



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.



**Normfritt byggande**

**Boendepreferenser före inflyttning  
i Sävja, Uppsala**

**Örjan Wikforss  
Sven-Georg Zeitler**

R32:1986

NORMFRITT BYGGANDE

Boendepreferenser före inflyttning  
i Sävja, Uppsala

Örjan Wikforss  
Sven-Georg Zeitler

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag nr 840231-2 från  
Statens råd för byggnadsforskning till Wikforss Visualisering  
AB, Uppsala.

## REFERAT

Uppsalahem AB har i Sävjaområdet strax utanför Uppsala uppfört två kvarter som resultat av bostadsdepartementets tävling om billigare boende.

De lägre hyrorna i området är framför allt ett resultat av att lägenheternas ytor minskats och att deras utrustning begränsats. Denna utvärdering har belyst de bostadssökandes val av bostad.

Vid en jämförelse med sökande till olika områden i Uppsala framgår bl a att hushållen om en person och två personer utan barn som söker till Sävja tenderar att söka lägenheter med fler antal rum än de som söker till andra områden. För barnfamiljerna gäller däremot inte detta förhållande.

I undersökningens intervjudel har ett urval hushåll bl a fått svara på om de fortfarande vore intresserade av att flytta till Sävja, om hyran till Sävjabostäderna höjdes 10 - 15 %. De flesta hushåll, som bestämt sig för att flytta till Sävja, uppger att en sådan höjning inte skulle ändra deras beslut. Bland dem som uppger att en sådan tänkt hyreshöjning skulle innebära att de måste avstå från att flytta till Sävja finns en klart urskiljbar grupp barnfamiljer med relativt låga inkomster.

Om man överväger att sänka boendekostnaderna genom att minska bostadsytorna i nybyggda bostäder, måste man vara medveten om att det för vissa barnfamiljer kan innebära uppenbara nackdelar. Vare sig de väljer att bosätta sig i en lägenhet med tillräcklig yta, men med en kostnad som är svår att bära, eller de väljer en billigare bostad men med en yta som är mindre än behovet.

Alla som sökte bostad om 2 rok och 3 rok i Sävja fick i en enkät göra ett hypotetiskt val mellan två olika lägenheter. Valet gällde två jämförbara två- respektive tretrumslägenheter. För respektive par fanns klara skillnader i standard och kostnad. Planlösningarna presenterades så att en jämförelse dem emellan skulle underlättas. Nära 80 % av dem som valde mellan tvårummarna valde den något större och dyrare lägenheten. Motsvarande siffra för dem som valde mellan de två tretrumslägenheterna var ännu tydligare, 85 %.

Ett viktigt skäl var planlösningen. De svarande uppgav att de föredrog att köket var avskilt från vardagsrummet. Den större arean var också viktig liksom den högre standarden med parkett i vardagsrummet och fler garderober.

Hyresskillnaden, 218 kr/mån för tvåorna och 185 kr/mån för treorna, är inte tillräcklig för att särskilt många skall välja den mindre och sämre utrustade lägenheten.

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

R32:1986

ISBN 91-540-4529-0  
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Liber Tryck AB Stockholm 1986

## INNEHÅLL

|      |  |    |
|------|--|----|
|      | INLEDNING  | 5  |
|      | DEFINITIONER   | 7  |
| 1    | BAKGRUND   |    |
| 1.1  | Ökade bostadsbyggnadskostnader,<br>ökade boendekostnader | 7  |
| 1.2  | Sävjatävlingen   | 8  |
| 1.21 | Kvalitetsbedömningen av tävlings-<br>förslagen           | 10 |
| 1.22 | Anbudens ekonomi   | 11 |
| 1.23 | Sammanvägning av kvalitets- och<br>ekonomiaspekterna     | 12 |
| 1.24 | Uppsalahems beslut                                       | 12 |
| 1.3  | Beskrivning av kvarteren                                 | 12 |
| 1.31 | Kvarteret Renblommans funktionella<br>uppbyggnad         | 12 |
| 1.32 | Kv Renblommans lägenheter                                | 13 |
| 1.33 | Kvarteret Blå Jungfruns funktionella<br>uppbyggnad       | 14 |
| 1.34 | Kv Blå Jungfruns lägenheter                              | 16 |
| 2    | PROBLEMSTÄLLNING   |    |
| 2.1  | Sävjatävlingen ger bostäder med lägre hyra               | 19 |
| 2.2  | Avsteg från Svensk byggnorm                              | 20 |
| 2.3  | Avvägningen kostnad - kvalitet                           | 20 |
| 2.4  | Hushållssammansättningen                                 | 21 |
| 2.5  | Angreppssätt - två etapper                               | 22 |
| 2.6  | Grundläggande frågor, etapp 1                            | 23 |
| 3    | UTVÄRDERINGENS UPPLÄGGNING                               |    |
| 3.1  | Två olika undersökningar                                 | 24 |
| 3.2  | UNDERSÖKNING I   | 24 |
| 3.3  | UNDERSÖKNING II  | 24 |
| 3.4  | Grundpopulationens avgränsning                           | 25 |
|      | <u>UNDERSÖKNING I: Statistik och<br/>intervjuer</u>      |    |
| 4    | VILKA HUSHÅLL SÖKER BOSTAD I SÄVJA?                      |    |
| 4.1  | Jämförelseområden  | 28 |
| 4.2  | Hushållssammansättning                                   | 29 |
| 4.3  | Hushållens val av lägenhetsstorlekar                     | 29 |
| 4.4  | De bostadssökandes inkomster                             | 32 |
| 4.5  | De sökandes ålder  | 34 |
| 5    | GENOMFÖRANDE AV INTERVJUUNDER-<br>SÖKNINGEN              |    |
| 5.1  | Intervjuurvalet  | 35 |
| 5.2  | Intervjuformuläret                                       | 37 |
| 5.3  | Genomförande av intervjuerna                             | 38 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 6   | VAL AV BOSTAD                                 |    |
| 6.1 | Skäl att flytta från den nuvarande bostaden   | 40 |
| 6.2 | Skäl att flytta just till Sävja               | 42 |
| 6.3 | Andra bostadsalternativ än Sävja              | 44 |
| 6.4 | Hur de bostadssökande väljer bostad           | 45 |
| 6.5 | Hur de bostadssökande väljer mellan kvarteren | 49 |
| 6.6 | Hyrans betydelse                              | 54 |

#### Undersökning II: Enkät

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 7   | VAL MELLAN TVÅ LÄGENHETER                          |    |
| 7.1 | Undersökningens syfte                              | 61 |
| 7.2 | Skillnaderna mellan lägenheterna                   | 66 |
| 7.3 | Enkätens uppläggning och genomförande              | 66 |
| 7.4 | De större lägenheterna föredrogs                   | 67 |
| 7.5 | För- och nackdelar med de två lägenheterna         | 67 |
| 7.6 | Beskrivning av dem som valt de mindre lägenheterna | 70 |

SAMMANFATTNING 72

LITTERATURLISTA 75

#### BILAGOR

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| Bilaga 1: | Intervjuformulär                     |
| Bilaga 2: | Lägenhetsplaner                      |
| Bilaga 3: | Tabell över sökta lägenhetsstorlekar |

## INLEDNING

Föreliggande rapport redovisar den första etappen av utvärderingen av Uppsalahem AB:s nybyggda bostadsområde i Sävja strax sydväst om Uppsala. Bostäderna i Sävja är resultatet av en totalentreprenadtävling utlyst med syftet att sänka boendekostnaderna i nyproducerade lägenheter. Ett av medlen härför var att tillåta de tävlande byggföretagen att föreslå vissa avsteg från den svenska byggnormen.

De två förslag som vann tävlingen håller nu på att förverkligas och det är av vikt att belysa vad dessa från normen avvikande bostäder innebär för dem som skall bo i dem.

Statens råd för byggnadsforskning har givit Wikforss Arkitektkontor AB i uppdrag att i en första etapp undersöka hur de bostadssökande ställer sig till dessa bostäder.

Undersökningen är en förstudie till den andra etappen som skall genomföras om halvannat år. Det blir en bostadsvaneundersökning där de boende får besvara frågor om sina erfarenheter av att bo i Sävja. De boendes användning och möblering skall dokumenteras för att ge en bild av vilka konsekvenser den något sänkta standarden i fråga om utrustning, ytstandard och area har fått.

Arbetet med denna första etapp har kontinuerligt följts av en referensgrupp bestående av direktör Ulf Jirlow, som varit drivande kraft bakom den ursprungliga totalentreprenadtävlingen, Uppsalahem AB:s VD Magnus Lundgren, arkitekt Jan Eriksson samt sociolog Stefan Dahlgren, de båda sistnämnda från Statens institut för byggnadsforskning. Dessa tackas varmt för sina värdefulla insatser.

Vi vill vidare tacka Uppsalahems personal, särskilt Karin Forrest och Stina Eriksson för att de ständigt och med gott humör hjälpt oss när vi behövt uppgifter om de bostadssökande.

På kontoret har förutom undertecknade även Åsa Flarup, Suzanne de Laval och Ingrid Seeger deltagit i arbetet med rapporten. Ett särskilt tack till Anne-Charlotte Johansson för utskriften av rapporten och alla intervju- och enkätformulär, samt utskrifter under projektarbetet.

Slutligen går ett tack till alla dem som ställt upp och svarat på frågor i enkät och intervju. Deras engagemang i sin bostadsfråga och beredvillighet att diskutera den med oss har gjort arbetet stimulerande och roligt.

För de slutliga formuleringarna i denna rapport ansvarar vi som forskare. Vi är uppriktigt intresserade av läsarnas synpunkter.

Uppsala i december 1985

Örjan Wikforss  
arkitekt SAR, docent

Sven-Georg Zeitler  
arkitekt SAR, fil kand

## DEFINITIONER

### Sävja

Bostadsområdet Sävja innehåller fler kvarter än Uppsalahems Renblomman och Blå Jungfrun. Dessa kvarter ingår inte i Sävjatävlingen och innehåller inte de normavsteg som återfinns i Uppsalahems område. När det i rapporten talas om Sävja avses endast Uppsalahems kvarter om det ej tydligt anges att hela bostadsområdet avses.

### Egeningångshus

I bofaktabroschyerna för de två kvarteren Renblomman och Blå Jungfrun presenteras tre hustyper benämnda punkthus, lamellhus och radhus.

Med lamellhus avses traditionellt ett hus med fler än ett trapphus, där man från varje trapphus når två eller flera lägenheter. Trapphusenheterna med tillhörande lägenheter organiseras sedan på rad i huslängor. I kv Renblomman och Blå Jungfrun är det inte fråga om denna hustyp trots benämningen i bofaktabroschyerna. Det är visserligen tvåvåningshus där lägenheterna ligger på rad i längor. Men varje lägenhet har en egen ingång. Lägenheten i bottenplanet har ingång direkt från marken, medan lägenheten på övre planet nås med en egen trappa som i Sävjas fall är utanpåliggande. I Handboken Bygg, Byggnadsplanering kapitel B:11 kallas denna typ för egeningångshus, en benämning som vi använder i denna rapport.

### Lägenhetsbeteckningar

I Svensk byggnorm används "RK" för att beteckna "rum och kök". "2 RK" betecknar alltså två rum och kök. Svensk byggnorm tillämpar också halvrumsbeteckningar: som halva rum räknas rum (sovrum) som är mindre än 10 m<sup>2</sup> och som ej har plats för mer än en säng. Vi har i arbetet med denna rapport inte gjort någon skillnad mellan "halvrum" och "hela" rum, då det eljest skulle skapat förvirring hos dem som vi intervjuat och skickat enkäten till. Lägenheter som byggnormen skulle ha betecknat "1 1/2 RK" har vi därför betecknat "2 rok". Med "rok" markeras alltså att Svensk byggnorms beteckningar ej tillämpats.



## 1 BAKGRUND

### 1.1 Ökade bostadsbyggnadskostnader, ökade boendekostnader

Under andra hälften av 1970-talet och i början av 80-talet har kostnaderna för att bygga bostäder ökat mycket snabbt. På åtta år, från år 1975 till 1983, ökade byggnadskostnaderna per kvadratmeter för statligt belånade flerbostadshus från 1411 kr till 4747 kr, en ökning med 236 %. Ökningen mellan -67 och -75, de närmast föregående åtta åren, uppgick till 53 %: från 923 till 1411 kronor per kvadratmeter.

I nedanstående tabell kan man också se att ökningen för de statsbelånade flerbostadshusens del varit större än för statsbelånade gruppbyggda småhus.

|                                       | Byggnadskostnad<br>kr/m <sup>2</sup> |        |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------|
|                                       | Flerbostadshus                       | Småhus |
| 1968                                  | 923                                  | 999    |
| 1975                                  | 1411                                 | 1289   |
| 1983                                  | 4747                                 | 3778   |
| Ökning i %<br>mellan 1975<br>och 1983 | 236                                  | 193    |

Tabell 1:1 Byggkostnadsökningen enligt SCB, Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1984

Den accelererande ökningen av byggkostnaderna samverkar med en ökning av kostnaderna för drift, underhåll och värme och innebär krav på en motsvarande ökning av hyrorna. I en samhällsekonomi där reallönerna för stora grupper inte ökar, eller endast ökar obetydligt, innebär detta att bostaden tar en allt större del av den enskilde medborgarens inkomster.

Så kan man t ex jämföra ökningen årsvis av månadslönen för heltidsanställda i Sverige med den genomsnittliga hyran för nybyggda tvåor i allmännyttiga bostadsföretag.

|      | Årshyra i kr<br>per m <sup>2</sup> ly<br>för nybyggda<br>tvåor | Årshyra, ökning<br>i procent från<br>föregående år | Löneökning för<br>heltidsanställda<br>i procent<br>från föreg. år |
|------|--|--|---|
| 1979 | 213  | 13,9   | 7,3   |
| 1980 | 249  | 16,9   | 10,6  |
| 1981 | 276  | 10,8   | 8,6   |
| 1982 | 309  | 11,9   | 6,4   |
| 1983 | 333  | 7,8  | 7,2   |
| 1984 | 354  | 6,3  | 7,7   |

Tabell 1:2 Jämförelse av ökningen mellan löner och årshyror i nybyggda tvåor. Källor: SCB och Hyresgästernas riksförbund.

Ökningen av årshyran för nybyggda tvåor var från 1978 till 1984 89 %, medan motsvarande löneökning för heltidsanställda var 58 %.

För att motverka detta har samhället tvingats öka sina subventioner till boendet. Statens utgifter i form av räntebidrag för bostäder belöpte sig budgetåret 83/84 på 9,35 miljarder kronor, jämfört med 1,16 miljarder kronor år 75/76.

Samtidigt har den allt sämre statliga ekonomin resulterat i politiska beslut att inte fortsätta att öka stödet till boendet utan tvärtom minska detta.

Både ur den enskilde bostadskonsumentens och ur samhällets synpunkt finns det därför ett starkt intresse av att hålla nere boendekostnaderna.

## 1.2 Sävjatävlingen

Från byggföretagen har länge hävdats att en av orsakerna till de höga byggkostnaderna är det omfattande regelsystem i form av lagar, normer och rekommendationer som omgärdar byggandet. I den kampanj som Byggnadsentreprenörföreningen påbörjade hösten 1981 under namnet "Bygg Sverige ur krisen" hävdades att produktionskostnaderna och därmed boendekostnaderna skulle kunna sänkas med 20 à 25 % om samhället lättade på detta regelsystem.

I Byggprisutredningen SOU 1982:34 finns en utredning om "Kostnadsutfallet av vissa normförändringar". Den avser vissa ändringar av normerna under senare delen av 1970-talet och visar att särskilt normerna för att genom tekniska installationer spara energi ("Energinorm VVS", "värmeåtervinning") bidrar till en höjd produktionskostnad per lägenhet.

|                  |    | BPA  | Plan-<br>verket | SCG   | Byggar-<br>na | Byggpris-<br>utredning |
|------------------|----|------|-----------------|-------|---------------|------------------------|
| Energinorm VVS   | Fh | 8600 | 2500            | -     | -             | 6000                   |
|                  | Sm | -    | 4000            | 800   | -             | 2000                   |
| Energinorm bygg  | Fh | 4400 | 4000            | -     | 3900          | 4000                   |
|                  | Sm | -    | 8000            | 17000 | -             | 8000                   |
| Handikappkrav    | Fh | 3160 | 3000            | -     | -             | 5000                   |
|                  | Sm | -    | 1500            | -     | -             | 4000                   |
| Hisskrav         | Fh | -    | 2000            | -     | -             | 1500                   |
| Barnsäkerhet     | Fh | -    | 500             | -     | -             | 600                    |
|                  | Sm | -    | 500             | 885   | -             | 700                    |
| Värmeåtervinning | Fh | -    | 3000            | -     | 10000         | 5800                   |
| Arbetarskydd     | Sm | -    | -               | 1900  | -             | 1500                   |
| Övriga bestäm    | Fh | -    | 500             | -     | -             | 1000                   |
|                  | Sm | -    | 500             | 4500  | -             | 1000                   |

Fh: Flerbostadshus  
Sm: Småhus

Tabell 1:3 Kostnadsökning i 1981 års prisläge i kronor per lägenhet enligt några olika utredningar. Källa: SOU 1982:34

Dåvarande bostadsministern Birgit Friggebo tog initiativet till en tävling kring "normfritt" byggande, trots att planverket hävdade att regelsystemet i ytterst liten grad påverkade produktionskostnaderna. Bl a tillfrågades Uppsala kommun om man kunde delta i denna tävling och så småningom beslöts att Uppsalahem skulle ställa upp som "värd" och deltaga med två kvarter avsedda för nyproduktion i Sävja-området ca 6 km söder om Uppsala.

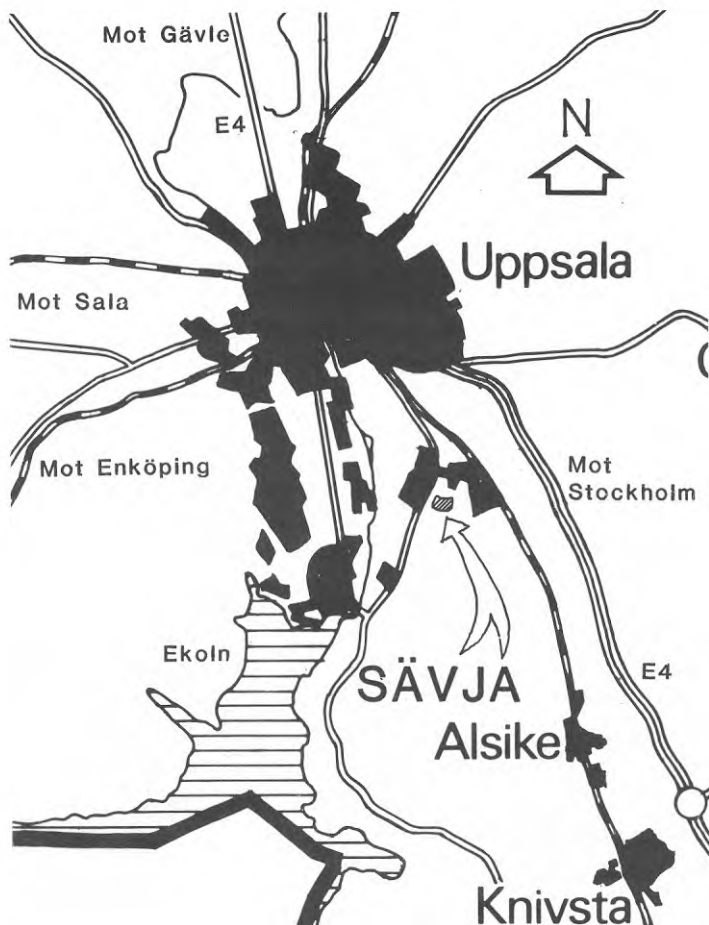
En program- och bedömningsgrupp utsågs av Bostadsdepartementet med Ulf Jirlow som ordförande. Till denna grupp knöts experter för att bedöma olika aspekter som arkitektur, konstruktion, VVS-lösningar, miljö, köksutformning m m. Som huvudkonsult för upphandlingen anlätades Evidentia AB, Stockholm. Under hösten 1982 utarbetades reglerna för entreprenadtävlingen. Syftet skulle vara att visa hur boendekostnaderna kunde minskas om de tävlande gavs möjligheter att göra avvikelser från byggnadsstadgan och Svensk byggnorm.

Dock sades ifrån att tillgänglighetsnormerna (handikappnormerna) skulle följas liksom att:

- o Stadsplanen med tillhörande bestämmelser skulle följas, men smärre avvikelser kunde tolereras.
- o Byggnaderna skulle försörjas med fjärrvärme.
- o Skyddsrum skulle anordnas.
- o Lägenheterna skulle dimensioneras för en viss bestämd hushållssammansättning, angiven av kommunen.

Som målsättning angavs att man skulle skapa ett bostadsområde som, enligt en opartisk bedömning, förenade god miljö, bra bostäder och god energihushållning med låga förvaltnings- och boendekostnader under områdets livstid. Härmed angavs redan från början att det väsentliga inte var låga produktionskostnader utan låga boendekostnader på lång sikt.

I början av januari 1983 inbjöds sex byggföretag nämligen ABV, BPA, Byggpaul, Diös, John Mattson och Skånska Cementgjuteriet att senast den 1 juni 1983 lämna in anbud på totalentreprenad av de två bostadskvarteren som omfattade ca 24000 m<sup>2</sup> våningsyta eller drygt 300 lägenheter. Alla sex företagen inkom också med anbud.



Figur 1:1 Karta över Uppsala med Sävjas läge i förhållande till staden. Skala 1 : 200 000.

#### 1.21 Kvalitetsbedömningen av tävlingsförslagen

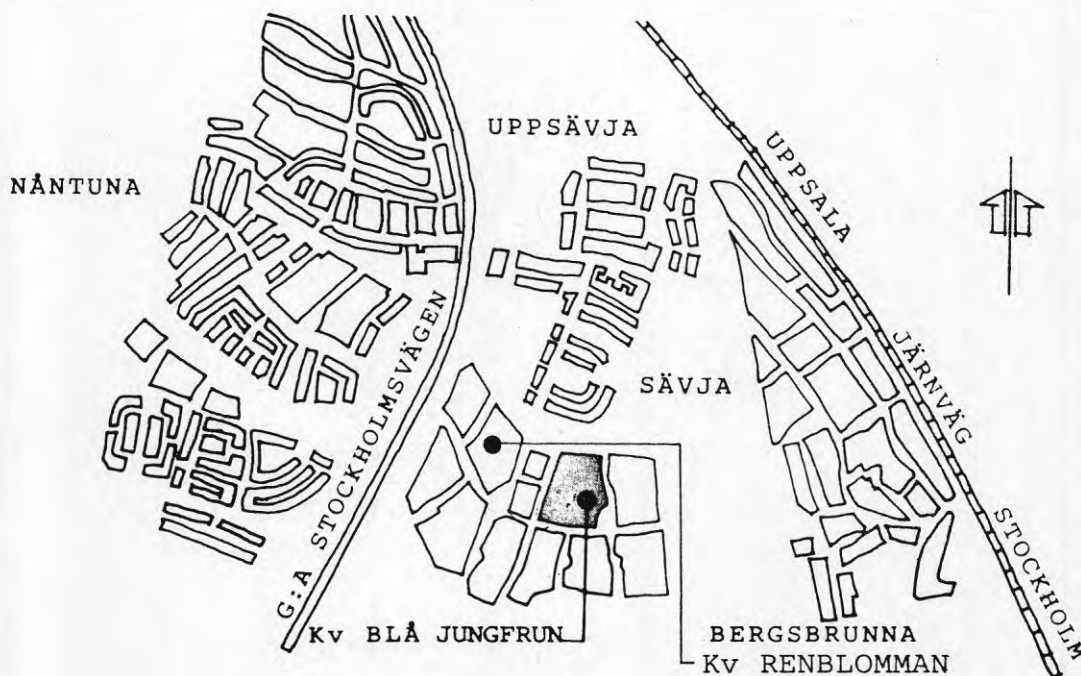
Vid sammanvägningen av förslagens kvalitetsegenskaper, dvs bostadsområdenas yttre miljö och funktion samt husens inre miljö och funktion placerade bedömningsgruppen ABV:s förslag främst. Man var enig om att förslaget hade den bästa lösningen både vad avser områdeslösningar och boendefunktionen i övrigt. Därefter placerade bedömningsgruppen SCG exempel II tätt följt av Byggpauls förslag.

1.22 Anbudens ekonomi

Bedömningen avsåg både produktionskostnaderna och drift- och underhållskostnaderna. En sammanfattning av dessa finns i följande tabell i avrundade tal. Prisläget avser juni 1983.

| Anbudsgivare | Antal lgh | Genomsnittlig yta/lgh | Produktionskostnad |             |                       | Boendekostnad             |               |
|--------------|-----------|-----------------------|--------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|---------------|
|              |           |                       | Totalt mkr         | per lgh tkr | per m <sup>2</sup> kr | per m <sup>2</sup> ,år kr | per lgh,år kr |
| ABV          | 332       | 62,7                  | 106                | 320         | 5100                  | 311                       | 19500         |
| Byggpaul     | 306       | 66,9                  | 80                 | 260         | 3900                  | 269                       | 18010         |
| Diös         | 314       | 60,3                  | 86                 | 273         | 4500                  | 288                       | 17341         |
| SCG 1        | 328       | 61,7                  | 88                 | 270         | 4400                  | 291                       | 17951         |
| SCG 2        | 334       | 62,3                  | 95                 | 285         | 4600                  | 294                       | 18307         |
| JM           | 320       | 61,5                  | 85                 | 265         | 4300                  | 283                       | 17376         |
| BPA          | 330       | 53,6                  | 73                 | 222         | 4100                  | 285                       | 15265         |
| Uppsala län  |           | 76,8                  |                    | 371         | 4830                  |                           |               |

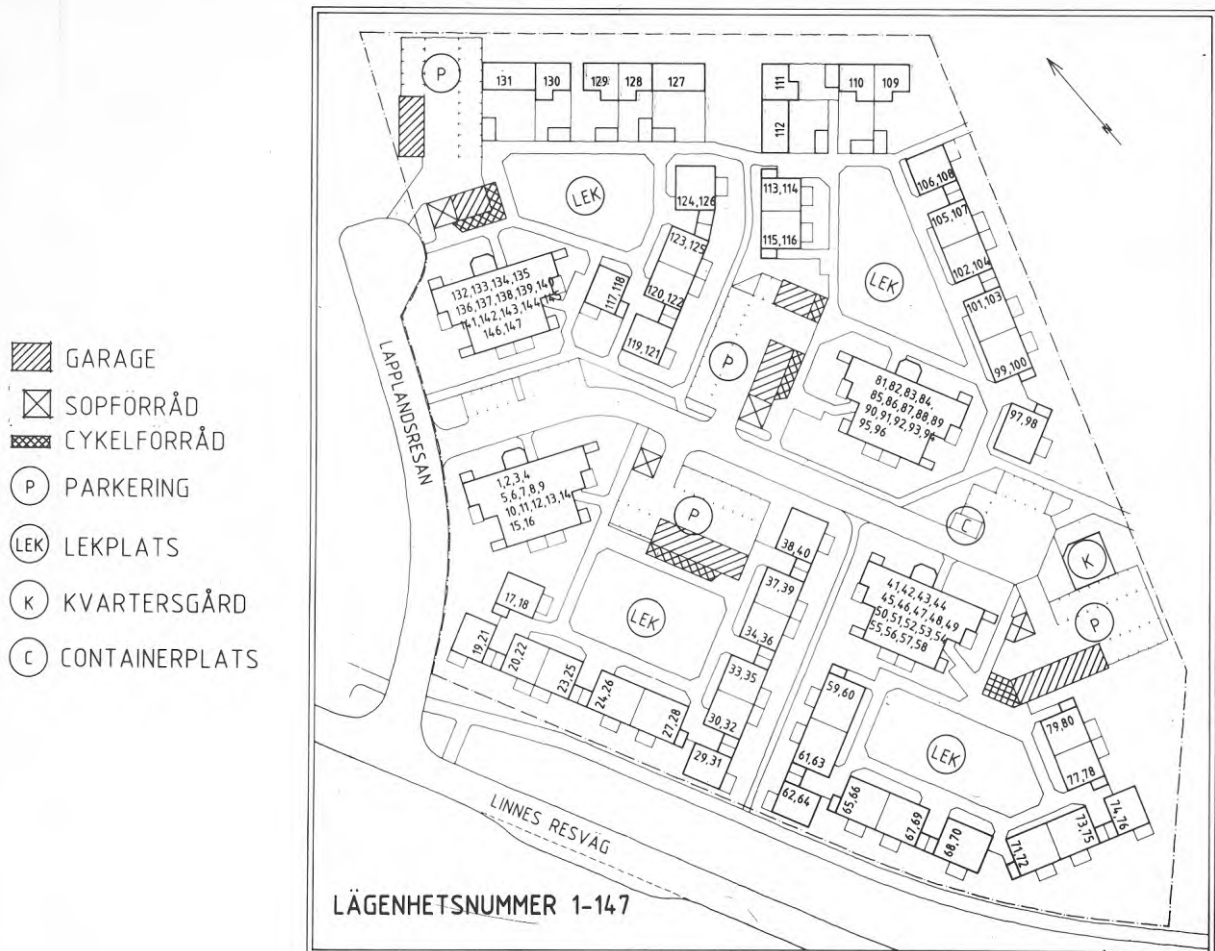
Tabell 1:4 Beräknade kostnader för de olika tävlingsförslagen, kostnadsläge 1983.



