



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

R55:1986

**Boendeinflytande vid plane-
ringen av en småhusgrupp
i Sollentuna**

**Olle Hagerlös
Sture Ljungqvist
Ingvar Thörnblom**

INSTITUTET FÖR
BYGGDOKUMENTATION

Accnr

Plac *fer*

K/144

Bygghorskningsrådet

R55:1986

BOENDEINFLYTANDE VID PLANERINGEN
AV EN SMAHUSGRUPP I SOLLENTUNA

Olle Hagernäs
Sture Ljungqvist
Ingvar Thörnblom

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 781147-6
från Statens råd för byggnadsforskning till Höjer-
Ljungqvist Arkitektkontor AB, Vällingby.

REFERAT

Boendeinflytande blev ett honnörsord under 1970-talet. Formerna för inflytandet kunde dock variera kraftigt. Så skilda ting som kontaktkommittéer, kommunal fritidsverksamhet och lokala aktionsgrupper sorterades in i samma fack som brukarplanerade bostadsområden. Denna rapport skildrar tillkomsten av ett mindre småhusområde i Sollentuna norr om Stockholm, där de blivande husägarna tagit stor del i planeringen av sin framtida miljö.

Rapporten redogör för beslutsfattandet under tillkomstskedet. Vidare redovisas de intervjuundersökningar med de berörda hushållen, som genomfördes dels i samband med inflyttningen, dels efter fem års boende.

Av materialet framgår att hushållen uppfattar denna form av boendeinflytande som positiv och värd att satsa på. Mot de positiva effekterna står den högre resursinsats som krävs för att genomföra ett projekt av detta slag.

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

R55:1986

ISBN 91-540-4575-4

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Liber Tryck AB Stockholm 1986

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	Sid
0. FÖRORD	2
1. SAMMANFATTNING	4
2. BAKGRUNDSBESKRIVNING	6
2.1 Sollentuna kommuns förberedelsearbete	6
2.2 Förberedelsearbete inom arkitektkontoret	7
2.3 Administrativa och politiska överväganden	9
2.4 Spiran-projektets målsättning	10
2.5 Förprojektering	10
2.6 Val av hushåll	12
2.7 Köpeförbindelse för undvikande av avhopp	13
2.8 Byggnadstiden	14
3. ENKÄTUNDERSÖKNINGAR	16
3.1 Syfte	16
3.2 Metod och datainsamling	16
3.3 Generaliserbarhet	16
4. DISPOSITION AV RESULTATREDOVISNINGEN	17
5. TIDEN FRÅN PROJEKTETS START FRAM TILL STRAX EFTER INFLYTTNINGARNA	18
5.1 Information	18
5.2 Arbetsformer	18
5.3 Beslutsformer och valmöjligheter	19
5.4 Tidsåtgång	20
5.5 Motiv till medverkan och problem med deltagande i projektet	22
5.6 Ekonomin	23
5.7 Eget arbete	23
5.8 Sociala kontakter	24
6. ERFARENHETERNA FEM ÅR EFTER INFLYTTNINGARNA	25
6.1 Hushållens tillfredsställelse med sina beslut utifrån de existerande valmöjligheterna	25
6.2 Eget arbete	26
6.3 Sociala kontakter	27
6.4 Kritik och förslag till förbättringar	28
6.5 Synpunkter från Sollentuna kommun	30
7. KOMMENTARER OCH SLUTSATSER	32

0. FÖRORD

Det åligger Sveriges kommuner att tillfredsställa sina invånares behov av bostäder. Detta krav introducerades med 1946 års bostadspolitiska beslut och har kompletterats med styrinstrument av typen planmonopol, markvillkor etc.

Den kvantitativa tolkning av kravet som inledningsvis var allmänt omfattad fick sitt credo under "miljonprogrammets" period 1965 - 1975. Att resultaten av den verksamheten inte helt överensstämde varken med invånarnas verkliga eller med deras upplevda behov av bostäder torde idag framstå som utrett.

