTENPLAN

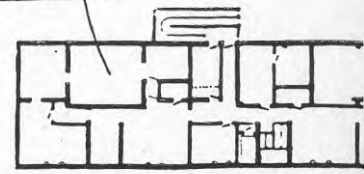
TRAPPOR ELEVAT
TILL KÄLLARE



LÄGENHETSPLANER



LÄGENHETSÖMRÅDEN KAN
PÅTTAS HÉR I KÄLLAREN
FÖR ATT BLI ÅTERKALLA
MED HISS



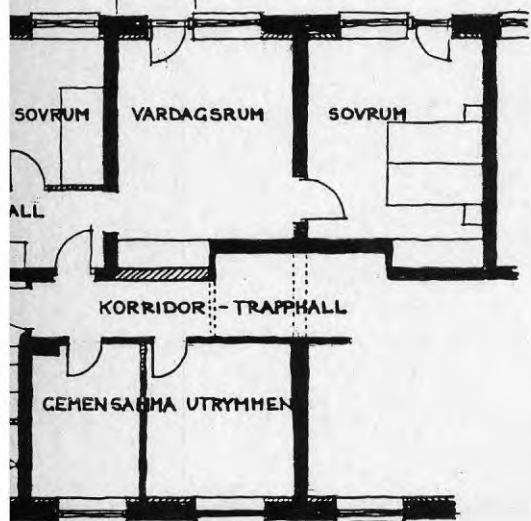
KÄLLARE

SEVCEHUS VARBERG SV. 35

5

PROJEKTSLAG TILL FÖRNYELSE - APRIL 82

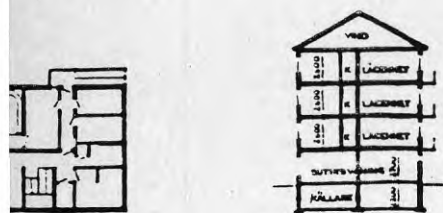
2 ROK 51,1 M² 3 ROK 70,9 M²



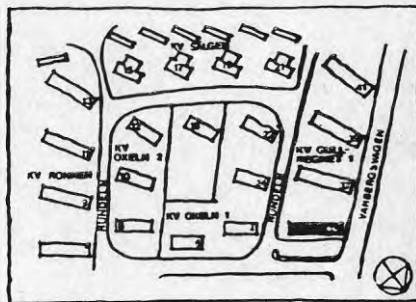
SKALA 1:125



SERVICEHUS FÖR ÄLDRE.
LÄGENHETERNA FÖRDELAS
AV SOCIALFÖRVALTNINGEN.
FÖRTUR BÖR GÄLLA FÖR
PENSIONÄRER SOM BOR
I HUSET OCH PÅ GÖTA.



