



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

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



**Rapport**

**R53: 1974**

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND  
SEKTIONEN FOR VAG- OCH VATTEN  
BIBLIOTEKET

**Stadsomvandling  
i plan och verklighet**

**Gärd Folkesdotter**

**Sonja Vidén**

**Byggforskningen**

# Stadsomvandling i plan och verklighet

Gärd Folkesdotter & Sonja Vidén

Arbetet har bestått i att kartlägga vissa drag i stadsomvandlingsprocessen. De förändringar av äldre bebyggelse som föreslagits i olika fysiska planer har ställts i relation till underhållssituationen och till de förändringar som inträffat i form av ombyggnad, rivning och nybyggnad. Bebyggelsens egenskaper och ägandeförhållanden har studerats.

Sammanlagt tjugo kvarter i Örebro, Linköping och Sundsvall samt större delen av Örebro innerstad har undersökts. Kvarterstudier har varit mer detaljerade och även omfattat befolkningsförhållanden.

Studierna har i huvudsak omfattat åren 1945–1970.

Förutom den fysiska planeringen har bebyggelsens egenskaper och ägandeförhållandena visat sig vara väsentliga faktorer i omvandlingsprocessen.

## Bakgrund

I översiktliga fysiska planer har ofta centrala stadsområden med en övervägande andel bostäder reserverats för framtida cityverksamheter och trafikaneläggningar. Den nybyggnadssanering som hittills genomförts är i de flesta svenska städer av liten omfattning jämfört med reserverade förändringsområden. Att genomförandet ofta utsträcks över lång tid och att därigenom svåra ekonomiska, sociala och miljömässiga problem kan uppstå har inte tillräckligt beaktats. En kartläggning av förändringsprocessen behövs därför som underlag för fysisk planering inom befintlig bebyggelse.

## Syfte

Avsikten har främst varit att belysa följande frågeställningar:

● Vilket innehåll och vilken karaktär har de översiktliga fysiska planerna? Vilka förändringar av befintliga förhållanden föreslås eller underlättas? Har de områden som utsetts till förändringsområden några karakteristiska egenskaper?

● Vilka förändringar har inträffat under de perioder som planerna funnits, beträffande fastigheternas ekonomiska värde, ägandeförhållanden, mark- och våningsytornas användning, byggnadernas standard och underhåll samt befolkning?

● Kan något eller några samband spåras mellan framlagda planer och inträffade förändringar? Sammanhänger föreslagna planbestämmelser med förändringsmönstren?

Avsikten har också varit att beröra vilken betydelse andra faktorer än den fysiska planeringen kan ha haft.

## Metoder

### Planstudier

Arbetet inleddes med en genomgång av ett antal översiktliga fysiska planer för några medelstora svenska städer (kommuner) och därefter valdes Örebro, Linköping och Sundsvall för fördjupade studier. Kriterier för urvalet var dels att städerna skulle ha kvarter med äldre bebyggelse, helst både i eller nära centrum och längre ut, dels att en eller flera planer med föreslagna funktions- och exploateringsförändringar skulle ha lagts fram och slutligen att underlagsmaterial i form av verksamhets- och bebyggelseinventering m.m. skulle finnas.

För de utvalda städerna kompletterades genomgången av de översiktliga planerna med stadsplaner, kartor, inventeringar, utredningar m.m., och intervjuer gjordes med planerare som deltagit i eller på annat sätt hade god kännedom om nuvarande och tidigare förhållanden.

Arbetet koncentrerades på vilka förändringar som föreslagits, när detta skett och vilka områden som utsetts till förändringsområden. Med *förändringsområden* avses områden som i planer föreslås få annan användning och/eller högre exploatering. Sådana områden kan då sägas vara utsatta för olika slag av *planpåverkan*.

### Kvarterstudier

Med kännedom om föreslagna förändringar gjordes ett urval av fem typer av planpåverkan som ansågs intressanta och lämpliga att studera.

- Föreslagen ändring till trafikmark.
  - Föreslagen ändring till parkeringsanläggning.
  - Föreslagen ändring till allmänt ändamål.
  - Föreslagen ändring till handels- och/eller kontorsändamål.
  - Föreslagen högre exploatering.
- Tio kvarter i Örebro, fem i Linköping

# Byggforskningen Sammanfattningar

R53:1974

Nyckelord:

stadsomvandling, genomförd förändring, föreslagen förändring, fysisk plan

Rapport R53:1974 hänför sig till forskningsanslag E 794 från Statens råd för byggnadsforskning till Konsthögskolans Arkitekturskola, Stockholm.

UDK 711.4–16

SfB A

ISBN 93–540–2375–0

Sammanfattning av:

Folkesdotter, G & Vidén, S, 1974, *Stadsomvandling i plan och verklighet. Studier av föreslagna och förverkligade ändringar av innerstadsbebyggelse i Örebro, Linköping och Sundsvall*. (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R53:1974, 175 s., ill. 28 kr.

Rapporten är skriven på svenska med svensk och engelsk sammanfattning.

Distribution:

Svensk Byggtjänst,  
Box 1403, 111 84 Stockholm  
Telefon 08–24 28 60  
Grupp: samhällsplanering

och fem i Sundsvall utvaldes för detaljerade studier av fastighetsdata och befolkningsförhållanden, dels i nuläget dels innan någon planpåverkan förekommit. De principer som uppställdes för kvartersurvalet var bl a att kvarteren i huvudsak skulle innehålla bostadsbebyggelse, uppförd under samma tid och med samma byggnads sätt. Avsikten var att dessa kvarter skulle vara lika i så många avseenden som möjligt utom beträffande planpåverkan. Förutom kvarter utsatta för någon av de fem planpåverkningstyperna valdes som jämförelseobjekt sådana som inte varit direkt planpåverkade.

#### *Innerstadsstudier i Örebro*

Innerstadsstudierna koncentrerades på ägandeförhållandenas roll i stadsomvandlingssammanhangen;

● Hur varierar fastighetsinnehavet i innerstaden mellan det allmänna, personer som företag med anknytning till byggnadsbranschen och övriga?

● Vilka samband kan spåras mellan framlagda planer och fastighetsköp? Finns det några samband mellan framlagda planer och åtgärder i form av ombyggnad, rivning och nybyggnad?

● Varför har vissa i en plan föreslagna förändringar följts av faktiska åtgärder och andra inte? Vilka förändringar synes ha skett utan påtaglig planpåverkan? Finns det några skillnader mellan förändrade och oförändrade fastigheter?

Jämförelser har gjorts mellan skilda kategorier av fastighetsägare och deras innehav av fastigheter av olika slag, tidpunkt och sätt för förvärv, vidtagna åtgärder i form av ombyggnad, rivning och nybyggnad m.m.

#### **Resultat**

Gemensamt för planeringen i Örebro, Linköping och Sundsvall under åren 1945–1970 är att funktioner som handel, kontorsverksamhet och biltrafik prioriteras och att en omfattande förnyelse av byggnadsbeståndet förutsättes. De områden eller fastigheter som utpekas som förnyelseobjekt är eller var i stor utsträckning lågt exploaterade och bebyggda med äldre trähus, innehållande lägenheter med låg sanitär standard.

Klara samband mellan planpåverkan och inträffade förändringar har kunnat påvisas. Enbart planpåverkan kan dock inte förklara det förfall och de bebyggelseförändringar som uppträtt.

Den första förklaringsfaktorn av väsentlig betydelse synes vara den befintliga bebyggelsens karaktär — ålder, byggnadsmaterial, stomkondition, lä-

genhetsstandard samt exploateringstal och användning. Vilken eller vilka av dessa egenskaper som varit mest avgörande är svårt att säga eftersom de i hög grad samvarierar. Kombinationen hög byggnadsålder, låg sanitär standard, lågt exploateringskännetecken enligt kvartersstudierna ofta den dåligt underhållna bebyggelsen och sambandet mellan stomskador och bristande underhåll är mycket starkt. Av innerstadsstudierna i Örebro framgår, att den rivna bebyggelsen så gott som utslutande varit av trä och att exploateringen varit låg.

En annan väsentlig förklaringsfaktor är ägandeförhållandena. De ägarkategorier som finns representerade i undersökningen kan uppdelas i bevarandeariktade och förändringsinriktade. Bevarandesidan har främst representerats av den stora gruppen privatpersoner utan anknytning till byggnadsbranschen. Denna grupp ha haft sin inriktning på förvaltning och underhåll, med ombyggnad som den radikalaste åtgärden. Enligt kvarterstudierna hade de privatägda fastigheterna det klart bästa underhållet.

Förändringssidan, som låtit genomföra rivning och nybyggnad, har enligt innerstadsstudierna representerats av landstinget, kommunen samt byggmästare, byggnadsfirmor och fastighetsbolag. Juridiska personer utan anknytning till byggnadsbranschen har visat låg rivnings- och hög ombyggnadsbenägenhet men har å andra sidan svarat för en betydande del av de nyuppförda byggnaderna. Den kommunala bostadsstiftelsen i Örebro kan också sägas inta en mellanställning med inriktning både på förändring och bevarande, det senare dock först mot slutet av 60-talet.

Som en tredje väsentlig förändringsfaktor kommer planpåverkan. Frågan om olika typer av planpåverkan och därmed eventuellt sammankopplade förändringsmönster har emellertid visat sig svårbedömd, bl a genom att exempel på viss typ av planpåverkan varit svåra att finna eller att avgränsa och genom att planer som inneburit olika påverkan avlöst varandra. Om man huvudsakligen beaktar utvecklingen för de fastigheter som endast stått under en typ av planpåverkan och där påverkan funnits en längre tid kan dock karaktäristiska drag urskiljas. Vid *föreslagen ändring till trafikmark* har följande händelseförlopp iakttagits: framläggande av plan — kommunala fastighetsköp — förfall och rivning — eventuellt genomförande.

Vid *föreslagen ändring till parkerings-*

*anläggning* har förändringsmönstret kunnat uppdelas på två typiska förlopp. Med kommunalt engagemang blir utvecklingen: framläggande av plan — fastighetsköp av kommunen (eller kommunalt bolag) — förfall och rivning. Ibland har dock köpen skett före framläggandet av planen. Utan kommunalt engagemang har utvecklingen varit: framläggande av plan — fastighetsköpen upphör — förfall.

Vid *föreslagen ändring till allmänt ändamål* har utvecklingen liknat förloppet vid ändring till trafikmark.

Vid *föreslagen ändring till handel och/eller kontorsverksamhet samt högre exploatering* har förändringsmönstret varit: framläggande av plan — många fastighetsköp av byggnadsföretag och fastighetsbolag på kort tid — förfall och rivning — ny bebyggelse med avsevärt högre exploatering.

Vid avsaknad av direkt planpåverkan har utvecklingen varit lugnare, med få köp, huvudsakligen av privatpersoner. Köpen har tidsmässigt varit tämligen jämnt fördelade och underhållet jämförelsevis gott.

Den stadsomvandling som skett har — åtminstone i Örebro — till största delen styrts av kommunen, som dels påverkat utvecklingen genom den fysiska planeringen och dels tillsammans med den kommunala bostadsstiftelsen svarat för nästan hälften av nybyggnadsvolymen under åren 1955–70. Kommunen och dess bostadsstiftelse har också tillsammans med landstinget stått för större delen av de rivningar som skett.

Endast en mindre del av de omfattande förändringar som föreslagits i de fysiska planerna har emellertid genomförts. Nybyggnad har förekommit även utan att någon direkt planpåverkan funnits.

Stadsförnyelse är uppenbarligen en långsam och osäker process som kan ta decennier i anspråk från plan till verklighet. Föreslagna förändringar blir i många fall aldrig genomförda innan nya planer med ändrade intentioner läggs fram. Föregående plan kan emellertid redan ha orsakat förfall och rivning.

#### **Fortsatt forskning**

De utförda studierna har beskrivit vad som hänt under en period med förnyelseinriktad planering. En omsvängning mot en mer bevarandevänlig inställning tycks emellertid vara på väg. Att som en jämförelse följa utvecklingen under några år med bevarandeariktad planering skulle vara av stort intresse.



# Urban redevelopment – plan and reality

Gärd Folkesdotter & Sonja Vidén

*The work deals with some features in the urban transformation process. Certain alterations proposed in different comprehensive plans for old built-up areas have been compared with regard to the quality of the maintenance of the buildings and to those changes which actually occurred, such as rehabilitation, demolition and new construction. The character and the qualities of the buildings have been taken into account as well as different kinds of ownership. Twenty blocks in Örebro, Linköping and Sundsvall have been studied and, in addition most of the inner-town in Örebro. The studies concerning the twenty blocks were more detailed, also dealing with population changes.*

*The work has mainly considered the period 1945–1970. Besides the impact of plans, the qualities of the buildings and the kind of ownership proved to be very important factors in the urban transformation and renewal process.*

## Background

In comprehensive plans centrally located dwelling areas have often been reserved for future commercial use and traffic construction. Compared with what has been planned, the urban renewal carried out to date has been very modest. Not enough attention has been paid to the fact that the slowness of the implementation process gives rise to severe social, economical and environmental problems. Knowledge of the urban transformation process is needed as a basis for future planning in existing built-up areas.

## Aim

The aim has been to illuminate the following questions:

- What is the character and the content of comprehensive plans? What changes in the existing state are proposed or facilitated? Do areas where alterations are proposed have any characteristic qualities?
- During periods when plans have existed, what changes have occurred considering the economic value of the house-property, ownership, use, standards, maintenance and inhabitants?
- What is the relation between the plans and what has occurred in reality?

Are different proposed alterations connected with specifically different effects?

The aim has also been to touch on the question of the importance of factors other than physical planning.

## Methods

### Studies of plans

The work started by a survey of comprehensive plans (master plans and others) for some midsized Swedish towns. Then Örebro, Linköping and Sundsvall were chosen for closer studies. The principles for the choice of these towns were.

– existing blocks with old buildings, preferably both in or close to the town centre

– one or more plans proposing changes in uses and/or degree of exploitation

– information of existing and earlier uses and buildings.

A survey of detailed plans, maps, investigations etc. was made and planners who had a good knowledge of present and previous conditions were interviewed.

The work concentrated on types of proposed alterations, when they were proposed and which areas were chosen.

Areas where alterations in uses and/or degree of exploitation have been proposed are said to be *influenced by plans*.

### Studies of blocks

With a knowledge of proposed alterations five types of planning-influences were picked out as interesting and suitable to study, namely

- proposed alteration for use by traffic
- proposed alteration for use as parking garages
- proposed alteration for use by public services
- proposed alteration into commercial use (shops and offices)
- proposed redevelopment with increased floorspace.

Ten blocks in Örebro, five in Linköping and five in Sundsvall were chosen for detailed studies of buildings and population, both at the present time and earlier, before any planning-influences had appeared. Principles for the selection were among others that the blocks should be occupied mainly by dwelling-houses, erected under the same period

# National Swedish Building Research Summaries

R53:1974

## Key words:

urban redevelopment, realized alteration, proposed alteration, physical plan

Report R53:1974 refers to Research Grant E 794 from the National Swedish Council for Building Research to the School of Architecture of the Royal Swedish Academy of Fine Arts, Stockholm.

UDC 711.4–16  
SfB A  
ISBN 91–540–2375–0

## Summary of:

Folkesdotter, G & Vidén, S, 1974, *Stadsomvandling i plan och verklighet. Studier av föreslagna och förverkligade ändringar av innerstadsbebyggelse i Örebro, Linköping och Sundsvall*. Urban redevelopment – plan and reality. A survey of proposed and realized alterations in Örebro, Linköping and Sundsvall. (Statens institut för byggnadsforskning) Stockholm. Report R53: 1974, 175 p., ill. Skr. 28.

The report is in Swedish with summaries in Swedish and English.

## Distribution:

Svensk Byggtjänst,  
Box 1403, S–111 84 Stockholm  
Sweden

and with similar qualities. The aim was that the blocks should be alike in as many ways as possible, except in planning influence. A few of these blocks were chosen for comparison and were not influenced by plans.

#### *Studies of the city centre in Örebro*

These were concentrated on the different roles that different kinds of owners have played in the urban redevelopment process; more exactly the following questions:

● How is real estate in the city centre distributed, what is owned by the local district (municipality), by the county, by building contractors and companies with connection with the building trades and by others?

● What connections may be found between plans and real estate purchases? Are there connections between plans and actions such as rebuilding, demolition and new construction.

● Why have some of the proposed alterations been implemented and others not? What changes have taken place without any apparent connections to plans? Are there any differences between real estates being subjected to alterations and others?

Different categories of owners have been compared concerning what kind of houses and lots they owned, time and way for acquisition, and actions such as rebuilding, demolition and new construction.

#### **Results**

Comprehensive planning in Örebro, Linköping and Sundsvall during the period 1945–1970 accorded priority to commercial use, offices and car traffic and has assumed an extensive renewal of the stock of buildings. Areas designated for renewal were to a large extent underdeveloped and occupied by old timber houses, containing dwellings with a low sanitary standard.

These are evident links between planning influences and some changes that have taken place, but the impact of planning blight alone cannot explain all of the deterioration and the changes.

The first important explanatory factor seems to be the qualities of the buildings, such as age, building materials, quality of the structure, sanitary standard, exploitation and use.

It is difficult to say which of these are the determining factors, because they coexist to a very high degree. Badly maintained buildings are often old, underdeveloped and have dwellings with low sanitary standard, as has been

proved through the block studies. There is a very strong connection between structural damage and lack of maintenance. From the studies of the city centre in Örebro it is known that almost all demolished buildings were underdeveloped and built of timber.

The second important factor is the ownership. The kinds of owners represented in this study may be divided into two categories: The renewalists and the conservationists. The conservationists were mainly private owners without connections with the building trade. The large group of private owners normally managed and maintained the houses, renovation being their most radical course of action. Privately owned houses were the best maintained, according to the block studies.

The renewalists, applying the maxims of demolition and new construction, were represented by the county, the local district, building contractors, building and real estate companies. Corporations without connection with the building trades have not been active in demolishing. They have often carried out renovations but they have also been responsible for a large part of the newly erected buildings. The local authorities' housing agency may also be said to stand between the conservationist and the renewalist groups, being active in both ways. The conservationist attitude however, is fairly new, dating as it does from the late sixties.

Planning influence is the third important factor. The question of different types of influences and possible patterns of change connected with this has, however, been difficult to deal with in research. This is mainly because examples of some types of proposed alterations have been difficult to establish or to delimit and because plans with different types of planning influences have followed each other rather closely. But mainly regarding the development of estates only being subject to one kind of planning influence and when this influence has been in operation for some years, some characteristic features may be recognized. The case *proposed alteration for use by traffic* has followed a typical course – presentation of the plan – estate purchases by the local district council – deterioration and demolition of buildings – possible implementation of the plan. The case: *proposed alteration into parking garages* has followed two different courses. When the local district council has been involved the course of events has been: presentation of the plan – purchases by

the local district council (or a local authority) – deterioration and demolition.

Sometimes the purchases have taken place before the presentation of the plan. When the local district council has not been involved the course of events has been: presentation of the plan – real estate purchases cease – deterioration.

In the case *proposed alteration into use for public services* the development has been similar to the case proposed alteration into traffic use. In the case *proposed alteration for commercial use* the course of events has been: presentation of the plan – many real estate purchases by building companies over a short period of time – deterioration and demolishing – erection of new buildings with considerably higher standard.

When no apparent planning influences have existed, the course of events has been smooth. Few real estate purchases have been made and mainly by private citizens. The purchases have been fairly evenly distributed in time and the buildings have been relatively well maintained.

The urban renewal which has taken place in Örebro has in the main been steered by the local district council partly by physical planning, partly by doing nearly half of the new construction (expressed in terms of floor area) over the period 1955–1970 (together with the local authorities' housing agency). The local district council and the local authorities' housing agency have a joint responsibility with the county administration for implementing most of the demolition. Only a minor part of proposed changes have, however, been carried out. New buildings have also been erected with no apparent connection to proposals in plans.

Urban renewal apparently is a very slow and uncertain process, which can take decades from planning to realization. In many cases proposed alterations have not been carried out before the presentation of new plans with different proposals. The previous plan, however, can at that time already have caused deterioration and demolition.

#### **Future research**

The studies conducted have described what has happened during a period with planning devoted to renewal. A change over to a conservationist approach seems to be coming. As a comparison it would be valuable to follow developments over a few years of planning devoted to conservation.

Rapport R53:1974

STADSOMVANDLING I PLAN OCH VERKLIGHET

Studier av föreslagna och förverkligade ändringar  
av innerstadsbebyggelse i Örebro, Linköping och  
Sundsvall

av Gärd Folkesdotter & Sonja Vidén

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag E 794 från  
Statens råd för byggnadsforskning till Konsthögskolans  
Arkitekturskola, Stockholm.

Statens institut för byggnadsforskning, Stockholm  
ISBN 91-540-2375-0

LiberTryck Stockholm 1974

## FÖRORD

Anslag för föreliggande arbete har av Statens råd för byggnadsforskning beviljats Konsthögskolans arkitekturskola genom professorerna Göran Lindahl och John Sjöström. Uppdraget har handlagts av undertecknade gemensamt; den utvidgning som skett genom innerstadsstudierna i Örebro har dock utförts av undertecknad Gärd Folkesdotter.

Värdefullt stöd för arbetets genomförande har lämnats bl a av stadsplanekontoren i Örebro, Linköping och Sundsvall, av fil lic Kerstin Bohm och professor Erik Carlegrim som gett synpunkter på studierna av sociala förhållanden resp fastighetsvärden. Ett särskilt tack riktas till stadsplanearkitekt Tore Gardefeldt i Örebro.

Stockholm i mars 1974

Gärd Folkesdotter  
arkitekt SAR

Sonja Vidén  
arkitekt SAR



## INNEHÅLL

FIGURFÖRTECKNING .....	6
CAPTIONS (FIGURFÖRTECKNING PÅ ENGELSKA) ...	9
DEFINITIONER OCH BEGREPP .....	11
1 BAKGRUND, HYPOTESER OCH SYFTE ....	12
2 ARBETSGÅNG OCH ARBETSMETODER ....	14
2.1 Planstudier .....	14
2.2 Kvartersstudier .....	15
2.3 Innerstadsstudier i Örebro .....	17
3 PLANFÖRHÅLLANDEN OCH FÖRÄNDRINGS- OMRÅDEN I ÖREBRO .....	19
3.1 Studiernas omfattning, källmaterial .....	19
3.2 Översiktliga planer och föreslagna föränd- ringar .....	20
4 INNERSTADSSTUDIER I ÖREBRO .....	26
4.1 Studiernas omfattning, källmaterial .....	26
4.2 Fastighetsbeståndet och ägandesituationen år 1970 .....	28
4.3 Samband mellan 1955 års generalplaneför- slag och förändringar av bebyggelsen .....	33
4.4 Samband mellan 1962 års generalplaneför- slag, fastighetsköp och förändringar av be- byggelsen .....	35
4.5 Ombyggnad .....	39
4.6 Nybyggnad .....	43
4.7 Rivning .....	47
4.8 Några olika fastighets ägares handlings- mönster .....	50
5 KVARTERSSTUDIER I ÖREBRO .....	54
5.1 Studiernas omfattning, källmaterial .....	54
5.2 Utvecklingen i kv Tågmästaren .....	57
5.3 Utvecklingen i kv Ladugården .....	61
5.4 Utvecklingen i kv Smedjebacken .....	63
5.5 Utvecklingen i kv Tulpanen .....	67
5.6 Utvecklingen i kv Grundläggaren .....	69
5.7 Utvecklingen i kv Klockgjutaren .....	73
5.8 Utvecklingen i kv Vattenpasset och kv Mursleven .....	75
5.9 Utvecklingen i kv Lärkan och kv Kråkan ....	80
5.10 Sammanfattning och jämförelse med inner- staden som helhet .....	84
6 PLANFÖRHÅLLANDEN I LINKÖPING .....	100
7 KVARTERSSTUDIER I LINKÖPING .....	103
7.1 Studiernas omfattning, källmaterial .....	103
7.2 Utvecklingen i kv Dryckeshornet .....	105
7.3 Utvecklingen i kv Eddan och kv Ekonomen ..	108
7.4 Utvecklingen i kv Byggmästaren .....	111
7.5 Utvecklingen i kv Amor .....	113
7.6 Sammanfattning .....	116

8	PLANFÖRHÅLLANDEN I SUNDSVALL .....	121
9	KVARTERSSTUDIER I SUNDSVALL .....	123
9.1	Studiernas omfattning, källmaterial .....	123
9.2	Utvecklingen i kv Jupiter .....	125
9.3	Utvecklingen i kv Fliten .....	127
9.4	Utvecklingen i kv Cupido .....	129
9.5	Utvecklingen i kv Mercurius .....	133
9.6	Utvecklingen i kv Netto .....	135
9.7	Sammanfattning .....	137
10	RESULTAT OCH DISKUSSION .....	141
	LITTERATUR .....	150
	BILAGOR .....	
1	Kartor .....	153
2	Metod för bedömning av byggnaders kondition	159
3	Örebrokvarteren	
	<sup>x</sup> A. Fastighetsbeståndet 1970	
	<sup>x</sup> B. Fastigheternas användning 1930, 1945 1957 och 1970.	
	C. Ägandeförändringar 1900-1970 .....	163
	<sup>x</sup> D. Fastighetstaxeringsvärden och köpe- summor 1945-1970	
	<sup>x</sup> E. Befolkningsförhållanden åldersfördelning 1930, 1945, 1950, 1960 och 1970 hushållsfördelning 1945, 1960 och 1970. procent utländska medborgare	
4	Linköpingskvarteren	
	<sup>x</sup> A. Fastighetsbeståndet 1970	
	B. Ägandeförändringar 1930-1970 .....	169
	<sup>x</sup> C. Fastighetstaxeringsvärden och köpe- summor 1945-1970	
	<sup>x</sup> D. Befolkningsförhållanden 1930, 1945, 1960 och 1970.	
5	Sundsvallskvarteren	
	<sup>x</sup> A. Fastighetsbeståndet 1970	
	B. Ägandeförändringar 1900-1970 .....	173
	<sup>x</sup> C. Fastighetstaxeringsvärden och köpe- summor 1945-1970	
	<sup>x</sup> D. Befolkningsförhållanden 1930, 1945, 1960 och 1970	

<sup>x</sup> Denna bilaga ingår ej i rapporten men finns tillgänglig hos Statens råd för byggnadsforskning.

## FIGURFÖRTECKNING

Beteckningen "figur" användes såväl för foton, diagram och liknande som för tabeller. Den första siffran i figurnumret anger i vilket kapitel figuren återfinnes. Samtliga foton har tagits av författarna.

- FIG. 3.1 Drottninggatan, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 3.2 Engelbrektskatan, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 4.1 Bebyggda fastigheter i Örebro city 1970.  
 Ålder och fastighetstyp.  
 FIG. 4.2 Bebyggda fastigheter i Örebro innerstad 1970.  
 Ålder och fastighetstyp.  
 FIG. 4.3 Fastighetsbeståndet i Örebro city 1970.  
 Ägarkategori och fastighetstyp.  
 FIG. 4.4 Fastighetsbeståndet i Örebro innerstad 1970.  
 Ägarkategori och fastighetstyp.  
 FIG. 4.5 Fastighetsbeståndet i Örebro innerstad 1970.  
 Ägarkategori och ålder.  
 FIG. 4.6 Fastighetsbeståndet i Örebro innerstad 1970.  
 Ägarkategori och lägenhetsstandard.  
 FIG. 4.7 Småhusfastigheter i Örebro innerstad 1970.  
 Ålder och ombyggnadsperiod.  
 FIG. 4.8 Hyres- och affärsfastigheter i Örebro innerstad  
 1970. Ålder och ombyggnadsperiod.  
 FIG. 4.9 Fastigheter i Örebro innerstad, ombyggda 1955-59.  
 Fastighetstyp och byggherrekategori.  
 FIG. 4.10 Fastigheter i Örebro innerstad, ombyggda 1960-65.  
 Fastighetstyp och byggherrekategori.  
 FIG. 4.11 Fastigheter i Örebro innerstad.  
 Fastighetstyp och ägarkategori.  
 FIG. 4.12 Hyres- och affärsfastigheter i Örebro innerstad  
 bebyggda 1955-70. Bostads- och lokalyta.  
 FIG. 4.13 Hyres- och affärsfastigheter i Örebro innerstad  
 bebyggda 1955-70. Medelexploateringsstal.  
 FIG. 4.14 Hyres- och affärsfastigheter i Örebro innerstad  
 bebyggda 1955-70.  
 Byggnadsperiod och byggherrekategori.  
 FIG. 4.15 Lägenhetsytor i hyres- och affärsfastigheter i  
 Örebro innerstad bebyggda 1955-70.  
 Byggnadsperiod och byggherrekategori.  
 FIG. 4.16 Fastigheter i Örebro innerstad.  
 Fördelning på byggnadsmaterial 1959 och 1960.  
 FIG. 5.1 Kv Tågmästaren, Örebro. Planer, utveckling.  
 FIG. 5.2 Kv Tågmästaren, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.3 Kv Ladugården, Örebro. Planer, utveckling.  
 FIG. 5.4 Kv Ladugården, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.5 Kv Smedjebacken, Örebro. Planer, utveckling.  
 FIG. 5.6 Kv Smedjebacken, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.7 Kv Smedjebacken, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.8 Kv Tulpanen, Örebro. Planer, utveckling.  
 FIG. 5.9 Kv Tulpanen, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.10 Kv Grundläggaren, Örebro. Planer, utveckling.  
 FIG. 5.11 Kv Grundläggaren, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.12 Kv Klockgjutaren, Örebro. Planer, utveckling.  
 FIG. 5.13 Kv Klockgjutaren, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.14 Kv Klockgjutaren, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.15 Kv Vattenpasset, Örebro. Planer, utveckling.  
 FIG. 5.16 Kv Mursleven, Örebro. Planer, utveckling.  
 FIG. 5.17 Kv Mursleven, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.18 Kv Vattenpasset, Örebro. Foto 1971.

- FIG. 5.19 Kv Kråkan, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.20 Kv Lärkan, Örebro. Planer, utveckling.  
 FIG. 5.21 Kv Kråkan, Örebro. Planer, utveckling.  
 FIG. 5.22 Kv Kråkan, Örebro. Foto 1971.  
 FIG. 5.23 Lägenhetsbeståndet i de tio kvarteren 1970.  
 Standard och byggnadsperiod.  
 FIG. 5.24 Lägenhetsbeståndet i de tio kvarteren 1970.  
 Standard kvartersvis.  
 FIG. 5.25 Fastighetsbeståndet i de tio kvarteren 1971.  
 Underhållssituationen kvartersvis.  
 FIG. 5.26 Fastighetsbeståndet i de tio kvarteren 1971.  
 Underhåll och byggnadsperiod.  
 FIG. 5.27 Fastighetsbeståndet i de tio kvarteren 1971.  
 Underhåll och lägenhetsstandard.  
 FIG. 5.28 Fastighetsbeståndet i de tio kvarteren 1971.  
 Underhåll och stomkondition.  
 FIG. 5.29 Fastighetsbeståndet i de tio kvarteren 1971.  
 Underhåll och ägarkategori.  
 FIG. 5.30 Bostadsytans förändring i de tio kvarteren 1957-70.  
 FIG. 5.31 Verksamheternas förändringar i de tio kvarteren  
 1945-57 och 1957-70.  
 FIG. 5.32 Ägandeförändringar i de tio kvarteren 1920-71,  
 kvartersvis.  
 FIG. 5.33 Fastighetstaxeringsvärden för de tio kvarteren.  
 Relativa förändringar 1945-70, kvartersvis.  
 FIG. 5.34 Antal boende och åldersfördelning kvartersvis  
 (5 kvarter) 1930, -45, -60 och -70.  
 FIG. 5.35 Antal boende och åldersfördelning kvartersvis  
 (5 kvarter) 1930, -45, -60 och -70.  
 FIG. 5.36 Hushållen i de tio kvarteren 1970.  
 Lägenhetsstandard och hushållstyp.  
 FIG. 5.37 Medianinkomsten för sex kvarter 1960 och -70,  
 kvartersvis.
- FIG. 7.1 Kv Dryckeshornet, Linköping. Planer, utveckling.  
 FIG. 7.2 Kv Dryckeshornet, Linköping. Foto 1971.  
 FIG. 7.3 Kv Eddan och Ekonomen, Linköping. Planer,  
 utveckling.  
 FIG. 7.4 Kv Ekonomen, Linköping. Foto 1971.  
 FIG. 7.5 Kv Byggmästaren, Linköping. Planer, utveckling.  
 FIG. 7.6 Kv Byggmästaren, Linköping. Foto 1971.  
 FIG. 7.7 Kv Byggmästaren, Linköping. Foto 1971.  
 FIG. 7.8 Kv Amor, Linköping. Planer, utveckling.  
 FIG. 7.9 Kv Amor, Linköping. Foto 1971.  
 FIG. 7.10 Bostads- och lokalytor i de fem kvarteren 1954,  
 -60 och -70, kvartersvis.  
 FIG. 7.11 Antal boende och åldersfördelning i de fem  
 kvarteren 1930, -45, -60 och -70, kvartersvis.  
 FIG. 7.12 Medianinkomster 1960 och -70, kvartersvis.
- FIG. 9.1 Kv Jupiter, Sundsvall. Planer, utveckling.  
 FIG. 9.2 Kv Jupiter, Sundsvall. Foto 1971.  
 FIG. 9.3 Kv Fliten, Sundsvall. Planer, utveckling.  
 FIG. 9.4 Kv Fliten, Sundsvall. Foto 1971.  
 FIG. 9.5 Kv Cupido, Sundsvall. Planer, utveckling.  
 FIG. 9.6 Kv Cupido, Sundsvall. Foto 1971.  
 FIG. 9.7 Kv Cupido, Sundsvall. Foto 1971.  
 FIG. 9.8 Kv Mercurius, Sundsvall. Planer, utveckling.  
 FIG. 9.9 Kv Mercurius, Sundsvall. Foto 1971.  
 FIG. 9.10 Kv Netto, Sundsvall. Planer, utveckling.  
 FIG. 9.11 Kv Netto, Sundsvall. Foto 1971.  
 FIG. 9.12 Antal boende och åldersfördelning i de fem kvar-  
 teren 1930, -45, -60 och -70, kvartersvis.

## LIST OF FIGURES

The term "figure" covers photographs, diagrams, tables etc. The first digit in the figure number denotes the chapter in which the figure is to be found. All the photographs were taken by the authors.

- FIG. 3.1 Drottninggatan, Örebro. Photograph taken in 1971.  
 FIG. 3.2 Engelbrektskatan, Örebro. Photograph taken in 1971.  
 FIG. 4.1 Developed plots in the city centre of Örebro in 1970. Age and type of property.  
 FIG. 4.2 Developed plots in the inner-town of Örebro in 1970. Age and type of property.  
 FIG. 4.3 Stock of properties in the city centre of Örebro in 1970. Category of owner and type of property.  
 FIG. 4.4 Stock of properties in the inner-town of Örebro in 1970. Category of owner and type of property.  
 FIG. 4.5 Stock of properties in the inner-town of Örebro. Category of owner and age.  
 FIG. 4.6 Stock of properties in the inner-town of Örebro in 1970. Category of owner and standard of dwellings.  
 FIG. 4.7 Single-family houses in the inner-town of Örebro in 1970. Age and renovation period.  
 FIG. 4.8 Properties with residential and/or commercial premises in the inner-town of Örebro in 1970. Age and renovation period.  
 FIG. 4.9 Properties in the inner-town of Örebro which were modernized between 1955 and 1959. Type of property and category of developer.  
 FIG. 4.10 Properties in the central area of Örebro which were modernized between 1960 and 1965. Type of property and category of owner responsible for the action.  
 FIG. 4.11 Properties in the central area of Örebro. Type of property and category of owner.  
 FIG. 4.12 Properties with residential and/or commercial premises in the inner-town of Örebro built between 1955 and 1970, construction period. Floor space of residential premises and area of other premises.  
 FIG. 4.13 Properties with residential and/or commercial premises in the inner-town of Örebro built between 1955 and 1970. Mean development ratio.  
 FIG. 4.14 Rented flats and commercial premises in the central area of Örebro built between 1955 and 1970. Construction period and category of owner responsible for the action.  
 FIG. 4.15 Floor space in properties with residential and/or commercial premises in the inner-town of Örebro built between 1955 and 1970. Construction period and category of owner responsible for the action.  
 FIG. 4.16 Properties in the central area of Örebro. Distribution in terms of building materials in 1959 and 1960.  
 FIG. 5.1 The "Tågmästaren" block in Örebro. Plans and course of events.  
 FIG. 5.2 The "Tågmästaren" block in Örebro. Photograph taken in 1971.



- FIG. 5.3 The "Ladugården" block in Örebro.  
Plans and course of events.
- FIG. 5.4 The "Ladugården" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG. 5.5 The "Smedjebacken" block in Örebro.  
Plans and course of events.
- FIG. 5.6 The "Smedjebacken" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG. 5.7 The "Smedjebacken" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG. 5.8 The "Tulpanen" block in Örebro.  
Plans and course of events.
- FIG. 5.9 The "Tulpanen" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG. 5.10 The "Grundläggaren" block in Örebro.  
Plans and course of events.
- FIG. 5.11 The "Grundläggaren" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG. 5.12 The "Klockgjutaren" block in Örebro.  
Plans and course of events.
- FIG. 5.13 The "Klockgjutaren" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG. 5.14 The "Klockgjutaren" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG. 5.15 The "Vattenpasset" block in Örebro.  
Plans and course of events.
- FIG. 5.16 The "Mursleven" block in Örebro.  
Plans and course of events.
- FIG. 5.17 The "Mursleven" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG. 5.18 The "Vattenpasset" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG. 5.19 The "Kråkan" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG. 5.20 The "Lärkan" block in Örebro.  
Plans and course of events.
- FIG. 5.21 The "Kråkan" block in Örebro.  
Plans and course of events.
- FIG. 5.22 The "Kråkan" block in Örebro.  
Photograph taken in 1971.
- FIG.** 5.23 Stock of dwellings in the ten blocks in 1970.  
Standard and construction period.
- FIG. 5.24 Stock of dwellings in the ten blocks in 1970.  
Standard expressed block by block.
- FIG. 5.25 Stock of properties in the ten blocks in 1971.  
Maintenance situation expressed block by block.
- FIG. 5.26 Stock of properties in the ten blocks in 1971.  
Maintenance and construction period.
- FIG. 5.27 Stock of properties in the ten blocks in 1971.  
Maintenance and standard of dwellings.
- FIG. 5.28 Stock of properties in the ten blocks in 1971.  
Maintenance and condition of frame.
- FIG. 5.29 Stock of properties in the ten blocks in 1971.  
Maintenance and category of owner.
- FIG. 5.30 Changes in the amount of floor space for  
residential premises in the ten blocks between  
1957 and 1970.
- FIG. 5.31 Changes in activities in the ten blocks between 1945  
and 1957 and between 1957 and 1970.
- FIG. 5.32 Changes in ownership in the ten blocks between  
1920 and 1971. Examined block by block.

- FIG. 5.33 Rateable values of properties in the ten blocks. Relative changes between 1945 and 1970 listed block by block.
- FIG. 5.34 Number of residents and age mix block by block (5 blocks) 1930, 1945, 1960 and 1970.
- FIG. 5.35 Number of residents and age mix block by block (5 blocks) 1930, 1945, 1960 and 1970.
- FIG. 5.36 Households in the ten blocks in 1970. Standard of dwellings and type of household.
- FIG. 5.37 Median income for the inhabitants of six blocks in 1960 and 1970 listed block by block.
- FIG. 7.1 The "Dryckeshornet" block in Linköping. Plans and course of events.
- FIG. 7.2 The "Dryckeshornet" block in Linköping. Photograph taken in 1971.
- FIG. 7.3 The "Eddan" and "Ekonomen" block in Linköping. Plans and course of events.
- FIG. 7.4 The "Ekonomen" block in Linköping. Photograph taken in 1971.
- FIG. 7.5 The "Byggmästaren" block in Linköping. Plans and course of events.
- FIG. 7.6 The "Byggmästaren" block in Linköping. Photograph taken in 1971.
- FIG. 7.7 The "Byggmästaren" block in Linköping. Photograph taken in 1971.
- FIG. 7.8 The "Amor" block in Linköping. Plans and course of events.
- FIG. 7.9 The "Amor" block in Linköping. Photograph taken in 1971.
- FIG. 7.10 Floor space for residential use and for other premises in the 5 blocks in 1954, 1960 and 1970 listed block by block.
- FIG. 7.11 Number of residents and age mix in the five blocks in 1930, 1945, 1960 and 1970 listed block by block.
- FIG. 7.12 Median incomes in 1960 and 1970 listed block by block.
- FIG. 9.1 The "Jupiter" block in Sundsvall. Plans and course of events.
- FIG. 9.2 The "Jupiter" block in Sundsvall. Photograph taken in 1971.
- FIG. 9.3 The "Fliten" block in Sundsvall. Plans and course of events.
- FIG. 9.4 The "Fliten" block in Sundsvall. Photograph taken in 1971.
- FIG. 9.5 The "Cupido" block in Sundsvall. Plans and course of events.
- FIG. 9.6 The "Cupido" block in Sundsvall. Photograph taken in 1971.
- FIG. 9.7 The "Cupido" block in Sundsvall. Photograph taken in 1971.
- FIG. 9.8 The "Mercurius" block in Sundsvall. Plans and course of events.
- FIG. 9.9 The "Mercurius" block in Sundsvall. Photograph taken in 1971.
- FIG. 9.10 The "Netto" block in Sundsvall. Plans and course of events.
- FIG. 9.11 The "Netto" block in Sundsvall. Photograph taken in 1971.
- FIG. 9.12 Number of residents and proportions of different ages in the five blocks in 1930, 1945, 1960 and 1970 listed block by block.

## DEFINITIONER OCH BEGREPP

City, cityområde, innerstadsområde. De områden som avses för respektive stad har avgränsats på kartor i BIL. 1.

Förändringsområde. Område som i plan föreslagits få annan användning och/eller högre exploatering än befintlig.

Planpåverkan. Inverkan av planer och planbestämmelser på bebyggelse- och fastighetsförhållanden.

Exploatering, exploateringstal. Med exploatering avses i föreliggande arbete tomtexploatering, dvs förhållandet mellan sammanlagd våningsyta och tomtens totalareal.

Lägenhetsstandard, sanitär standard. Indelningen i sju kvalitetsgrupper hänför sig till 1965 års folk- och bostadsräkning (FoB). Dessa grupper är i föreliggande arbete sammanförda till fyra, med sanitär utrustning enligt följande:

1+2: vatten, avlopp, WC, centralvärme, bad, (spis och kylskåp)

3: vatten, avlopp, WC, centralvärme

4+5: vatten, avlopp, WC eller centralvärme

6+7: vatten, avlopp; saknar vatten och/eller avlopp

## 1 BAKGRUND, HYPOTESER OCH SYFTE

Den ständigt pågående stadsomvandlingsprocessen har under 1950- och 1960-talen intensifierats i många svenska städer, under trycket från bl a den växande biltrafiken, cityverksamheternas tillväxt och näringslivets strukturomvandling. Nya översiktsplaner har utarbetats, där en gemensam huvudprincip har varit att koncentrera en stor del av regionens handel och administration, dvs starkt trafikalkstrande höghyresverksamheter, till stadsområdets nuvarande centrum. Krav på stora ytor för varuhus, trafikleder och parkeringsanläggningar är svåra att tillgodose inom befintlig bebyggelse och stadsstruktur. Den stadsförnyelse som pågår visar att planernas förverkligande ofta innebär en total förändring av äldre stadspartier med väsentligt ökat utnyttjande av marken såväl fysiskt som ekonomiskt.

Centrala stadsområden med en övervägande andel bostäder reserveras ofta i översiktsplanerna för framtida cityverksamheter och trafikaneläggningar. Dessa reservområden präglas ofta av ett tilltagande förfall, som innebär svåra problem, främst ur bostadssocial men även ur miljömässig och kulturhistorisk synvinkel. Benägenheten att underhålla och reparera fastigheter är företrädesvis beroende av fastighetsekonomiska överväganden. Reservområdenas förfall har satts i samband med bl a markvärdesstegringen, som i sin tur sagts bero på förväntade eller i planer uttryckta möjligheter till bättre fastighetsekonomiskt utnyttjande av marken.

Förfall inom äldre bebyggelse återgår emellertid ofta på komplicerade orsakssammanhang. Bland de urskiljbara faktorerna kan följande nämnas:

- . Tillåten exploatering ökas eller förväntas öka.
- . Tillåten användning ändras eller förväntas ändras.
- . Byggnadsförbud råder p g av pågående planläggning.

Dessa punkter kan alla sägas vara beroende av kommunens fysiska planering.

- . De krav som ställts i bestämmelser och låneregler missgynnar eller har missgynnat upprustning och ombyggnad i förhållande till rivning och nybyggnad.
- . Hyresregleringen har i många fall omöjliggjort för fastighetsägare att täcka ökade omkostnader genom hyreshöjning.
- . Reparation av hus med stora stomskador och/eller dåliga grundförhållanden kan bli dyrare än rivning och nybyggnad.
- . Bristande underhåll kan eller har kunnat öka fastighetsägarers vinst i en situation då bostadsbrist råder.

Ovanstående orsaker till förfall har alla, om än med olika tyngd, förts fram i saneringsdebatten.

Den nybyggnadssanering som hittills genomförts är i de flesta svenska städer av liten omfattning jämfört med reserverade förändringsområden. Om omvandlingen fortsätter i samma takt - eller långsammare - kommer det att ta flera decennier innan reservområdena tagits i anspråk och bebyggelsen förnyats enligt planernas intentioner. Under den långa genomförandetiden är det dessutom troligt att ändrade förhållanden kan föranleda sådana omprövningar av planerna att reservatens läge och/eller omfattning ändras. De osäkra förhållanden som råder i många förändringsområden kan medverka till att bebyggelse som annars skulle ha underhållits får förfalla.

Att genomförandet ofta utsträcks över lång tid och att därigenom svåra ekonomiska, sociala och miljömässiga problem kan uppstå har inte tillräckligt beaktats. En kartläggning av förändrings- och förfallsprocessen behövs därför som underlag för fysisk planering inom befintlig bebyggelse.

Föreliggande undersökning är ett försök att kartlägga vissa drag i omvandlingsprocessen. Studierna har koncentrerats till frågan om planeringens roll dvs vilka konsekvenser de i olika fysiska planer föreslagna förändringarna kan ha haft. Till skillnad från övriga nämnda faktorer, som i stort sett kan sägas påverka hus av samma ålder, material och standard lika, så bör eventuella verkningar av en plan variera beroende på planbestämmelserna, som kan skilja sig betydligt från kvarter till kvarter och från fastighet till fastighet.

De frågeställningar som studierna syftar till att belysa är:

- I Vilket innehåll och vilken karaktär har de översiktliga fysiska planerna? Vilka förändringar av befintliga förhållanden föreslås eller underlättas? Har de områden som utsetts till förändringsområden några karakteristiska egenskaper?
- II Vilka förändringar har inträffat under de perioder som planerna funnits, beträffande fastigheternas ekonomiska värde, ägandeförhållanden, mark- och våningsytornas användning, byggnadernas standard och underhåll samt befolkning?
- III Kan något eller några samband spåras mellan framlagda planer och inträffade förändringar? Sammanhänger olika föreslagna planbestämmelser med olika förändringsmönster?
- IV Vilken roll kan andra faktorer än den fysiska planeringen ha spelat?

Ett uttömmande svar på ovanstående frågor kan ge anvisningar om hur eventuella påvisade negativa effekter av planering skall kunna undvikas eller minimeras.



## 2 ARBETSGÅNG OCH ARBETSMETODER

### 2.1 Planstudier

Arbetet inleddes med en genomgång av ett antal översiktliga fysiska planer för några svenska städer. Dessa studier avsågs dels ge en överblick över den fysiska planeringens idéinnehåll och karaktär, dels utgöra en grund för utväljande av städer för fördjupade studier av planering och bebyggelseförhållanden.

Denna undersökning av ett antal generalplaner, cityplaner och andra översiktliga planer utvidgades och utarbetades till en separat rapport kallad: Stadskärnans behandling under 20 år. Analys av 23 översiktliga fysiska planer. (1973)

Ur den grupp städer, vars planer studerats, utvaldes Örebro, Linköping och Sundsvall för mer fördjupade studier. Urvalet skedde efter följande kriterier:

- . Städerna skall ha kvarter med äldre bebyggelse, helst både i eller nära centrum och längre ut.
- . Städerna skall ha en eller flera planer, som lagts fram under 50-talet eller i början på 60-talet och där olika funktions- och/eller exploateringsförändringar föreslås.
- . Städerna bör ha underlagsmaterial i form av inventeringar av verksamheter m fl uppgifter om bebyggelsen vid olika tidpunkter.

För de utvalda städerna kompletterades genomgången av de översiktliga planerna med stadsplaner, inventeringar, utredningar m m. Intervjuer gjordes med planerare som deltagit i planarbetet eller på annat sätt hade god kännedom om nuvarande och tidigare förhållanden, i regel personer på stadsplane- eller stadsarkitektkontoren. De diskussioner och förhandlingar som förts i olika planfrågor finns ju långt ifrån alltid dokumenterade.

Valet av tidsperiod för huvuddelen av studierna sammanfaller med den tid då 1947 års byggnadslag, som fortfarande gäller med vissa ändringar och tillägg, tillämpats. Med tillkomsten av denna lag infördes generalplaneinstitutet och därmed större möjligheter och även skyldigheter för kommunerna att bedriva översiktlig fysisk planering.

Genomgång av planer och annat material samt intervjuer har syftat till att ge en bild av vilka förändringar som föreslagits, när detta skett och vilka områden som utsetts till förändringsområden. Med förändringsområden avses områden som i planer eller planförslag föreslås få annan användning och/eller högre exploatering än de har eller har haft. Sådana områden kan då sägas vara utsatta för olika slag av planpåverkan.

## 2.2 Kvarterstudier

Med kännedom om förändringar som föreslagits i olika fysiska planer gjordes en uppdelning på de olika slag av planpåverkan som förekom och som ansågs vara av intresse att studera, nämligen:

1. Föreslagen ändring till trafikmark
2. Föreslagen ändring till parkeringsanläggning
3. Föreslagen ändring till allmänt ändamål
4. Föreslagen ändring till handels- och/eller kontorsändamål
5. Föreslagen högre exploatering

Även andra typer av planpåverkan, t ex föreslagen ändring till industriverksamhet, förekommer i de studerade planerna men i så begränsad utsträckning eller under så speciella förhållanden att de inte ansågs lämpliga att ta upp.

För undersökningen av vilka effekter ovanstående fem planpåverknings typer kunde få utvaldes ett antal kvarter för detaljerade studier av fastighetsdata och befolkningsförhållanden, dels i nuläget, dels vid tidigare tillfällen innan någon planpåverkan kan antas ha skett. Avsikten var att dessa kvarter skulle vara lika i så många avseenden som möjligt, utom beträffande planpåverkan. Följande principer för kvartersurvalet ställdes upp:

- . Kvarteren skall i huvudsak innehålla bostadsbebyggelse, eventuellt med annan användning av bottenvåningen.
- . Bebyggelsen bör vara uppförd under samma tidsperiod och bör då ha haft samma utformning, konstruktion, sanitära standard och användning.
- . Bebyggelsen bör ha uppnått en viss ålder; företrädesvis väljes kvarter med slutna bebyggelse uppförd före år 1930.
- . Kvarter med dåliga grundförhållanden och svåra stomskador undviks, liksom kvarter med bebyggelse av utpräglad kulturhistoriskt intresse.
- . Kvarteren bör under ett antal år ha varit utsatta för någon av ovanstående planpåverknings typer. Som jämförelseobjekt väljes också kvarter som inte varit utsatta för planpåverkan.

Att studera utvecklingen i kvarter med bostadsbebyggelse tedde sig mest angeläget, eftersom eventuellt förfall och förslumning torde drabba boende i särskilt hög grad. Annan bebyggelse, t ex industrier, finns förknappast i tillräckligt antal för att kunna användas i en jämförande undersökning.

De bästa möjligheterna att välja ut jämförbara kvarter fanns i Örebro, som också hade ett rikt underlagsmaterial. Arbetet koncentrerades därför till tio kvarter i denna stad, och studierna av Linköping och Sundsvall, där vardera fem kvarter valdes ut, fick karaktären av en komplettering av Örebrostudierna.

Svårigheten att finna helt likartade kvarter, men också i någ-

ra fall en önskan att täcka in olika stadier i omvandlingsprocessen, gjorde att skillnaderna mellan de utvalda kvarteren blev ganska stora, främst beträffande bebyggelsens ålder och utformning. Framför allt skilde sig dessa viktiga förutsättningar åt mellan de tre städerna, men också inom respektive stad var variationerna stora. Därmed försvårades en direkt jämförelse mellan de olika kvarteren, med planpåverkan som en isolerad faktor i utvecklingen, eftersom hänsyn också måste tas till den inverkan bebyggelsens beskaffenhet kunde ha haft.

De data som valdes för insamling och bearbetning avsågs klarlägga viktiga drag i och förutsättningar för bebyggelsens utveckling. Uppgifter om bebyggelsens ålder, material, exploatering, standard och användning, ägandeförhållanden och ekonomiska värde inhämtades. Sammanställningar fastighetsvis saknades emellertid för många av dessa uppgifter, och en del grundmaterial visade sig svårtillgängligt. Vissa kompletteringar kunde dock göras vid de fältinventeringar som genomfördes. Det främsta syftet med fältinventeringarna var annars att kartlägga underhållssituationen, som ansågs särskilt viktig att studera, och som därvid kunde bedömas på ett enhetligt sätt. Hur underhållssituationen tett sig vid tidigare tillfällen kunde däremot ej alltid klarläggas i önskvärd grad med ledning av tillgängliga uppgifter.

Det ansågs också angeläget att belysa den sociala utvecklingen i kvarteren genom befolkningsstudier, att försöka spåra eventuella tendenser till förslumning och att undersöka sambanden mellan eventuell förslumning och byggnadstekniskt förfall. Uppgifter inhämtades om antalet boende, åldersfördelning, utländska medborgare, nyinflyttade och delvis även inkomstförhållanden. I Örebro studerades också hushållssammansättning. Dessa uppgifter kan naturligtvis, när de räknas i så små enheter som kvarter och i synnerhet fastigheter utgör, genom tillfälligheter ge en missvisande bild. Sammantagna torde de ändå kunna ge en viss uppfattning om utvecklingen. Noggrannare undersökningar, som kunnat ge säkrare slutsatser, rymdes inte inom ramen för detta forskningsprojekt.

En närmare redogörelse för vilka data som insamlats för respektive stad återfinns i avsnitten 5.1, 7.1 och 9.1. I avsnitt 5.1 diskuteras också mer ingående några av de inhämtade uppgifternas användbarhet i en undersökning av detta slag.

Kvartersstudierna omfattar i princip perioden 1930-71, med de begränsningar som tillgängliga data medfört. Utvidgningar bakåt i tiden förekommer också liksom kompletteringar med nyare uppgifter, men det huvudsakliga intresset har ägnats perioden 1945-71.

### 2.3 Innerstadsstudier i Örebro

De kvartersstudier som genomfördes i Örebro, Linköping och Sundsvall visade sig alltför begränsade för att medge några generella slutsatser om planeringens roll i förfallsprocessen. Att ägandeförhållanden har en central betydelse i sammanhangen framstod dock som uppenbart. Det bedömdes därför som angeläget att försöka bestyrka de samband som kunde spåras genom kvartersstudierna genom en undersökning som omfattade ett större antal fastigheter. Av de tre studerade städerna erbjöd Örebro de bästa möjligheterna, främst genom att kommunen låtit sammanställa en mängd data som innerstadens fastigheter, och Örebro valdes därför som objekt för en sådan studie.

Det område som innerstadsstudierna omfattar är detsamma som använts för den kommunala sammanställningen och innehåller i stort sett all bebyggelse uppförd före år 1930 i Örebro, med undantag av vissa institutioner och en del småhusbebyggelse. Ett fåtal kvarter med slutna bebyggelse ligger utanför områdets gränser och några kvarter med friliggande enfamiljshus innanför.

Försöken att klarlägga fastighetsägandets betydelse i stadsomvandlingssammanhangen preciserades till följande frågeställningar:

1. Hur varierar fastighetsinnehavet i innerstaden mellan det allmänna, personer och företag med anknytning till byggnadsbranschen och övriga?

Jämförelser gjordes mellan olika fastighetsägare och kategorier i fråga om deras innehav av t ex obebyggda tomter, högt resp lågt exploaterade fastigheter, bostäder med låg sanitär standard och fastigheter med ny resp gammal bebyggelse. Tidpunkt och sätt för förvärv behandlades också.

2. Vilka samband kan spåras mellan framlagda planer och fastighetsköp? Finns det några samband mellan framlagda planer och åtgärder i form av ombyggnad, rivning och nybyggnad?

Fastigheter som enligt Generalplan för Örebro centrum (1962) stått under samma planpåverkan jämfördes med grupper av fastigheter som haft annan planpåverkan i fråga om tidpunkt för senaste försäljning och köpkategori. Av brist på uppgifter kunde detta ej genomföras beträffande 1955 års plan. För bägge planerna studerades dock vilka åtgärder i form av ombyggnad, rivning med efterföljande nybyggnad eller enbart rivning som ägt rum under perioden 1955-1970 i de olika grupperna av planpåverkade fastigheter och tidpunkten för dessa åtgärder i förhållande till framläggandet av planerna.