Med facit i handen kan man idag anklaga den periodens beslutsfattare för enögdhet, men man får då inte bortse från den bostadsnöd som rådde i landet när lagstiftningen med sina styrinstrument skapades och riktlinjerna för det fortsatta handlingsprogrammet drogs upp. Och faktum kvarstår: upprustningen av det svenska bostadsbeståndet var en storartad prestation i ett internationellt perspektiv.

Många av dem som var verksamma med bostadsplanering under den aktuella tiden var dock otillfredsställda med möjligheterna att få gehör för annat än kvantitativa och ekonomiska krav i projekteringen. De framtida innevånarna i bostäderna var en ganska okänd storhet i planeringssammanhang och uppfattningar om deras behov och önskemål hämtades ur statistiska framskrivningar och diverse tvivelaktiga boendepreferensundersökningar.

Att samarbeta med dem som verkligen skulle flytta in i de hus som planerades introducerades nu som en alternativ beslutsmodell. Denna rapport presenterar ett sådant projekt, kvarteret Spiran i Sollentuna.

I förhistorien till projektet finns Sollentunas tradition som en serie nybyggarsamhällen kring ett antal stationer på stambanan. Här skedde under seklets tidiga år en spontan och delvis oreglerad utbyggnad och inslaget av självbyggeri var stort. Efter hand ökade samhällets insatser och en allt större del av byggandet kom att ske i form av flerbostadshus och gruppbyggda småhus.

I projektets förhistoria finns också idéverksamheten inom ett arkitektkontor, Höjer-Ljungqvist i Vällingby, med lång erfarenhet av planering av bostadsområden. Redan 1952 startades en gruppbebyggelse i Vällingby, med intensivt samråd med de i förväg inbjudna blivande medlemmarna i bostadsrättsföreningen Atlantis för 29 familjer med gemensamhetslokaler för både barn och vuxna, garage och panncentral. Liknande samrådsförfarande har sedan kontinuerligt försökt genomföras för att erhålla vidgad erfarenhet av brukarmedverkan i projekteringen.

Den idé som man bearbetade inom arkitektkontoret var att i stort sett endast ställa rå bostadsyta till kommande invånares förfogande för att möjliggöra för inflyttarna att inom vissa ramar själva gestalta sin bostad.

Dessa idéer i kombination med önskan att utreda hur mycket medverkan i såväl projektering som byggande de bostadssökande verkligen ville och kunde deltaga i liksom även vilka synpunkter kommunens tjänstemän, entreprenören och de olika konsulterna hade på denna form av bostadsbyggande kunde tänkas vara av stort intresse för kommuner med planer på gruppbyggda småhus. Dessa funderingar vann genklang inom Sollentunas kommunförvaltning, projektet förankrades politiskt, ett byggnadsföretag engagerades och ett lämpligt markområde utvaldes.

Vad som sedan skedde skildras i föreliggande rapport, som dels är en redogörelse för det verkliga förloppet, dels är en presentation av två i tiden väl åtskilda intervjuundersökningar med de 12 berörda hushållen.

Rapporten är sammanställd inom Höjer-Ljungqvist Arkitektkontor AB efter ett förberedande arbete utfört inom Sollentuna kommun av framför allt Jan-Erik Eriksson. I arbetet med kapitlen 3-7 har Sten Olsson medverkat. Ekonomiskt har arbetet möjliggjorts genom anslag från Statens Råd för Byggnadsforskning.



Bild 1. Kv Spiran, augusti 1985. (Foto Magnus Nordström)

1. SAMMANFATTNING

Under 1970-talets första år fördes en intensiv diskussion om boendemiljön och boendeinflytandet. Med den tradition, som fanns inom Solentuna och de nya tankegångar, som växte fram var det därför naturligt att i praktiken prova olika metoder. Detta skedde också efter en idé från Höjer-Ljungqvist Arkitektkontor AB. Avsikten med projektet var att pröva en utbyggnadsform, som förenar grupphusets fördelar ur produktions- och kostnadssynpunkt med styckehusbyggandets möjlighet till inflytande på bostad och tillhörande markområde.