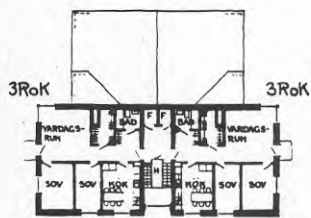
SEKTION



SITUATIONSPLAN

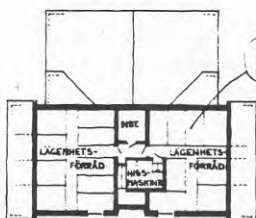
NORRA GÖTA

AB BOSTÄDER I BORÅS - K-KONSULT - FÖ



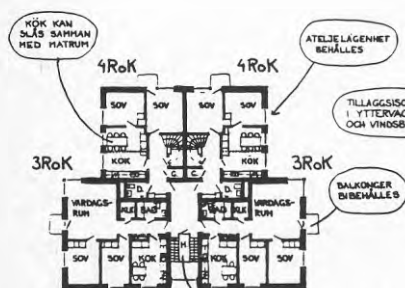
PLAN 6TR
SKALA 1:500

PÅBYGGNAD MED 4 ST 3RoK ± 79M²



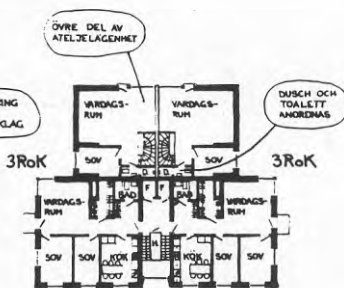
VIND

VIND PÅ PLAN 7 I PRINCIP LIKA NÄRVARANDE VIND

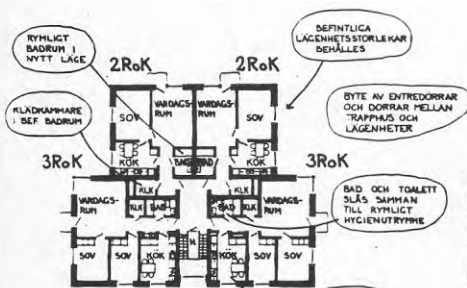


PLAN 4TR

HISS I BEHÖRLIGT TRAPPHUS



PLAN 5TR



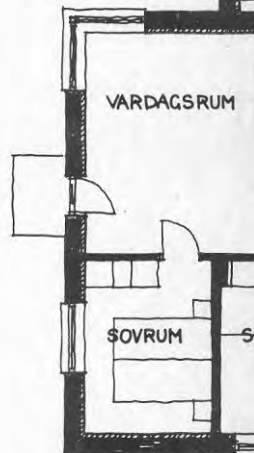
PLAN 1-3TR



KÄLLARE R15

2RoK

3RoK 67,9M²



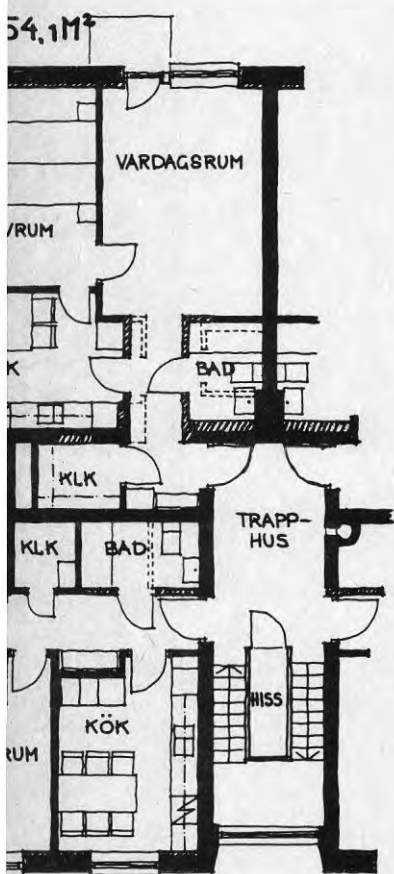
LÄGENHETS



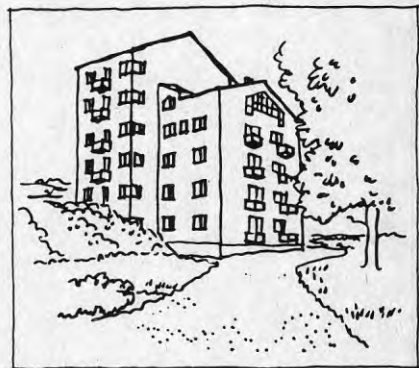