3. Varför har vissa i en plan föreslagna förändringar följts av faktiska åtgärder, t ex rivning och nybyggnad, och andra inte? Vilka förändringar synes ha skett utan påtaglig planpåverkan? Finns det några påtagliga skillnader mellan förändrade och oförändrade fastigheter?

De förändrade fastigheterna uppdelades i tre grupper; sådana som genomgått ombyggnad, sådana som genomgått rivning och nybyggnad och slutligen sådana som enbart blivit avrivna.

Strävan var att jämföra dessa grupper sinsemellan i fråga om (den "ursprungliga") bebyggelsens ålder, sanitära standard och material m m. Jämförelser gjordes också mellan dessa grupper eller delar av dem och fastigheter som inte genomgått någon förändring.

Det källmaterial som stod till förfogande begränsade dock möjligheterna till jämförelser. Bl a kunde ägandeförhållandena före år 1970 inte alltid klarläggas i önskvärd omfattning, vilket måste beklagas eftersom analysen av dessa förhållanden var huvudsyftet med innerstadsstudierna.



3 PLANFÖRHÅLLANDEN OCH FÖRÄNDRINGS-  
OMRÅDEN I ÖREBRO

3.1 Studiernas omfattning, källmaterial

Källor: Provisoriska byggnadsföreskrifter för staden (1932)  
Förslag till generalplan för Örebro (1955), stads-  
planekontoret i Örebro  
Generalplan för Örebro centrum (1962), Vattenbygg-  
nadsbyrån  
Trafikutredning 1969, Örebroregionen (1969), Stads-  
arkitektkontoret i Örebro  
City 70 Modellstudier norra delen (1972)  
Stadskartor från åren 1929, 1943-44, 1959  
Inventering av bostadsbeståndet och boendet i Örebro  
innerstad (1970), Örebro kommun /IBB/  
Utredningsmaterial från stadsarkitektkontoret i Öre-  
bro och samtal med bl a  
v stadsarkitekt Bengt Engdahl  
stadsplanearkitekt Tore Gardefeldt  
generalplanearkitekt Lillevi Richardsson  
f stadsarkitekt Erik Wannforss

Studierna har främst omfattat tiden efter 1945 och planeringen under den perioden. Bebyggelse och förhållanden under denna tid är emellertid resultatet av tidigare planering och lagstiftning som det därför varit nödvändigt att studera i viss omfattning. En stor del av gatunätet och kvartersstrukturen inom stadens centrala delar präglas fortfarande av en stadsplan från 1854. Tidigare planer finns det endast mindre spår av.

(Vid läsning av avsnitt 3, se även kartor i BIL.1.)

### 3.2 Översiktliga planer och föreslagna förändringar

Efter en omfattande brand år 1854 gjordes samma år en ny stadsplan, som omfattade hela staden. 1874 års byggnadsstadga för rikets städer påverkade naturligtvis bebyggelsen i Örebro efter detta år och byggnadsstadgans maximihöjd gällde utan inskränkning för stora delar av staden.

Örebro växte och 1884 fastställdes en ny stadsplan, som 1888 följdes av en plan för Väster. Därefter kom en rad planer för den tidens "ytterområden", bl a en plan för Öster 1897. Dessa stadsplaner reglerade främst gator och torgbildningar, och utformningen av bebyggelsen styrdes av 1874 års byggnadsstadga.

1907 kom den första stadsplanelagen med en ingående reglering av rättsförhållandena mellan samhället och enskilda. 1931 antogs en ny stadsplanelag och en ny byggnadsstadga för riket. Enligt en bestämmelse skulle städerna nu antaga provisoriska byggnadsbestämmelser för kvarter inom stadsplanelagt område, vilka saknade föreskrifter om bl a byggnadshöjd, i avvaktan på revidering och komplettering av stadsplanerna.

Provisoriska byggnadsföreskrifter, i stort sett överensstämmande med Byggnadsstyrelsens Normalförslag, antogs 1932 för stora delar av staden, närmare bestämt 171 kvarter. Av de 285 kvarter, som då fanns innanför stadsplanegränsen fanns bestämmelser redan fastställda för 121. För 9 av dessa var bestämmelserna ofullständiga och de omfattades därför delvis av de provisoriska föreskrifterna. 2 kvarter som tillhörde Kronan togs ej med.

Föreskrifterna är i princip endast ett fastläggande av då rådande förhållanden i Örebro i fråga om byggnadshöjd, byggnadssätt och material. Byggnadshöjderna begränsades till fem våningar i kvarteren kring Storgatan och några intilliggande kvarter norr om ån samt i kvarteren vid Oskarsparken och kv Vårdshuset söder om ån. Kvarteren vid Vasatorget och de flesta övriga kvarter inom centrum fick bebyggas med fyra våningshus. Ovan nämnda kvarter fick endast bebyggas med stenhus. I övriga kvarter som omfattades av de provisoriska byggnadsföreskrifterna fick bebyggelsen inte vara högre än tre våningar. I dessa kvarter fick även trähus uppföras, dock ej högre än två våningar.

Av byggnadsnämndens protokoll från sammanträdet då förslaget till provisoriska byggnadsföreskrifter behandlades framgår, att en ändring av tillåten hushöjd längs Drottninggatans södra del planerades. I avvaktan på en stadsplan antogs dock även för dessa kvarter provisoriska byggnadsbestämmelser, vilka här tillåter fyra våningsbebyggelse.

1854 års stadsplan omfattade hela den dåvarande staden. Senare planer gällde endast delar av staden, i regel sådana områden som inte blivit stadsplanelagda tidigare. 1938 utarbetades emellertid ett förslag till huvudtrafikleder för hela staden. Avsikten var att detta skulle ligga till grund för den fortsatta stadsplaneringen. I förslaget ingick bl a en förbifartsled väster



FIG. 3.1 Drottninggatan, Örebro 1971. T v kv Tunnbindaren, t h kv Klockgjutaren. Det höga huset i fonden tillhör kv Krämarens. Större delen av dessa kvarter sanerades genom rivning och nybyggnad under åren 1960-65.

"--- en stadsplaneändring planeras för att bereda större möjlighet att tillvarata de ekonomiska och estetiska värden, som kunna ligga i en högre bebyggelse utmed grusåsens höjdsträckning efter Drottninggatans södra del."

/Beskrivning och motivering till förslag angående provisoriska byggnadsföreskrifter för Örebro stad (1932)/

om staden, som skulle ta hand om en del trafik som annars skulle belasta gatorna i centrum.

1944 gjordes ett preliminärt förslag till generalplan för staden. Detta användes som underlag för en del stadsplaner under följande år. Drottninggatan föreslogs breddad till 20 meter söder om Våghustorget och Engelbrektsgatan breddad till 18 meter mellan Kungsgatan och Mogatan. En ny trafikled som sammanbindningslänk mellan Östra Bangatan norrut över järnvägsområdet till Hovstavägen fanns också i förslaget.

1955 framlades ett nytt generalplaneförslag, där en stor del av bebyggelsen utpekades som i behov av sanering genom rivning och nybyggnad på grund av sin låga standard. Ytterligare rivningar föranleddes av den planerade södra infarten och andra trafikleder. 1955 års plan blev aldrig antagen men har ändå tjänat som rättesnöre för planeringen.

Den äldre bebyggelsen ansågs inte ha sådant värde att några enskilda byggnader skulle behöva skyddas eller tillvaratagas, med undantag av ett fåtal registrerade byggnadsminnesmärken.

För att till eftervärlden bevara något av den gamla stadsmiljön föreslås dock i planen att ett kulturreservat inrättas och att några gårdar flyttas dit innan de försvinner vid förestående nybyggnadssanering.

Den bebyggelse som enligt 1955 års plan borde saneras bort var i regel lågt exploaterad träbebyggelse med låg sanitär standard. Den träbebyggelse som ansågs värd att vara kvar hade i regel uppförts under 1900-talet.

1962 utarbetades ett generalplaneförslag som endast omfattade stadens centrum, varmed avsågs området mellan Östra Nobelgatan i norr, Alnängsgatan - Trädgårdsgatan i öster, Borgmästargatan - Kungsgatan - Södra Allén i söder och Västra Gatan - Östra Bangatan i väster. De undersökningar och inventeringar som gjordes omfattade emellertid en större del av innerstaden. Denna plan kräver, om den skall genomföras, omfattande rivningar av befintlig bebyggelse och uppmuntrar eller medger dessutom ytterligare förändringar.

En anpassning av ny bebyggelse till rådande hushöjder och kvartersformer förordas och ca tjugofem byggnader betecknas som värda att bevaras av kulturhistoriska skäl. Bevarandesträvandena upptar dock inget större utrymme i planförslaget som för ett genomförande kräver omfattande rivningar av befintlig bebyggelse och dessutom uppmuntrar eller medger ytterligare förändringar. Planen har inte antagits men har tillämpats i princip.

Av de ca sextio kvarter som planen omfattar, måste vid ett genomförande delar av bebyggelsen i sju kvarter rivas p g a gatubreddningar och framdragningar av trafikleder. Utanför det egentliga planområdet krävs dessutom rivningar av delar av bebyggelsen i fyra, fem kvarter. Föreslagna parkeringsanläggningar påverkar tio kvarter, där stora delar av bebyggelsen måste bort om planen skall genom-



FIG. 3.2 Engelbrektsgatan, Örebro 1971. T h kv Hållstugan.  
Engelbrektsgatan föreslogs år 1944 breddad mellan Kungsgatan och Mogatan, något som bl a skulle medföra rivning av ovanstående bebyggelse. Även i 1955 och 1962 års generalplaneförslag förutsattes rivning men husen står ännu kvar.

"I vilken takt saneringen kan ske blir närmast en fråga om vilka möjligheter man får att frigöra lägenheterna. Ett speciellt problem härvidlag är Engelbrektsgatans vidgning, vilken berör ett flertal värdefulla affärsrörelser. Med den växande biltrafiken blir denna gatuvidgning allt mer aktuell och denna fråga bör bli föremål för en särskild utredning."

/Förslag till generalplan för Örebro (1955)./

föras. Ett kvarter, nr 38 Smedjebacken, som tidigare varit ett renodlat bostadskvarter och i 1955 års generalplan föreslogs sanerat för bostadsändamål, avsätts till allmänt ändamål.

I planen sägs att parkeringshusens läge bestämts bl a av tillgången på fastigheter av lämplig storlek, som kan väntas bli förnyade inom de närmaste decennierna och man kan konstatera att såväl trafikleder som parkeringshus i regel drabbar fastigheter med lågt exploaterad träbebyggelse uppförd före år 1920. Det gäller också kv Smedjebacken som avsätts för allmänt ändamål.

Största delen av kvartersmarken avsätts för "centrumverksamheter och boende". Av texten framgår att handels- och kontorsverksamhet prioriteras; bl a sägs att bostäder som tillkommer inom centrum bör vara så elastiskt utformade att de vid senare tillfälle kan tas i anspråk av näringslivet, att bebyggelse innehållande enbart bostäder ej bör förekomma samt att bostäder ej bör förläggas vid trafikleder eller parkeringsanläggningar.

En stor del av de kvarter som anslås till "centrumverksamheter och boende" innehöll lokaler för olika slags service till mer än 50 % av den totala våningsytan enligt en i planen redovisad inventering. Omkring femton kvarter innehåller emellertid till övervägande delen bostäder och ligger därmed i farozonen som tänkbara förnyelseobjekt.

Två eller flera av de beskrivna planpåverkningarna drabbar ibland samma kvarter, men man kan konstatera att endast omkring en tredjedel av kvarteren inte är utsatta för någon sådan påverkan. Dessa kvarter var dessutom redan delvis förnyade innan planen lades fram.

Skissmässiga kvartersplaner har upprättats för två kvartersgrupper, där "de ingående fastigheterna till stor del bedömes bli saneringsmogna före år 1980" och enligt dessa studier förutsättes nästan all bebyggelse uppförd före 1930 försvinna.

1963 upphörde de provisoriska byggnadsföreskrifterna att gälla. Byggnadsförbud infördes då för större delen av innerstaden och har därefter förlängts gång på gång. I Trafikutredning 1969, Örebroregionen, (1969) behandlades översiktliga trafikfrågor med prognoser och olika alternativ till dragning av trafikleder, delvis innebärande kvartersgenombrott, presenterades.

Stadsarkitektkontoret har under slutet av 60-talet bedrivit en cityutredning, där olika frågor belysts med räkneexempel och modeller. Vissa förutsättningar som gällde vid upprättandet av 1962 års generalplan för Örebro centrum anses ha blivit inaktuella. De orsaker till detta som nämns är bl a:

- . betydligt ökat behov av citytor
- . ökade krav på trafikseparering och uttalade önskemål om gångcity som ger ändrade förutsättningar för lokalisering av parkeringsanläggningar.

- . ändrade förutsättningar för beräkning av parkeringsbehovet för olika lokalkategorier
- . ändrade prognoser för sysselsatta och boende områdesvis, vilket ger ändrade trafikmängder på gatunätet och därigenom andra trafiklösningar
- kraftig uttunning av boende i innerstaden

I cityutredningen indelas centrumområdet i en citykärna, som omfattar de flesta kvarteren, och en bostadszon på sex kvarter. (Centrumområdet sammanfaller med planområdet i 1962 års plan.)

År 1972 framlades av stadsarkitektkontoret City 70. Modellstudier, norra delen, som behandlar den del av centrum som ligger norr om Svartån. Två beräkningsmodeller har använts, en med "maximalt bevarande", där i stort sett all befintlig bebyggelse kvarliggjer och en med "minimalt bevarande" där den kvalitetsmässigt sämsta bebyggelsen ersättes. För varje modell finns för tillkommande våningsytor ett kontors- och ett bostadsalternativ. Kvarliggande bebyggelse antas behålla existerande användning.

Parkeringslösningen är densamma i de olika fallen. De parkeringshuslägen som föreslås skiljer sig till stor del från 1962 års; ett läge är helt detsamma, ett ungefär lika men med något minskad yta, tre har försvunnit och två nya har tillkommit.

De gatubreddningar som var aktuella 1962 har utgått och några nya som kräver rivning av befintlig bebyggelse har inte föreslagits.

Liknande modellstudier skall göras för övriga delar av centrum. I planen sägs också att reviderade uppgifter om detaljhandelns ytbehov kan innebära ett mindre ytbehov än tidigare, vilket gör att fördelningen av detaljhandelsytor inom city och mellan stadskärnan och andra lokaliseringpunkter bör diskuteras i det fortsatta arbetet.



## 4 INNERSTADSSTUDIER I ÖREBRO

4.1 Studiernas omfattning, källmaterial

Källor: Inventering av bostadsbeståndet och boendet i Örebro innerstad (1970), Örebro kommun /IBB/  
 Förteckning över fastighetsägare år 1970 i Örebro innerstad (1970), Örebro kommun /FF/  
 Förslag till generalplan för Örebro (1955), Stadsplanekontoret, Örebro  
 Generalplan för Örebro centrum (1962), Vattenbyggnadsbyrån AB  
 Stadskartor från åren 1929, 1943-44, 1959  
 Utredningsmaterial från stadsarkitektkontoret i Örebro och samtal med bl a  
 v stadsarkitekt Bengt Engdahl  
 stadsplanearkitekt Tore Gardefeldt  
 generalplanearkitekt Lillevi Richardsson  
 f stadsarkitekt Erik Wannforss

I IBB finns - förutom en del befolkningsuppgifter - följande data redovisade fastighetsvis:

inflyttningsår

ev ombyggnadsår (om ombyggnad skett efter 1945)

antal lägenheter

kvalitetsgrupp (lägenheternas sanitära standard enl Folk- och bostadsräkningen 1965, sammanförda till fyra klasser)

ägarkategori (staten, borgerlig kommun, kyrkan, fysisk person, dödsbo, svenskt aktiebolag, bostadsrättsförening, annan juridisk person, ägare okänd)

taxeringsvärde (även uppdelat på markvärde och byggnadsvärde)

tomtareal

typ av fastighet (småhus, affärs- och hyreshus, industrifastighet, exploateringsfastighet, fastighet där uppgift saknas, obebyggd fastighet)

årsklass (byggnadsperiod för huvudbyggnad, för hyres- och affärsfastighet anges även bedömd återstående livslängd)

hyra (bostadshyra i kr/m<sup>2</sup> och år, endast i vissa fastigheter)

bostads- och lokalhyror

De källor som användes för fastighetsuppgifterna i IBB var fastighetstaxeringen år 1970 och primärmaterialiet till 1965 års folk- och bostadsräkning. Eftersom källorna anger förhållandet vid olika tidpunkter har, som säges, "exakt överensstämmelse ej kunnat erhållas för inventeringen som helhet". Eftersom fastighetstaxeringen varit den mest aktuella källan har den, enligt uppgift, varit vägledande då skillnader funnits mellan källorna. Uppgifterna om obebyggda fastigheter avser den 1 juli 1970. Då kontrollerades om fastigheterna var bebyggda eller ej.

Till IBB hör fyra kartbilagor visande byggnadsår, bostadslägenheternas kvalitet, mark- och byggnadsvärde (fastighets-taxeringsvärde) per m<sup>2</sup> tomtyta samt byggnader av kulturhistoriskt intresse; den senare enligt uppgift upprättad efter inventering 1970 av kulturnämndens sekreterare John-Bertil Schnell.

I FF finns följande uppgifter redovisade fastighetsvis:

ägare  
tomtareal  
taxeringsvärde (även uppdelat på markvärde och byggnadsvärde)  
senaste köpesumma  
årtal för senaste förvärv  
sätt för förvärv (köp, byte, bodelning, arv, gåva etc)

Uppgifter om taxeringsvärde har hämtats ur fastighetstaxeringslängden år 1970 och övriga uppgifter ur lagfartsakterna oktober-november 1970.

En för denna undersökning beklaglig begränsning i FF är att endast senaste köpeförvärv och köpesumma tagits fram. Eftersom fastigheterna i innerstaden ofta sålts flera gånger under 50- och 60-talen (vilket framgått av kvartersstudierna) hade det varit värdefullt om även tidigare köp funnits med.

De flesta ovanstående data i IBB och FF har utnyttjats i något sammanhang i innerstadsstudierna. Undantag är uppgifter om antal lägenheter, taxeringsvärden, senaste köpesumma och hyra. Uppgifter om ägare har hämtats från FF.

FF omfattar ett något större område, något fler kvarter, än IBB. Dessa kvarter innehåller till stor del småhusbebyggelse som ansetts vara av mindre intresse i detta sammanhang och IBB:s område har använts som undersökningsområde.

I åtskilliga fall har två eller flera fastigheter med samma ägare räknats som en fastighet i IBB och FF. Det har särskilt ofta varit fallet när fastigheterna varit obebyggda. För att möjliggöra mer rättvisande jämförelser har i detta arbete sådana sammanräkningar eliminerats. Antalet fastigheter i innerstaden (undersökningsområdet) har därigenom ökat med ca 6 % jämfört med IBB. Små stadsägor, förgårdsmark och liknande, har inte räknats som självständiga enheter. Principen har varit att varje fastighet som räknats som sådan skall vara möjlig att bebygga, dvs ha en yta på 6-700 m<sup>2</sup> eller mer. Ett problem som kvarstår är dock att vissa fastigheter - särskilt sådana som bebyggs efter år 1960 - är mångdubbelt större än andra, vilket försvårar jämförelser grundande på antalet fastigheter. Något annat förfaringssätt har dock inte bedömts vara praktiskt möjligt.

Någon inventering av bebyggelsens kondition i likhet med vad som gjorts vid kvartersstudierna har ej genomförts; om husen underhållits eller fått förfalla har man ej undersökts. De uppgifter om återstående livslängd för vissa fastigheter som redovisas i IBB och som grundar sig på taxeringsnämndens bedömning har inte visat sig möjliga att använda annat än i mycket begränsad omfattning.

#### 4.2 Fastighetsbeståndet och ägandesituationen år 1970

Huvuddelen av husen i undersökningsområdet uppfördes under åren 1900-1940; i city byggdes de flesta före 1920. De flesta fastigheter i innerstaden 1970 var hyres- och affärsfastigheter. I city utgjorde de en större andel än i övriga delar. En femtedel av fastigheterna i innerstaden var småhus och övriga bebyggda fastigheter - industrifastigheter, exploateringsfastigheter och fastigheter om vilka uppgift saknas - utgjorde vardera några få procent. De obebyggda fastigheterna uppgick till ca åtta procent av hela fastighetsbeståndet. Fastigheternas fördelning på ålder och fastighetstyp framgår av FIG. 4.1 - 4.2.

Innerstadsfastigheterna fördelade sig på olika byggnadsmaterial så att drygt 40 % var bebyggda huvudsakligen med hus av stenmaterial (eller plåt) ca 45 % med hus av reveterat trä och ca 4 % med trähus utan revetering.

Större delen av träbebyggelsen uppfördes före 1930, därefter har endast enstaka trähus byggts, främst småhus. (Se även FIG. 4.16.)

Vid undersökningen av hur fastighetsinnehavet varierade mellan det allmänna, personer och företag med anknytning till byggnadsbranschen och övriga har följande ägare/ägarkategorier studerats.

- . Örebro kommun
- . Stiftelsen Hyresbostäder (kommunalt bostadsföretag)
- . Örebro läns landsting
- . byggnadsfirmor, fastighetsbolag
- . byggmästare
- . övriga privatpersoner och dödsbon (utan direkt anknytning till byggnadsbranschen)
- . övriga juridiska personer (utan direkt anknytning till byggnadsbranschen)

Gruppen byggnadsfirmor, fastighetsbolag bestod 1970 av tjugotvå företag, varav sex ägde minst tio fastigheter.

Gruppen byggmästare bestod av nitton personer, varav fyra hade fler än tio fastigheter. (Andra yrkeskategorier som eventuellt skulle kunnat ingå i gruppen p g av sin anknytning till byggnadsbranschen, t ex arkitekter och byggnadsingenjörer, visade sig dels svåra att identifiera, dels inneha ett begränsat antal fastigheter och togs därför inte med.)

Gruppen övriga privatpersoner och dödsbon var mycket stor. De flesta ägde endast en fastighet, i regel ett småhus. Medlemmar av en enda familj (Behrn) ägde emellertid ett betydande antal fastigheter, till största delen ärvda.

En stor del av fastigheterna i innerstaden, särskilt i cityområdet, bytte ägare under slutet av 60-talet och år 1970. Av kvartersstudierna framgår, att de flesta fastigheter fram till mitten

FIG. 4.1 Bebyggda fastigheter i Örebro city 1970.  
Ålder och fastighetstyp

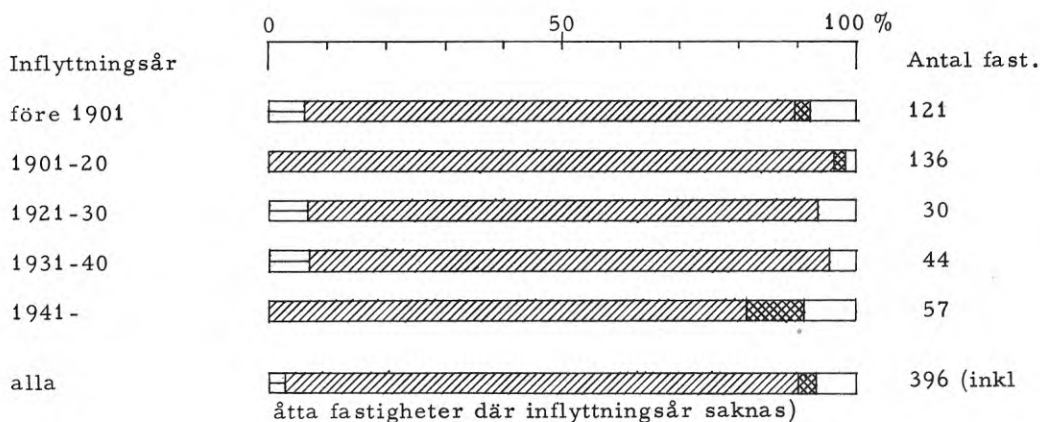
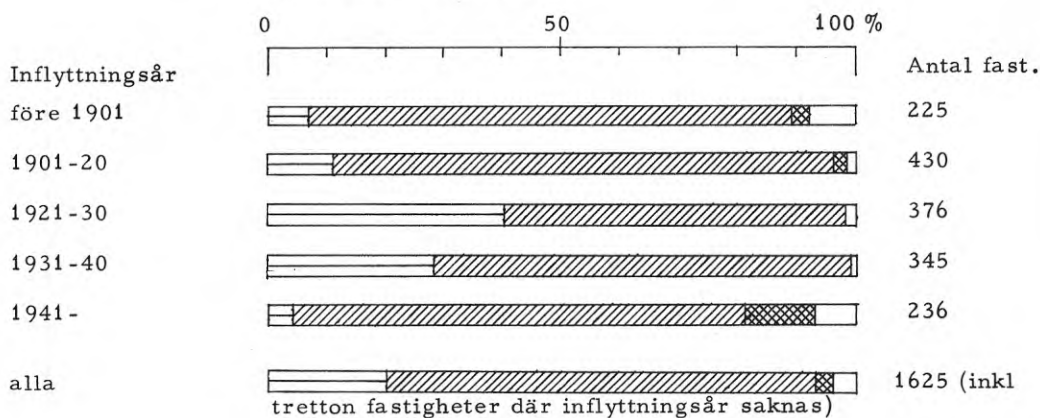






FIG. 4.2 Bebyggda fastigheter i Örebro innerstad 1970.  
Ålder och fastighetstyp



Fastighetstyp

-  småhus
-  hyres- och affärshus
-  industrifastighet
-  exploateringsfastighet, uppgift saknas

av 50- talet ägdes av privatpersoner. Fastighetsbolag och byggnadsfirmor var då sällsynta som fastighetsägare men blev där- efter allt vanligare medan det privata ägandet minskade. (Se avsnitt 5 och BIL. 3 C.)

En stor del av fastigheterna i innerstaden ägdes 1970 av juri- diska personer. Om man bortser från några kvarter där fa- miljen Behrn hade ett flertal fastigheter var det nästan enbart i kvarter med enfamiljshus som de flesta fastigheter ägdes av privatpersoner. Med undantag av byggnadsfirmor, fastighetsbo- lag, landsting och kommun innehade de juridiska personerna en- dast en eller ett fåtal fastigheter vardera. Hur fastighetsinnehavet i innerstaden fördelade sig på olika fas- tighetstyper och ägarkategorier framgår av FIG. 4.3 - 4.4.

Fastighetsbeståndets fördelning på ägarkategori och ålder vi- sas i FIG. 4.5. Olika fastighetsägare hade som synes helt oli- ka åldersfördelning inom sina fastighetsinnehav. Inte fullt hälften av kommunens bebyggda fastigheter uppfördes t ex före sekelskiftet medan de byggmästarägda fastigheterna i ungefär samma utsträckning bebyggts efter 1940. För Stiftelsen Hyres- bostäder, landstinget samt byggnadsfirmor och fastighetsbolag låg tyngdpunkten i innehaven på fastigheter bebyggda 1901-20. Privatägda fastigheter var i genomsnitt något yngre liksom fas- tigheter ägda av övriga juridiska personer.

Omkring 78 % av alla lägenheter i innerstaden hade 1970 vatten, avlopp, wc, centralvärme och bad (kvalitetsgrupp 1+2 enl FoB), medan 6 % hade vatten, avlopp, wc och centralvärme (kvali- tetsgrupp 3 enl FoB). 12 % hade vatten och avlopp, wc eller centralvärme (kvalitetsgrupp 4+5) och de återstående saknade en eller flera av dessa bekvämligheter.

Fördelningen fastighetsvis var att 72,5 % hade lägenheter över- vägande i kvalitetsgrupp 1+2, 7 % i grupp 3, 16,5 % i grupp 4+5 och 4 % i grupp 6+7 enl FoB.

Fördelningen av innerstadens fastigheter efter ägarkategori och lägenhetsstandard visas i FIG. 4.6

Det föreligger ett starkt samband mellan lägenhetsstandard och ålder (se kvarterstudier FIG. 5.23). Efter år 1920 har t ex endast ett fåtal lägenheter byggts med lägre standard än 1+2 (enl FoB) medan dessa tidigare var i minoritet.

Vid bedömningen av olika fastighetsägares innehav av fastig- heter och bostäder med låg lägenhetsstandard måste dessa sättas i relation till innehav av fastigheter med hög ålder, t ex sådana som bebyggts före 1920. De fastighetsägare som 1970 hade den högsta andelen fastigheter med dåliga bostäder (kva- litet 4+5 eller 6+7 enl FoB) i förhållande till andelen fastig- heter bebyggda före 1920 var Stiftelsen Hyresbostäder, bygg- mästare samt byggnadsfirmor och fastighetsbolag. I runt tal två av tre fastigheter bebyggda före 1920 och med ovanstående ägare hade låg lägenhetsstandard (4+5 eller 6+7 enl FoB). För övriga privatägda fastigheter gällde motsvarande en av fyra fastigheter och för övriga ägare var förhållandet ännu bättre. Avsaknad av uppgifter för en del fastigheter, i regel kommunal- ägda, eventuella skillnader i standard vid uppförandet av husen och andra faktorer gör att resultatet bör tolkas med försiktig- het.

FIG. 4.3 Fastighetsbeståndet i Örebro city 1970.  
Ägarkategori och fastighetstyp

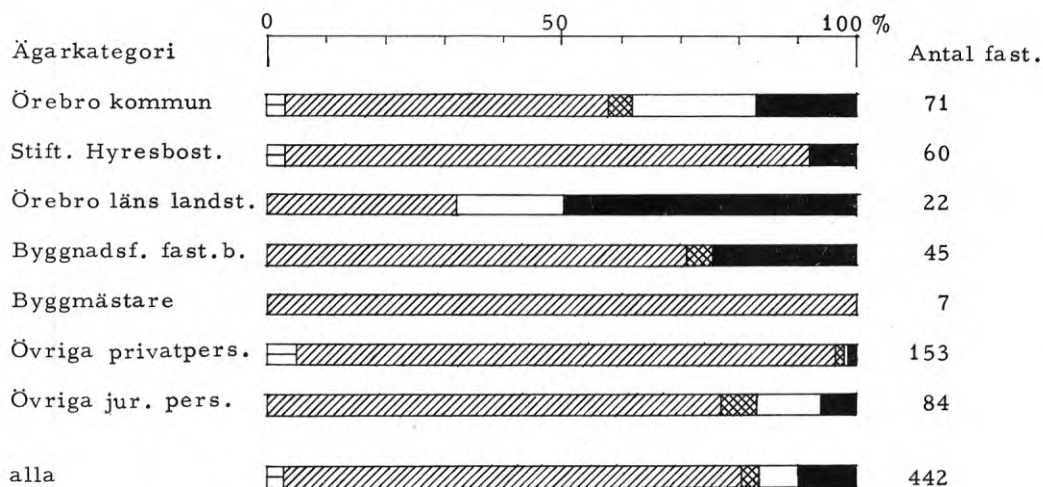
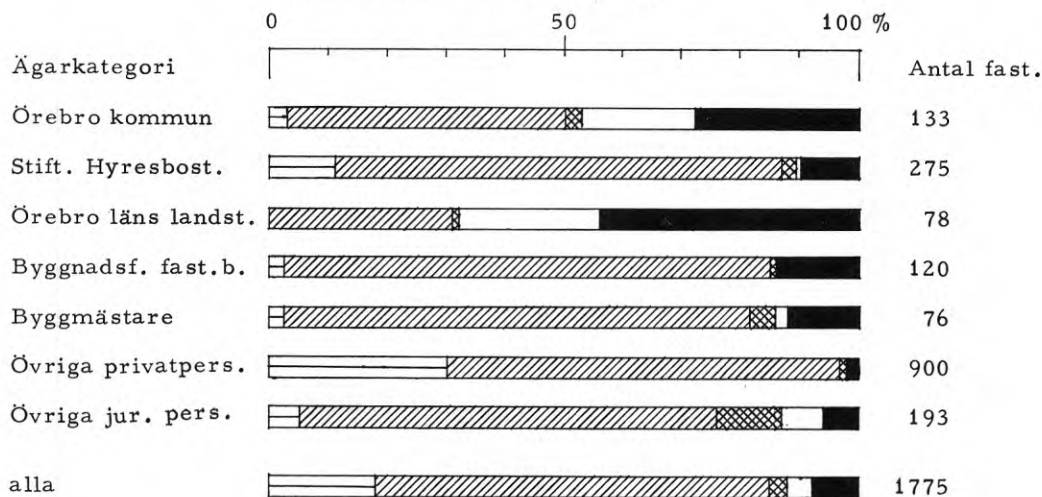


FIG. 4.4 Fastighetsbeståndet i Örebro innerstad 1970.  
Ägarkategori och fastighetstyp



Fastighetstyp






-  småhusfastighet
-  hyres- och affärsfastighet
-  industrifastighet
-  exploateringsfastighet, uppgift saknas
-  obebyggd

FIG. 4.5 Fastighetsbeståndet i Örebro innerstad 1970.  
Ägarkategori och inflyttningsår

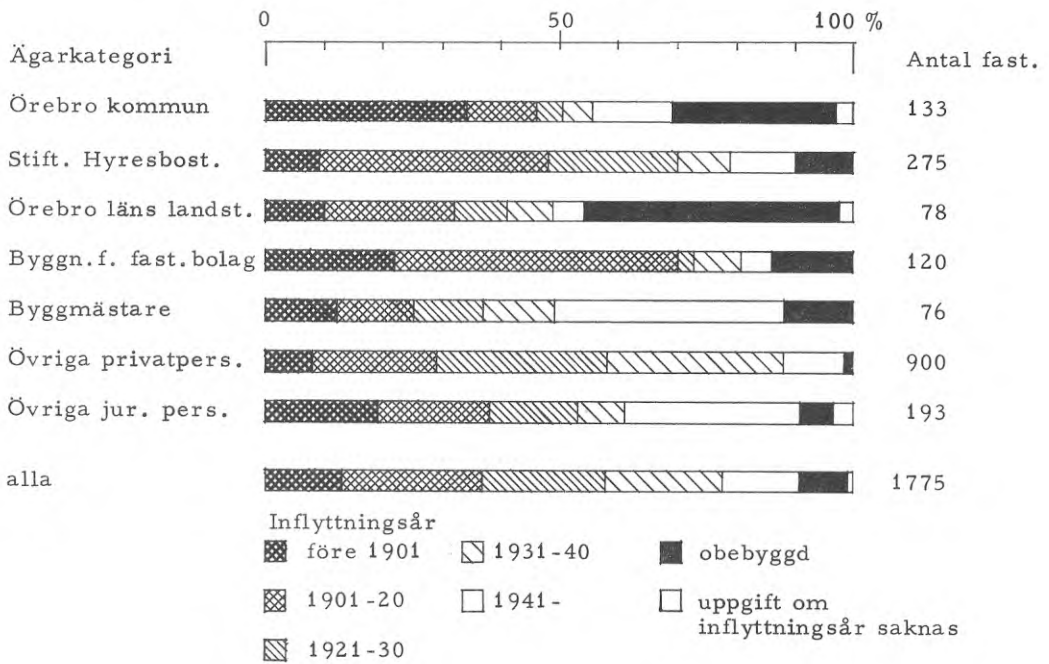
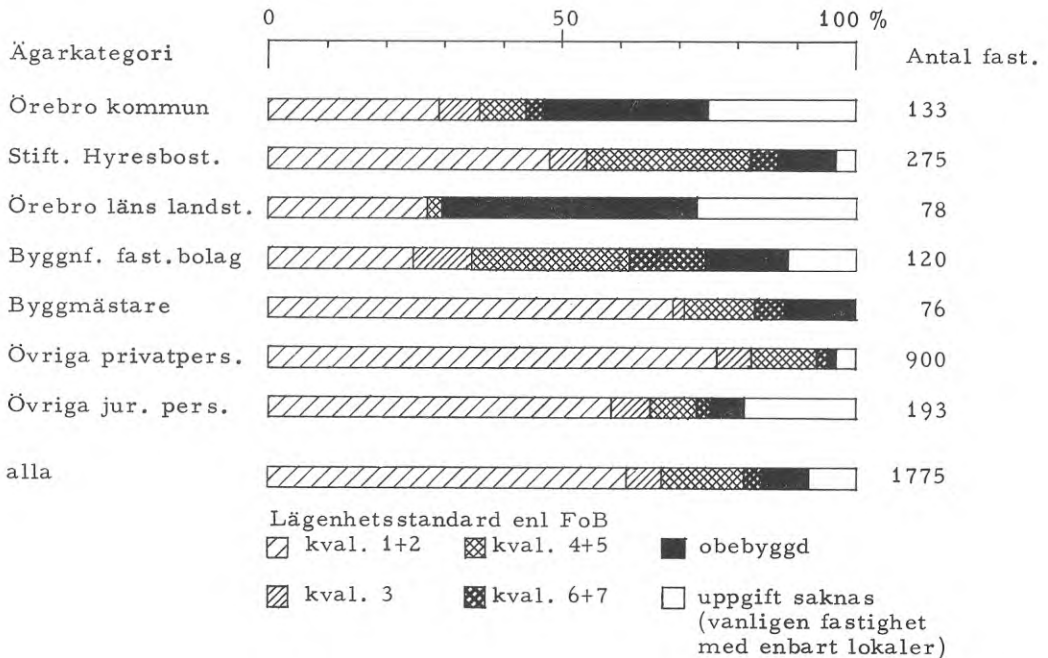


FIG. 4.6 Fastighetsbeståndet i Örebro innerstad 1970.  
Ägarkategori och lägenhetsstandard





Den bedömning av återstående livslängd som taxeringsnämnden gjort för hyres- och affärsfastigheter uppförda före år 1940 visar ett starkt samband med lägenhetsstandarden. Hus med hög sanitär standard beräknas i regel stå längre än hus med låg standard, men undantag finns.

Privatpersoner och Örebro läns landsting hade till mycket stor del hus som beräknats stå mer än 15 år och inga med en livslängd under fem år. Kategorin byggmästare utgjorde motpolen, 39 % av fastigheterna bedömdes försvinna inom fem år och endast 32 % stå mer än femton år. Även byggnadsfirmor och fastighetsbolag hade en låg andel fastigheter med längre livslängd än femton år och en relativt hög andel under fem år.

#### 4.3 Samband mellan 1955 års generalplaneförslag och förändringar av bebyggelsen

I 1955 års generalplaneförslag föreslås att stora delar av befinnlig bebyggelse skall saneras genom rivning och nybyggnad eller rivas p g av framdragning av trafikleder. De fastigheter som föreslås sanerade enligt ovan har delats in i grupper efter avsett ändamål med saneringen och undersökts beträffande faktiska åtgärder i form av ombyggnad, rivning och nybyggnad. (Med ombyggnad avses i detta sammanhang en åtgärd som är så omfattande att byggnadslov sökts. Enklare ändringar som inte krävt ansökan till byggnadsnämnden har inte registrerats och saknas därför i källorna.)

1955 års plan omfattar ett större område än IBB men de fastigheter som ligger utanför undersökningsområdet har ej tagits med vid analysen eftersom data om fastigheterna saknas.

I generalplaneförslaget finns också vissa områden för "partiell sanering". Därmed menas att en sanering skulle kunna ske genom rivning av vissa gårdshus, modernisering av lägenheter samt sammanläggning och uppsnygning av gårdar. Vilka åtgärder som avses i olika fall och i vilken grad det skulle vara fråga om en förändring är dock oklart. De fastigheter där "partiell sanering" föreslagits har därför inte undersökts som exempel på planpåverkan men har behandlats i avsnitt 4.5.

Planpåverkan 1: föreslagen ändring till trafikmark. Delar av fem kvarter har stått under denna planpåverkan och i tre av dem tycks rivningen av bebyggelsen ha utförts enligt planen. I två kvarter fanns bebyggelsen kvar år 1970. Det är emellertid endast fråga om ett fåtal fastigheter och därför svårt att uttala sig om händelseutvecklingen mer generellt. I flera fall har också gatubreddningar och liknande planerats i samband med sanering för andra ändamål.

Planpåverkan 2: föreslagen ändring till parkeringsanläggning. Parkeringshus anses inte aktuella i 1955 års plan och några lägen för sådana finns därför inte anvisade.

Planpåverkan 3: föreslagen ändring till allmänt ändamål. Inom denna kategori fanns ett tjugotal fastigheter. På ca sju av dessa har bebyggelse rivits och följts av nybyggnad. På ungefär lika många har befintliga hus rivits utan att nybyggnad skett. Tre av dessa fastigheter ingår numera i stadsparken. Några fall är osäkra och fyra fastigheter har med säkerhet inte genomgått någon förändring.

Planpåverkan 4: föreslagen ändring till handel och/eller kontor. Omkring 120 fastigheter föreslogs 1955 sanerade för detta ändamål genom rivning och nybyggnad. Ett sjuttiotal har inte förändrats, ca tjugofem har fått ny bebyggelse och fem har byggts om. Drygt tjugo fastigheter var år 1970 obebyggda. Med ett undantag, en sedan tidigare obebyggd tomt, berodde det på rivningar som utförts under 60-talet.

En av de nybyggnader som utförts klassificeras i IBB som industrifastighet och har således en funktion som inte överensstämmer med planintentionerna. En av de ombyggnader som skett - restaureringen av Örebro gamla teater - strider också mot 1955 års plan men följer centrumplanen från år 1962.

Planpåverkan 5: högre exploatering (med bibehållen användning). Över 170 fastigheter föreslogs 1955 sanerade för bostadsändamål genom rivning och nybyggnad, vilket år 1970 hade genomförts för ca 45 fastigheter, varav tre dock enligt IBB betecknas som industrifastigheter. De flesta nybyggda fastigheter innehöll till någon del lokaler, endast sju var renodlade bostadshus. I ett tiotal fall översteg lokalytan 30 % av totalytan. Jämfört med tidigare bebyggelse har exploateringen ökat starkt, i åtskilliga fall har den flerdubblats.

I nybyggnadsfallen har det varit omöjligt att med fullständig säkerhet bedöma tidigare användning. I allmänhet har den bedömts vara bostäder med mindre inslag av lokaler, om inte byggnadskropparnas storlek och form gett anledning till annan slutsats.

Bebyggelsen på ett fyrtiotal fastigheter hade rivits utan att nybyggnad följt. Ett fåtal ombyggnader har genomförts 1955-65.

#### 4.4 Samband mellan 1962 års plan, fastighetsköp och förändringar av bebyggelsen

Även i 1962 års generalplan för Örebro centrum förutsattes en omfattande förnyelse. De fastigheter som föreslås få ändrad användning har studerats och redovisas med hänsyn till den typ av planpåverkan som gällt.

Planpåverkan 1: föreslagen ändring till trafikmark, omfattar 55 fastigheter inom cityområdet. Påverkan är i de flesta fall inte renodlad, i allmänhet krävs endast en del av fastigheterna för planerade trafikändamål. Åtskilliga kan även sägas stå under planpåverkan 4 och 5, dvs föreslagen ändring till handels- och kontorsverksamhet och högre exploatering.

Av de 55 fastigheterna köptes åtta av kommunen under åren 1962-70, fyra av Stiftelsen Hyresbostäder - det kommunala bostadsföretaget - tre av landstinget och tre av andra. (Här bortses från möjligheten att fastigheterna sålts mer än en gång under perioden.)

Landstingets köp gällde kv Smedjebacken som till största delen avsatts för allmänt ändamål och där ett flertal fastigheter förvärvats redan tidigare i samförstånd med kommunen. (Se även avsnitt 5.4)

Kommunen har således direkt eller indirekt svarat för huvuddelen av de köp som förekommit och ägde dessutom sedan tidigare fyra fastigheter. Att kommunen inte köpt fler fastigheter med planpåverkan 1 kan bero på att vissa gatubreddningar blivit inaktuella. Av City 70 Modellstudier norra delen (1972) framgår t ex att över tjugo av de 55 fastigheterna med planpåverkan 1 enligt 1962 års plan inte längre är rivningshotade av denna anledning.

Inga ombyggnader har förekommit efter år 1962 och inga nya hus har uppförts. På sju av fastigheterna har bebyggelsen rivits, medan två var obebyggda sedan tidigare. De avrivna tomterna ägdes samtliga av kommunen, Stiftelsen Hyresbostäder eller landstinget och av källmaterial och kvartersstudier framgår i så gott som samtliga fall att rivningarna också utförts av dessa ägare. Efter 1970 har ytterligare rivningar skett, bl a har ett av kommunen ägt hus i kv Tågmästaren rivits.

Planpåverkan 2: föreslagen ändring till parkeringshus, omfattar 34 fastigheter varav fjorton såldes under åren 1962-1970. Kommunen köpte fem, Stiftelsen Hyresbostäder tre, ett byggföretag tre, ett fastighetsbolag en och privatpersoner två fastigheter. Kommunen ägde sedan tidigare ytterligare tre fastigheter.

Även när det gäller denna kategori har kommunen således varit den främste köparen. De första åren efter planframläggandet skedde inga köp, två ägde rum år 1965 och kommunen gjorde sina första köp året efter. Det största antalet försäljningar, fem, skedde år 1969.

Mot slutet av 60-talet hade en del parkeringshuslägen enligt

stadsarkitektkontorets cityutredning blivit inaktuella, vilket kan ha påverkat köpen. Enligt City 70 Modellstudier norra delen (1972) är nio av de 34 fastigheterna inte längre aktuella för parkeringsändamål och även i övriga delar av city torde en del ändringar ha skett.

Köpfrekvensen har varit mycket olika i olika kvarter. Av de sex fastigheter i norra delen av city som 1972 fortfarande var anslagna till parkeringsanläggningar hade endast en sålts under åren 1962 - 70, medan fyra av de nio fastigheter som 1972 ej längre var aktuella i detta sammanhang såldes, samtliga åren 1968 och 1969.

Även i södra delen av city förekom köp i högst olika omfattning i olika kvarter. I två av fem parkeringshuskvarter förekom inga köp åren 1962 - 70, i de tre övriga såldes alla fastigheter utom två. De senaste kvarteren kan därför antas ha avförts från listan över aktuella parkeringshuslägen, i synnerhet som ny bebyggelse innehållande såväl lokaler som bostäder uppförts i ett av kvarteren.

Förutom ovan nämnda nybyggnad har inga nya hus uppförts och inga har byggts om. På tio fastigheter har bebyggelsen rivits, i två fall var den emellertid obetydlig. De avrivna tomterna innehades till största delen av kommunen, som själv ägde fyra och genom Stiftelsen ytterligare två.

Planpåverkan 3: föreslagen ändring till allmänt ändamål. De flesta fastigheter som enligt 1962 års plan var avsedda för allmänt ändamål användes då redan till detta. Förutom aderton fastigheter i kv Smedjebacken (som mer ingående behandlas i avsnitt 5.) kan endast en fastighet hänföras till denna grupp. Sju av de nitton fastigheterna såldes under åren 1962 - 70, fyra till landstinget och tre till kommunen. Sju av de nitton fastigheterna drabbades samtidigt av planpåverkan 1.

Bebyggelsen på nio fastigheter, därav fyra som även legat under planpåverkan 1, har rivits under 60-talet. I ett fall utgjordes bebyggelsen dock endast av ett uthus. Samtliga avrivna fastigheter ägdes 1970 av landstinget, som med säkerhet utfört de flesta, troligen alla, rivningar. (Efter år 1970 har ytterligare rivning skett genom landstingets försorg.) Med undantag för en provisorisk byggnad på en av de avrivna tomterna har ingen nybyggnad förekommit, inte heller någon ombyggnad.

Planpåverkan 4: föreslagen ändring till handel och/eller kon-  
sorsverksamhet samt planpåverkan 5: högre exploatering.

I 1962 års plan föreslås ca 315 fastigheter använda för "centrumverksamheter och boende". I plantexten framhålls att handels- och kontorslokaler bör komma i första hand; de bostäder som tillkommer inom centrumområdet bör vara så elastiskt utformade att de vid senare tillfälle kan tas i anspråk av näringslivet. Medexploateringstal enligt då gällande stadsplaner uppges vara 2,7 och för befintlig bebyggelse 1,9. Medexploateringstal inklusive överbyggd gård och parkering bör enligt planen ej tillåtas överstiga 2,7.

För en del fastigheter med högre exploatering och hög lokalan- del kan planen sägas ha bekräftat gällande förhållanden. För andra fastigheter, med låg exploatering och/eller låg andel lo- kaler kan det däremot sägas vara en påverkan mot förändring. Förutom planpåverkan 4 är det fråga om planpåverkan 5. Det har visat sig omöjligt att särskilja dessa påverkningar och de behandlas därför gemensamt.

Av de för centrumverksamheter avsedda fastigheterna var år 1970 ett tjugotal obebyggda och ett hundratal hade en exploate- ring som var mindre än 1. Ett åttiotal fastigheter hade en ex- ploatering som översteg 2 och samtidigt i regel stor andel lokaler. Den första gruppen kan betraktas som mest påverkade och de sistnämnda som opåverkade. Mellan dessa ytterligheter fanns en grupp på ca 120 fastigheter.

Ovan nämnda exploateringstal har framräknats som förhållan- det mellan sammanlagd lägenhetsyta och markyta, vilket torde ge värden som ligger 10-20 % under ett "regelrätt" exploate- ringstal = förhållandet mellan sammanlagd våningsyta och markyta. Exploateringstal för tidigare bebyggelse har upp- skattats med hjälp av bl a äldre kartor.

De år 1970 obebyggda tomterna blev föremål för relativt sett flest försäljningar. Ca 75 % såldes minst en gång under perio- den 1962 -70 och köpare var i första hand fastighetsbolag och byggnadsfirmor, i andra hand kommunen och Stiftelsen Hyres- bostäder. (De flesta av dessa tomter var tidigare bebyggda med trähus och utnyttjandet var lågt. Fem av tomterna hade stått helt eller nästan helt obebyggda under lång tid.) Övriga juridiska personer eller privatpersoner fanns inte med bland köparna.

Knappt hälften av alla fastigheter som hade en exploatering mindre än 1 såldes under perioden. Om man bortser från ett kvarter med villabebyggelse (kv Ingenjören) dominerade Stif- telsen och kommunen bland köparna, följda av fastighetsbolag och byggnadsfirmor. Även övriga juridiska personer och pri- vatpersoner förekom bland köparna.

Av de fastigheter som hade en exploatering som var minst 1 men högst 2 såldes ca 33 % under perioden och fördelningen på köpare överensstämde med föregående.

Av fastigheter med högre exploatering än 2 såldes ca 25 % un- der samma period. Flera köptes av fastighetsbolag och bygg- nadsfirmor, vilket dock bl a kan bero på en strävan att köpa alla fastigheter i ett visst kvarter. Övriga juridiska personer och privatpersoner köpte tillsammans ungefär lika många fas- tigheter medan kommunen och Stiftelsen endast köpte ett fåtal.

Av samtliga fastigheter avsedda för "centrumverksamheter" i 1962 års plan såldes 40 % under åren 1962 - 70.

Kommunens köp bestod till över 70 % och Stiftelsens till över 60 % av obebyggda och lågt exploaterade fastigheter. Byggnadsfir- mor och fastighetsbolag köpte till ca 50 % sådana fastigheter. För övriga juridiska personer har endast ca 20 % av köpen gällt

dessa kategorier och för privatpersoner ca 12 % (om man bortser från kv Ingenjören där flera enfamiljshus köpts av privatpersoner. Inräknas detta kvarter blir andelen 36 %.).

Åren 1962 - 70 genomfördes ett dussintal nybyggnader. Med undantag av ett svårbedömt fall ökade exploateringen starkt i förhållande till tidigare bebyggelse, ofta till det dubbla eller mer. Lokalytan i de nybyggda husen varierade mellan 24 och 100 % av totalytan (om man bortser från ett nybyggt enfamiljshus).

Byggherren har identifierats beträffande de flesta nyuppförda hus, men det ringa antalet gör det svårt att dra fram några generella tendenser ur materialet. Stiftelsen Hyresbostäder, en byggmästare, en privatperson och några "övriga juridiska personer", har uppträtt som byggherrar med ett eller två objekt var.

De åtta ombyggnader som utförts har nästan uteslutande gällt fastigheter med minst 25 % lokalytor och med en exploatering kring eller över 1. Det är i flera fall osäkert om dessa ombyggnader genomförts före 1962 eller efter. Enbart privatpersoner och juridiska personer utan anknytning till byggnadssektorn har identifierats som byggherrar.

#### 4.5 Ombyggnad

Enligt 1955 års generalplaneförslag fanns i innerstaden detta år ca 358 fastigheter som borde undergå "partiell sanering". Med detta avsågs närmast rivning av en del gårdsbebyggelse, upprustning av gårdar samt modernisering av lägenheter.

Av de 111 fastigheter som byggts om under åren 1955-65 (uppgifter från åren 1966-70 saknas i IBB) var 28 sådana som föreslagits bli partiellt sanerade och åtta hade legat under planpåverkan 4 och/eller 5 enligt 1955 års plan. Sex av de ombyggda fastigheterna har legat under planpåverkan från 1962 års centrumplan. Hälften av dessa var dock även påverkade av 1955 års plan. Majoriteten av dessa ombyggnader utfördes eller igångsattes i början av 60-talet, dvs före framläggandet av 1962 års plan.

Ombyggnadsfrekvensen har varit mycket olika för olika typer av fastigheter. Ca 14 % av småhusen men endast 5 % av hyres- och affärshusen har byggts om under åren 1955-65. Även vid en jämförelse mellan grupper av fastigheter med samma ålder visar det sig nästan genomgående att småhusen byggts om i dubbelt eller tredubbelt så stor utsträckning som hyres- och affärshusen under perioden 1955-65. (Se FIG. 4.7-4.8)

Det finns inga uppgifter om vilken karaktär de utförda ombyggnaderna haft, t ex om de varit stora och omfattande eller utgjort begränsade insatser, om de gällt förbättringar av lägenheter eller förändringar av lokaler. Av uppgifter om lägenhetsstandard framgår emellertid att 95 % av alla ombyggda småhus hade högsta lägenhetsstandard (1+2 enl FoB) medan endast 55 % av ombyggda hyres- och affärshus innehåller bostäder som enbart låg i den högsta standardklassen. 14 % hade enbart lägenheter i klass 4+5, dvs saknade antingen egen toalett eller centralvärme. En del fastigheter innehöll lägenheter med ännu sämre standard, dock inte enbart sådana. Endast ett hus saknade lägenheter. Det förefaller troligt att ombyggnader av hyres- och affärshus i stor utsträckning gällt lokaler, inte bostäder.

Exploateringen hos de ombyggda affärs- och hyresfastigheter i city låg med några få undantag över 1, i ungefär en tredjedel av fallen över 2. I övriga delar av innerstaden var exploateringen lägre, men höll sig oftast kring 1 (med undantag av en del fastigheter som snarare hade karaktär av småhus än hyreshus, eftersom de enbart innehöll bostadsytor på ca 300 m<sup>2</sup> eller mindre.

Exploateringen hos ombyggda småhusfastigheter låg helt naturligt betydligt lägre.

Ombyggnadsfallen är ganska jämnt fördelade över perioden 1955-65, till skillnad från nybyggnadsverksamheten som varierade starkt. De ombyggda husen var i de flesta fall reveterade trähus, ca en tredjedel var stenhus. Några få hus, alla småhus, var av trä utan revetering.

Eftersom uppgifter om ombyggnader inte finns för åren 1966-70 i IBB och uppgifter om fastighetsinnehav avser år 1970 är det mycket svårt att bedöma olika fastighetsägarkategoriernas om-



FIG. 4.7 Småhusfastigheter i Örebro innerstad 1970.  
Ålder och ombyggnadsperiod.

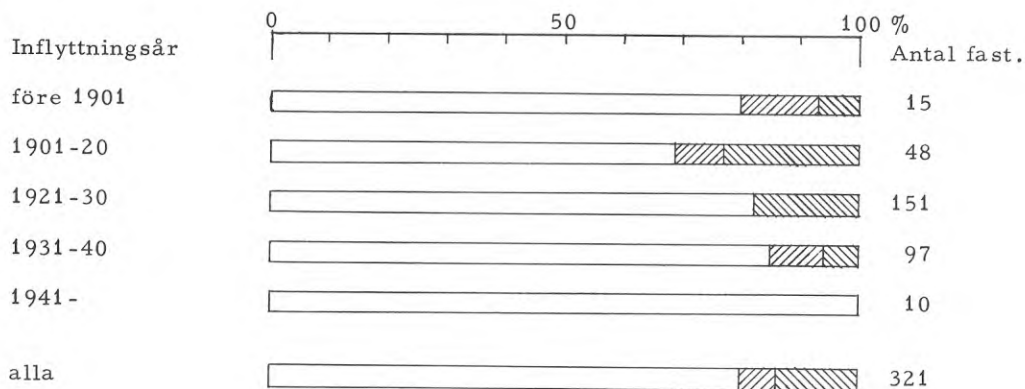
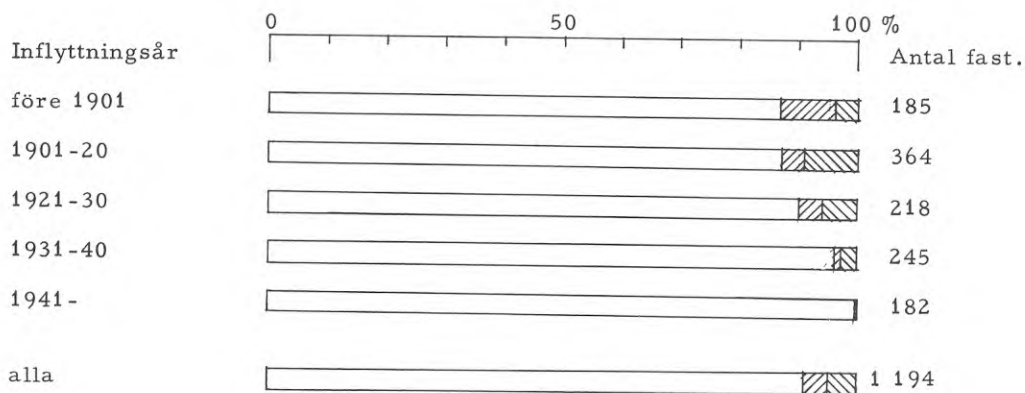


FIG. 4.8 Hyres- och affärsfastigheter i Örebro innerstad 1970.  
Ålder och ombyggnadsperiod.