År 1975 togs de första initiativen till ett sådant boendeinflytandeprojekt. Många stormöten med de utvalda bostadssökande och individuella konsultationer genomfördes under projekteringstiden sensommaren och hösten 1977. Hösten 1978 var det dags för de första inflytningarna. Det färdigbyggda området består av 12 småhus i kvarteret Spiran i stadsdelen Häggvik.



Bild 2. Kv Spiran, oktober 1979. (Foto Magnus Nordström)

Under en längre period uppföljdes husköparnas attityder till projektet och dess resultat. Uppföljningsperioden löpte från startpunkten för bostadsbyggandet fram till ungefär fem år efter inflytningarna. Avsikten var att se hur erfarenheterna kan utnyttjas i nya projekt samt hur t.ex uppläggning och arbetssätt i så fall bör utvecklas.

Insamlingen av erfarenheterna har främst skett genom två enkäter, som utsänts till var och en av husköparna. Den första behandlade arbetet från bostadsproduktionens start fram till strax efter inflytningarna. Enkät nummer två tog upp de boendes erfarenheter cirka fem år efter inflytningarna.

Resultaten pekade mot att husköparna varit ganska tillfredsställda med den givna förhandsinformationen. Bättre besked efterlystes dock kring frågor rörande ekonomi och tidsplanering. Däremot framfördes inga större anmärkningar mot de bedrivna arbetsformerna. Husköparna tycktes föredra de genomförda kombinationerna av såväl individuella konsultationer som stormöten.

Vidare framkom att arbetena borde utföras på ett sådant sätt att osäkerhetsfaktorer minimeras. (Genom att vidta lämpliga åtgärder kan eventuella avhopp undvikas.) De ekonomiska kalkylerna var den faktor som framför allt oroade hushållen. Frågor rörande denna aspekt bör därför ges en så realistisk belysning som möjligt.

Fram till inflyttningarna nedlade de flesta hushållen mycket tid på egna byggnadsarbeten. Denna tendens höll också i sig under perioden från inflyttningarna fram till dess fem åt förflutit. Bl.a var egna justerings- och kompletteringsarbeten ganska vanligt förekommande.

De två viktigaste valmöjligheterna var husstorlekarna och planlösningarna. Efter fem års bosättning var husköparna ganska nöjda med utfallen av sina val.

Efter alla stormöten och frågestunder fanns vid inflyttningen en ganska stor ömsesidig grannkännedom. Bl.a kände hushållen till civilståndet, yrkena samt barnantalen för de närmaste grannarna. Med detta som grund utvecklades sedan kontakterna. Fem år senare fanns därför tecken, som tydde på goda grannrelationer. Hushållen hjälptes åt då det gällde husvaktning, utomhusstädning och snöskottning. De flesta deltog dessutom i de gemensamma festarrangemangen.

Mot de positiva effekterna står den höga resursinsats från kommunen, projektör och byggare som krävs för att genomföra ett projekt av detta slag. Ur detta arbete kan slutsatser om den riktiga avvägningen härvidlag ej dras. Denna torde ytterst vara en bostadspolitisk fråga.

2. BAKGRUNDBESKRIVNING

Bebyggelsen i kv Spiran i Sollentuna är ett resultat av många parTERS verksamhet. Från skilda utsiktspunkter kan tillkomstprocessen skildras mycket olika. För några parter är tillblivelsen av Spiran ett projekt bland många mer eller mindre likartade, för andra aktörer har det varit frågan om ett av de största och mest livsavgörande förlopp man deltagit i.

Att ge en exakt bild av de frågeställningar och avvägningar som respektive part stått inför i förberedelsearbetet torde vara en i det närmaste omöjlig uppgift. Här skall endast skildras de huvudriktlinjer som väglett kommunen respektive arkitektkontoret.

2.1 Sollentuna kommuns förberedelsearbete

Sollentunas bostadsproduktion under första delen av 1900-talet kan karaktäriseras som en spontan och delvis oreglerad utvecklingsprocess, där inslaget av självbyggeri var stort. Här tillkom flera av de stationssamhällena som i början på seklet växte upp efter stambanorna vid de stationer som låg närmast Stockholm.