UNKTHUS KV SÄLGEN



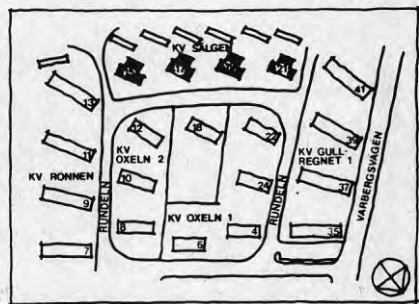
FRSLAG TILL FÖRNYELSE - APRIL 82



PLANER SKALA 1:125



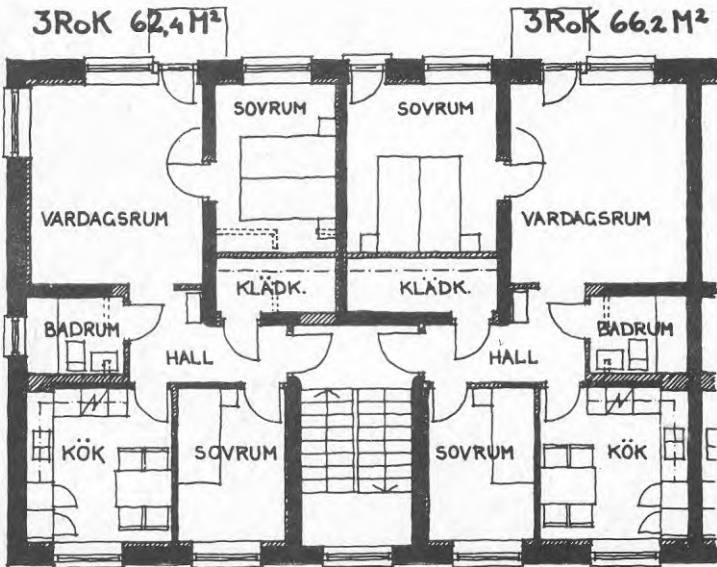
VY EFTER PÅBYGGNAD



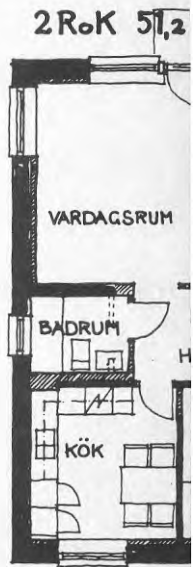
SITUATIONSPLAN

NORRA GÖTA

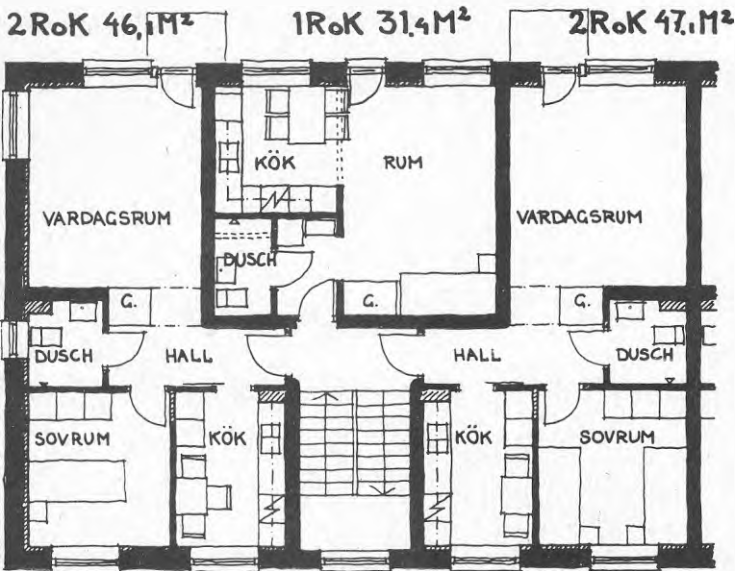
AB BOSTÄDER I BORÅS - K-KONSULT - F



TRAPPHUSPLAN TYP A SKALA 1:125



TRAPPHUSP



TRAPPHUSPLAN TYP C



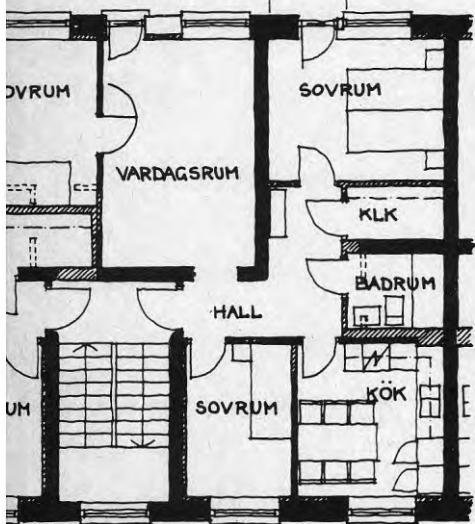
TRAPPHUSP

LAMELLHUS



SLAG TILL FÖRNYELSE - APRIL 82

4 RoK 76,7 M²

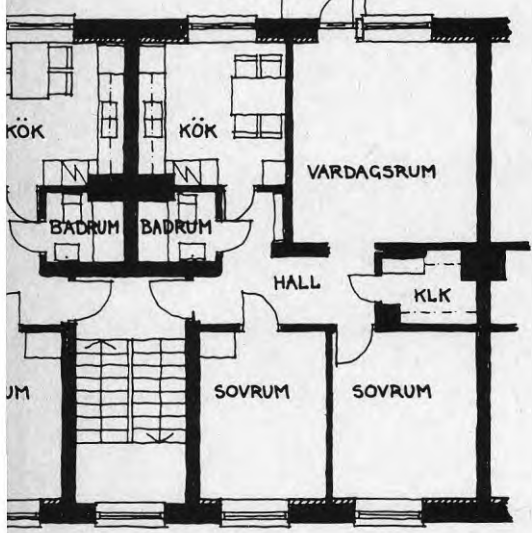


TYP B

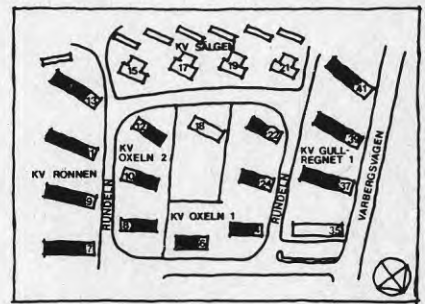
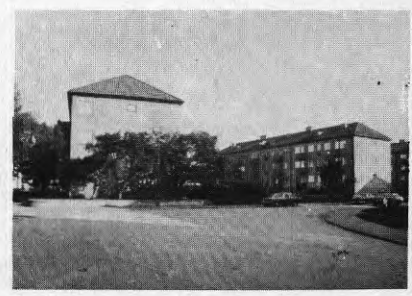