Figur 1:2 Kvarteren Renblomman och Blå Jungfrun i Sävja.

1.23 Sammanvägning av kvalitets- och ekonomiaspekterna

Bedömningsgruppen var enig beträffande såväl kvalitetsbedömningen som den ekonomiska bedömningen var för sig. Men vid sammanvägningen av kvalitets- och ekonomiaspekterna kunde bedömningsgruppen inte enas. Tre ledamöter ansåg att ABV:s förslag hade sådana kvaliteter att det borde rekommenderas till utförande trots att det hade de klart högsta kostnaderna. Man hävdade dock att förslaget utformning med bl a stora

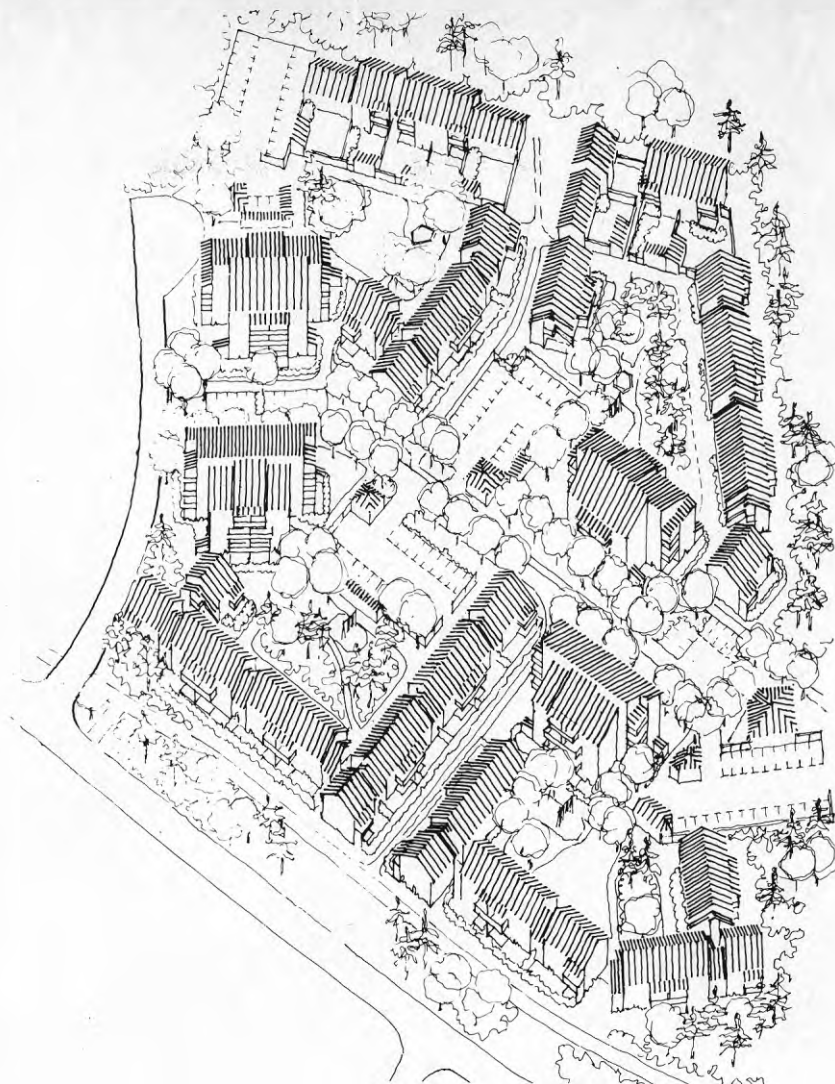


Figur 1:3 Kv Renblomman. Källa: Bofaktabroschyr för kvartret. Skala ca 1:1600.

möjligheter till social gemenskap skulle medföra på lång sikt låga boendekostnader även om dessa i och för sig var svåra att ta fram i en ekonomisk kalkyl. Övriga medlemmar i bedömningsgruppen framhöll att även Byggpauls förslag fyller rimliga krav på god kvalitet och att förslagets låga produktions- och boendekostnader gjorde att de förordade Byggpauls förslag till antagande.

#### 1.24 Uppsalahems beslut

Uppsalahem beslöt den 4 oktober 1983 att utse ABV och Byggpaul som vinnare av tävlingen och därmed att dessa företag skulle bygga var sitt kvarter i Sävja. Genom att utse två vinnare vanns den fördelen att man kunde utföra det förslag som har den bästa kvaliteten men som är dyrast samtidigt med ett förslag som har en bra kvalitet men väsentligt lägre kostnad. Härigenom kunde man låta de bostadssökande i sitt val mellan områdena tala om vad man som boendekonsument föredrar och hur man vill ha sitt boende. Kostnadsskillnaderna mellan de olika förslagen skulle komma till uttryck i hyres-sättningen. Avsikten var vidare att efter en period om några år göra en utvärdering för att klargöra hur de boende ser på detta försök med "normfritt byggande".



Figur 1:4 Axonometri över kv Renblomman. Källa: broschyr "Sävja. En tävling om billigare boende".

Byggandet för de båda kvarteren har pågått sedan december 1983. Första inflyttning för ABV:s kvarter, "Renblomman" har ägt rum under våren 1985, medan Byggpauls kvarter "Blå Jungfrun" blivit klar för första inflyttning under sommaren 1985.

### 1.3 Beskrivning av kvarteren

#### 1.31 Kvarteret Renblommans funktionella uppbyggnad

Kvarteret består av fyra gårdar, som är kringbyggda med hus i en och två våningar. Till varje gård hör också ett "punkthus" i tre och fyra våningar. Kvarteret angörs med en säckgata, "Lapplandsresan" från vilken en inre gata löper genom kvarteret från nordväst till sydost. Centralt i kvarteret på ömse sidor om den inre gatan ligger på tre ställen parkeringar och garage, som betjänar två av gårdarna, den östra och den västra. Om man följer den inre gatan till dess slut kommer man till parkeringar och garage, som betjänar den södra gården. Den norra gården har sina parkeringsplatser i direkt anslutning till "Lapplandsresans" vändplats.

I bottenvåningen på varje punkthus finns vissa funktioner som är gemensamma för varje enskild gård: undercentral och tvättstuga. Intill gårdarnas olika parkeringsplatser ligger en bod för hushållens sopor och ett cykelförråd. Antalet lägenheter i kvarteret är 147 vilket betyder att 30 - 40 hushåll delar på de gemensamma funktionerna.

De fyra gårdarna bildar varsitt större rum i kvarteret. Gårdarna omsluts på minst två sidor av bostadshus, övriga sidor markeras av bl a cykelförråd. Ett gångstråk genom kvarteret löper tvärs över den inre gatan. Gångstråket får en rumslig markering genom att gårdarnas bostadshus i två våningar löper utmed det. Härigenom får gårdarnas karaktär av oregelbundna omfattande rum en kontrast i form av ett mer långsträckt rum, en "gata".

### 1.32 Kv Renblommans lägenheter

Kvarteret innehåller tre olika hustyper, punkthus, egeningångshus och hyresradhus. Det finns totalt 147 lägenheter fördelade enligt följande:

|                  |       |        |
|------------------|-------|--------|
| 14 lägenheter om | 1 rok | (10 %) |
| 45 lägenheter om | 2 rok | (31 %) |
| 52 lägenheter om | 3 rok | (35 %) |
| 24 lägenheter om | 4 rok | (16 %) |
| 12 lägenheter om | 5 rok | ( 8 %) |

Det finns 20 olika lägenhetsvarianter, flera av dessa är dock varianter av en och samma typ. Exempel på lägenheter finns redovisade i bilaga. Alla ettor ligger i punkthusen, medan femmorna enbart finns i egeningångshusen. De nio hyresradhusen innehåller tvåor och fyror. Tvåor, treor och fyror av olika typer finns i punkthusen och egeningångshusen.

Kännetecknande för lägenheterna i kv Renblomman:

- o Köket nås ofta ej neutralt utan passage krävs genom vardagsrummet. Detta gäller ca 45 % av lägenheterna.
- o Vardagsrum, hall och kök står ofta i ett öppet samband med varandra. I ungefär hälften av lägenheterna saknas dörr mellan kök och vardagsrum och öppningen mellan vardagsrum och hall saknar ofta även öppningskarm. Härigenom blir gränsen mellan de två rummen flytande. Köken i egeningångshusen redovisas dock med dörr.
- o Få lägenheter har mer än ett sovrum så stort att fler än en person kan sova i det. För treorna (52 st) gäller att ingen av lägenhetstyperna har två tvåpersoners sovrum. Bland fyrorna finns det emellertid 18 stycken lägenheter med två stora sovrum. Det tredje sovrummet är däremot alltid avsett för en person och är 7 m<sup>2</sup>, vilket fö är den storlek alla enpersoners sovrum i kvarteret Renblomman har.



- o Normavstegen gäller framför allt vardagsrummet som i de flesta fall är 18 m<sup>2</sup> i stället för 20 m<sup>2</sup>. Vissa vardagsrum har bredden 3,5 m i stället för byggnormens 3,6 m. Föräldrarummet är 11 m<sup>2</sup> i stället för 12 m<sup>2</sup> (SBN 71:212 och 71:213).
- o I de större lägenheterna saknas ett extra toaletterum (SBN 71:215).
- o För hyresradhusen i två plan gäller att de inte uppfyller rådtexten i SBN 71:11. Det är inte möjligt att avskilja en sovplats i vardagsrummet för en permanent boende handikappad.

Det faktum att köken ofta nås över vardagsrum motsvarar inte SBN:s ambition. I rådtexten till SBN 71:11 står det: "I lägenheter mindre än 2 RK godtas att sovrum eller kök/kokvrå nås över vardagsrum" vilket antyder att det i lägenheter om 2 RK eller större är önskvärt med neutral tillgång till köket.

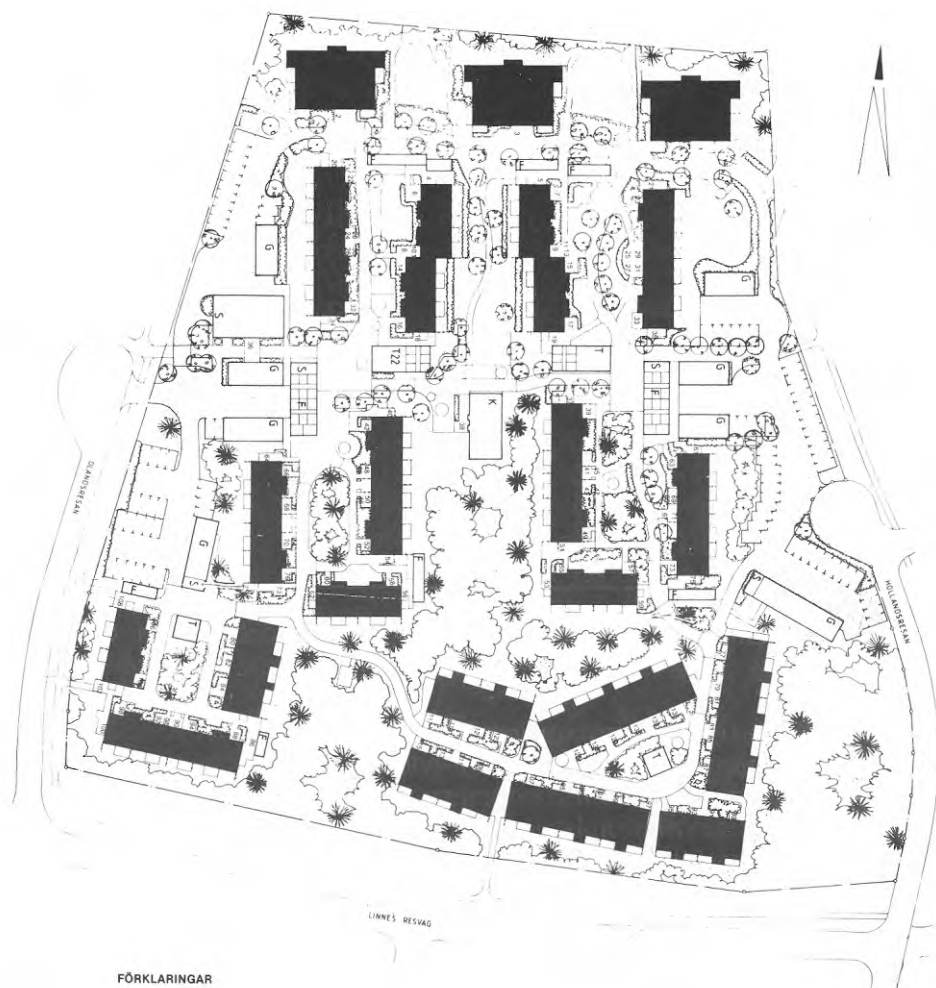
### 1.33 Kvarteret Blå Jungfruns funktionella uppbyggnad

Kvarterets tre olika hustyper, fyravånings punkthus, tvåvånings egeningångshus och radhus har förlagts till tre olika zoner. Längst i norr ligger tre punkthus. Kvarterets mellersta del upptas av egeningångshuset. Huslängorna har orienterats parallellt i nord-sydlig riktning. Radhusen är friare grupperade runt en egen gård mot vilken radhusens entréer vetter. Radhusen ligger i kvarterets sydöstra hörn mot "Linnés resväg", som är huvudgatan genom Sävjaområdet. På den gatan når man även övriga Sävja kvarter som ej ingår i Uppsalahems del.

Från "Linnés resväg" går två säckgator upp på ömse sidor om kvarteret Blå Jungfrun.

Från säckgatorna når man kvarterets parkeringsplatser som är förlagda till kvarterets östra och västra utkant.

I anslutning till parkeringarna finns ett antal garage. Bebyggelsen kompletteras av flera mindre envånings byggnader i vilka det inryms förråd, tvättstugor, sopotrymmen samt en kvarterslokal.



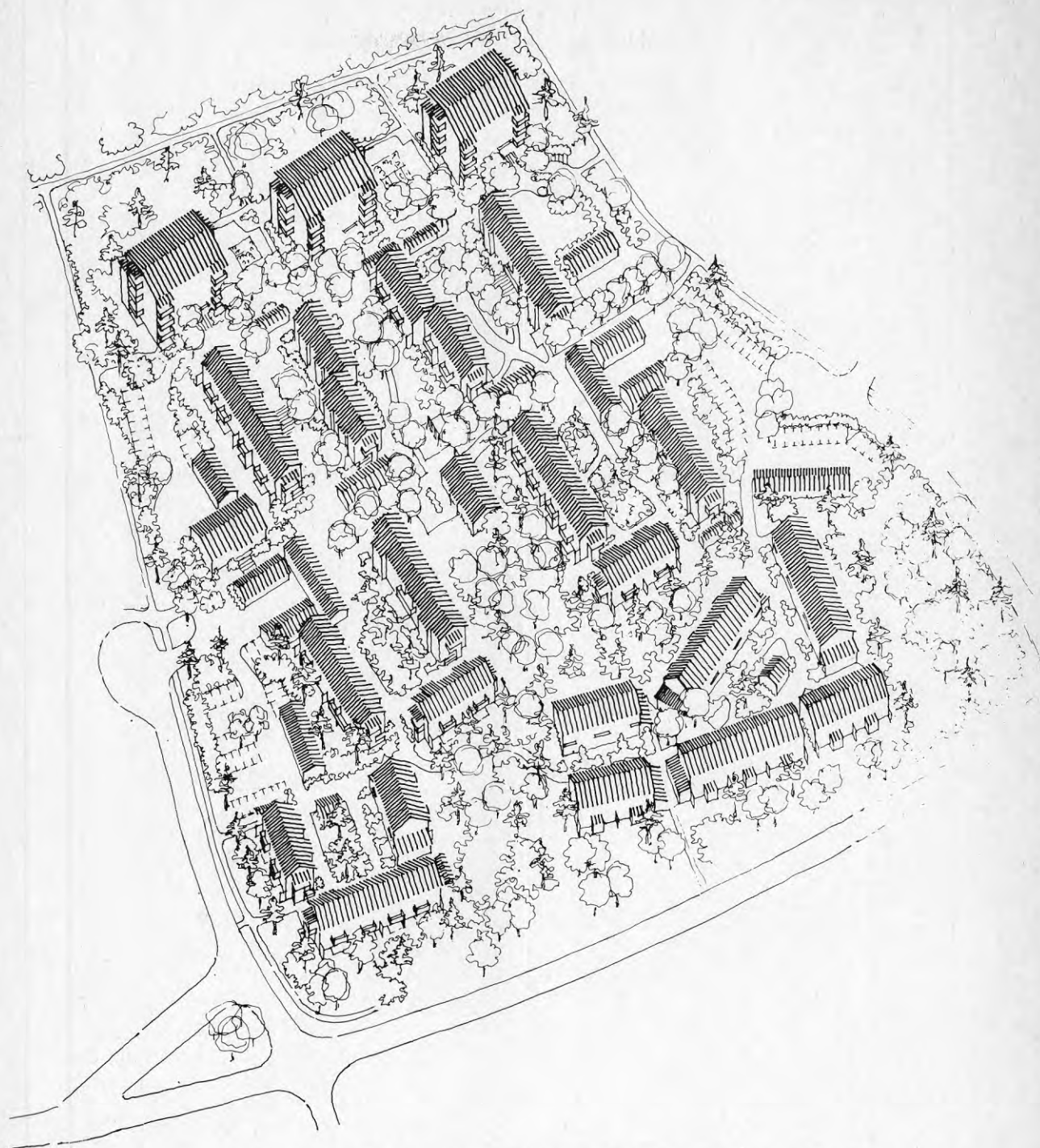
**FÖRKLARINGAR**  
 LÄGENHETSNUMMER  
 Nummer på lägenhet på  
 plan 1 står alltid underst.  
 EXEMPEL:  
 120 45 - PLAN 2  
 118 41 - PLAN 1  
 FET STIL MARKERAR  
 LÄGENHETSNUMMER  
 TUNN STIL MARKERAR  
 ADRESSER

Figur 1:5 Kvarteret Blå Jungfrun. Källa: Bofaktabroschyr för kvarteret. Skala ca 1:1800.

### 1.34 Kv Blå Jungfruns lägenheter

Kvarteret innehåller 165 lägenheter:

|                  |       |        |
|------------------|-------|--------|
| 11 lägenheter om | 1 rok | ( 7 %) |
| 45 lägenheter om | 2 rok | (27 %) |
| 54 lägenheter om | 3 rok | (33 %) |
| 51 lägenheter om | 4 rok | (31 %) |
| 4 lägenheter om  | 5 rok | ( 2 %) |



Figur 1:6 Axonometri över kv Blå Jungfrun. Källa broschyr "Sävja. En tävling om billigare boende".

22 olika lägenhetstyper finns redovisade i bofaktabroschyren men liksom i Renblomman är många endast varianter av en och samma lägenhetstyp. Exempel på lägenheter finns redovisade i bilaga.

Några kännetecken för Blå Jungfruns lägenheter:

- o I punkthusen är sambandet allrum - matplats - kök - hall öppet.
- o De större lägenheterna i egeningångshusen, treorna och fyrorerna har allrum och kök bredvid varandra så att de upptar hela husets djup och så att allrummet får fönster i ett väderstreck och köket det motsatta. Övriga rum, sovrum, duschrum, hall och klädkammare är grupperade runt allrum - kök som på så sätt ligger centralt i lägenheten.
- o Även i Blå Jungfrun förekommer kök som ej nås neutralt. Den boende måste gå genom vardagsrummet för att komma från lägenhetens entré till köket.
- o Några badkar finns ej installerade. De ersätts av duschar. I stället finns det i duschrummen plats för en tvättmaskin som de boende kan låta installera själva om de önskar det.
- o Normavsteg gäller som i Renblomman allrummen som är 18 m<sup>2</sup> och ibland (i de mindre lägenheterna) ännu mindre. Rumshöjden är 2,35 m i stället för 2,4 (SBN 61:12).

Föreskriven standard för förvaring i garderober och klädkammare underskrids något i de flesta lägenheterna (SBN 71:216).

## 2 PROBLEMSTÄLLNING

2.1 Sävjatävlingen ger bostäder med lägre hyra

Hyran per kvadratmeter och år kommer i båda kvarter som Uppsalahem bygger i Sävja att ligga under normala hyreskostnader för nyproduktion i Uppsala. Eftersom varje lägenhetstyp också är mindre än normalt blir skillnaden i månadskostnader ytterligare markerad om man jämför t ex en trea i Sävja med en trea i normal nyproduktion. I tabell 2:1 jämförs två treor från vardera kvarteret i Sävja med en trea i kvarteret Idun. Detta kvarter färdigställs 1985 och ligger centralt i Uppsala.

|                                | 3 rok<br>Blå<br>Jungfrun | 3 rok<br>Ren-<br>blomman | 3 rok<br>Idun       |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| Storlek                        | 63,7 m <sup>2</sup>      | 68,9 m <sup>2</sup>      | 72,8 m <sup>2</sup> |
| Hyra                           | 1.603 kr                 | 1.788 kr                 | 2.044 kr            |
| Hyra<br>per m <sup>2</sup> /år | 302 kr                   | 311 kr                   | 337 kr              |

Tabell 2:1 Månadshyra för lägenhet om tre rum och kök i tre olika kvarter i Uppsalahems nyproduktion, hösten 1985. Källa: Uppsalahem AB.

I tabell 2:2 jämförs genomsnittliga ytor och genomsnittliga hyror för några nyproducerade områden i Uppsalahems produktion.

|              | Färdig-<br>ställt år | Genomsnitts-<br>yta m <sup>2</sup> | Genomsnitts-<br>hyra kr/m <sup>2</sup> år |
|--------------|----------------------|------------------------------------|---|
| Blå Jungfrun | 1985                 | 68,5                               | 295                                       |
| Renblomman   | 1985                 | 61,5                               | 324                                       |
| Idun         | 1985                 | 64,3                               | 338                                       |
| Ekeby        | 1982                 | 76,7                               | 342                                       |
| Torgny       | 1984                 | 69,0                               | 350                                       |
| Toven        | 1983                 | 73,6                               | 355                                       |

Tabell 2:2 Genomsnittliga ytor och hyror hösten 1985 för nyproducerade områden i Uppsala. Källa: Uppsalahem AB.

Idun innehåller förutom nybyggnad av flerbostadshus och radhus även ombyggnad av 47 lägenheter från 50-talet.

Ekeby är ett område strax väster om staden. I likhet med Sävja har man nära till natur- och strövområden.

Kvarteret Torgny är en komplettering av Uppsalahems 40-talsbebyggelse i Tuna Backar i norra delen av Uppsala.

Kvarteret Toven ligger centralt i Uppsala. Huvuddelen av bostäderna finns i nybyggda hus, men 16 lägenheter finns i ombyggda hus.

Lägenhetsfördelningen i kvarteren redovisas i tabell 2:3.

|       | Blå<br>Jungfrun<br>165 lgh | Ren-<br>blomman<br>147 lgh | Idun<br>126 lgh | Ekeby<br>318 lgh | Torgny<br>70 lgh | Toven<br>68 lgh |
|-------|----------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| 1 rok | 7                          | 10                         | 7               | 4                | 0                | 3               |
| 2 rok | 27                         | 31                         | 37              | 47               | 49               | 50              |
| 3 rok | 33                         | 35                         | 27              | 20               | 20               | 29              |
| 4 rok | 31                         | 16                         | 26              | 25               | 27               | 12              |
| 5 rok | 2                          | 8                          | 3               | 4                | 4                | 6               |
|       | 100                        | 100                        | 100             | 100              | 100              | 100             |

Tabell 2:3 Lägenhetsfördelning i procent för nyproducerade områden i Uppsala.  
Källa: Uppsalahem AB.

## 2.2 Avsteg från Svensk byggnorm

De lägre boendekostnaderna är delvis en följd av de normavsteg som gjorts i enlighet med tävlingsprogrammets avsikter. Avvikelsena från den svenska byggnormen gäller bostädernas mått och utrustning och kan sammanfattas enligt följande.

- o Föreskrivna ytmått för vardagsrum och sovrum underskrids i vissa fall..
- o Lägsta rumshöjd (2,4 m) uppfylls ej i kvarteret Blå Jungfrun där rumshöjden är 2,35 m.
- o Vissa lägenheter större än 3 rok saknar ett extra hygienrum.
- o Omfattningen av förvaringsutrymmena underskrids något för lägenheterna i Blå Jungfrun.
- o Sopnedkast anordnas inte.

Samtliga avsteg är av sådan art att en byggnadsnämnd skulle kunnat ge dispens från dem.

## 2.3 Avvägningen kostnad - kvalitet

Den boende får i Uppsalahems Sävjabostäder en något lägre hyra än normalt i nyproducerade flerbostadshusområden i Uppsala, men normavstegen innebär samtidigt en sänkt boendestandard. En viktig idé med Sävjatävlingen var just att låta byggföretagen och arkitekterna göra denna avvägning av kostnad och kvalitet i boendet.

Bedömningsgruppen och Uppsalahem har sedan genom sitt val av vinnande förslag givit uttryck för vilka de tycker lyckats

bäst med detta.

I utvärderingen av Sävjabostäderna är nu en uppgift att finna svar på vad de boende tycker.

De mest påtagliga avstegen från normen är de minskade ytorna i vardagsrum och sovrum. Ett mycket stort antal av lägenheterna har dessutom, som tidigare nämnts, planlösningar med öppna rumssamband mellan hall och vardagsrum och vardagsrum och kök. För att spara kommunikationsyta i lägenheterna är vardagsrummen ofta genomgångsrum inte bara till sovrum utan i vissa fall även till kök och klädkammare. Dessa rumssamband motsvarar inte alltid byggnormens avsikter.

De krav som ställs på bostäder i Svensk byggnorm och de rekommendationer den innehåller grundar sig på erfarenheter från många decenniers modernt bostadsbyggande, erfarenheter som bekräftats i de bostadsvaneundersökningar som sedan 1940-talet beskrivit hur vi använder och värderar våra bostäder. Kraven uttrycker vad som erfarenhetsmässigt är önskvärt i fråga om bl a bostadsrumms möblerbarhet, lägenheters rumssamband och utrustning. Därför är det inte självklart att det är berättigat att idag bygga bostäder med vardagsrum på bara 17-18 m<sup>2</sup> och med största sovrum på 10-11 m<sup>2</sup>.

Genom att gå till de boende, till dem som faktiskt tar dessa bostäder i bruk och fråga dem hur de använder och värderar sina bostäder kan följande viktiga frågor belysas.

- o Fyller de delvis mycket kompakta lägenheterna med sina små vardagsrum och sovrum rimliga krav i fråga om möblerbarhet, rumssamband, utrustning och förvaring?
- o Hur fungerar de öppna rumssambanden och lösningarna med vardagsrummen som genomgångsrum?
- o De första båda frågorna måste relateras till olika hushållstyper: hur värderar barnfamiljer de små lägenheterna, vad säger pensionärer om dem? En mycket stor andel av barnfamiljerna i Sverige bor i småhus idag. Skälet för deras val är inte minst att de kan få en bostad med större yta på så sätt. Det ligger nära till hands att anta att barnfamiljer kan ha svårt att acceptera de små lägenheterna.