Under denna tid fanns praktiskt taget ingen kommunal administration i socknen, och samhällena utformades av de exploatörer som tog initiativ till dess uppkomst. Exploatören lät upprätta en avstyckningsplan som också visade hur vägar och diverse ledningar skulle anordnas, och i samband med tomtförsäljningen kunde exploatören genom kontraktsbestämmelser reglera den tillkommande bebyggelsens utformning.

Äganderätten till gator och ledningar samt bevakning av bestämmelser i tomtkontrakten överläts sedan på särskilda villaägarföreningar, som alltså i många avseenden utförde de uppgifter som idag handlägges av kommunen. Man kan säga att de boende själva bidrog till att forma sitt samhälle.

Under 1930- och början på 40-talen utreddes Sollentunas kommande administrativa status. Resultatet blev bildandet av Sollentuna köping den 1 januari 1944. Den nybildade köpingen övertog sedan successivt de olika föreningarnas anläggningar och administrativa åtaganden.

En aktiv bostadsbyggnadsplanering startade också och resultaten av denna verksamhet kom främst att manifesteras i form av flerbostadshus och gruppbyggda småhus.

Under mitten av 1970-talet när underskottet av bostäder hade utbytts mot ett överskott började en alltmer intensiv diskussion om boendemiljön och boendeinflytandet.

Med den tradition som fanns inom Sollentuna kommun och de tankegångar som växte fram var det därför naturligt att försöka utveckla boendeinflytandet. Inom kommunen hade sedan länge funnits ett intresse av att bygga småhus som är anpassade till de boendes önskemål. Hittills hade dock i huvudsak ett utbud av färdiga småhus och

tomter för individuellt byggande förekommit. Vid denna tidpunkt presenterade Höjer-Ljungqvist Arkitektkontor en idé som passade in i de tankegångar och den tradition som fanns inom kommunen.

2.2 Förberedelsearbetet inom arkitektkontoret

Höjer-Ljungqvist Arkitektkontor är ett medelstort arkitektföretag som sedan sin start 1952 haft en hög andel bostäder i sin produktion. Redan 1952 startades en gruppbebyggelse i Vällingby, med intensivt samråd med de i förväg inbjudna blivande medlemmarna i bostadsrättsföreningen Atlantis för 29 familjer med gemensamhetslokaler för både barn och vuxna, garage och panncentral. Övervägande delen av de småhus som uppfördes genom dåvarande Stockholms Småstugebyrå (numera Fastighetskontorets småhusavdelning, SMÅA) under 50-talet och början av 60-talet ritades också av detta arkitektkontor.

Hustyper som tidigare förekommit mycket sparsamt i Sverige experimenterades fram för att sedan introduceras i stor skala. Hit hör radhus, kedjehus och sammanbyggda vinkelhus. En mycket stor andel av dessa hus uppfördes inom ramen för Småstugebyråns självbyggeriprogram. Detta innebar att husköparna själva uppförde husen. Småstugebyrån upphandlade material och ställde instruktörer till förfogande. Syftet var att bereda hushåll med begränsade ekonomiska resurser möjlighet att anskaffa ett egna hem. Kontantinsatsen ersattes av den egna arbetsinsatsen.