▨ ombyggnad 1945-54

▩ " 1955-65

(för två hyres- och affärsfast. saknas årtal för ombyggnad)

FIG 4.9 Fastigheter i Örebro innerstad, ombyggda 1955-59.  
Fastighetstyp och byggherrekategori.

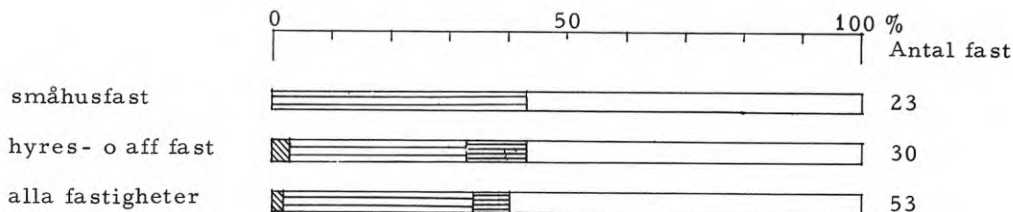


FIG 4.10 Fastigheter i Örebro innerstad ombyggda 1960-65.  
Fastighetstyp och byggherrekategori.

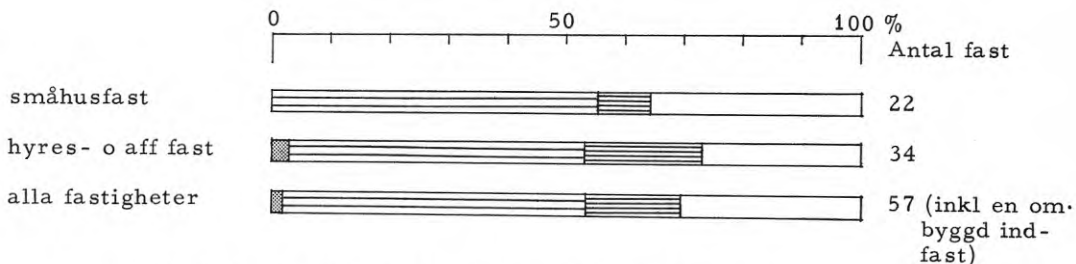
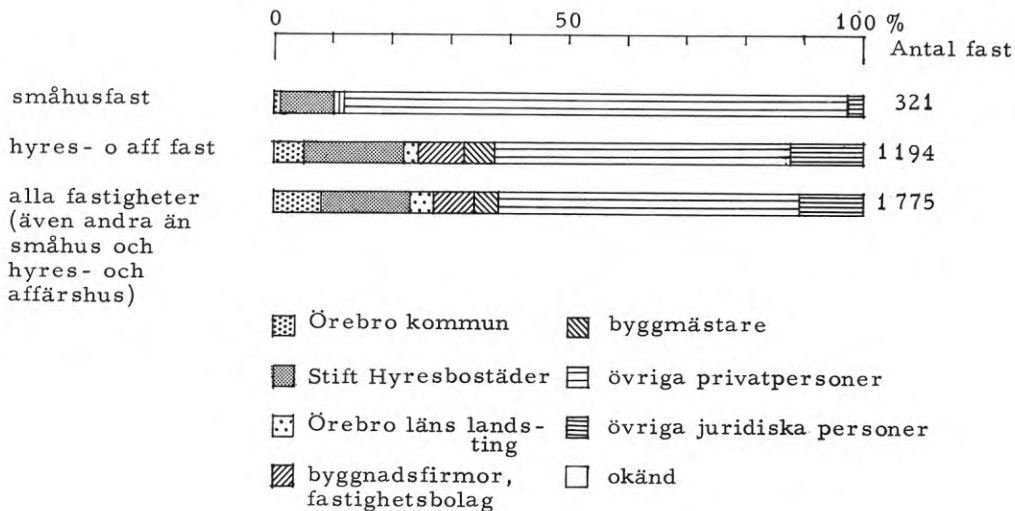


FIG 4.11 Fastigheter i Örebro innerstad 1970.  
Fastighetstyp och ägarkategori.



byggnadsbenägenhet. Beträffande småhusen är det dock klart att ägande och ombyggnadsverksamhet dominerats av privatpersoner. (Dvs ägaren - privatpersonen har fungerat som byggherre, vem som ev anlitats för att utföra arbetet framgår ej. (Se FIG. 4.9- 4.11.)

Inga exempel finns på att någon byggnadsfirma eller något fastighetsbolag genomfört en ombyggnad i något av sina hus, om man inte räknar med Stiftelsen Hyresbostäder som genomförde en ombyggnad år 1960. Stiftelsen, byggnadsfirmor och fastighetsbolag hade emellertid förvärvat en stor del av sina fastigheter under slutet av 60-talet och eventuella ombyggnader som genomförts har därför knappast kunnat komma med i statistiken. (Åtminstone Stiftelsen har påbörjat en del ombyggnader under 70-talet.)

Något exempel finns där en ombyggnad genomförts av en byggmästare. Kategorierna övriga privatpersoner och juridiska personer har genomfört alla andra ombyggnader, där byggherren kunnat identifieras.

Av FIG. 4.9-4.11 framgår att i synnerhet juridiska personer men även privatpersoner har visat en ombyggnadsbenägenhet som ligger i nivå med deras fastighetsinnehav. Att dessa två kategorier varit aktiva i ombyggnadssammanhang bestyrks av att äldre fastigheter i deras ägo i större utsträckning har lägenheter med högre standard än t ex byggmästare, byggnadsfirmor och fastighetsbolag. (Se avsnitt 4.2.)

För övriga kategorier fastighetsägare förefaller ombyggnadsverksamheten ha varit lägre. De brister som finns i källorna, främst avsaknaden av uppgiften om de ombyggnader som utförts efter 1965 gör det dock omöjligt att påstå något med säkerhet.

#### 4.6 Nybyggnad

Enligt 1955 års generalplaneförslag borde ca 18 % av de ca 1780 fastigheterna i innerstaden saneras genom rivning och nybyggnad, därav 22 % av fastigheterna i city. De fastigheter som det här är fråga om har legat under planpåverkan 3, 4, 5 och 6, de allra flesta under planpåverkan 4 och 5. Några har samtidigt legat under planpåverkan 1, men inte i större utsträckning än att fastigheterna kunnat bebyggas.

Ungefär 35 % av de ca 430 fastigheterna i city har legat under planpåverkan 3, 4 och 5 enligt 1962 års Generalplan för Örebro centrum och skulle därmed kunna förväntas ha fått ny bebyggelse. En dryg tredjedel av dessa fastigheter hade även legat under påverkan från 1955 års plan.

Under åren 1955-69 fick drygt ett sjuttiootal fastigheter i innerstaden ny bebyggelse. Ett fåtal karakteriseras som industrifastigheter, tre som småhus och 71 har beteckningen hyres- och affärsfastigheter. (En av dessa torde dock vara en småhusfastighet. En fastighet som betecknats som exploateringsfastighet har tagits med bland hyres- och affärsfastigheterna eftersom uppgifter om ytor m m tyder på detta.)

I samtliga fall som kunnat kontrolleras har den nya bebyggelsen medfört en mycket stor exploateringsökning jämfört med tidigare bebyggelse. Den minsta ökningen synes ligga i storleksordningen 50 % men ökningarna på 100 och 200 % har varit vanliga.

Tidigare bebyggelse var huvudsakligen uppförd i trä, med eller utan revetering. Det är endast i undantagsfall som byggnader uppförda av stenmaterial har rivits, det har då i regel varit mindre hus som legat bland trähus. Även i cityområdet har den rivna bebyggelsen huvudsakligen varit av trä.

Ett femtiotal av de fastigheter där nybyggnad skett har stått under påverkan av 1955 års generalplaneförslag. Fem kan ha påverkats av 1962 års generalplan för Örebro centrum, men fyra av dessa har också stått under påverkan av 1955 års plan och den femte har byggts enligt en stadsplan som antogs år 1962. Generalplaneförslaget från år 1962 har således knappast haft någon inverkan på den bebyggelse som uppförts fram till år 1970.

Planpåverkan 4 och 5 har varit vanligast, i övrigt har något fall av planpåverkan 3 förekommit. Planpåverkan 1 har uppträtt i enstaka fall tillsammans med annan planpåverkan.

De ca tjugofastigheter som fått ny bebyggelse utan att ha varit föremål för någon direkt planpåverkan skiljer sig inte som grupp från de planpåverkade nybyggnadsobjekten på något påtagligt sätt i fråga om exploatering eller användning, inte heller ifråga om vem som varit byggherre. Det senare är emellertid svårare att bedöma eftersom byggherren endast kunnat identifieras i 62 % av nybyggnadsfallen.

Det finns tydliga skillnader mellan de tre perioderna 1955-59, 1960-64 och 1965-70 i en del avseenden. Nybyggnadsvolymen har

FIG 4.12 Hyres- och affärsfastigheter i Örebro innerstad  
bebyggda 1955-70.  
Byggnadsperiod, bostads- och lokalytor.

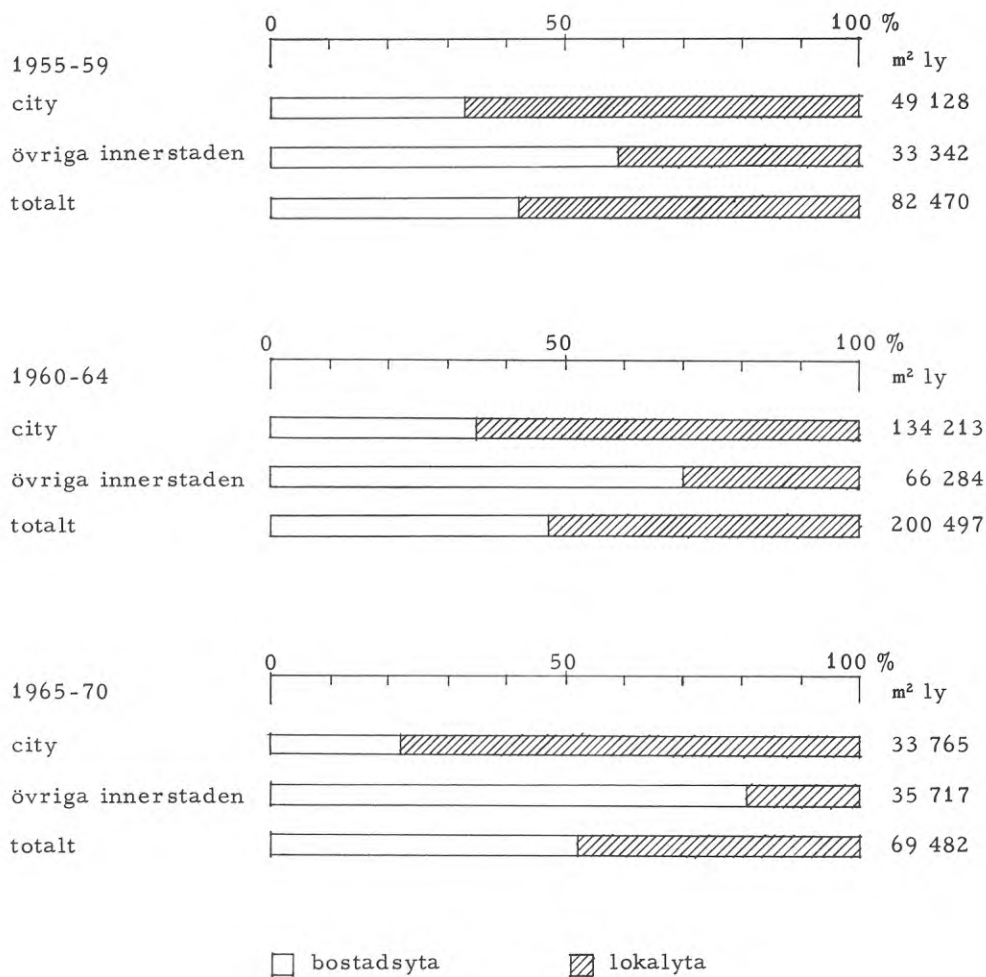


FIG. 4.13 Hyres- och affärsfastigheter i Örebro innerstad,  
bebyggda 1955-70. Medelexploateringstal.

	1955-59	1960-64	1965-70
city	3,2	2,7	1,7
övriga innerstaden	1,8	1,3	0,6
totalt	2,3	2,0	0,9

FIG 4.14 Hyres- och affärsfastigheter i Örebro innerstad bebyggda 1955-70. Byggnadsperiod och byggherrekategori.

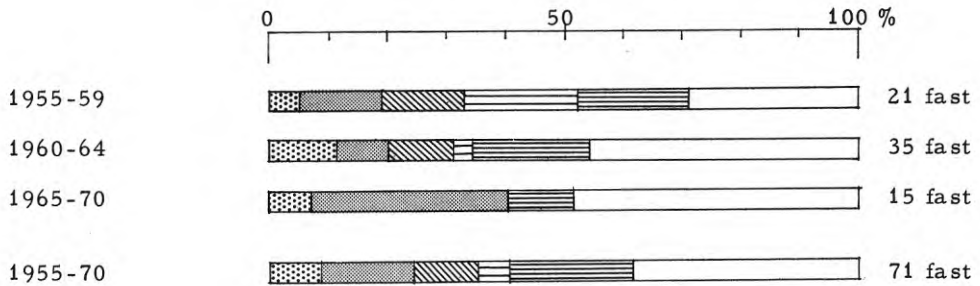
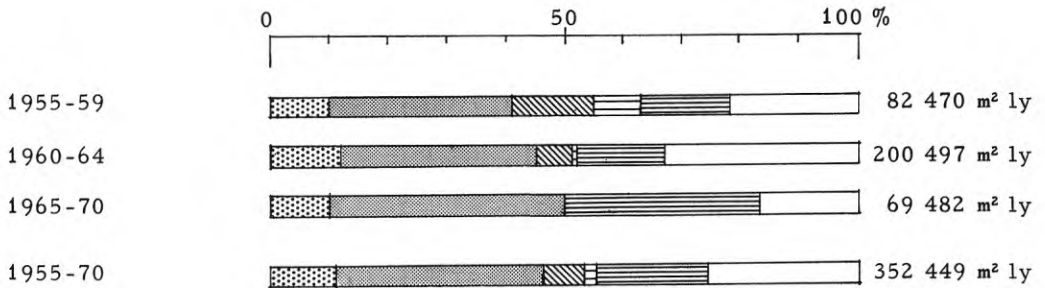


FIG 4.15 Lägenhetsytor i hyres- och affärsfastigheter i Örebro innerstad, bebyggda 1955-70. Byggnadsperiod och byggherrekategori.



Byggherre

- ▣ Örebro kommun
- ▣ Stiftelsen Hyresbostäder
- ▣ byggmästare
- ▣ övriga privatpersoner
- ▣ övriga juridiska personer
- okänd

(Endast ett fåtal fastigheter bebyggdes med annat än hyres- och affärshus under åren 1955-70.)

varierat betydligt, fördelningen av bostads- och lokalytor totalt sett och mellan city och övriga innerstaden har förändrats och medexploateringsstalet har sjunkit. Fördelningen av nybyggnadsvolymen på olika byggherrekategorier har också förändrats, även om en viss osäkerhet finns i och med att byggherren inte alltid kunnat identifieras. Kommunen har tillsammans med Stiftelsen Hyresbostäder ökat sin andel liksom även kategorin juridiska personer medan byggmästare och övriga privatpersoner kraftigt minskat sin. Det gäller såväl i fråga om antalet objekt som i fråga om andelen lägenhetsyta. (Se FIG. 4.12-4.15)

Ökningen av nybyggnadsverksamheten under åren 1960-64 är inte specifik för Örebro utan gäller hela landet, (enligt B. Krantz' Förnyelse genom nybyggnad i 85 svenska städer 1957-1966. Rapport 39/1969 från Statens institut för byggnadsforskning). Tendensen till en renodling av funktioner med bostäder för sig och lokaler för sig är också allmän, enligt samma källa.



#### 4.7 Rivning

I innerstaden fanns 1970 ca 149 obebyggda fastigheter men 37 av dem hade stått obebyggda åtminstone sedan år 1944. De övriga har haft bebyggelse som rivits och alla utom två har blivit avrivna under 60-talet. (Vilket år rivning skett framgår ej av IBB.) Den bebyggelse som rivits har varit av trä, med eller utan revetering; några få byggnader av sten eller plåt har utgjort sällsynta undantag. Exploateringen hos den rivna bebyggelsen har i de allra flesta fall legat under 1.

Innehavet av avrivna tomter varierade starkt mellan olika fastighetsägare och -kategorier. Örebro läns landsting ägde 27 % av de avrivna tomterna men endast 4 % av antalet fastigheter. Örebro kommun hade 22 % av de avrivna tomterna med endast 8 % av fastigheterna i innerstaden. Stiftelsen Hyresbostäder, byggnadsföretag, fastighetsbolag och byggmästare hade också en högre andel avrivna tomter än vad som motsvarade deras fastighetsinnehav. Övriga juridiska personer hade en låg och övriga privatpersoner en extremt låg andel avrivna tomter. De senare ägde ungefär hälften av alla fastigheter i innerstaden men endast 5 % av de avrivna tomterna. (Se FIG. 4.3- 4.4.)

Ungefär hälften av de avrivna fastigheterna har stått under planpåverkan från 1955 års och/eller 1962 års planer. Med tanke på att de rivningar som inte senast 1970 följts av nybyggnad nästan undantagslöst skedde under 60-talet ligger det närmast till hands att studera deras samband med 1962 års plan. Sammanlagt hade ca 214 fastigheter i city stått under påverkan av 1962 års plan, åtta hade emellertid stått obebodda sedan många år. Av de byggda planpåverkade fastigheterna revs ca 15 % under 60-talet.

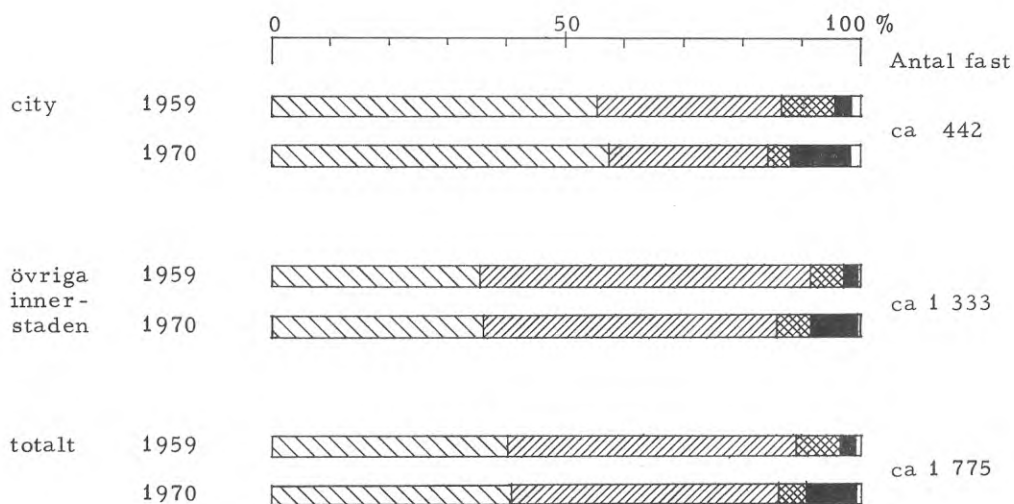
Rivningsfrekvensen har legat klart över genomsnittet, kring 25 %, för byggda fastigheter med planpåverkan 2 eller 3 samt för de fastigheter som förutom planpåverkan 1 också haft annan planpåverkan. Eftersom antalet fastigheter i två av dessa tre grupper understiger tjugo kan enskilda fall spela en stor roll och resultatet bör därför tolkas med försiktighet. För de 32 fastigheter som legat under planpåverkan 2 bör dock sambandet vara säkrare.

För byggda fastigheter som legat enbart under planpåverkan 1 eller 4 och 5 har rivningsfrekvensen legat omkring 10 %. Att inte fler hus rivits för trafikens skull kan bero på att vissa föreslagna gatubreddningar blivit inaktuella. Den år 1962 föreslagna breddningen av Olaigatan och ingreppet i kv Stenen finns t ex inte kvar i City 70 Modellstudier norra delen (1972). Även Trafikutredning 69 (1969) företer vissa skillnader jämförd med 1962 års generalplan men är föga detaljerad och verkningarna därför svåra att bedöma.

De fastigheter som inte legat under någon direkt planpåverkan från 1962 års plan har endast i någon procent av fallen rivits.

De flesta fastigheter som stått under planpåverkan från 1962 års plan och som rivits har emellertid i de flesta fall även i 1955 års plan föreslagits sanerade genom rivning och nybygg-

FIG 4.16 Fastigheter i Örebro innerstad.  
Fördelning på byggnadsmaterial 1959 och 1970



Byggnadsmaterial för huvuddelen av fastighetens bebyggelse

▨ sten (eller plåt)

▧ trä, reveterat

▩ trä, ej reveterat

■ obebyggd

□ ej fastställt

(Osäkerhet i och ändring av fastighetsgränser m m har medfört att byggnadsmaterial ej kunnat fastställas för ca 1 % av fastigheterna 1970. Antal fastigheter 1959 har för jämförelsens skull anpassats till den indelning som använts för år 1970.)

nad. Man har som tidigare nämnts i bägge planerna strävat efter att få bort äldre bebyggelse, särskilt trähus med låg exploatering.

Av de knappt hundra fastigheter i city som i 1955 års plan föreslogs sanerade genom rivning och nybyggnad var ca 30 % avrivna år 1970. (På ca 24 % av fastigheterna hade rivning och nybyggnad genomförts.) I övriga innerstaden var 12 % avrivna (och ungefär lika många avrivna och bebyggda på nytt). Av icke planpåverkade fastigheter var 3-4 % avrivna år 1970 såväl i city som i övriga innerstaden. Den avrivna bebyggelsen var som nämnts i så gott som samtliga fall av trä, med eller utan revetering såväl i fråga om planpåverkade som ej planpåverkade fastigheter. Det ser emellertid ut som om exploateringen varit genomsnittligt lägre för de planpåverkade fastigheterna.

Efter konstaterandet att praktiskt taget all riven bebyggelse varit av trä inställer sig lätt frågor som t ex vilken träbebyggelse som inte rivits, hur mycket som fanns tidigare och vilka förhållanden som kan ha bidragit till att rivning inte kommit till stånd.

Av FIG. 4.16 framgår klart att träbebyggelse utan revetering rivits i stor omfattning, nästan hälften har försvunnit under 60-talet medan endast ca 10 % av den reveterade träbebyggelsen rivits. Den bebyggelse av sten (eller plåt) som fanns 1959 har rivits i 1-2 % av fallen och har ökat sin andel av fastighetsbeståndet genom de nya byggnader som uppförts.

Kvoten mellan avrivna fastigheter och fastigheter bebyggda huvudsakligen med trähus var 1970 mycket olika för olika ägare. Landstinget ägde t ex i city endast en fastighet med träbebyggelse men tolv avrivna fastigheter, som tidigare varit bebyggda. För byggnads- och fastighetsbolag var förhållandet mellan kategorierna ca 3:2, för kommunen 3:1 och för Stiftelsen Hyresbostäder ca 7:1. "Övriga privatpersoner" ägde ca hälften av träfastigheterna i city men endast en avriven tomt.

I Statistiska Centralbyråns statistik över nybyggnad och rivning (SOS Bostadsbyggandet 1971 och tidigare) finns en del uppgifter som kan jämföras med erhållna resultat för Örebro. Under perioden 1956-1970 har ungefär hälften av de rivna lägenheterna legat i hus uppförda före 1901 och nästan 90 % i hus uppförda före 1921. Inga större skillnader märks mellan olika år. Den genomsnittliga lägenhetsstandarden för de rivna lägenheterna har emellertid stigit.

1955-60 var 75 % utan wc och centralvärme medan 9 % hade dessa bekvämligheter. 1966-70 var motsvarande tal 53 % och 20 %.

Några uppgifter om byggnadsmaterial finns ej i statistiken. Antalet rivna lägenheter i riket ökade från ca 1 800 per år under perioden 1951-55 till ca 4 500 per år 1956-60. 1964 revs drygt 10 000 lägenheter och rivningsverksamheten har sedan (t o m 1971) legat kvar på denna nivå. Antalet rivna hus uppvisat en liknande utveckling; under slutet av 60-talet revs 2 200 - 2 400 hus per år.

#### 4.8 Några olika fastighetsägares handlingsmönster

Av de ägare/ägarkategorier som studerats (se avsnitt 4.2) har de tre första, dvs Örebro kommun, Stiftelsen Hyresbostäder och Örebro läns landsting, samt representanter för några av de övriga särskilt studerats. Den största fastighetsägaren i gruppen har då valts som studieobjekt. Det gäller AB Katrineholms Husbyggen som valts som representant för byggnadsfirmor och fastighetsbolag, byggmästare John Ekström samt familjen Behrn som valts som representant för gruppen övriga privatpersoner. Det kan ju diskuteras om denna familj är representativ för gruppen. Några påtagliga skillnader mellan familjen Behrn och privatpersoner som varit ägare till enstaka hus har emellertid inte kommit fram i de analyser som gjorts, t ex av ombyggnads-, rivnings- och nybyggnadsverksamhet.

(Vid läsningen se även FIG. 4.1 - 4.6.)

Örebro kommun ägde år 1970 ca 133 fastigheter i innerstaden och därav var drygt hälften belägna inom cityområdet. Mer än en fjärdedel av samtliga var obebyggda. Omkring 25 av kommunens fastigheter hade bebyggelse som tjänade allmänna ändamål, t ex skolor, och kommunen hade i många fall ägt dessa fastigheter mycket lång tid. Ytterligare ett tiotal låg i samma kvarter och kan därför tänkas vara förvärvade med tanke på en expansion av verksamheterna.

Övriga fastigheter köptes till största delen under 60-talet eller slutet av 50-talet och kan i stor utsträckning sättas i samband med 1962 års förslag till generalplan för Örebro centrum. Omkring fyrtiofem fastigheter är sådana som berörts av planerade trafikleder, ett par ligger i kvarter där parkeringsanläggningar föreslagits och i något fall har det gällt föreslagen parkmark. Fastigheterna var 1970 i stor utsträckning obebyggda och kommunen har i de flesta fall själv låtit genomföra rivningar av tidigare bebyggelse. Större delen av de obebyggda tomterna var sådana som berörts av föreslagna trafikleder. (Se även avsnitt 5.2, kv Tågmästaren.)

Som ett annat exempel på samband mellan 1962 års plan och kommunens fastighetspolitik kan nämnas Örebro gamla teater, i planen kallad "byggnad som måste bevaras". 1963 inköptes den av kommunen och restaurerades i början av 70-talet.

Mellan kommunen och landstinget och i ännu högre grad mellan kommunen och Stiftelsen Hyresbostäder har det rått samförstånd i markförvärvsfrågor. Den kommunala förköpsrätten har utnyttjats.

Stiftelsen Hyresbostäder var år 1970 den största fastighetsägaren i innerstaden med ett innehav av ca 275 fastigheter, därav 27 obebyggda. De två första fastigheterna i innerstaden inköptes år 1957 och försågs under de följande två åren med ny bebyggelse. Under åren 1958 - 1962 köptes ett stort antal fastigheter i kvarteren kring södra delen av Drottninggatan, där en gatubreddning varit planerad sedan lång tid tillbaka. Ett flertal fastigheter övertogs från kommunen. Med undantag av några få fastigheter, där bebyggelsen hade hög sanitär standard, har rivning och nybyggnad därefter genomförts i dessa kvarter. I något fall har också ombyggnad av hus genomförts.

Under åren 1963 - 67 gjordes några kompletteringsköp i ett par av dessa kvarter och dessutom förvärvades ytterligare ett tiotal fastigheter i andra kvarter. Under slutet av 60-talet uppfördes ny bebyggelse i kv Tunnbindaren, som också hör till kvarteren kring Drottninggatan.

Den helt övervägande delen av förvärven skedde under åren 1968, 1969 och 1970. År 1968 köptes ca 75 fastigheter belägna i 28 olika kvarter i innerstaden. I fem av dessa ägde Stiftelsen sedan tidigare fastigheter. En stor del av förvärven skedde genom att kommunen överlät fastigheter, bl a i kvarter berörda av planerade trafikleder, där kommunen tydligen köpt in så många fastigheter som möjligt och sedan till Stiftelsen överlät sådana som inte direkt skulle tas i anspråk för trafikleden. År 1969 köptes ca 25 fastigheter, de flesta i kvarter där Stiftelsen tidigare fanns bland ägarna och år 1970 förvärvades ca 150 fastigheter, fördelade på 45 kvarter. I sjutton av dessa hade Stiftelsen redan tidigare fastigheter.

För de fastigheter som förvärvades under dessa tre år finns inga åtgärder i form av nybyggnad eller ombyggnad redovisade, vilket är förklarligt med tanke på den korta tid fastigheterna varit i Stiftelsens ägo.

Som tidigare nämnts har kommunen och Stiftelsen i mycket stor utsträckning samarbetat vid inköp av fastigheter. Den kommunala förköpsrätten och de möjligheter till markförvärvslån som infördes 1968 har spelat stor roll när det gäller Stiftelsens ökade köp i innerstaden åren 1968 - 70.

Stiftelsen har inte byggt något i egen regi utan har anlitat olika byggnadsfirmor som varit representerade i Örebro. De fastigheter som köpts har varit avsedda såväl för rivning och nybyggnad som för ombyggnad eller enbart fortsatt förvaltning. I början av 70-talet råkade Stiftelsen in i en ekonomisk kris som ledde till att kommunen måste överta omkring 225 fastigheter.

Örebro läns landsting ägde år 1970 omkring 78 fastigheter i innerstaden, därav 34 obebyggda. Med undantag av ett fåtal fastigheter, främst innehållande vårdanläggningar, skolor och liknande var innehavet väl samlat till kvarter eller områden i närheten av regionsjukhuset. Systematiska inköp har ägt rum sedan 50-talets början.

Landstinget ägde en stor del av de obebyggda tomterna i innerstaden och hade bland sina fastigheter en större andel obebyggda än övriga större fastighetsägare. Däremot var lägenhetsstandarden hög i de hus som innehöll bostäder; endast i ett par fastigheter saknades badrum och det fanns inga lägenheter i den lägsta kvalitetsklassen (6 - 7 enl FoB). Landstingets politik har uppenbarligen varit att köpa in fastigheter i närheten av sjukhuset för expansions- eller reservändamål och att därefter riva hus med låg sanitär standard. Hus med hög standard har fått stå tills vidare. Detta handlingsmönster finns exemplifierat i kv Smedjebacken, se avsnitt 5.4.

AB Katrineholms Husbyggen ägde år 1970 tjugofyra fastigheter, fördelade på sex kvarter. Samtliga ligger utanför cityområdet. Den första fastigheten inköptes 1960; de flesta förvärvades under åren 1968 - 70. Före 1968 gjordes alla inköp från privatpersoner eller dödsbon, därefter har förvärv skett även från andra byggnadsfirmor eller fastighetsbolag.

Fyra av fastigheterna var år 1970 obebyggda. I minst tre fall - troligen även det fjärde - har bebyggelsen rivits av AB Katrineholmsbyggen. Övriga fastigheter var alla bebyggda före 1930, lägenheterna hade i regel låg sanitär standard och husens återstående livslängd var enligt taxeringsnämndens bedömning lägre än tio år i de flesta fall. Efter år 1970 har ytterligare en fastighet rivits av.

Byggnadsfirmans handlingsmönster synes ha varit att köpa in äldre, lågt exploaterade fastigheter med låg sanitär standard med sikte på rivning och nybyggnad.

Byggmästare John Ekström ägde år 1970 ca tjugo fastigheter i innerstaden, därav fem obebyggda. Fastigheterna fördelade sig på tio kvarter; flera låg i kv Skarven. De övriga låg spridda en eller två i de olika kvarteren. I ett par fall har rivning och nybyggnad genomförts och i ett fall ombyggnad. Ett par av de bebyggda fastigheterna hade låg sanitär standard medan de övriga enbart hade lägenheter i den högsta klassen. De fastighetsköp som gjorts har även omfattats från 30- och 40-talet, stenhus med hög sanitär standard som inte blivit föremål för registrerade åtgärder. Det kan dock bero på att de köptes strax före år 1970 och inte hunnit undergå någon förändring.

De obebyggda fastigheterna låg alla i kv Skarven, där nybyggnad av bostadshus påbörjats efter 1970.

Av de fastigheter som byggmästare Ekström ägde 1970 inköptes den första år 1954 och den senaste år 1970. (Fastighetsinnehavet kan emellertid ha växlat betydligt under årens lopp, något som inte kan avläsas i de källor som använts.) Med undantag av två fastigheter i kv Ladugården, där 1962 års generalplan kan ha lagt hinder i vägen (se avsnitt 5.3), har de fastigheter som ägts längre än fyra år undergått ny- eller ombyggnad. Dessa åtgärder har genomförts ett fåtal år efter inköpet.

Det handlingsmönster som framträder är inköp av fastigheter i behov av om- eller nybyggnad och genomförande av sådana åtgärder under de närmast följande åren.

Familjen Behrn avser en rad arvingar till Johan Behrn, som genom arv och egna köp blev ägare till ett mycket stort antal fastigheter, företrädesvis hörnfastigheter. Familjens innehav omfattade 1970 ett nittiototal fastigheter, de flesta belägna inom cityområdet. Nästan alla hade förvärvats genom bodelning, avtal eller arv, endast fjorton hade köpts av utomstående. De senaste köpen hade skett 1966 och 1964. Under en period organiserades familjens ägande i huvudsak genom handelsbolaget Behrn & Co, som upplöstes 1964, då fastigheterna fördelades på de olika familjemedlemmarna.

Majoriteten av fastigheterna hade bebyggts före 1921. Endast i ett par fall hade nybyggnad genomförts, i några hade ombyggnad skett. Fyra fastigheter var obebyggda. Det är dock oklart vem som låtit riva tidigare bebyggelse.

Med tanke på åldersstrukturen kan den sanitära standarden sägas vara god. De allra flesta bostadshus befann sig i de högsta standardklasserna.

Familjens handlingsmönster kan sägas vara ett förvaltande av ärvda fastigheter utan större ingrepp i beståndet i form av rivning och nybyggnad.



## 5 KVARTERSSTUDIER I ÖREBRO

5.1 Studiernas omfattning. Källmaterial.

Källor: Inventering av bostadsbeståndet och boendet i Örebro innerstad 1970, Örebro kommun /IBB/  
Förteckning över fastighetsägare år 1970 i Örebro innerstad, Örebro kommun /FF/  
Fastighetsregister  
Lagfartsregister  
Fastighetstaxeringslängder för åren 1930, 1945, 1952, 1957, 1965  
Inventering av fastighetsbeståndet 1957, Stadsbyggnadskontoret  
Förslag till generalplan 1955; bedömning av byggnadernas skick  
Egna fältinventeringar 1971  
Mantalslängder för åren 1930, 1945, 1960 och 1970  
Inkomstlängder för åren 1960 och 1970  
Örebro. Statistisk årsbok 1970.

I kvartersstudierna har ett flertal av de data som åter finns i IBB och FF använts. Dessa källors innehåll anges och kommenteras mer detaljerat i kap. 4.1.

I inventering av fastighetsbeståndet 1957 framgår inte vilka källor som använts, och vissa uppgifter måste betraktas som osäkra. Uppgifter saknas dessutom för några av de studerade kvarteren.

I Örebro valdes tio kvarter ut för närmare studier av fastighetsbeståndets tillstånd och användning, ägandeförhållanden och ekonomiska värde samt befolkningsförhållanden (Se karta, BIL. 1). Sex av kvarteren, Tågmästaren, Ladugården, Smedjebacken, Tulpanen, Grundläggaren och Klockgjutaren, hade utsatts för olika slags planpåverkan enligt de generalplaner som framlagts 1955 respektive 1962, medan de övriga fyra, Mursleven, Vattenpasset, Kråkan och Lärkan, valdes som jämförelseobjekt. Samtliga kvarter innehöll huvudsakligen sluten bostadsbebyggelse. De kriterier som uppstälts för kvartersurvalet beträffande bebyggelsens ålder och tekniska standard, (se kap. 2.2) visade sig emellertid i flera fall svåra att uppfylla. Därmed försvårades en direkt jämförelse mellan kvarteren, eftersom man då måste ta hänsyn till den inverkan bebyggelsens olika beskaffenhet kunde ha haft. Kvarterens utveckling redovisas därför i de följande avsnitten var för sig, men följs av en analyserande jämförelse mellan de olika kvarteren och med innerstaden som helhet.

År 1970 fanns i de tio studerade kvarteren sammanlagt 128 fastigheter, varav 115 bebyggda. I BIL. 3A redovisas fastighetsbeståndet 1970 beträffande byggnadsålder, byggnadsmaterial, ägarkategori, antal lägenheter, antal mantalsskrivna hushåll, bostadskvalitet enligt Folk- och Bostadsräkningens kvalitetsgruppering, samt underhållssituationen och stommens kondition (1971).

Fastigheternas tillstånd har uttryckts dels genom lägenhets-



standarden, där uppgifter har anskaffats endast för år 1970, dels genom bedömningar av underhållet. - Att ta reda på förändringar i underhållssituationen för byggnader över en längre, förfluten tidsperiod är svårt, eftersom nästan ingen fortlöpande statistik förs på detta område. I många städer har visserligen inventeringar av byggnadernas skick gjorts i samband med generalplanearbete, men dessa inventeringar omfattar ofta endast begränsade delar av bebyggelsen. Bedömningen är vanligen en sammanvägning av lägenhetsstandard, ålder, byggnadsmaterial, byggnadstekniskt skick m m och bedömningsgrunderna finns sällan angivna eller klart beskrivna, vilket gör dessa inventeringar svåra att använda för en undersökning av underhållssituationen. Detta är fallet med inventeringen i Förslag till generalplan 1955.

En bedömning av nuläget är emellertid möjlig att genomföra. Bjerking Ingenjörbyrå AB i Uppsala har arbetat fram en översiktlig metod, avsedd att användas vid bedömningar av saneringsläget i stort, t ex som underlag för kommunala saneringsprogram. En bedömning görs av konditionen hos tak, fasadytor, yttre och inre detaljer samt av sprickor och sättningar som tyder på stomskador. Besiktningen omfattar gatu- och gårdsfasader samt trapphus, men inte lägenheter eller lokaler. Metoden finns närmare beskriven i Ombyggnad. Fastighetsekonomisk värdering i kommunala saneringsprogram. (Statens institut för byggnadsforskning. Rapport R29:1973) Denna metod har tillämpats vid inventeringen av byggnaderna i de studerade kvarteren, där en besiktning av samtliga fastigheter, med undantag för sådana som uppförts under 60-talet, har genomförts. Exempel och beskrivning av den summeringsmetod som använts återfinnes i BIL. 2.

Förändringar av fastigheters användning kan ske genom ändrat utnyttjande av befintliga byggnader, genom om- eller tillbyggnader, genom utrymning, rivning samt genom nybyggnad. De två sista kategorierna är i allmänhet lättast att kartlägga, och den första svårast, eftersom den ofta inte finns dokumenterad. När det gäller övergång från bostadsändamål till annan verksamhet kan dock uppgifter om antal lägenheter och/eller antal mantalsskrivna hushåll vara till ledning. - En exakt redovisning av hur verksamheterna i kvarteren förändrats visade sig omöjlig att göra, då källmaterialet dels var ofullständigt och ibland innehöll uppenbara felaktigheter, dels avsåg olika uppgifter - antal företag, antal anställda, antal rum, lägenhetsytor - för olika tidpunkter. I BIL. 3B redovisas ur källorna registrerade verksamheter och lokalytor kvartersvis/fastighetsvis för åren 1930, 1945, 1957 och 1970.

Ägandestrukturen i de studerade kvarteren, liksom tid och sätt för åtkomst och tidpunkt för beviljade lagfarter har i regel följts tillbaka till år 1900. Förändringar av ägandet för varje fastighet i kvarteren visas i BIL. 3C.

Fastighetstaxeringsvärden inventerades i regel för de år då allmän fastighetstaxering skett. (Övriga år sker sk särskild fastighetstaxering, vilket innebär att fastigheten åsätts det värde den fick vid senaste allmänna fastighetstaxering, om inte förändringar som rivning eller nybyggnad inträffat därefter.)

Enligt Kommunallagen skall det totala fastighetstaxeringsvärdet följa det allmänna saluvärdet. Markvärdet för en bebyggd fastighet sätts lika med markvärdet för en likartad fastighet i obebyggt skick. Byggnadsvärdet blir lika med skillnaden mellan totalvärde och markvärde, dvs ett slags restpost. Eftersom byggnadsvärdet inte sätts direkt efter byggnadens eget värde, är det inte möjligt att använda som mått på förändringar av byggnadens värde från ett taxeringstillfälle till ett annat.

Köpesummor inventerades för köp som skett från och med år 1930. Fastighetstaxeringsvärden och skrena köp från och med år 1945 redovisas fastighetsvis för de olika kvarteren i BIL. 3D. Med begreppet skrena köp menas köp som ej skett mellan nära släktingar, mellan bolag och personer som äger detta bolag och liknande transaktioner.

Studierna av befolkningsförhållanden avsåg att belysa den sociala utvecklingen i kvarteren. Ur källmaterialet har uppgifter sammanställts om antalet boende, åldersfördelning, antalet hushåll, hushållens storlek och typ, antalet utländska medborgare och -hushåll, antalet nyinflyttade och delvis även inkomstförhållanden uttryckt i medianinkomst för inkomsttagare. Hushållssammansättningen i de tio kvarteren har också jämförts med de resultat som redovisats i Linnea Gillwik: Att bo i gamla bostäder (Statens institut för byggnadsforskning, rapport R1:1972). De flesta av dessa uppgifter redovisas kvartervis i BIL. 3E och diskuteras närmare i kap. 5.10. Allmänt kan sägas att uppgifterna, när de räknas i de relativt små enheter som kvarter och i synnerhet fastigheter utgör, genom tillfälligheter kan ge en missvisande bild. Så t ex måste en flyttningsfrekvens, enbart mätt i antalet nyinflyttade hushåll för ett fåtal år som i denna undersökning, naturligtvis tas med en viss reservation. Den kan dock ge en viss uppfattning om boendesituationen, eftersom en stor inflyttning som ej sammanhänger med ny- eller ombyggnad också måste innebära att omsättningen av boende är stor, vilket kan tyda på en instabil social situation. - Noggrannare undersökningar, som kunnat ge säkrare slutsatser, har inte rymts inom ramen för detta forskningsprojekt. Med alla reservationer kan emellertid vissa tendenser utläsas ur de samlade befolkningsuppgifterna.

## 5.2 Utvecklingen i kv Tågmästaren

Kv Tågmästaren valdes som exempel på planpåverkan 1 - föreslagna ändring till trafikmark enligt Generalplan för Örebro centrum (1962). En stor trafikled skulle enligt planen skära diagonalt över halva kvarteret medan återstoden avsattes för centrumverksamheter och boende. (se FIG. 5.1) Många kvarter berörs i planerna av trafikleder och flera valmöjligheter fanns. De flesta kvarter drabbas emellertid i mindre grad än kv Tågmästaren.

Kvarteret innehöll 1970 18 fastigheter, varav en avriven. En byggnad var utrymd och revs 1971, då ännu en byggnad utrymts för rivning. De flesta fastigheterna, 15 stycken, var bebyggda före 1920, och av dessa var 10 omoderna, dvs tillhörde kvalitetsgrupperna 4-7 enligt FoB. De äldre fastigheterna var i allmänhet lägre exploaterade och andelen omoderna lägenheter därför proportionellt mindre, ca 55 %.

De ovan nämnda utrymda och rivna byggnaderna låg alla i den del av kv Tågmästaren som avsatts som trafikmark och övriga berörda byggnader var, oberoende av lägenhetsstandard, i mycket dåligt skick, med genomrostade plåttak och stora fasadskador. De fastigheter som berörts minst av planen var i mycket bättre skick, men underhållet i denna del av kvarteret samvarierade påtagligt med byggnadernas tekniska standard (se FIG. 5.2). År 1955 var hela kvarteret i så pass gott skick att det i generalplanen ansågs lämpligt för "partiell sanering" genom rivning av gårds- och uthus (se även FIG. 5.1).

Bebyggelsen innehöll 1970 huvudsakligen bostäder, 84 % bostadsyta enligt IBB. Användningen har emellertid förändrats på flera sätt under den studerade tidsperioden bl a genom att smålokaler av olika slag tidigare upptagit en större del av de sammanlagda ytorna. År 1957 fanns minst 11 små verkstads- eller hantverkslokaler i kvarteret en livsmedelsbutik, ett litet hotell och några små lager- och kontorslokaler på 1-3 rum. Mellan åren 1957 och 1970 försvann minst fem små verkstäder och tre andra smålokaler för lager och kontor. Flertalet av dessa smålokaler har troligen varit inrymda i gårdshusen, av vilka de flesta vid besiktningen 1971 stod tomma och förfallna. Antalet mantalsskrivna hushåll har också minskat starkt, från 155 till 106 mellan åren 1966 och 1970. Denna minskade bostadsanvändning, kan inte enbart tillskrivas planerade och fullbordade rivningar, utan torde också hänga samman med utrymning av gårdshus och oregistrerad övergång till annan användning.

De fastigheter i kvarteret, som direkt skulle behöva tas i anspråk som trafikmark, köptes med ett undantag inom fem år av kommunen, som även förvärvade andra fastigheter i kvarteret. Kommunen sålde sedan en del fastigheter till den kommunala bostadsstiftelsen.

Fastighetstaxeringsvärdet för mark, som ökat stadigt under 1950-talet, steg kraftigt från 1965 till 1970 medan byggnadsvärdet sjönk för nästan alla fastigheter i kvarteret. (Se FIG. 5.1.) I en del fall var det en följd av rivning, men byggnadsvärdet låg 1970 så lågt som 10- 20 000 kr för flera av fastig-

heterna. Marktaxeringsvärdet per m<sup>2</sup> tomtmark var 99 kr och summan av mark- och byggnadstaxeringsvärdet var 169 kr per m<sup>2</sup> tomtmark. Det relativt höga byggnadsvärdet hänför sig till stor del till en enda fastighet (nr 4) som förnyades under 40-talet och som dessutom ligger längst bort från den planerade trafikleden.

I kv Tågmästaren, liksom i andra kvarter där ingen bostadsförnyelse skett, minskade befolkningen starkt under den studerade tidsperioden, från ca 430 personer år 1945 till ca 210 år 1970. Åldersfördelningen avvek då tydligt från den vanliga i äldre bebyggelse genom den stora andelen barn, 18 %, en ökning från 1960 då andelen var 13,5 %.

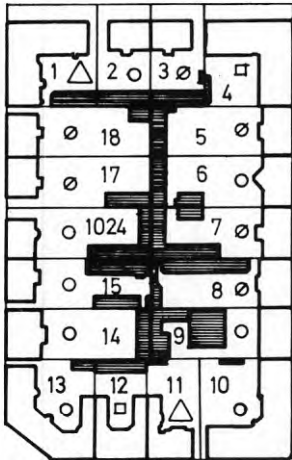
Kvarteret hade 1970 en låg inkomstnivå - medianinkomsten var endast 69 % av medianinkomsten för samtliga inkomsttagare i staden (se FIG. 5.37) - och en stor andel hushåll med barn under 15 år, boende i omoderna lägenheter. Sammankopplat med den låga tekniska standarden och det eftersatta underhållet pekar dessa uppgifter mot en viss social nedgång.



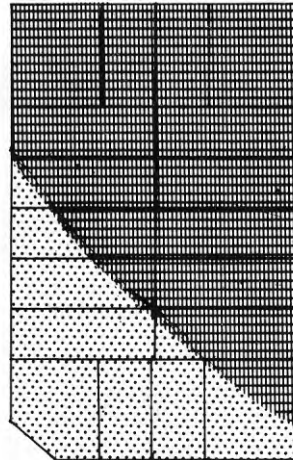
FIG. 5.2 Kv Tågmästaren, Örebro 1971. Kvarteret omges på tre sidor av tät genomfartstrafik. Underhållet har eftersatts, även för flera fastigheter som inte direkt berörts av trafikledsplanerna.

KV 59 TÅGMÄSTAREN PLANPÅVERKAN 1

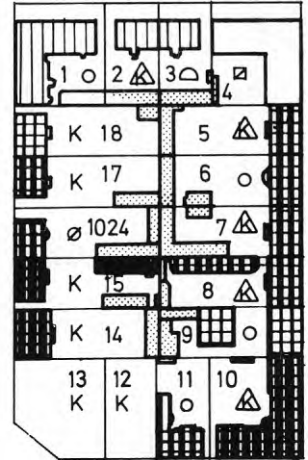
FIG 5.1



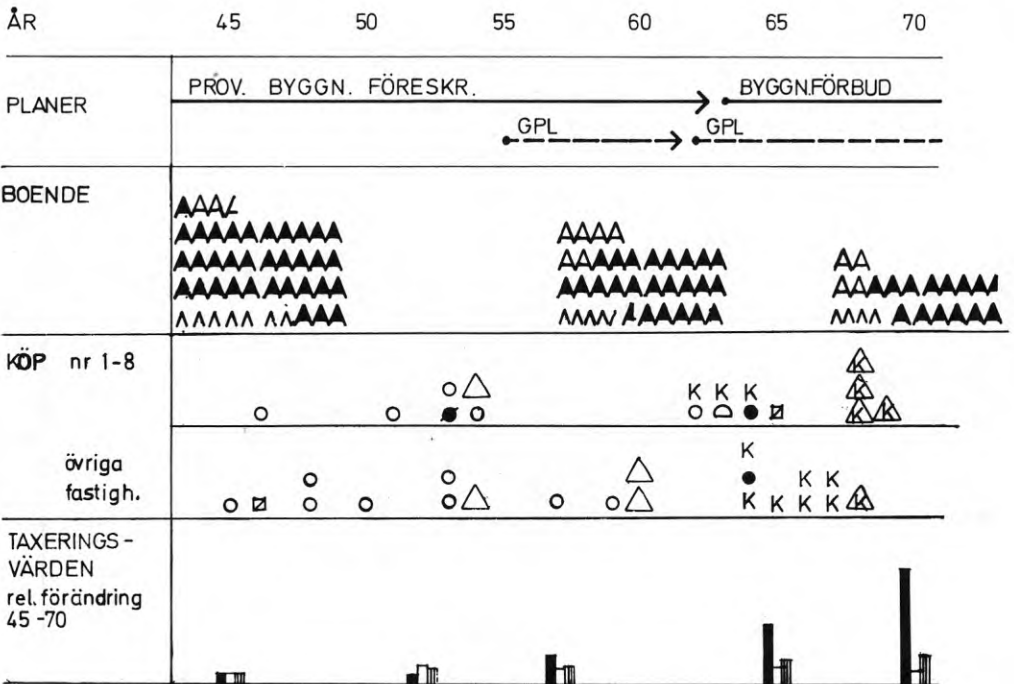
ÅGARKAT 1959  
BEDÖMNING 1955  
rivning föreslås



ANV ENL GPL 1962  
centrumv. o. bostäder  
trafikområde  
(Ett andrahandsalternativ med större ingrepp finns.)



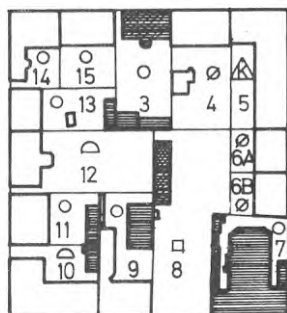
ÅGARKAT 1971  
KONDITION 1971  
acceptabelt underhåll  
eftersatt underhåll  
gravt eftersatt  
ej inventerade uthus



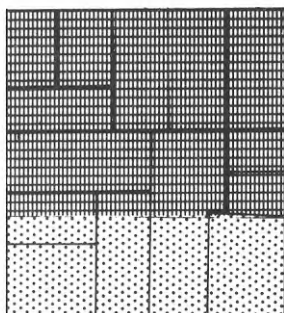
TECKENFÖRKLARING se FIG 5.16

KV 27 LADUGÅRDEN PLANPÅVERKAN 2,5

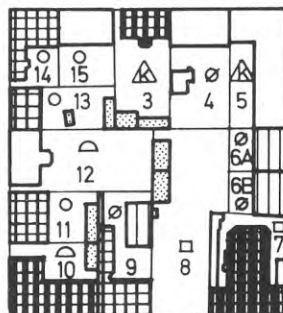
FIG 5.3



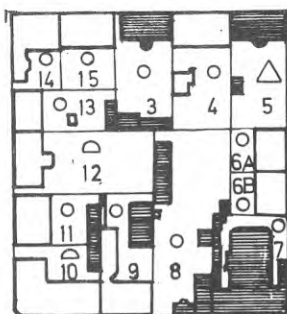
ÄGARKAT. 1959  
BEDÖMNING 1955  
rivning föreslås



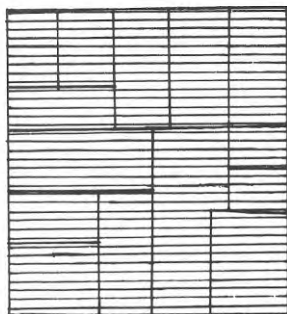
ANV. ENL. GPL 1962  
centrumv. o. bostäder  
parkeringsanläggning



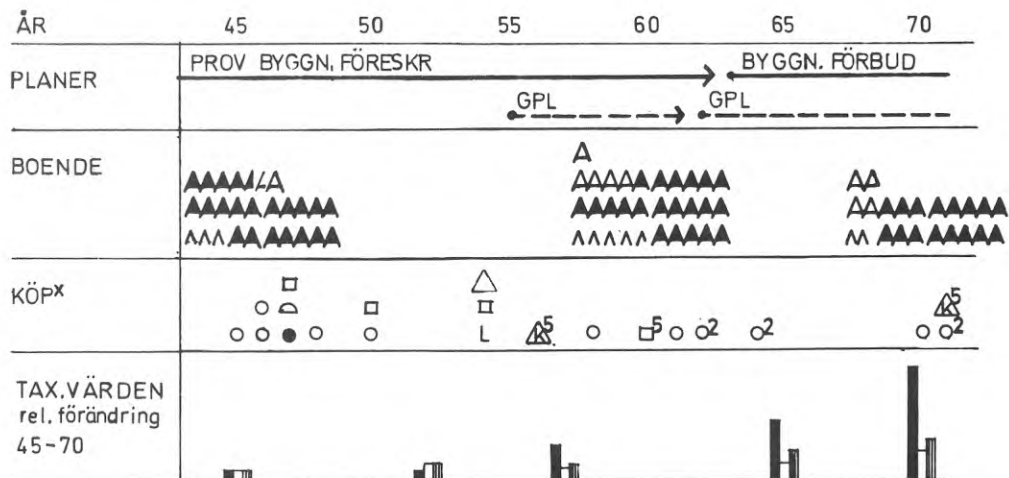
ÄGARKAT. 1971  
KONDITION 1971  
acceptabelt underhåll  
eftersatt underhåll  
gravt eftersatt  
ej inventerade uthus



ÄGARKAT. 1955  
BEDÖMNING 1955  
rivning föreslås



ANV. ENL. GPL 1955  
bostäder



TECKENFÖRKLARING se FIG 5.16

x 2;5: köp av fast. med resp planpåverkan



### 5.3 Utvecklingen i kv Ladugården

Kv Ladugården valdes som exempel på planpåverkan 2 - föreslagen ändring från bostadsändamål till parkeringsanläggning enligt 1962 års generalplan. Kvarteret motsvarade inte de uppställda kriterierna beträffande bebyggelsens homogenitet, men ansågs ligga närmast dessa av de kvarter som föreslagits för parkeringsändamål.

Kvarteret kan också ses som ett exempel på planpåverkan 5 - samma användning som tidigare men högre exploatering. I 1955 års generalplan föreslogs en sanering för bostadsändamål av några fastigheter i kvarteret genom rivning och nybyggnad. Planpåverkan ändrades emellertid 1962 då, som sagts ovan kvarteret föreslogs använt dels för parkeringsändamål, dels för centrumverksamheter och boende. (Se FIG. 5.3)

Kv Ladugården bestod 1970 av 14 fastigheter av vilka en, nr 8, stått avriven sedan slutet på 1950-talet. Bebyggelsen var ganska blandad. Flera gamla hus helt eller delvis i reveterat trä fanns, men också flera nyare stenhus med högre exploatering, två uppförda 1931-40 och två efter 1940. (Se FIG. 5.4) 70 % av lägenheterna var moderna, d v s tillhörde kvalitetsgrupp 1-2 enligt FoB. Av dessa låg endast ett fåtal i den äldre bebyggelsen.