#### 2.4 Hushållssammansättningen

I programmet för Sävjatävlingen fanns angivet vilken hushållssammansättning Sävja skulle byggas för och därmed vilken lägenhetsfördelning som var den önskvärda.

Den önskade hushållssammansättningen angavs vara följande:

| <u>Hushållsstorlek</u> | <u>Fördelning i %</u> |
|------------------------|-----------------------|
| 1 person               | 30                    |
| 2 personer             | 15                    |
| 3 personer             | 15                    |
| 4 personer             | 25                    |
| 5 personer             | 15                    |

Denna målsättning avviker markant mot vad som är normalt. Ca 70 % av hushållen i nybyggda flerbostadshusområden består nämligen av en- och tvåpersonershushåll.

Med utgångspunkt från önskad hushållssammansättning ställer programmet följande krav på lägenhetsfördelningen:

| Dimensionerande hushållsstorlekar | Lägenhetsfördelning % |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1 - 2                             | 45 - 50               |
| 3 - 4                             | 35 - 40               |
| 5                                 | 10 - 15               |

För undersökningens del blir det intressant att jämföra den önskade hushållssammansättningen med vilka hushåll som faktiskt söker resp flyttar till Uppsalahems två kvarter i Sävja. De två frågorna om hur de kompakta lösningarna och de öppna rumssambanden fungerar skall relateras till hushåll av olika storlek och typ.

Det bör också observeras att de i tävlingsprogrammet angivna hushållsstorlekarna måste differentieras ytterligare. Ett hushåll om två personer kan ju bestå antingen av två vuxna eller av en ensamstående förälder med barn och de kan förmodas ha olika krav på sin bostad.

## 2.5 Angreppssätt - två etapper

Utvärderingen av Uppsalahems Sävjabostäder sker i två etapper, varav föreliggande rapport är en redovisning av den första. Vi har här undersökt vilka hushåll som söker sig till Sävja och varför de gör det. I den andra etappen, som genomförs när Sävja varit bebott något år, skall deras konkreta erfarenheter av att bo i relativt små och kompakta lägenheter undersökas och redovisas.

Genom denna undersökning av vilka hushåll som över huvud taget ställer sig i kö för bostad i Sävja, belyses de bostads-sökandes möjlighet att i förväg bedöma vad den sänkta ytstandarden kan komma att innebära och vilka förväntningar man har på att bo i Sävja. Dessa resultat kan sedan ställas i relation till de boendes faktiska erfarenheter när den andra etappen genomförs.

Genom att i den första etappen undersöka de hushåll som söker bostad fångar vi upp synpunkter både från dem som bestämt sig för att flytta till Sävja och från dem som tackar nej. Därigenom kan vi få en mångsidig bedömning av bostäderna.



## 2.6 Grundläggande frågor, etapp 1

I det följande behandlas de fyra frågor som formulerats som utgångspunkt för utvärderingens första etapp. Dessa är:

1. Vilka hushåll, med avseende på ålder, storlek och inkomst, söker bostad i Sävjaområdet?
2. Hur väljer de bostadssökande mellan de två kvarteren och de varierande hustyperna och lägenhetslösningarna?
3. Hur värderar de bostadssökande förhållandet mellan boendekostnad och bostadens kvalitet?
4. Vilken föreställning har de bostadssökande om respektive lägenhets standard och storlek?

Svaren på dessa frågor skall ge en beskrivning av om de hushåll som söker bostad i Sävjaområdet skiljer sig från sökande till andra områden i Uppsala. De avser att ge en redovisning av om de bostadssökande uppfattar de lägre boendekostnaderna i Sävja som helhet respektive skillnaderna mellan de två kvarteren. Vidare avser de att belysa om de bostadssökande har en någorlunda korrekt uppfattning om ytstandard och kvalitet vid det tillfälle de tar ställning till att teckna hyreskontrakt.

### 3 UTVÄRDERINGENS UPPLÄGGNING

#### 3.1 Två olika undersökningar

I utvärderingsarbetet har vi tillämpat två olika metoder. För det första har vi gjort en sammanställning av tillgängliga data för kön till Sävja och genomfört intervjuer med de bostadssökande. Denna del av arbetet kallas UNDERSÖKNING I. För det andra har vi i en enkät låtit alla som söker tvåor och treor i Sävja göra ett fiktivt val mellan två lägenheter. Enkäten benämns UNDERSÖKNING II.

#### 3.2 UNDERSÖKNING I

Med hjälp av Uppsalahems listor över bostadssökande har vi sammanställt data över vilka som söker bostad i Uppsalahems två Sävjakvarter och jämfört dem som söker till Sävja med bostadssökande till andra områden i Uppsala. På så sätt har vi sökt svar på den första frågan: vilka hushåll med avseende på ålder, inkomst och antal familjemedlemmar söker bostad i Sävja.

För våra intervjuer har vi valt 49 hushåll ur bostadskön till Sävja som vid valtillfället omfattade 208 hushåll.

Vi har kunnat genomföra intervjuer med 39 hushåll. I intervjuerna har vi sökt svar på de övriga tre frågorna vi ställt.

- o Hur väljer de bostadssökande mellan kvarteren och de varierande hustyperna och lägenhetsfördelningarna? Innebär de minskade lägenhetsytorna att hushållen eller vissa typer av hushåll väljer större lägenheter än vad motsvarande hushållstyper väljer i andra områden? Beror det i så fall på att man inte accepterar den mindre ytan eller på att den lägre kostnaden per kvadratmeter gör det möjligt att bo i en större lägenhet?
- o Hur värderar hushållen förhållandet mellan bostadens kostnad och dess kvalitet? Vad innebär en tänkt ökning av hyran; skulle hushållen, eller vissa typer av hushåll då avstå från att flytta till Sävja?
- o Vilken föreställning har de bostadssökande om de aktuella lägenheterna? Deras val grundar sig framför allt på bofaktaschyrrerna för respektive kvarter. Är det möjligt att med den redovisningen förstå konsekvenserna av de minskade ytorna, den sänkta standarden?

#### 3.3 UNDERSÖKNING II

Samtliga hushåll som söker lägenheter om två rum och kök och tre rum och kök i Sävja har fått göra ett hypotetiskt val mellan två lägenheter - de som söker tvåor väljer mellan två olika tvåor och de som söker treor väljer mellan två olika treor.

Lägenheterna har valts ur Uppsalahems Sävjaproduktion på så sätt att den ena i varje par har något mindre yta, något lägre standard och lägre månadskostnad än den andra. Den fråga vi ställer i enkäten är: Vilken av dessa två lägenheter skulle Du välja om valet bara stod mellan dem?

En viktig poäng med detta förfaringssätt är att enkäten just går till bostadssökande, till människor som samtidigt som de får enkäten är engagerade i hur deras bostadsfråga skall lösas. På detta sätt belyses frågan om hur de bostadssökande väger kostnad och kvalitet mot varandra på ett annat sätt än i intervjun. I intervjun får de bostadssökande redogöra för sitt bostadsval med alla de komplicerade avvägningar som ett sådant val för med sig: Vilka problem är det jag faktiskt vill lösa när jag bestämt att byta bostad, är det bostadens läge i förhållande till staden, natur- och strövområden, kommunikationer osv som är viktigast eller är det hustyp, väderstreckorientering eller tillgång till hiss som avgör mitt bostadsval.

I enkäten har valsituationen reducerats till att gälla en vägning av månadskostnaden mot bostadens kvalitet i fråga om storlek, ytstandard (material), utrustningsstandard (antal garderob, teleanslutningar) samt planlösning.

#### 3.4 Grundpopulationens avgränsning

Uppsalahem har flera olika köer till sina lägenheter. I "byteskön" kan den ställa sig som redan har bostad i Uppsalahem och som önskar få en annan lägenhet. "Intressekön" består av personer som ännu inte har bostad hos Uppsalahem. Det är den största kön och för den kön finns hos Uppsalahem uppgifter om den sökandes inkomst, ålder, familjestorlek m m. Detta var inte fallet för byteskön vid denna undersöknings genomförande: samtliga uppgifter av denna typ saknades.

Vi har valt att låta grundpopulationen för denna undersökning utgöras av de 208 sökande som i december 1984 stod i intressekön för bostad i Uppsalahems område i Sävja. Det är ur denna grundpopulation som intervjuurvalet till UNDERSÖKNING I har gjorts liksom enkäten i UNDERSÖKNING II har skickats till de aktuella hushållen i just denna grundpopulation.

Fördelen med denna avgränsning är naturligtvis att det varit enkelt att sammanställa och jämföra uppgifterna om inkomst, ålder och hushållssammansättning.

Ursprungligen var avsikten att till alla hushåll som sökte bostad i Sävja sända en inledande enkät för att fastställa just inkomst, ålder och hushållssammansättning. Det faktum att dessa uppgifter redan fanns för en stor del av de sökande innebar att det blev möjligt att slopa denna inledande enkät.

Nackdelen med den valda avgränsningen är att den del av dem som söker till Sävja och redan bor i något av Uppsalahems områden ej finns med i grundpopulationen.

Eftersom vi inte har några uppgifter om byteskön - den från grundpopulationen uteslutna delen - går det heller ej att säga något bestämt om hur de två skiljer sig från varandra. Från den valda grundpopulationen har det emellertid varit möjligt

att i intervjuurvalet få ett brett spektrum av hushåll med olika ålder och inkomst i vardera av de tre huvudgrupperna enpersonshushåll, hushåll med två vuxna och hushåll med barn. När det gäller intervjuundersökningens resultat är det därför inte troligt att det blivit mycket annorlunda om urvalet även skett ur byteskön.

UNDERSÖKNING I  
Statistik och intervjuer

## 4 VILKA HUSHÅLL SÖKER BOSTAD I SÄVJA?

4.1 Jämförelseområden

När vi diskuterar egenskaper hos kön som söker till Sävja gör vi jämförelser med kön till två andra nybyggda bostadsområden i Uppsalahems produktion.

Det första har kvartersnamnen Idun-Hagbard-Strandängen och benämns i denna rapport bara Idun. Kvarteren ligger centralt i Uppsala. De aktuella bostäderna färdigställdes 1985. Lägenheterna finns i hyresradhus (28 st), i nybyggda flerfamiljshus (60 st) och i ombyggda flerfamiljshus som ursprungligen byggdes i början på 1950-talet (38 st).

Det andra området kallas Ekeby i denna rapport. Det består av fyra kvarter, Fredriksberg, Nordkalotten, Bärums och Thingvellir. Området färdigställdes 1982. Av 318 lägenheter är 57 hyresradhus, resten flerfamiljshus. Ekeby har ett läge som motsvarar Sävjas. Det ligger en bit utanför staden med närhet till natur och strövområden. Liksom i Sävja är gårdarna relativt fredade från fordonstrafik.

Lägenhetsfördelningen i de olika områdena jämförs i nedanstående tabell.

|       | SÄVJA |         | IDUN  |         | EKEBY |         |
|-------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|
|       | Antal | Andel % | Antal | Andel % | Antal | Andel % |
| 1 rok | 25    | 8       | 9     | 7       | 12    | 4       |
| 2 rok | 90    | 29      | 47    | 37      | 151   | 47      |
| 3 rok | 106   | 34      | 34    | 27      | 64    | 20      |
| 4 rok | 75    | 24      | 32    | 26      | 79    | 25      |
| 5 rok | 16    | 5       | 4     | 3       | 12    | 4       |
|       | 312   | 100     | 126   | 100     | 318   | 100     |

Tabell 4:1 Lägenhetsfördelning i tre bostadsområden. Källa: Uppsalahem AB.

I samtliga områden är andelen lägenheter om 4 rok eller större 29 %. För lägenheter mindre än 4 rok är fördelningen olika mellan områdena. I Sävja finns 34 % treor, medan Idun har 27 % och Ekeby bara 20 % treor. Ekeby har i stället en stor andel av lägenheter mindre än 3 rok: 51 %, medan Idun och Sävja har 44 % resp 36 % av dessa mindre lägenheter.

#### 4.2 Hushållssammansättning

Till Sävja söker många barnfamiljer. I följande tabell jämförs Sävja med Idun och Ekeby.

|                                  | SÄVJA |         | IDUN  |         | EKEBY |         |
|----------------------------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|
|                                  | Antal | Andel % | Antal | Andel % | Antal | Andel % |
| Enpersoners-hushåll              | 74    | 35      | 266   | 55      | 98    | 32      |
| Tvåpersoners-hushåll (två vuxna) | 39    | 19      | 92    | 19      | 58    | 19      |
| Hushåll med barn                 | 95    | 46      | 122   | 26      | 154   | 49      |
|                                  | 208   | 100     | 480   | 100     | 310   | 100     |

Tabell 4:2 Hushållssammansättning för tre bostadsområden. Källa: Uppsalahem AB.

För de bostadssökande till Idun är andelen barnfamiljer bara 26 % jämfört med Sävja (46 %). Om i stället Sävja och Ekeby jämförs, ser vi att andelen barnfamiljer är nästan lika stor. Detta kan antas bero på att bostadsområden av Sävjas och Iduns typ är attraktiva för barnfamiljer. De ligger i anslutning till naturområden och har bostadsgårdar som är relativt fredade från fordonstrafik.

Det bör observeras att den i avsnitt 4.1 redovisade lägenhetsfördelningen för de tre områdena inte förklarar skillnaderna i hushållssammansättning för de sökande till de olika områdena. Det ligger ju nära till hands att tro att det faktum att fler barnfamiljer söker till Sävja och Ekeby skulle bero på att områdena hade en större andel stora lägenheter. Så är emellertid inte fallet. Visserligen har Sävja den minsta andelen lägenheter om 1 och 2 rok (37 %), men det är inte Idun utan Ekeby, dit också många barnfamiljer söker, som har den allra största andelen, 51 %, av dessa små lägenheter.

För hela Uppsala kommun gäller att 32 % av hushållen har barn mellan 0 - 17 år, medan resterande 68 % ej har barn, vilket bekräftar att andelen barnfamiljer i Uppsalahems Sävjakö (och i kön till Ekeby) är relativt stor.

#### 4.3 Hushållens val av lägenhetsstorlekar

I tävlingsprogrammet har angivits en önskad fördelning av hushållssammansättningen. Denna fördelning upptar en stor andel hushåll med tre eller fler medlemmar. Hushållsfördelningen för de sökande ser dock helt annorlunda ut, vilket följande tabell ger besked om.

|                 | 1 pers | 2 pers | 3 pers | 4 pers | 5 pers |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Önskad andel %  | 30     | 15     | 15     | 25     | 15     |
| Andel sökande % | 36     | 32     | 20     | 10     | 2      |

Tabell 4:3 Hushållsfördelning i procent enligt Sävjatävlingens program 1982-11-12 och faktisk andel sökande december 1984. Källa: Uppsalahem AB.

En- och tvåpersonershushåll utgör normalt sett ca 70 % av dem som bosätter sig i nyproducerade flerbostadshusområden. Detta speglas ju väl av tabellens andra rad: 68 % av de sökande hör till dessa hushållskategorier.

Frågan är varför programskrivaren tänkt sig en så stor andel större hushåll i Sävja.

Ett ganska märkligt förhållande uppstår nämligen. Den önskade andelen stora hushåll ger till resultat en lägenhetsfördelning med ganska många större lägenheter. Trots att den faktiska andelen hushåll om tre personer eller fler är liten jämfört med programmet så finner de stora lägenheterna avsättning utan problem. Detta beror på att de mindre hushållen i bostadskön till Sävja söker större lägenheter än i de jämförda områdena, vilket visas i det följande.

Om vi jämför antal och andel sökande för olika lägenhetstyper till Sävjabostäderna med Uppsalahems hela intressekö blir det tydligt att de som söker bostad i Sävja önskar större lägenheter än resten av kön.

|       | Sökande till Sävja |         | Uppsalahems hela intressekö |         |
|-------|--------------------|---------|-----------------------------|---------|
|       | Antal              | Andel % | Antal                       | Andel % |
| 1 rok | 5                  | 2       | 838                         | 16      |
| 2 rok | 62                 | 30      | 2620                        | 50      |
| 3 rok | 65                 | 31      | 1153                        | 22      |
| 4 rok | 66                 | 32      | 524                         | 10      |
| 5 rok | 10                 | 5       | 105                         | 2       |
|       | 208                | 100     | 5240                        | 100     |

Tabell 4:4 Sökta lägenhetsstorlekar för sökande till Sävja resp för alla sökande i Uppsalahems intressekö. Uppgifter från 1984-12-12 resp 1985-03-20. Källa: Uppsalahem AB.

34 % av Uppsalahems hela kö söker lägenhet på 3 rok eller större medan motsvarande siffra för Sävja är 72 %.

Man kan jämföra motsvarande fördelning för andra av Uppsalahems områden. Det visar sig att för sökande till lägenheter om tre rum och kök eller större har Sävja det högsta värdet vi



kan finna för något område och att inget område uppvisar så liten andel sökande till de minsta lägenheterna om 1 rok. Tabell för detta återfinns som bilaga.

Om vi därefter gör en mer noggrann analys av hushållstypernas önskemål om bostad, finner vi att den höga andelen barnfamiljer i bostadskön till Sävja endast delvis förklarar att det är de större lägenheterna som är eftersökta i Sävja.

Om man för varje hushållstyp jämför vilka lägenhetsstorlekar som söks i olika bostadsområden, visar det sig att de mindre hushållen i kön till Sävja vill ha större lägenheter än motsvarande hushåll som söker till andra områden.

För enpersonshushåll gäller följande andelar.

| Område:<br>Lägenhetsstorlek: | SÄVJA<br>(74 hushåll) | IDUN<br>(269 hushåll) | EKEBY<br>(98 hushåll) |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 rok                        | 5                     | 23                    | 23                    |
| 2 rok                        | 69                    | 63                    | 63                    |
| 3 rok                        | 19                    | 10                    | 11                    |
| 4 rok                        | 7                     | 3                     | 3                     |
| 5 rok                        | 0                     | 1                     | 0                     |
|                              | 100                   | 100                   | 100                   |

Tabell 4:5 Andel sökande i procent till olika lägenhetsstorlekar för tre områden. Enpersonershushåll. Källa: Uppsalahem AB.

Hela 26 % av de enpersonershushåll som söker bostad i Sävja vill ha en trerummare eller större, medan motsvarande andel för Idun resp Ekeby är 14 % respektive 13 %.

För hushåll om två vuxna kan samma iakttagelse göras.

| Område:<br>Lägenhetsstorlek: | SÄVJA<br>(39 hushåll) | IDUN<br>(91 hushåll) | EKEBY<br>(58 hushåll) |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 1 rok                        | 2                     | 0                    | 0                     |
| 2 rok                        | 26                    | 38                   | 40                    |
| 3 rok                        | 49                    | 41                   | 48                    |
| 4 rok                        | 23                    | 18                   | 12                    |
| 5 rok                        | 0                     | 3                    | 0                     |
|                              | 100                   | 100                  | 100                   |

Tabell 4:6 Andel sökande i procent till olika lägenhetsstorlekar för tre olika områden. Hushåll om två vuxna. Källa: Uppsalahem AB.

72 % av tvåpersonershushållen som söker bostad i Sävja vill ha 3 rok eller större. För Idun och Ekeby gäller andelarna 62 % respektive 60 %. Tendensen är inte lika slående som för enpersonershushållen, men ändå tydlig. Små hushåll utan barn i kön till Sävjabostäderna önskar sig lägenheter med fler rum än sökande i köer till de andra områdena.

För barnfamiljerna är bilden annorlunda. Av tabell 4:9 framgår att andel sökande barnfamiljer till lägenheter om tre rum och kök eller mindre är ungefär lika stor i de olika områdena, medan andelen sökande till lägenheter om 5 rok är dubbelt så stor för Idun och Ekeby jämfört med Sävja.

| Område:<br>Lägenhetsstorlek: | SÄVJA<br>(95 hushåll) | IDUN<br>(120 hushåll) | EKEBY<br>(154 hushåll) |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1 rok                        | 0                     | 0                     | 0                      |
| 2 rok                        | 1                     | 4                     | 4                      |
| 3 rok                        | 34                    | 26                    | 32                     |
| 4 rok                        | 55                    | 48                    | 45                     |
| 5 rok                        | 10                    | 22                    | 19                     |
|                              | 100                   | 100                   | 100                    |

Tabell 4:7 Andel sökande i procent till olika lägenhetsstorlekar för tre områden. Barnfamiljer. Källa: Uppsalahem AB.

En av de frågor som ställts i början av denna undersökning är huruvida de hushåll som söker Sävja önskar sig lägenheter med fler rum än vad som är vanligt i andra områden. Hypotesen är att kombinationen av lägre hyra och mindre area för varje lägenhetstyp innebär att många hushåll antingen anser sig ha råd med en lägenhet med fler rum eller anser att de måste ha en lägenhet med fler rum, då de minskade rumsareorna inte är tillräckliga.

Denna tanke falsifieras inte för hushåll utan barn av de resultat som framlagts i detta stycke. Det är också intressant att tendensen att välja större lägenhet ej finns för barnfamiljer som söker Sävja. Resultaten av intervjuerna visar, som vi kommer att se, just att de som uppskattar möjligheten till sänkt hyra står att finna framför allt bland barnfamiljerna.

#### 4.4 De bostadssökandes inkomster

På samma sätt som vi gjort jämförelser vad gäller hushållsammansättning och sökt lägenhetstyp, så har vi gjort en jämförelse mellan inkomsterna för de bostadssökande i Sävja och för dem som söker bostad i Idun och Ekeby. Med inkomst avses här den bostadssökandes, vanligen hushållsföreståndarens uppgivna bruttoinkomst. Inkomsten omfattar således inte hushållens totala inkomst.

| Inkomstklasser<br>tusen kronor | Sävja |         | Idun  |         | Ekeby |         |
|--------------------------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|
|                                | antal | andel % | antal | andel % | antal | andel % |
| - 29                           | 6     | 3       | 19    | 4       | 15    | 5       |
| 30 - 49                        | 16    | 7       | 46    | 9       | 16    | 5       |
| 50 - 69                        | 39    | 18      | 69    | 14      | 44    | 14      |
| 70 - 89                        | 63    | 27      | 104   | 22      | 72    | 23      |
| 90 - 109                       | 54    | 24      | 96    | 20      | 67    | 22      |
| 110 - 129                      | 15    | 7       | 35    | 7       | 21    | 7       |
| 130 - 149                      | 3     | 1,5     | 14    | 3       | 6     | 2       |
| 150 -                          | 4     | 1,5     | 16    | 3,5     | 13    | 4       |
| Ingen uppgift                  | 25    | 14      | 81    | 17      | 56    | 18      |
|                                | 225   | 100     | 480   | 99,5    | 310   | 100     |

Tabell 4:8 Inkomster för sökande till bostadsområdena Sävja, Idun och Ekeby. Uppgifter från 1985-08-16.

Vi kan av tabellen se att de sökande till Sävja har något fler hushåll i de lägre inkomstklasserna än de som söker bostad i Idun resp Ekeby. 55 % av de sökande till Sävja har inkomster under 90.000, medan motsvarande siffra för Idun och Ekeby är 49 % resp 47 %.

Skillnaden är emellertid liten och slutsatsen är att inkomsterna för några av dem som söker till Sävja visserligen är lägre än för sökande till motsvarande områden men att inkomsterna för de olika områdena ändå i huvudsak stämmer överens.

Uppgifterna om de bostadssökandes inkomster är hämtade ur Uppsalahems listor. De har sedan, för dem som söker till Sävja, kontrollerats därigenom att vi tagit del av länsstyrelsens register över taxerade inkomster. Det har visat sig att de till Uppsalahem uppgivna lönerna stämmer väl. När stora skillnader mellan uppgifterna förekommer gäller det personer som bor i eget hus och som kan förmodas göra avdrag för räntekostnader.

Frågan om hur löneuppgifterna skall värderas är trots detta problematisk.

För några av de barnfamiljer som söker bostad är det kvinnan som står som sökande i Uppsalahems listor, och det är som sagt endast sökandens, ej medsökandes inkomst som finns i listorna. Eftersom det ofta är mannen som tjänar mest i familjerna och det är den högre inkomsten som är avgörande för familjeekonomin, så betyder detta att siffrorna inom varje grupp bostadssökande kan vara missvisande.

Om det är ungefär samma andel hushåll i varje område (Sävja, Idun, Ekeby) där den som har lägst inkomst står som sökande, så är värdena för de olika områdena jämförbara. Om så ej är fallet blir resultatet att de Sävjasökande har något fler inkomsttagare i de lägre inkomstklasserna osäkrare.

Den genomsnittliga inkomsten för dem som söker bostäder i Sävja är ca 70.000 kronor per år. För förvärvsarbete mellan 20 och 64 år boende i Uppsala tätort är motsvarande siffra 85.000 kronor.

#### 4.5 De sökandes ålder

I nedanstående tabell är de sökandes födelseår angivna för Sävja och de två kvarter vi jämfört Sävja med.

| Födelseår    | SÄVJA |         | IDUN-HAGBARD |         | EKEBY |         |
|--------------|-------|---------|--------------|---------|-------|---------|
|              | Antal | Andel % | Antal        | Andel % | Antal | Andel % |
| före 1909    | 0     | 0       | 6            | 1       | 1     | 0       |
| 1910-1919    | 7     | 3       | 23           | 5       | 8     | 2,5     |
| 1920-1929    | 10    | 5       | 32           | 7       | 8     | 2,5     |
| 1930-1939    | 20    | 10      | 34           | 7       | 18    | 6       |
| 1940-1949    | 56    | 27      | 88           | 18      | 60    | 19      |
| 1950-1959    | 60    | 29      | 104          | 22      | 127   | 41      |
| 1960, senare | 54    | 26      | 193          | 40      | 89    | 29      |
| Summa        | 207   | 100     | 480          | 100     | 311   | 100     |

Tabell 4:9 Jämförelse av de sökandes födelseår.

Det finns en större spridning i åldrarna när det gäller Sävja än de andra två områdena. För de äldsta sökande, som är över 55 år (födda 1930) är skillnaderna ej så stora, andelen är 8 % för Sävja, 12 % resp 5 % för Idun respektive Ekeby. I de följande åldersklasserna börjar skillnaderna bli märkbara. Personer som är mellan 36 och 55 utgör 37 % av andelen i Sävjakön men 25 % både i Idun och Ekeby. Personer yngre än 35 år är däremot vanligare i de senare områdena än i Sävja. De utgör 62 % respektive 70 % för Idun respektive Ekeby. Motsvarande andel för Sävja är 55 %.

En förklaring till detta förhållande kan ha att göra med Sävjas läge intill de delvis sedan lång tid etablerade villa- och egna-hemsområdena Bergsbrunna och Nántuna. Dessa uppfattas av uppsalaborna som områden med egen karaktär, attraktiva att bo i. Denna attraktionskraft kan de i viss mån ha "lånat ut" även till den nya bebyggelsen i Sävja. Flera hushåll med äldre personer som bor eller bott i dessa Uppsalas södra stadsdelar och som ingår i intervjuundersökningen bekräftar detta förhållande.

## 5 GENOMFÖRANDE AV INTERVJUUNDERSÖKNINGEN

5.1 Intervjuurvalet

Intervjuurvalet har gjorts för att det ska spegla hushållssammansättningen i grundpopulationen: de 208 hushåll som den 12 december 1984 stod i Uppsalahems intressekö för att få lägenhet i Sävja. Detta framgår av följande tabell:

|                                | Antal sökande | Andel % sökande | Antal urval | Andel % urval | Antal intervjuade | Andel intervjuade % |
|--------------------------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|-------------------|---------------------|
| Enpersoners-hushåll            | 74            | 36              | 16          | 33            | 14                | 36                  |
| Två vuxna                      | 39            | 19              | 9           | 19            | 8                 | 21                  |
| En vuxen, ett barn             | 27            | 13              | 8           | 16            | 4                 | 10                  |
| En vuxen, två barn             | 26            | 12              | 5           | 10            | 3                 | 8                   |
| En vuxen, tre barn eller fler  | 7             | 3               | 2           | 4             | 2                 | 5                   |
| Två vuxna, ett barn            | 16            | 8               | 6           | 12            | 6                 | 15                  |
| Två vuxna, två barn            | 14            | 7               | 3           | 6             | 2                 | 5                   |
| Två vuxna, tre barn eller fler | 5             | 2               | 0           | 0             | 0                 | 0                   |
|                                | 208           | 100             | 49          | 100           | 39                | 100                 |

Tabell 5:1 Fördelning av olika hushållstyper i bostadskön till Sävja och intervjuurvalet.