M²

3 RoK 68,7 M²



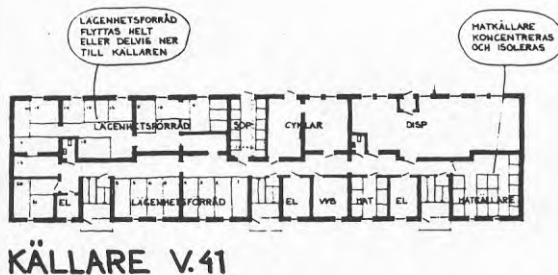
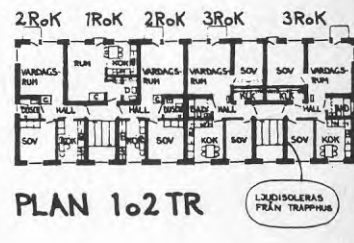
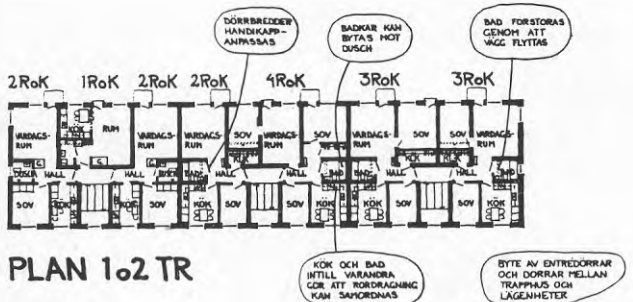
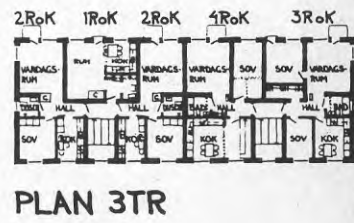
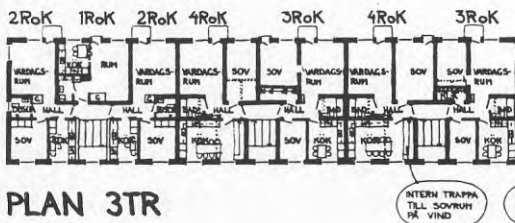
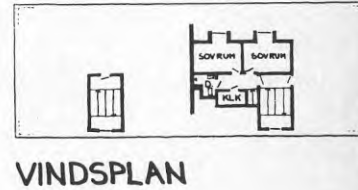
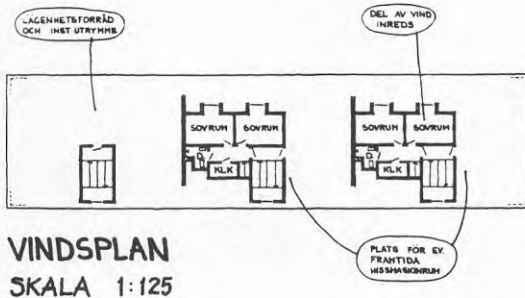
TYP D



SITUATIONSPLAN

NORRA GÖTA

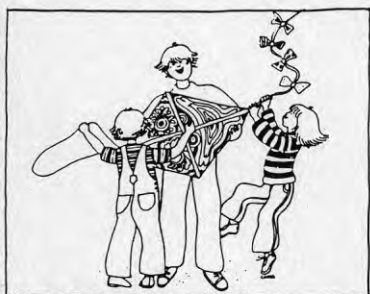
AB BOSTÄDER I BORÅS - K-KONSULT - F



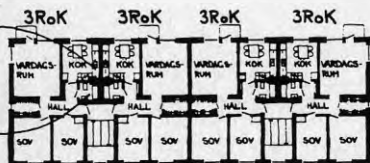
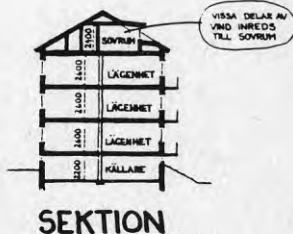
LAMELLHUS

8

SLAG TILL FÖRNYELSE - APRIL 82



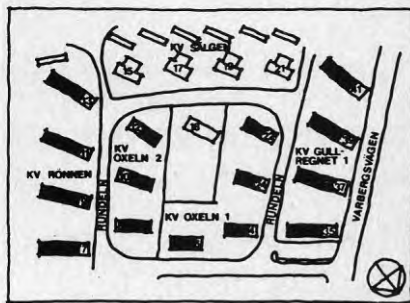
FÖRNYELSE FÖR ALLA ÅLDRAR!