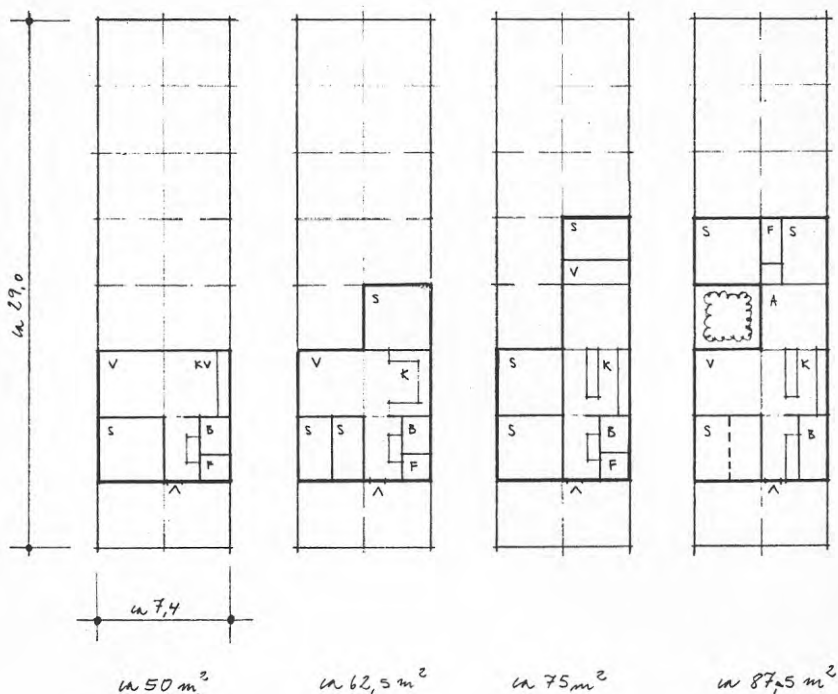
Erfarenheterna av denna självbyggeritradition kombinerade med upplevelserna av de industriella byggmetodernas stora begränsningar bildade grund för de diskussioner som under 70-talet fördes inom arkitektkontoret om alternativa sätt att utforma och producera bostadsområden.

Bland de idéer som bearbetades fanns olika former av utvecklade flerfamiljshus, en utvecklingsriktning som presenterades i förarbetena till God Bostad 5, Kollektivhus, och konkretiserades i programarbete och projektering av kvarteret Stolplyckan i Linköping.

En annan idé hade stora beröringspunkter med självbyggeritraditionen och gick ut på att i stort sett endast ställa "rå" väningsyta i ett flerfamiljshus till inflyttarens förfogande. Hygienrum, diskbänk samt spis i det blivande köket skulle också vara färdiga. Rumsindelning i övrigt skulle bestämmas och utföras av den boende. Denna idé återstår ännu att förverkliga. Likartade projekt har sedermera presenterats av SMÅA, men ej kommit till utförande.

En ytterligare idé var ett "byggglädesystem" för småhus. Basen i detta var ett generellt modulsystem om 3,6 x 3,6 m med vägg- och tak-element som trots ganska ansevärd mått skulle vara lätta att bära. Här återkommer självbyggeritanken i en delvis ny form. Förprojekteringen av ett sådant småhusområde skulle omfatta dels tomtindelning dels utläggandet av ett lokalt modulförbättrings nät. Tomtköparen - inflyttaren skulle sedan i samråd med arkitektkontoret själv bestämma utformningen av sitt hus. En grundenhet som, i likhet med den föregående

idén, innehåller hygienrum och köksfunktioner skulle vara lika i alla hus. Därtill kunde läggas ett varierat antal moduler beroende på behov, ekonomiska resurser och andra förutsättningar. Utbyggbarhet vid framtida behovsökningar var givetvis en planerad möjlighet.