Hushållens storlek och sammansättning är, tror vi, avgörande för vilka krav man ställer på sin bostad. Det är därför vi valt att i första hand låta denna faktor styra intervjuurvalet.

För urvalet har vi delat in grundpopulationen i tre grupper, enpersonershushåll, hushåll om två vuxna och barnfamiljer. Indelningen har valts så därför att de tre grupperna kan förväntas ställa sinsemellan olika krav på bostaden. Inom varje grupp har sedan ett slumpmässigt urval gjorts. En begränsning för valet har dock varit att intervjupersonerna ska vara möjliga att besöka utan alltför lång resa. Vi har också valt att ej intervju invandrare, eftersom frågan om hur dessa grupper använder och värderar sin bostad är ett ämne i sig och som kräver tillgång till ny kunskap.

Intressekölstan är uppställd så att de som anmäler sig först står först i listan och de senast anmälda står sist. Vid urvalet har eftersträvat att få en så god spridning som möjligt med hänsyn till detta anmälningdatum.

I tabell 5:1 redovisas intervjuurvalet med avseende på storlek och sammansättning av hushållen. Enpersonershushållen utgör 36 % av grundpopulationen och 33 % av urvalet. Hushåll med två vuxna utgör 19 % av både grundpopulationen och urvalet, medan barnfamiljerna utgör 45 % av grundpopulationen och 48 % av intervjuurvalet.

Tabell 5:1 visar också hur många som faktiskt kunnat intervjuas av de utvalda. Den grupp som har det största bortfallet är ensamstående föräldrar med barn. Av 15 utvalda har intervjuer genomförts med nio hushåll. Av dessa har tre vägrat att delta när vi ringt dem för att bestämma tid. Av deras svar kan man förmoda att det ligger skilsmässor bakom deras behov av ny bostad och att detta förhållande också gör att de inte vill diskutera sin familjesituation och bostadsval med utomstående.

De övriga fyra bortfallen utgörs i två fall av personer som ej önskar delta i undersökningen och i två fall av personer som ej gått att hitta.

Urvalet har också skett för att det ska ha en rimlig överensstämmelse med tre andra faktorer i grundpopulationen, nämligen ålder, inkomst och sökt lägenhetsstorlek. En exakt korrespondens i dessa avseenden har vi inte eftersträvat, då hushållssammansättningen varit den viktigaste faktorn.

| Födelseår     | Antal sökande | Andel % sökande | Antal urval | Andel % urval |
|---------------|---------------|-----------------|-------------|---------------|
| 10 - 19       | 7             | 3               | 3           | 6             |
| 20 - 29       | 10            | 5               | 1           | 2             |
| 30 - 39       | 20            | 10              | 4           | 8             |
| 40 - 49       | 56            | 27              | 15          | 31            |
| 50 - 59       | 60            | 29              | 12          | 24            |
| 60 -          | 54            | 26              | 14          | 29            |
| Ingen uppgift | 1             |                 |             |               |
|               | 208           | 100             | 49          | 100           |

Tabell 5:2 Fördelning av åldersgrupper i bostadskön till Sävja och intervjuurvalet.

| Inkomst<br>tusen kronor | Antal<br>sök-<br>ande | Andel<br>% sök-<br>ande | Antal<br>urval | Andel<br>%<br>urval |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------------|
| - 49                    | 53                    | 25                      | 3              | 6                   |
| 50 - 79                 | 49                    | 24                      | 22             | 46                  |
| 80 - 109                | 47                    | 23                      | 14             | 28                  |
| 110 - 139               | 26                    | 12                      | 2              | 4                   |
| 140 -                   | 18                    | 9                       | 3              | 6                   |
| Ingen uppgift           | 15                    | 6                       | 5              | 10                  |
|                         | 208                   | 100                     | 49             | 100                 |

Tabell 5:3 Fördelning av inkomster i bostadskön till Sävja och intervjuurvalet.

| Sökt lägenhets-<br>storlek | Antal<br>sök-<br>ande | Andel<br>% sök-<br>ande | Antal<br>urval | Andel<br>%<br>urval |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------------|
| 1 rum och kök              | 5                     | 2                       | 7              | 14                  |
| 2 rum och kök              | 62                    | 30                      | 15             | 31                  |
| 3 rum och kök              | 65                    | 31                      | 16             | 33                  |
| 4 rum och kök              | 66                    | 32                      | 9              | 18                  |
| 5 rum och kök              | 10                    | 5                       | 2              | 4                   |
|                            | 208                   | 100                     | 49             | 100                 |

Tabell 5:4 Fördelning av sökta lägenhetsstorlekar i kön till Sävja och intervjuurvalet.

## 5.2 Intervjuformuläret

Intervjuundersökningen förbereddes under hösten 1984 genom att ett intervjuformulär utarbetades och prövades i fem provintervjuer. Resultaten och erfarenheterna diskuterades sedan i projektets referensgrupp och formulärets formuleringar utvecklades.

Formuläret återfinns som bilaga.

De första frågorna, I-III, tar upp hushållets sammansättning, ålder, de förvärvsarbetandes yrke och inkomst, samt antalet barn och dessas ålder.

I fråga 1 fastställs egenskaper hos hushållets nuvarande bostad, upplåtelseform, antal rum, bostadsyta och månadskostnad. Dessutom kan den intervjuade ange om viss gemensam service finns eller saknas.

Med fråga 2 ville vi fastställa om den bostadssökande önskade bosätta sig i Sävja uteslutande för de egenskapernas skull som just detta område har eller om andra skäl varit viktigare. Det visade sig, när vi vunnit någon erfarenhet av intervjuarbetet,

lämpligt att vänta med denna fråga och ställa den först efter fråga 3 i vilken den intervjuade får redogöra för sina skäl att flytta från den nuvarande bostaden. Det var då lättare att klargöra distinktionen mellan att flytta till Sävja just för att få bo där och att flytta för att man behöver en ny bostad som i och för sig ej behöver ligga i Sävja.

För att belysa hur de bostadssökande ser på möjligheten att lösa sitt bostadsproblem på annat sätt än genom att flytta till Sävja diskuterar vi med dem under fråga 4 och 5 vilka andra alternativ till ny bostad de övervägt. Som avslutning av denna diskussion får den intervjuade ange om bostaden i Sävja framstår som enda alternativ eller om andra alternativ är möjliga. Härigenom får vi en bild av hur "fritt" valet av bostad i Sävja är eller upplevs av de intervjuade.

Detta är väsentligt för bedömningen av hur de intervjuade värderar kvarteren och lägenheterna i Sävja.

De följande frågorna rör den intervjuades värdering och synpunkter på lägenheten och området. Diskussionen sker över bofaktabroschyren för det kvarter där den intervjuade valt lägenhet. Utgångspunkt för resonemanget är just den lägenhet (fråga 6) som den intervjuade valt för att diskussionen skall ansluta så nära som möjligt till detta val och de skäl som varit utslagsgivande.

Fråga 7 handlar om hur den intervjuade tänkt använda och möblera sin bostad. Avsikten är att undersöka om det redan på detta tidiga stadium går att studera hur de kompakta lägenhetslösningarna inskränker på möjligheten att använda dem samt om de boende med hjälp av bofaktabroschyren kan uppfatta lägenheternas relativt små mått.

Den viktiga frågan hur de bostadssökande värderar Sävjabostädernas sänkta standard jämfört med den lägre hyran belyses i fråga 8. Utgångspunkt är hyran i den lägenhet som faktiskt valts. Sedan den intervjuade fått ange om den relativt låga hyran varit avgörande för valet av lägenheten eller ej så prövas detta påstående. Hyran tänkes därvid höjd 10-15 % och de intervjuade ombeds avgöra om de vid denna högre hyra fortfarande vore villiga att flytta till den valda bostaden.

För dem som i så fall skulle tacka nej till att flytta till Sävja prövas till sist om detta beror på att han eller hon inte tycker att bostaden är värd detta högre pris eller om orsaken är att man inte anser sig ha råd. Detta sker genom att fråga om den högre hyran vore acceptabel för den intervjuade för en större lägenhet (med normal nyproduktionsstandard) eller ej.

I fråga 9 får den intervjuade ange vilka egenskaper som varit avgörande, vid valet mellan de två olika kvarteren, Renblomman och Blå Jungfrun.

### 5.3 Genomförande av intervjuerna

Huvuddelen av intervjuerna har genomförts under perioden januari - mars 1985 av tre medarbetare. De intervjupersoner som valts ur Uppsalahems lista har kontaktats per telefon för att bestämma tid för sammanträffande. Intervjun har i allmän-



het ägt rum i de intervjuades hem. I några fall (4 st) har samtalet ägt rum på kontoret, medan ytterligare några (3 st) har måst genomföras som telefonintervjuer. Dessa sista har dock gällt personer som valt att inte flytta till Sävja och som inte heller haft några synpunkter på kvarterens utformning. Därför har det inte varit nödvändigt att med dem gemensamt gå igenom bofaktabroschyren.

Av 49 utvalda har intervjuer genomförts med 39 - en svarsprocent på 80 %. Intervjuarbetet har underlättats genom att de bostadssökande varit mycket engagerade i sitt bostadsval. Intervjuerna har alltid inletts med att intervjuaren förklarar syftet med intervjun och vilken betydelse en saklig utvärdering av just dessa bostäder har för det framtida bostadsbyggandet i Sverige. Den förståelse de tillfrågade på så sätt fått för frågeställningarna har främjat det genomgående öppna sätt som de besvarat frågorna på. Av detta skäl vågar vi också tro att den bild vi fått av varje enskilt hushålls bevekelsegrunder för att flytta, dess värderingar av området och lägenheterna är en rättvis bild som kan ligga till grund för de tolkningar av intervjumaterialet som helhet som vi gör.

## 6 VAL AV BOSTAD

### 6.1 Skäl att flytta från den nuvarande bostaden

Ett sätt att belysa vad de bostadssökande förväntar sig av sin bostad i Sävja är att ställa det i relation till vad man flyttar ifrån och vad man är missnöjd med i sin nuvarande bostad. I intervjuformuläret har vi därför bett att få veta hurudan bostad de intervjuade har idag, hur många rum den har, hur stor den är samt vilken månadskostnaden är. De intervjuade har också fått svara på frågan varför de vill flytta från sin nuvarande bostad.

Svaren på denna fråga visar, naturligt nog, att det är förändringar i de enskilda familjerna som medför behov att lösa sin bostadsfråga på nytt sätt. Detta behov uppstår av två skäl. Dels förändringar i hushållets sammansättning: ungdomar som vill flytta från föräldrahemmet för att bo själva eller flytta ihop för att bilda nya familjer, eller samboende som separerar. Dels av skäl som hänger samman med att bostaden inte längre passar: när barnen blir större behöver barnfamiljen mer utrymme och fler rum medan äldre par som bor i villa kan behöva en lättskött bostad med tillgång till hiss.

Av de 39 intervjuade anger inte mindre än 29 att de vill flytta antingen av familjeskäl (14 st, grupp A-C i tabell 5:1) eller av skäl som hänger samman med att bostaden inte passar familjen (15 st, grupp D-F i tabell 5:2).

Av de övriga tio intervjuade vill fyra flytta därför att bostadens läge inte är tillfredsställande antingen beroende på för långt avstånd till arbetsplatsen eller att bostaden ligger på landet och man vill in till staden. Tre anger vantrivsel som orsak att vilja flytta.

Tre intervjuade anger mer speciella skäl till sin önskan att flytta. I ett fall vill den bostadssökande få loss pengar genom att sälja sin bostadsrätt och flytta till hyreshus. I ett annat fall beror det på att många bekanta flyttar till Sävja. I det tredje fallet är flyttmotivet "äventyrslystnad".

Det är att notera att ingen anger att de önskar flytta ifrån sin bostad därför att den är för dyr.

I följande tabell är de intervjuade uppdelade enligt ovan men också efter om de tackat ja till bostad i Sävja eller ej.

|  | Hela antalet | Tackar ja till bostad i Sävja | Tackar nej, har ordnat bostad på annat sätt | Tackar nej, bor kvar tillsvidare |
|--|--------------|-------------------------------|---|----------------------------------|
| A. Vill flytta från föräldrahemmet                     | 6            | 5                             | 0   | 1                                |
| B. Vill flytta samman och bilda familj                 | 4            | 4                             | 0   | 0                                |
| C. Separation  | 4            | 2                             | 2   | 0                                |
| D1. Vill flytta för att få större lägenhet             | 8            | 5                             | 2   | 1                                |
| D2. Nuv. bostads läge ej tillfredsställande för barn   | 3            | 3                             | 0   | 0                                |
| E. Pensionärer som vill få modernare och bekvämare     | 2            | 2                             | 0   | 0                                |
| F. Nuvarande bostad för stor och svårskött (villa)     | 2            | 1                             | 0   | 1                                |
| G. Bostadens läge i förhållande till staden el. jobbet | 4            | 2                             | 2   | 0                                |
| H. Vantrivsel  | 3            | 0                             | 3   | 0                                |
| I. Nuvarande bostad för dyr                            | 0            | 0                             | 0   | 0                                |
| J. Andra skäl  | 3            | 1                             | 0   | 2                                |
|  | 39           | 25                            | 7   | 7                                |

Tabell 6:1 Skäl att flytta från nuvarande bostad. Invervjuurvalet. Antal svar i olika kategorier.

Dessa hushåll fördelar sig enligt tabell 6:2 på olika hushållsstorlekar och hushållssammansättningar.

|                     | Hela<br>antalet | 25 hushåll<br>som vill<br>flytta | 7 hushåll<br>som flyttar<br>till annat<br>ställe | 7 hushåll<br>som stan-<br>nar kvar<br>tills-<br>vidare |
|---------------------|-----------------|----------------------------------|--|--|
| Enpersonershushåll  | 12              | 8                                | 2  | 2  |
| Tvåpersonershushåll | 10              | 7                                | 2  | 1  |
| En vuxen, ett barn  | 4               | 2                                | 1  | 1  |
| En vuxen, två barn  | 3               | 1                                | 2  | 0  |
| En vuxen, tre barn  | 2               | 0                                | 0  | 2  |
| Två vuxna, ett barn | 6               | 6                                | 0  | 0  |
| Två vuxna, två barn | 2               | 1                                | 0  | 1  |
|                     | 39              | 25                               | 7  | 7  |

Tabell 6:2 Hushållstyper fördelat på beslut att flytta till Sävja eller ej.

Av de 17 barnfamiljerna har sju bestämt sig för att inte flytta till Sävja. Dessa består framför allt av enföräldershushåll, medan samtliga intervjuade tvåföräldershushåll valt att flytta till Sävja. Däremot går det att se en skillnad i hushållens ålder. De barnfamiljer som bestämt sig för att flytta till Sävja är i allmänhet yngre än de som ej vill flytta dit. I den första gruppen är hushållsföreståndaren född senare än 1950 utom i två fall (födda -45 och -48). I de familjer som ej vill flytta till Sävja är hushållsföreståndarna födda före 1950 (utom ett fall född -55).

## 6.2 Skäl att flytta just till Sävja

Vad är det då som gör att folk vill flytta till Sävja? Vilka fördelar ser man med att bo i Uppsalahems område där? Hur spelar boendekostnaden in? I följande tabell har de intervjuade grupperats efter vilka huvudskäl de angivit.

|  | Hela antalet | Antal som flyttar till Uppsalahem i Sävja | Antal som flyttar till annat område i Sävja | Antal som ej flyttat el. flyttat till något annat ställe |
|--|--------------|---|---|--|
| Läge:<br>Närheten till föräldrahemmet                  | 5            | 4   |   | 1  |
| Läge:<br>Närheten till släkt el. bekanta               | 4            | 3   |   | 1  |
| Läge:<br>Närheten till jobbet                          | 4            | 2   |   | 2  |
| Läge:<br>Närheten till natur och fritidsaktiviteter    | 9            | 4   | 2   | 3  |
| Barnvänligt  | 6            | 6   |   |  |
| Möjligheten att få lägenhet i en hus-typ man vill bo i | 6            | 4   |   | 2  |
| Möjligheten att få lägenhet snabbt                     | 3            | 2   |   | 1  |
| Billigare boende                                       | 0            | 0   |   | 0  |
| Inga fördelar med Sävja                                | 2            |   |   | 2  |
|  | 39           | 25  | 2   | 12   |

Tabell 6:3 Huvudskäl att flytta till Sävja.

När en familj bestämmer sig för att flytta till ett visst område är det ofta en rad skäl som har betydelse för det slutliga valet. I intervjuerna har vi med familjerna diskuterat oss fram till vad som är att betrakta som huvudskäl för att söka sig just till Sävja.

#### Läge

För många hushåll är Sävjas läge ett huvudskäl för att söka bostad där, antingen det betyder närhet till föräldrar, släkt, bekanta, arbetsplats, eller närhet till skogs- och strövområden och Ekoln, Mälaren, med bad och båtsport. Inte mindre än 22 av de 39 intervjuade hushållen anger läget som huvudskäl till att flytta till Sävja.

## Barnvänligt

Sex familjer med barn eller med väntat barn flyttar till Sävja för att skapa bättre förutsättningar för sina barn. De egenskaper som enligt dessa hushåll gör boendet i Sävja barnvänligt är för tre av hushållen av mer allmän karaktär:

- o Barnet kan få kamrater i Sävja, då många barnfamiljer kommer att flytta dit (två hushåll).
- o Sävjas läge nära naturen.

För de övriga tre hushållen kan man säga att bostädernas egenskaper har en större betydelse.

- o Två familjer kommer att bo i radhus och det är den nära markkontakten som är bra för barnen, menar de.
- o Ett hushåll nämner den bilfria gårdsmiljön som särskilt viktig för beslutet att flytta till Sävja.

## Hustyp

Sex hushåll anger att möjligheten att få bostad i rätt hustyp varit avgörande, när de beslutat sig att söka bostad i Sävja. Hyresradhus är en mycket populär boendeform. I Uppsalahems Sävjaområde har de varit mycket eftertraktade och snabbt blivit bokade av hyresgäster.

Även den typ av tvåvånings egeningångshus som byggs i Sävja är sedan lång tid populär. Den förekommer i flera andra Uppsalaförorter: Gottsunda, Årsta m fl. Hustypen är, som vi nämnt, organiserad så att varje hushåll har egen ingång som nås antingen direkt från mark eller via en trappa som används bara av ett hushåll.

Av de sex hushåll som uppgivit att möjligheten att få bostad i rätt hustyp varit huvudskälet till att söka bostad i Sävja är det tre som önskat egeningångshus och tre som önskat radhus.

Barnfamiljerna uppger ofta att hustypen varit viktig för valet att flytta till Sävja. Tre barnfamiljer befinner sig i denna grupp som anger hustypen som huvudskäl.

## Möjligt att få lägenhet snabbt

För personer som separerar är det ofta viktigt att snabbt få en bostad. Två sådana hushåll återfinns här liksom en person som vill flytta från föräldrahemmet.

Slutligen har två hushåll, sedan de tagit del av broschyrmaterial och besökt platsen, beslutat sig för att inte flytta till Sävja då de vare sig gillar bostäderna eller ser någon fördel med områdets planering eller läge.

## Billigare boende

Inget hushåll uppger som huvudskäl att det i Sävja skulle få ett billigare boende. Däremot tycker tre barnfamiljer att själva idén att bygga billigare är bra och de är beredda att bo i en lägenhet med något minskad yta, när de vet att detta innebär en något minskad kostnad för dem.

6.3 Andra bostadsalternativ än Sävja

Av de 39 intervjuade hushållen har 25 tackat ja till Sävja. När dessa 25 hushåll tillfrågas om Sävja framstår som det "enda" eller "det bästa" alternativet eller om andra bostadsalternativ

varit tänkbara resp övervägts svarar 19 hushåll att Sävja är det bästa alternativet, medan fem anger att de inte haft andra alternativ att välja på: Sävja var för dem det enda alternativet. Dessa fem hushåll kännetecknas av att de inte haft ekonomiska möjligheter att köpa villa eller bostadsrätt och av att de inte kunnat välja något annat av Uppsalahems områden, då väntetiden till dessa är för lång. Flera av dem har nämligen behov av att flytta snabbt t ex då skälet är separation.

Detta innebär emellertid inte att alla 19 som anger Sävja som bästa alternativ faktiskt haft möjlighet att välja bostad någon annanstans. Åtminstone fyra av dessa hushåll säger att de haft bråttom att lösa sitt bostadsproblem och detta torde ha haft betydelse för att de valt att flytta till Sävja.

Det är fullt möjligt att ett hushåll kan anse att Sävja är det "bästa" alternativet trots att några andra alternativ ej övervägts. I intervjuundersökningen finns t ex ett pensionärspar som blivit uppsagt från sin nuvarande omoderna bostad. Denna ligger i Bergsbrunna - Nantunaområdet, där de gamla har många vänner och bekanta. Man kan förmoda att för detta par framstår en modern bostad i den egna trakten som bättre än att behöva flytta till ett servicehus långt borta.

De 14 hushåll som ej kommer att flytta till Sävja har naturligtvis alla konstaterat att andra alternativ varit möjliga. De har som regel högre inkomster än de som tackat ja till Sävja. För hälften (7 st) av dessa hushåll gäller att åtminstone en inkomst per hushåll ligger över 100.000 kronor om året. För de 25 som tackat ja är motsvarande andel ungefär en fjärdedel (6 st).

(Det är fråga om i intervjun uppgivna inkomster inte uppgifter ur Uppsalahems köllistor.)

Vi kan konstatera att det existerar hushåll som saknar andra alternativ att lösa sitt bostadsproblem än allmännyttans nyproduktion. För dem som tackat ja till Sävja (25 hushåll) i vårt intervjuurval finns det minst 5 hushåll (20 %) för vilka detta gäller. Denna andel är emellertid (för de 39 intervjuade) troligen betydligt högre då ytterligare fyra hushåll av allt att döma hör till denna grupp. Det faktum att högre inkomsttagare i större utsträckning tackat nej till Sävja styrker slutsatsen att en inte obetydlig del av de sökande är hänvisade till att hyra nyproducerade bostäder. Detta är av betydelse när man diskuterar normernas berättigande resp rimliga omfattning. Det är inte minst dessa hushålls intressen av en god bostad som normerna bevakar.

#### 6.4 Hur de bostadssökande väljer bostad

Det helt dominerande intrycket från intervjuerna är att de bostadssökande träffar väl genomtänkta, rationella val utifrån varje hushålls speciella situation. En viss skillnad finns mellan de allra yngsta personerna - ungdomar som flyttar från sina föräldrar - och de äldre hushållen. De äldre hushållen har ofta tänkt igenom sitt bostadsval mer noggrant än de yngsta för vilka möjligheten att överhuvudtaget få en egen bostad och att få den relativt snabbt i några fall är viktigare än att välja

mellan olika lägenhetsutformningar. Detta utesluter inte att de gör sig tankar om lägenhetsutformningen, om var de vill bo i kvarteret och om de olika kvartersutformningarna. De äldre hushållen har ofta en bredare erfarenhet av vilka problem som kan uppstå pga bostadens utformning.

## Hustyp

I avsnitt 6.2 redogörs för vilka huvudskäl de bostadssökande har för att flytta till Sävja. En grupp anger att möjligheten att få lägenhet i en hustyp som man vill ha är avgörande (sex av de 25 som flyttar till Sävja).

För många fler familjer är hustypen ett viktigt kriterium för vilken lägenhet man väljer. 16 hushåll av de 25 som flyttar till Sävja fäster vikt vid hustypen. I samtliga fall önskar de radhus eller egeningångshus. Uppsalahem har också mycket snabbt kunnat hyra ut radhusen och även egeningångshusen har varit eftersökta. Till skillnad från radhusen och egeningångshusen har uthyrningen av punkthuslägenheterna, särskilt de minsta gått trögt. Detta speglas också av att ingen av de intervjuade ger särskilt uttryck för önskan att bo i punkthus för någon egenskap som just punkthuset har.

Det ena pensionärsparet i intervjuundersökningen har självklart valt att bo i punkthus, då de vill bo i någon av de övre våningarna och därför måste ha hiss - övriga hustyper saknar ju hiss. Det andra pensionärsparet har fått lägenhet i punkthus men i markplan och är därför ej beroende av hiss. De kunde lika gärna tänka sig att bo i egeningångshus. Några av de intervjuade ungdomarna hamnar automatiskt i punkthus, eftersom de valt lägenheter på 1 rok - en typ som bara finns i punkthus.

Av de 39 hushåll vi intervjuat är 18 barnfamiljer. Av dessa har nio valt att flytta till Uppsalahems Sävjaområde och av dem kommer fem att flytta till egeningångshus och fyra till radhus. Två familjer som väntar barn har också valt egeningångshus men bara den ena har fått det. Den andra familjen hänvisades till lägenhet i punkthus.

Egeningångshuset är attraktivt för barnfamiljer. De kan sköta hanteringen av barnvagnar, kälkar, skidor, trehjulingar och andra skrymmande och smutsande uteleksaker på ett mer oberoende sätt än vad man kan i ett vanligt trapphus. Där måste man samsas med flera andra hushåll av vilka somliga kanske inte själva har barn och därför kan sakna förståelse för denna hantering, vilket kan leda till konflikter.

I bottenvåningens lägenheter har egeningångshuset lika god markkontakt som ett radhus, men även lägenheterna på andra våningen har genom den egna trappan nära till marken. Detta bidrar till att göra hustypen attraktiv för barnfamiljerna.

Markkontakten och det oberoende boendet kännetecknar givetvis även radhuset.

## Läge i kvarteret

Om valet av hustyp ger uttryck för önskemålet om ett visst oberoende så kännetecknas valet av bostadens läge i kvarteret av strävan till avskildhet, åtminstone för de intervjuade som tar upp läget i kvarteret som ett kriterium för valet av lägenhet. Så är fallet för tio hushåll av de 25 som flyttar till Sävja. De söker sig t ex till gavellägenheten i ett



egeningångshus och helst om den vetter mot friområden och ej ligger mitt i kvarteret. Hit hör tre barnfamiljer som behöver större lägenhet och två par som skall flytta ihop. En ung man som flyttar hemifrån har valt en punkthuslägenhet överst i huset som vetter mot skogen. En förklaring till detta är den i båda kvarteren ganska täta husplaceringen. Det står klart att de bostadssökande strävar efter avskildhet och att genom att välja bostadens läge värnar sin integritet.

Att bo på  
marken eller  
i de övre  
våningarna

Avskildhet kan också den nå som får lägenhet på översta våningen i ett hus. Han eller hon har ingen som bor över sig och han är relativt fredad från förbipasserandes insyn. Fyra hushåll som skall flytta till egeningångshus i Sävja är nöjda med att ha fått det övre planet just för den större avskildhet de kan få där.

För tre andra hushåll som också ska flytta till egeningångshus är det däremot markkontakten som man kan få i bottenplanet som är attraktiv. Det är tre yngre par, varav ett med barn och ett med ett planerat barn.

För dem som väljer radhus är ju markkontakten en självklar egenskap. Av dem som beslutat sig för att flytta till Sävja är det fem hushåll som ansökt om att få hyra ett radhus. Fyra av dem är barnfamiljer där just markkontakten är viktig för barnets skull. Det femte hushållet är en medelålders man som ska bilda familj.

Lägenhets-  
storlek

För de ungdomar i intervjuurvalet som överväger att flytta från föräldrahemmet gäller att deras val av lägenhetsstorlek speglar deras inkomst. Lägenheter om ett rum och kök söks av två unga kvinnor med låg inkomst (31.000 resp 15.000 kr/år). Den ena av dessa har valt att bo kvar i sin nuvarande bostad. Tre ungdomar som söker två rum och kök har löner på cirka 70.000 kronor medan den ende som önskar en trea tjänar 84.000 kronor. Denne uppger också att han har behov av ett extra rum "som fotolab".