Underhållssituationen i kvarteret varierade i stort sett med byggnadernas ålder och tekniska standard, dvs ju äldre och sämre utrustad byggnad desto sämre underhåll. Ett visst samband med plansituationen kunde spåras i den del av kvarteret som avsatts till parkeringsändamål i 1962 års plan. I denna del av kvarteret ansågs 1955 två fastigheter, varav en revs före 1962, behöva ersättas medan övriga tre kunde behållas. De kvarstående byggnaderna var 1971 ganska dåligt underhållna, även där lägenhetsstandarden var god.

Kv Ladugården ligger relativt centralt i staden och markväningarna har länge till en del utnyttjats för affärs- och hantverksändamål. En fastighet, nr 12, har varit nästan helt kontoriserad sedan 1930 - fö kvarterets enda äldre byggnad i gott skick. De byggnader som tillkommit under den studerade tidsperioden 1930-1970 har genom sin högre exploatering medfört att såväl bostads- som lokalytor ökat markant. Nybyggnaderna 1930-57 innehöll huvudsakligen bostäder, medan en hörnbyggnad, färdig 1958, innehöll nästan 1/3 lokalytor. Under perioden 1957-70 ökade kvarterets totala bostads- och lokalytor med vardera över 30 %. Andelen bostadsyta i kvarteret var år 1970 77 %.

I 1955 års generalplan föreslogs en sanering för bostadsändamål av fastigheterna nr 3, 5, 7 och 8 genom rivning och nybyggnad. År 1954 bytte två av dessa fastigheter ägare; landstinget sålde nr 5 till en byggnadsfirma och en byggmästare köpte nr 8. Nr 5 köptes 1956 av Stiftelsen Hyresbostäder, rivning följde och ett nytt hus stod färdigt 1958. Den byggmästare som köpt nr 8 köpte år 1960 även nr 7, men ingen förnyelse har skett, troligen beroende på att bl a dessa fastigheter i 1962 års plan reserverades för parkeringsändamål. Den fjärde av de enligt ovan föreslagna saneringsfastigheterna inköptes år



1971 av Stiftelsen Hyresbostäder.

Den del av kvarteret som 1962 anslogs till en parkeringsanläggning tycks inte ha blivit föremål för systematiska inköp. Enligt uppgifter från stadsarkitektkontoret (1971) finns inget intresse för att bygga och driva parkeringsanläggningar hos det privata näringslivet i Örebro, och kommunen har heller inga planer på att engagera sig i sådan verksamhet.

För kvarteret som helhet låg taxeringsvärdet för mark år 1970 på 149 kr per m<sup>2</sup> tomtmark, i regel utan större skillnader mellan olika tomter.

Det relativt omfattande bostadsbyggandet i kvarteret medförde att befolkningen ökade mellan 1930 och 1960, från ca 200 till ca 310 personer. Under de följande tio åren minskade den åter till ca 220 personer, beroende på att hushållsstorleken minskade och barnantalet sjönk. Medianinkomsten per inkomsttagare låg 1970 relativt högt i jämförelse med de övriga studerade kvarteren, även om den sedan 1960 sjunkit i relation till medianinkomsten för hela staden. Andelen utländska medborgare var 5 % mot 3 % för staden, och flyttningarna ganska få. Någon enkel och entydig bild av den sociala strukturen i kvarteret framträder inte.



FIG. 5.4 Kv Ladugården, Örebro 1971.

Bebyggelsen är mycket blandad både beträffande ålder och exploatering. -De två byggnaderna till höger måste rivas om det planerade parkeringshuset skall komma till stånd.

#### 5.4 Utvecklingen i kv Smedjebacken

Kv Smedjebacken valdes som exempel på planpåverkan 3 - föreslagen övergång från bostadsändamål till allmänt ändamål. Kvarteret uppfyllde inte helt de uppställda kriterierna men låg närmast av de två kvarter som i Generalplan för Örebro centrum (1962) föreslogs undergå denna förändring. En i 1962 års plan föreslagen breddning av Olaigatan kan också ha påverkat utvecklingen. (Se FIG. 5. 5)

Kvarteret innehöll 1970 18 fastigheter, varav 8 avrivna. På en av dessa fanns dock en provisorisk byggnad. Ytterligare en fastighet revs av 1971. Av de kvarstående byggnaderna var 8 uppförda före 1920, däribland tre tvåplans träbyggnader utan revetering. (Se FIG. 5.6 och 5.7). Lägenhetsstandarden var förvånansvärt hög; de byggnader som stod kvar var alla moderna eller halvmoderna.

I kv Smedjebacken har fyra hus rivits av de sex som måste bort om Olaigatan skall breddas enligt 1962 års plan. (På en av dessa tomter står den provisoriska byggnaden.) Dessa fastigheter fanns också med bland de fastigheter som skulle saneras enligt 1955 års generalplaneförslag. Av de två återstående byggnaderna, båda ägda av landstinget, användes den ena 1971 som skolhem och var mycket väl underhållen. - Redan i 1955 års plan ansågs större delen av kvarteret vara av så låg kvalitet att det borde förnyas. Den del av kvarteret som i 1962 års plan avsattes för allmänt ändamål har också till stor del rivits av. De kvarvarande husen var 1971 ett par fall i mycket gott skick, och endast en byggnad var mycket dåligt underhållen. Att två av de väl underhållna husen var kontoriserade kan ha en viss betydelse.

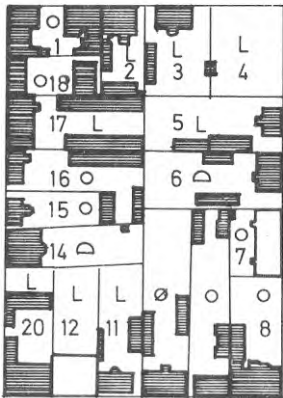
Genom rivningar minskade bostadsytan i kv Smedjebacken med ca 40 % under 60-talet. En fastighet, som tidigare använts till bostäder övergick till barninstitution, och oregistrerad kontorisering kan ytterligare ha minskat bostadsytan. Andelen registrerad bostadsyta var 72 % år 1970, mot 89 % år 1957. Lokalytan ökade dels genom nyss nämnda förhållanden, dels genom uppställandet av en provisorisk kontorsbyggnad på den avrivna tomt nr 20, trots att minst 450 m<sup>2</sup> lokalyta försvunnit bara genom rivningarna. Flera avrivna tomter används för parkering.

Landstinget började köpa in fastigheter i kv Smedjebacken redan i början av 50-talet. I 1955 års generalplaneförslag var kvarteret avsatt till bostadsändamål men landstinget fortsatte att köpa in fastigheter och i 1962 års generalplan anslogs kvarteret till allmänt ändamål. Landstinget köpte därefter ytterligare några fastigheter. (Se BIL. 3 C) Enligt uppgifter från stadsplanekontoret var det landstingets avsikt att använda kvarteret för ett markbyte med kommunen, som efter 1965 själv köpte tre fastigheter.

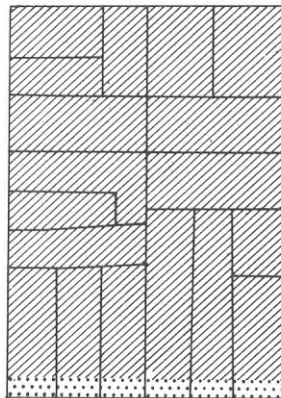
För hela kvarteret var marktaxeringsvärdet 86 kr per m<sup>2</sup> tomtmark år 1970, dvs ansevärt lägre än för t ex kv Ladugården, som ligger bredvid. En förklaring till detta kan vara att landstinget och kommunen ägde de flesta fastigheterna och taxeringsvärdet därigenom var oväsentligt ur skattesynpunkt.

KV 38 SMEDJEBACKEN PLANPÅVERKAN 3

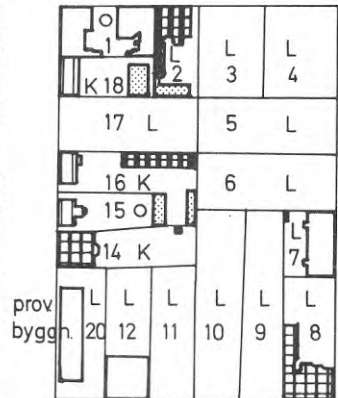
FIG 5.5



ÅGARKAT 1959  
BEDÖMNING 1955  
rivning föreslås

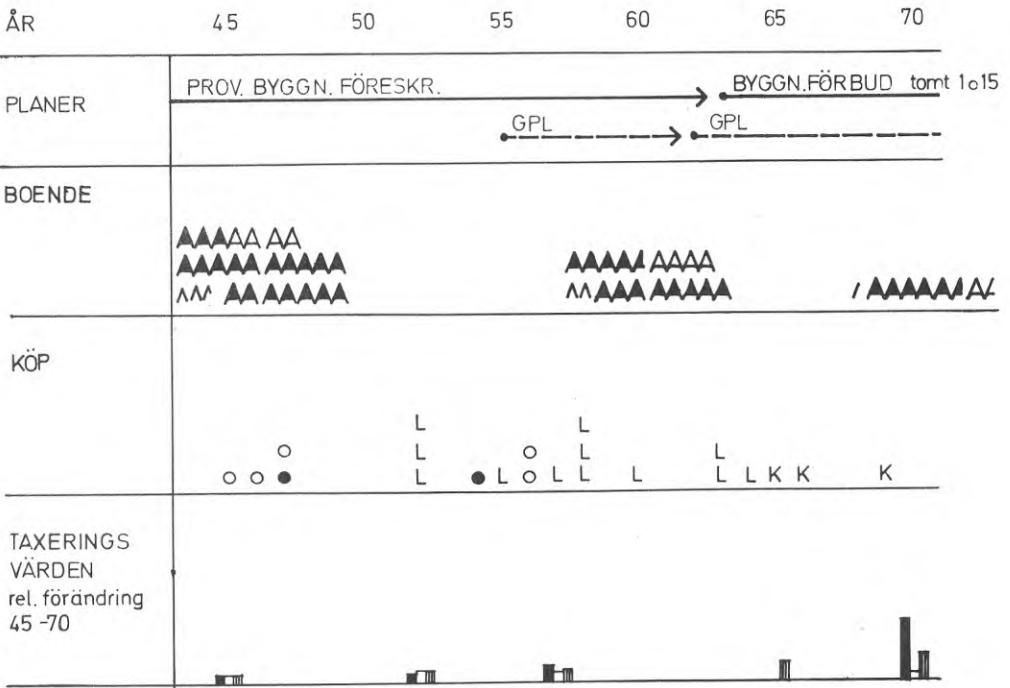


ANV. ENL GPL 1962  
allm. ändamål  
trafikområde/gatubreddn/



ÅGARKAT 1971  
KONDITION 1971

- acceptabelt underhåll
- eftersatt underhåll
- ↓ gravt eftersatt
- ej inventerade uthus



TECKENFÖRKLARING se FIG. 5.16

Befolkningen i kv Smedjebacken har genom avgången av bostäder minskat starkt, från ca 260 år 1945 till ca 70 år 1970. Andelen barn var 1970 mycket liten, bara ca 5 %, medan andelen pensionärer var 22 % dvs nästan dubbelt så stor som för staden som helhet. De flesta hushållen utgjordes av ensamstående. Flyttningsfrekvensen var mycket låg och boendesituationen i kvarteret tycktes också både vad gällde lägenhetsstandard och bostädernas skick vara god.



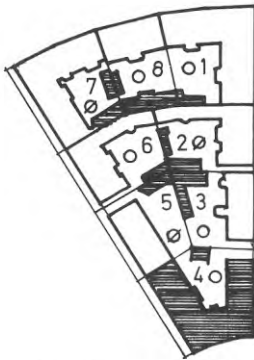
FIG. 5.6 Kv Smedjebacken. Örebro 1971.  
De flesta av de under 60-talet avrivna tomterna används för parkering.



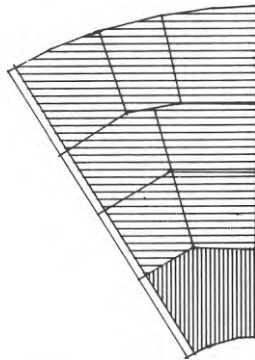
FIG. 5.7 Kv Smedjebacken, Örebro 1971.  
Kvarteret är ett av de få i city som ännu efter 60-talets rivningar har kvar något av den ursprungliga träbebyggelsen.

KV 53 TULPANEN PLANPÅVERKAN 4

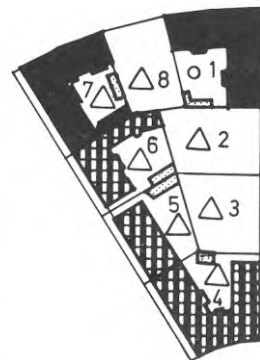
FIG 5.8



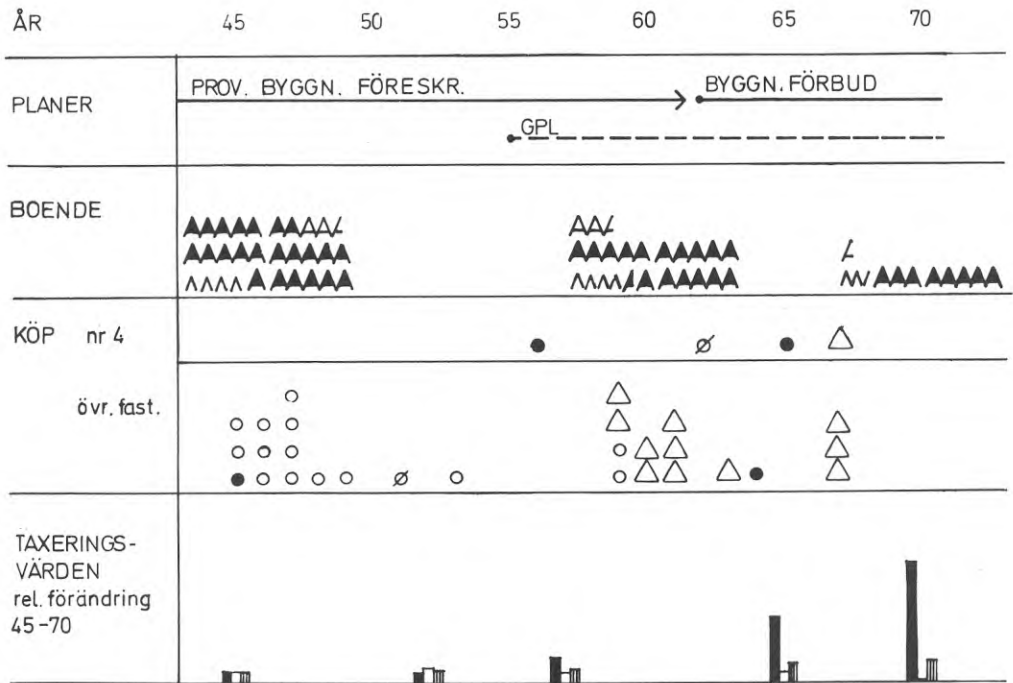
ÄGARKAT. 1955  
BEDÖMNING 1955  
■ rivning föreslås



ANV ENL GPL 1955  
▨ cityverksamheter  
▨ bostäder



ÄGARKAT. 1971  
KONDITION 1971  
▨ acceptabelt underhåll  
▨ eftersatt underhåll  
▨ gravt eftersatt  
▨ ej inventerade uthus



TECKENFÖRKLARING se FIG. 5.16

### 5.5 Utvecklingen i kv Tulpanen

Kv Tulpanen, eller egentligen en del av det, föreslogs i 1955 års generalplan använt för cityverksamheter, dvs ett exempel på planpåverkan 4. I 1962 års generalplan återfanns kvarteret inte inom föreslaget centrum, men det framgick i planen att man inte ansåg sig kunna hindra en viss centrumutveckling utanför det angivna området. (Se FIG. 5.8)

Av de 8 fastigheterna i kv Tulpanen var år 1970 3 avrivna. Kvarstående byggnader var samtliga uppförda under perioden 1901-20 av reveterat trä. Endast fastigheten nr 4 hade modern sanitär standard, men den var liksom de övriga i mycket dåligt skick. (Se FIG. 5.9) En del stomskador kunde möjligen vara en bidragande orsak till det dåliga underhållet.

I stadens inventering av fastighetsbeståndet 1957 finns ingen detaljerad redovisning för kv Tulpanen, endast summan av bostads- resp lokalytor, och uppgifterna i IBB för 1970 är ibland uppenbart felaktiga, varför en redovisning av kvarterets användning delvis måste bygga på uppskattningar. Genom rivningarna föll en stor del, ca 30 %, av bostadsytan bort mellan 1957 och 1970. Också någon lokal har försvunnit genom rivning. Verksamheterna i kvarteret var i varje fall 1945 få, ett par små butiker, ett lager, en liten verkstad, och koncentrerade till fastigheterna närmast Vasatorget.

Den i 1955 års generalplan föreslagna saneringen för citybyggelse berörde direkt endast tomten nr 4. För resten av kvarteret föreslogs "partiell sanering". Med detta menades i stort sett en förbättring av den yttre miljön med rivning av befintliga gårdshus, så att kvarterets inre blev ljusare och soligare. Gathusen ansågs däremot vara i så gott skick att det inte var aktuellt att ersätta dem. Från 1959 och framåt köptes alla fastigheter i kvarteret in av olika byggnadsanknutna företag. (Se BIL. 3 C) År 1968 ägdes alla fastigheter utom en av AB Katrineholms Husbyggen. Någon skillnad i inköpsfrekvens mellan den fastighet som föreslagits sanerad för cityverksamheter och övriga märks knappast, vilket tyder på att förväntningar har omfattat hela kvarteret. De förändringar av taxeringsvärden, som inträffade för kv Tulpanen från 1957 till 1965, var en stark ökning av markvärdena och en mindre minskning av byggnadsvärdena. Från 1965 till 1970 ökade markvärdena drastiskt medan byggnadsvärdena sjönk. Kvarterets sammanlagda byggnadsvärden minskade till ca en åttondel av 1965 års värden, delvis beroende på rivningar. Men byggnadsvärdet var 1970 inte för någon fastighet högre än 30 000 kr och befintlig bebyggelse på nr 4 och nr 5 värderades till noll. Markvärdet för tomt nr 4 var högst, 325 kr per m<sup>2</sup> tomtyta och varierade för övriga fastigheter mellan ca 130-200 kr per m<sup>2</sup>. Genomsnittet för hela kvarteret var 180 kr/m<sup>2</sup> tomtyta.

Genom de omfattande rivningarna minskade antalet boende med hälften mellan 1960 och 1970. En rad faktorer som pekade mot en social nedgång återfanns i kvarteret år 1970. Flyttningsfrekvensen var hög, andelen utländska medborgare relativt stor och medianinkomsten låg mycket lågt. Den hade på tio år sjunkit från 71 % till 62 % av medianinkomsten för hela staden.

Där fanns också en stor andel barnhushåll i omoderna och dåligt underhållna lägenheter.



FIG. 5.9 Kv Tulpanen, Örebro 1971. Kvarteret omges av relativt lugna bostadsgator. Huset längst till höger, som ligger mot Vasatorget och city, är det enda som utsatts för direkt planpåverkan. Underhållet har dock efter-satts för samtliga fastigheter.



## 5.6 Utvecklingen i kv Grundläggaren

Flera kvarter valdes som exempel på planpåverkan 4 - föreslagna övergång till handel och/eller kontor, dels på grund av denna grupps storlek, dels för att belysa utvecklingen i kvarter med olika lägen. Kv Grundläggaren, som ligger ett kvarter bort från affärsstråket Drottninggatan, föreslogs i 1962 års plan använt för "centrumverksamheter och boende", med en prioritering av centrumverksamheterna. Redan omkring 1970 diskuterades emellertid en framtida bostadszon inom city, där kv Grundläggaren då skulle ingå. (Se FIG. 5.10)

Kv Grundläggaren innehöll 1970 15 fastigheter, varav en ganska stor f d industrifastighet med stenbebyggelse uppförd under perioden 1901-20. 11 andra fastigheter hade bebyggts då, 2 åren 1921-20 och en 1939. Två av de senare hade stenbebyggelse. En byggnad med mycket dålig lägenhetsstandard, 6-7 enligt FoB, var utrymd 1971. Tre äldre fastigheter samt ett gårdshus inom en fjärde var omoderna, klass 4-5 enligt FoB, medan kvarterets övriga byggnader var moderna eller halvmoderna. Fem av fastigheterna hade byggts om mellan 1952 och 1965, men två av dessa var fortfarande omoderna.

Underhållssituationen i kvarteret var år 1971 övervägande god. (Se FIG. 5.11) I 1955 års plan föreslogs för kv Grundläggaren endast partiell sanering, dvs rivning av gårdshus och upprustning, i delar av kvarteret, vilket tyder på att fastigheterna då var i relativt gott skick. Som sagts ovan har också en del ombyggnader skett. Av de nio sämre underhållna byggnaderna, därav fyra gårdshus, hade åtta mer eller mindre allvarliga stomskador.

Kvarterets användning tycks av tillgängliga uppgifter att döma ha influerats en del av det centrala läget. Under tidsperioden 1945-57 ökade antalet företag och en förskjutning mot mer citybetonade verksamheter, affärer och kontor ägde rum. Under perioden 1957-70 ökade summan av lokalytorna, medan bostadsytan minskade med ca 14 %, mycket troligen på grund av kontorisering.

Ägandesituationen i kv Grundläggaren var under en lång tid mycket stabil. Endast ett fåtal köp skedde från 1955 till 1969-70 då Stiftelsen Hyresbostäder köpte ett flertal fastigheter. Vid denna tid hade tankar på en bostadszon inom cityområdet börjat diskuteras inom ramen för stadsarkitektkontorets pågående cityutredning och detta kan ha samband med stiftelsens köp. (Se FIG. 5.10)

För kv Grundläggaren saknas för år 1965 uppgifter om uppdelning av fastighetstaxeringsvärdet på mark- och byggnadsvärde för vissa fastigheter. År 1970 var emellertid markvärdet för hela kvarteret 134 kr per m<sup>2</sup> tomtyta. För de flesta fastigheter låg det omkring 80-100 kr per m<sup>2</sup>.

Antalet boende har minskat starkt ända sedan 1945, och 1970 bodde 276 personer i kvarteret. Andelen pensionärer var mycket hög, 29 %, mot 11,5 % för hela staden, och drygt 50 % av hushållen och enpersonshushåll. Inkomstuppgifter har inte

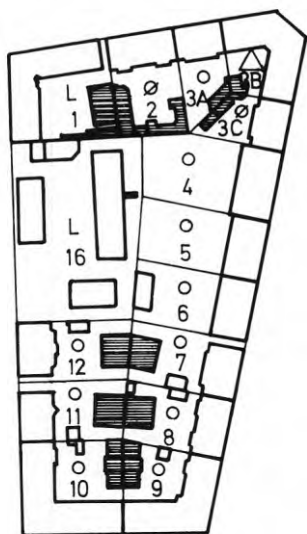
framtagits för detta kvarter. Andelen utländska medborgare och flyttningsfrekvensen låg 1970 på medelnivå.



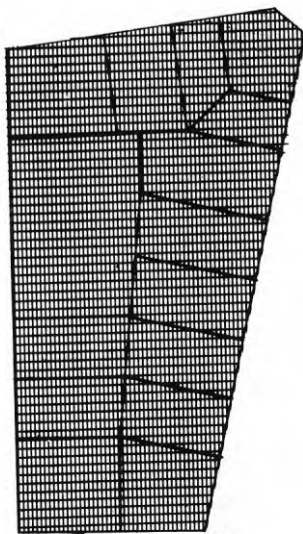
FIG. 5.11 Kv Grundläggaren, Örebro 1971.  
De flesta fastigheterna i kvarteret var 1971 i gott skick. Längst till höger skymtar den utrymda, starkt förfallna byggnaden.

KV 56 GRUNDLÄGGAREN PLANPÅVERKAN 4

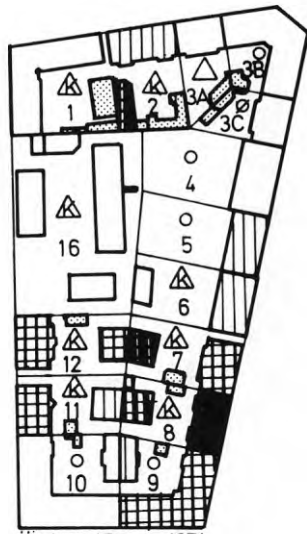
FIG 5.10



ÅGÅRKAT. 1959  
BEDÖMNING 1955  
■ rivning föreslås

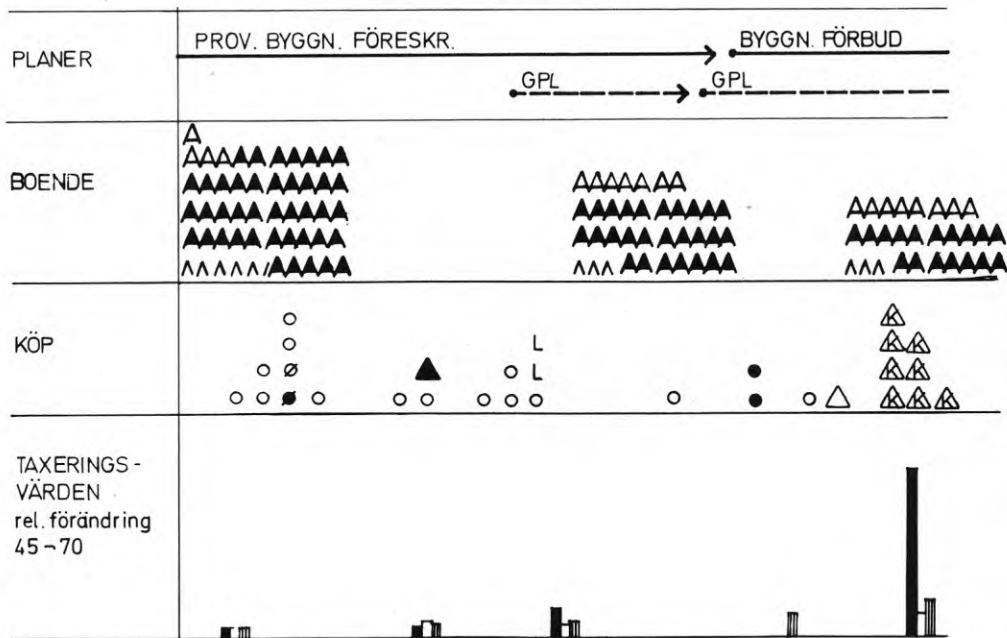


ANV. ENL GPL 1962  
■ centrumverksamh. och bostäder



ÅGÅRKAT. 1971  
KONDITION 1971  
△ acceptabelt underhåll  
□ eftersatt underhåll  
↓ gravt eftersatt  
■ ej inventerade uthus

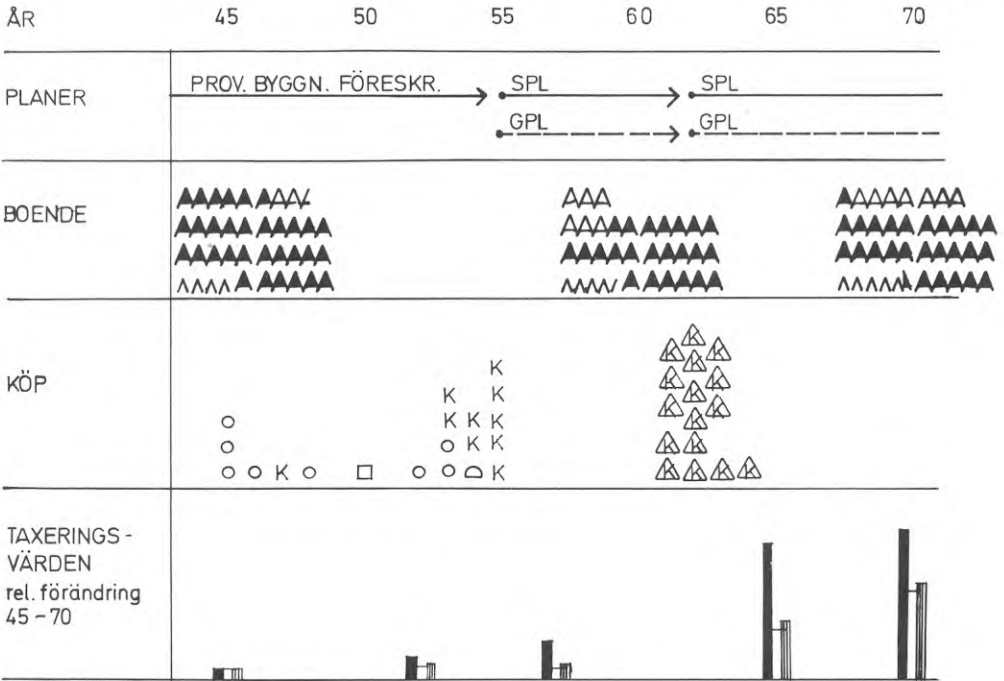
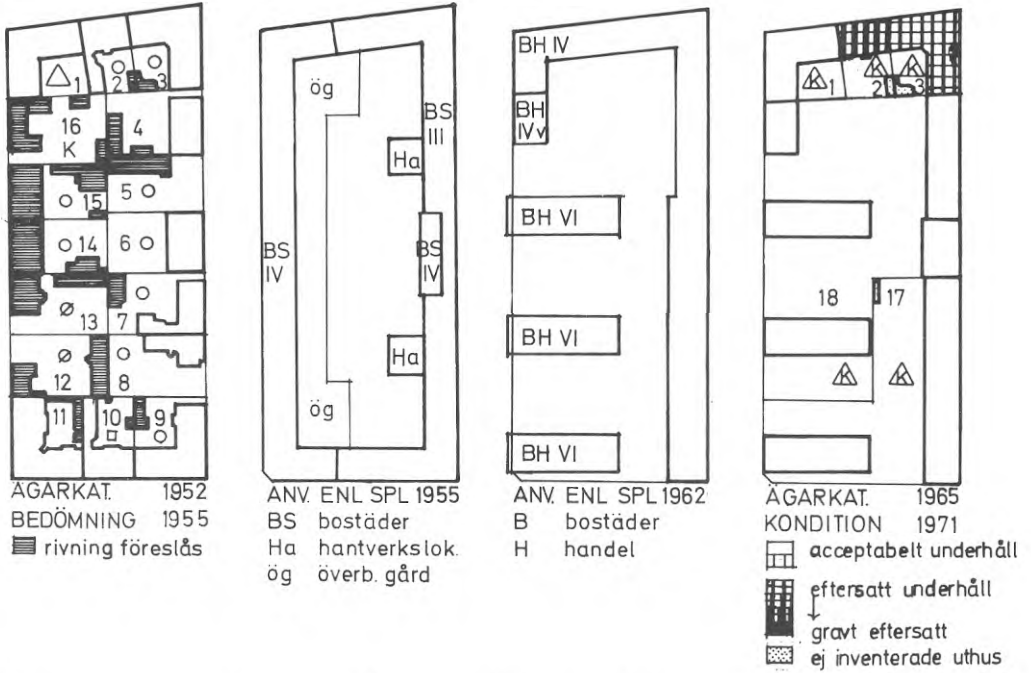
ÅR 45 50 55 60 65 70



TECKENFÖRKLARING se FIG 5.16

KV 16 KLOCKGJUTAREN PLANPÅVERKAN 4

FIG 5.12



TECKENFÖRKLARING se FIG 5.16

### 5.7 Utvecklingen i kv Klockgjutaren

Kv Klockgjutaren, där större delen av bebyggelsen uppförts under 60-talet, valdes för att jämförelser mellan förnyade och inte förnyade kvarter skulle kunna göras. Kvarteret föreslogs i en stadsplan 1962 använt för centrumverksamheter och boende, med en avsevärt höjd exploatering. Nybyggnadssanering för bostadsändamål föreslogs i 1955 års generalplaneförslag för en del fastigheter längs Drottninggatan. Kvarteret kan således ses som ett exempel på både planpåverkan 4 och 5. Dessa två former av planpåverkan har ofta varit svåra att skilja från varandra, såsom nämnts i innerstadsstudierna, avsnitt 4. (Se FIG. 5.12)

Av den äldre bebyggelsen återstod 1970 endast 4 byggnader, varav en relativt högt exploaterad stenbyggnad från år 1930 och en ombyggd, som ingick i en av de vid saneringen nybildade fastigheterna. De övriga två var reveterade trähus med bottenvåning av stenmaterial, från omkring 1910. En av dessa byggnader, den enda i kvarteret med låg sanitär standard (4-5 enligt FoB), var utrymd 1971, och var då i mycket dåligt skick. Också för den andra gamla byggnaden, som delvis endast var halvmodern, hade underhållet eftersatts. (Se FIG. 5.13 - 5.14)

Genom den höjda exploateringen vid förnyelsen ökade bostadsytan i kvarteret med ca 70 %, under 60-talet, medan lokalytan mer än fördubblades, så att den 1970 utgjorde ca 1/3 av den totala ytan. Redan underperioden 1945-1957 hade en viss ökning av citybetonade verksamheter, såsom affärer och kontor, ägt rum. (Se även FIG. 5.31)

I samband med ett stadsplaneförslag, som upprättades 1954 och reviderades 1955, köpte kommunen ett flertal fastigheter i kv Klockgjutaren. Någon bebyggelse enligt denna stadsplan förverkligades emellertid aldrig. På 60-talet började Stiftelsen Hyresbostäder köpa in fastigheter och övertog 1962 kommunens fastigheter samtidigt som det ovan nämnda stadsplaneförslaget med stora ytor för handel och högre exploatering än föregående lades fram. Större delen av bebyggelsen revs och den nya bebyggelsen stod färdig 1964-65.

Kv Klockgjutaren är ett av de kvarter där markvärdet ökat mest sedan 1945, och där inträffade tidigare än i andra kvarter en stark ökning av marktaxeringsvärdet, vilket kan hänga samman med det centrala läget. (Se FIG. 5.12 och 5.33) För hela kvarteret var marktaxeringsvärdet 1970 per m<sup>2</sup> tomtmark 199 kr, det högsta värde som något av de studerade kvarteren i Örebro uppnått. Sammanlagda taxeringsvärden för mark och byggnader var 1 193 kr per m<sup>2</sup> tomtmark, dvs större delen av det sammanlagda taxeringsvärdet utgjordes av byggnadsvärdet.

Befolkningen i kv Klockgjutaren har under perioden 1930-70 varit ganska konstant till antalet, ca 380 personer med undantag för en svacka före och i samband med förnyelsen på 60-talet. Ålderssammansättningen, som var i det närmaste lika 1960 före förnyelsen som 1970 efter, visade en tydlig förskjutning mot fler äldre boende och färre barn än i staden som helhet,

men jämfört med innerstaden, dvs till stor del det äldre bostadsbeståndet, var andelen barn något högre och andelen pensionärer något lägre. - Sannolikt har saneringen inneburit en viss förändring av den sociala strukturen i kvarteret. Ett tecken därpå är att medianinkomsten ökat avsevärt mellan 1960 och 1970, från 70 % till 81 % av medianinkomsten för staden. (Se FIG. 5.37)



FIG. 5.13 Kv Klockgjutaren, Örebro 1971.  
Den nya bebyggelsen längs Drottninggatan har brutit upp det gamla slutna kvartersmönstret.



FIG. 5.14 Kv Klockgjutaren, Örebro 1971.  
De äldre fastigheternas gårdar används i stor utsträckning för parkering. -I mitten den förfallna, utrymda fastigheten nr 2.



## 5.8 Utvecklingen i kv Vattenpasset och kv Mursleven

Kvarteren Vattenpasset och Mursleven är två av de fyra som valdes som exempel på av planer "opåverkade" kvarter. Efter som kvarteren legat under byggnadsförbud sedan 1963 är det inte helt rätt att beteckna dem som opåverkade, men kvarteren har inte utsatts för planer som föreslagit någon speciell förändring. Som sådan räknas då inte förslaget i 1955 års generalplan att förbättra den yttre miljön genom rivning av uthus och vissa gårdshus. (Se FIG. 5.15 - 5.16) Kv Mursleven och Vattenpasset kan ha påverkats av en del förslag till trafikledsdragningar i slutet av 60-talet, men denna påverkan är osäker.

Kvarteren bestod 1970 av vardera 12 fastigheter. En hörnbyggnad i vart kvarter var utrymd, och en fastighet i kv Mursleven revs av under 60-talet. Samtliga byggnader utom två, en i vart kvarter, var uppförda före 1920, och drygt en fjärdedel före 1900. Byggnadsmaterialet var i kv Mursleven uteslutande reveterat trä, medan kv Vattenpasset också hade några byggnader med bottenvåning av stenmaterial och den nyare byggnaden helt av putsat stenmaterial. Exploateringen varierade starkt mellan de olika fastigheterna. (Se även FIG. 5.17-5.18) Lägenhetsstandarden var tämligen låg. I vardera kvarteret fanns 3 fastigheter med lägenhetsstandard 1-2 enligt FoB, men också flera fastigheter med lägsta standard, 6-7.

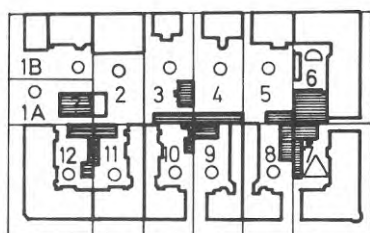
Kvarteren Vattenpasset och Mursleven var 1971 till stora delar mycket dåligt underhållna. Flera orsaker kan ha samverkat till detta, bl a den låga sanitära standarden, men framför allt har ett flertal hus ganska stora stomskador, vilket innebär att de ursprungligen uppställda urvalskriterierna inte uppfyllts för dessa kvarter. Den bedömning som gjordes 1955 (se ovan) tyder emellertid på att bebyggelsen då var i tämligen gott skick, även vad stomkonditionen beträffar.

Det är svårt att få någon klar bild av hur användningen av dessa två kvarter förändrats, då källuppgifterna från 1930 om företagen i kvarteren förefaller ofullständiga, och uppgifterna från åren 1957 och 1970 stämmer mycket illa överens. Enligt källorna tycks t ex bostadsytan ha ökat mellan 1957 och 1970, men då antalet lägenheter och hushåll faktiskt minskat under perioden - genom rivning och utrymning - torde i stället en minskning av bostadsytan föreligga. Andelen bostadsyta 1970 var - enligt källorna - 64 % i kv Vattenpasset och 92 % i kv Mursleven. Den låga siffran för kv Vattenpasset beror huvudsakligen av en stor och högt exploaterad hörnfastighet, som under hela den studerade tidsperioden använts för småindustri. I övrigt innehöll kvarteren under perioden 1945-57 ett nästan oförändrat antal mindre verkstäder och serviceföretag, som åtminstone till en del fanns kvar vid besiktningen år 1971.

Ägandesituationen i kv Vattenpasset förändrades ganska litet under flera årtionden fram till år 1966, då både byggnadsfirmor och kommunen började köpa in fastigheter. Kommunens köp, som senare överläts på Stiftelsen Hyresbostäder, kan eventuellt ha berott på en alternativ dragning av en trafikled enligt en trafikutredning som lades fram 1969. Även i kv Mursleven köptes några fastigheter av byggmästare och bygg-



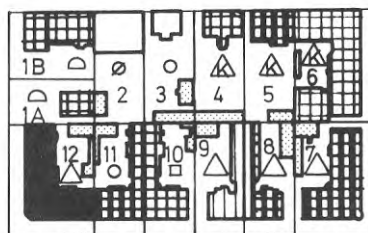
## KV 15d VATTENPASSET EJ DIREKT PLANPÅVERKAN FIG 5.15



ÄGARKAT. 1955

BEDÖMNING 1955

rivning föreslås



ÄGARKAT. 1971

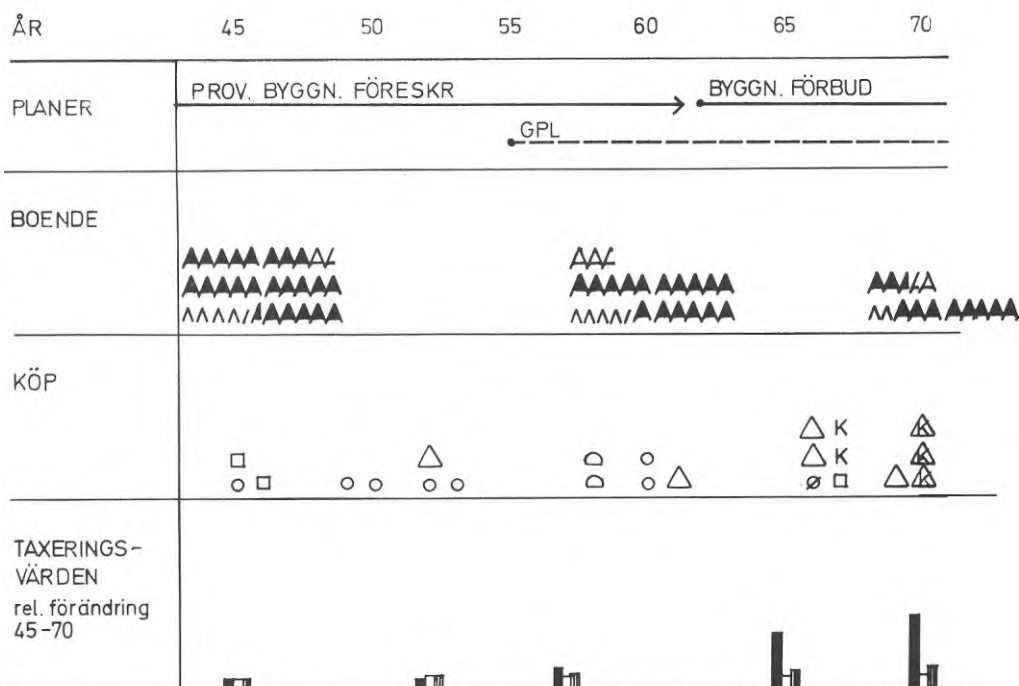
KONDITION 1971

acceptabelt underhåll

eftersatt underhåll

gravt eftersatt

ej inventerade uthus



TECKENFÖRKLARING se FIG 5.16



nadsfirman AB Katrineholms Husbyggen i slutet på 1960-talet. Hälften av fastigheterna i de två kvarteren ägdes emellertid 1970 fortfarande av privatpersoner och bolag utan byggintressen. Byggintressenterna ägde de flesta av fastigheterna med låg sanitär standard och eftersatt underhåll, medan de flesta av de bra eller acceptabelt underhållna fastigheterna ägdes av privatpersoner.

Fastighetstaxeringsvärdena för mark har ökat ganska måttligt i båda kvarteren. Det genomsnittliga taxeringsvärdet för mark var år 1970 i kv Vattenpasset 71 kr/m<sup>2</sup> tomtmark, för kv Mursleven 70 kr. Förändringarna av de sammanlagda byggnadsvärdena för vart kvarter har varit små under hela perioden 1930-1970. De har dock inte minskat, som i flera av de "planpåverkade" kvarteren.

Befolkningen har minskat starkt, särskilt mellan 1960 och 1970, då ju en stor hörnfastighet i vardera kvarteret utrymtes. Andelen barn var 1970 ganska hög i kv Vattenpasset. Medianinkomsten i det härvidlag undersökta kv Mursleven var redan 1960 låg i förhållande till medianinkomsten för staden, och hade 1970 sjunkit ytterligare, till ca 63 % av denna. Förutom denna låga inkomstnivå återfanns flera andra faktorer, som pekar mot en social nedgång, i de båda kvarteren 1970. Andelen utländska medborgare var stor och flyttningsfrekvensen mycket hög, en fjärdedel resp en femtedel av hushållen var nyinflyttade.



FIG. 5 17 Kv Mursleven, Örebro 1971. Typisk för bebyggelsen i kvarteren Mursleven och Vattenpasset är den förhöjda källarvåningen, dit små verkstads- eller service lokaler ofta förlagts.



FIG. 5.18 Kv Vattenpasset, Örebro 1971.  
I gårdsbebyggelsen har ofta verkstäder och andra verksamheter inrymts.  
Några finns kvar, men en hel del lokaler har lämnats attförfalla.



FIG. 5.19 Kv Kråkan, Örebro 1971.  
Sanering genom rivning av gårds- och uthus föreslogs i 1955 års generalplan för flera kvarter. I kv Kråkan hade ännu 1971 ingen gårdssanering skett.

### 5.9 Utvecklingen i kv Lärkan och kv Kråkan

Kvarteren Lärkan och Kråkan ligger, liksom kvarteren Vattenpasset och Mursleven, intill varandra utanför själva cityområdet, och valdes i likhet med dessa som exempel på av planer "opåverkade" kvarter. Även här har emellertid byggnadsförbud gällt sedan 1963, och i 1955 års generalplan föreslogs gårdssanering genom rivning av uthus o d. (Se FIG. 5.19 - 5.21)

Bebyggelsen på kv Lärkans 10 fastigheter uppfördes före 1920 av reveterat trä med eller utan bottenvåning av stenmaterial, och hälften av fastigheterna hade modern sanitär standard, 1-2 enligt FoB, år 1970. Av kv Kråkans 15 fastigheter var ca hälften bebyggda senare, 1921-30. Dessa byggnader var oftast av stenmaterial och hade alla modern sanitär standard, medan den äldre, reveterade sten/träbebyggelsen i kvarteret hade lägre sanitär standard, en byggnad t o m i den lägsta standardklassen 6-7 enligt FoB.

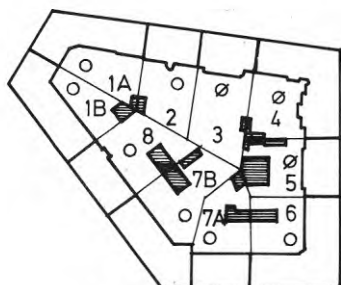
Fastigheterna i kvarteren Kråkan och Lärkan var 1971 i allmänhet bra eller acceptabelt underhållna, även om en del undantag fanns. Gemensamt för dessa var låg sanitär standard och/eller stomskador. De sämst underhållna husen i kv Kråkan ägdes av byggintressenter. - En tydligt skillnad kunde också noteras mellan underhållet för trä- resp stenhusen i kv Kråkan, vilket inte heller är förvånande med tanke på trähusens högre ålder och lägre standard. (Se FIG. 5.21, 5.22)

Av de tio studerade Örebrokvarteren är dessa två de enda som tycks ha behållit sin bostadsanvändning oförändrad. Antalet hushåll har varit nästan konstant under hela den studerade tidsperioden (med undantag för en svårförklarlig topp i kv Kråkan år 1945). Verksamheternas förändringar är på grund av brister i källmaterialet svåra att kartlägga. För år 1957 finns endast uppgifter om den totala lokalytan, för år 1970 ytuppgifter också fastighetsvis. Enligt källuppgifterna skulle lokalytan under perioden 1957-70 ha varit tämligen oförändrad i kv Lärkan, medan den minskat starkt i kv Kråkan. Denna minskning torde emellertid vara av betydligt blygsammare omfattning än vad källmaterialet anger, då lokalytorna 1970 angetts till 0 i fastigheter som vid besiktningen 1971 visade sig innehålla en hel del verksamheter av olika slag. Troligt är, att den avsevärda mängd små butiker, hantverksservice och även verkstäder, som fanns i kvarteren 1945, minskat något med tiden, men fortfarande år 1971 fanns en hel del av dessa företag kvar.

Ägandesituationen i kvarteren Lärkan och Kråkan skiljer sig från den i övriga studerade kvarter genom det omfattande privata ägandet. I kv Lärkan ägdes 1970 fortfarande alla fastigheter av privatpersoner, medan fem fastigheter i kv Kråkan köptes upp av byggintressenter i slutet på 60-talet.

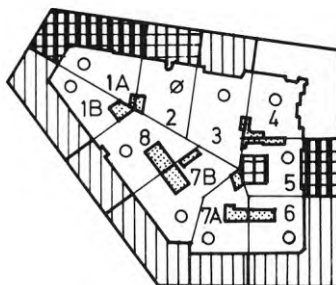
Fastighetstaxeringsvärdena har också visat en lugn utveckling. Markvärdena har ökat måttligt och var 1970 för kv Kråkan i genomsnitt 67 kr/m<sup>2</sup> tomtmark för kv Lärkan 58 kr, de lägsta värdena för de tio studerade kvarteren. De sammanlagda

KV 76 LÄRKAN EJ DIREKT PLANPÅVERKAN FIG 5.20



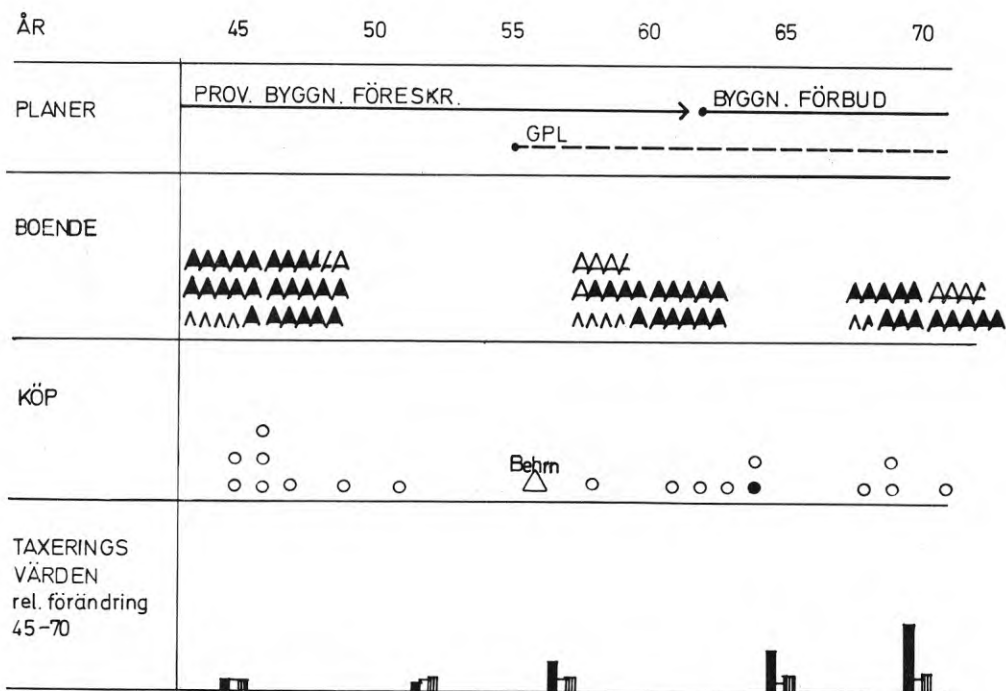
ÄGARKAT 1955  
BEDÖMNING 1955

■ rivning föreslås



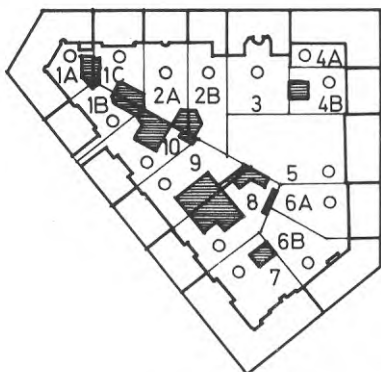
ÄGARKAT 1971  
KONDITION 1971

▤ acceptabelt underhåll  
▥ eftersatt underhåll  
▦ gravt eftersatt  
▧ ej inventerade uthus



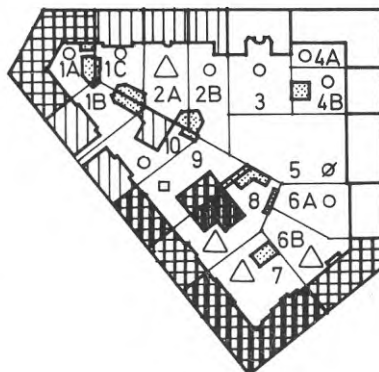
TECKENFÖRKLARING se FIG 5.16

KV 77 KRÅKAN EJ DIREKT PLANPÅVERKAN FIG 5.21



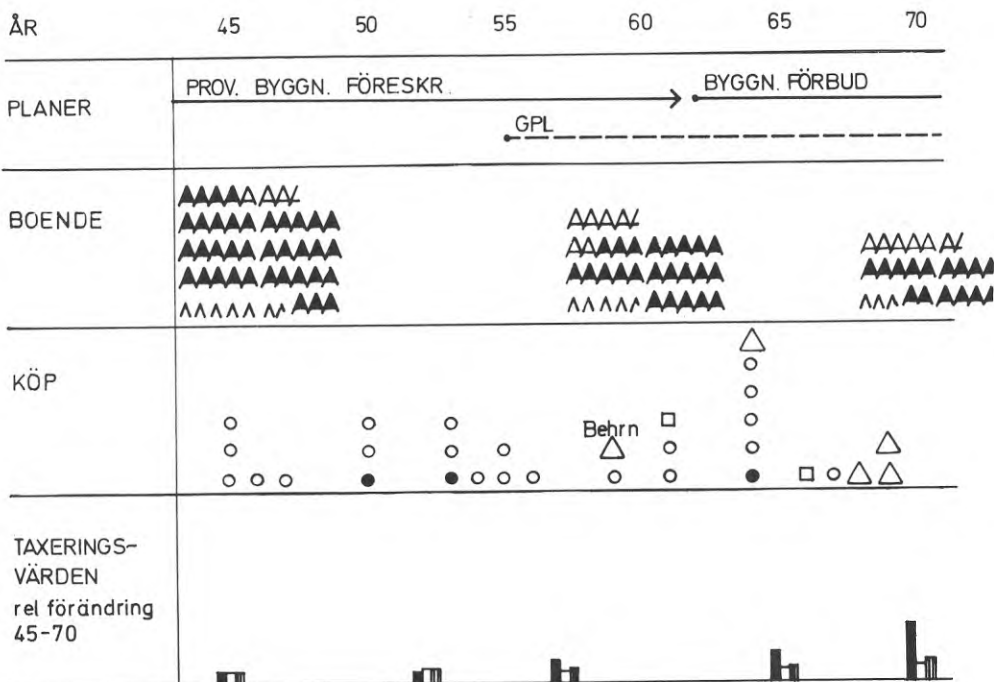
ÄGARKAT. 1955  
BEDÖMNING 1955

▨ rivning föreslås



ÄGARKAT. 1971  
KONDITION 1971

▨ acceptabelt underhåll  
▣ eftersatt underhåll  
▤ gravt eftersatt  
◻ ej inventerade uthus



TECKENFÖRKLARING se FIG 5.16



byggnadsvärdena ökade något mellan 1965 och 1970, trots att en markant minskning ägde rum för tre av de fastigheter i kv Kråkan som köptes in av byggintressenter.

Antalet hushåll i kvarteren har som tidigare nämnts varit tämligen konstant, men genom minskande hushållsstorlekar har befolkningen ändå minskat och var år 1970 ca 260 personer i kv Kråkan och ca 180 i kv Lärkan. Åldersfördelningen var då ungefär den normala för det äldre fastighetsbeståndet, med en stor andel pensionärer och relativt få barn. Den relativa inkomstnivån i det studerade kv Lärkan sjönk mellan 1960 och 1970, men var inte anmärkningsvärt låg. - Båda kvarteren utmärktes 1970 av en relativt hög flyttningsfrekvens. Flyttningarna i kv Lärkan anknöt inte på något tydligt sätt till särskilda egenskaper hos fastigheterna, men i kv Kråkan, som också hade en ganska stor andel utländska medborgare, var såväl flyttningar som utlänningshushåll och även barnhushåll koncentrerade till de dåligt underhållna fastigheter av låg standard som ägdes av byggnadsfirmor eller byggmästare.



FIG. 5.22 Kv Kråkan, Örebro 1971.  
Stenbebyggelsen i kvarteret är i gott skick, mycket bättre än den något äldre reveterade träbebyggelsen.

## 5.10 Sammanfattning och jämförelser med innerstaden som helhet

Bebyggelsen i de tio studerade kvarteren uppfyllde, som framgått, bara delvis de uppställda kriterierna beträffande homogenitet. I kvarteren Tågmästaren, Tulpanen, Smedjebacken, Grundläggaren, Vattenpasset, Mursleven och Lärkan var alla eller nästan alla byggnader uppförda före 1920 och flera av dem före 1900. I kv Kråkan var ca hälften av bebyggelsen uppförd före 1920 och ca hälften 1921-30. Kv Ladugården hade en mycket blandad bebyggelse med såväl mycket gamla som ganska nya hus, medan kv Klockgjutaren till större delen sanerades genom rivning och nybyggnad under 60-talet.

Totalt sett var 89 av de 115 bebyggda fastigheterna eller 77,5 % uppförda 1920 eller tidigare. 16,5 % var byggda 1921-40 och 6 % efter 1940. Motsvarande siffror för hela innerstaden var 40 %, 45,5 % respektive 14,5 %. Fastighetsbeståndet i de tio utvalda kvarteren var således betydligt äldre än genomsnittet för innerstaden.

År 1970 var 13 av kvarterens sammanlagt 128 fastigheter obebbyggda, och 1971 avrevs ytterligare 2 och 6 var utrymda. Andelen obebbyggda fastigheter för hela innerstaden var år 1970 knappt 8 %.

De fastigheter som bebyggts under senare perioder är i allmänhet högre exploaterade än tidigare bebyggda. Lägenhetsbeståndets fördelning på åldersgrupper avviker därför väsentligt från fastighetsbeståndets. Av de 1 162 lägenheterna i de tio kvarteren var 684 eller 59 % byggda 1920 eller tidigare, 21 % var byggda 1921-40 och 20 % efter 1940. Antalet fastigheter, lägenheter och mantalsskrivna hushåll fördelade på byggnadsperioder redovisas kvartersvis i BIL. 3 A. Antalet mantalsskrivna hushåll har där tagits med som ett grovt mått på antalet bebodda lägenheter.