PLAN 1-3TR



KÄLLARE R.8



SITUATIONSPLAN

NORRA GÖTA

AB BOSTÄDER I BORÅS - K-KONSULT - FÖ

①

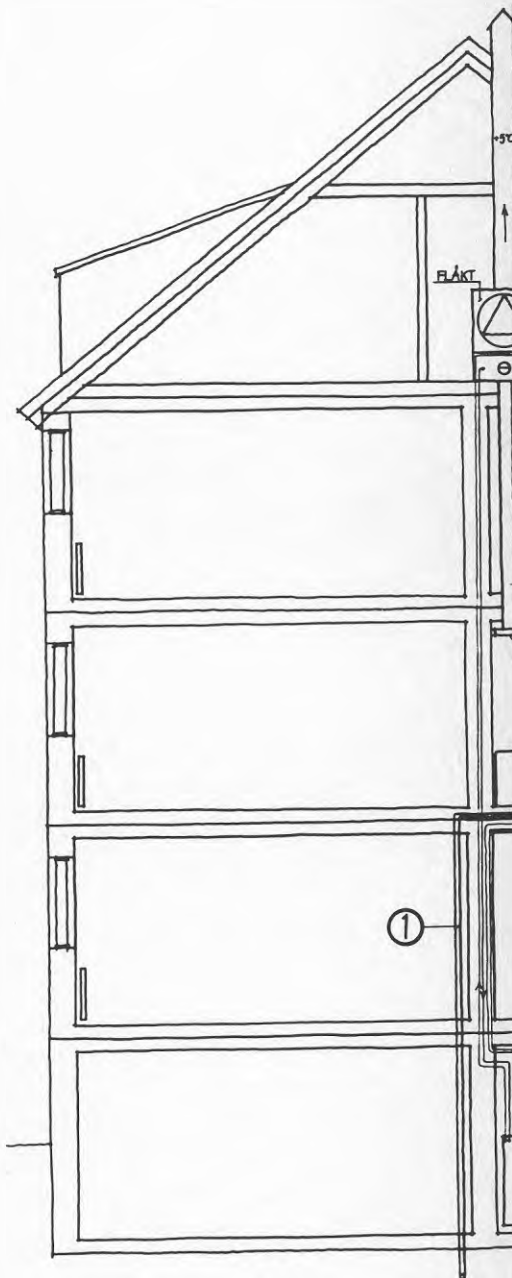
SPILLVATTENLEDNINGAR SOM ÄR UTFÖRDA AV GJUTJÄRNSRÖRDELAR BYTES DÅ DE HAR BETYDANDE ROSTANGREPP. ÄVEN GOLVBRUNNAR MÅSTE BYTAS DÅ DESSA OCKSÅ ÄR SKADADE.

②

VATTENLEDNINGAR FÖR KALLVATTEN SOM ÄR UTFÖRDA AV GALVADE JÄRNRÖR BYTES MOT KOPPAR. ÄVEN LEDNINGAR FÖR VARMVATTEN SOM NU ÄR UTFÖRDA AV KOPPAR BÖR BYTAS DÅ DET VISAT SIG ATT GAMMAL SK. "KRIGSKOPPAR" BLIR PORIGT OCH FÖRORSAKAR VATTENSKADOR