Barnfamiljerna i intervjuurvalet kännetecknas ofta av önskemålet att genom flyttningen skaffa sig flera rum än vad de har i sin nuvarande bostad. Av nio barnfamiljer av de 25 hushåll som skall flytta till Sävja får sju ett rum mer än de har idag, medan två hushåll får samma antal som idag. De små lägenhetsytorna i Sävja innebär att inte alla kommer att få lika stor yta som i sin nuvarande bostad utan tvärtom får de en minskad yta. Så får till exempel två barnfamiljer, varav en ensamstående mor, som idag har trerummare på ca 80 m<sup>2</sup> en minskning av bostadsytan med cirka 10 m<sup>2</sup> när de väljer en fyrrummare på 69,8 m<sup>2</sup>. En minskning av ytan får också två barnfamiljer som bor i relativt spatiösa villor, men det är ju mindre anmärkningsvärt. Övriga barnfamiljer får dock samtidigt med ökningen av antalet rum också en större yta.

Planlösning-  
arna

När de bostadssökande föredrar radhuset och egeningångshuset sker valet inte bara genom att de tittar i bofaktabroschyerna för de två kvarteren. Minst lika viktigt är att de sökande har en allmän uppfattning om vad de olika hustyperna har för egenskaper.

När det gäller att välja mellan de olika lägenhetstyperna som kan vara aktuella för en viss familj så är de sökande i högre grad hänvisade till bofaktabroschyrens redovisning av planlösningarna. Deras möjlighet att bedöma lägenheternas egenskaper blir då beroende av denna redovisnings kvalitet samt av den egna förmågan att tillgodogöra sig information av detta slag.

De intervjuade har i allmänhet skaffat sig en god bild av många av den valda lägenhetens egenskaper. De har oftast fastställt var i kvarteret lägenheten ligger och hur man går från lägenheten för att nå sophus, tvättstugor och parkeringsplatser.

Också lägenhetens organisation, rumssambanden, har de intervjuade satt sig in i, liksom all utrustning i form av garderober, badkar, möjlighet att komplettera med egen tvättmaskin, tele- och TV-uttag m m. Dessutom noteras fönsterplaceringar och dörrplaceringar.

När det gäller de intervjuades föreställning om bostadens faktiska mått, rummens storlek och möbleringsmöjligheter är bilden mer problematisk. Många hushåll, men långtifrån alla, har mätt i planerna för att se om de får plats med sina möbler. Även om de gjort det är det ingen garanti för att de har fått en riktig uppfattning av vilka konsekvenser de ofta mycket små rummen har för möblering och användbarhet.

Några av de vanligaste synpunkterna på planlösningarna:

#### A Renblomman.

Synpunkter från de 14 hushåll som valt detta kvarter.

- o C:a 40 % av Renblommans lägenheter har kök som endast nås över vardagsrummet. Samtliga tre hushåll som valt sådana lägenheter påpekar detta förhållande och ser det som en nackdel. Det gäller två ungdomar som flyttar hemifrån och en medelålders man som söker radhus för att flytta ihop med sin sambo.
- o Hygienrummen i Renblomman är riktiga badrum - försedda med badkar. För en av barnfamiljerna är badkaret avgörande för valet av Renblomman framför Blå Jungfrun och flera andra uppskattar det. Badrummet ger emellertid inte någon plats för installation av egen tvättmaskin, vilket tre hushåll som valt Renblomman påpekar.
- o Renblommans små mått uppmärksammas av tre familjer. En av dem tänker göra sig av med sin hörnssoffa som de tror blir för otymplig i det nya vardagsrummet.
- o Andra kommentarer gäller fönster i badrum som uppskattas när de finns och som åtminstone en familj skulle velat ha, men i den valda lägenheten finns inget sådant.

## B Blå Jungfrun.

Synpunkter från de 11 hushåll som valt detta kvarter.

- o Flera hushåll har uppmärksammat att antalet garderober är förhållandevis litet (normen för förvaring är inte helt uppfyllt i Blå Jungfrun). Särskilt fyra barnfamiljer tror att detta är en nackdel.
- o Sex hushåll framhåller de små mätten hos vissa rum som en nackdel. En barnfamilj som flyttar från en stor villa hade egentligen behov bara av fyra rum men valde ett radhus på fem rum och kök för att få ett matrum för finare måltider (sovrummet intill allrummet). Denna matplats hade de eljest haft i vardagsrummet (allrummet) om det hade varit stort nog.
- o Blå Jungfruns planlösningar följer en princip där allrummet ligger i mitten och de övriga rummen grupperas runt det. Två barnfamiljer har noterat detta men drar helt olika slutsatser: Mysigt med sovrummen och köket runt allrummet, säger en. Det blir svärmöblerat då så mycket yta av det redan snålt tilltagna rummet (18 m<sup>2</sup>) måste tas i anspråk för kommunikation och då så många öppningar vetter mot rummet, säger en annan.
- o Hörnfönstret i köket i egeningångshusen uppskattas som en trevlig detalj av två hushåll.

### 6.5 Hur de bostadssökande väljer mellan kvarteren

En idé med att utse två vinnare i Sävjatävlingen, som får bygga var sitt kvarter, var att de bostadssökande genom sitt val mellan kvarteren skulle få ge uttryck för sin värdering av hur kostnad och kvalitet i boendet bör avvägas.

Några av de skillnader mellan kvarteren som borde ha betydelse för de bostadssökandes val är:

- o Renblomman har genomgående ekparkett i vardagsrummet medan Blå Jungfrun har linoleum.
- o Renblomman har badkar i hygienrummen medan Blå Jungfrun ej utrustats med sådana. I stället finns det dusch och plats för tvättmaskin. I Renblommans badrum är visserligen förberedda för tvättmaskinsinstallation, men det blir trångt i badrummet med en tvättmaskin.
- o I Renblomman uppfylls i huvudsak SBN:s krav på förvaring i form av garderober resp klädkammare. Utrymme och utrustning för förvaring underskrider normen något i Blå Jungfrun.
- o Ytorna för de olika lägenhetstyperna i Renblomman är generellt sett något mindre än i Blå Jungfrun. Det innebär att för vissa lägenhetstyper kan man i Blå Jungfrun få en större lägenhet till samma hyreskostnad som i det andra kvarteret, eftersom kvadratmeterpriset är lägre i Blå Jungfrun.

- o Gårdsutformningen skiljer sig markant åt mellan de båda kvarteren, trots att man delvis eftersträvat samma mål: gemenskap och deltagande i den gemensamma boendemiljön. Kv Blå Jungfruns egeningsångshus är organiserade i parallella rader med kropparna i nord-sydlig riktning mitt i kvarteret. Radhusen ligger i söder mot huvudgatan i en lite friare gruppering. Punkthusen ligger längst mot norr i kvarteret och står på rad. Kv Renblomman däremot blandar punkthus och egeningsångshus och låter dessa bilda kringbyggda gårdar. Radhusen ligger borterst i kvarteret med ryggen mot skogen. De principer som styrts denna skilda gårdsgruppering är för båda byggföretagen viktig.

ABV menar att blandningen av hustyper och de kringbyggda gårdarna i kv Renblomman, som innebär en ökning av anläggningskostnaden skall befrämja och ge uttryck för en önskad gemenskap bland de boende. Byggpaul å sin sida har med sin enklare kvartersuppläggning kunnat hålla nere anläggningskostnaderna samtidigt som man hävdar, tvärtemot vad ABV säger, att det är separeringen av hustyper som ska ge förutsättningar för gemenskap, därigenom att man inte splittrar hushåll av samma typ på olika gårdar utan håller dem samlade. Människor i ungefär samma situation har lättare att komma överens, är tanken.

De kriterier som de bostadssökande har för sitt val mellan kvarteren är av skiftande art. De ansluter väl till de ovan uppräknade skillnaderna mellan kvarteren. Det är emellertid inte möjligt att av våra intervjuer dra någon allmän slutsats av typen "de bostadssökande föredrar kvarteret X och anger härför skälen Y och Z".

Tvärtom är det så att en viss egenskap hos det ena kvarteret som betraktas som en fördel av en sökande kan bli föremål för kritik och avgöra valet till kvarterets nackdel när det gäller en annan. Så är särskilt fallet med olikheterna i gårdsutformningen.

Av de 39 hushåll som vi intervjuat har 25 bestämt sig för att flytta till Sävja. Dessa 25 fördelar sig med 14 hushåll på Renblomman och 11 på Blå Jungfrun. Sex av dem som valt Renblomman har emellertid inte gjort något reellt val utan flyttat till Renblomman eftersom det kvarteret blir färdigt först och därigenom utgör det snabbaste sättet att få bostad.

De övriga åtta som valt Renblomman redovisar följande skäl att föredra detta kvarter:

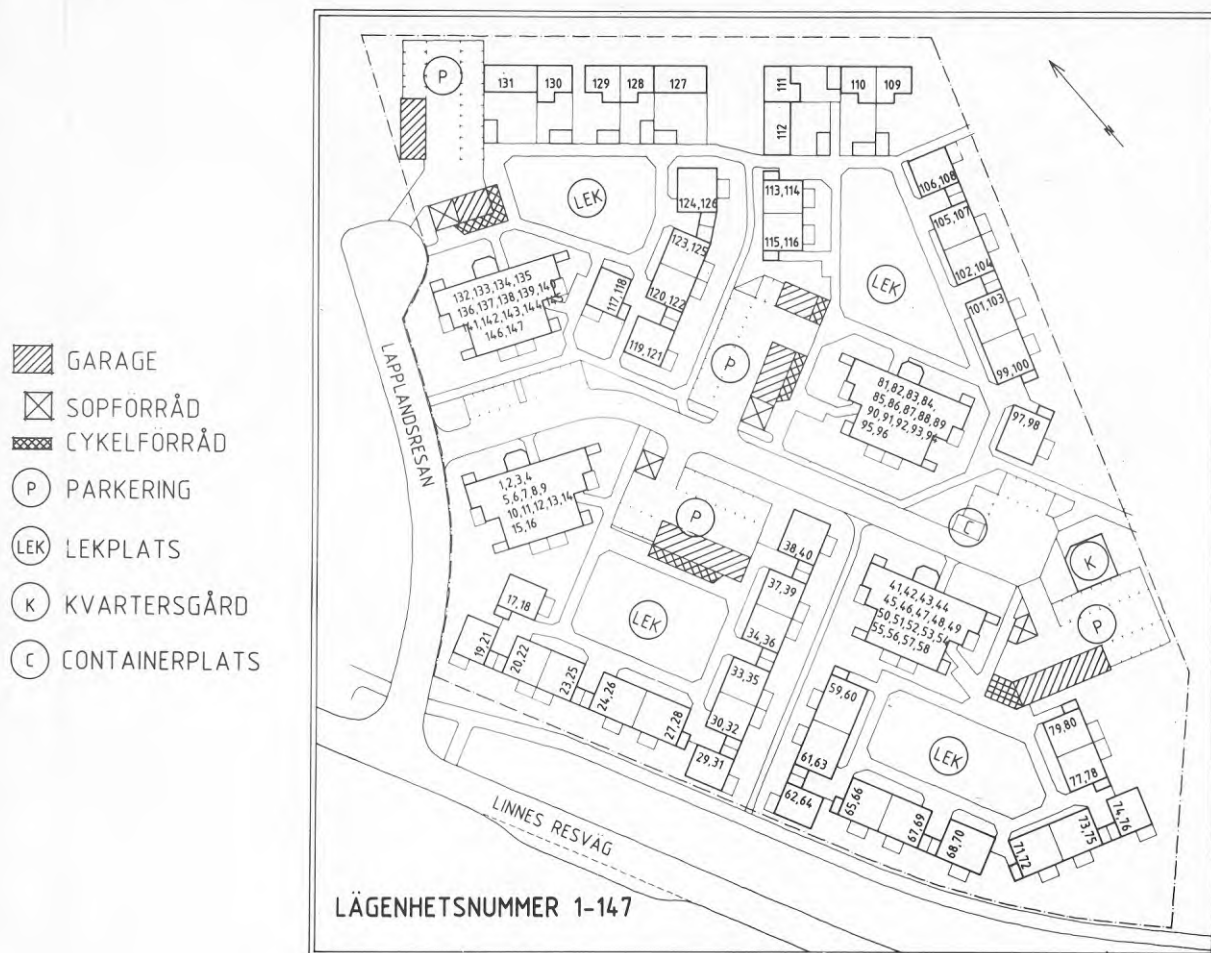
- o Planlösningen i den sökta lägenheten fällde utslaget samt Renblommans "mysigare" gårdar.
- o Renblomman ger "luftigare intryck".
- o Blå Jungfruns hus ser ut som "kaserner" (kommentar efter besök på byggarbetsplatsen).
- o Renblomman ligger närmare busshållplatsen.
- o Renblommans lägenheter har badkar.

- o För små lägenheter i Blå Jungfrun. Den intervjuade har haft treor i punkthus att välja på. I Renblomman är de 68,9 m<sup>2</sup> men i Blå Jungfrun 63,5 m<sup>2</sup>.
- o Planlösningen, för den aktuella lägenhetstypen 3 rok i egeningångshus.
- o Renblommans radhus ligger mot skogen. I Blå Jungfrun ligger de inte lika fredat utan mot vägen. Den intervjuade tror att det "blir mer spring" runt radhusen i Blå Jungfrun. Blå Jungfruns radhus har karaktär av längor, vilket den intervjuade tycker känns tråkigt. I Renblomman, menar han, har radhusen en friare gruppering.

Elva intervjuade har bestämt sig för att söka bostad i kv Blå Jungfrun. Av dessa är det en som inte lämnar några synpunkter alls på valet mellan de två kvarteren. Det beror på att den intervjuade enbart var intresserad av radhus och sådana fanns vid valtillfället kvar endast i kv Blå Jungfrun. De övriga tio anger följande skäl till att föredra Blå Jungfrun.

- o Blå Jungfruns husgruppering lättare att orientera sig i.
- o Renblommans gårdsbild rörig.
- o Utemiljön bättre: fina gårdar, bra att de bygger så billigt.
- o Gårdarna i Renblomman hopträngda, bättre lägenheter i Blå Jungfrun.
- o Renblomman dyrare i hyra (två hushåll). En ung man som flyttar hemifrån har valt mellan 2 rok i Blå Jungfrun 54,8 m<sup>2</sup>, 1.418 kr/mån och 2 rok i Renblomman 52,2 m<sup>2</sup>, 1.466 kr/mån.
- o Radhusets storlek var avgörande; man behövde 5 rok. (I Renblomman har radhusen som mest 4 rok.) Det extra rummet skall användas som matsal.
- o Lägenhetens plan och läge i kvarteret.
- o Lägenhetsutformningen i Blå Jungfrun bättre. Den intervjuade ogillade bl a att man i radhusen i Renblomman måste gå genom vardagsrummet för att komma till köket.
- o Lägenheterna i Renblomman verkade mindre. Det faktum att man kunde få fönster i badrum föll slutliga utslaget för Blå Jungfrun. Den intervjuade har valt 3 rok i egeningångshus 67,1 m<sup>2</sup>, 1.662 kr/mån. Alternativet i Renblomman har 59,1 m<sup>2</sup> yta och kostar 1.647 kr/mån.

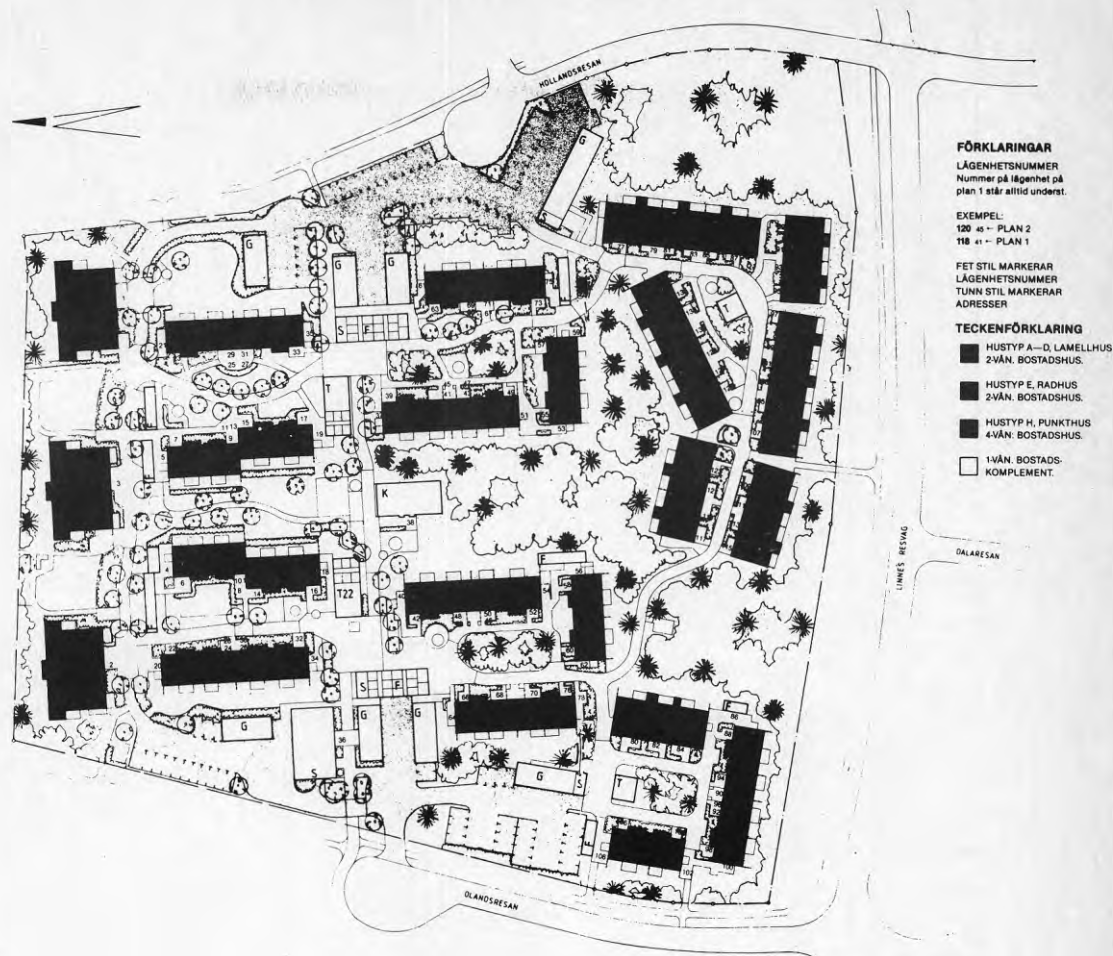
14 av de intervjuade hushållen har tackat nej till bostad i Sävja. Sex av dem tar över huvudtaget inte ställning till bostädernas egenskaper, eftersom de redan flyttat eller bestämt sig för att tillsvidare bo kvar.



Figur 6:1 Situationsplan för kv Renblomman. Källa: Bofaktabroschyr för kvarteret.

5 hushåll lämnade följande synpunkter när de ombads att jämföra kvarteren.

- o Renblommans gårdar ser trevligare ut än Blå Jungfruns. Två hushåll tycker så. I det ena fallet tyckte den intervjuade först att Blå Jungfrun var trevligare. Sedan hon fått sätta sig in i kvarterens planer bättre så föredrog hon Renblomman.
- o I Blå Jungfrun kan man få långt till soprummen och det är ganska trångt mellan husen.
- o Blå Jungfrun har bättre planlösningar. Den intervjuade anser att många lägenheter i Renblomman har kök som bara nås över vardagsrum.
- o Det fria läget på radhusen bättre i Renblomman än i Blå Jungfrun, vars radhus ligger mot vägen. Bättre standard i Renblomman (parkett i vardagsrum).



Figur 6:2 Situationsplan för kv Blå Jungfrun. Originalen i färg.  
Källa: Bofaktabroschyr för kvarteret.

Tre hushåll ställer sig kritiska till Sävja. Satsningen på ganska små lägenheter, den standardsänkning som representeras av linoleumgolven i Blå Jungfruns vardagsrum och sänkningen av rumshöjden, de som trånga upplevda gårdarna passar inte dessa hushåll. De tyckte dessutom att försörjningen med dagligvaruaffärer inte motsvarade vad man behöver.

När vi skärskådar de skäl som behandlar gårdsformen, är det tydligt att de intervjuade inte har kunnat få grepp om avsikterna bakom Renblommans utformning. Bland dem som föredrar Renblomman är det bara två som talar om dess gårdar som en fördel. Gårdarna karakteriseras emellertid mycket vagt: "mysigare", "luftigare" och de intervjuade har inte kunnat specificera sina intryck längre än så. Den tredje som överhuvudtaget tar upp gårdsutformningen är den unge mannen som liknar Blå Jungfrun vid "kaserner" och som därför föredrar Renblomman. Han säger emellertid ingenting om vad han tycker om Renblomman.

I fyra intervjuer med dem som valt en bostad i Blå Jungfrun framkommer kritiska synpunkter på Renblommans gårdar. De upplevs som trånga och röriga ("lättare att orientera sig i Blå Jungfrun").

Vi tror att orsaken till att så få av de intervjuade uppfattat Renblommans gårdar på det avsedda sättet är att söka i presentationen i bofaktabroschyren. Bilden av kvarteret presenteras på inte mindre än tre ställen i broschyren. På broschyrens framsida finns en axonometrisk bild av kvarteret: en frihands-teckning som på ett schematiskt sätt med mycket tunna tuschstreck visar hus, gårdar, träd och vägar. Husens tak har fått en blå färg. För ett öga som ej är tränat i att motta redovisning av denna sort är denna axonometri säkert mycket svårläst, dess grafiska form inbjuder inte heller till att försöka dechiffrera dess innehåll. Detsamma gäller för de två situationsplaner som återfinns inne i broschyren. Det är enkla streckoriginal som redovisar hus, vägar, parkeringsplatser, garage, cykel- och sopförråd och lekplatser men utan konkretion och differentiering i ytorna, vilket gör dem svårlästa.

I jämförelse härmed framstår redovisningen av Blå Jungfrun i dess bofaktabroschyr som tydligare. De visar kvarteret endast en gång men då i större skala på ett helt uppslag. Hus, vägar, gräsytor, parkeringar och vegetation har differentierats med olika färger som gör det lätt att särskilja dem och därmed orientera sig i planen. Hade Renblomman fått en liknande presentation så, tror vi, att fler av de intervjuade hade kunnat ta till sig dess form. Detta illustreras ju gott av den intervju där den intervjuade först föredrog Blå Jungfrun, men sedan hon satt sig mer in i de båda förslagen ändrade sig till Renblommans förmån.

#### 6.6 Hyrans betydelse

Till dem som valt ut en lägenhet i Sävja som de vill flytta till ställer vi följande fråga, sedan vi konstaterat vilken den aktuella lägenhetens hyra (inkl värme) är: Skulle Ni fortfarande vara villig att hyra denna lägenhet om hyran vore 10 - 15 % högre?

16 familjer av de 25 som flyttar till Sävja säger att en sådan måttlig hyreshöjning inte spelar så stor roll att de skulle ompröva beslutet att flytta. De uppger också att andra saker än hyran har varit avgörande för bostadsvalet.

De övriga nio av dessa 25 säger att den tänkta högre hyran ej vore acceptabel och att de skulle tackat nej till den aktuella lägenheten om den haft en sådan hyra.

Det finns en intressant skillnad mellan de två grupperna. Av de 16 som skulle acceptera en högre hyra är endast en fjärdedel barnfamiljer. Bland de nio som tackar nej till bostaden vid en högre hyra är över hälften, fem st, barnfamiljer och dessutom finns två par som väntar barn. De övriga två hushållen är ensamstående ungdomar som flyttar hemifrån.

Om barnfamiljerna i de båda grupperna jämförs så finner man att de barnfamiljer som skulle acceptera en högre månadskostnad för bostaden också genomgående har högre uppgivna inkomster än de som tackar nej vid högre kostnad. Familjerna som accepterar den högre kostnaden har inkomster enligt nedanstående tabell.



|                  | löner<br>-85 | tax.ink.<br>-84 | lgh                  | faktisk<br>hyra |
|------------------|--------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| <u>Hushåll 1</u> |              |                 |                      |                 |
| Två vuxna        | 90.000       | 75.000          | 4 rok                | 2.137 kr        |
| 1 barn (1/2 år)  | 60.000       | 48.600          | 91,8 m <sup>2</sup>  | (radhus)        |
| <u>Hushåll 2</u> |              |                 |                      |                 |
| Två vuxna        |              |                 | 5 rok                | 2.325 kr        |
| 1 barn (9 år)    | 100.000      | 85.000          | 102,3 m <sup>2</sup> | (radhus)        |
| <u>Hushåll 3</u> |              |                 |                      |                 |
| Två vuxna        | 100.000      |                 | 3 rok                | 1.662 kr        |
| 1 barn (5 år)    | 50.000       | 46.900          | 67 m <sup>2</sup>    |                 |
| <u>Hushåll 4</u> |              |                 |                      |                 |
| Två vuxna        | 112.000      | 99.100          | 4 rok                | 2.137 kr        |
| 1 barn           | 45.000       | 59.100          | 91,8 m <sup>2</sup>  | (radhus)        |

Tabell 6:3 Hushåll med barn som accepterar en tänkt högre hyra. Inkomst, lön, familjesammansättning.

Vi har låtit kommunens avdelning för bostadsbidrag beräkna vad de tänkta höjningarna av hyran skulle innebära för de fem barnfamiljer som ej accepterar en tänkt högre hyra. Nedanstående tabell ger besked om att hushållen inte skulle få något större bostadsbidrag utan huvudsakligen få bära hela den ökade kostnaden själva. Hyra 1 är den faktiska hyran, hyra 2 den tänkta högre hyran. Under den angivna hyran återfinns det bostadsbidrag som skulle utbetalas.

|  | löner  | tax.ink. | lgh                 | hyra 1<br>bost.<br>bidr.1 | hyra 2<br>bost.<br>bidr.2 |
|--|--------|----------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| <u>Hushåll 1</u>                           |        |          |                     |                           |                           |
| 2 vuxna,                                   | 80.000 | 69.300   | 4 rok               | 1.860                     | 2.100                     |
| 1 barn (2 år)                              | 60.000 | 67.100   | 69,8 m <sup>2</sup> | 0                         | 0                         |
| <u>Hushåll 2</u>                           |        |          |                     |                           |                           |
| 2 vuxna,                                   | 80.000 | 76.600   | 5 rok               | 2.140                     | 2.400                     |
| 1 barn (1 år)                              | 45.000 | 17.200   | 91,8 m <sup>2</sup> | 187                       | 187                       |
| <u>Hushåll 3</u>                           |        |          |                     |                           |                           |
| 2 vuxna,                                   | 85.000 | 77.500   | 4 rok               | 1.877                     | 2.100                     |
| 2 barn<br>(9 år, 11 år)                    | 44.000 | 35.000   | 77,8 m <sup>2</sup> | 232                       | 232                       |
| <u>Hushåll 4</u>                           |        |          |                     |                           |                           |
| 1 vuxen,                                   | 56.000 | 53.500   | 4 rok               | 1.860                     | 2.050                     |
| 1 barn (6 år)<br>+1 barn ibland<br>(13 år) |        |          | 69,8 m <sup>2</sup> | 873                       | 873                       |
| <u>Hushåll 5</u>                           |        |          |                     |                           |                           |
| 1 vuxen                                    | 60.000 | 73.800   | 3 rok               | 1.662                     | 1.800                     |
| 1 barn (2 år)                              |        |          | 67,1 m <sup>2</sup> | 562                       | 582                       |

Tabell 6:4 Hushåll med barn som ej accepterar en tänkt högre hyra. Inkomst, lön, familjesammansättning samt bostadsbidrag vid angivna löner.

En stor del av dem som flyttar till Sävja tycks ej vara särskilt känsliga för en marginell höjning av hyran (10 - 15 %). 150 - 250 kronor mer i hyra är något som många hushåll anser sig klara av om de samtidigt ser att de kan lösa andra problem genom att flytta till Sävja.

Det faktum att just barnfamiljer är en viktig grupp bland dem vars ekonomi är så känslig att de säger sig ha svårt att bära den aktuella hyreshöjningen är intressant och problematisk.

Erfarenheter från SIB:s stora bostadsvaneundersökning, omfattande 308 hushåll och redovisade bl a i M 80:4 "Bostaden i norm och verklighet" visar att det just är barnfamiljer som har behov av stora ytor i sin bostad.