Byggnadsmaterialet var huvudsakligen reveterat trä med eller utan bottenvåning av stenmaterial. Av de 87 fastigheter som var bebyggda så 1970 revs två 1971. Ren träbebyggelse, uppförd före 1900, hade endast tre fastigheter. Av de 24 fastigheterna med stenhus var särskilt de 5 som bebyggts efter 1940 relativt högt exploaterade, men också äldre stenbebyggelse hade i allmänhet högre exploatering än den reveterade träbebyggelsen.

Lägenhetsstandarden fördelad efter lägenheternas ålder visas i FIG. 5.23, där det framgår att ett starkt samband finns mellan hög byggnadsålder och låg sanitär standard. Ett sådant samband har också konstaterats i Linnea Gillwik: Att bo i gamla bostäder (Statens institut för byggnadsforskning, R1:1972)

Lägenhetsstandarden i de enskilda tio kvarteren och i innerstaden totalt fördelade sig 1970 enligt FIG. 5.24. Som fastigheternas åldersfördelning ger anledning att vänta var lägenhetsstandarden jämförelsevis låg i de studerade kvarteren, med undantag för de kvarter där nybyggnadssanering eller ombyggnader skett eller, som i kv Smedjebacken, all omodern bebyggelse rivits.

FIG. 5.23 Lägenhetsbeståndet i de tio kvarteren 1970.  
Standard och byggnadsperiod.

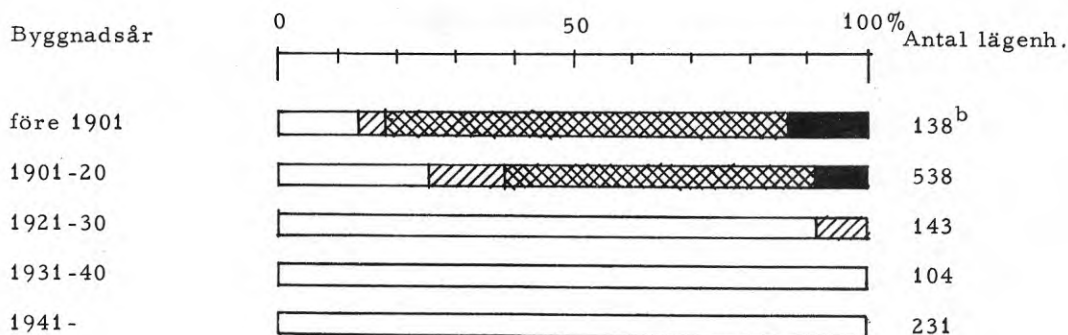
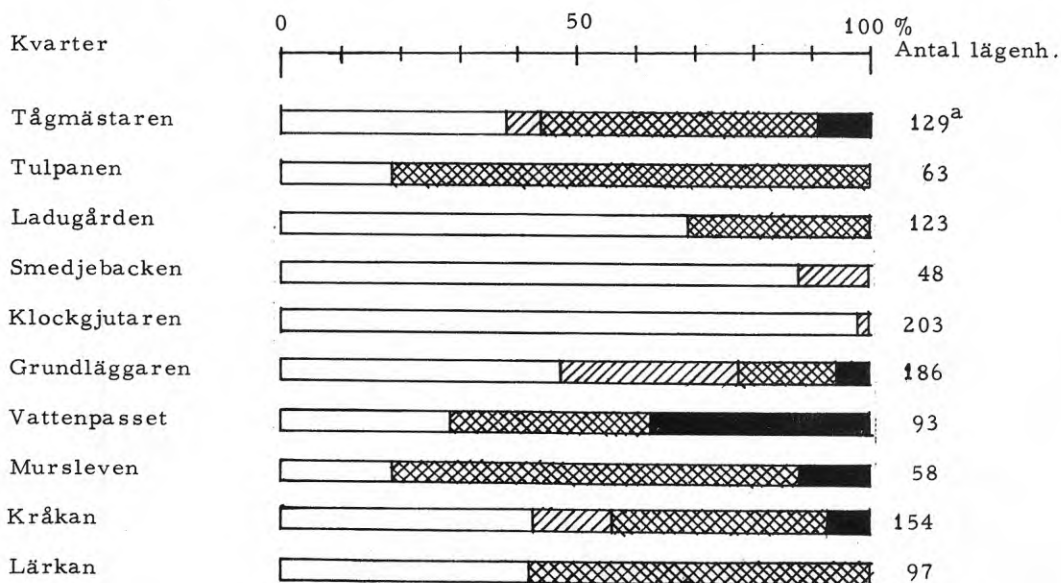


FIG. 5.24 Lägenhetsbeståndet i de tio kvarteren 1970.  
Standard kvartersvis.



Lägenhetsstandard enl FoB

- kval. 1+2
- kval. 3
- kval. 4+5
- kval. 6+7

- a) 8 resp. 6 lägenheter i utrymda byggnader borträknade  
b) 8 lägenheter för vilka uppgift saknas borträknade

Underhållssituationen i de studerade kvarteren har i flera fall tydligt påverkats av förväntningar, som genom planerna fästs vid de olika kvarteren eller delar av dem. Någon helt entydig bild tecknas emellertid inte av de enskilda kvarterens utveckling (avsnitten 5.2 - 5.9). De fyra kvarter som inte utsatts för någon direkt planpåverkan skilde sig t ex avsevärt från varandra vad underhållssituationen beträffade. Flera andra faktorer än planpåverkan har uppenbarligen spelat in. Bland annat visade det sig, som tidigare sagts, svårt att helt uppfylla de kriterier för kvartersurvalet som uppställdes i avsnitt 2.2, särskilt vad gällde fastigheternas ålder, standard och utformning. Vid besiktningen visade sig dessutom en hel del byggnader ha stomskador av mer eller mindre allvarlig art. Det har därför ansetts nödvändigt att speciellt studera alla dessa faktorer samband med underhållssituationen.

Som ett grovt mått på byggnadernas underhållssituation har en skala från 0 till 10 poäng använts. (Se BIL. 2) Denna skala har indelats i 6 klasser och på dessa fördelade sig fastighetsbeståndet i kvarteren enligt FIG. 5.25. (Fastigheter byggda under 60-talet har placerats under 0 utan besiktning.) Av det totala fastighetsbeståndet 1971 kunde knappt hälften, 54 fastigheter, anses godtagbart underhållna (0 till 1-2 poäng). Påtagligt eftersatt underhåll hade 49 fastigheter, medan 10 var mycket dåligt underhållna. Därtill kommer att bebyggelsen på flera av de avrivna 15 fastigheterna troligen varit i mycket dåligt skick innan den rivits.

Ett klart samband förelåg mellan byggnadsålder och underhåll, vilket framgår av FIG. 5.26. Här avvek kvarteren Lärkan och Grundläggaren - i viss mån även kvarteren Kråkan och Smedjebacken - genom ett bättre underhåll än fastigheternas ålder skulle ge anledning att förvänta.

Eftersom byggnadsålder och lägenhetsstandard samvarierar borde ett samband finnas även mellan underhåll och lägenhetsstandard. En beräkning visar också att detta samband, som illustreras i FIG. 5.27 är betydligt starkare än sambandet fastighetsålder-underhåll.

Byggnadsmaterial och byggnadsstorlek torde också ha betydelse för underhållssituationen. Nästan all träbebyggelse i kvarteren, med eller utan revetering, har uppförts före 1920 och har ofta låg sanitär standard, medan stenbebyggelsen genomgående har hög sanitär standard och till största delen är byggd senare och högre exploaterad. Det är därför svårt att på detta material särskilja de enskilda faktorernas betydelse i den kombination av hög byggnadsålder, låg standard, låg exploatering och trä som byggnadsmaterial, som ofta kännetecknar den dåligt underhållna bebyggelsen.

Grundförhållanden och byggnadsstomme är av avgörande betydelse för byggnaders livslängd. Som man kunde vänta finns också ett mycket starkt samband mellan fastigheternas underhåll och stomkondition, vilket framgår av FIG. 5.28.

FIG. 5.25 Fastighetsbeståndet i de tio kvarteren 1971.  
Underhållssituationen kvartersvis.

	Antal fastigheter med					
	0	1-2	3-4	5-6	7-8	9-10 poäng
Tågmästaren	1	3	2	7	3	-
Tulpanen	-	-	-	3	-	2
Klockgjutaren	3	-	1	1	-	-
Grundläggaren	7	3	4	-	-	1
Ladugården	4	2	4	2	1	-
Smedjebacken	4	3	2	1	-	-
Vattenpasset	2	1	5	4	-	1
Mursleven	1	2	3	3	1	1
Kråkan	5	5	3	2	-	-
Lärkan	1	6	1	2	-	-
Summa	28	25	25	25	5	5

FIG. 5.26 Fastighetsbeståndet i de tio kvarteren 1971.  
Underhåll och byggnadsperiod.

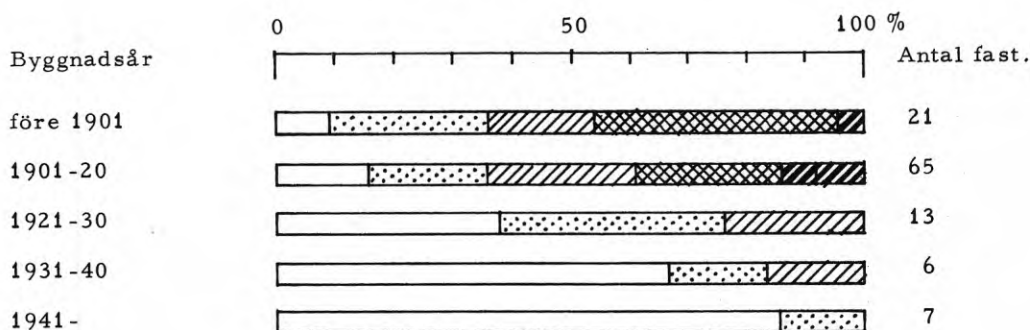
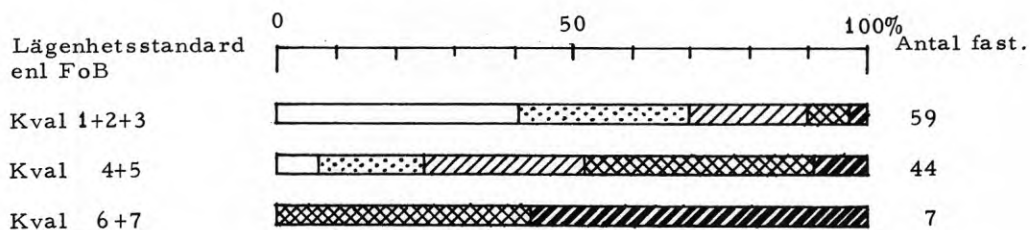


FIG. 5.27 Fastighetsbeståndet i de tio kvarteren 1971.  
Underhåll och lägenhetsstandard.



Underhåll

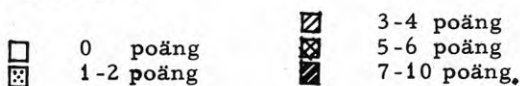


FIG. 5.28 Fastighetsbeståndet i de tio kvarteren 1971.  
Underhåll och stomkondition.

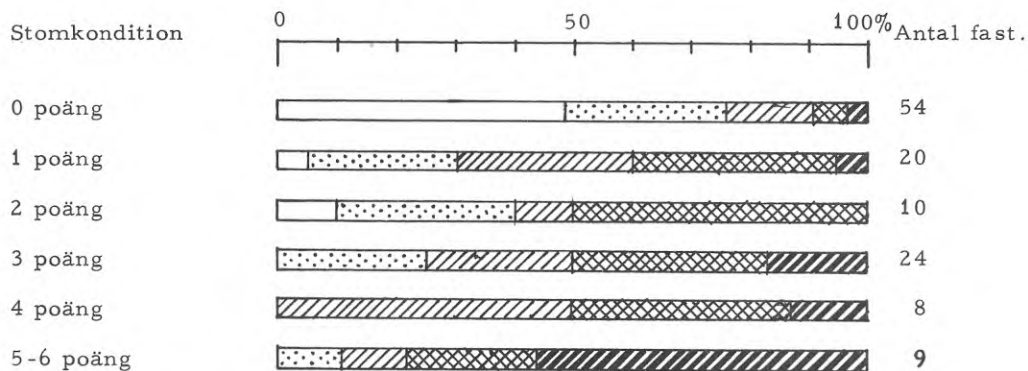
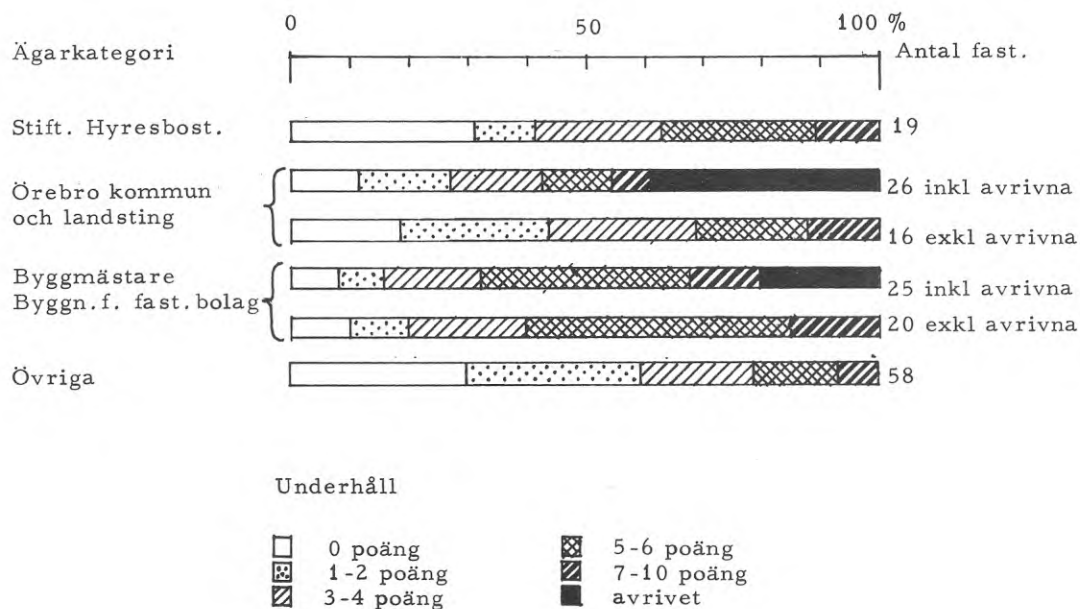


FIG. 5.29 Fastighetsbeståndet i de tio kvarteren 1971.  
Underhåll och ägarkategori.



Vid en undersökning av relationerna mellan fastighetsunderhåll och planpåverkan måste också fastigheternas användning beaktas. Användningen är ofta, direkt eller indirekt, influerad av planbestämmelser, medan sambanden mellan fastigheters underhåll och användning kan vara dubbelriktade. Dels får övergivna, dåliga bostäder ofta en annan användning, t ex som billiga kontors- eller lagerlokaler, dels tycks en fortskridande kontorisering öka intresset för underhåll. Kvarterersstudierna har gett flera antydningar om sådana dubbelriktade samband. Många gårdshus tycks ha övergått från bostäder till verkstads- eller lagerlokaler, för att slutligen helt överges, medan t ex vissa fastigheter i kv Ladugården och Smedjebacken uppenbarligen underhållits väl tack vare kontorisering.

I FIG. 5.29 visas hur underhållssituationen 1971 varierade med skilda ägarkategorier. De privatägda fastigheterna hade det klart bästa underhållet och deras standard var också hög, sedd i relation till byggnadernas ålder. Samtliga avrivna fastigheter ägdes av kommun, landsting eller byggföretag. Byggföretagen hade det ur underhållssynpunkt sämsta fastighetsbeståndet. Frågan om detta beror på byggföretagens inköps- eller förvaltningspolitik kan anses delvis belyst genom den diskussion om olika ägarkategoriernas handlingsmönster som förs i avsnitt 4.8. Där konstateras att åtminstone ett av de större byggföretagen huvudsakligen köpt in äldre, lågt exploaterade fastigheter med låg sanitär standard, dvs uppenbarligen lämpliga totalsaneringsobjekt. Också i de tio undersökta kvarteren hade byggföretagens och byggmästarnas intresse koncentrerats till gammal bebyggelse med låg standard, och en femtedel av deras fastigheter var avrivna.

Bebyggelsens användning. Enligt de urvalskriterier som tillämpats skulle bebyggelsen huvudsakligen nyttjas till bostadsändamål. Så var också fallet i de utvalda kvarteren. Bostadsytan fördelade sig 1957 och 1970 enligt FIG. 5.30. I källorna till denna tabell, stadens egna inventeringar från 1957 och 1970, finns tyvärr en del uppenbara felaktigheter, som i möjligaste mån har fått korrigeras med hänsyn till andra kända fakta, t ex antalet lägenheter vid de båda tidpunkterna. Jämförelsen måste emellertid genom detta bli ganska grov. Tydligt är dock att bostadsytan minskat i alla planpåverkade kvarter där ingen förnyelse skett. (Se även kvarterbeskrivningarna, avsnitt 5.2 - 5.9.) Lägenhetsytan per boende har ökat avsevärt.

En fortskridande och kraftig minskning av antalet hushåll i de undersökta kvarteren, endast avbruten av de tillskott nybyggnation oftast innebär, kan sägas vara karakteristisk för hela den undersökta perioden 1930-1970. Undersökningsmaterialet kan inte ge något fullständigt svar på frågan om i vilken mån denna minskning beror på

- . faktiskt minskning av bostadsytan genom rivning, övergång till annan verksamhet eller utrymning av dåliga bostäder
- . sammanslagning av smålägenheter till större
- . felkällor i mantalslängderna p g a en i förhållande till befolkningsstorleken ökad flyttningsfrekvens.





En i vissa fall mycket stor skillnad mellan antalet lägenheter enligt 1970 års fastighetstaxering (enligt IBB) och antalet hushåll enligt samma års mantalslängder skulle möjligen peka mot en viss oregistrerad övergång av bostäder till andra ändamål. I kv Lärkan och Kråkan, som får sägas vara utpräglade bostadskvarter, var överensstämmelsen god, medan i övriga kvarter 10-20 % av lägenheterna ej tycktes nyttjas som bostäder, utan antingen vara utrymda eller ha annan användning. En jämförelse mellan fastigheter av olika ålder tyder på att lägenheter byggda efter 1940 används för bostadsändamål till större del - 95 % - än de äldre lägenheterna, byggda före 1920, där motsvarande siffra är 88,5 %.

Verksamheterna i kvarteren och förändringar därvidlag kan studeras i BIL. 3 B och i FIG. 5.31. Bristerna i källmaterialet begränsar möjligheterna till säkra slutsatser, men några tydliga drag i utvecklingen kan ändå urskiljas.

De undersöktkvarteren har under den studerade tidsperioden innehållit nästan enbart små företag med få anställda. Mellan 1945 och 1957 ökade antalet företag med ca 20 från ca 170 (i 1957 års uppgifter redovisas dock inte företag i kv Tulpanen, Kråkan och Lärkan varför denna siffra är en uppskattning, där antalet företag i dessa kvarter antagits konstanta sedan 1945). Ökningen fördelade sig tämligen jämnt över de tre kvarteren Klockgjutaren men även i kv Grundläggaren utgjordes ökningen mest av citybetonade verksamheter, affärer och kontor, medan kv Tågmästaren till stor del också innehöll små verkstäder.

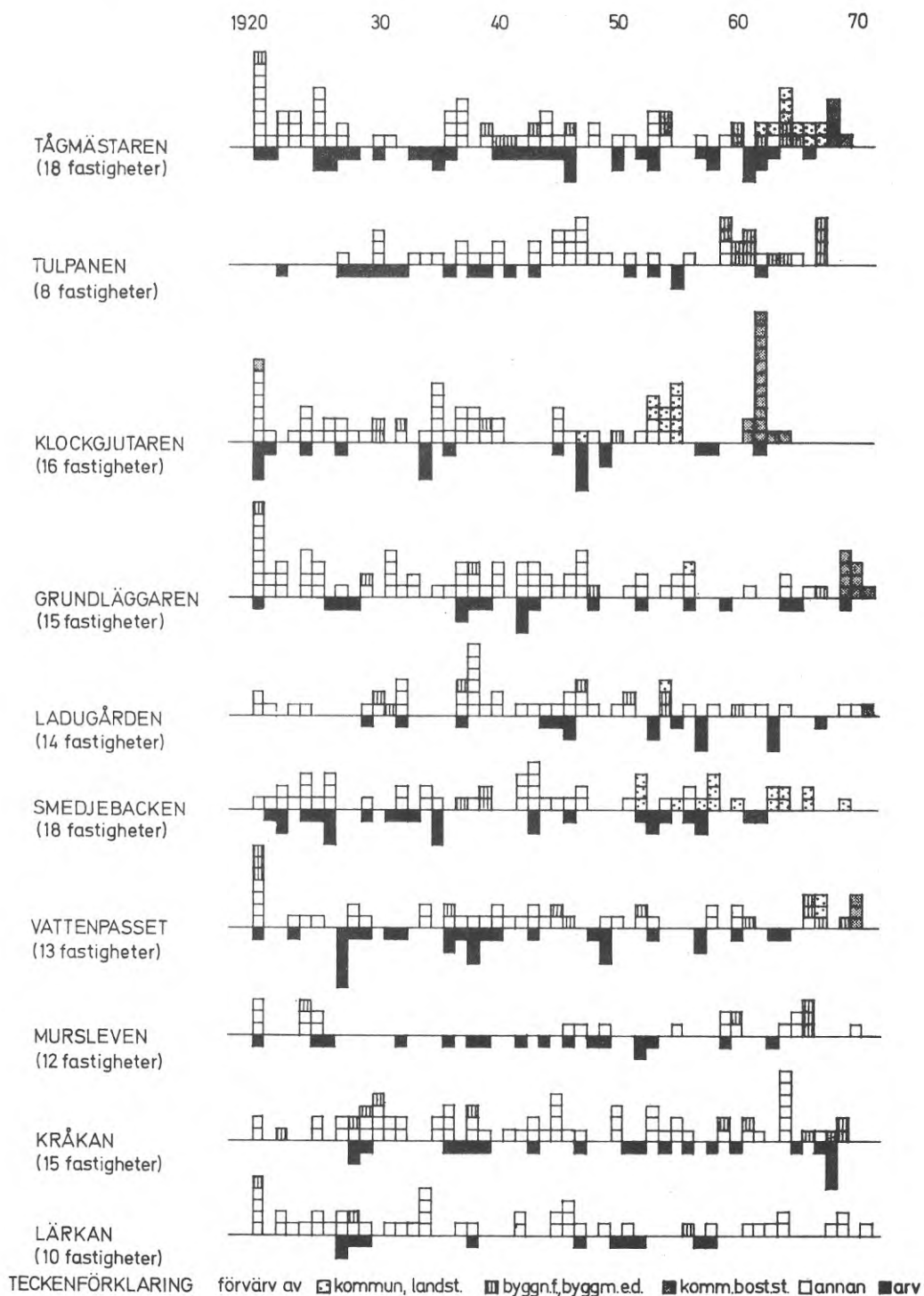
För perioden 1957-70 är källmaterialet mera svårtydligt. Uppgifterna om lokalytor (och totalytor) innehåller alltför många felaktigheter för att en meningsfull jämförelse skall kunna göras. Vad som kan konstateras med någon större säkerhet är dels den kraftiga ökningen av lokalytor vid förnyelse, som i kv Klockgjutaren och även i kv Ladugården, dels ett relativt stort bortfall av små verkstäder, lager och småhantverkare, genom rivningar eller genom att gårdshus som innehållit sådana verksamheter övergivits. Vid de utförda besiktningarna konstaterades också en viss kontorisering av äldre fastigheter, vilket åtminstone delvis skulle kunna förklara den tidigare omtalade bristen på överensstämmelse mellan antalet lägenheter och antalet mantalskrivna hushåll.

Ägandestrukturen i kvarteren redovisas detaljerat i BIL. 3 C. En sammanställning av ägandeförändringarna under åren 1920-71 visas i FIG. 5.32. Följande allmänna tendenser kan utläsas:

En förändring av ägandet som beror på ett dödsfall, dvs arv, boskifte eller liknande följs ofta inom kort av en försäljning. Före och under den period då en tomt bebyggs sker en livlig omsättning i ägandet än under renodlade förvaltningsperioder.

Före år 1955 var fastighetsbolag och byggnadsfirmor sällsynta som fastighetsägare, de flesta fastigheter ägdes då av privatpersoner. På 30- och 40-talen bodde ägaren ofta själv i huset, enligt vad som framgår av 1930 och 1945 års mantals-

FIG. 5.32. Ägandeförändringar 1920 - 1971, kvartersvis.



längder. Senare mantalslängder som studerats innehåller tyvärr inte dessa uppgifter, men den koncentration av fastigheter till kommun och juridiska personer som skett, främst under 60-talet, måste innebära en förändring i detta avseende. År 1970 ägdes en femtedel av fastigheterna av fastighetsbolag eller andra byggintressenter, och kommunen ägde själv eller genom Stiftelsen Hyresbostäder nära en fjärdedel. Privatpersoner ägde drygt 40 % av fastigheterna.

Den mest markanta skillnaden mellan ägandestrukturen i de tio utvalda kvarteren och innerstaden som helhet är kvarterens stora andel ägare med byggintressen, i det närmaste dubbelt så stor som för innerstaden som helhet. De privatägda fastigheterna utgör i innerstaden mer än 50 %, dvs en betydligt större andel än i de tio kvarteren, medan däremot kommunens och Stiftelsens fastighetsinnehav fördelar sig ganska lika.

Fastigheternas ekonomiska värde har utvecklats likartat i alla kvarter, men vissa skillnader framträder mellan kvarter med olika - eller utan - planpåverkan.

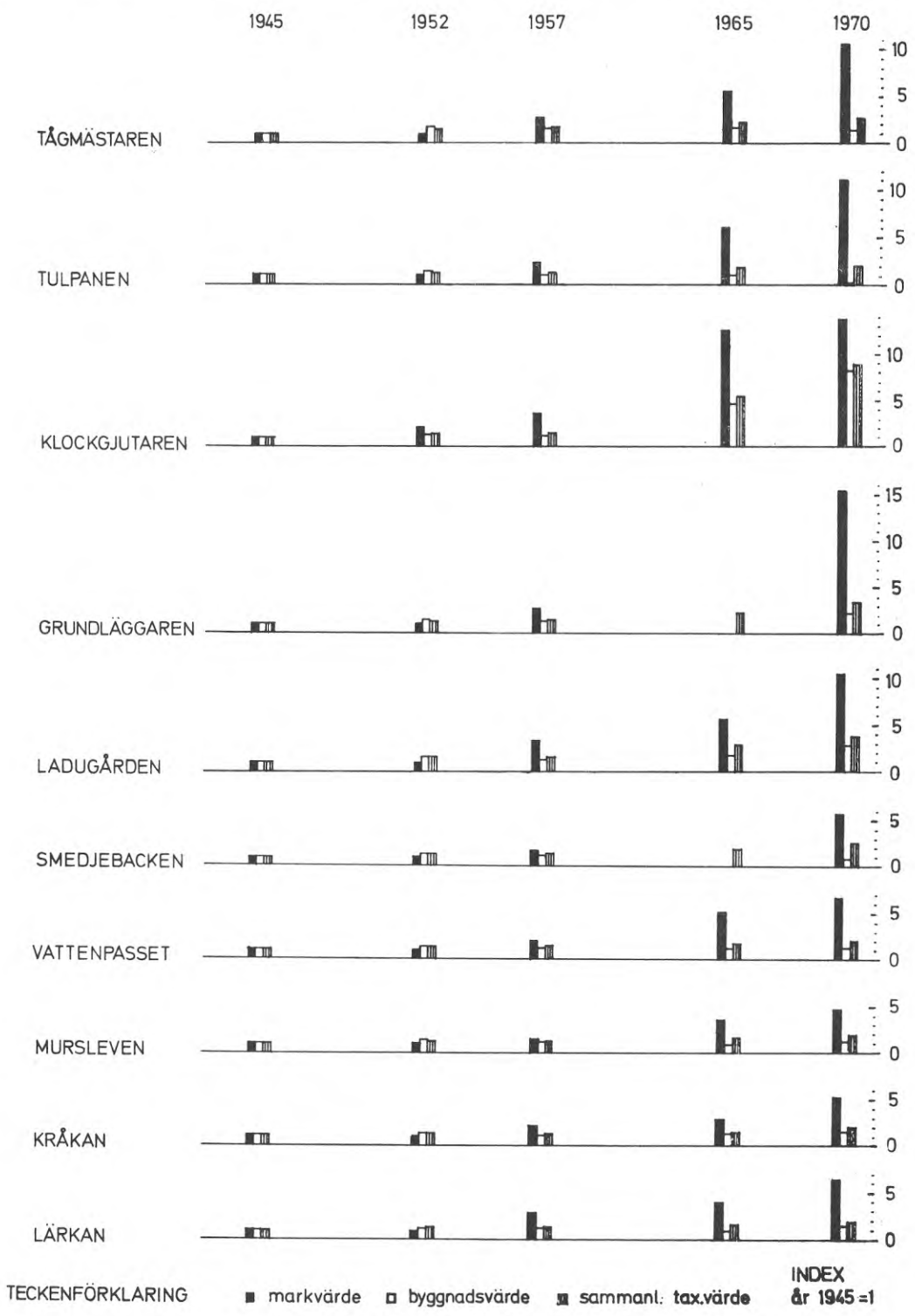
Den relativa förändringen av taxeringsvärdena för de olika kvarteren kan studeras på FIG. 5.33. Mellan år 1930 (som ej redovisas i figuren) och 1945 låg taxeringsvärdena i stort sett stilla. Från 1945 till 1952 ökade totalvärden och byggnadsvärden medan markvärdena låg stilla, med undantag för kv Klockgjutaren. Från 1952 till 1957 låg totalvärdena nästan stilla, men tyngdpunkten övergick från byggnads- till markvärden. Taxeringsvärdena för olika kvarter skilde sig åt i högre grad år 1952 än tidigare. Från 1957 till 1965 blev den utvecklingen ännu mer markerad och 1970 utgjorde markvärdet den dominerande delen av taxeringsvärdet i flera kvarter. I kv Klockgjutaren hade ny bebyggelse tillkommit, liksom i kv Ladugården, vilket förklarar varför dessa kvarter hade fått höga byggnadsvärden och totalvärden.

En allmän tendens i de flesta städer har varit att taxeringsvärdet för mark stigit kraftigast i de mest centrala delarna. Detta gäller i stora drag även Örebro, med undantag för kv Smedjebacken. En förklaring till att detta kvarter avviker kan vara att fastigheterna till största delen ägts av kommun och landsting som inte betalar fastighetsskatt. Åsättandet av taxeringsvärden för sådana fastigheter saknar därför i stort sett betydelse och det kan meckverka till att taxeringsvärdena i detta kvarter släpar efter.

Köpesummor och taxeringsvärden har följts tämligen väl åt, vilket stämmer med de riktlinjer som skall tillämpas vid taxeringen.

Fastighetstaxeringsvärdena för mark har ökat mindre i de fyra icke planpåverkade kvarteren än i övriga (med undantag för kv Smedjebacken, där en tänkbar förklaring till avvikelserna diskuteras ovan). En bidragande orsak därtill kan vara att dessa fyra kvarter ligger mindre centralt. Även det totala taxeringsvärdet har ökat mindre i dessa kvarter. En begränsad ökning av kvarterens sammanlagda byggnadsvärden har inträffat från 1965 till 1970.

FIG. 5.33. Fastighetstaxeringsvärden, relativa förändringar 1945-1970, kvartervis.



Sammanfattningsvis kan sägas att de funktionsförändringar som föreslagits i framlagda planer verkar ha starka samband med de fastighetsköp som gjorts, och även, fast mindre utpräglat, med förändringar av fastighetstaxeringsvärden. De senare följer de köp som gjorts och i kvarter där många köp ägt rum har priser och därmed taxeringsvärden stigit.

Befolkningsförhållandena och -utvecklingen i de undersökta kvartererna har flera i stort sett gemensamma drag. Hit hör

- . den starka minskningen av antalet boende i äldre byggnader
- . ökningen av andelen äldre boende
- . den stora, och ökande, andelen små hushåll
- . den låga medianinkomsten, jämfört med Örebro stad som helhet

Befolkningsförändringar 1930-70 framgår av FIG. 5.34 och 5.35 på följande sidor. Antalet boende har överlag minskat kraftigt, troligen framför allt genom den pågående allmänna utglesningen av boendet. I allmänhet har dock befolkningen ökat i samband med sanering eller nybyggnad. En förskjutning av åldersfördelningen mot allt fler åldringar och färre barn är en allmän tendens i äldre bostadsområden, och detta mönster återfinns i de flesta av kvartererna. De mest markanta undantagen är kv Tulpanen och Tågmästaren, där andelen barn 1970 var 22 resp 18 %, dvs i närheten av den för staden genomsnittliga andelen på 20,5 %.

Som tidigare nämnts har antalet hushåll minskat kraftigt under den studerade perioden, totalt med 13 %. Om kv Klockgjutaren, vars exploatering ökat vid förnyelsen, borträknas, blir siffran 23 %.

En sammanställning av hushållsstorlek, antal barn samt hushållstyper i de tio kvartererna år 1970 har jämförts med motsvarande uppgifter i Linnea Gillwik: Att bo i gamla bostäder (Statens Institut för byggnadsforskning, R1:1972). Uppgifterna finns samlade i Bil. 3 E.

Hushållsfördelningen i detta material, där ca 40 % av lägenheterna är byggda senare än 1920, 20 % t o m efter 1940, visar en förvånande kongruens med Gillwiks, där samtliga lägenheter är byggda före 1920. Tänkbara förklaringar är att läget i staden och lägenheternas storleksfördelning har ett mer avgörande inflytande än byggnadsåldern.

Som också Gillwik konstaterar skiljer sig hushållen i det äldre bostadsbeståndet eller i detta fall i de äldre stadsområdena från genomsnittet genom att de till större del består av pensionärshushåll, till mindre del av barnhushåll och till större del av hushåll med ensamstående bostadsföreståndare.

En motsvarande jämförelse för åren 1945 och 1960 (se BIL. 3 E) av hushållens storlek i de undersökta kvartererna med fördelningen av hushåll efter storlek för Örebro stad visar att andelen enpersonshushåll i kvartererna hela tiden legat betydligt över genomsnittet men ökat kraftigt från 1960 till 1970, medan andelen hushåll med tre eller flera personer sjunkit från relativt nära genomsnittet till knappt hälften av detta.

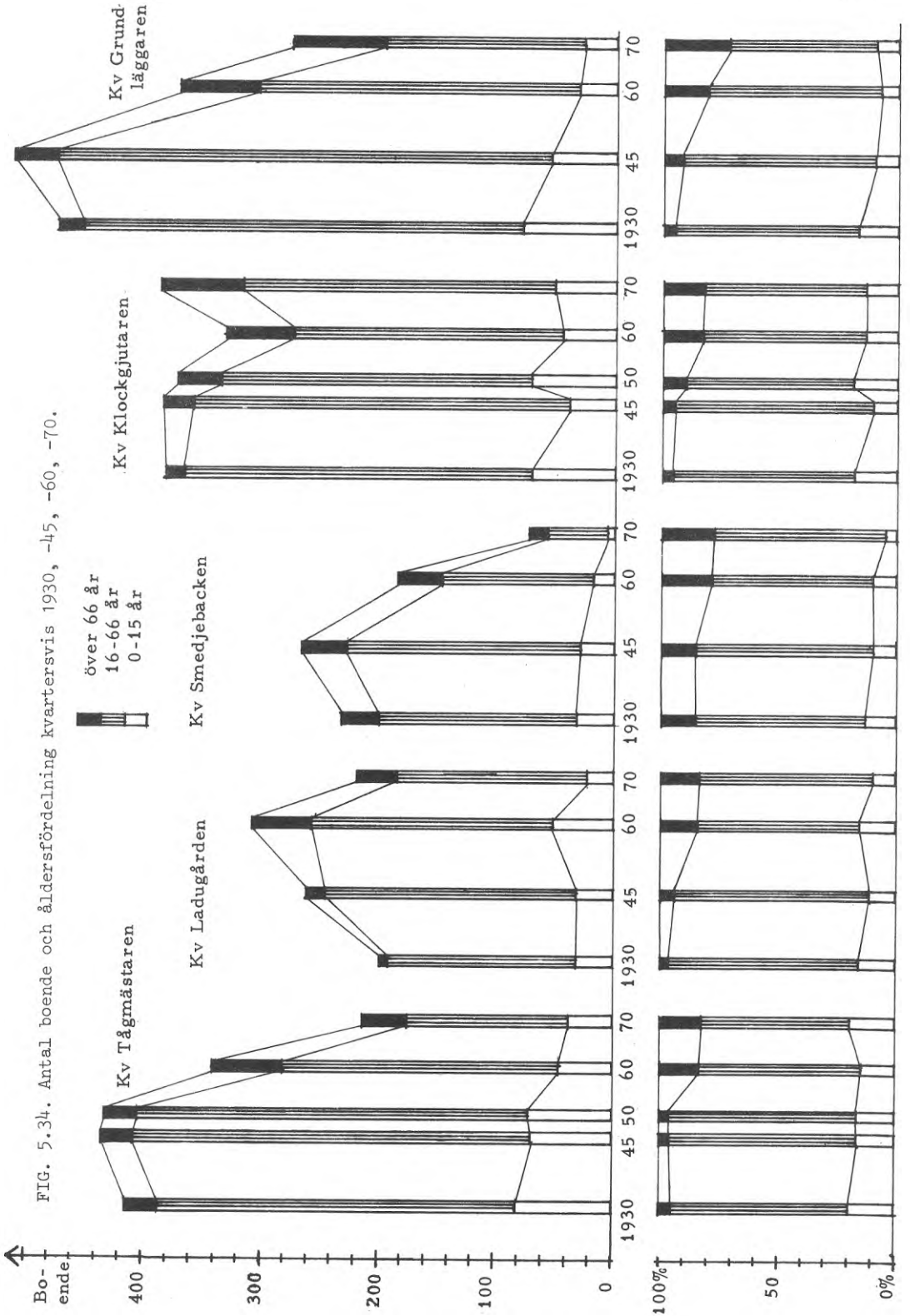


FIG. 5.34. Antal boende och åldersfördelning kvartersvis 1930, -45, -60, -70.



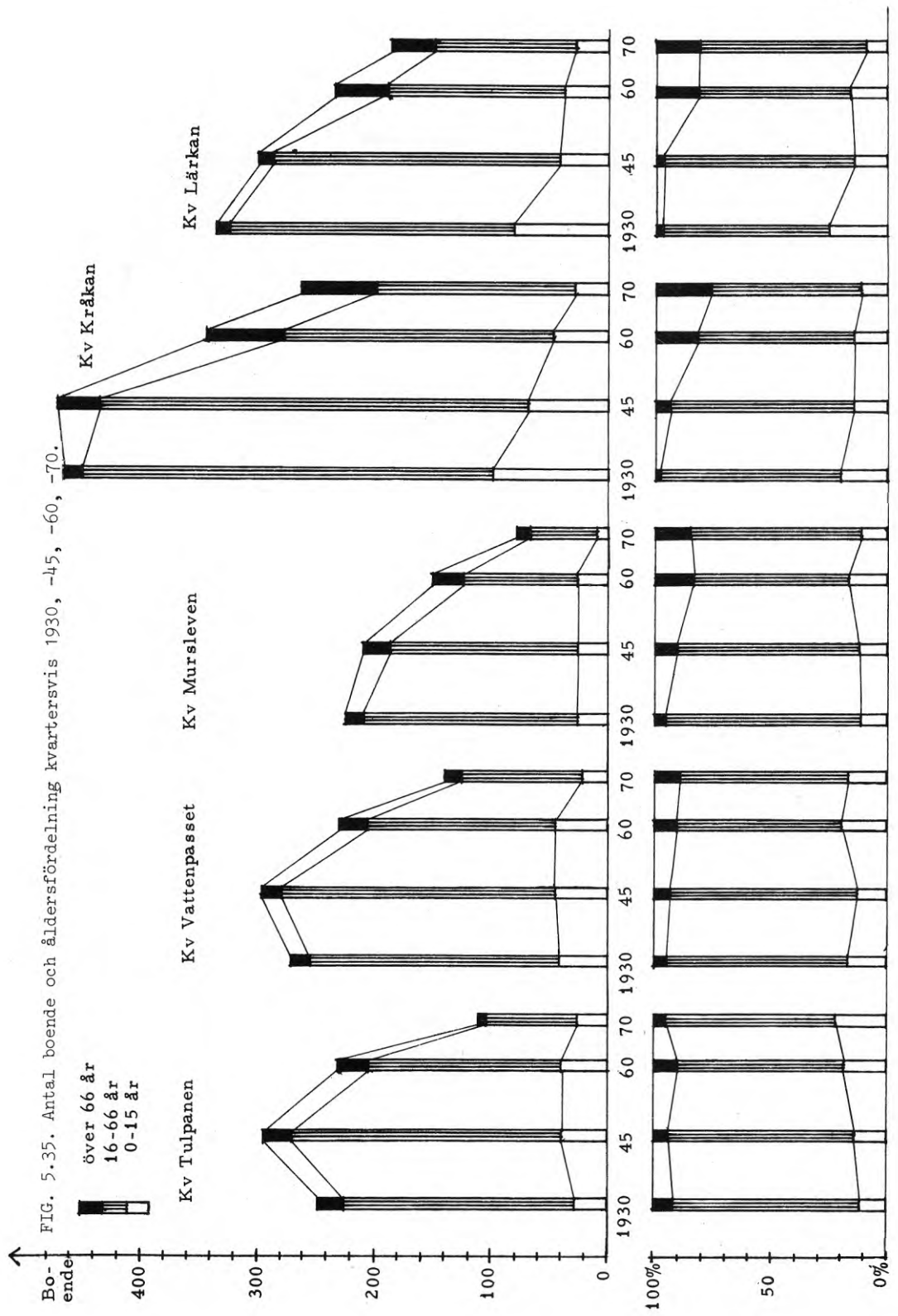


FIG. 5.35. Antal boende och åldersfördelning kvartersvis 1930, -45, -60, -70.

I FIG. 5.36 visas hur hushåll av olika typ 1970 fördelade sig på lägenheter av olika kvalitet. Den bästa bostadskvaliteten hade pensionärshushållen, där 78 % bodde i moderna eller halvmoderna bostäder. Skillnaden mellan hushåll med ensamstående resp samboende hushållsföreståndare var här relativt liten. När det gäller vuxenhushållen, och i än högre grad barnhushållen, ökar skillnaderna mellan "ensamstående" resp "samboende" hushåll. Allra sämst bodde barnhushållen med ensamstående hushållsföreståndare. Genomsnittligt sett hade barn- och vuxenhushållen ungefär samma bostadsstandard med drygt hälften moderna eller halvmoderna bostäder. Dessa resultat skiljer sig från dem som redovisas i Att bo i gamla bostäder, därigenom att barnhushållen bor sämre och pensionärshushållen bor betydligt bättre.

En sammanställning kvartersvis av de studerade befolkningsuppgifterna antyder vissa skillnader i kvarterens sociala status. Inkomstnivån 1960 och 1970 varierade starkt mellan de sex kvarter, för vilka dessa uppgifter inhämtats, men låg i samtliga fall under medianinkomsten för staden. Andelen varierade mellan ca 60 och ca 85 %. En tydlig tendens är att denna procentuella andel sjunkit under tioårsperioden med undantag för det förnyade kv Klockgjutaren, där den stigit från 70 till 81 %. Minskningen kan möjligen delvis förklaras av den förändrade ålders- och hushållsstrukturen, men pekar ändå mot att den sociala standarden sjunkit i kvarteren överlag, och då mest i kv Tulpanen, där medianinkomsten minskat från 71 till 62 % av medianinkomsten för hela staden.

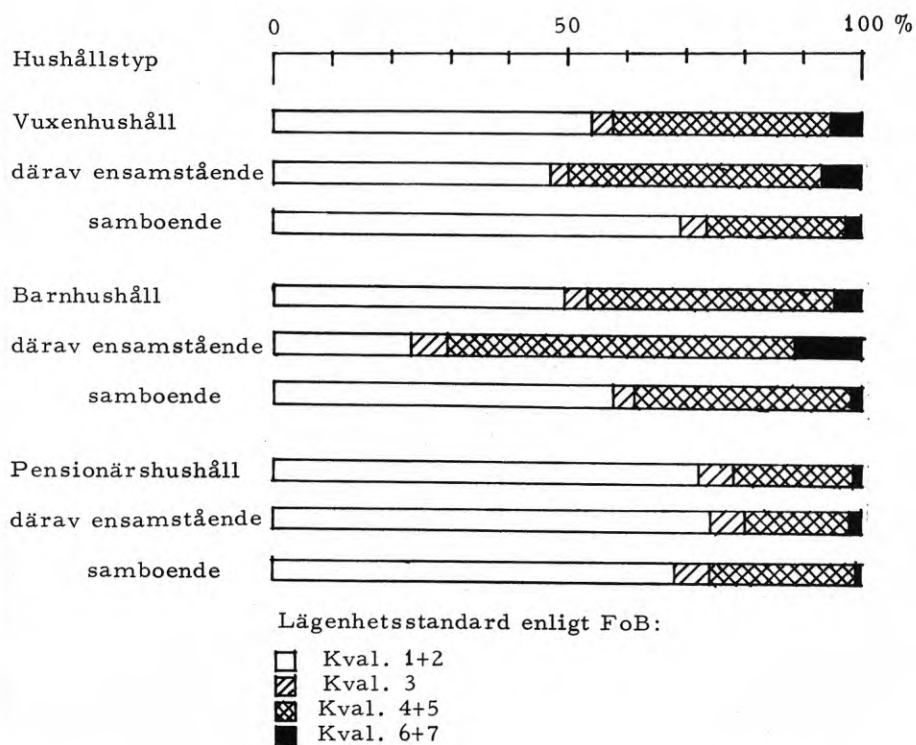
Linnea Gillwik har i sin undersökning visat att ett mycket starkt samband föreligger mellan boendekvalitet i alla avseenden och disponibel hushållsinkomst. Jämförelsen i FIG. 5.37 mellan medianinkomst och bostadsstandard i de olika kvarteren visar en motsvarande samvariation; ju lägre medianinkomst desto sämre bostadsstandard.

En i vissa kvarter stark flyttningsfrekvens, som inte hänger samman med förnyelse, skulle kunna ses som ett tecken på en instabil social situation, där lägenheterna till en del fått karaktären av genomgångsbostäder. I BIL. 3E framgår antalet nyinflyttade hushåll och deras andel av totala antalet hushåll för åren 1930, 1945, 1960 och 1970. Där visas också andelen utländska medborgare i kvarteren och i innerstaden år 1970. En påfallande stor befolkningsandel utländska medborgare, liksom andra minoritetsgrupper, brukar känneteckna nedgångna bostadsområden. Så är också fallet i några av de tio kvarteren.

En stark skillnad framträder mellan fastigheter ägda av byggmästare eller -bolag och övriga fastigheter. År 1970 var 56 av de 196 hushållen som bodde i den första kategorin, dvs 29 %, nyinflyttade, medan motsvarande siffror för övriga fastigheter var 66 av 847 eller 8 %. De flesta utlänningshushåll och även barnhushåll var koncentrerade till de dåligt underhållna fastigheter av låg standard som ägs av byggnadsfirmor eller byggmästare.

Flyttningsfrekvensen och andelen utländska medborgare förefaller således mera direkt hänga samman med ägarförhållanden och lägenhetsbeståndets beskaffenhet än med de olika typer av planpåverkan som kvarteren utsatts för.

FIG. 5.36 Hushållen i de tio kvarteren 1970.  
Lägenhetsstandard och hushållstyp.

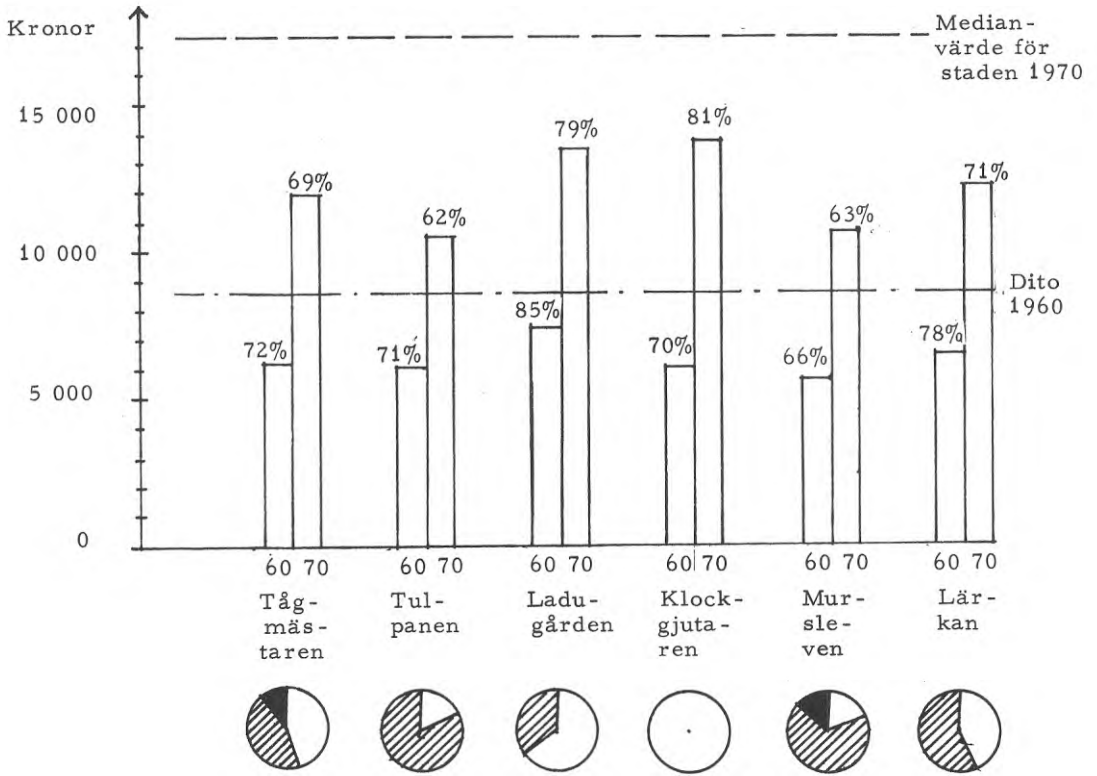


Vuxenhushåll: Hushåll utan barn 0-15 år. Bostadsföreståndaren är 16-66 år.

Barnhushåll: Hushåll med barn i åldern 0-15 år.

Pensionärshushåll: Hushåll där bostadsföreståndaren är över 66 år.

FIG. 5.37 Medianinkomsten för sex kvarter 1960 och -70, kvartersvis.



Kval, enligt FoB:



## 6 PLANFÖRHÅLLANDEN I LINKÖPING

Källor: Stadsgeografiska studier (1958), Lennart Améen  
 Generalplan för Linköpings city (1964-65), Stads-  
 planekontoret  
 Parkeringsutredning för citykärnan (1966), Stads-  
 planekontoret  
 Generalplan för Linköping (1967), Eglers stadsplane-  
 rings AB genom Fred Forbat  
 Linköping 1970-2000, generalplaneredovisning (1970),  
 generalplaneberedningen  
 Linköping 1973-1985 med utblick mot år 2000, (1973)  
 generalplaneberedningen  
 Stadskartor från åren 1923, 1930, 1948, 1970  
 Utredningsmaterial från Stadsplanekontoret i Lin-  
 köping och samtal med bl a  
 planarkitekt Erwin Gräff  
 planarkitekt Karl-Erik Nyberg

Huvuddelen av arbetet har ägnats åt Örebro, eftersom möjlig-  
 heterna att välja ut kvarter med jämförbar bebyggelse var  
 störst i denna stad. De studier som gjorts av Linköping och  
 Sundsvall har närmast gjorts för att belysa resultatet av Öre-  
 brostudierna. Redovisningen av plansituationen för Linköping  
 har begränsats till tiden efter 1947 då den nya byggnadslagen  
 tillämpats och till stadens centrumområde.

Arbetet med en generalplan för Linköping påbörjades år 1954  
 och planförslaget lades fram 1967. Generalplanarbetet funge-  
 rade under mellantiden som en rullande översiktsplanering  
 som legat till grund för en väsentlig del av det kommunala  
 handlandet. Bl a gjordes inventeringar av våningsytor för olika  
 ändamål i city 1954 och 1960. Åren 1964-65 gjordes en gene-  
 ralplan för Linköpings city och 1965 antogs i princip en trafik-  
 ledsplan för city. 1966 framlades dels en utredning av vånings-  
 yornas användning i city dels en parkeringsutredning där lägen  
 för parkeringsanläggningar anvisades. Fem parkeringshus lo-  
 kaliserades till vissa kvarter eller delar av kvarter i cityom-  
 rådet. Sedan början av 60-talet tillämpas ett system med fri-  
 köpsavtal, där fastighetsägare inom friköpsområdet får köpa  
 in sig i planerade parkeringshus i stället för att ordna bil-  
 platser i egen fastighet.

Fastighetsbeståndet indelades i två kategorier, saneringsfas-  
 tigheter och icke saneringsfastigheter. Saneringsfastigheter-  
 nas bebyggelse var i regel av trä, uppförd före 1910 och inne-  
 höll i stor utsträckning lägenheter med låg sanitär standard.  
 Ca 43 % av hela fastighetsbeståndet tillhörde denna kategori.  
 (Bedömningen bygger på en kvalitetsinventering av bebyggel-  
 sen som utfördes 1960.)

I ovan nämnda utredningar och planer, även den 1967 fram-  
 lagda generalplanen, räknas med högst 10 % bostadsyta i fram-  
 tidiga citybebyggelse. Med undantag för föreslagna parkerings-  
 hus och gatubreddningar anges ingen preciserad användning el-  
 ler exploatering av de fastigheter som föreslås/förutsättes sa-  
 nerade. Man räknar i allmänhet med att bottenvåningen skall  
 användas till butikslokaler och övriga våningar till kontor o dyl.

1967 påpekades i en skrivelse från stadsplanekontoret att tomtexploateringsstalet vid saneringar i city visat en stigande tendens, och i vissa fall gått upp till 3 samt att parkeringsbehovet 1966 beräknades efter en genomsnittlig exploatering av 2,4 (inredda källarytor medräknade).

Ett förslag till en revidering av trafikledsplanen innanför cityringen lades fram 1970 och innebar en starkare prioritering av gång-, cykel- och kollektivtrafik än tidigare. 1970 gjorde också generalplaneberedningen en redovisning av pågående arbete inom Linköpings kommunblock. Behandlingen av cityområdet var mycket översiktlig men en avlastning av city diskuterades, t ex genom upprättande av ett filialcity, ett eller två stadsdelsgruppscentra och stormarknader.

År 1973 utkom generalplaneberedningens publikation nr 2; Linköping 1973-1985 med utblick mot år 2000. Problem-program-diskussion-planförslag. För stadskärnan redovisas "ett preliminärt förslag med målsättningen att söka avlänka en framtida expansion av starkt trafikallstrande verksamheter från stadskärnan till områden, där expansion kan ske utan de negativa konsekvenser den får i stadskärnan och omgivande stadsområden."

Enligt detta preliminära förslag skall ytterligare ökning av den totala verksamhetsytan i stadskärnan begränsas, breddningar av gator inom stadskärnan uteslutas och upprustning-modernisering-nybyggnad av bostäder främjas.

## 7 KVARTERSSTUDIER I LINKÖPING

7.1 Studiernas omfattning, källmaterial

Källor: Uppgifter från stadsplanekontoret för år 1970.  
 Stadens inventeringar av byggnaders kvalitet 1956  
 samt av våningsytornas användning 1954 och 1960.  
 Fastighetsregister.  
 Lagfartsregister.  
 Fastighetstaxeringslängder för åren 1930, 1945,  
 1952, 1957, 1965 och 1970.  
 Egna fältinventeringar 1971.  
 Mantalslängder för åren 1930, 1945, 1960 och 1970.  
 Inkomstlängder för åren 1960 och 1970.  
 Statistisk årsbok för Linköping 1970.

De fem kvarter som studerades i Linköping valdes bland de kvarter som huvudsakligen innehöll slutna bostadsbebyggelse, uppförd före 1930. Fyra av kvarteren, Byggmästaren, Dryckeshornet, Eddan och Ekonomen hade varit utsatta för planpåverkan och låg samtliga inom cityområdet. Kv Amor däremot, som bedömts opåverkat av planer, låg något utanför city. (Se karta, BIL. 1.) Det var dock svårt att finna klara exempel på olika typer av planpåverkan. Något exempel på planpåverkan 3 - föreslagen ändring till allmänt ändamål - har inte studerats och något lämpligt exempel på planpåverkan 5 - samma användning som tidigare men högre exploatering - har inte stått att finna.

Studierna av Linköpingskvarteren har liksom beträffande de tio Örebrokvarteren omfattat fastigheternas tillstånd och användning, ägandeförhållanden och ekonomiska värde samt befolkningsförhållanden. Det tillgängliga källmaterialet har dock inte gett underlag för lika omfattande studier som i Örebro.

Kvarteren innehöll 1970 sammanlagt 27 fastigheter, varav två obebyggda. Flera tomter var mycket stora och bebyggda med två eller flera hus. I BIL. 4A redovisas fastighetsbeståndet 1970 beträffande byggnadsålder, byggnadsmaterial, ägarkategori, underhåll och byggnadsstommens kondition (1971) samt antal boende.