③

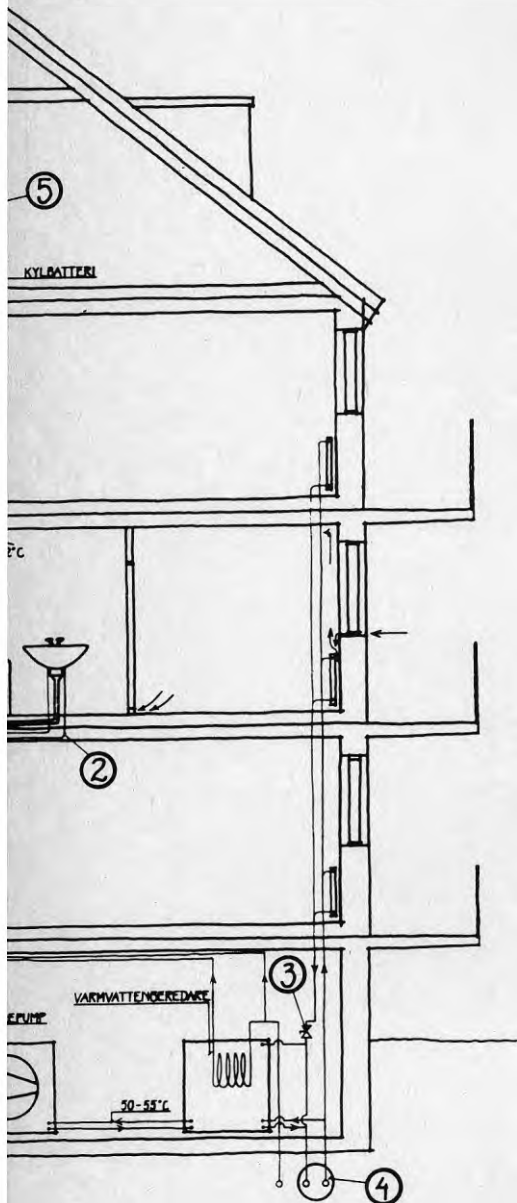
VÄRMELEDNINGARNA FÖRSES MED REGLER-VENTILER FÖR ATT GÖRA DET MÖJLIGT ATT FÅ RÄTT TEMPERATUR I VARJE LÄGENHET.



TEKNISKA SYSTEM

9

FRSLAG TILL FÖRNYELSE - APRIL 82



4

VÄRMEKULVERTAR HAR BRISTFÄLLIG ISOLERING JÄMFÖRT MED DAGENS KRAV. DET FINNS RISK FÖR ATT DE ÄVEN HAR YTTRE ROSTANGREPP PÅ GRUND AV FUKTSKADOR.

I SAMBAND MED ANDRA MARKARBETEN ÄR DET LÄMPLIGT ATT BYTA KULVERTAR.

5

HUSEN FÖRSES MED MEKANISK FRÅNLUFTS-VENTILATION, OCH I SAMBAND HÄRMED INSTALLERAS EN VÄRMEPUMP SOM TAR VÄRME UR FRÅNLUFTEN. VÄRMEPUMPEN ÖVERFÖR VÄRME TILL VV-BEREDAREN SOM FÖRSEER HUSET MED TAPPVARMVATTEN.

9 UNDER HELA TIDEN SÖKTE VI FÖRANKRA ARBETET

Redan hösten 1980, när AB Bostäders styrelse hade beslutat undersöka möjligheterna till förnyelse på Norra Göta, förankrade vi idéerna hos kommunstyrelsen och de kommunala förvaltningarna. Det skedde dels genom föredragningar i de olika förvaltningarna, dels genom informationer vid samråd mellan presidierna och cheftjänstemännen vid kommunstyrelsen och de tekniska nämnderna. Även de "mjuka" nämnderna informerades på detta sätt. Förnyelsearbetet här innebar ett delvis nytt sätt att arbeta. Vi ville betona helheten framför ideala dellösningar. Vi ansåg därför att det var nödvändigt med ett mycket omfattande samråd med kommunens olika organ.

En viktig del av samrådsverksamheten gällde AB Bostäders egen personal och facket.

Hyresgästföreningen har vi haft täta kontakter med. Så t ex lade vi upp programmet med boinflytandet i samarbete med föreningens kontaktkommitté på Göta.

Äldreomsorgen har stor tyngd i arbetet. Förutom med socialnämnden, vars tjänstemän nära har följt projektet har vi även samrått med och informerat handikappkommittén och pensionärsföreningen.

Hemsamariterna är en mycket viktig grupp i sammanhanget. Är de väl informerade och deltar i arbetet kan de lugna oroliga äldre och rättar till missuppfattningar. Vi har därför vid olika tillfällen informerat och samrått med hemsamariterna i området.

Sammanfattningsvis har vi ansett det önskvärt och nödvändighet med ett så brett samråd som möjligt med myndigheter, organisationer och enskilda.

10 GENOMFÖRANDET SKER UNDER LÅNG TID

Det arbete som nu närmast förestår är ändring av stadsplanen. Den upprättas med förnyelseförslaget som grund. Bl a skall den ge byggnadsrätt för det nya huset och påbyggnad av punkthusen. Därutöver avses planförslaget ge möjlighet till en framtida tillbyggnad vid gaveln på vissa lamellhus.

När planförslaget är fastställt kan förhandlingar om marköverlåtelse från kommunen till AB Bostäder göras.

Det stora arbetet består givetvis i projektering och byggande. Som tidigare nämnts beräknas byggnadsarbetena pågå ett tiotal år.