I kapitlet "Sovrum i norm och verklighet" står det under punkt 5: "Om rumsantalet är för litet för att medge ett sovrum åt varje barn (t ex 4 personer i 3 RK) får barnen i stor utsträckning dela det större s k föräldrasovrummet. Här förekommer det också att barnen faktiskt får varsitt rum genom att föräldrarna t ex sover i vardagsrummet. Av hushållen där barnen inte kan få egna rum önskar 80 % ett extra barnsovrum. Viljan att ge barnen egna rum är hög redan då barnen är i förskoleåldern och accentueras när barnen börjar skolan."

Att barnfamiljernas behov av extra yta är mycket reellt framgår ju också av att en majoritet av samtliga barnfamiljer i riket faktiskt bor i småhus. För hushåll med 1, 2 eller 3 barn och flera är respektive andel som bor i småhus 57 %, 71 % och 75 % enligt Folk- och bostadsräkningen 1980.

Om man överväger att sänka boendekostnaderna genom att minska bostadsytorna i nybyggda bostäder, måste man vara medveten om att det för vissa barnfamiljer kan innebära uppenbara nackdelar. Vare sig de väljer att bosätta sig i en lägenhet med tillräcklig yta, men med en kostnad som är svår att bära, eller de väljer en billigare bostad men med en yta som är mindre än behovet.



UNDERSÖKNING II  
Enkät



## 7. VAL MELLAN TVÅ LÄGENHETER

### 7.1 Undersökningens syfte

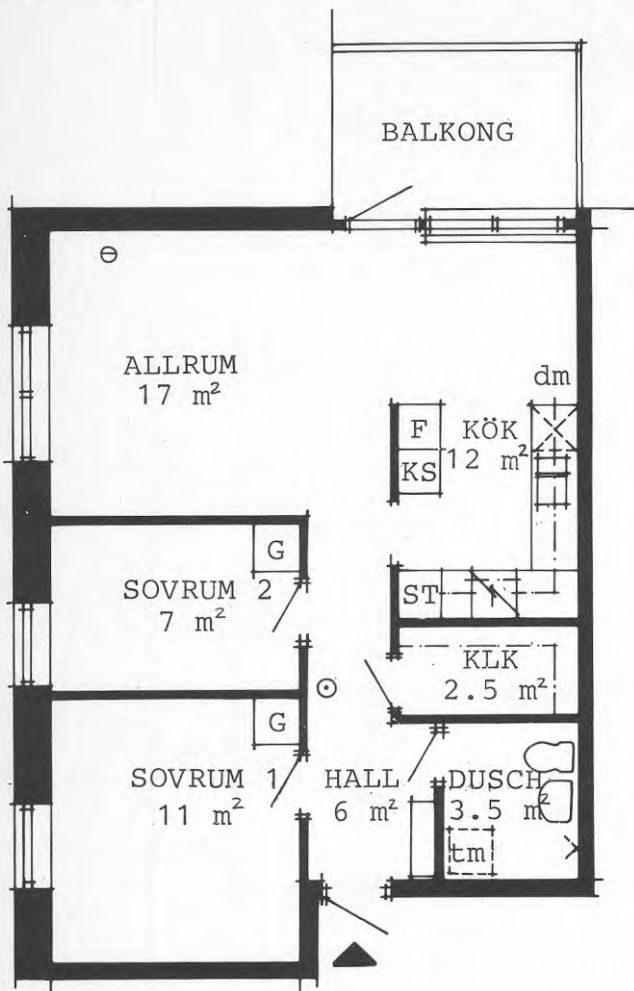
Alla som söker bostad om 2 rok och 3 rok i Uppsalahems Sävjaområde har i en enkät fått göra ett hypotetiskt val mellan två olika lägenheter. De som söker tvåor får därvid välja mellan två tvåor och de som söker treor väljer mellan två treor. Valet sker mellan bostäder med olika standard och olika kostnad.

Enkäten återfinns som bilaga. Den har utformats så att de två bostäder som valet sker emellan ej är knutna till något läge i en situationsplan eller väderstrecksorientering och ej heller till någon hustyp. Syftet härmed är att valet som de tillfrågade gör i så hög grad som möjligt skall avse vägningen mellan kostnad och kvalitet oberoende av andra faktorer som visserligen alltid är av vikt vid ett bostadsval, men som kan dölja vilken av faktorerna som är viktigast för de bostadssökande, standarden eller månadskostnaden. Valet som de tillfrågade ombeds göra är hypotetiskt - i själva verket har ju de bostadssökande fler alternativ än de två i enkäten presenterade lägenheterna att välja på när de faktiskt väljer en lägenhet i Sävja. Valsituationen grundar sig i alla fall på två viktiga realiteter:

- o De båda lägenheterna är producerade i stort sett samtidigt och under samma förutsättningar vad gäller t ex läge. I den mån deras månadskostnad speglar den faktiska produktionskostnaden så ger den prislapp som lägenheterna försetts med en rättvis bild av vad den extra ytan och standarden i den större lägenheten kostar för bostadskonsumenten.
- o De bostadssökande får enkäten tillhanda just under en period då deras bostadsval är aktuellt och de har ett starkt engagemang i detta val. Detta innebär att varje hushåll har alla frågor aktuella om vad som kan vara en lämplig bostadsutformning för just det hushållet, vad hushållskassan kan tåla för hyra osv. Detta gör att de svar vi får på våra frågor i enkäten speglar en mer reflekterande inställning än om vi frågat vilka boende som helst om vilken av de två lägenheterna de skulle vilja ha.

De mindre och något billigare lägenheterna i varje par är valda ur kvarteret Blå Jungfrun. De återfinns i kvarterets punkthus. De dyrare, något större och något bättre utrustade lägenheterna i varje par hör till kvarteret Renblomman. Också dessa är punkthuslägenheter. Det är emellertid viktigt att komma ihåg att enkäten ej avser att anställa en generell jämförelse mellan de två kvarterens lägenhetstyper. Kv Blå Jungfruns lägenheter betingar ett lägre pris per kvadratmeter och år men är i gengäld ofta större till ytan än kv Renblomman. I enkäten har vi i stället valt lägenheter ur kv Blå Jungfrun som är mindre till ytan än dem vi valt ur kv Renblomman för att på så sätt få tydliga skillnader i fråga om storlek, utrustning och pris. Dessutom skiljer sig lägenheterna åt i fråga om planlösningarna.

A



## LÄGENHET A

3 RUM OCH KÖK

YTA: 63,7 M<sup>2</sup>

HYRA: 1603 KR / MÅN.

## MATERIAL I LÄGENHET A

Golv i hall, sovrum, klädkammare, allrum och kök:

linoleum

Golv i duschrum:

plastmatta

Vägg i hall, sovrum och allrum:

tapet

Vägg i klädkammare och kök:

målning, kakel över diskbänk

Vägg i duschrum:

kakel, målning

Skala 1:100



| Fördelar lägenhet A (fyll i): | Nackdelar lägenhet A (fyll i): |
|-------------------------------|--------------------------------|
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |

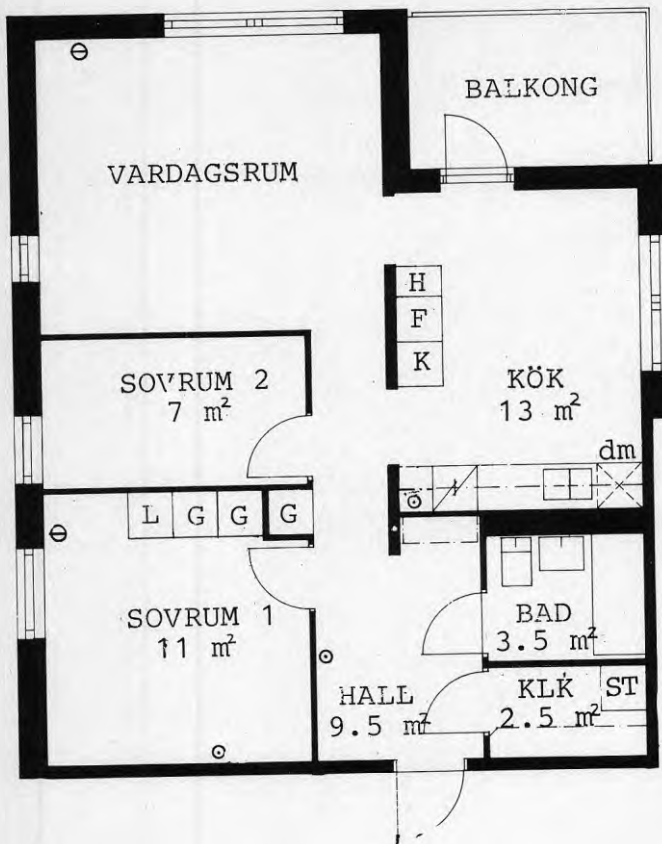
## FÖRKLARINGAR

- ⊖ = uttag för TV-antenn
- ⊙ = telefonjack
- tm = förberett för tvättmaskin
- dm = förberett för diskmaskin
- G = garderob
- L = linneskåp
- ST = städskåp
- KF = kombinerad kyl och frys
- K = kylskåp
- F = frysskåp
- H = högsåp
- KLK = klädkammare

Om valet bara stod mellan de två jag väljer att hyra  A

Huvudskälet till mitt val är (m)



**B****LÄGENHET B****3 RUM OCH KÖK****YTA: 68,9 M<sup>2</sup>****HYRA: 1788 KR / MÅN.****MATERIAL I LÄGENHET B**

Golv i vardagsrum: ekparkett

Golv i hall, sovrum, klädkammare och kök: linoleum

Golv i badrum: plastmatta

Vägg i hall, sovrum och vardagsrum: tapet

Vägg i klädkammare och kök: målning, kakel över diskbänk

| Fördelar lägenhet B (fyll i): | Nackdelar lägenhet B (fyll i): |
|-------------------------------|--------------------------------|
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |

enheterna A och B skulle  
(markera med kryss!)

ra kort): \_\_\_\_\_

Fig 7:1 Enkätformuläret  
för trerummare

**TACK PÅ FÖRHAND!**

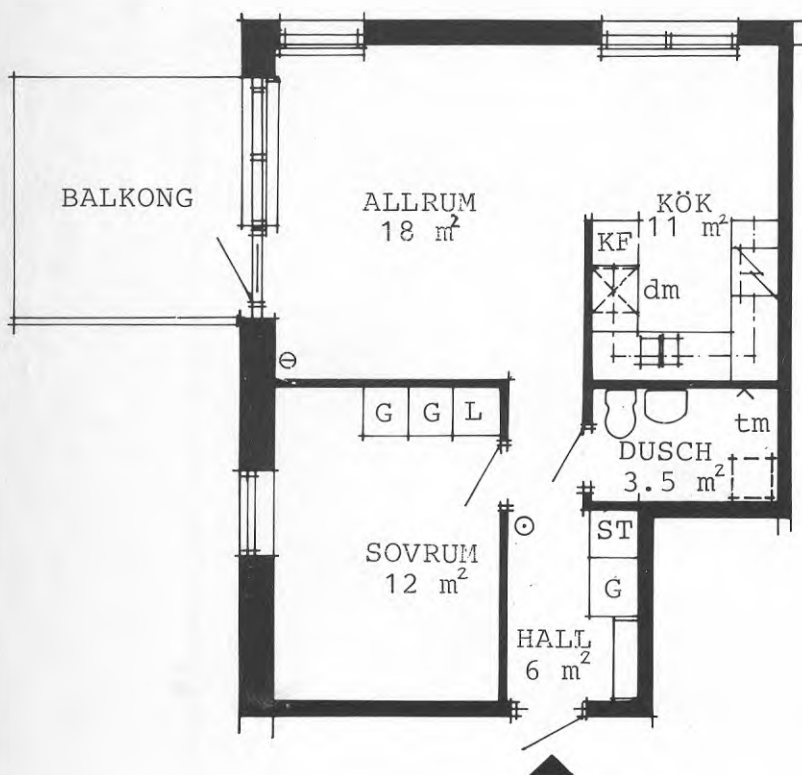
# X

## LÄGENHET X

### 2 RUM OCH KÖK

YTA: 52,9 m<sup>2</sup>

HYRA: 1375 KR / MÅN.



#### MATERIAL I LÄGENHET X

Golv i hall, sovrum, allrum och kök: linoleum

Golv i duschrum: plastmatta

Vägg i hall, sovrum och allrum: tapet

Vägg i kök: målning, kakel över diskbänk

Vägg i duschrum: kakel, målning

Skala 1:100



| Fördelar lägenhet X (fyll i): | Nackdelar lägenhet X (fyll i): |
|-------------------------------|--------------------------------|
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |

#### FÖRKLARINGAR

- ⊖ = uttag för TV-antenn
- ⊙ = telefonjack
- tm = förberett för tvättmaskin
- dm = förberett för diskmaskin
- G = garderob
- L = linneskåp
- ST = städsåp
- KF = kombinerad kyl och frys
- K = kylskåp
- F = frysskåp
- H = högsåp
- KLK = klädskåp

Om valet bara stod mellan de jag väljer att hyra  A

Huvudskälet till mitt val är

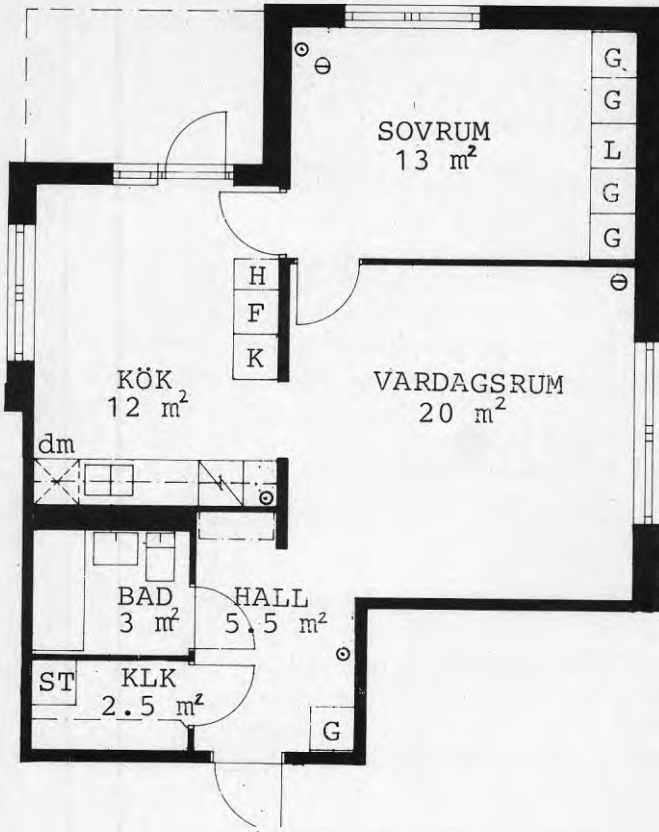
# Y

## LÄGENHET Y

2 RUM OCH KÖK

YTA: 61,2 M<sup>2</sup>

HYRA: 1593 KR / MÅN.



### MATERIAL I LÄGENHET Y

Golv i vardagsrum: ekparkett

Golv i hall, sovrum, klädkammare och kök: linoleum

Golv i badrum: plastmatta

Vägg i hall, sovrum och vardagsrum: tapet

Vägg i klädkammare och kök: målning, kakel över diskbänk

Vägg i badrum: kakel, målning

| Fördelar lägenhet Y (fyll i): | Nackdelar lägenhet Y (fyll i): |
|-------------------------------|--------------------------------|
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |
|                               |                                |

lägenheterna A och B skulle  
 B (markera med kryss!)  
 (vara kort): \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Fig 7:2 Enkätformuläret för tvårummare

**TACK PÅ FÖRHAND!**

## 7.2 Skillnaderna mellan lägenheterna

Tvåorna är på 52,9 resp 61,2 m<sup>2</sup> och kostar 1375 resp 1593 kr i månadshyra. Treorna är på 63,7 resp 68,9 m<sup>2</sup>. Hyran är 1603 resp 1788 kr.

Lägenheterna visas i enkäten i ritning i skala 1:100 på ett och samma uppslag så att det blir lätt för de tillfrågade att jämföra dem. För varje lägenhet finns angivet ytmaterial i de olika rummen, standard vad gäller utrustning, tele- och TV-anlutningar, garderober, badkar m m. Vidare anges lägenhetens yta samt månadskostnaden.

Skillnaderna mellan lägenheterna framgår av det bilagda enkätformuläret.

Förutom skillnaderna i fråga om yta, kvalitet, utrustning och pris skiljer sig lägenheterna åt vad gäller planlösningarna. De båda mindre lägenheterna i varje par har ett helt öppet samband mellan vardagsrum - matplats - kök. Köket saknar eget fönster och får dagsljus från matplatsens fönster. Dessa lägenheter har inte badkar i sina hygienrum utan dusch. Däremot får de boende plats med en egen tvättmaskin i hygienrummet, vilket ej är fallet i de större lägenheterna i varje par i enkäten.

Den större och bättre utrustade tvåan och trean har kök som är något mer avskilda från vardagsrummet än de mindre lägenheternas. Dock saknas dörr i öppningen mellan kök och vardagsrum. Ett något märkligt förhållande kan noteras för den större tvåan. Sovrummet ligger längst bort i lägenheten, bakom vardagsrummet. Detta har inneburit att sovrumsrummet fått två dörrar, en mot vardagsrummet och en mot köket, förmodligen för att uppfylla byggnormens rådtext som anger att i lägenheter om två rum och kök får sovrumsrummet nås över vardagsrum om det även nås över kök. Syftet med detta är att den som befinner sig i sovrumsrummet skall slippa gå genom vardagsrummet och besvära/besväras av den som är där, när han eller hon uppsöker badrummet. Syftet uppfylls dock ej i detta fall då inte heller köket kan nås neutralt utan man måste ändå passera vardagsrummet för att komma till hallen och badrummet.

## 7.3 Enkätens uppläggning och genomförande

Enkätformuläret är utformat så att de båda lägenheterna presenteras på samma uppslag i skala 1:100 med angivande av standard, material, ytstorlek och kostnad. För varje lägenhet får så de tillfrågade ange de fördelar och nackdelar som de tycker lägenheten har. Längst ned på uppslaget får de tillfrågade göra valet mellan de båda lägenheterna samt ge en kort motivering till valet. Vi har inte försökt att i själva enkätformuläret kategorisera för- och nackdelar med lägenheterna genom att lämna fasta svarsalternativ. Sådana skulle förmodligen styra de tillfrågades val i alltför hög grad. Genom att ge dem helt öppna möjligheter att specificera för- och nackdelar med lägenheterna kan vi i stället på ett intressant sätt belysa hur de bostadssökande läser och sätter sig in i information av denna typ.

Alla hushåll som sökte tvåor (62 st) och treor (66 st) i Uppsalahems Sävjakö fick enkäten i mitten av mars 1985 tillsammans med ett introduktionsbrev som förklarade vad denna undersökning gick ut på och varför deras hjälp var nödvändig. I denna första omgång kom ca 50 svar in. Därför upprepades utskicket en gång i mitten av april och ytterligare en gång i maj. Slutligen har ett mindre antal (12 st) kontaktats per telefon och gjort sitt val muntligt. På så sätt har vi fått in 102 svar sammanlagt, 55 för treorna och 47 för tvåorna.

Sedan tre hushåll som ej varit anträffbara varken per telefon eller post räknats bort återstår 125 personer som erhållit enkäten. Av dessa har 102 svarat, en svarsprocent på 82 %. Av de 60 som söker tvårummare har vi fått 47 svar (78 %) och av de 65 som söker trerummare har vi fått 55 svar (85 %).

#### 7.4 De större lägenheterna föredrogs

Liksom i intervjuundersökningen kännetecknas det val som de tillfrågade gör i enkäten av rationella överväganden. De har tagit fasta på den information om lägenhetsparet som finns i enkätformuläret och på ett påtagligt engagerat sätt gjort listor över för- och nackdelar med båda lägenheterna. När de sedan väljer och motiverar sitt val utgör motiveringen oftast en sammanfattning av vilka av de angivna för- och nackdelarna som varit avgörande. Mera sällan motiveras valet med allmänna resonemang.

För både tvårummarna och trerummarna är resultatet lika tydligt. De hushåll som svarat föredrar nästan genomgående den större och bättre utrustade lägenheten. För tvårummare gäller det att 79 % (37 st) av 47 som svarat vill ha den större lägenheten, 15 % (7 st) tycker att den mindre är bättre medan 3 personer (6 %) ej kunnat bestämma vilken av lägenheterna de föredrar.

Tendensen är ännu tydligare för trerummarnas del. 84 % (46 st) av de 55 som svarat skulle välja den större lägenheten om valet bara stod mellan de två presenterade lägenheterna. 11 % (sex st) skulle välja den mindre medan 5 % (tre st) ej kunnat bestämma sig.

#### 7.5 För- och nackdelar med de två lägenheterna

De för- och nackdelar som de olika hushållen uppger är av skiftande art. De viktigaste fördelarna som de sammanlagt 83 personer som väljer de större lägenheterna i varje par ser med de valda lägenheterna är följande: (siffrorna inom parentes anger hur ofta ett förhållande anges som fördel)

- o Parketten (42)
- o Antalet garderober (40)
- o Bra kök (35). Ytterligare 5 anför att köket blir dagsljusbelyst och ytterligare 8 anger att den större avskildheten mellan kök och vardagsrum i lägenhet B och Y är en stor fördel.

- o Den större arean (30)
- o Bra planlösning (23)
- o Badrummet är försett med badkar (20)
- o Lägenheterna Y och B är rikligare utrustade med uttag för tele och TV (19)
- o Större hall (16)

Härtill kommer en mängd andra förhållanden som hushållen betraktar som fördelar men som inte tas upp lika ofta. Många av de synpunkterna är dock välgrundade och värda att tas på allvar: Fördelen med att B- och Y-lägenheterna har kyl- och frysskåp separat i högskåp, fönster som vetter åt tre olika väderstreck samt att badrummet har riktigt badkar.

Endast sju hushåll i gruppen som valt den större lägenheten tar upp hyran som kriterium för sitt val. Av dessa anger sex att den högre hyran är motiverad för den större lägenheten då man får både större area och högre standard för pengarna. Den sjunde ser den högre hyran som en nackdel men väljer ändå den större lägenheten.

De viktigaste nackdelarna gruppen som valt de större lägenheterna ser med dessa är följande:

- o I badrummet finns ej plats för någon egen tvättmaskin (13)
- o Badrummet saknar fönster (9)
- o Öppningen mellan köket och vardagsrummet saknar dörr (8). Även mellan hall och vardagsrum borde det finnas dörr tycker tre personer.
- o Städskåp i klädkammaren är opraktiskt (7)

Andra nackdelar som ej tas upp lika ofta är t ex att vardagsrummet är svårmöblerat bl a därför att så stor del av det är kommunikationsutrymme, det mindre sovrummet i trean är för litet samt att det är lång väg mellan sovrum och badrum i tvåan.

Om vi övergår till att se hur samma grupp, de som valt den större lägenheten, värderar den mindre lägenheten i varje par, A- och X-lägenheterna, finner vi följande viktiga fördelar.

- o Duschrummet ger plats för tvättmaskin.
- o Lägenheten ger ett ljust intryck.
- o Trevligt med öppet samband vardagsrum - matplats
- o Den lägre hyran.

Sedan de tillfrågade angivit för- och nackdelar i enkäten ombeds de välja en av lägenheterna under den tänkta förutsättningen att de ej har några andra alternativ att välja på än de två presenterade. De ombeds också motivera valet. De till-

frågade väljer i de allra flesta fall att göra detta genom att räkna upp de viktigaste fördelarna de ser med den valda lägenheten, dvs de väljer de avgörande förhållanden i den redan gjorda listan över för- och nackdelar.

För att bedöma de tillfrågades motiveringar för sitt val har vi delat in skälen i fyra huvudgrupper nämligen planlösning, standard, storlek och hyra. Eftersom olika hushåll anger olika antal motiveringar för sitt val har sedan varje huvudgrupp "poängsatts" på två olika sätt. Dels är angivet hur ofta ett skäl är angivet ("frekvens"), dels har skälen givits olika vikt beroende på antalet skäl varje svarande anger ("poäng"). Om valet motiveras med tre skäl t ex standard, planlösning och storlek får vardera skälet 1/3 poäng. Om skälen för en som svarar är två t ex kökets utformning och standarden får vardera skälet 1/2 poäng.

Huvudgrupperna är följande för dem som valt den större lägenheten i varje par.

- o Planlösningen. De tillfrågade föredrar att köket är avskilt från vardagsrummet i B- och Y-lägenheterna samt att köket där ger utrymme för matplats.
 

|          |    |
|----------|----|
| Frekvens | 57 |
| Poäng    | 30 |
- o Storlek. För många är den större arean avgörande för valet.
 

|          |      |
|----------|------|
| Frekvens | 33   |
| Poäng    | 20,8 |
- o Standard. Det är mycket vanligt att motivera sitt val med den högre standarden som B- och Y-lägenheterna har i fråga om antal garderober, antal uttag för telefon och TV och ekparketten i vardagsrummet. Hit har också räknats fördelen att det i den större tvåan finns en klädkammare som saknas helt i den mindre.
 

|          |    |
|----------|----|
| Frekvens | 41 |
| Poäng    | 17 |
- o Hyran. Resonemanget om att den högre hyran är acceptabel då man får mer för pengarna i de större lägenheterna finns med i de svarandes motiveringar.
 

|          |   |
|----------|---|
| Frekvens | 7 |
| Poäng    | 4 |

Poängberäkningen innebär att summan poäng måste bli lika stor som antalet hushåll som valt de större lägenheterna, nämligen 83. För de ovan angivna huvudmotiveringarna är summan 72. De resterande 11 poängen fördelar sig på angivna motiv som inte självklart faller in i huvudgruppens. Dessa är:

- o Större hall. B- och Y-lägenheterna har en något rymligare hall.
 

|          |     |
|----------|-----|
| Frekvens | 3   |
| Poäng    | 1,5 |
- o Balkong i kontakt med köket.
 

|          |   |
|----------|---|
| Frekvens | 5 |
| Poäng    | 2 |

- o Allmänna skäl. Det förekommer motiveringar som inte är direkt knutna till de tidigare uppräknade fördelarna. Dessa är t ex av typen "jag tror denna lägenhet har mer finess" eller "denna lägenhet passar äldre kvalitetsmedveten person".

|          |      |
|----------|------|
| Frekvens | 11   |
| Poäng    | 7,67 |

#### 7.6 Beskrivning av dem som valt de mindre lägenheterna

De sju hushåll som föredrar den mindre tvåan är alla ensamstående vuxna. Sex av dem är unga, födda 1958 eller senare, en är född 1937. Tre har uppgivit inkomster på ca 75.000 kr om året, en på 50.000 kr. Inkomstuppgift saknas för de övriga tre, men deras taxerade inkomster har kontrollerats och ligger på 0, 45.000 och 100.000 kronor.

Detta innebär att de inte skiljer sig i avseendena familjetyp och ålder från de övriga 62 hushållen som söker tvåor i Sävja. 49 av dessa är enpersonershushåll och 11 är hushåll med två vuxna. Hälften av de sökande är födda 1960 eller senare. För sex av dem visar tillgängliga uppgifter på låga eller relativt låga inkomster.

Av dem som väljer den mindre tvåan anger fem att det är den lägre hyran som är utslagsgivande för valet. En säger att det är duschen som gör att han föredrar den mindre lägenheten. Den sjunde lämnar följande långa motivering: "Den är bättre planerad. Passar mig bättre både ekonomiskt och storleksmässigt. Man klarar sig gott och väl med duschkabin. Ett plus är uttaget för tvättmaskinen och diskmaskinen. Bra med stor balkong."

De sex hushåll som föredrar den mindre trean (A-lägenheten) består av tre barnfamiljer, ett hushåll om två vuxna och två ensamstående. Fyra hushåll har uppgivit löner mellan 90.000 kr och 100.000 kr. Ett hushåll har en lön på 40.000 kr och ett hushåll på 125.000 kr.

På samma sätt som gäller för dem som föredrar den billigare tvårummaren kan man för dessa sex hushåll inte urskilja några särskilda egenskaper jämfört med hela gruppen om 66 personer som söker treor i Sävja. 31 hushåll av dessa är barnfamiljer. 20 hushåll består av två vuxna och 15 ensamstående. Även här ligger de flestas uppgivna inkomster mellan 50.000 och 110.000 kr (46 st). Uppgift saknas för 8 hushåll. Få personer i gruppen är födda före 1940 (14 st). 18 av de sökande är födda på 40-talet, 22 på femtiotalet och 12 efter 1960.