Fastigheternas tillstånd - underhållssituation - har inventerats 1971 enligt en metod som beskrivs i avsnitt 5:1 och BIL. 2. Den bedömning av byggnadsrnas kvalitet som gjordes av staden 1956 är en sammanvägning av flera faktorer och ger inget besked om just underhållssituationen. Uppgifter om kv Amor saknas.

Som underlag för en bedömning av hur bebyggelsens användning förändrats finns uppgifter om våningsytor för åren 1954 och 1960, och om lägenhetsytor för år 1970. Uppgifterna är således inte helt jämförbara.

Ägandestrukturen i de studerade kvarteren, tid och sätt för åtkomst och tidpunkt för beviljad lagfart har följts tillbaka till



1930, i några fall ännu längre. Förändringar av ägandet för varje fastighet i kvarteren redovisas i BIL. 4B.

Fastighetstaxeringsvärden har inventerats för de år då allmän fastighetstaxering skett liksom för Örebro. Köpesummor har inventerats för köp som skett från och med 1930. Fastighetstaxeringsvärden och skrena köp från och med år 1945 redovisas fastighetsvis i BIL. 4C.

Befolkningen i de utvalda kvarteren har studerats beträffande antal boende, åldersfördelning, antal utländska medborgare och antal nyinflyttade åren 1930, 1945, 1960 och 1970 och för åren 1960 och 1970 även inkomstförhållanden. Dessa data redovisas kvartersvis i BIL. 4D och diskuteras närmare i avsnitt 7.7.

Den diskussion om de inhämtade uppgifternas allmänna tillförlitlighet och användbarhet som förs i avsnitt 5.1 gäller också här.

## 7.2 Utvecklingen i kv Dryckeshornet

Kv Dryckeshornet valdes som exempel på planpåverkan 1 - föreslagen ändring från bostadsändamål till trafikområde. En 1961 föreslagen breddning av Drottninggatan, som utgör en del av trafikringen runt city, skulle kräva rivning av tre fastigheter. (Se FIG. 7.1) I generalplaneberedningens publikation nr 2 (1973) föreslås dock att breddningen undviks.

Kvarteret bestod 1970 av 5 fastigheter, alla bebyggda med stenhus i 4-5 våningar. (Se FIG. 7.2) Fyra av dessa uppfördes 1921-34, och det äldsta huset från 1909, byggdes om 1937. En sjätte fastighet, avriven under 60-talet, köptes i slutet av 40-talet in av kommunen och överfördes till "allmän plats" - Bebyggelsen ansågs i stadens inventering 1956 vara i god eller mycket god kondition, bortsett från de senare rivna byggnaderna. 1971 var underhållet i viss mån eftersatt i två av de tre fastigheterna längs Drottninggatan.

Markvåningarna i de flesta fastigheterna upptas helt eller delvis av affärsverksamheter, medan bostadsytan åtminstone sedan 1954 utgjort ca 3/4 av den totala ytan. Genom rivningen, som till stor del drabbade lokalytor, ökade bostadsandelen t o m något. Någon kontorisering av betydenhet kunde ej konstateras vid besiktningen 1971.

Ägandesituationen i kvarteret har varit mycket stabil sedan 1945. Fram till 1970 var kommunens nyss nämnda köp det enda som ägde rum. Den planerade trafikleden hade således ej ännu 1970 gett upphov till några ägarskiften.

Marktaxeringsvärdet varierade 1970 för fastigheterna i kvarteret från 168 till 625 kr per m<sup>2</sup> tomtmark, alltså en mycket stor spännvidd. Fastigheterna vid Drottninggatan hade lägre värden, både för mark och för byggnader; än de andra, som uppenbarligen hade ett bättre affärsläge.

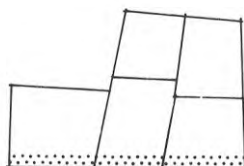
Befolkningen har minskat starkt i antal, från ca 200 år 1945 till ca 100 år 1970. Andelen barn har hela tiden varit liten i kvarteret, medan andelen pensionärer ökade starkt under 60-talet och 1970 var så stor som 34 %. Med tanke på åldersfördelningen låg inkomsterna relativt högt i kvarteret och inga andra tecken på social nedgång förelåg.

## KV DRYCKESHORNET PLANPÅVERKAN 1

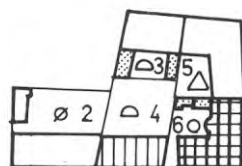
## FIG 7.1



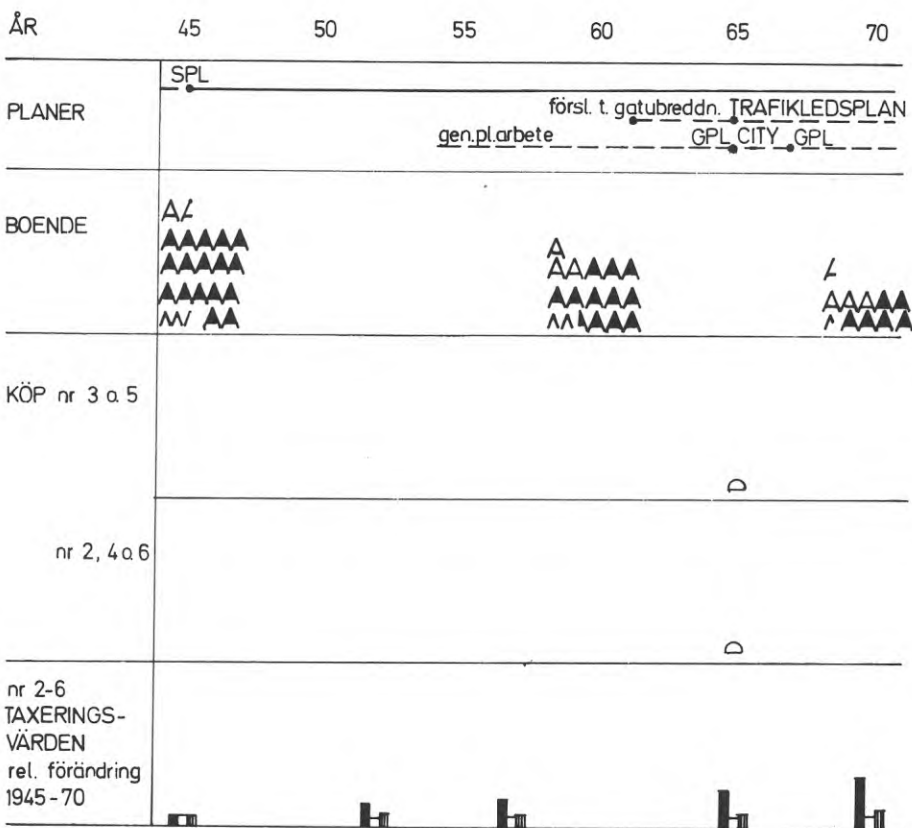
ÄGARKAT 1960  
BEDÖMNING e.inv. 1960  
saneringsfastighet



ANV. ENL FÖRSLAG 1961  
gatumark



ÄGARKAT 1971  
KONDITION 1971  
acceptabelt underhåll  
eftersatt underhåll  
↓ gravt eftersatt  
ej inventerade uthus



## TECKENFÖRKLARING

10 boende  
 ▲ 0-15 år  
 ▲ 16-66 år  
 ▲ 67- år

○ privatperson  
 △ fastighetsbolag, bygg-  
 nadsfirma  
 ◊ bolag ed. utanför bygg-  
 branschen  
 / delat ägande

■ markvärde  
 ▤ byggnadsvärde  
 ▨ sammanl. tax värde



FIG. 7.2 Kv Dryckeshornet. Linköping 1971.  
Husen längs Drottninggatan - till höger - måste rivas om den planerade gatubreddningen skulle genomföras.



FIG. 7.4 Kv Ekonomen. Linköping 1971.  
Fem hus på en av de två stora tomterna utgör hem för gamla och ägs av en stiftelse.

### 7.3 Utvecklingen i kv Eddan och kv Ekonomen

Kv Eddan och kv Ekonomen valdes som exempel på planpåverkan 2 - föreslagen ändring från bostadsändamål till parkeringsanläggning. I 1966 års parkeringsutredning förlades ett av de planerade parkeringshusen till dessa kvarter, men tanken hade funnits även tidigare. (Se FIG. 7.3) I generalplaneberedningens publikation nr 2 (1973) förutsätts emellertid den omprövning av denna tidigare trafikmålsättning.

Kv Eddan bestod 1970 av två fastigheter, och hade nästan helt rivits av under 60-talet. Endast en liten nyare stenbyggnad stod kvar 1971 och var då relativt välhållen. Denna ansågs 1956 vara i mycket god kondition. Av de rivna byggnaderna var 1956 drygt hälften i medelgod kondition. - Större delen av det ursprungliga kvarteret har överförts till allmän plats; bussstationen ligger där. - I kv Ekonomen var den ena av de två fastigheterna mycket stor. Bebyggelsen var uppförd 1901-20, och fyra av de fem husen på den största tomten var av reveterat trä. (Se FIG. 7.4) I kv Ekonomen kunde underhållssituationen 1971 tolkas som en jämn, måttlig försämring av konditionen 1956. Sämst var de två minsta träbyggnaderna.

Båda kvarteren var 1954 utpräglade bostadskvarter med ca 90 % bostadsyta. I kv Ekonomens mindre fastighet skedde under 60-talet en förskjutning mot mer lokalyta, så att bostadsandelen i kvarteret 1970 var 85 %. Det kvarstående huset i kv Eddan innehöll endast en mindre försäljnings- och verkstadslokal.

Fastigheterna i kv Eddan har sedan 30-talet köpts upp av kommunen, som i början av 60-talet överlät kvarvarande tomter till AB Linköpings Parkering - ett bolag ägt av den kommunala bostadsstiftelsen Stångåstaden. Strax innan 1966 års parkeringsutredning kom köpte kommunen en av de två fastigheterna i kv Ekonomen.

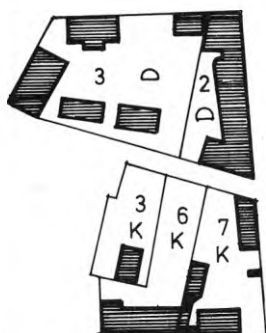
Markvärdet för de återstående tomterna i kv Eddan varierade 1970 mellan 160 och 198 kr per m<sup>2</sup> tomtmark, och låg i kv Ekonomen på 275 resp 138 kr per m<sup>2</sup> tomtmark för kvarterets två tomter.

Befolkningsförhållandena avvek i dessa båda kvarter markant från de övriga på flera sätt. Kv Eddan hade 1970 inga boende, men 1960, innan rivningarna började, var andelen barn mycket stor, ca 30 %, inkomstnivån låg och flyttningsfrekvensen mycket hög med ca 1/4 nyinflyttade - en kombination som tyder på en social nedgång.

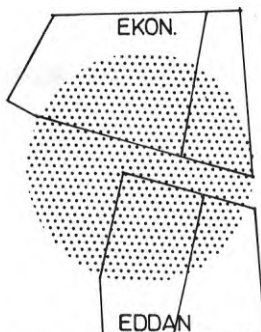
I kv Ekonomen har andelen pensionärer hela tiden varit hög, men särskilt 1960 och 1970 då ca hälften av de boende var över 66 år. Detta kan förklara den låga inkomsten, 34 % av medianinkomsten för staden, och i viss mån den höga flyttningsfrekvensen. Den stora andelen äldre förklaras av att större delen av kvarteret ägs av en stiftelse, "Hem för gamla".

## KV EDDAN OCH EKONOMEN PLANPÅVERKAN 2

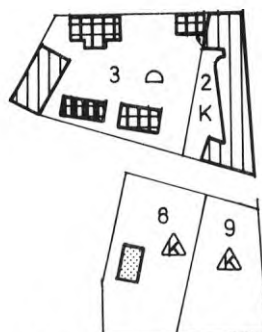
## FIG 7.3



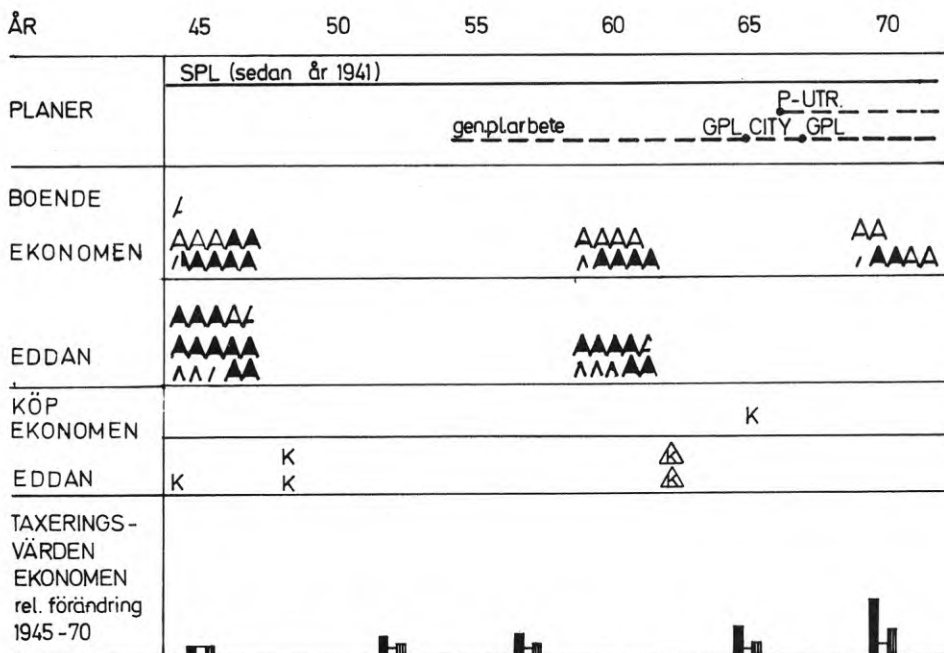
ÄGARKAT 1960  
BEDÖMNING e. inv. 1960  
■ saneringsfastighet



ANV. ENL. P-UTR. 1966  
■ parkeringshus



ÄGARKAT 1971  
KONDITION 1971  
■ acceptabelt underhåll  
■ eftersatt underhåll  
↓ gravt eftersatt  
■ ej inventerade uthus etc.



## TECKENFÖRKLARING

10 boende  
 Λ 0-15 år  
 ▲ 16-66 år  
 A 67- år

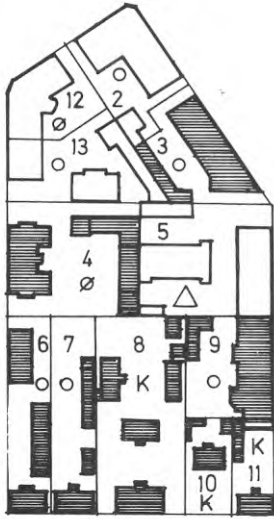
○ bolag e.d. utanför  
 byggbranschen  
 K kommunen  
 ▲ kommunalt fast.bolag

■ markvärde  
 □ byggnadsvärde  
 ■ sammanl. tax.värde

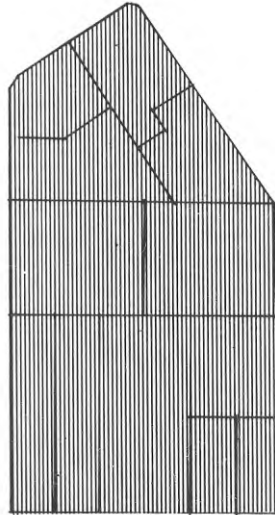
KV BYGGMÄSTAREN

PLANPÅVERKAN 4

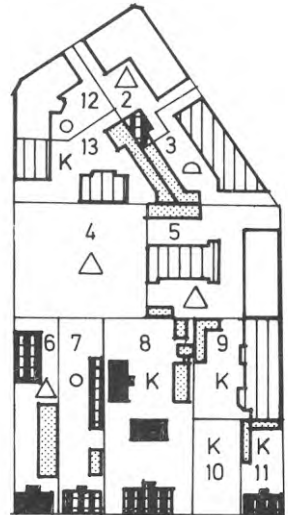
FIG. 75



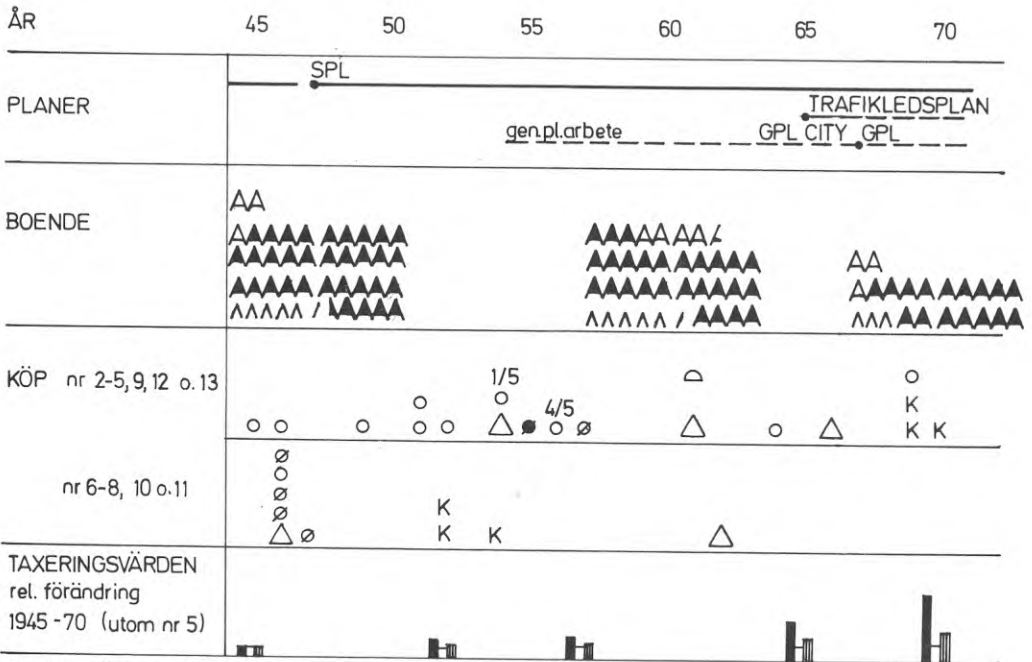
ÄGARKAT 1960  
 BEDÖMNING e. inv. 1960  
 saneringsfastighet



ANV. ENL. GPL 1965 o. 1967  
 handel- o. kontorsv.



ÄGARKAT. 1971  
 KONDITION 1971  
 acceptabelt underhåll  
 eftersatt underhåll  
 ↓  
 gravt eftersatt  
 ej inventerade uthus



TECKENFÖRKLARING se FIG. 71 och FIG. 73



#### 7.4 Utvecklingen i kv Byggmästaren

Kv Byggmästaren togs med som exempel på planpåverkan 4 - föreslagen funktionsförändring från bostadsändamål till handels- och/eller kontorsändamål. En sådan användning förutsätts i 1965 års generalplan för city för större delen av kvarteret. Sedan år 1947, enligt en detta år fastställd stadsplan, fordras dessutom rivning av vissa hus för en gatubreddning. (Se FIG. 7.5) - I generalplaneberedningens publikation nr 2 (1973) föreslås emellertid att gatubreddningen utgår och att kvarteret används för bostadsändamål.

Kvarteret innehöll 1970 12 fastigheter, varav en avriven. Ytterligare en fastighet revs av 1971. Bebyggelsen var mycket blandad med både höga, stora stenhus och ganska blygsam, re-veterad träbebyggelse (Se FIG. 7.6 och 7.7). Två stenhus hade byggts efter 1940, medan alla övriga byggnader utom en var byggda före sekelskiftet. - Också beträffande underhållet visade kvarteret (1971) en splittrad bild. De stora stenhusen var relativt väl underhållna, medan de flesta trähusen visade varierande grader av förfall. Sämst underhållna var husen längs Kungsgatan. De ansågs redan 1956 vara i dålig kondition.

Andelen bostadsyta i kv Byggmästaren var 1954 nära 80 %, men sjönk något till 1960. För 1970 saknas uppgifter för en fastighet, men den kontorisering som kunde konstateras vid besiktningen 1971 och rivningen/utrymningen av två fastigheter med huvudsakligen bostäder bör ha förstärkt denna tendens.

Under 60-talet köptes tre fastigheter i kvarteret av byggnadsfirmor och fastighetsbolag. Kommunen, som under 50-talet gjorde tre köp för den planerade gatubreddningen, köpte senare ytterligare två fastigheter.

Marktaxeringsvärdet för fastigheterna i kvarteret varierade 1970 från ca 100 till 244 kr per m<sup>2</sup> tomtyta. De högsta värdena gällde hörntomter. Byggnadsvärdet varierade från 10 000 kr till 770 000 för de bebyggda fastigheterna, med en klar gruppering i en kategori med höga värden och en med låga, beroende på byggnadernas storlek och kvalitet.

Befolkningen har minskat avsevärt under den studerade tidsperioden, från 420 1945 till ca 220 år 1970. Andelen barn har varit något högre än den vanliga för äldre bebyggelse, men betydligt lägre än för staden som helhet. Medianinkomsten som 1970 var ca 68 % av den för staden, varierade starkt mellan fastigheterna i kvarteret. Den relativt höga andelen utländska medborgare var huvudsakligen koncentrerad till de sämre fastigheterna där inkomstnivån också var lägst.



FIG. 7.6 Kv Byggmästaren, Linköping 1971.  
De stora stenhusen har ofta kontoriserats, helt eller delvis, och är väl underhållna.



FIG. 7.7 Kv Byggmästaren, Linköping 1971.  
I de dåligt underhållna reveterade trähusen finns bostäderna kvar.

## 7.5 Utvecklingen i kv Amor

Kv Amor valdes som exempel på kvarter som ej utsatts för någon planpåverkan. Kvarteret ligger utanför centrumområdet, och där har någon funktionsförändring för befintliga bostadshus inte varit aktuell i planeringen. Till skillnad från motsvarande kvarter i Örebro har kv Amor inte legat under byggnadsförbud (se FIG. 7.8).

De sex fastigheterna är alla bebyggda med stenhus i 3-5 våningar från 1900-talets första decennier. Samtliga byggnader var 1971 i gott skick; tre hade byggts om under 60-talet (se FIG. 7.9).

År 1970 upptogs 2/3 av den totala lägenhetsytan av bostäder. Uppgifter om bostads- och lokalytor saknas för åren 1954 och 1960. Någon större förskjutning i bostadsandelen torde dock inte ha ägt rum. Bortsett från ett fåtal små närsservicelokaler innehöll 1971 fem av fastigheterna endast bostäder. Den sjätte, en f d textilindustri som 1930 och -45 också hyste några få boende, köptes under 60-talet av kommunen och byggdes om till lokaler för universitetet.

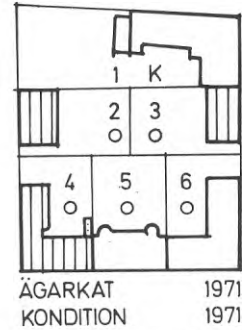
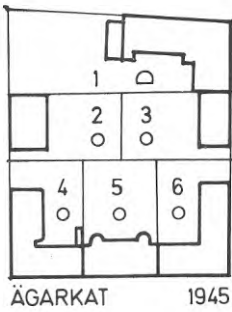
Ägandeförhållanden och taxeringsvärden hade i kv Amor en jämförelsevis lugn utveckling under 60-talet och senare delen av 50-talet. Få köp gjordes - inga av fastighetsbolag eller byggnadsfirmor - och köpen var relativt jämnt fördelade över tiden.

Marktaxeringsvärdet för fastigheterna varierade 1970 från 92 till 175 kr per m<sup>2</sup> tomtyta och var för kvarteret sammantaget ca 126 kr per m<sup>2</sup>. Variationerna kan uppenbarligen förklaras av olikheter i läge; hörntomterna närmast centrum låg t ex högst. Marktaxeringsvärdets andel av fastighetstaxeringsvärdet steg påtagligt under perioden 1945-70, men byggnadsvärdet utgjorde 1970 fortfarande den dominerande delen, ca 2/3. Förhållandet var likartat för alla kvarterets fastigheter.

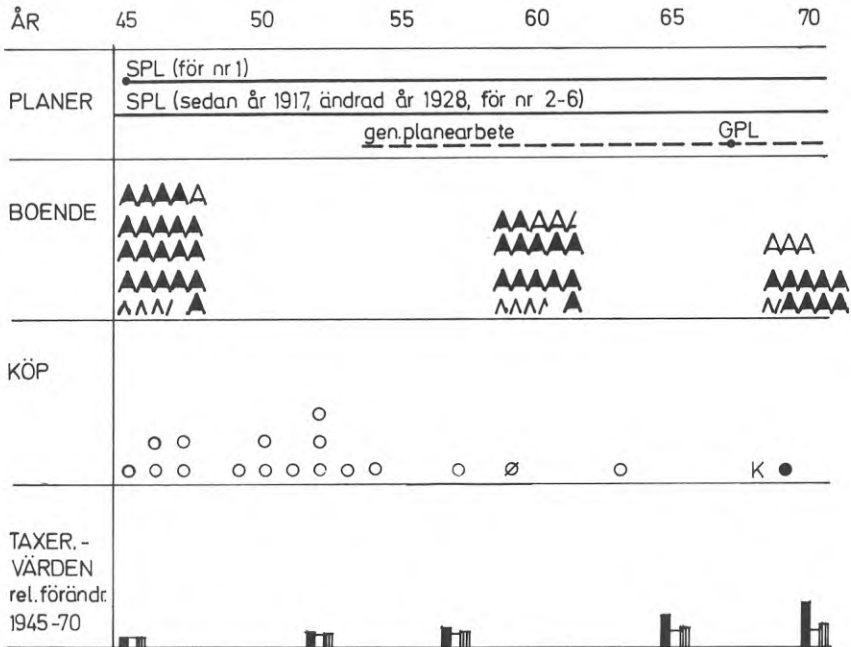
Antalet boende i kv Amor minskade mellan 1945 och 1970 från ca 250 till ca 130. Andelen pensionärer ökade kraftigt och var 1970 24 %, medan andelen barn minskat till 10 %. Några tecken på social nedgång fanns inte. Medianinkomsten 1970 låg dock i likhet med övriga kvarter betydligt under genomsnittet för staden (se FIG. 7.12).

KV AMOR

FIG 7.8



- acceptabelt underhåll
- eftersatt underhåll
- gravt eftersatt
- ej inventerade uthus



TECKENFÖRKLARING

- |           |            |                                    |                     |
|-----------|------------|------------------------------------|---------------------|
| 10 boende | ▲ 0-15 år  | ○ privatperson                     | ■ markvärde         |
|           | ▲ 16-66 år | ◻ bolag e.d. utanför byggbranschen | ▤ byggnadsvärde     |
|           | ▲ 67- år   | ▲ delat ägande                     | ▥ sammanl. taxvärde |
|           |            | K kommunen                         |                     |
|           |            | ● köp mellan närstående            |                     |



FIG. 7.9 Kv Amor, Linköping 1971.

Den f d fabriksbyggnaden, som syns närmast, har byggts om till universitetslokaler. Kvarteret är annars ett utpräglat bostadskvarter.

## 7.6 Sammanfattning

Det finns inte så många kvarter med homogen äldre bostadsbebyggelse kvar i Linköping, och svårigheter att finna klara exempel på olika typer av planpåverkan har också begränsat valmöjligheterna. Bebyggelsen skiljer sig därför i fråga om ålder, material och exploatering både inom och mellan de valda kvarteren.

I de fem studerade kvarteren fanns 1970 sammanlagt 27 fastigheter, varav två obebyggda. Flera tomter var mycket stora och bebyggda med två eller flera hus. Sammanlagt fanns på de 25 bebyggda fastigheterna 37 byggnader, förutom uthus. (Häri inräknat två hus som revs 1971 i kv Byggmästaren.) Merparten, 28 hus, var uppförda före 1920, av dem 16 före 1900, 6 var byggda 1921-40 och 3 efter 1940.

Det äldre byggnadsbeståndet i Linköpingskvarteren var av mer blandad beskaffenhet än beståndet i Örebro både vad det gällde tekniskt utförande och exploatering/byggnadsstorlek. Antalet stenhus var ganska stort - 20 hus, mer än hälften således - och dessa var i allmänhet betydligt större och hade fler våningar än de reviderade trähusen. Trähusen var också de äldsta; de flesta byggda före 1900.

Variationerna i underhåll är lättare att urskilja mellan de olika byggnadskategorierna än mellan olika typer av planpåverkan. De gamla, lågt exploaterade trähusen hade det klart sämsta underhållet. En försämrad underhållssituation och också rivningar kan emellertid konstateras för sådana fastigheter som i planerna utlagts till något slag av trafikmark.

I FIG. 7.10 visas fördelningen av bostads- och lokalyta 1954-60 och -70. Den enda större förändring som ägt rum torde vara ombyggnaden av en industrifastighet i kv Amor för skoländamål. Då uppgifterna från de olika tidpunkterna inte är helt jämförbara kan inte den absoluta förändringen av bostadsanvändningen bedömas. Kontorisering tycks emellertid endast ha förekommit i några byggnader i kv Byggmästaren, där underhållet 1971 var mycket gott, och i en byggnad i kv Ekono-men, som också var acceptabelt underhållen.

Besiktningarna 1971 tydde inte heller på att dåliga bostäder bara övergetts och stod tomma, så som i många fall skett i Örebro.

De allmänna tendenser i fråga om ägandeförhållanden som kan utläsas ur Örebromaterialet, se avsnitt 5.10, återfinns också i Linköping, även om materialet är begränsat.

I regel skedde en mindre uppgång av markvärde och totalvärde från 1930 till 1945. Byggnadsvärdet förhöll sig relativt konstant. Från 1945 till 1952 skedde en måttlig uppgång av både mark- och byggnadsvärden för de flesta fastigheter. 1957 års värden överensstämde i stort sett med 1952 års. Markvärdena steg sedan i 1965 års taxering, medan byggnadsvärdena låg relativt stilla. Markvärdena steg sedan ytterligare i 1970 års taxering.

Köpesummor och taxeringsvärden har följts tämligen väl åt. Några påfallande skillnader märks inte mellan utvecklingen i Örebro och i Linköping. Eftersom fastighetsbestånden skiljer sig på väsentliga punkter är det svårt att göra direkta jämförelser.

Sammanfattningsvis kan sägas att antalet köp och den kategori av köpare som förekommit har samband med den typ av planpåverkan som funnits eller, för kv Amor, den brist på planpåverkan som gällt.

Marktaxeringsvärdena för Linköpingskvarteren låg 1970 i regel högre än för Örebrokvarteren, vilket inte helt förefaller bero på skillnader i kvarterens läge i resp stad. De skillnader i 1970 års byggnadstaxeringsvärden som kan konstateras kan emellertid bero på olikheter i byggnadssätt, material m m.

Befolknings- och åldersfördelningen över tiden framgår av FIG. 7.11.

Liksom i Örebro har befolkningen minskat kraftigt under den studerade tidsperioden. Också här har troligen det utglesade boendet spelat en stor roll. En kraftig förskjutning mot en allt större andel äldre boende har också ägt rum.

Såsom framgår av BIL. 4D var utlänningarna i kvarteren få om ens några. Det enda undantaget utgjorde kv Byggmästaren år 1970, där 5,5 % av de boende var utländska medborgare, större delen boende i det sämsta fastighetsbeståndet. År 1930 var andelen nyinflyttade extremt hög, vilket endast i vissa fall kan förklaras av samband med om- och nybyggnader. Av större intresse i detta sammanhang är dock flyttningarna under senare år, särskilt då de höga värdena för kv Eddan 1960, ett fåtal år före rivningarna.

Medianinkomsten för kvarteren och dess relation till medianinkomsten för staden totalt framgår av FIG. 7.12. Liksom i Örebro låg inkomsterna i de undersökt kvarteren betydligt under genomsnittet för staden. Extremt lågt låg kv Ekonomen, vilket delvis måste förklaras av den stora andelen (52%) åldringar. Kv Eddan låg också mycket lågt 1960.

En sammanställning kvarter för kvarter av de studerade befolkningsuppgifterna ger ingen entydig bild av den sociala strukturen.

Också i Linköping förefaller variationerna i kvarterens befolkningsförhållanden mera direkt hänga samman med byggnadernas beskaffenhet och tillstånd än med de olika typer av planpåverkan som kvarteren utsatts för.



FIG. 7.10 Bostads- och lokalytor i de fem kvarteren  
1954, -60 och -70, kvartersvis.

Ytangivelserna för 1954 och 1960 avser våningsytor,  
medan 1970 års uppgifter avser lägenhetsytor.

Kvarter	1954			1960			1970		
	bost. yta	lokal- yta	andel bost.%	bost. yta	lokal- yta	andel bost.%	bost. yta	lokal- yta	andel bost.%
Bygg- mästaren	13225	3445	79,5	12545	4105	75,3	8316 <sup>a</sup>	3830 <sup>a</sup>	68
Dryckes- hornet	7140	2625	73,1	7140	2625	73,1	5497 <sup>b</sup>	1705 <sup>b</sup>	76
Eddan	2850	290	90,8	2580	555	82,3	- <sup>c</sup>	? <sup>c</sup>	- <sup>c</sup>
Ekonomien	4100	410	90,9	4100	410	90,9	3175	572	85
Amor	uppgifter saknas			uppgifter saknas			5686	2831	67

a Uppgifter beträffande en fastighet, riven -71, saknas.

b En fastighet avriven under 60-talet.

c Hela kvarteret utom en byggnad avrivet under 60-talet.

FIG. 7.11. Antal boende och åldersfördelning kvartersvis 1930, -45, -60, -70.

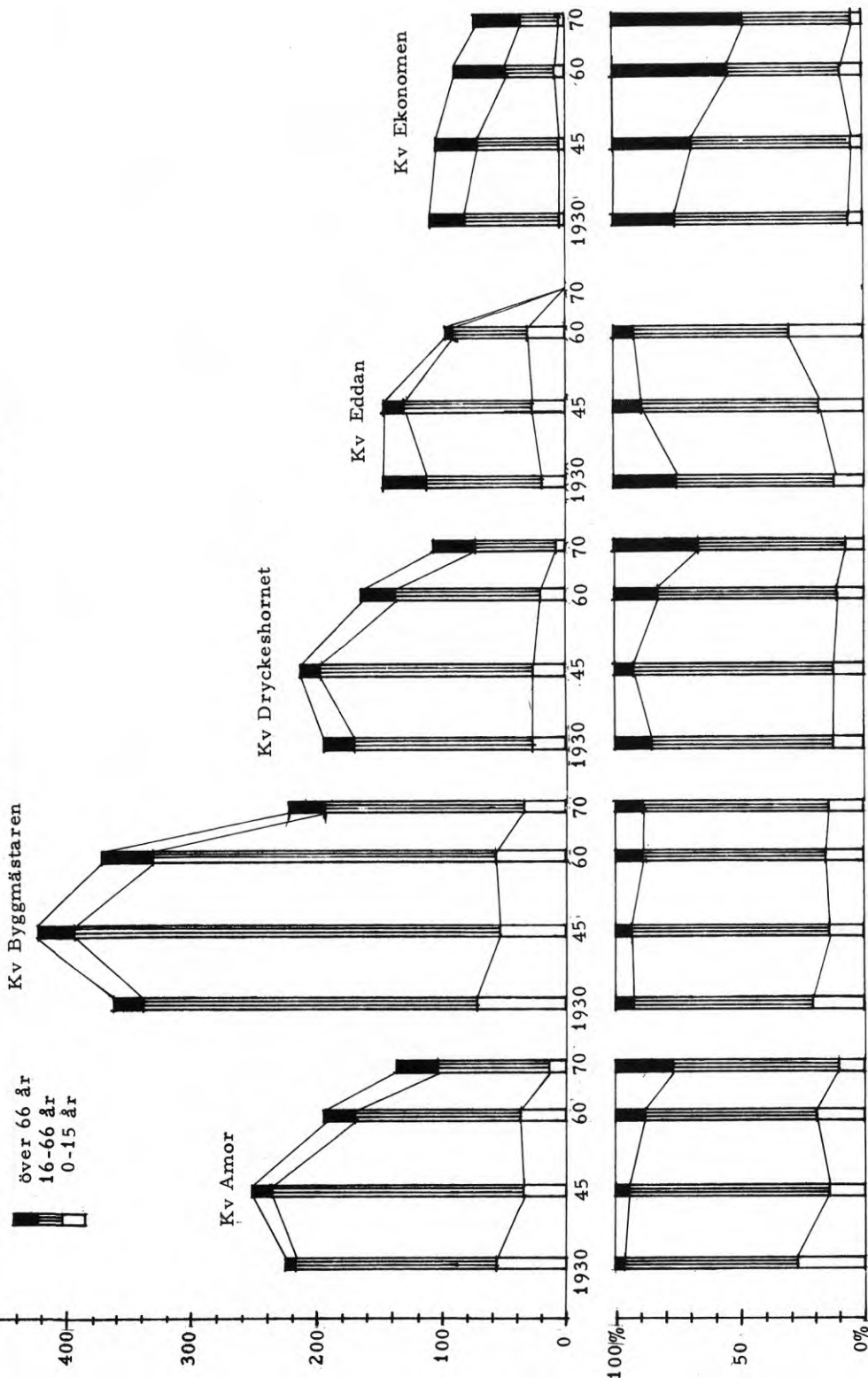
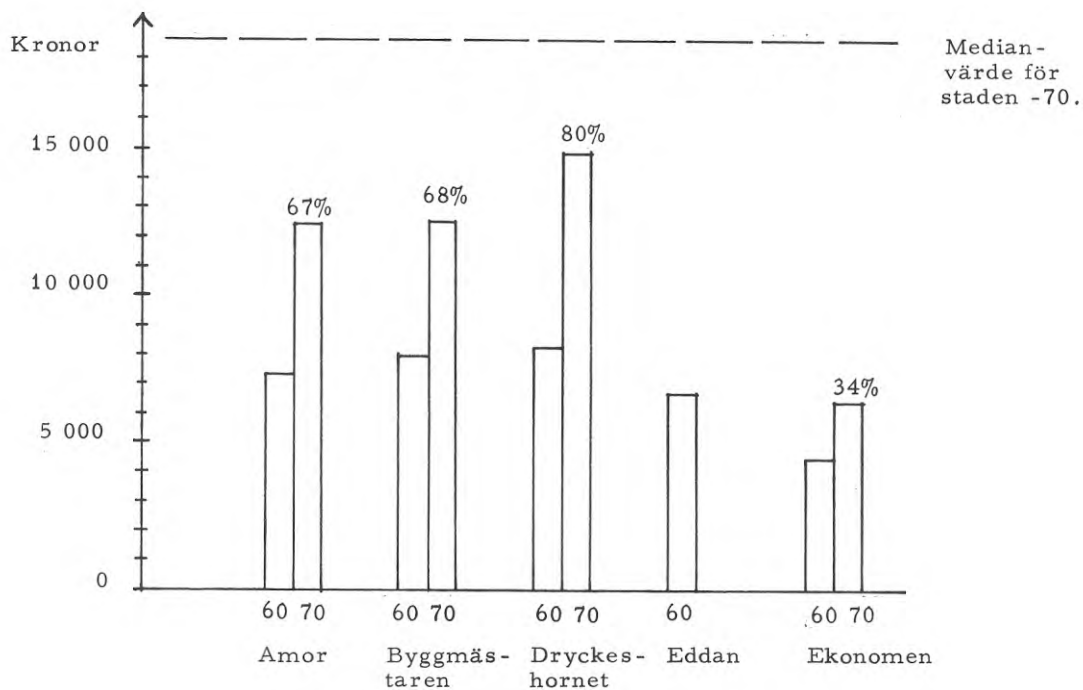


FIG. 7.12 Medianinkomsten 1960 och -70, kvartersvis.



## 8 PLANFÖRHÅLLANDEN I SUNDSVALL

Källor: Förslag till generalplan för Sundsvall (1954), Vattenbyggnadsbyrån AB  
 Stenstadsutredningen (1960), stadsarkitektkontoret med tillhörande  
 Generalplan för trafikaneläggningar (1961), Vattenbyggnadsbyrån AB  
 Förslag till generalplan för Sundsvall (1968), stadsplanekontoret  
 Idékatalog 70, Principer och planidéer för Sundsvalls centrum (1970), Vattenbyggnadsbyrån AB  
 Utredningsmaterial från stadsplanekontoret och Vattenbyggnadsbyrån AB i Sundsvall och samtal med bl a arkitekt SAR Claes Breitholtz, Vattenbyggnadsbyrån AB, tidigare biträdande stadsplanarkitekt  
 stadsingenjör Carl-Eskil Wallrudh

Stadskärnan i Sundsvall, den s k "Stenstaden" är i sin helhet uppbyggd efter en stadsbrand år 1888. Utanför Stenstaden finns knappast någon äldre, sluten bebyggelse och redogörelsen begränsas därför i stort sett till detta område.

Arbetet med den första generalplanen för Sundsvall påbörjades 1949, och planförslaget lades fram år 1954. Av den befintliga bebyggelsen i Stenstaden år 1954 var ca 60 % byggd före sekelskiftet enligt en stadsplan från 1890, till stora delar gällande ännu 1970. Endast en mindre del av bebyggelsen var uppförd efter 1940. I 1954 års generalplan anslogs de flesta kvarter i Stenstaden till centrumbebyggelse, som emellertid även kunde innehålla bostäder. Vissa kvarter eller delar av kvarter avsatte till allmänna ändamål, vilket innebar ett bekräftande av rådande förhållanden.

Stenstaden behandlas mycket översiktligt i planen och ytterligare utredningsarbete krävs enligt planförfattarna innan man kan ta definitiv ställning till det framtida byggnadssättet inom Stenstaden. I planen diskuteras emellertid de fördelar som skulle kunna vinnas genom en övergång från befintligt byggnadsätt med 4-våningshus på kvarterens alla sidor och överbyggda gårdar till en högre exploatering med 8-våningshus på två, i vissa fall tre, av kvarterens sidor och överbyggda gårdar.

Den bebyggelse som därigenom skulle saneras bort var som nämnts huvudsakligen uppförd före sekelskiftet, av stenmaterial och med relativt hög exploatering. Ett angelägnare saneringsområde var emellertid de s k Skeppargatskvarteren, som var bebyggda med äldre trähus. Även söder om Stenstaden föreslogs sanering genom rivning och nybyggnad.

År 1957 utarbetades av Vattenbyggnadsbyrån en preliminär dispositionsplan för Stenstaden. Den bearbetades vidare av stadsarkitektkontoret med en del kompletterande utredningar, bl a exploateringsberäkningar och en inventering av befintliga vå-

ningsytor för olika ändamål år 1960. I anslutning till detta arbete framlades 1961 en plan för trafikaneläggningar i stenstaden, där parkeringsanläggningar föreslogs i flera kvarter och gatubreddningar skulle kräva ytterligare rivningar vid ett plangenomförande.

I ovanstående planer har den radikala idén från 1953 - införande av ett nytt byggnadssätt - emellertid inte fått fotfäste utan bebyggelsen föreslås följa det gamla men med högre exploatering genom bl a gårdsöverbyggnader.

År 1968 kom en ny plan, Förslag till generalplan för Sundsvall, där Stenstaden emellertid behandlas mycket översiktligt. En revidering av ovanstående utredning om Stenstaden säges dock vara angelägen. Det ansågs osannolikt att den fortsatta utbyggnaden för centrumfunktionerna skulle kunna rymmas inom Stenstaden och områden anvisades för en expansion av dessa verksamheter i huvudsak söderut och västerut.

Idékatalog 70, Principer och planidéer för Sundsvalls centrum, (1970) lades fram två år senare som en sammanställning av utfört utredningsarbete och avsågs utgöra ett underlag för en diskussion om målsättning för centrum, dess roll i regionen, dess miljö och dess etappvisa utbyggnad. I denna idéplan behålls 60-talsplanernas principer om exploateringsökning genom gårdsöverbyggnader. Olika exploateringsgrader diskuteras, varierande mellan 1 och 3 våningars gårdsöverbyggnader och hushöjder som ansluter sig till befintliga höjder. Mellan 33 och 43 % av den befintliga våningsytan antages bli saneras genom rivning och nybyggnad. Vissa för miljön värdefulla hus föreslås bli sparade och befintliga gatubredder behållas.

För att minska förslumningsriskerna i centrums utkanter föreslås att kommunen skall styra centrumexpansionen. I en första etapp föreslås att maximal exploatering och sanering tillåts och främjas i den nordöstra delen av Stenstaden, dock så att hänsyn tas till miljömålsättningarna. Ombyggnad och nybyggnad tillåts i den nordvästra och den sydöstra delen men endast undantagsvis i den sydvästra delen. Parkeringen har i förhållande till tidigare planer lagts mer perifert och ett av de tidigare föreslagna parkeringshusen i Stenstaden har slopats.

Kommunen har ännu inte fattat några formella beslut om riktlinjer för behandlingen av Stenstaden.

## 9. KVARTERSSTUDIER I SUNDSVALL

9.1 Studiernas omfattning, källmaterial.

Källor: Stadens inventeringar av bostads- och lokalytor (1960), 1967  
 Fastighetsregister  
 Lagfartsregister  
 Fastighetstaxeringslängder för åren 1930, 1945, 1952, 1958, 1965 och 1970  
 Egna fältinventeringar 1971  
 Mantalslängder för åren 1930, 1945, 1960, (1965) och 1970  
 Inkomstlängder för åren 1960 och 1970

Också i Sundsvall visade det sig svårt att finna helt jämförbara kvarter, där de olika typerna av planpåverkan lätt kunde särskiljas. Något exempel på planpåverkan 3 - föreslagen ändring från bostadsändamål till allmänt ändamål - stod inte att finna; inte heller något "opåverkat" kvarter, som kunde användas som jämförelseobjekt. De fem studerade kvarteren, Jupiter, Fliten, Cupido, Mercurius och Netto, har alla varit utsatta för någon - eller några - typer av planpåverkan, och valdes ut bland de kvarter i Stenstaden som hade en relativt stor andel bostadsyta. (Se karta, BIL. 1)

Kvarteren innehöll 1970 sammanlagt 23 fastigheter, varav 6 sammanlagda av två eller flera mindre. Ingen fastighet var helt obebyggd. I BIL. 5A redovisas fastighetsbeståndet 1970 beträffande byggnadsålder och -material, ägarkategori, underhåll och stommens kondition (1971) samt antal boende.

Fastigheternas tillstånd - underhållssituation - har inventerats 1971 enligt den metod som beskrivs i avsnitt 5.1 och BIL. 2. Någon tidigare bedömning av byggnadernas kvalitet finns ej.

Underlag för bedömningen av hur bebyggelsens användning förändrats har varit uppgifter om våningsytor resp lägenhetsytor för åren 1967 och 1970, samt uppgifter om företag och delvis antal anställda för åren 1930 och 1945.

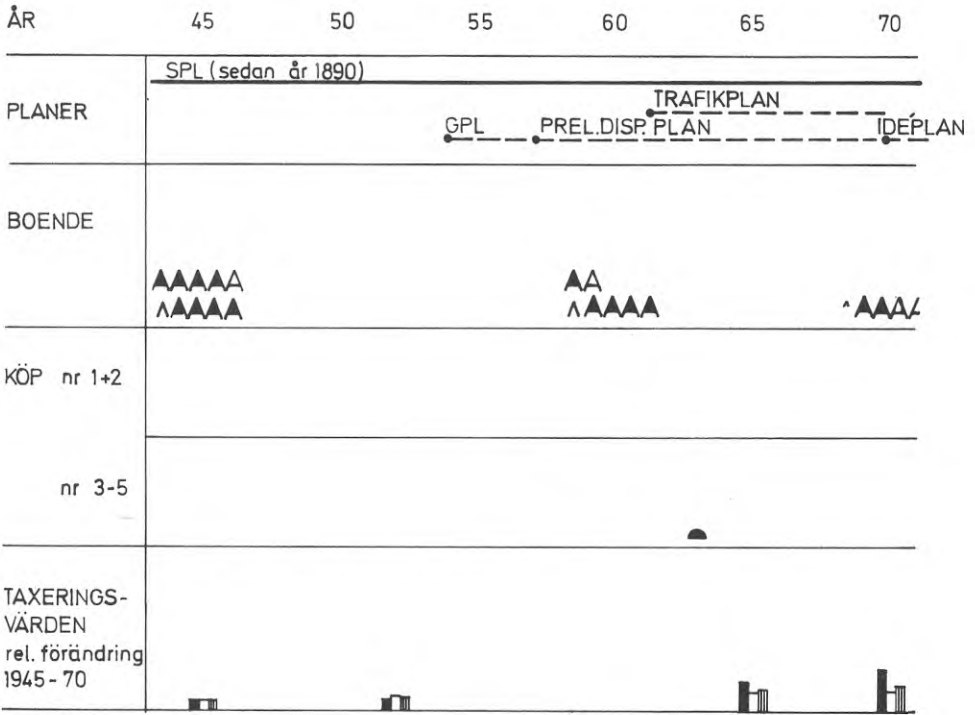
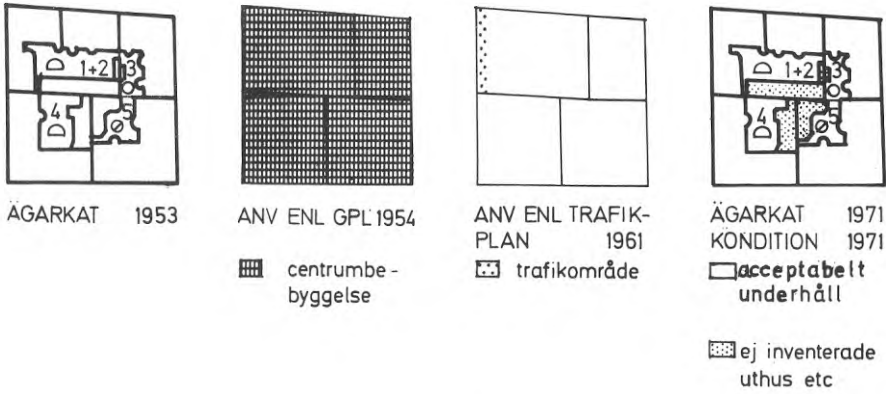
Ägandestrukturen i de studerade kvarteren, tid och sätt för åtkomst och tidpunkt för beviljad lagfart har inventerats tillbaka till år 1900. Förändringar av ägandet för varje fastighet i kvarteren redovisas i BIL. 5B.

Fastighetstaxeringsvärden har inventerats för de år då allmän fastighetstaxering skett, liksom för Örebro och Linköping. Fastighetstaxeringsvärden och skrena köp från och med år 1945 redovisas fastighetsvis i BIL. 5C.

Ur mantals- och inkomstlängder har uppgifter inhämtats om befolkningens storlek och ålderssammansättning, antalet nyinflyttade personer och utländska medborgare samt inkomstförhållanden. Dessa uppgifter redovisas i BIL. 5D.

KV JUPITER PLANPÅVERKAN 1

FIG 9.1



TECKENFÖRKLARING

- |           |            |                                     |                      |
|-----------|------------|-------------------------------------|----------------------|
| 10 boende | ▲ 0-15 år  | ○ privatperson                      | ■ markvärde          |
|           | ▲ 16-66 år | ◐ bolag e. d. utanför byggbranschen | ▤ byggnadsvärde      |
|           | ▲ 67- år   | ● köp mellan närstående             | ▥ sammanl. tax.värde |
|           |            | / delat ägande                      |                      |



## 9.2 Utvecklingen i kv Jupiter

Som exempel på planpåverkan 1 - föreslagen övergång från bostadsändamål till trafikmark - valdes kv Jupiter. En del av kvarteret måste rivras om en i 1961 års trafikutredning planerad gatubreddning skulle genomföras (Se FIG. 9.1). Även andra kvarter var utsatta för planerade gatubreddningar, men var än mer utpräglade citykvarter utan nämnvärd bostadsandel, eller valdes inte av andra skäl. (Se dock även avsnitt 9.5 och 9.6.) De flesta planerade gatubreddningar bortfaller dock med den trafiklösning som skisserats i 1970 års Idékatalog, så även denna. - Övriga delar av kvarteret kan anses ha varit utsatta för planpåverkan 4 och 5 - ändring till handels- och kontorsändamål, samt högre exploatering - enligt 1954 års generalplan och även senare planer.

Kv Jupiter bestod 1970 av 4 fastigheter, alla bebyggda med stenhus i 3-4 våningar (Se FIG. 9.2). Tre av fastigheterna bebyggdes före 1900, medan den fjärde, som är mycket stor, bebyggdes efter att ha bildats av två mindre fastigheter 1906. Alla byggnader var 1971 väl underhållna.

Redan 1930 innehöll kv Jupiter många företag, framför allt affärsverksamheter i gatuplanet men också ett fåtal kontor. Kontoren hade 1945 ökat i antal, och år 1970 var två fastigheter, nr 1+2 och nr 5, nästan helt kontoriserade.

Ägandesituationen i kvarteret har varit mycket stabil, nästan inga köp har förekommit. Två fastigheter har ägts av samma familj sedan före 1900. Marktaxeringsvärdet har ökat kraftigt sedan 1945, varierande mellan 4-6-dubbling för de olika fastigheterna, och var 1970 i genomsnitt för hela kvarteret 245 kr per m<sup>2</sup> tomtmark. Också totalvärden och byggnadsvärden har ökat, men inte lika markant. Intressant är att byggnadsvärdet för den av 1961 års trafikplan hotade fastigheten ökade avsevärt mellan 1958 och 1965 års taxeringar, troligen på grund av upprustning.

I kv Jupiter bodde 1930 och 1945 ca 100 personer. År 1970 hade antalet, genom kontorisering och utglesat boende, minskat till 34. Medianinkomsten låg högre än i övriga studerade kvarter (uppgifter för 1970 saknas dock för två kvarter), trots att andelen pensionärer var mycket hög.



FIG. 9.2 Kv Jupiter, Sundsvall 1971.  
Småbutiker och hotell ligger längs Sjögatan.

### 9.3 Utvecklingen i kv Fliten

Som exempel på planpåverkan 2 - föreslagen övergång från bostadsändamål till parkering - valdes kv Fliten, där ett parkeringshus föreslogs förlagt i 1961 års trafikutredning och i en stadsplan från samma år. (Se FIG. 9.3)

Inget av de tre kvarter som 1961 föreslogs använda för parkering var något utpräglad bostadskvarter. Kv Fliten ansågs dock lämpligast som studieobjekt, då de andra kvarterens bostadsandel varit än mindre, och ett av dem i en senare plan föreslogs få annan användning.

Kv Fliten bestod 1970 av två fastigheter, vardera sammanlagd av flera mindre. Den enda bebyggelsen var en relativt ny, provisorisk bensinstation och en trevånings stenbyggnad uppförd 1901-20. En hel del mindre byggnader, "av provisorisk karaktär" enligt stadsplanen 1961, hade rivits under 60-talet. De kvarstående byggnaderna var i gott skick. (Se FIG. 9.4)

Kvarteret har sedan 20-talet innehållit verkstadslokaler, men också en del bostäder. 1963 såldes kvarteret, som då ägdes av en motorfirma, till Mobil Oil AB som driver den nämnda bensinstationen. Den äldre byggnaden, dit boendet varit koncentrerat, var 1970 helt kontoriserad, och inga boende fanns kvar i kvarteret. År 1960 fanns bara några få boende, men redan 1930 hade antalet varit så litet som ca 30, fördelade på 11 hus-håll.

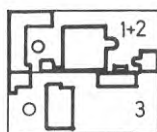
Uppgifter om fastighetstaxeringsvärden för år 1970 saknas för kv Fliten, som emellertid år 1965 låg relativt lågt i förhållande till övriga kvarter med ett taxeringsvärde för mark på 120 kr per m<sup>2</sup> tomtmark. Övriga kvarter varierade då mellan 167 och 245 kr.



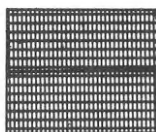
FIG. 9.4 Kv Fliten, Sundsvall 1971.  
Den enda kvarstående äldre byggnaden i kvarteret var 1971 helt kontoriserad.

## KV FLITEN PLANPÅVERKAN 2

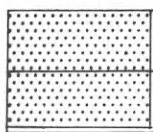
## FIG 9.3



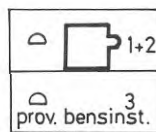
ÄGARKAT 1953



ANV ENL GPL1954



ANV ENL SPL 1961

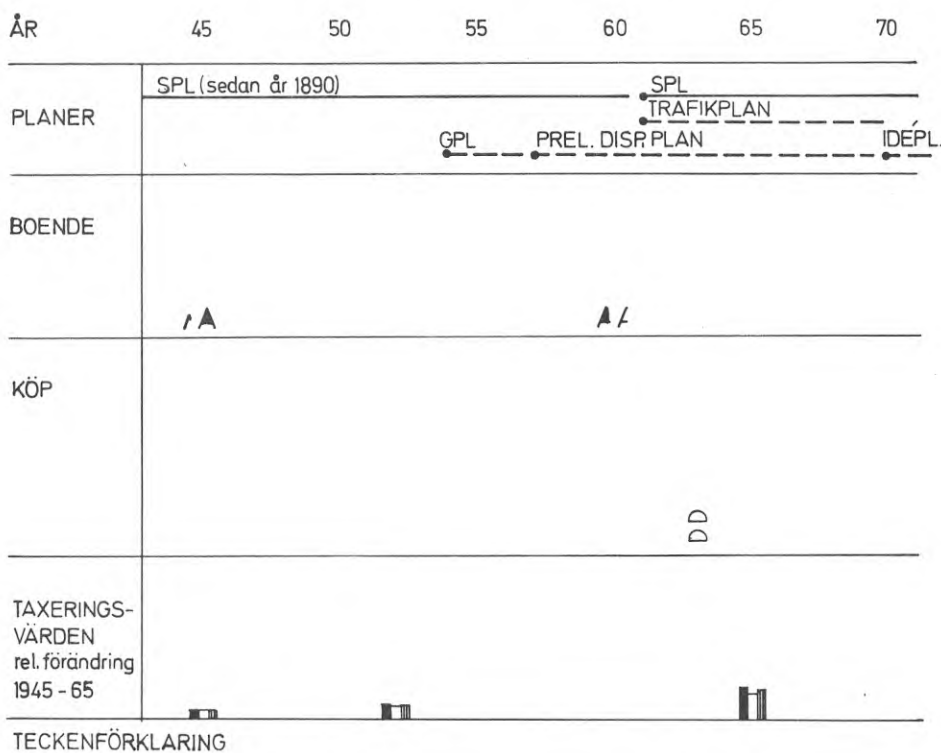
ÄGARKAT 1971  
KONDITION 1971

○ prov. bensinst.  
□ acceptabelt underhåll

■ centrumbebyggelse

□ garage m.m.