Arbetet med brukarinflytande är ingalunda avslutat i och med utställningen av planförslaget. Tvärtom kommer en mycket omfattande boendemedverkan att ingå i planen för ombyggnad av det enskilda huset. Den delen av brukarmedverkan bedömer vi som lika viktig och omfattande som den som nu genomförts.

Den bostadssociala inventeringen har givit oss nyttiga kunskaper, inte minst inför den fortsatta brukarmedverkan. De återstående delarna av projektet är nära knutna till projektering och genomförande av byggnadsåtgärderna och sträcker sig följaktigen långt fram i tiden.

11 ARBETET HAR GIVIT OSS MÅNGA ERFARENHETER

Arbetet har gett nyttiga erfarenheter av många olika slag. Glädjande var att det faktiskt gick att få igång en omfattande boendemedverkan i planeringen. Uppmuntrende var också att deltagarna kunde förstå och ta till sig innehållet i det omfattande materialet, trots att det mesta måste ha varit nytt och ovant.

När idéförslaget presenterades uppfattades det som ett färdigt förslag. Senare under arbetet gick mycken kraft åt att ta bort övertygelsen om att allt redan var bestämt. Idéförslaget innebar en provokation som förstärktes av att det först presenterades som "en grej" av massmedia. Den försvarsattityd som blev följden bidrog möjligen till att så många deltog i boinflytandet.

Mest äldre deltog i arbetet. Dels finns här en stor andel äldre, dels har de äldre ofta mer tid än yngre människor. Deltagarna bevakade från början främst de boendes intressen av låga kostnader, små förändringar, äldre service m m. På oss ankom att dessutom bevaka allmänna och långsiktiga intressen samt framtida inflyttares behov. Det visade sig vara möjligt att tillgodose många av de delvis motstridiga önskemålen.

Brukarmedverkan i planeringen har inneburit ömsesidig utbildning och förståelse för planeringsprocessen och varandras önskemål. Ett tecken på detta är den tydliga attitydförändring som märkts under arbetets gång. Om brukarmedverkan även inneburit en ökad planeringstid är osäkert. Tvärt om kan det mycket väl hända att vi undviker tidsödande överklaganden.

Den bostadssociala inventeringen har inneburit nya kunskaper och impulser för oss som bostadsföretag och konsult. Kunskaper om de sociala sambanden m m, utöver vad som kan hämtas ur statistiskt material tror vi är en nödvändig förutsättning vid förnyelsen av ett bostadsområde.

Vi konstaterade även att kvalificerade handledare behövs i det praktiska arbetet med brukarmedverkan i planeringen. Helst bör de stå fria från de olika parterna i processen. Kanske finns här en uppgift för studieförbunden.

Helhetssynen är viktig i förnyelsearbetet. En kommunal organisation med noga avgränsade kompetensområden innebär risk att olika dellösningar betonas i stället för helheten. Stadsförnyelsearbetet innebär en delvis ny planeringssituation för kommunen och även behov av förändrade roller.