De sex som föredrar den mindre trean skiljer sig från dem som valt den mindre tvåan därigenom att alla utom en i sina motiveringar till valet ej tar upp den fördelaktigare hyran.

Den enda som ser hyran som ett motiv till valet är en ensamstående pappa med ett småbarn. Han uppger inkomsten 96.000 kr.

Han uppger emellertid ytterligare ett motiv till sitt val nämligen det öppna sambandet mellan vardagsrum - matplats och kök. Det är detta skäl som är utslagsgivande för ytterligare



fyra av dessa hushåll. Det sista hushållet slutligen väljer den mindre trean pga möjligheten att ansluta egen tvättmaskin i duschrummet.

Trots den något högre hyran föredrar alltså merparten av dem som svarat den större och bättre utrustade lägenheten. Detta kan bero på olika förhållanden. Det troligaste är att de bostadssökande är medvetna om att hyresnivån i nybyggda lägenheter är hög och normalt sett till och med högre än vad som är fallet i Sävja. Den trots allt ganska måttliga skillnaden i pris mellan lägenheterna i de två paren (218 kr/mån för tvåorna, 185 kr/mån för treorna) är inte tillräcklig för att särskilt många skall välja den mindre lägenheten. De bostadssökande är beredda att betala tvåhundra kronor extra i månaden för att få ett rimligt antal garderober, en något större yta att bo på och ett kök som är ett rum med eget fönster och inte bara en arbetsplats.

## SAMMANFATTNING

I Uppsalahem AB:s två nybyggda kvarter Renblomman och Blå Jungfrun i Sävja i Uppsala har hyrorna för bostäderna kunnat sättas något lägre än i normal nyproduktion. Detta har bl a uppnåtts genom avsteg från Svensk byggnorm. Lägenheternas rum har gjorts mindre än vad byggnormen föreskriver och planlösningarna ger exempel på normavsteg.

Denna undersökning avser att i två etapper, varav föreliggande rapport redovisar den första, belysa hur de bostadssökande respektive de boende bedömer och använder dessa lägenheter och hur de väger den minskade kostnaden mot den sänkta standarden.

I denna första etapp har undersökts vilka hushåll med avseende på ålder, inkomst och storlek som söker bostad i Uppsalahems Sävjaområde, hur dessa hushåll väljer mellan de två kvarteren som har olika egenskaper och olika hyra samt hur de bostadssökande värderar förhållandet mellan hyran och bostadens kvalitet.

Undersökningen har använt två olika metoder för att belysa dessa frågor. I UNDERSÖKNING I har Uppsalahems köllistor bearbetats och jämförelser gjorts mellan samtliga sökande till Sävja och de sökande till andra områden. Ur kön på 208 personer har 39 intervjuats.

I UNDERSÖKNING II har samtliga som söker lägenhet om 2 rok och 3 rok i Sävja ställts inför ett hypotetiskt val mellan två lägenheter med olika standard och olika kostnad. Syftet härmed är att renodla valet till att gälla just vägnings mellan kostnad och kvalitet.

### UNDERSÖKNING I

Till Sävja söker sig unga hushåll helt enligt vad som är att vänta i nybyggda flerbostadshusområden.

Vad gäller inkomsterna för dem som söker bostad i Sävja visar undersökningen att det inte tycks föreligga någon väsentlig skillnad i förhållande till sökande till jämförbara områden.

Hushållssammansättningen karakteriseras av den stora andelen en- och tvåpersonershushåll och av, ofta små, barnfamiljer. Sävja passar barnfamiljernas behov i flera avseenden: det naturnära läget, det relativt marknära boendet, de från trafik relativt fredade gårdarna, egenskaper som Sävja delar med andra nyproducerade områden utanför staden. I ett liknande område, Ekeby, finns också en stor andel barnfamiljer bland de sökande.

En- och tvåpersonershushållen utan barn tenderar att söka lägenheter med fler antal rum än vad de sökande till de jämförda områdena gör. Antagandet att de mindre lägenhetsytorna i Sävja innebär att hushållen söker lägenheter med fler antal rum förefaller vara korrekt för hushåll utan barn.

För barnfamiljerna gäller däremot att de inte söker lägenheter med flera rum än vad barnfamiljer som söker till andra områden gör.

De skäl som de intervjuade uppger för att de vill flytta från sin nuvarande bostad är vanliga familjeskäl: ungdomar som flyttar hemifrån eller vill bilda familj eller par som separerar, och att bostaden inte längre passar när familjerna får fler barn resp när barnen blir större.

När hushållen bestämmer sig för att flytta till Sävja har det framför allt att göra med Sävjabostädernas läge. För många är det därvid av betydelse att det är nära till natur- och strövområden, för andra innebär läget att de får nära till jobbet eller till släkt och vänner.

Många av barnfamiljerna uppskattar det marknära boendet som radhusen och egeningångshusen erbjuder och detta är en bidragande orsak till varför dessa hushåll söker sig till Sävja. Punkthusen är ej lika efterfrågade.

Ingen anger som huvudskäl att de vill flytta till Sävja därför att Sävja erbjuder ett billigare boende. Man finner inte heller tanken på lägre boendekostnader genom en minskning av ytan i sig som särskilt attraktiv. Andra förhållanden är mer avgörande. För en grupp i intervjuundersökningen är det emellertid så att den relativt låga hyran för en modern bostad har betydelse vid beslutet att flytta till Sävja. Det är barnfamiljer med lägre inkomster än genomsnittet.

16 familjer av de 25 i intervjuundersökningen, som flyttar till Sävja, uppger att en måttlig hyreshöjning och 10 - 15 % inte spelar så stor roll att de skulle ompröva beslutet att flytta. De övriga nio säger att den tänkta högre hyran ej vore acceptabel och att de skulle tacka nej till den aktuella lägenheten om den haft en sådan hyra.

Det finns en viktig skillnad mellan de två grupperna. I den senare dominerar barnfamiljerna. Om också barnfamiljerna i de båda grupperna jämförs så visar det sig att de barnfamiljer som skulle acceptera en högre månadskostnad genomgående har högre inkomster än de som tackar nej vid högre kostnad. Hänsyn har tagits till eventuella högre bostadsbidrag.

Av intervjuer och enkätsvar framgår att de bostadssökande har en god förmåga att sätta sig in i och läsa lägenhetsplanerna i bofaktabroschyrerna. De skaffar sig en god uppfattning om utrustningens omfattning och om rumssambanden. Däremot är det svårare för dem att få en korrekt uppfattning om rummens faktiska storlek, hur litet ett sjukvadratmeters sovrum faktiskt är, när det möbleras, att ett vardagsrum på 18 m<sup>2</sup> är litet om stora ytor av det går åt till passager till andra rum.

## UNDERSÖKNING II

Alla som sökte bostad om 2 rok och 3 rok i Sävja fick i en enkät göra ett hypotetiskt val mellan två olika lägenheter. Valet gällde mellan två jämförbara två- respektive tre-rums-lägenheter. För respektive par fanns emellertid klara skillnader i standard och kostnad. Planlösningarna presenterades så att en jämförelse dem emellan skulle underlättas. Nära 80 % av dem

som valde mellan tvårummarna valde den något större och dyrare lägenheten. Motsvarande siffra för dem som valde mellan de två trerumslägenheterna var ännu tydligare, 85 %.

Ett viktigt skäl var planlösningen. De svarande angav att de föredrog att köket var avskilt från vardagsrummet. Den större arean var också viktig liksom den högre standarden med parkett i vardagsrummet och fler garderober.

Hyresskillnaden, 218 kr/mån för tvåorna och 185 kr/mån för treorna, är inte tillräcklig för att särskilt många skall välja den mindre och sämre utrustade lägenheten.

#### Fortsatt forskning

Strävan att minska boendekostnaderna genom att minska lägenhetsytorna är uppenbarligen problematisk. En- och tvåpersonershushållen tenderar att välja lägenheter med flera rum. Barnfamiljer med svag ekonomi kan ej handla på motsvarande sätt.

Det är nu utomordentligt angeläget att undersöka hur de kompakta lägenheterna fungerar i praktiken, speciellt för dessa barnfamiljer.

## LITTERATURLISTA

Lindquist, M; Orrbeck, K; Westerberg, U: Bostaden i norm och verklighet. Meddelande M 80:4 från Statens institut för byggnadsforskning, Gävle 1981.

Eriksson, B; Lindquist, M; Westerberg, U: Möblerade lägenhetsplaner från 308 hushåll. Meddelande M 80:5 från Statens institut för byggnadsforskning, Gävle 1980.

Gaunt, L; Eriksson, J; Hemström, E; Lindquist, M; Orrbeck, K; Westerberg, U: Bostaden, användning och utformning. Stockholm 1982.

SOU 1982:34, 35. Prisutvecklingen inom bostadsbyggandet och dess orsaker, betänkande av byggprisutredningen.

Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1984. Sveriges officiella statistik, Statistiska centralbyrån, Stockholm 1984.

Låneobjektsstatistik 1984. Bo 22 SM 8503, Sveriges officiella statistik, Statistiska centralbyrån, Stockholm 1985.

Bygg Sverige ur krisen - mer valuta för byggkronan. Svenska Byggnadsentreprenörföreningen, Byggförbundet, Stockholm 1981.

Konsumentpriser och index 1984. Sveriges officiella statistik, Statistiska centralbyrån, Stockholm 1984.

Boende 1985 - Fakta och debatt i bostadspolitiken. Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm 1985.

Birgersson, B O; Blomgren, S; Carlegren, E m fl: Bostadsfrågan under 80-talet. Uddevalla 1981.

Boalt, C: Boendestudier i fem bostadsområden, Stockholm 1968.

Holm, L: Familj och bostad. Hemmens forskningsinstitut 1955.

Broschyr: Sävja, en tävling om billigare boende. 1984.

Bofaktabroschyr: Kvarteret Renblomman - Sävja, Uppsala.

Bofaktabroschyr: Kv. Blå Jungfrun, Sävja, Uppsala. 1984.



**BILAGA 1**  
**Intervjuformulär**



SÄVJAUTVÄRDERINGEN - INTERVJUFÖRMULÄR Datum .....

I Uppgiftslämnare

Namn ..... Född år .....  
Nuv.adress .....  
Tfn hem ..... Tfn arb .....  
Yrke sysselsättning .....

... Ensamstående. Uppgifterna under IIA och IIB är inaktuella.

## IIA Maka/make/sammanboende

Född år .....  
Yrke/sysselsättning .....

## IIB Barn

|           |          |       |            |       |
|-----------|----------|-------|------------|-------|
| 1. .... g | ..... fl | ålder | ..... yrke | ..... |
| 2. .... g | ..... fl | ålder | ..... yrke | ..... |
| 3. .... g | ..... fl | ålder | ..... yrke | ..... |
| 4. .... g | ..... fl | ålder | ..... yrke | ..... |
| 5. .... g | ..... fl | ålder | ..... yrke | ..... |

## IIC Andra personer i hushållet

..... man ..... kvinna  
Född år .....  
Yrke/sysselsättning .....

## III Inkomst - beräknad skattepliktig inkomst 1984

Uppgiftslämnare .....  
Make/maka/sammanboende .....  
Barn .....  
Andra personer i hushållet .....



1a. Hurdan bostad har Ni idag?

|                                |             |                    |
|--------------------------------|-------------|--------------------|
| ..... lägenhet med hyresrätt   | ..... 1 RKv | ..... 3 RoK        |
| ..... lägenhet med bostadsrätt | ..... 1 RoK | ..... 4 RoK        |
| ..... villa, radhus            | ..... 2 RoK | ..... $\geq$ 5 RoK |

1b. Vet Ni hur stor bostadsytan är? .... m<sup>2</sup>

1c. Tillgång till ..... tvättstuga, ..... lekplatser,  
..... kvarterslokal, ..... butiker,  
..... kommunikationer

1d. Hyreskostnad för nuvarande bostad ..... kr/mån

2. Huvudskälet till att Ni söker ny bostad är

..... Önskemålet att komma från den nuvarande bostaden

..... Önskemålet att få flytta just till Sävja

3. Ange skälet till att Ni vill lämna Er nuvarande bostad.  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

..... Vill flytta hemifrån (föräldrahemmet).

..... Nuvarande bostad är för liten:

..... För få rum

..... För liten yta

..... Nuvarande bostad är för stor.

..... Nuvarande bostad för dyr.

..... Nuvarande bostad omodern eller otillräcklig teknisk standard. Specificera i så fall i vilka avseenden:

.....

..... Nuvarande bostads läge ej tillfredsställande:

..... i förhållande till arbete

..... i förhållande till skola

..... i förhållande till dagis

..... Vantrivsel (social miljö, grannar).

..... Trafik som utgör fara för barnen.



5. Varför har Ni sökt bostad just i Sävja?

..... Har inget annat att välja på just nu.

..... Lägenheterna i Sävja blir billiga att bo i.

..... Rätt läge i förhållande till fritidsaktiviteter  
(nära natur).

..... Möjlighet att få lägenhet i en hustyp man gärna  
vill bo i. Ange i så fall vilken

..... punkthus (3 - 4 vån)

..... lamellhus (2 vån)

..... hyresradhus

Annat skäl, ange vilket

.....  
.....  
.....

(Ta fram Bofaktabroschyren)

6. Ni har blivit erbjuden att få hyra lägenhet i kv Ren-  
blomman eller Blå Jungfrun i Sävja av Uppsalahem AB. Har  
Ni valt ut någon eller några lägenheter som Ni skulle  
vilja hyra?

..... ja

..... nej

..... (lghnr 1:a hand), ..... (lghnr 2:a hand),

..... (lghnr 3:e hand)

Ange kvarter med R eller B efter lägenhetsnummer.

Kommer Ni att ansöka om att hyra någon av dessa?

..... ja

..... nej

..... vet ej

7a. Vilka egenskaper hos den valda lägenheten gör att det är just den Ni vill hyra?

|  | 1:a hand | 2:a hand | 3:e hand |
|--|----------|----------|----------|
| Rätt antal rum   | .....    | .....    | .....    |
| Rätt storlek på rummen   | .....    | .....    | .....    |
| Rätt läge i kvarteret  | .....    | .....    | .....    |
| Rätt väderstrecksorientering   | .....    | .....    | .....    |
| Rätt lägenhetsutformning<br>(hur sovrum och kök ligger<br>i förhållande till vardagsrum<br>och hall) | .....    | .....    | .....    |
| Rätt utrustning i kök  | .....    | .....    | .....    |
| Rätt hyreskostnad  | .....    | .....    | .....    |
| Andra skäl ange  | .....    | .....    | .....    |

7b. Har Ni funderat över hur Ni skulle använda de olika rummen i den nya lägenheten (1:a handsvalet)?

..... ja      ..... nej, ange varför .....

Om ja ber vi Er berätta hur Ni tänkt Er användningen av de olika rummen.

Kök .....

Vardagsrum .....

Hall .....

Sovrum 1 .....

Sovrum 2 .....

Sovrum 3 .....

Förråd .....

Förvaringsutrymmen (garderober) .....

7c. När man flyttar till en ny lägenhet måste man anpassa sin möblering till den nya situationen. Har Ni funderat över hur Ni skulle möblera den nya lägenheten (1:a handsvalet)?

..... ja           ..... nej

Om ja ber vi Er besvara följande frågor som gäller om Ni tror att Ni får några problem att få rum med de möbler Ni tänkt Er.

Verkar kökets storlek och utrustning passa Era behov?

..... ja           ..... nej       ..... vet ej

Om nej ange varför .....

.....

.....

Verkar vardagsrummet passa Era behov?

..... ja           ..... nej       ..... vet ej

Om nej ange varför .....

.....

.....

Verkar sovrummet passa Era behov?

..... ja           ..... nej       ..... vet ej

Om nej ange varför .....

.....

.....

Verkar badrummet/duschrummet passa Era behov?

..... ja           ..... nej       ..... vet ej

Om nej ange varför .....

.....

.....

Verkar förråds- och förvaringsutrymmena passa Era behov?

..... ja           ..... nej       ..... vet ej

Om nej ange varför .....

.....

.....

8. Hyran för den lägenhet Ni valt är .....kr/mån.  
Har denna hyra haft en avgörande betydelse för att Ni  
valt den här lägenheten, eller tycker Ni att andra saker  
har haft större betydelse för valet?

..... avgörande betydelse

..... andra saker viktigare nämligen:

.....  
.....

Om hyran i stället varit ..... kr/m<sup>2</sup>  
tror Ni att Ni i alla fall skulle valt den här lägenheten  
i Sävja

..... ja      ..... nej

Om ja varför ? .....  
.....

Om nej, skulle Ni vara villig att betala det högre priset  
för en annan lägenhet som var större?

..... ja      ..... nej

9. Ni har kunnat jämföra och välja bland lägenheter ur två olika kvarter, Renblomman och Blå Jungfrun, som presenteras i varsin broschyr. Kvarteren är i flera avseenden olika utformade. Vi ber Er berätta vilka skillnader i kvarterens utformning som haft betydelse för Ert val av lägenhet. Berätta också hur Ni ser på sammanhanget mellan den av Er valda lägenheten och kvartersutformningen (förhållande till tvättstugor, parkeringsplatser osv). Som stöd lämnas en checklista

trafikförsörjning - parkeringsplatser - cykelförråd .....

.....

sophantering .....

.....

tvättstugor .....

.....

gårdarnas form, husgruppering .....

.....

lekplatser, sittbänkar ute .....

.....

husens utseende .....

.....

10. Övriga synpunkter

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



BILAGA 2  
Lägenhetsplaner  
Uppgivna månadshyror gäller 1985.

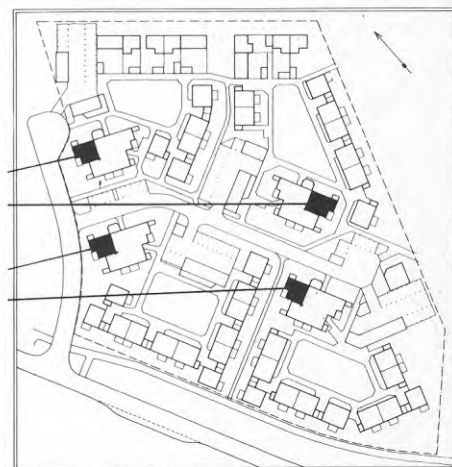
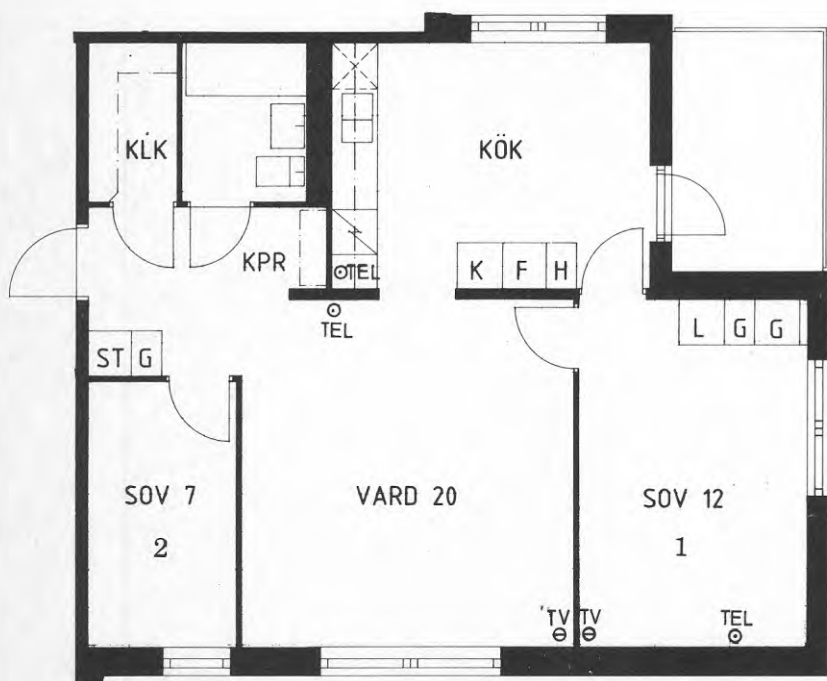
KV RENBLOMMAN  
Exempel på punkthuslägenheter  
Skala 1:100

## 2 RoK • 54,4 m<sup>2</sup>



Månadshyra 1483 kr

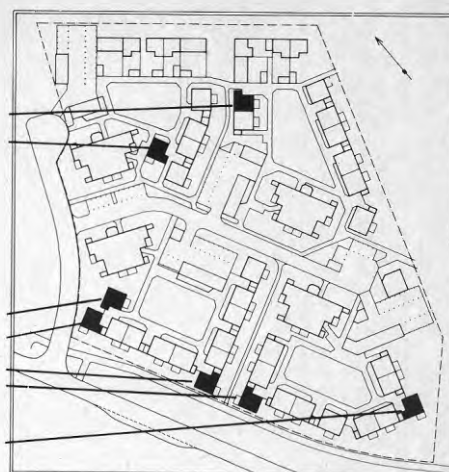
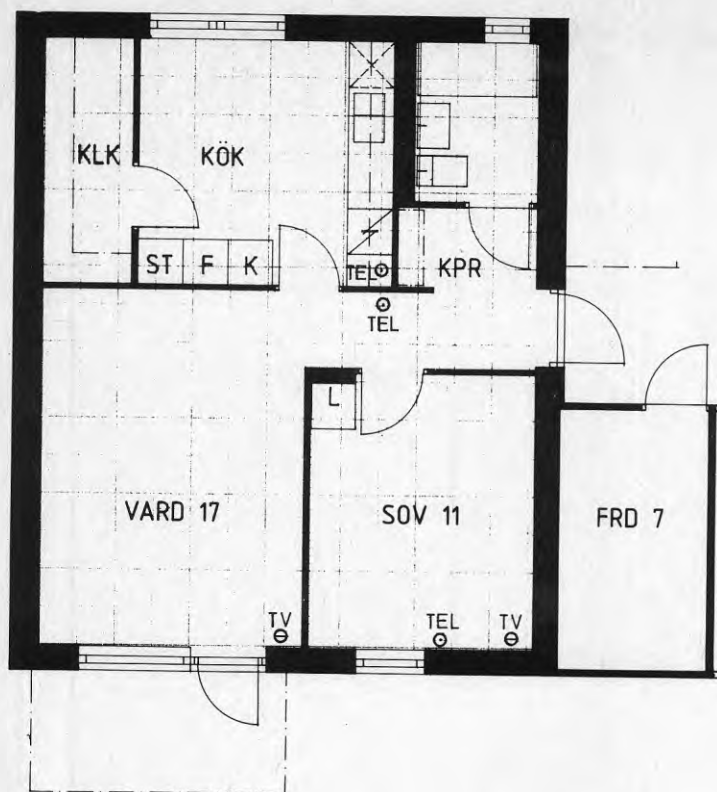
## 3 RoK • 68,9 m<sup>2</sup>



Månadshyra 1788 kr

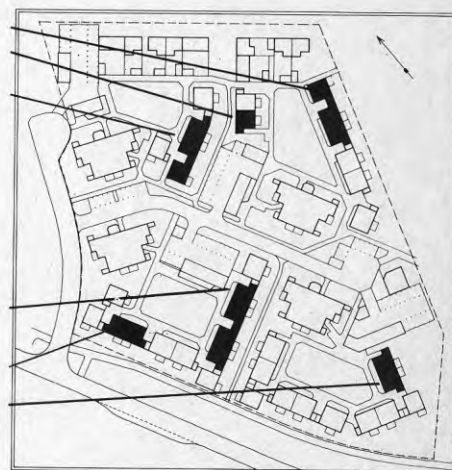
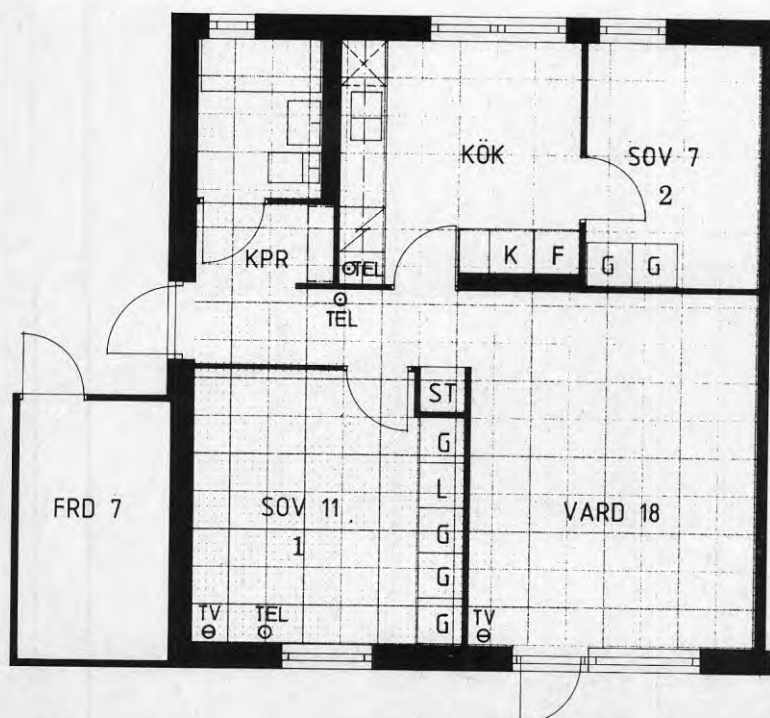
KV RENBLOMMAN  
 Exempel på lägenheter i egeningångshus  
 Skala 1:100

## 2 RoK • 52,2 m<sup>2</sup>



Månadshyra 1466 kr

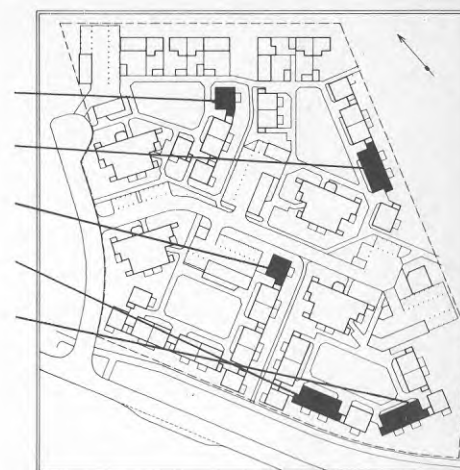
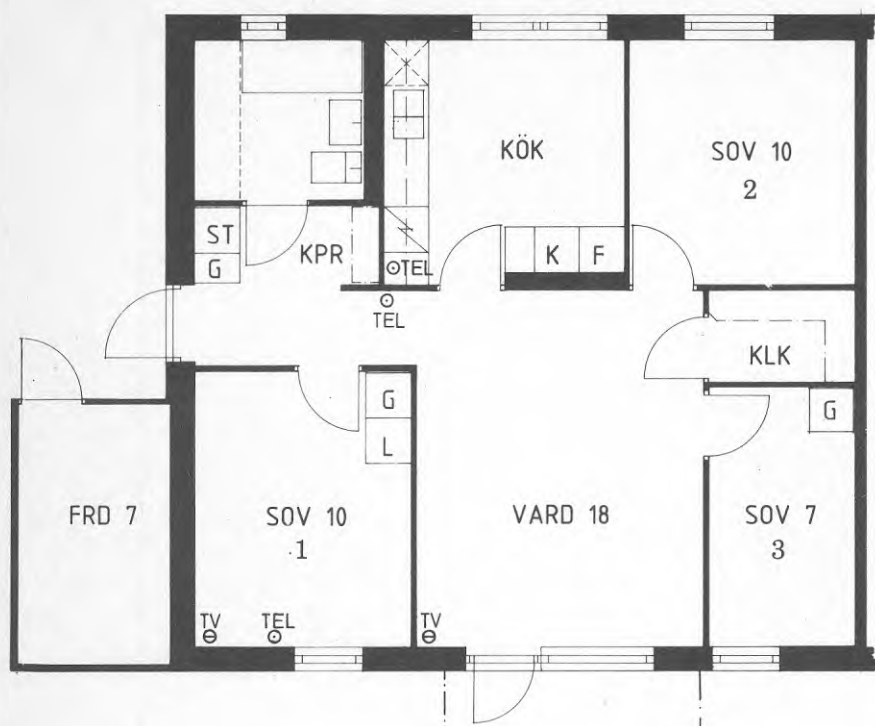
## 3 RoK • 59,4 m<sup>2</sup>