■ ej inventerade uthus etc



10 boende

▲ 0-15 år

▲ 16-66 år

▲ 67- år

○ privatperson

◐ bolag e.d. utanför bygg-

branschen

■ markvärde

▤ byggnadsvärde

■ sammanl. tax.värde

#### 9.4 Utvecklingen i kv Cupido

Kv Cupido valdes som exempel på planpåverkan 4 - föreslagen övergång från bostadsändamål till handels- och/eller kontorsanvändning, enligt 1954 års plan. Kvarteret kan emellertid också ses som exempel på planpåverkan 5 - samma användning men högre exploatering. En stadsplan från 1965 anger högre exploatering, för både bostads- och handelsändamål, men poängterar därvid Nybrogatans framtida roll som affärsstråk. Bebyggelsen i kvarterets norra hälft beskrivs som "föråldrad. (Se FIG. 9.5)

Kvarteret bestod 1970 av 6 fastigheter. Fyra var bebyggda med stenhus i 3-4 våningar från årtiondena omkring sekelskiftet, en med ett 5-våningshus från 1946. På den sjätte fastigheten fanns endast en garagebyggnad av plåt, samt en kiosk. Underhållet var 1971 starkt eftersatt för två av de äldre husen och för garagebyggnaden. - Dessa tre fastigheter har sedan rivits. (Se nedan samt FIG. 9.6)

Liksom i de flesta stenstadskvarter upptas markvåningarna i kv Cupido av kommersiella lokaler, bl a en biograf, men kvarteret innehöll 1967 fortfarande en relativt stor andel bostäder - ca 53 % bostadsyta - koncentrerad till fastigheterna nr 4, 5 och 6. Fastigheterna nr 1 och 2, som 1945 innehöll ett tjugotal bostadslägenheter, var 1970 nästan helt kontoriserade.

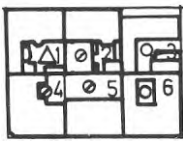
Två byggnadsföretag köpte under åren 1964-68 fyra av kvarterets sex fastigheter. Den år 1971 välhållna, kontoriserade fastigheten nr 1 inköptes uppenbarligen för fortsatt förvaltning, medan de övriga tre, som 1971 var i dåligt skick, fått lämna plats för ett nytt affärs- och kontorshus.

Byggnads- och totalvärdena för de senare avrivna fastigheterna var 1970 mycket låga jämfört med övriga tre fastigheter, medan markvärdena var tämligen lika. Marktaxeringsvärdet var 1970 för hela kvarteret 246 kr per m<sup>2</sup> tomtmark, ett värde som inte nämnvärt avviker från andra kvarter.

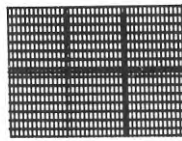
Antalet boende minskade från ca 150 år 1930 till ca 70 år 1970, beroende både på kontorisering och rymligare boende. Genom rivningarna på 70-talet torde antalet ha minskat ytterligare. Andelen pensionärer har ökat starkt under den studerade tidsperioden, medan andelen barn varierat.

KV CUPIDO PLANPÅVERKAN 4

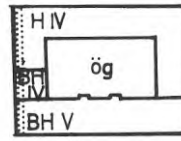
FIG 9.5



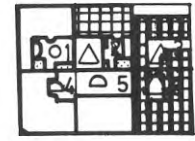
ÄGARKAT 1953



ANV ENL GPL 1954



ANV ENL SPL 1965



ÄGARKAT 1971  
KONDITION 1971

centrumbebyggelse

mark tillgänglig för allm. gångtrafik

B bostäder

H handel

ög överbyggd gård

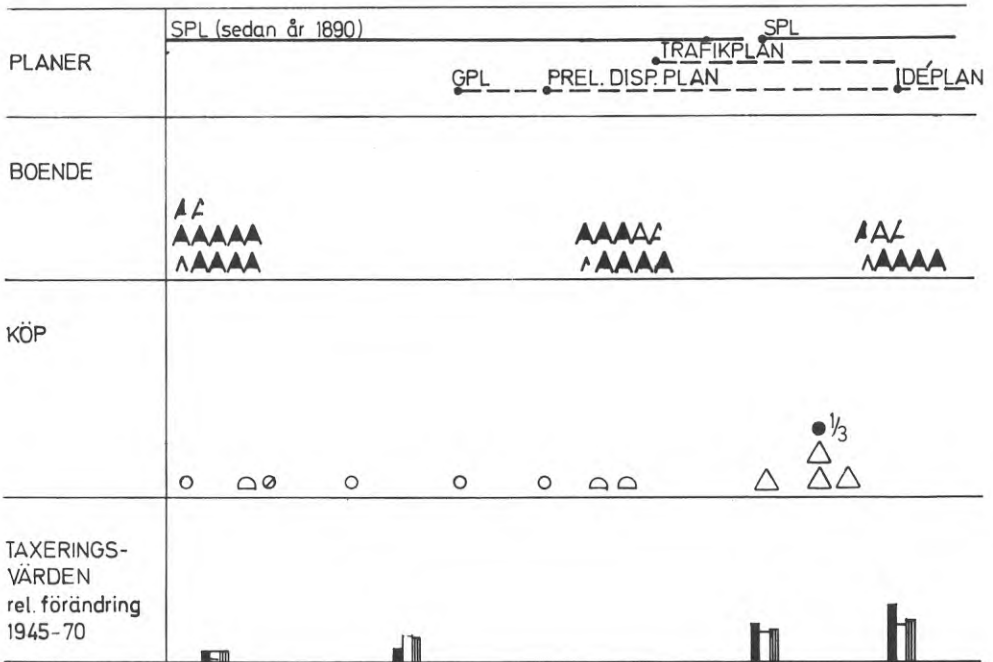
acceptabelt underhåll

eftersatt underhåll

gravt eftersatt

ej inventerade uthus

ÅR 45 50 55 60 65 70



TECKENFÖRKLARING

10 boende  $\wedge$  0-15 år  
 $\blacktriangle$  16-66 år  
 $\triangle$  67- år

$\circ$  privatperson  
 $\triangle$  fastighetsbolag, byggnadsfirma  
 $\ominus$  bolag e.d. utanför byggbranschen  
 $\bullet$  köp mellan närstående  
 $\diagup$  delat ägande

$\blacksquare$  markvärde  
 $\square$  byggnadsvärde  
 $\blacksquare$  sammanl. tax.värde



FIG. 9.6 Kv Cupido, Sundsvall 1971.  
I kvarterets östra del, där huset längst till höger låg, har senare ett affärs- och kontorshus uppförts.

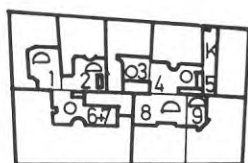


FIG. 9.7  
Kv Cupido, Sundsvall 1971.  
Skydd mot nedfallande byggnads  
delar har måst sättas upp.  
Huset har senare rivits.

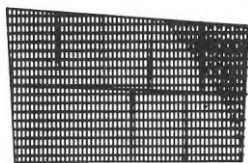


## KV MERKURIUS PLANPÅVERKAN 4

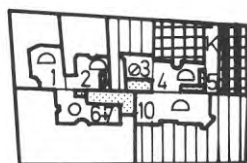
## FIG 9.8



ÄGARKAT 1953



ANV ENL GPL 1954

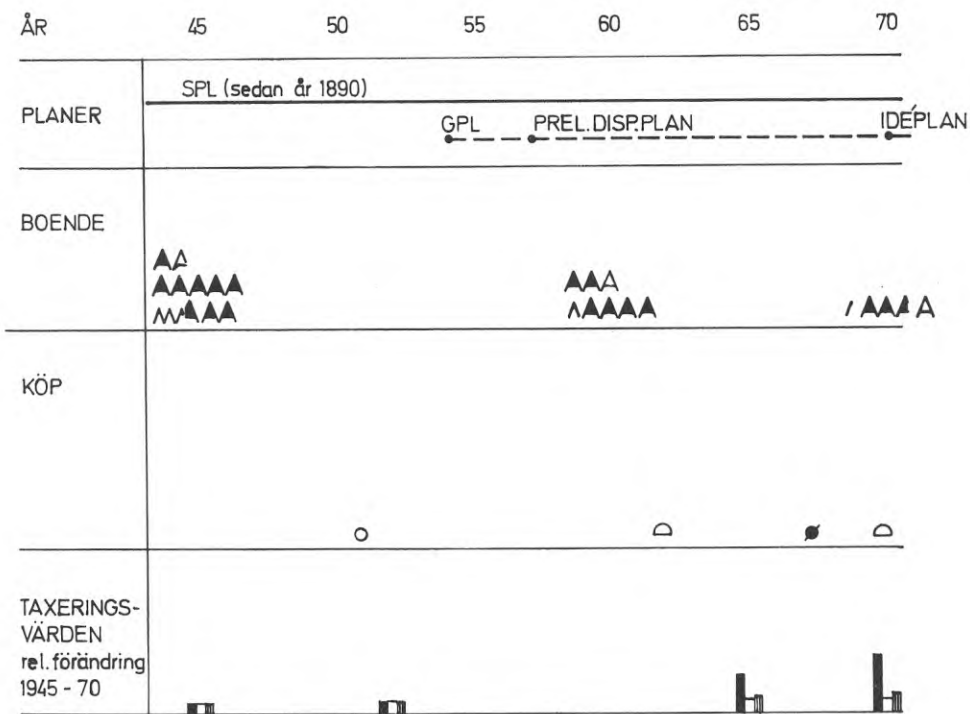


ÄGARKAT 1971

KONDITION 1971

centrumbebyggelse  
 ev. trafikmark

acceptabelt underhåll  
 eftersatt underhåll  
 gravt eftersatt  
 ej inventerade uthus



## TECKENFÖRKLARING

10 boende    ▲ 0-15 år    ○ privatperson    ■ markvärde  
                  ▲ 16-66 år    ◐ bolag e.d. utanför bygg-    □ byggnadsvärde  
                  ▲ 67- år            ◑ kommunen            ■ sammanl. tax.värde  
                  / delat ägande  
                  ● köp mellan närstående

## 9.5 Utvecklingen i kv Mercurius

Kv Mercurius kan ses som exempel på planpåverkan 4 - föreslagen övergång från bostadsändamål till handel och/eller kontorsanvändning, enligt 1954 års plan. Bostadsandelen är visserligen ganska låg - ca 1/4 år 1967 - men genom en exploateringshöjning vid en eventuell rivning och nybyggnad skulle ändå en betydande ökning av lokalytorna kunna uppnås. Kvarteret kan därmed också ge exempel på planpåverkan 5 - samma användning som tidigare men med högre exploatering.

Kv Mercurius kan eventuellt också ses som exempel på planpåverkan 1 - föreslagen ändring till trafikmark. Det nordöstra hörnet hotades av rivning enligt ett av trafikledsalternativen i 1954 års generalplan, men inte i andra alternativ och senare planer. (Se FIG. 9.8)

Kv Mercurius bestod 1970 av 7 fastigheter, bebyggda kring sekelskiftet med stenhus i 3-4-våningar. Underhållet var 1971 ganska gott. Endast det utrymda tullhuset, som hotats av rivning enligt ovan, var i mycket dåligt skick och dess grannfastighet, som också hade vissa stomskador, hade tämligen efter-satt underhåll. Tullhuset har dock senare rustats upp, liksom ett av de bättre husen. (Se FIG. 9.9)

Kvarteret innehöll 1945 ett 50-tal bostadslägenheter. Förutom en hotellbyggnad fanns också många butiker och några kontor. 1970 hade tre fastigheter nästan helt kontoriserats, och de två bostadsfastigheterna innehöll också en stor andel andra verksamheter.

I kv Mercurius har få köp ägt rum. Ett försäkringsbolag köpte dock två fastigheter under 60-talet, varav den ena, nr 10, senare rustats upp. Marktaxeringsvärdet var 1970 för hela kvarteret ca 300 kr per m<sup>2</sup> tomtmark.

Befolkningen har minskat kraftigt i antal, från ca 120 år 1945 till ca 40 år 1970. Inkomstuppgifter saknas för år 1970, men 1960 låg medianinkomsten lågt.



FIG. 9.9

Kv Mercurius, Sundsvall 1971.  
Huset till höger var 1971 ut-  
rymt och i dåligt skick. Båda  
husen har senare rustats upp.



FIG. 9.11

Kv Netto, Sundsvall 1971.  
De äldsta husen i kvarterets  
södra del var 1971 nästan  
helt kontoriserade.

## 9.6 Utvecklingen i kv Netto

Kv Netto kan i likhet med kv Mercurius ses som exempel både på planpåverkan 4 och 5. Också här var bostadsandelen låg, ca  $1/5$ . (Se avsnitt 9.5) Liksom för kv Mercurius kan också planpåverkan 1 spåras. I Generalplan för trafikaneläggningar 1961 föreslogs en gatubreddning, som också genomfördes i samband med en förnyelse av halva kvarteret i slutet av 60-talet. Denna gatubreddning ingick dock i en stadsplan 1961, där förnyelse för handelsändamål samtidigt förutsattes. (Se FIG. 9.10)

En av de 4 fastigheter som 1970 fanns i kv Netto hade i samband med förnyelsen i slutet av 60-talet bildats av tre mindre. Två av de övriga var bebyggda med stenhus i 3 våningar från före 1900, den tredje med ett 4-vånings 40-talshus. Underhållet var tämligen gott. (Se FIG. 9.11)

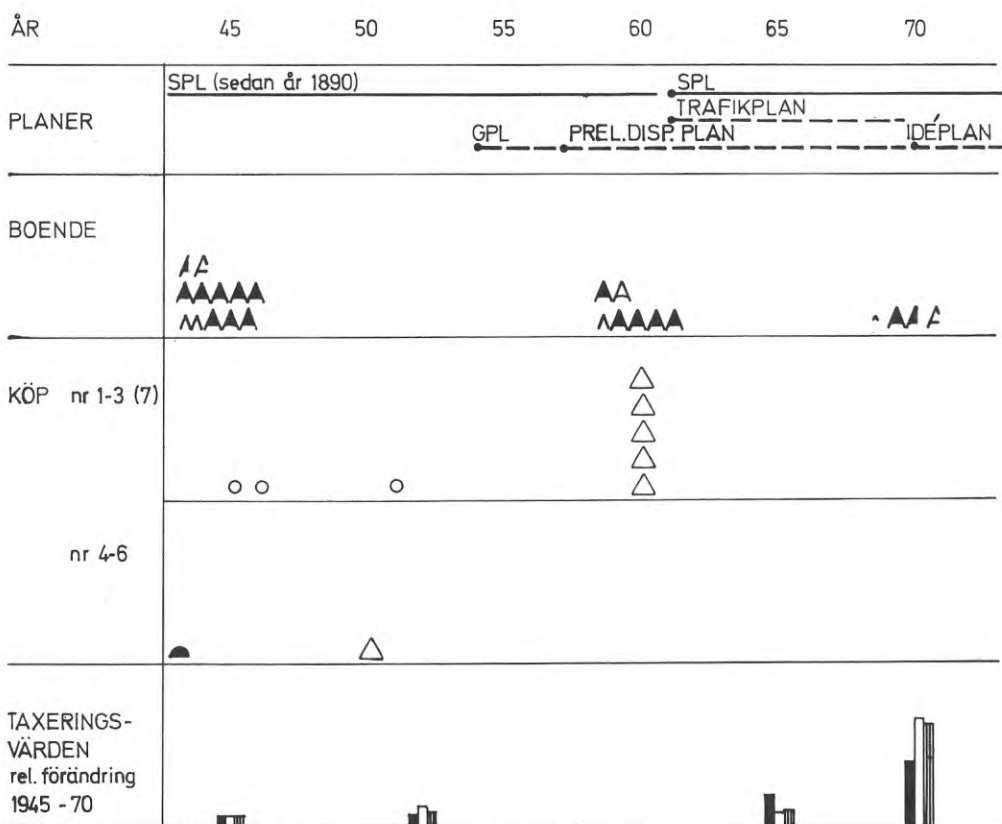
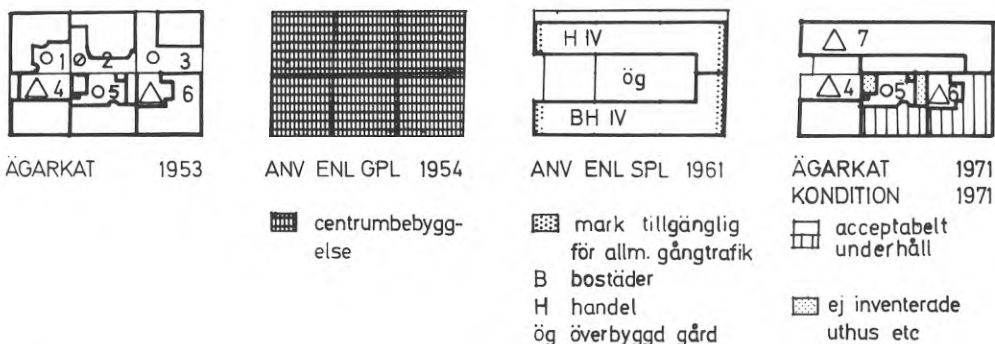
I kv Netto har bostadsandelen minskat starkt under perioden 1945-70. 1945 fanns ca 50 bostadslägenheter, endast ett fåtal kontor men en del butiker och småhantverkslokaler. 1970 fanns endast en fastighet med övervägande andel bostäder.

Två av de tre senare sammanlagda och för handelsändamål förnyade fastigheterna i kv Netto köptes 1960 av en byggnadsfirma och såldes samma år till ett fastighetsbolag som även förvärvade den tredje tomten. Därefter har inga köp ägt rum. Marktaxeringsvärdet har ökat kraftigt i kvarteret under perioden 1945-70, och var 1970 i genomsnitt för kvarteret nästan 375 kr per m<sup>2</sup> tomtmark, vilket är mer än för övriga undersökta kvarter. Byggnadsvärdet låg också högst, naturligt med tanke på den nya bebyggelsen.

Antalet boende i kvarteret, ca 110 år 1945, minskade främst genom kontorisering till ca 20 år 1970. Medianinkomsten låg 1960 lågt, men högre än i kv Mercurius. Uppgifter för 1970 saknas.

## KV NETTO PLANPÅVERKAN 4

## FIG 9.10



## TECKENFÖRKLARING

10 boende	▲ 0-15 år	○ privatperson	■ markvärde
	▲▲ 16-66 år	△ fastighetsbolag, byggnadsfirma	■ byggnadsvärde
	▲▲▲ 67- år	◐ delat ägande	■ sammanl. tax.värde

## 9.7 Sammanfattning

Jämfört med Örebro och även med Linköping var bostadsandelen låg i de studerade Sundsvallskvarteren. Bostadsytan varierade 1967 från 21 % till 53 % av totalytan i de valda kvarteren. Redan vid denna tidpunkt torde emellertid kontoriseringsen ha fortskridit mycket långt; bostadsandelen har med säkerhet varit betydligt högre.

Under 60-talet skedde en omfattande kontorisering av äldre bostads- och affärshus i hela stenstaden. (Bostadsytan i stenstaden minskade med 24 % mellan 1960 och 1967, medan kontorsytan ökade med 27 % under samma tid. Också butik- och lagerytor ökade kraftigt.) Så tycks också vara fallet i de studerade kvarteren att döma av befolkningsutveckling och vid besiktning noterad användning. Nyare bostadshus tycks i högre grad ha behållit sin användning.

Det har varit svårt att särskilja olika typer av planpåverkan, eftersom de översiktliga planer som gjorts inte föreslagit särskilt preciserade förändringar, med undantag för kvarter där parkeringshus föreslagits eller där nya trafikleder kräver rivning av hus. De flesta kvarter i stenstaden har föreslagits få en kommersiell användning med lokaler för butiker och kontor. Bostadsanvändning tillåts men har inte föreslagits få något stöd i planbestämmelser, i varje fall inte före Idéplan 70, där detta diskuteras som en tänkbar möjlighet. I de fall där vissa kvarter eller delar av kvarter avsatts för allmänna ändamål har dessa redan haft sådan användning, och planen har sålunda inte föreslagit någon förändring.

I de 5 studerade kvarteren fanns 1970 23 fastigheter, varav 6 sammanlagda av två eller flera mindre fastigheter. Alla tomter var då bebyggda, Cupido nr 3 dock bara med en garagebyggnad i ett plan och Fliten nr 3 med en bensinstation. Av de 21 återstående fastigheterna var 14 bebyggda före 1900, 4 åren 1901-20 och 3 efter 1941. Samtliga byggnader var uppförda i sten.

De undersökta fastigheterna i Sundsvall var således relativt få och byggnadsbeståndet av en helt annan karaktär än de i de undersökta Örebrokvarteren. Det solida byggnadsmaterialet och den höga exploateringen liksom den omfattande kontorisering som kunde konstateras, har troligen varit starkt bidragande orsaker till det år 1971 övervägande goda underhållet i kvarteren. Nästan alla de då sämre underhållna fastigheterna har senare åtgärdats, antingen genom rivning och nybyggnad eller genom ombyggnad. Det har ju också visat sig i de studerade Linköpingskvarteren att fastigheter som var bebyggda med stenhus och högt exploaterade påverkats mindre - eller långsammare - av olika planförhållanden än lägre exploaterade fastigheter med träbebyggelse.

Ägandeförhållandena i Sundsvallskvarteren följer de allmänna tendenser som funnits i Örebro, dvs ett minskande antal privatpersoner och ett ökande antal juridiska personer - med eller utan bygganknytning - som ägare. (Se avsnitt 5.10) Sundsvallskvarterens centrumläge och låga andel bostäder har inte medfört någon märkbar skillnad därvidlag.

När det gäller fastighetsvärden skiljer sig utvecklingen i Sundsvallskvarteren mer från den i Örebro. Från år 1930 (som ej redovisas) till år 1945 skedde i allmänhet mindre ökning av markvärdet medan byggnadsvärdet rörde sig något uppåt eller nedåt och totalvärdet ökade. Från 1945 till 1952 ökade i allmänhet både mark- och byggnadsvärden. Från 1952 till 1958 låg de sammanlagda taxeringsvärdena relativt stilla men en förskjutning skedde från byggnadsvärden till markvärden. Både byggnadsvärden, markvärden och därmed totalvärden ökade från 1958 till 1965 och ökade ytterligare till 1970.

De köpesummor som erlagts har ofta legat högre i förhållande till taxeringsvärdet än vad som varit fallet i Örebro och Linköping. Eftersom fastighetsbeståndet skiljer sig på väsentliga punkter, är det dock svårt att göra direkta jämförelser.

Sammanfattningsvis kan sägas att de köp av fastigheter som gjorts av byggnadsföretag och fastighetsbolag inom en relativt kort period har lett till rivning och nybyggnad. De planer på gatubreddningar och parkeringshus som funnits, har inte lett till att kommunen köpt in fastigheter som ett led i genomförandet till skillnad från vad som varit fallet i Örebro och Linköping.

Variationen i fastighetstaxeringsvärden mellan kvarteren har varit mindre än i Örebro och Linköping, vilket säkert berott på att Sundsvallskvarteren i fråga om läge och bebyggelse är mera homogena. Taxeringsvärdena i Sundsvall har oftast legat högre än i Linköping, där de i sin tur legat över Örebros värden.

Den i Örebro- och Linköpingsstudierna konstaterade kraftiga minskningen av antalet boende återfinns också i Sundsvall (Se FIG. 9.12), där minskningen dock till större del berott på konvertering än på utglesat boende och rivningar av fastigheter. Dessa centralt belägna kvarter har tidigt haft en relativt hög social status (många hembiträden 1930 och även 1945) varför utrymmesstandarden från början bör ha varit betydligt högre än i Örebro, där ju en stor del av minskningen i antalet boende tycks bero på en ökad utrymmesstandard.

En förskjutning av åldersfördelningen mot allt högre åldrar har, särskilt under 60-talet, ägt rum i hela Stenstaden. Den stora ökningen av andelen äldre personer är också ett gemensamt drag för de studerade kvarteren, medan andelen barn varierat.

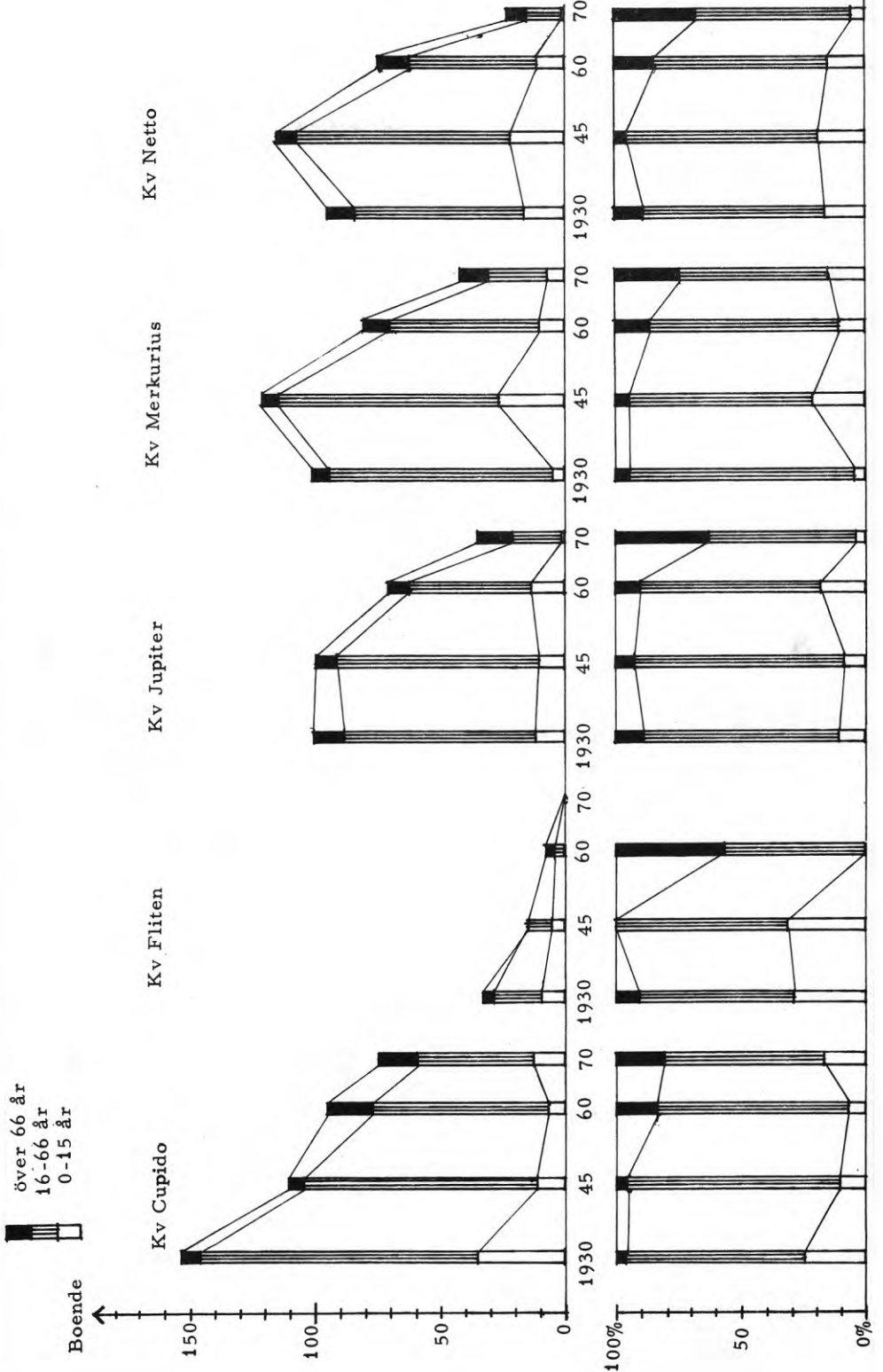
De uppgifter som inhämtats ur mantalslängderna visar ingen koncentration av utländska medborgare till något av de undersökta kvarteren.

Flyttningarna var flest 1945 och var särskilt många i kvarter med då nya fastigheter. 1960 var flyttningarna få och 1970 fanns överhuvudtaget inga nyinflyttade. Dessa senare förhållanden sammanhänger troligen med den pågående kontoriserings.

Då inkomstlängderna för 1970 saknas för flera av de studerade kvarteren har någon närmare bearbetning av inkomstuppgifter-



FIG. 9.12. Antal boende och åldersfördelning kvartervalsvis 1930, -45, -60, -70.



na ej genomförts. De kända uppgifterna redovisas i BIL. 5D. Liksom i Örebro och Linköping har inkomsterna legat ganska lågt i de studerade Sundsvällskvarteren.

Några tydliga skillnader i kvarterens sociala status kan inte utläsas ur insamlade befolkningsdata.

Planintentioner och inträffade förändringar. Den första av de frågor som studierna syftade till att belysa gällde de översiktliga planernas innehåll och karaktär, särskilt vilka förändringar av befintliga förhållanden som föreslås eller underlättas.

Gemensamt för planeringen i de tre städerna Örebro, Linköping och Sundsvall under perioden 1945 - 1970 är att funktioner som handel, kontorsverksamhet och biltrafik prioriteras och att en omfattande förnyelse av byggnadsbeståndet i innerstaden förutsättes. De områden eller fastigheter som utpekats som förnyelseobjekt i planerna är eller var i stor utsträckning lågt exploaterade och bebyggda med äldre trähus som innehåller lägenheter med låg sanitär standard. I Sundsvall har även äldre stenbebyggelse diskuterats i förnyelsesammanhang men dock inte ansetts lika angelägen att sanera bort som äldre, lågt exploaterad träbebyggelse.

Den andra frågeställningen gällde vilka förändringar som inträffat under de år som planerna funnits och kunnat verka - förändringar beträffande fastigheternas ekonomiska värde, ägandeförhållanden, användning, underhåll, bebyggelse samt bostadsstandard och befolkningsförhållanden.

Den omfattande förnyelse som förutsatts i planerna har långt ifrån fullföljts men där förnyelse skett har den medfört avsevärt höjd exploatering och en ökning av lokaler för handels- och kontorsverksamhet. Delar av den äldre bebyggelsen har också rivits utan att ha ersatts av ny. De avrivna, ytorna utnyttjades oftast för biluppställning i väntan på planerade anläggningar. Den bebyggelse som rivits har sannolikt varit i dåligt skick, och underhållssituationen i den kvarstående bebyggelsen var i många fall helt otillfredsställande. Det står också klart att en stark försämring ägt rum från tidigare tillfällen, då bedömningar av bebyggelsens tillstånd gjorts.

Beträffande fastigheternas ekonomiska värde - som det avtecknar sig i fastighetstaxeringsvärdet - var utvecklingen i allmänhet att totalvärdet och byggnadsvärdet ökade från 1945 till 1952 medan markvärdet låg stilla. Från 1952 till 1957 låg totalvärdet nästan stilla, men tyngdpunkten övergick från byggnadstill markvärde. Den utvecklingen blev ännu mer markant genom de följande taxeringarna, och 1970 utgjorde markvärdet den största delen av totalvärdet i en stor del av fastigheterna. Spännvidden mellan fastighetsvärden i centralt belägna kvarter och mer perifert belägna ökade. Taxeringsvärdena har i stort sett följt de köp som gjorts men har legat på en lägre nivå.

Ägandeförhållandena har förändrats kraftigt under perioden. Ett allmänt drag är att ägandeförändringar som berott på dödsfall - arv, boskifte och liknande - ofta inom kort följts av en försäljning av fastigheten. Före år 1955 var fastighetsbolag och byggnadsfirmor sällsynta som fastighetsägare, men därefter ökade deras innehav. Kommunen inkl kommunala bostadsstiftelser har förvärvat ett stort antal fastigheter. Andelen

fastigheter ägda av juridiska personer har hela tiden ökat medan privatpersonernas andel minskat. Ägandeförhållandena har visat sig vara av utomordentligt stor betydelse såväl i fråga om fastighetsunderhåll som beträffande ombyggnad, rivning och nybyggnad och även ha inverkan på bostadsstandard och befolkningsförhållanden.

Förändringar av fastigheternas användning visade sig inte oväntat svåra att kartlägga, med undantag av de fall där rivning och/eller nybyggnad ägt rum. Ett genomgående drag är dock att bostadsytan minskat i alla planpåverkade kvarter där ingen förnyelse skett. De fastigheter där nybyggnad skett har i regel fått en kraftig ökning av lokalytan och av totalytan.

Antalet boende har överlag minskat kraftigt och åldersfördelningen har i de flesta studerade kvarter förskjutits mot allt fler äldre. Minskningen har orsakats både av att bostäder rivits eller fått annan användning och av att hushållsstorleken minskat. I samband med nybyggnad har dock befolkningen i allmänhet ökat, och medelåldern sjunkit.

Medianinkomsten för befolkningen i de studerade kvarteren har ofta varit låg och relativt sett sjunkande, jämförd med städerna som helhet. Detta torde åtminstone till en del ha berott på den höga och ökande andelen äldre. Pensionärer, som annars vanligen är den grupp som bor sämst, hade i de tio Örebrokvarteren en relativt hög bostadsstandard - ca 80 % bodde modernt eller halvmodernt, medan ca hälften av övriga hushåll bodde omodernt.

Förklaringsfaktorer. Avsikten med ett klarläggande av ovan nämnda förhållanden var att ge ett underlag för behandlingen av den tredje frågeställningen - huvudsyftet med föreliggande arbete - nämligen: "Kan något eller några samband spåras mellan framlagda planer och inträffade förändringar? Sammanhänger olika föreslagna planbestämmelser med olika förändringsmönster?"

Att klara samband mellan framlagda planer och inträffa förändringar funnits har visats i kvarters- och innerstadsstudier. För att stadsomvandlingsprocessen skall kunna beskrivas på ett mer fullständigt sätt måste emellertid flera faktorer än planpåverkan tas med; planpåverkan kan inte ensam helt tillfredsställande förklara det förfall och de bebyggelseförändringar som uppträtt i studerade kvarter och stadsområden. Här kommer således också den fjärde frågeställningen in; Vilken roll kan andra faktorer än den fysiska planeringen ha spelat?

Som den första av de förklaringsfaktorer som synes ha haft en väsentlig betydelse i sammanhangen kan ställas den befintliga bebyggelsens karaktär, dess ålder, byggnadsmaterial, stomkondition, lägenhetsstandard samt exploateringsgrad och användning.

Vilken eller vilka av dessa egenskaper som varit mest bestämmande är svårt att avgöra, eftersom de i hög grad samvarierar. Kombinationen hög byggnadsålder, låg sanitär standard,

låg exploatering och trä som byggnadsmaterial kännetecknar enligt kvarterstudier ofta den dåligt underhållna bebyggelsen och sambandet mellan stomskador och bristande underhåll är mycket starkt.

Av officiell statistik (se avsnitt 4.7) framgår att större delen av de lägenheter som rivits saknat wc och centralvärme. En inte obetydlig del, ca 10 %, av de som revs i slutet av 60-talet hade dock såväl denna utrustning som bad, vilket möjligen kan antyda att lägenhetsstandarden inte är den mest bestämmande egenskapen.

Av innerstadsstudierna i Örebro framgår mycket klart att den rivna bebyggelsen så gott som uteslutande varit av trä, med eller utan revetering. Detsamma gäller Linköpings innerstad, enligt uppgifter från stadsplanekontoret. I Örebro har träbebyggelse utan revetering rivits i större utsträckning än reveterade hus. De trähus som byggts om har däremot vanligen varit reveterade, med några få undantag som i regel varit småhus. Dessa skillnader kan förklaras av att de reveterade husen vanligen är byggda senare, med högre exploatering och högre standard.

Mera betydelsefull, troligen avgörande för den typ av förändring som ägt rum, är exploateringsgraden. Den bebyggelse som rivits i Örebro innerstad har varit lågt exploaterad, vanligen har tomtexploateringstalet legat under 1, ofta under 0,5. I de fall där ny bebyggelse har uppförts har man konstaterat att exploateringsökningen varit betydande med höjningar på minst 50 %, ofta det flerdubbla.

De ombyggda hyres- och affärshusen i Örebro har vanligen haft en exploatering kring 1 eller mer.

Om och i så fall hur användningen påverkat bebyggelseförändringar och underhåll är vanskligt att uttala sig om med det underlagsmaterial som stått till förfogande.

Den kontorisering som förekommit i de studerade kvarteren tycks emellertid ha haft en positiv inverkan på underhållet.

Den andra viktiga förklaringsfaktorn är ägandeförhållandena. De olika bebyggelseförändringar som beskrivits i avsnitt 4 - ombyggnad, rivning och nybyggnad - har förekommit i mycket olika utsträckning hos skilda ägarkategorier.

Ombyggnad, som kan betraktas som den mildaste formen av bebyggelseförändring, har till största delen genomförts av privatpersoner och juridiska personer utan anknytning till byggnads- eller fastighetsföretag.

Rivning, som är en helt genomgripande förändring, har i mycket liten utsträckning utförts av privatpersoner eller juridiska personer.

Kommunen, dess bostadsstiftelse och landstinget ägde 1970 ungefär två tredjedelar av de avrivna tomterna i Örebro innerstad. Andelen avrivna tomter var också mycket högt i förhållande till deras sammanlagda fastighetsinnehav.

Även byggmästare, byggnadsföretag och fastighetsbolag hade en högre andel avrivna tomter än vad som motsvarade deras fastighetsinnehav men övervikten var ganska måttlig.

Den nybyggnadsverksamhet som förekommit i Örebro innerstad under perioden 1955-70 har i stor och ökande utsträckning haft kommunen eller dess bostadsstiftelse som byggherre. Byggmästare och övriga privatpersoner har haft en liten och minskande andel av de nybyggda ytorna. Byggnadsfirmor och fastighetsbolag finns inte representerade bland de kända byggherrarna vilket kan bero på att de flesta köp skett på senare år. Övriga juridiska personer har haft en relativt stor och ökande andel av nybyggnadsytan. (För ca 25 % av byggnadsytan har byggherren ej kunnat bestämmas.)

Enligt de utförda kvartersstudierna hade de privatägda fastigheterna det klart bästa underhållet. Byggmästare, byggnadsföretag och fastighetsbolag hade det från underhållssynpunkt sämsta fastighetsbeståndet.

Att fastigheter ägda av privatpersoner och juridiska personer utan byggbranschanknytning hade högre sanitär standard än fastigheter i samma ålder ägda av Stiftelsen Hyresbostäder, byggmästare, byggnadsfirmor eller fastighetsbolag har framgått av innerstadsstudierna i Örebro. Detta kan förklaras av att de förstnämnda ägarkategorierna i högre grad låtit genomföra ombyggnader, men också av de senares inköpspolitik.

De ägarkategorier som finns representerade i undersökningen kan grovt uppdelas i två typer, en bevarandeariktad och en förändringsriktad.

Bevarandesidan har främst representerats av den stora gruppen privatpersoner utan anknytning till byggbranschen. Denna grupp har haft sin inriktning på förvaltning och underhåll, med ombyggnad som den radikalaste åtgärden.

Förändringssidan har, åtminstone i Örebro, företrätts av landstinget, kommunen samt byggmästare, byggföretag och fastighetsbolag. Juridiska personer utan anknytning till byggbranschen har haft flera drag gemensamma med gruppen privatpersoner, t ex låg rivnings- och hög ombyggnadsbenägenhet, men har å andra sidan svarat för en betydande del av de nyuppförda byggnaderna.

Det kommunala bostadsföretaget i Örebro kan också sägas inta en mellanställning med inriktning både på förändring och bevarande, det senare dock först mot slutet av 60-talet. En allmän iakttagelse beträffande förändringar som rivning och nybyggnad är att de ofta föregåtts av köp något eller några år före förändringen.

Som den tredje väsentliga förklaringsfaktorn kommer så planpåverkan, det egentliga föremålet för detta arbete. Frågan om olika slags planpåverkan och därmed eventuellt förknippade förändringsmönster har emellertid visat sig vara svårbe-mästrad. I en del fall har händelseutvecklingen varit lätt att följa och tyda. I andra fall har de kvarter eller fastigheter som studerats varit utsatta för flera olika planpåverkningar. Dels kan en och samma plan ibland ha medgett mer än en användning för en fastighet, dels kan en planpåverkan som inte direkt berör en viss fastighet påverka den indirekt (en trafikled kan t ex medföra störningar för en fastighet även om bebyggelsen inte behöver rivas eller någon del av marken tas i

anspråk). Det har också förekommit att en plan som medfört en planpåverkan efter några år avlösts av en annan plan med annan inverkan som efter ytterligare år följts av en tredje plan med nya idéer.

För ca hälften av de fastigheter i Örebro som 1962 utsattes för planpåverkan 1 - föreslagen övergång till trafikmark - bortföll denna påverkan 1972. Samma sak gäller de fastigheter som legat under planpåverkan 2 - föreslagen övergång till parkeringsanläggning. Liknande förändringar beträffande fastigheter utsatta för planpåverkan 1 och 2 har skett även i Linköping och Sundsvall.

Det har varit mycket svårt att finna exempel på planpåverkan 3 - föreslagen övergång till allmänt ändamål - som endast studerats i Örebro, där nitton fastigheter berörts, därav aderton i samma kvarter.

Planpåverkan 4 - övergång till handel och/eller kontor - har visat sig svår att avgränsa. De kvarter med denna påverkan som studerats har i flera fall senare föreslagits använda för bostadsändamål. Det gäller kvarter både i Örebro och Linköping.

Planpåverkan 5 - högre exploatering - har som tidigare påpekats sällan kunnat skiljas från planpåverkan 4 och inte varit möjlig att studera separat i nämnvärd utsträckning.

Det har också varit svårt att finna kvarter som inte stått under någon planpåverkan och som kunnat användas som jämförelseobjekt. Fyra av de fem kvarter som valts ut har legat under byggnadsförbud, vilket kan betraktas som en typ av planpåverkan. Nästan hela innerstaden i Örebro har legat under byggnadsförbud.

Trots de nyss relaterade svårigheterna kan karakteristiska drag urskiljas för olika typer av planpåverkan om man huvudsakligen beaktar utvecklingen för de fastigheter som endast stått under en typ av planpåverkan och där påverkan funnits en längre tid.

Planpåverkan 1 - föreslagen ändring till trafikmark - kan beskrivas genom följande händelseförlopp: framläggande av plan - kommunala fastighetsköp - förfall och rivning - eventuellt genomförande.

Hastigheten i förändringsförloppet beror i hög grad på hur aktivt kommunen agerar, något som bl a hänger samman med den planerade trafikledens angelägenhetsgrad.

Planpåverkan 2 - föreslagen ändring till parkeringsanläggning - har ett förändringsmönster som kan delas upp på två typiska förlopp.

Med kommunalt engagemang blir utvecklingen: framläggande av plan - fastighetsköp av kommunen (eller kommunalt bolag) - förfall och rivning. Ibland har dock köpen kommit före planen. Någon genomförd parkeringsanläggning fanns inte i någon av de studerade städerna.



Utan kommunalt engagemang märks följande faser: framläggande av plan - fastighetsköpen upphör - förfall.

Planpåverkan 3 - föreslagen ändring till allmänt ändamål.  
Den iakttagna utvecklingen liknar förloppet vid planpåverkan 1, med undantag för att landstinget verkat i stället för kommunen.

Planpåverkan 4 och 5 - föreslagen ändring till handel och/eller kontorsverksamhet samt högre exploatering - kan inordnas i följande förändringsförlopp: framläggande av plan - många fastighetsköp av byggnadsföretag och fastighetsbolag på kort tid - förfall och rivning - ny bebyggelse med avsevärt högre exploatering.

Avsaknad av direkt planpåverkan har gett en lugnare utveckling med få köp, huvudsakligen av privatpersoner. Köpen har tidsmässigt varit jämnt fördelade och underhållet har varit jämförelsevis gott. Byggnadernas kvalitet tycks emellertid här ha haft större betydelse för underhållssituationen och händelseförloppet än vad som varit fallet i fråga om fastigheter som stått under direkt planpåverkan.

De genomförda kvartersstudierna visar att den sociala strukturen undergått vissa förändringar och en social nedgång har kunnat konstateras i flera kvarter. Denna tendens till förslumning har varit knuten till fastigheter av låg standard, med dåligt underhåll och med byggintressenter som ägare. Sambanden med planpåverkan har varit mindre påtagliga och där de förekommit tycks den sociala nedgången vara en sen fas i händelseförloppet.

De tre väsentliga förklaringsfaktorer som beskrivits - bebyggelsens karaktär, ägandeförhållanden och planpåverkan - kan som framgått inte ses som oberoende av varandra. Den befintliga eller tidigare bebyggelsen har ofta påverkat de översiktliga planerna. Planbestämmelser har visat sig ha betydelse för bebyggelsens fortbestånd. Rådande ägandeförhållanden har påverkat planer och planer har påverkat ägandet. Bebyggelsens egenskaper har inverkat på ägandeförhållandena; skilda ägarkategorier har behandlat samma typ av bebyggelse olika.

Bland de ursprungligen uppställda hypoteserna om förfalls- och förändringsorsaker upptogs också inverkan av låneregler, byggnadstekniska bestämmelser och hyresreglering. Dessa frågor har endast varit föremål för begränsade litteraturstudier.

De statliga bostadslånen till ombyggnad av en omfattning som gör resultatet jämförbart med nybyggnad har funnits både för småhus och flerfamiljshus. Villkoren har varit i stort sett desamma som vid nybyggnad. Bostadslån för ombyggnad eller upprustning i mindre omfattning har endast funnits sedan år 1967 och dessa har knappast kunnat få någon verkan under den studerade perioden. De kortare amorteringstiderna för dessa lån har för övrigt medfört att de varit ofördelaktiga jämfört med lån till ombyggnad motsvarande nybyggnad. (Se Arkitekten nr 3/1969)

Som förutsättning för statliga bostadslån har gällt och gäller vissa krav på huset och lägenheterna, bl a beträffande parkeringsutrymme, ljudisolering, brandskydd och sanitär standard. Kostnaderna för de åtgärder som krävts och krävs för att uppfylla gällande normer har i allmänhet varit måttliga och myndigheterna dispensvilliga, enligt Göte Käck: Ekonomiska orsakssammanhang och konsekvenser (bilaga 5 till Torbjörn Björkman: Saneringsmarknad /1972/).

Stadsarkitektkontoret i Örebro anser att det inte varit svårt att få byggnadslov för ombyggnader men att ansökningarna åtminstone tidigare varit få.

Det är dock möjligt att föreställningar om svårigheter att få lån och byggnadslov bidragit till att ombyggnadsverksamheten fått liten omfattning och huvudsakligen omfattat småhus. Endast en eller ett par procent av de lägenheter för vilka lån till ombyggnad beviljats har legat i flerfamiljshus.

Hyresregleringens inverkan på förfalls- och förändringsprocessen är omtvistad. Från fastighetsägarhåll har sagts att de hyror som man fått inte lämnat utrymme för erforderligt underhåll. Att hyrorna i regel skulle ha varit högre om hyresregleringen inte funnits har knappast bestritts. Det är dock inte säkert att högre hyresinkomster skulle ha medfört bättre underhåll.

Frågan om vilken inverkan låneregler, byggnadstekniska bestämmelser och hyresreglering haft på förfalls- och förändringsprocessen kvarstår till stor del obesvarad. Dessa bestämmelser kan naturligtvis ha samspelat med andra förändringsfaktorer, t ex så att byggnadstekniska bestämmelser varit en bidragande orsak till att den gamla träbebyggelsen slagits ut i så stor omfattning. Deras inverkan kan dock knappast ha varit så stark att den dominerat över övriga förändringsfaktorer - bebyggelsens karaktär, ägandeförhållanden och planpåverkan.

Någon uttömmande redogörelse för hur de beskrivna faktorerna påverkat varandra och vilka faktorer eller däri ingående del-faktorer som varit de mest förändringsframkallande kan inte lämnas med det utförda arbetet som grund, men däremot några synpunkter på huvuddragen i förändringsprocessen.

En nära nog nödvändig förutsättning för rivning och förnyelse har varit att tidigare bebyggelse haft låg exploatering. De rivna husen har oftast varit av trä. Stenbebyggelse har i regel haft högre exploatering och inte varit utsatta för planpåverkan i samma utsträckning som lågt exploaterad träbebyggelse. Där planpåverkan eller annat förändringstryck funnits har stenbebyggelsen oftare kunnat motstå denna påverkan så länge att en omvärdering från förnyelse till bevarande hunnit ske.

Låg exploatering i förhållande till den möjliga har emellertid inte varit en tillräcklig förutsättning för rivning och nybyggnad. Fastigheten måste också ägas, i regel förvärfvas, av någon

som vill och har resurser att genomföra en förändring, vanligen representanter för det allmänna eller för byggnadsbranschen.

Den inverkan som planpåverkan får beror på om någon är intresserad av att genomföra planerna eller ej. Kommunen kan till skillnad från t ex byggmästare och byggnadsföretag arbeta efter andra principer än företags- och fastighetsekonomiska. Enligt Käck (1972) har de kommunala bostadsföretagens handlande i regel haft en stark anknytning till kommunens sanerings- och stadsplaneringsambitioner. Därigenom har andra bedömningar än de rent fastighetsekonomiska oftast varit avgörande för fastighetsförvärven.

För att någon annan än kommunen skall medverka krävs att förändringen kan förväntas ge ekonomiskt utbyte. Enligt Käck (1972) har privata byggmästare varit inriktade på att köpa fastigheter som går att tämligen snabbt få räntabla, och man har en mycket klar uppfattning om vad ett köp får kosta.

Om en i plan föreslagen förändring ej är attraktiv för nya investeringar kan den resultera i minskat intresse för underhåll och nybyggnad. Förfallsbilden behöver visserligen ej bli akut, men kan på längre sikt bli allvarlig.

Andra än kommunen kan givetvis vilja åstadkomma förändringar, även sådana som kommunen inte uttryckt intresse för genom planer eller andra åtgärder. Ca 30 % av de fastigheter i Örebro innerstad där nybyggnad skett 1955-70 har t ex inte varit utsatta för någon direkt planpåverkan. (Se kartor, BIL. 1.)

Den stadsförnyelse som skett i Örebro har emellertid till största delen styrts av kommunen, som dels påverkat utvecklingen genom den fysiska planeringen och dels tillsammans med den kommunala bostadsstiftelsen svarat för nästan hälften av nybyggnadsvolymen i innerstaden under åren 1955-70.

Genomförandeperioden. Förnyelseprocessen kan schematiskt uppdelas i tre faser, där den första omfattar tiden för fastighetsköpen, den andra utgör en förfalls- och rivningsperiod och den tredje omfattar uppförande av nya hus (eller motsvarande åtgärder).

När det gäller den första fasen måste man skilja på två typer av köp, dels de som i huvudsak följer avkastningsvärdet och som kan vara inköpta med tanke på fortsatt förvaltning, dels de som förutsätter en förändring och som följs av förfall och rivning.

Perioden från köp till genomförande kan vara relativt kort, fem till tio år, och förfalls- och rivningstiden därmed begränsad. Det har ofta varit fallet när byggmästare svarat för genomförandet men även när det varit byggnadsföretag eller fastighetsbolag. Projekten har omfattat ett fåtal fastigheter, sällan mer än ett halvt kvarter. Planpåverkan har förekommit i en del fall men inte i andra.

I andra fall har förnyelsen dragit ut på tiden. Det har då ofta varit fråga om förändringar som rört hela kvarter eller många fastigheter, t ex förnyelse i samband med gatubreddningar. Planpåverkan har varit regel, och kommunen och/eller en kommunal stiftelse har varit engagerad i genomförandet.

Ett projekt tar naturligtvis vanligen längre tid att genomföra ju fler fastigheter som berörs, främst på grund av att det tar lång tid att förvärva alla fastigheter. Kommunens möjligheter att expropriera har knappast använts. I Örebro har expropriation skett i ett par fall, dock inte i innerstaden.

I många fall har de förändringar som föreslagits i planer aldrig blivit genomförda. Långt dessförinnan kan nya planer ha lagts fram med ändrade intentioner. Föregående plan kan emellertid då redan ha orsakat förfall och rivning, som åtminstone i en del fall framstått som onödiga för genomförandet av den nya planen.

Stadsförnyelse är uppenbarligen en långsam och osäker process, som kan ta flera decennier i anspråk från plan till verklighet.

Fortsatt forskning. Den översiktliga fysiska planering som bedrivits under de senaste decennierna har i hög grad varit inriktad på förnyelse och förändring. En omsvängning tycks emellertid vara på väg; de senaste planerna har präglats av en bevarandevänlig inställning. Byggnormer, statliga lån och bidrag samt hyreslagstiftningen har förändrats under slutet av 60-talet och början av 70-talet bl a i syfte att underlätta bevarande, ombyggnad och upprustning av äldre hus. Intresset för ombyggnad har också ökat bland byggnadsföretagen.

De utförda studierna har beskrivit vad som hänt under en period med förnyelseinriktad planering. Det skulle kunna vara av stort intresse att följa utvecklingen under några år med bevarandeinriktad planering i syftet att få fram likheter och skillnader mellan utvecklingen under respektive perioder och sannolika orsaker härtill.

Det kommunala engagemanget inom stadsförnyelseprocessen förefaller ha varit störst i Örebro, mindre i Linköping och minst i Sundsvall (åtminstone när det gäller innerstaden). Utvidgade studier i Linköping och Sundsvall, motsvarande innerstadsstudierna i Örebro, skulle möjliggöra en jämförelse mellan arten och omfattningen av de kommunala åtgärderna i de tre städerna. En mer fullständig jämförelse av vilken betydelse byggnadsbeståndets karaktär har haft skulle då också kunna göras.

Liknande studier skulle också kunna utföras i andra städer.

## LITTERATUR

Källmaterial i form av planer m m för de studerade städerna redovisas för Örebro i avsnitten 3.1, 4.1 och 5.1, för Linköping i avsnitten 6 och 7.1 samt för Sundsvall i avsnitten 8 och 9.1.

Övrig litteratur

Arkitekten nr 3, 1969. (Svenska Arkitekters Riksförbunds medlemsblad.)

Bjerking, S-E, 1971. Projekt fastighetsdata 2. Rapport till statens råd för byggnadsforskning. Stencil. Uppsala 1971. (Ombyggnad. Fastighetsekonomisk värdering i kommunala saneringsprogram. Statens institut för byggnadsforskning, rapport R29:1973. Stockholm.)

Bjerking, S-E, 1971. Ombyggnad, studier av genomförda moderniseringar. Statens institut för byggnadsforskning, rapport R32:1971. Stockholm.

Björkman, T, 1972. Saneringsmarknad. Rapport till Statens råd för byggnadsforskning. Stencil, Stockholm. (Saneringsmarknad. Statens institut för byggnadsforskning, rapport R39:1974. Stockholm.)

Ericsson, L., Oxenstierna, G., Tollin, C., 1968. Förslumningen av Stockholms innerstad. 3-betygsuppsats vid Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet. Stencil, Stockholm.

Floderus, Åsel, 1970. The renewal of town centres in Sweden. Förnyelse av svenska stadskärnor. The National Swedish Institute for Building Research, Document D7:1970, Stockholm.

Folkesdotter, Gärd, 1973. Stadskärnans behandling under 20 år - analys av 23 översiktliga fysiska planer. Rapport till Statens råd för byggnadsforskning, fotokop.

Gillwik, Linnéa, 1971. Att bo i gamla bostäder. Rapport till Statens råd för byggnadsforskning, stencil, Stockholm 1971. (Statens institut för byggnadsforskning, rapport R1:1972, Stockholm.)

Helander, W & Sundman, M, 1973. Sanering i Finlands städer. Arkitekturhistoriska institutionen vid Tekniska högskolan i Helsingfors. Rapport nr 18 i serien den nordiska trästaden. Otnäs.

/Översättning från finskan. Originalets titel: Saneeraus suomalaisessa kaupungissa, utgivet av Bostadsstyrelsen. Forsknings- och planeringsbyrån, publikationsserie nr A:5, 1972. Helsingfors./

Kaufmann, E, 1974. Plan og virkelighed - en efterundersøgelse. Statens byggeforskningsinstitut, SBI-Byplanlægning nr 20. (Teknisk forlag, København) Harsholm.

Krantz, Birgit, 1969. Förnyelse genom nybyggnad i 85 svenska städer 1957-1966. Statens institut för byggnadsforskning, rapport R39:1969. Stockholm.