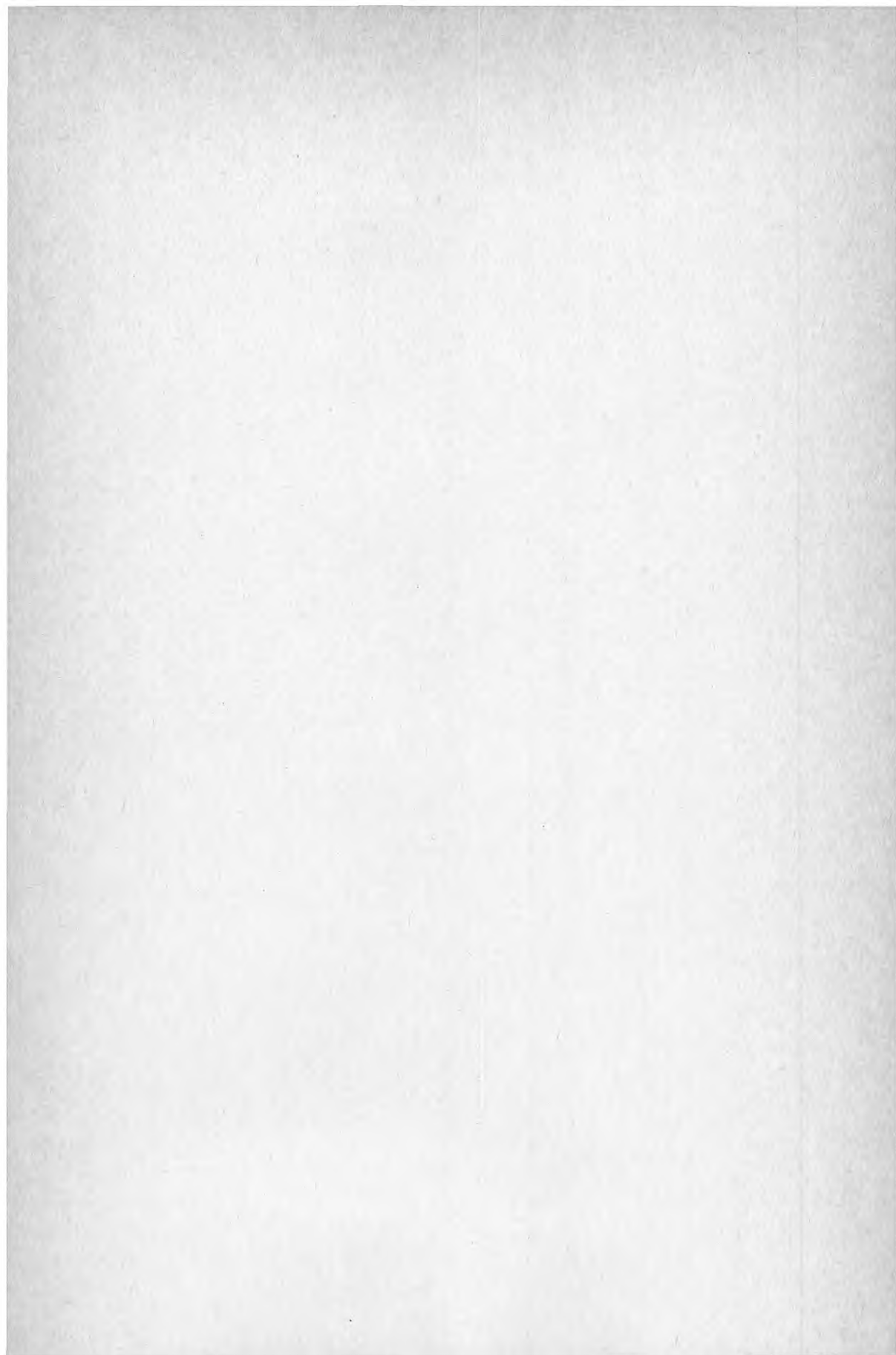
Ett annat önskemål beträffande kommunens roll är stadsdelsvisa ramar eller mål beträffande t ex befolkningsammansättning, förtätning, service och standard i olika avseenden. Även styrmedel bör diskuteras.

HUR VILL VI LÄGGA UPP ARBETET NÄSTA GÅNG

Om vi nu finge uppdrag att genomföra en förnyelseplanering av ett bostadsområde, ville vi lägga upp arbetet på följande sätt:

1. Vi skulle börja med att skaffa om en dokumenterad kunskap om hur området fungerar socialt i "ostört" skick. En bostadssocial inventering är ett hjälpmedel för detta. Kunskapen bör tas fram tillsammans med de boende genom intervjuundersökningar eller i studiecirkelform. Materialet kompletteras av traditionella inventeringar av fysiska, tekniska och demografiska m fl förhållanden.
2. Därefter arbetar vi med alternativa idéförslag med olika inriktning, kanske i form av en idékatalog.
3. Som grund för planeringen borde för varje stadsdel finnas en kommunalt framtagna probleminventering samt vissa mål för förnyelsearbetet. Även styrmedel bör anges. Inriktningen av det påbörjade förnyelsearbetet diskuteras och förankras i kommunen. Vi får vissa ramar för planeringen.
4. Nu inbjuder vi de boende att delta i planeringsprocessen. Det material som presenteras kan gärna vara något provocerande men får inte uppfattas som färdiga förslag. Det måste klart framgå att det finns utrymme för brukarna att påverka planeringen. Det sätt som vi inledde brukarplaneringen på har fungerat bra. Vi skulle därför göra på ungefär samma sätt med broschyr, utställning, informationsmöten, dörrknackning och studiecirkel.
5. Önskvärt vore att vi hade tillgång till ett generellt studiematerial att börja studiearbetet med. Då kunde vi tillsammans med cirklarna komplettera detta med material för just det aktuella området. Cirkeldeltagarna kunde snabbare komma in i materialet, och det kunde inriktas mer mot vad de boende finner mest angeläget.

Resten av arbetet med förslagsarbete, utställning, fortsatt brukarmedverkan på husnivå osv skulle göras som beskrivits i avsnitt 10.



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
810043-3 från Statens råd för byggnadsforskning
till Bostäder i Borås.**

R21:1983

ISBN 91-540-3890-1

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700721

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirka pris: 35 kr exkl moms