Månadshyra 1647 kr

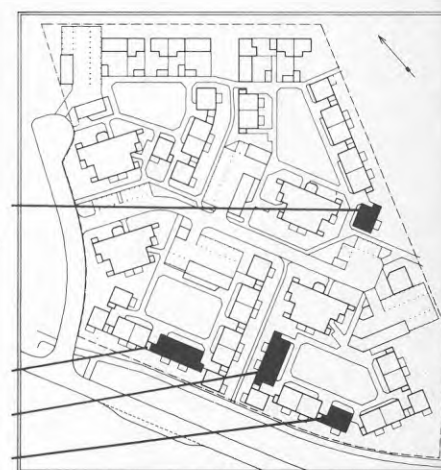
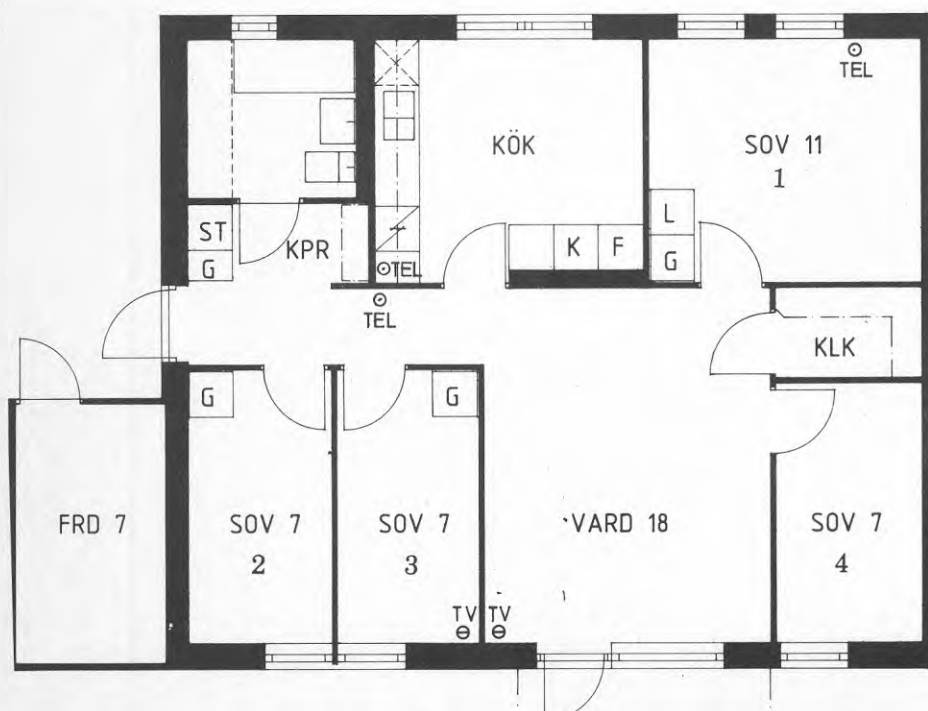
KV RENBLOMMAN  
 Exempel på lägenheter i egeningångshus  
 Skala 1:100

## 4 RoK • 69,8 m<sup>2</sup>



Månadshyra 1860 kr

## 5 RoK • 77,8 m<sup>2</sup>



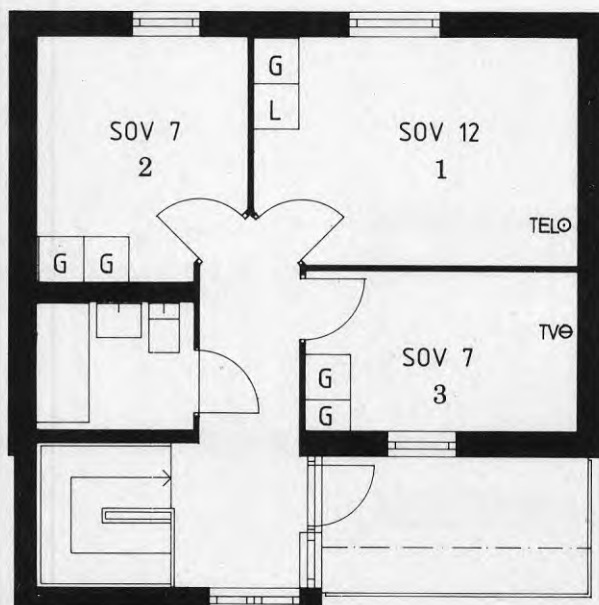
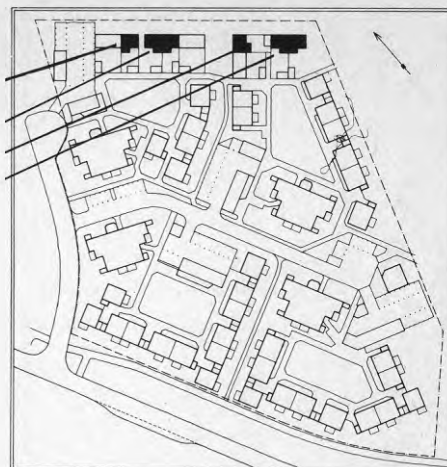
Månadshyra 2028 kr

KV RENBLOMMAN  
Exempel på radhuslägenheter  
Skala 1:100

**4 RoK • 88,4 m<sup>2</sup>**



Markplan

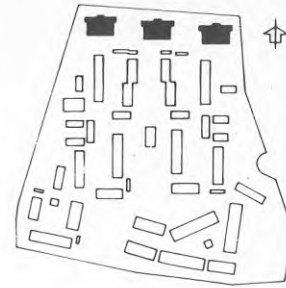
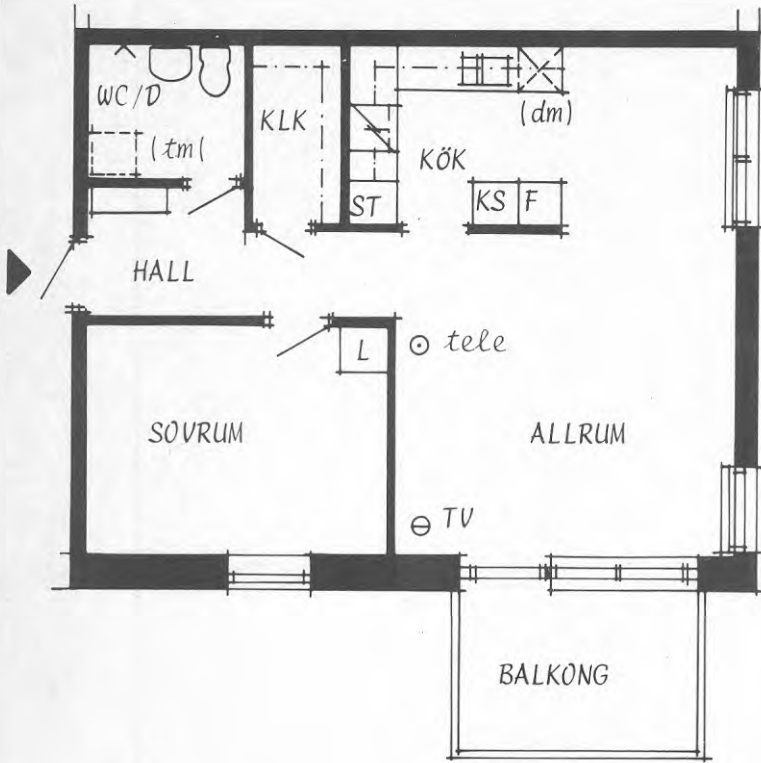


Övre plan

Månadshyra 2214 kr

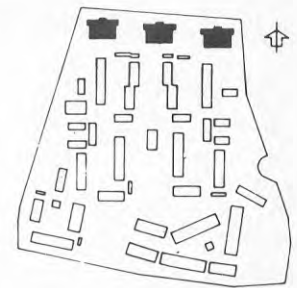
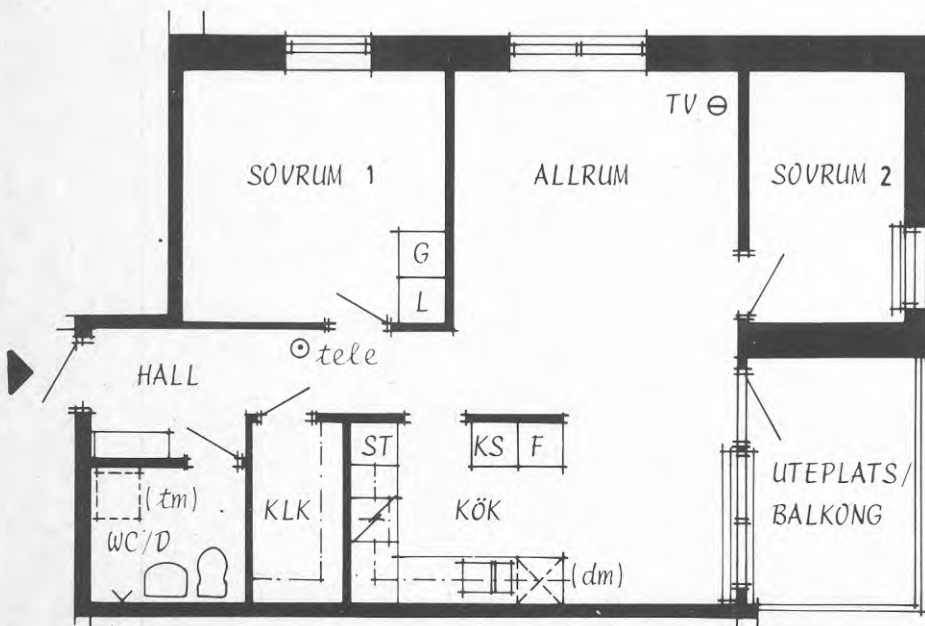
KV BLÅ JUNGFRUN  
Exempel på punkthuslägenheter

**2 RUM & KÖK** 57,6 m<sup>2</sup>



Månadshyra 1499 kr

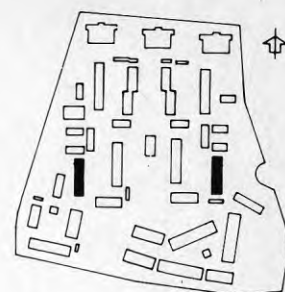
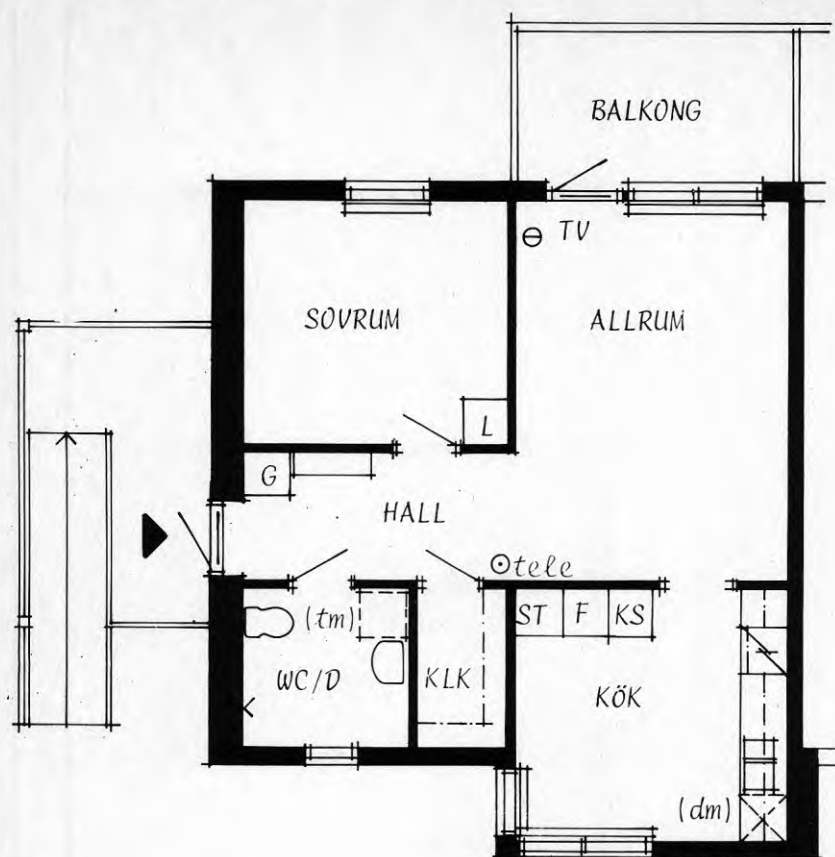
**3 RUM & KÖK** 63,5 m<sup>2</sup>



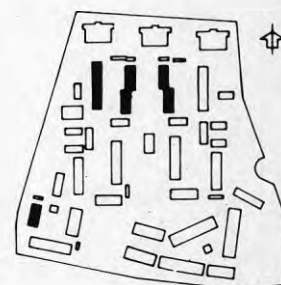
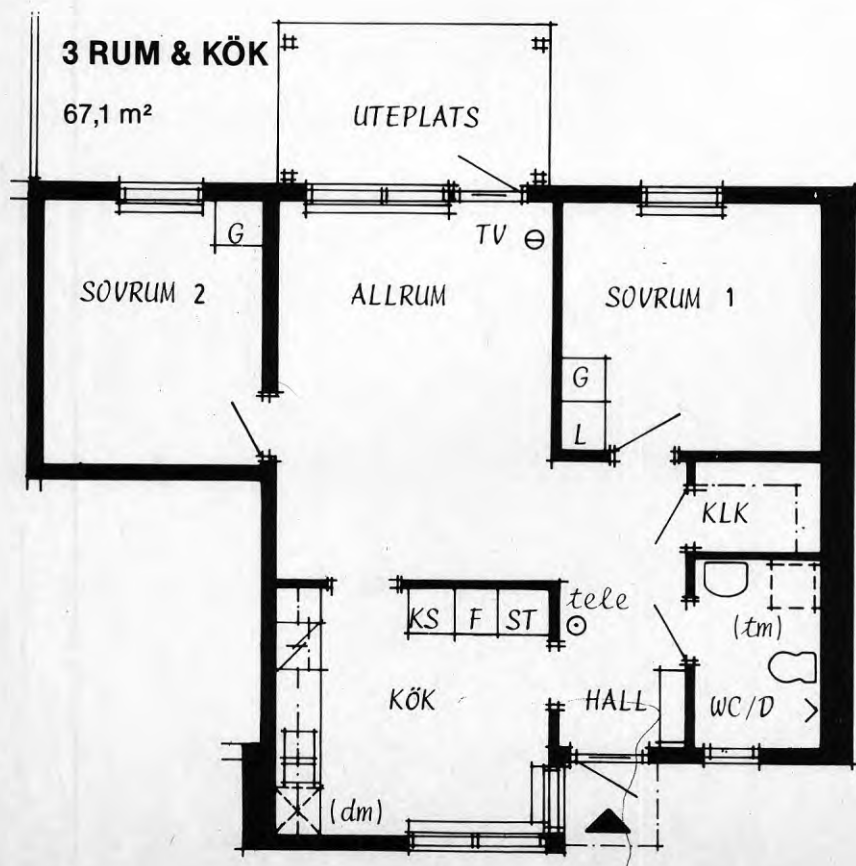
Månadshyra 1603 kr

KV BLÅ JUNGFRUN  
 Exempel på lägenheter i egeningångshus  
 Skala 1:100

**2 RUM & KÖK** 56,2 m<sup>2</sup>



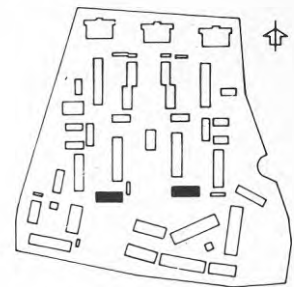
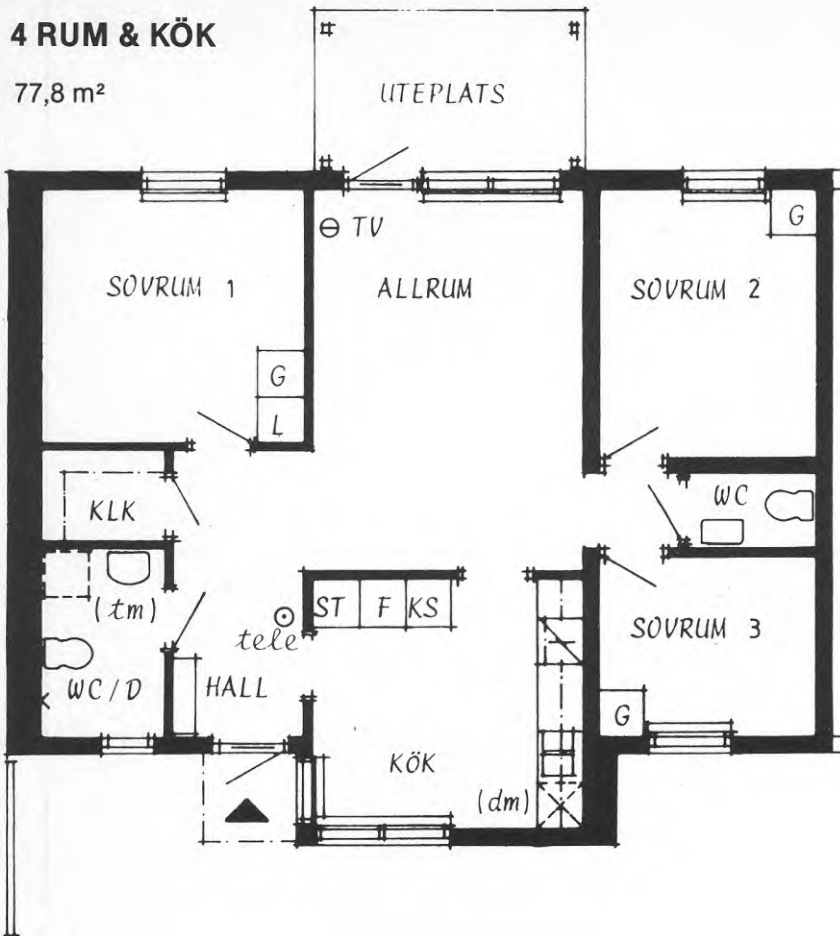
Månadshyra 1434 kr



Månadshyra 1662 kr

## KV BLÅ JUNGFRUN

Exempel på lägenheter i egeningångshus  
Skala 1:100

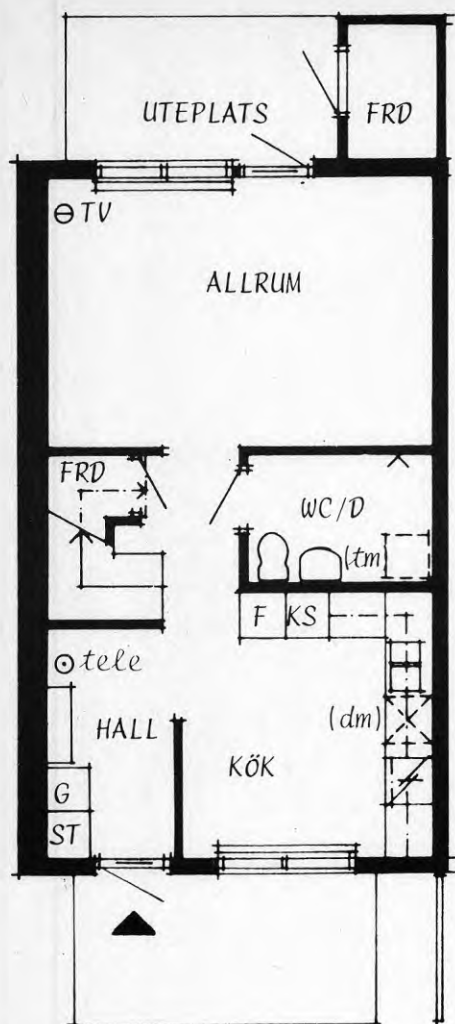
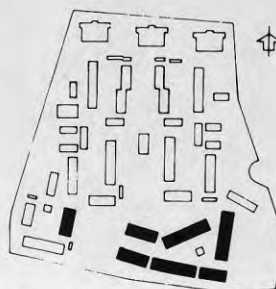


Månadshyra 1877 kr

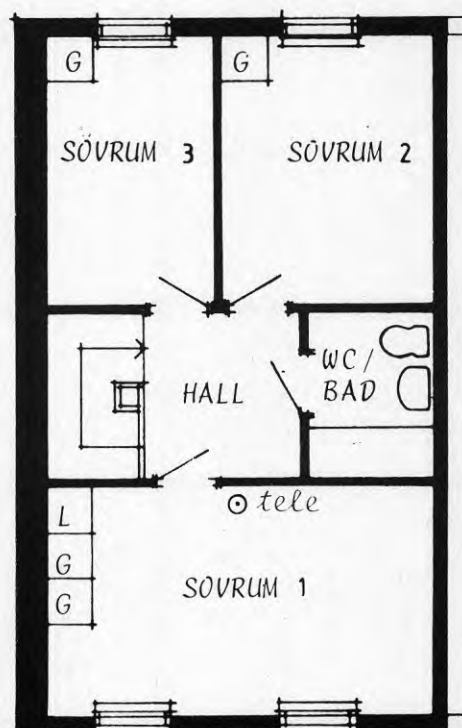


KV BLÅ JUNGFRUN  
 Exempel på radhuslägenheter  
 Skala 1:100

4 RUM & KÖK 91,8 m<sup>2</sup>



Markplan



Övre plan

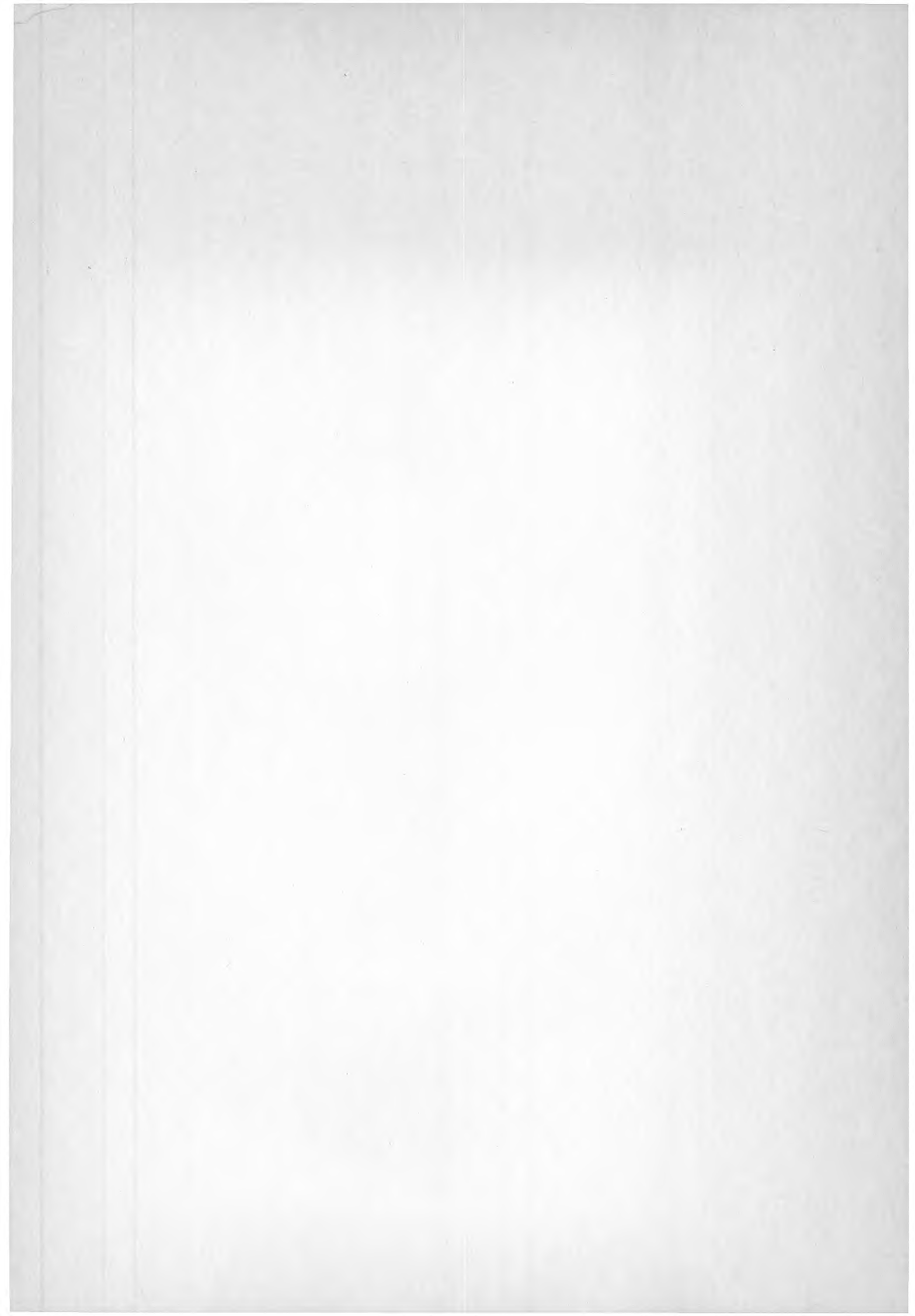
Månadshyra 2137 kr



**BILAGA 3**  
**Tabell över sökta lägenhetsstorlekar**

Bilaga 3. Sökta lägenhetsstorlekar i  
Uppsalahems intressekö uppdelat på olika  
områden. 1985-03-20. Källa Uppsalahem AB

| Område               | INTRESSEKÖN           |              |                          |           |      |      | Andel<br>sök-<br>ande | ≥ 3<br>rok |
|----------------------|-----------------------|--------------|--------------------------|-----------|------|------|-----------------------|------------|
|                      | Antal<br>sök-<br>ande | Sökt<br>1rok | lägenhetsstorlek<br>2rok | %<br>3rok | 4rok | 5rok |                       |            |
| Eriksberg            | 565                   | 19           | 51                       | 22        | 6    | 2    | 11                    | 30         |
| Lassebygärde         | 195                   | 13           | 60                       | 18        | 7    | 2    | 4                     | 27         |
| Ekeby-Flogsta        | 240                   | 7            | 28                       | 34        | 23   | 8    | 5                     | 65         |
| Tunabackar           | 463                   | 13           | 51                       | 26        | 8    | 2    | 9                     | 36         |
| Idun-Hagbard         | 173                   | 11           | 46                       | 18        | 18   | 7    | 3                     | 43         |
| Blenda               | 363                   | 14           | 55                       | 24        | 6    | 1    | 7                     | 31         |
| Toven                | 212                   | 17           | 43                       | 27        | 9    | 3    | 4                     | 39         |
| Salabackar           | 895                   | 20           | 60                       | 13        | 5    | 2    | 17                    | 20         |
| Salahage             | 146                   | 7            | 47                       | 34        | 10   | 2    | 3                     | 46         |
| Kvarngärdet          | 767                   | 19           | 59                       | 15        | 7    | -    | 16                    | 22         |
| Gränby               | 290                   | 13           | 51                       | 24        | 5    | 7    | 6                     | 36         |
| Valsätra             | 55                    | 29           | 40                       | 16        | 15   |      | 1                     | 31         |
| N Gottsunda          | 165                   | 27           | 44                       | 17        | 9    | 3    | 3                     | 29         |
| S+Ö Gottsunda 63     | 21                    | 24           | 32                       | 20        | 3    |      | 1                     | 55         |
| Gudrun               | 191                   | 7            | 37                       | 34        | 17   | 5    | 4                     | 56         |
| Sävja                | 162                   | 3            | 25                       | 28        | 34   | 10   | 3                     | 72         |
| Knivsta              | 78                    | 24           | 36                       | 24        | 12   | 4    | 1                     | 40         |
| Björklinge           | 60                    | 9            | 43                       | 27        | 18   | 3    | 1                     | 48         |
| Övriga               | 149                   |              |                          |           |      |      | 3                     |            |
| Intressekö<br>TOTALT | 5240                  | 16           | 50                       | 22        | 10   | 2    | 100                   |            |





Denna rapport hänför sig till forskningsanslag nr 840231-2  
från Statens råd för byggnadsforskning till Wikforss  
Visualisering AB, Uppsala.

R32: 1986

ISBN 91-540-4529-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6706032

Abonnemangsgrupp:  
Y. Byggnadsfunktion

Distribution:  
Svensk Byggtjänst, Box 7853  
103 99 Stockholm

Cirkapris: 45 kr exkl moms