Kungl. Bostadsstyrelsen. Förteckning över aktuella låneförfattningar fr o m 1947 t o m 1964. (Otryckt.)

Kungl. Bostadsstyrelsen, 1965. Lån och bidrag till bostäder. Stockholm.

Kungl. Bostadsstyrelsen, 1969. Lån och bidrag till bostäder. Stockholm.

Kungl. Bostadsstyrelsen, 1972. Kort redogörelse för bostadspolitiken i Sverige. Informationsskrift nr 30:1972. Stencil, Stockholm.

Kungl. Byggnadsstyrelsen, 1956. Råd och anvisningar för generalplanering. Allmänna synpunkter. Stockholm.

Kungl. Majt:s proposition nr 91 år 1968 (om hyresregleringens avskaffande).

Käck, G, 1972. Ekonomiska orsakssammanhang och konsekvenser. Bilaga 5 till Björkman, T, 1972. Saneringsmarknad.

SFS no 25, 1874. Kongl. Majt:s nådiga byggnadsstadga för rikets städer, 1874. (Norstedt) Stockholm.

SOS. Bostadsbyggandet 1969. Del 1 och 2. 1970 Statistiska centralbyrån, Stockholm.

SOS. Bostadsbyggandet 1970. Del 1 och 2. 1971 Statistiska centralbyrån, Stockholm.

SOU 1955:35. Hyresregleringens avveckling m m. Stockholm 1955.

SOU 1966:14. Ny hyreslagstiftning. Stockholm 1966.

Stockholms stads statistiska kontor, 1916. Författningar angående byggnads- och brandväsen i Stockholm. (Ändringar av och tillägg till 1874 års byggnadsstadga) (Norstedt) Stockholm.

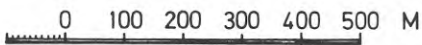
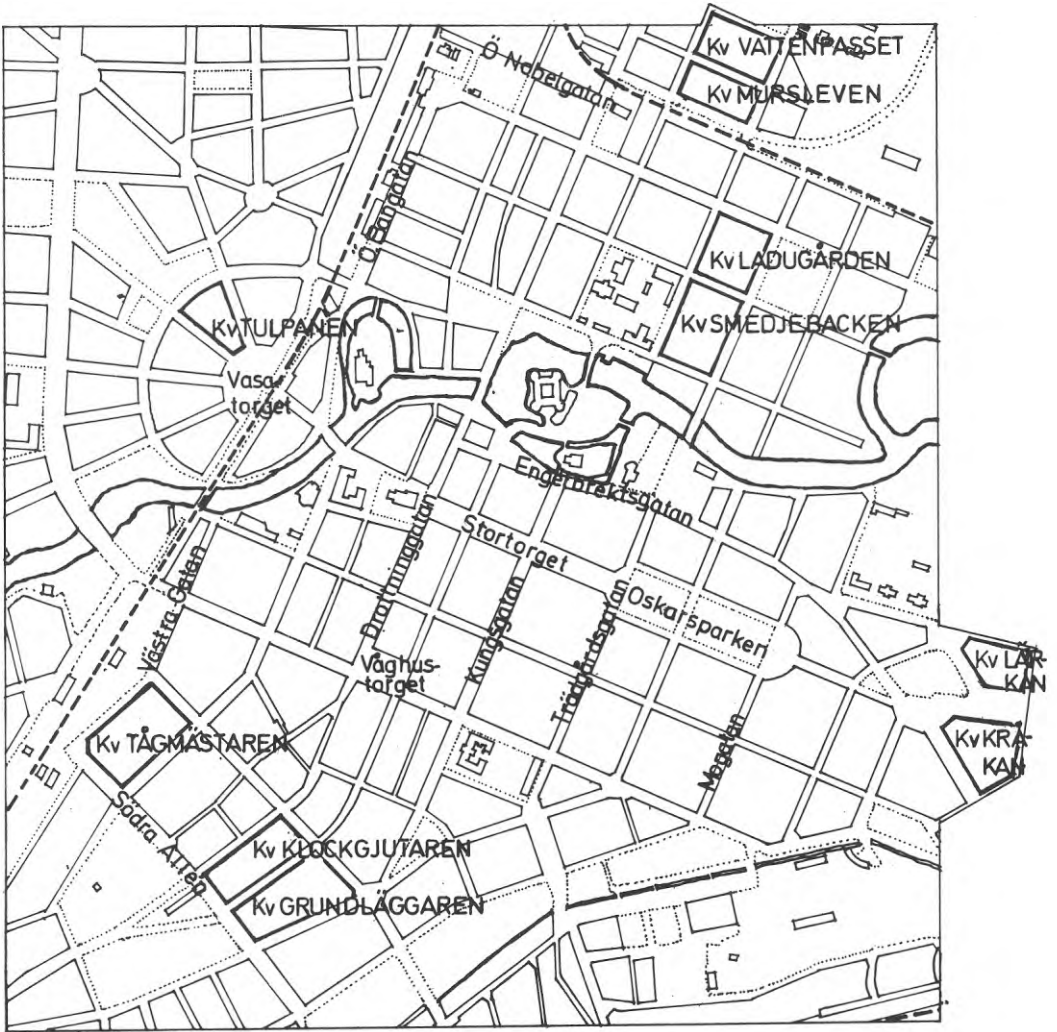




## BILAGA 1

Kartor

# ÖREBRO



ÖREBRO. 1955 års plan och inträffade förändringar.

- Nybyggt 1955-70.
- Rivet 1955-70.

Avgränsning av innerstaden ; IBB:s inventeringsområde.



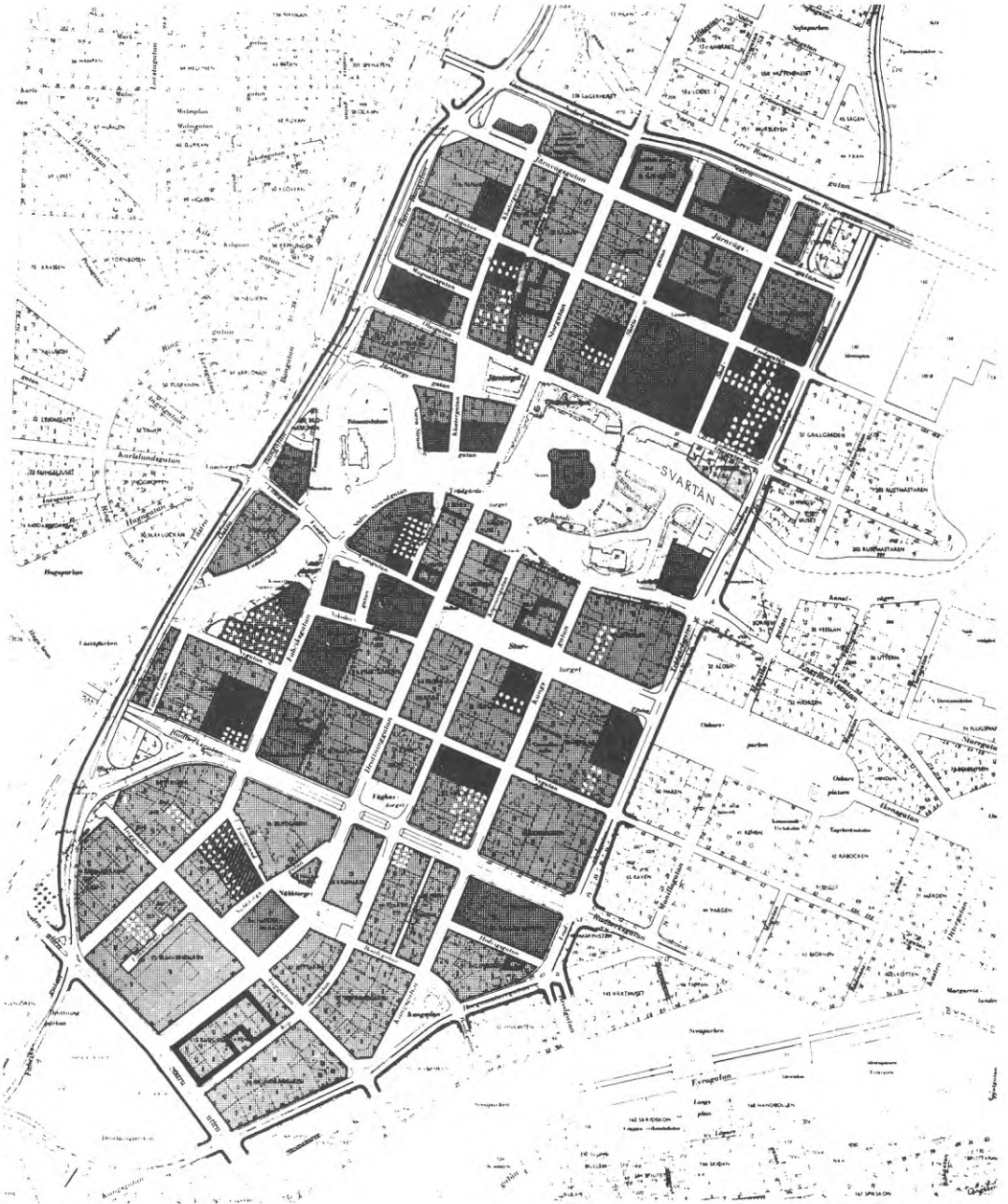
## ÖREBRO GENERALPLAN SANERINGSOMRÅDEN

- Saneringsområde avsett för:
- Bostadsändomål
  - ▨ Citybebyggelse
  - ▧ Industriändomål
  - ▩ Allmän byggnad
  - ▤ Trafikled, park adyl.
- ▬ Område för partiell sanering

0 500 1000 m.

ÖREBRO. 1962 års plan och inträffade förändringar.

- Nybyggt 1963-70.
- ▣ Rivet 1960-70.

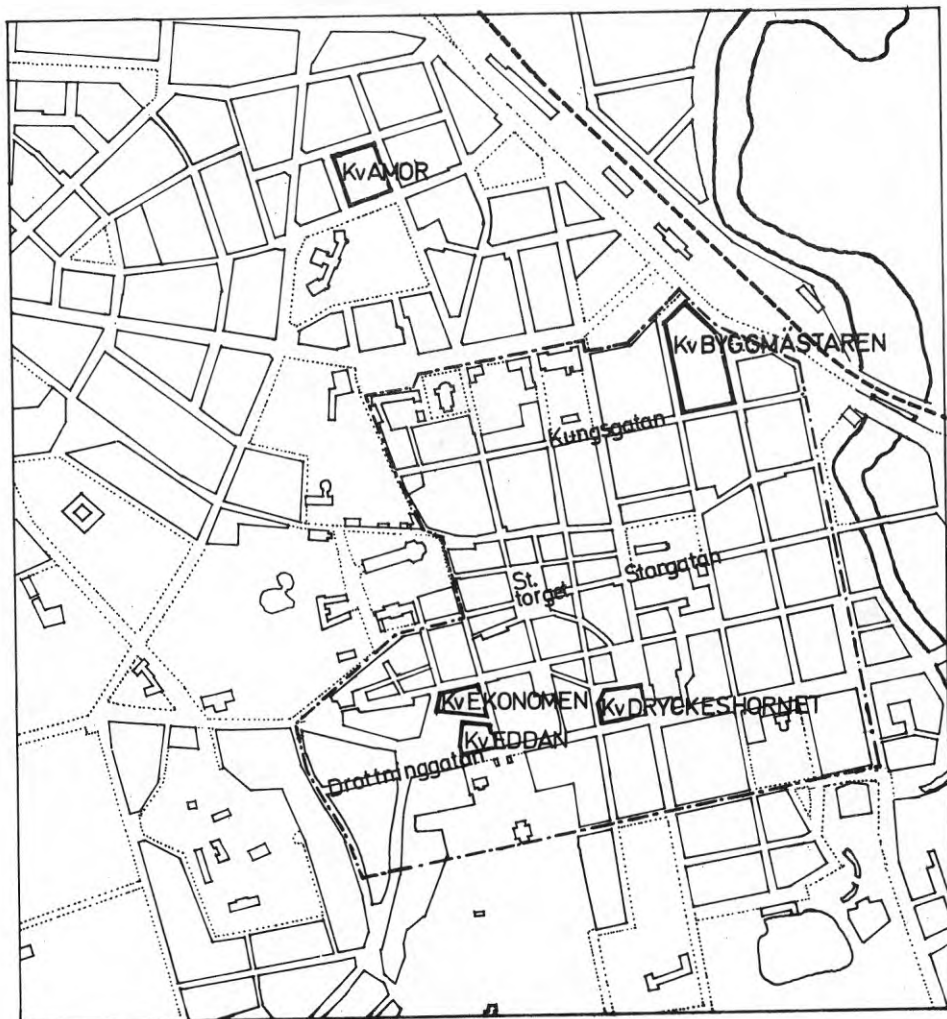



FÖRSLAG TILL GENERALPLAN FÖR  
**ÖREBRO CENTRUM**  
 MARKDISPOSITION



- ▨ Centrumverksamhet och bostäder
- ▨ Garage
- ▨ Allmänt ändamål
- ▨ Park, plantering

## LINKÖPING

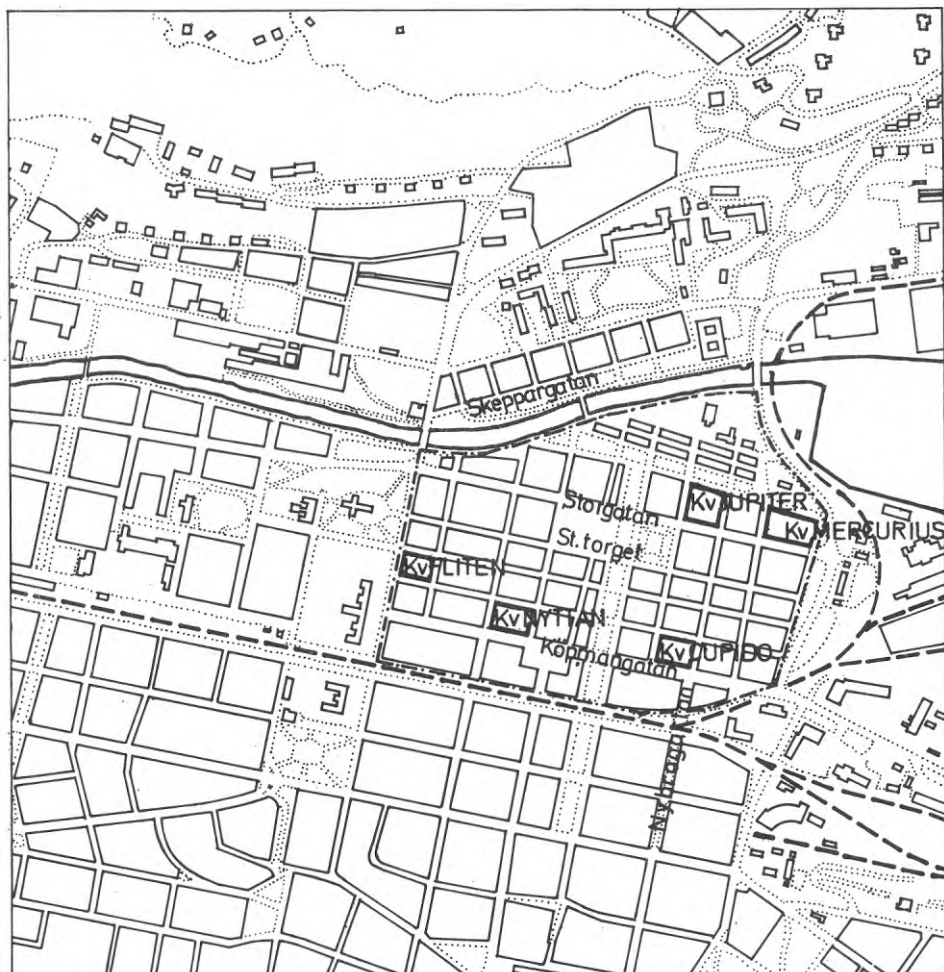


 Avgränsning av city område enligt gen.plan-67.

0 100 200 300 400 500 M




## SUNDSVALL



 Avgränsning av Stenstaden

0 100 200 300 400 500 M




## BILAGA 2

## Fastighetsunderhåll och stomkondition.

Bedömningen av fastigheternas underhåll och stomkondition bygger på en besiktningsmetod som utarbetats av Bjerking Ingenjörbyrå AB, Uppsala. Denna finns beskriven i Ombyggnad. Fastighetsekonomisk värdering i kommunala saneringsprogram. (rapport R29:1973, Statens institut för byggnadsforskning).

Vid besiktningen av fastigheterna har formulär och klassificering som framgår av följande sidor använts. Endast byggnadsdata och teknisk - ekonomisk kondition /belastning/ har noterats. Bedömningen av byggnadsdelarna har skett enligt det poängsystem som beskrivs i rapporten R29:1973, med en skala från 1 till 6 poäng. 6 poäng avser den sämsta konditionen, 3 poäng betecknar "mindre god" och 2 poäng "god" kondition. Ur TEKN EKON KOND Belastning (se nästa sida) har värden för "underhåll" och "stomkondition" erhållits genom följande summeringsmetod:


Underhåll: Värdena för punkterna 5 t o m 9 summeras, för vart och ett med den del som överstiger värdet 3.<sup>a</sup>  
Summan för Tulpanen 7 (och även Tulpanen 1) blir då  $2+2+2+1+2 = 9$ .

Stomkondition: Värdena för punkterna 1, 3, och 4 summeras enligt samma metod som ovan. Summan för Tulpanen 7 blir då  $0+0+0 = 0$ .

Ju högre summorna är, desto sämre är således underhållet respektive stomkonditionen. Maximalt värde för underhåll blir 10, för stomkondition 6.

- a Konditionen beror ju såväl av byggnadsmaterial och slitage som av underhåll, och det senare sätts kanske inte in förrän skadorna fått en viss omfattning. Underhållet har därför ansetts acceptabelt även vid 3 poäng, "mindre god" kondition.



		GÖTSGATAN 3 75222 UPPSALA TEL 018/1494 80		FASTIGHETSDATA Klassificering		Arb. nr		Sida nr					
						2998		4:1					
BIERKING INGENJÖRSBYRÅ AB		Kommun ÖREBRO San.område KV SNÖDROPPEN, ULJAM TULDANEN, VÄRLÖKEN		/ 19		Sign.							
Begrepp nr grupp		Karta nr		Klassindelning									
				5		4		3		2		1	
1 FASTIGHETSDATA YTOR													
1 Fastighetsäg kategori		kommun		statkyrka		aff föret		bost bol		enskilda			
2 Tomtyta ty m <sup>2</sup>		≤ 1000		1001-2000		2001-3000		3001-4000		≥ 4000			
3 Byggnadsyta by m <sup>2</sup>		≤ 200		201-400		401-800		801-1200		≥ 1201			
4 Våningsyta vy m <sup>2</sup>		≤ 400		401-800		801-1600		1601-2400		≥ 2401			
5 Lägenhetsyta ly m <sup>2</sup>		≤ 300		301-600		601-1200		1201-1800		≥ 1801			
6 Bostadsläg yta bly m <sup>2</sup>		≤ 300		301-600		601-1200		1201-1800		≥ 1801			
7 " % av ly		100-81		80-61		60-41		40-21		20-0			
8 Lokalläg yta lly m <sup>2</sup>		≤ 300		301-600		601-1200		1201-1800		≥ 1801			
9 Exploatering vy/ty		≥ 3		3-2		2-1		1-0,5		≤ 0,5			
2 FASTIGHETSDATA EKON													
1 Tax värde tot kr/m <sup>2</sup> ty		≤ 200		201-300		301-400		401-500		≥ 501			
2 " mark " "		≤ 150		151-200		201-250		251-300		≥ 301			
3 " hus " "		≤ 50		51-100		101-150		151-200		≥ 201			
4 Bostadsläg tot ant st		1		2-5		6-20		21-50		≥ 51			
5 " ≤ 1 rk % av tot		100-81		80-61		60-41		40-21		20-0			
6 " yta medelt m <sup>2</sup>		≤ 40		41-60		61-80		81-100		≥ 101			
7 " hyra kr/m <sup>2</sup> bly		≤ 30		31-50		51-70		71-90		≥ 91			
8 Lokalläg användning		lager		saml lok		affär		verkstad		annat			
9 " hyra kr/m <sup>2</sup> lly		≤ 20		21-50		51-80		81-110		≥ 111			
3 BYGGNADSDATA MÅTT													
1 Byggnadsår		-1900		1901-20		1921-30		1931-45		1946-			
2 Ombyggnadsår		-1920		1921-30		1931-45		1946-60		1961-			
3 Hela vån över mark st		1-11/2		2-2 1/2		3-3 1/2		4-4 1/2		≥ 5			
4 Övr vån förekomst		inga		källarvån		soutvån		vindsv		gårdsv			
5 Vån höjd allm bost m		≤ 2,4		2,4-2,6		2,6-2,8		2,8-3,0		≥ 3,0			
6 " källarvån m		≤ 2,0		2,0-2,4		2,4-2,8		2,8-3,2		≥ 3,2			
7 " vindsvån m		≤ 2,0		2,0-2,4		2,4-2,8		2,8-3,2		≥ 3,2			
8 Kryputrymme höjd m		≤ 0,3		0,3-0,6		0,6-0,9		0,9-1,2		1,2-2,0			
9 Trapphusplan yta m <sup>2</sup>		≤ 3		3-5		5-7		7-9		≥ 9			
4 BYGGNADSDATA DIV													
1 Grundlägg (trolig)		fl ojäm		flyt jämn		stödd		halvfast		fast			
2 Gårdskaraktär		sluten		delv slut		öppen		veget-n		trädgård			
3 Stomme bärande väggar		trä		trä/tegel		lättbtg		tegel		annat			
4 Ytskikt framfasad		panel		puts		ädelputs		fasadteg		annat			
5 " bakfasad		panel		puts		ädelputs		fasadteg		annat			
6 " yttertak		papp		tegelpann		Fe-plåt		Cu-plåt		annat			
7 Detaljer fasad		inga		lister		utsmyckn		burspråk		balkonger			
8 " yttertak		inga		frontspis		tinnar		takkupor		altaner			
9 Trapphus standard		ej brandsk		delv brsk		brandsk		hiss		sopnedk			
5 UTRUSTNINGSTANDARD		omod 7-6		omod 5		omod 4		halvm 3		mod 2-1			
6 TEKN EKON KONDITION		dålig 6		dålig 5-4		med 4-3		god 3-2		god 2-1			



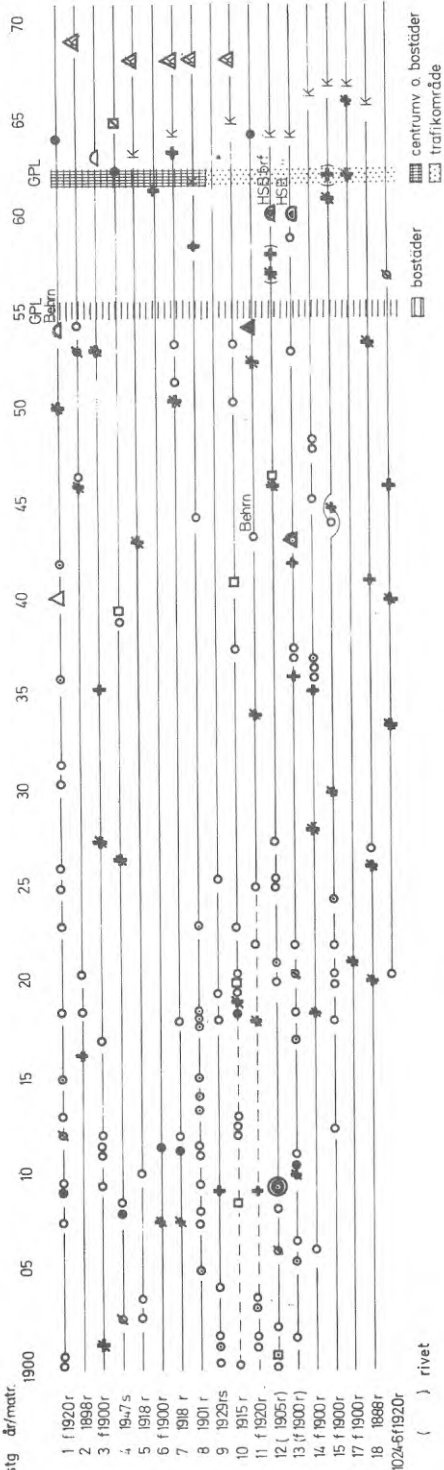


## BILAGA 3C

Örebro kvarteren  
Ägandeförändringar 1900-1970

# KV 59 TÅGMÄSTAREN

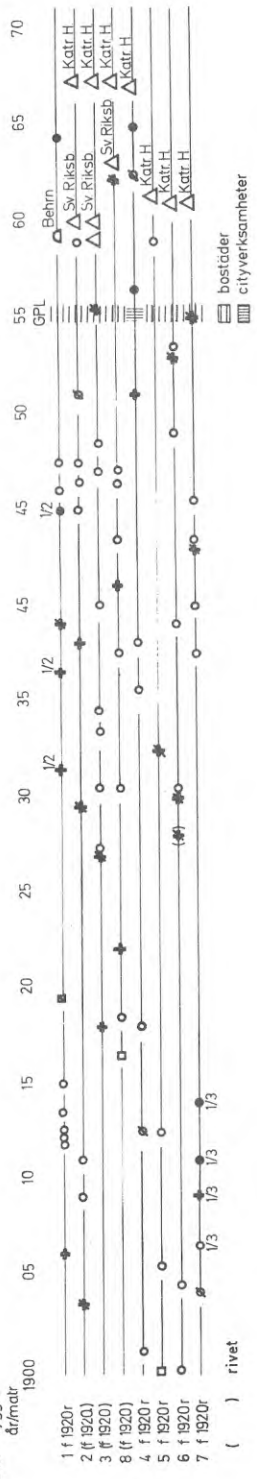
tomt, byggn.  
stg ärr/matr.



# ÄGANDEFÖRÄNDRINGAR

# KV 53 TULPANEN

tomt byggn.  
ärr/matr.

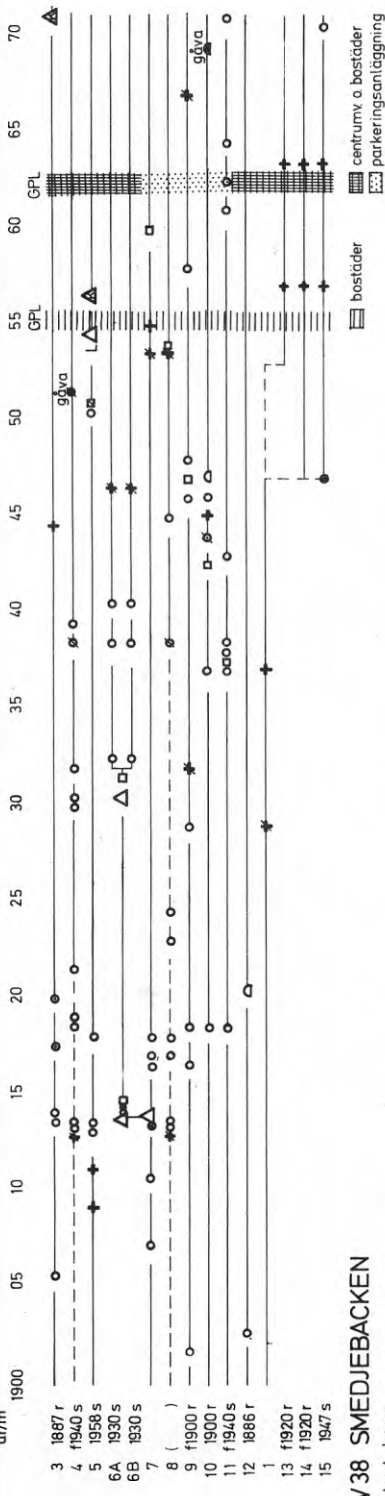


## TECKENFÖRKLARING

- s sten
- t trä
- r rev. trä
- o köp av privatperson
- " " byggmästare
- △ " " fastighetsbolag, byggnadsfirma, e.d
- köp av bolag, e.d utanför byggbranschen
- K " " kommunen
- △ köp el överlåtelse mellan närstående
- överlåtelse av köp
- L köp av landstinget
- + arv
- / delat ägande
- oklara äganderörelser

# KV 27 LADUGÅRDEN

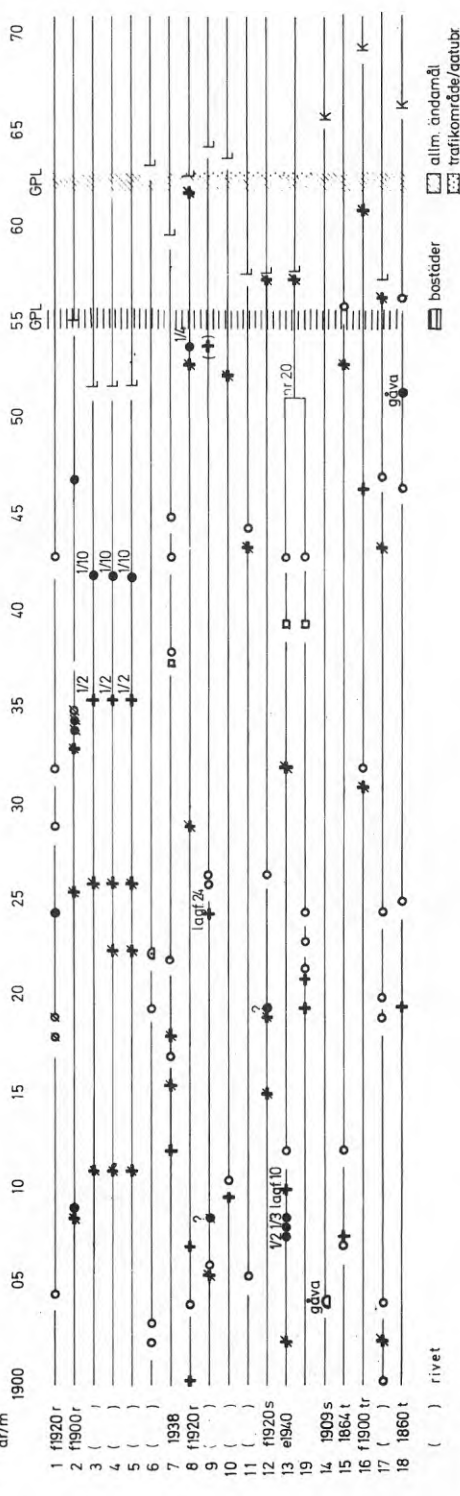
tomt byggn. år/m



# ÄGANDEFÖRÄNDRINGAR

# KV 38 SMEDJEBACKEN

tomt byggn. år/m



### TECKENFÖRKLARING

- s sten
- t trä
- r rev trä
- o köp av privatperson
- " " byggnadsätare
- △ " " fastighetsbolag, byggnadsfirma, e.d.

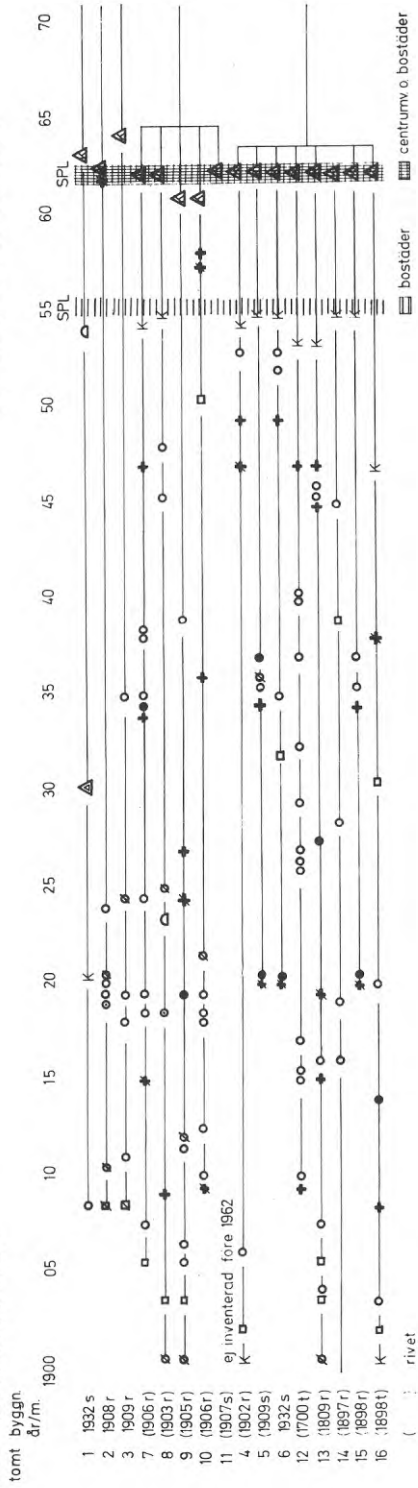
- köp av bolag, e.d. utanför byggbranschen
- K " " kommunen
- △ " " kommunalt bostadsstiftelse e.d.

- ▲ köp el överlåtelse mellan närstående
- △ överlåtelse av köp
- L köp av landstinget

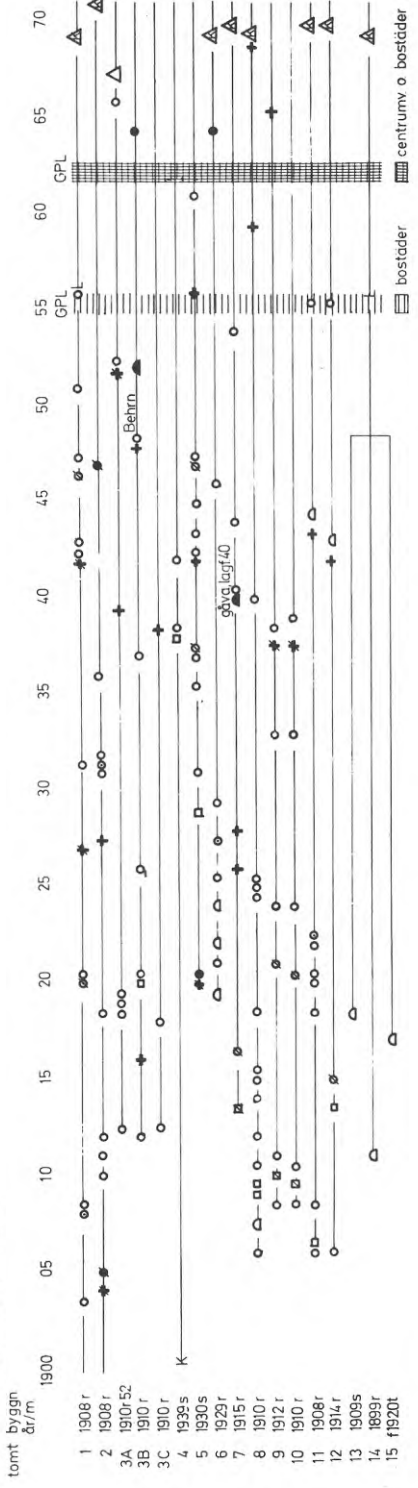
- + arv
- / delat ägande
- oklara ägandeförhållanden
- ▬ bostäder
- ▭ allm. ändamål
- ▨ trafikområde/gatub

# KV16 KLOCKGJUTAREN

# ÄGANDEFÖRÄNDRINGAR



# KV56 GRUNDLÄGGAREN



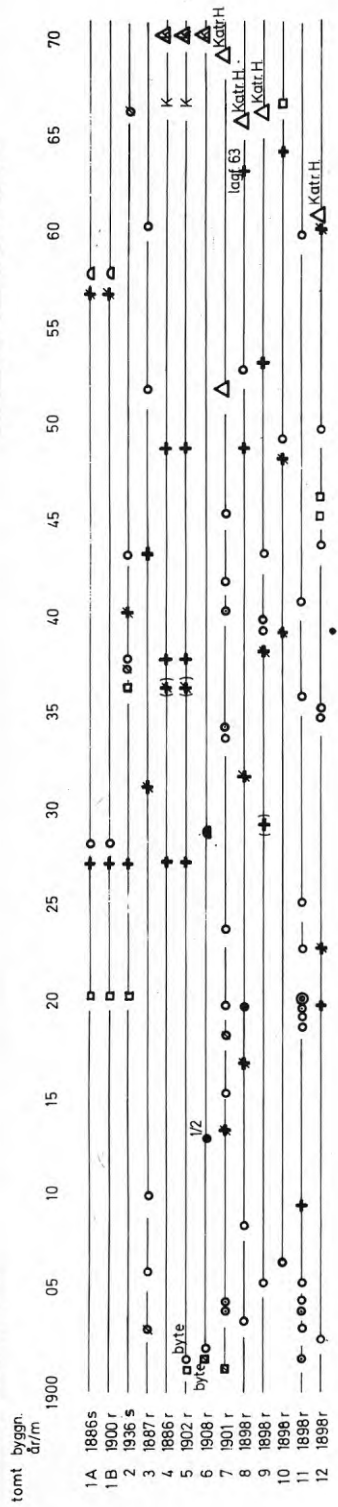
### TECKENFÖRKLARING

- s sten
- t trä
- r rev trä
- o köp av privatperson
- " " byggnästare
- △ " " fastighetsbolag, byggnadsfirma, e.d.
- köp av bolag, e.d. utanför byggbranschen
- K " " kommunen
- △ " " kommunal bostadsstiftelse e.d.
- köp ei överlåtelse mellan närstående
- överlåtelse av köp
- L köp av landstinget
- + arv
- / delat ägande
- oklara ägandeförhållanden

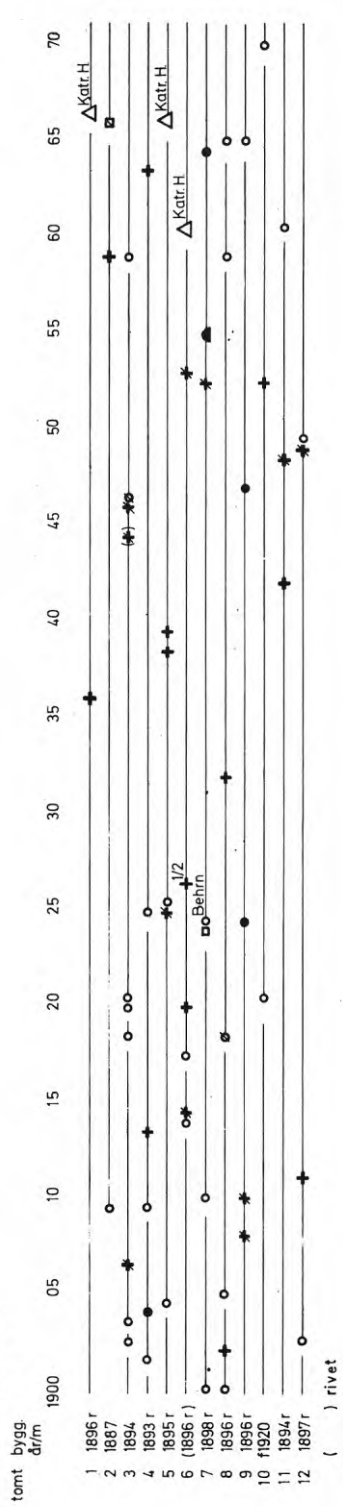


KV 15d VATTENPASSET

ÄGANDEFÖRÄNDRINGAR



KV 15f MURSLEVEN

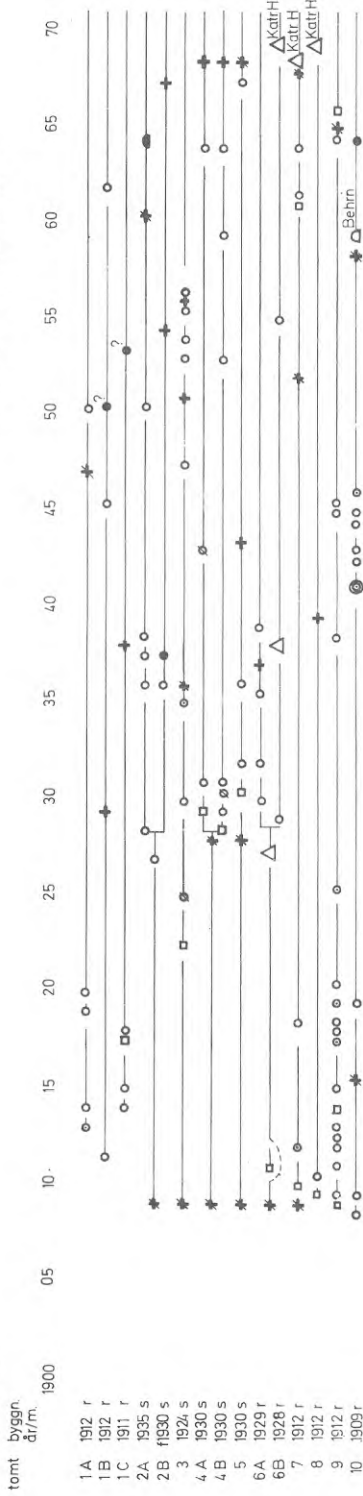


TECKENFÖRKLARING

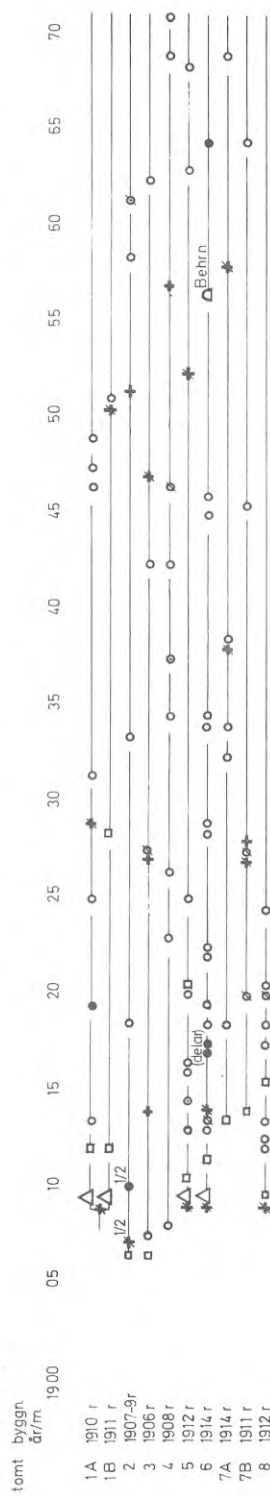
- s sten
- t trä
- r rev trä
- o köp av privatperson
- " " byggnadsstiftelse
- △ " " fastighetsbolag, byggnadsfirma, e.d.
- köp el överlåtelse mellan närstående
- ◐ överlåtelse av köp
- L köp av landstinget
- + arv
- / delat ägande
- oklara ägandeförhållanden

# KV 77 KRÅKAN

# ÄGANDEFÖRÄNDRINGAR



# KV76 LÄRKAN



## TECKENFÖRKLARING

- s sten
- t trä
- r rev trä
- kop av privatperson
- " " byggmästare
- △ " " fastighetsbolag, byggnadsfirma, ed

- △ kop av bolag, ed utanför byggbranschen
- K " " kommunen
- △ " " kommunal bostadsstiftelse ed

- kop el överlåtelse mellan närstående
- kop av landstinget
- △ överlåtelse av kop
- L " " oklara äganderförhållanden

- + arv
- / delat ägande
- oklara äganderförhållanden

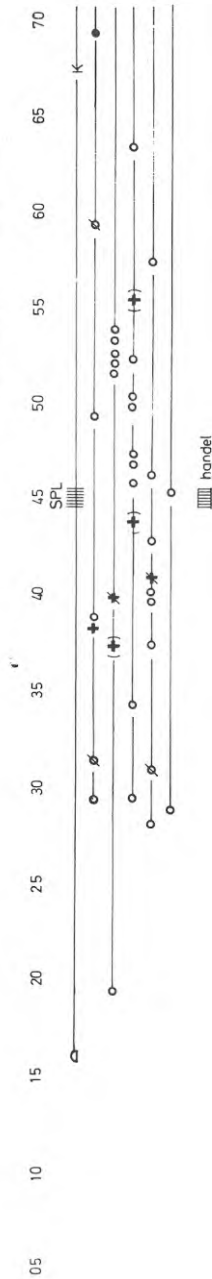
## BILAGA 4B

Linköpingskvarteren  
Ägandeförändringar 1930-1970

### KV AMOR

tomt byggn. 1900  
år/r/m

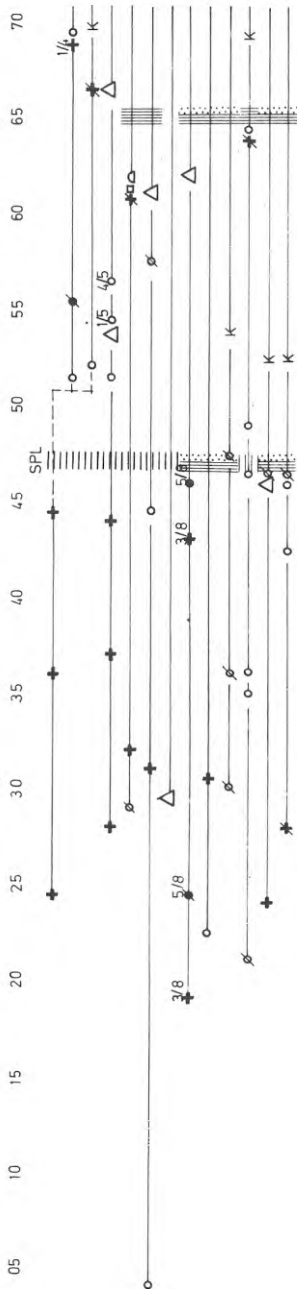
### ÄGANDEFÖRÄNDRINGAR



- 1 1901-20 s
- 2 1931-40 s
- 3 1921-30 s
- 4 1901-20 s
- 5 1901-20 s
- 6 1901-20 s

### KV BYGGMÄSTAREN

tomt byggn. 1900  
år/r/m



- 1 12 f 1900 s
- 13 1931-40 sr
- 2 f 1900 sr
- 3 f 1900 s
- 4 f 1900 rt
- 5 1941 s
- 6 f 1900 r
- 7 f 1900 r
- 8 f 1900 r
- 9 f 1900 s
- 10 f 1900 r
- 11 f 1900 r

( ) rivet

### TECKENFÖRKLARING

- s sten
- o köp av privatperson
- t tra
- r rev trä

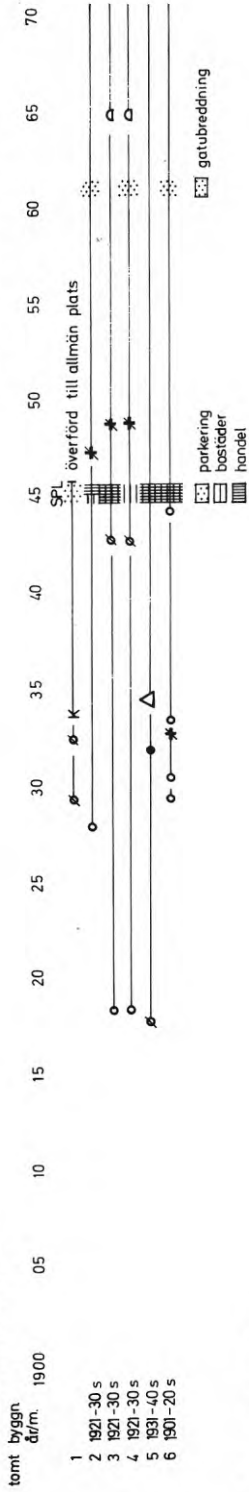
- o köp av bolag, e.d. utanför byggbranschen
- K " " kommunen
- △ " " kommunal bostadsstiftelse e.d.

- köp el överlåtelse mellan närstående
- o△ överlåtelse av köp
- L köp av landstinget

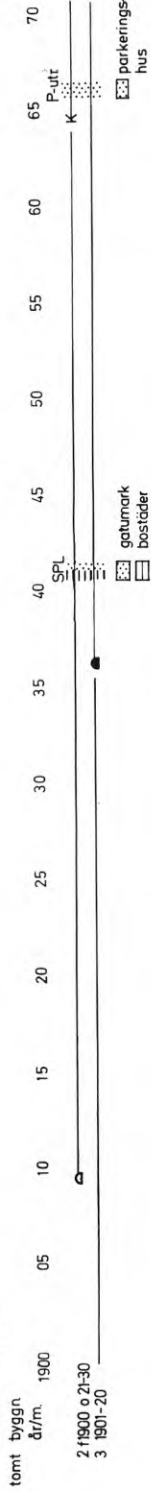
- + arv
- / delat ägande
- oklara ägandeförhållanden

# KV DRYCKESHORNET

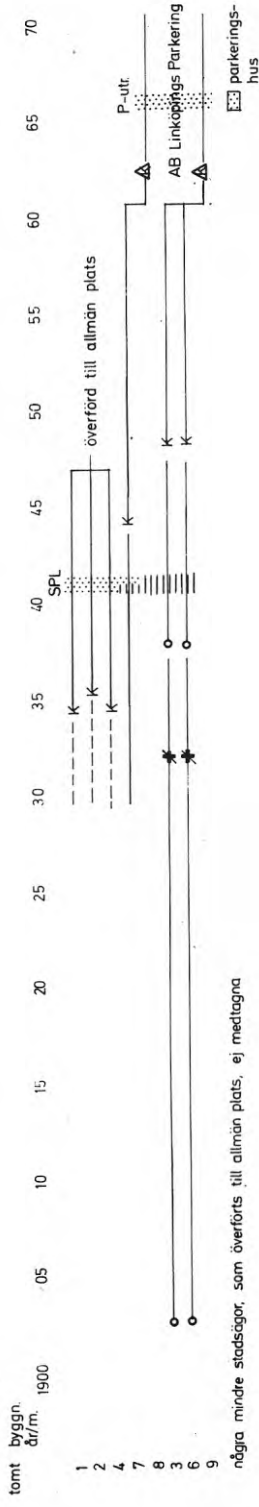
# ÄGANDEFÖRÄNDRINGAR



# KV EKONOMEN



# KV EDDAN



några mindre stadsögar, som överförts till allmän plats, ej medtagna

## TECKENFÖRKLARING

- s sten
- t trä
- r rev trä
- o köp av privatperson
- " " byggnadsstare
- △ " " fastighetsbolag, byggnadsfirma, e.d.

- o köp av bolag, e.d. utanför byggbranschen
- K " " kommunen
- △ " " kommunal bostadsstiftelse e.d.

- köp ei överlåtelse mellan närstående
- o△ överlåtelse av köp
- L köp av landstinget

- + arv
- / delat ägande
- oklara äganderörelser



## BILAGA 5B

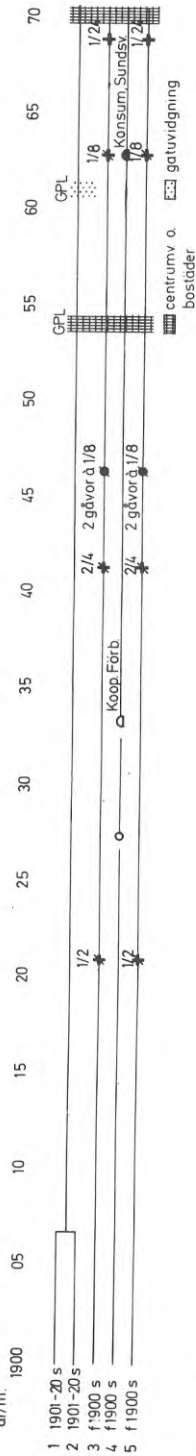
Sundsvallskvarteren  
Ägandeförändringar 1900-1970



## KV JUPITER

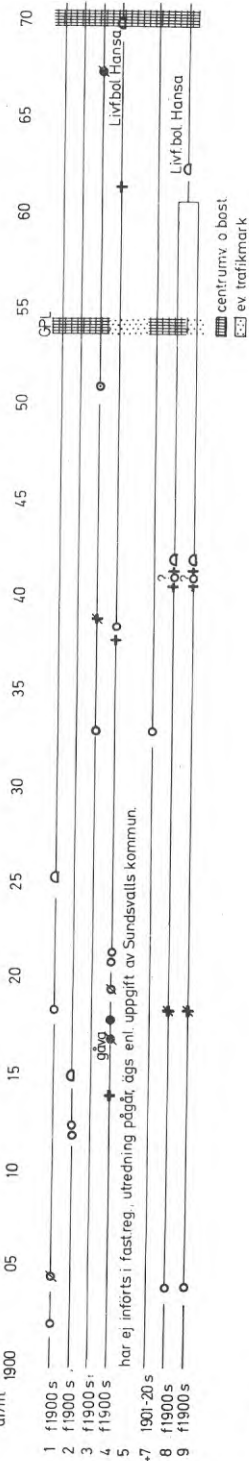
tomt byggn  
år/m.

## ÄGANDEFÖRÄNDRINGAR



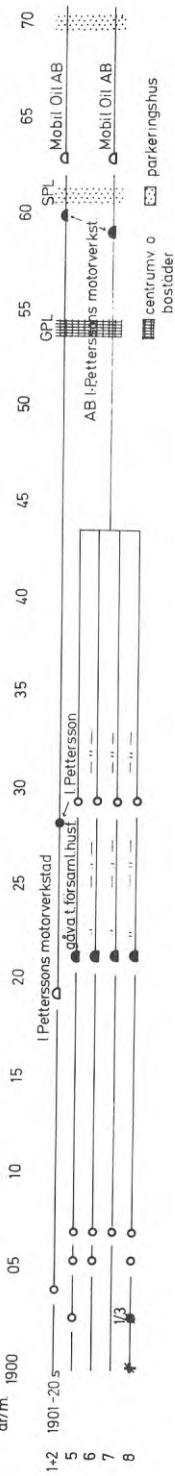
## KV MERKURIUS

tomt byggn  
år/m.



## KV FLITEN

tomt byggn  
år/m.



### TECKENFÖRKLARING

s sten  
t trä  
r rev trä

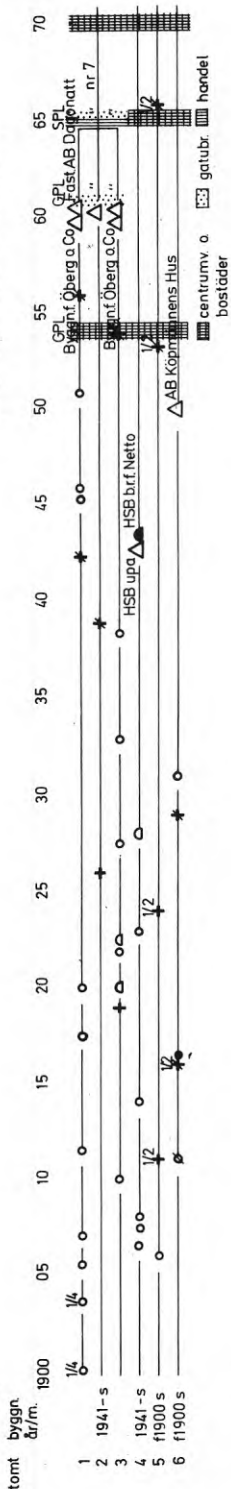
o köp av privatperson  
□ " " byggmästare  
△ " " fastighetsbolag, byggnadsfirma, ed

□ köp av bolag, e.d. utanför byggbranschen  
K " " kommunen  
△ " " kommunal bostadsstiftelse ed.

● köp el överlåtelse mellan närstående  
◉ överlåtelse av köp  
L köp av landstinget

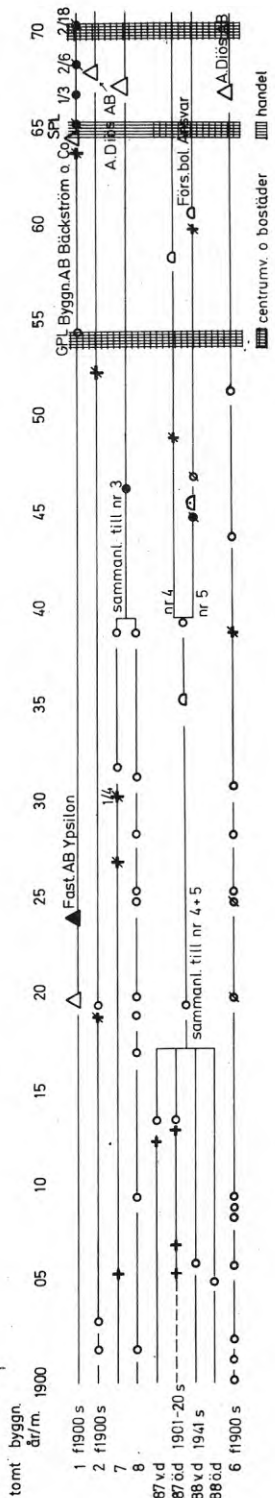
+ arv  
/ delat ägande  
-- oklara äganderörelser

# KV NETTO



# ÄGANDEFÖRÄNDRINGAR

# KV CUPIDO



## TECKENFÖRKLARING

- s sten
- t trä
- r rev trä
- o köp av privatperson
- k " " byggmästare
- Δ " " fastighetsbolag, byggnadsfirma, e.d.
- köp av bolag e.d. utarvför byggbranschen
- K " " kommunen
- △ " " kommunal bostadsstiftelse e.d.
- köp el. överlåtelse mellan närstående
- överlåtelse av köp
- L köp av landstinget
- + arv
- / delat ägande
- oklara ägandeförhållanden



**R53:1974**

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag E 794 från  
Statens råd för byggnadsforskning till Konsthögskolans  
Arkitekturskola, Stockholm.**

**Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm**

**Grupp: samhällsplanering**

**Pris: 28 kronor + moms**