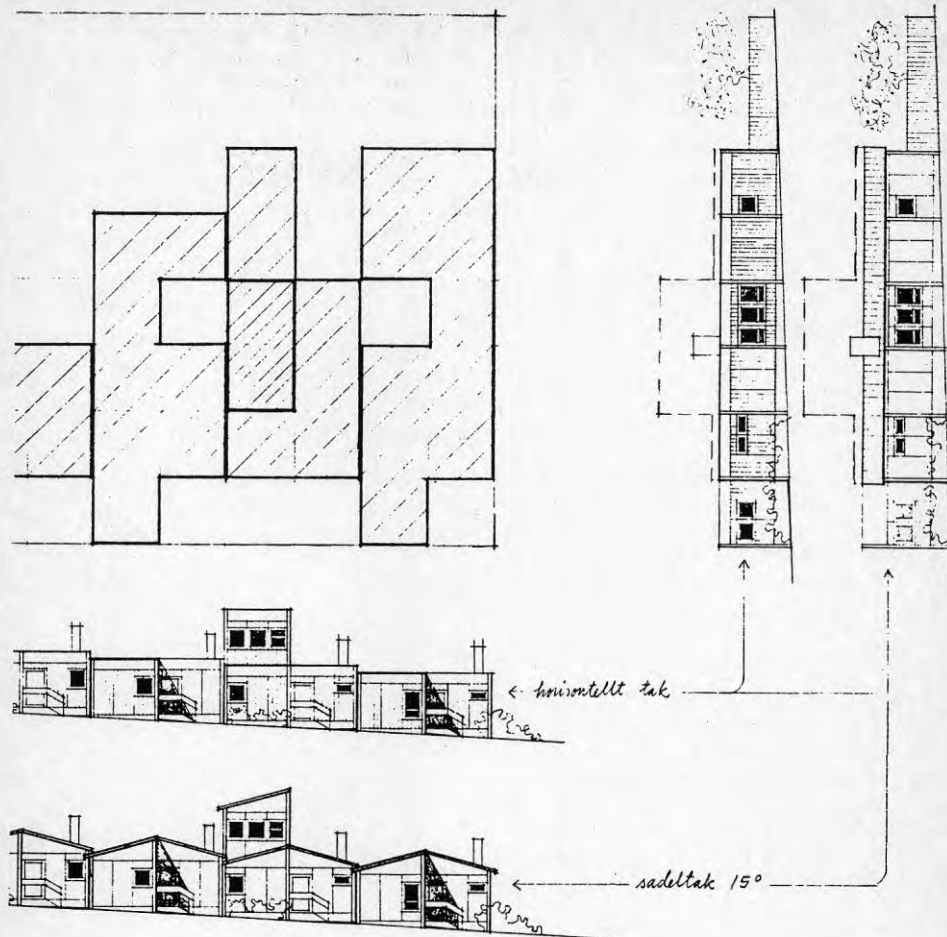
Figur 1. Planlösningsexempel från det ursprungliga idéprojektet. Grunderheten ses längst till vänster

För att undersöka idéns möjligheter och konsekvenser gjordes i projektform ganska omfattande studier av ett tänkt pelar-balk-system med lätta konstruktioner, bl.a masonite-balkar. Exempel på möjliga bostadsutformningar med tillämpning av det föreslagna systemet utarbetades också. Figurerna (Fig 1 och 2) visar utdrag ur detta idéprojekt.

För att tillfredsställa kraven på frihet beträffande planutformning och framtida tillbyggbarhet övervägdes en utformning med horisontella tak, en takkonstruktion som vid denna tidpunkt ansågs så väl utvecklad att inga problem med läckage eller kondens skulle kunna inträffa inom en överskådlig framtid.

Detta idéprojekt presenterades under år 1973 för bostadsbyggnadsansvariga politiker i Stockholmsregionen. Idéerna väckte stort intresse, framför allt i Sollentuna kommun där - som nämnts i föregående avsnitt (kap. 2.1) - diskussion pågick om former för att bygga småhus, anpassade till de boendes önskemål.

Ett samarbete inleddes för att söka förverkliga ett projekt med ett huvudinnehåll av det slag som här beskrivits.



Figur 2. Fasadstudier från det ursprungliga idéprojektet.

2.3 Administrativa och politiska överväganden

Inom Sollentuna drevs projektet av exploateringskontoret, som första gången presenterade det för politikerna under år 1975. Därvid fick kontoret i uppdrag att vidare bearbeta projektet. Det arbete som därefter vidtog bestod bl.a av målformulering samt planering av genomförandet. De kanske viktigaste frågorna som kontoret ägnade sig åt var att finna ett lämpligt markområde samt att finna en lämplig byggherre. Relativt snart fastnade man för ett mindre markområde om ca 10.000 kvm i kvarteret Spiran inom kommundelen Häggvik. Så snart som markområdet var utvalt startade en förprojektering av Höjer-Ljungqvist Arkitektkontor AB.

Parallellt med detta arbete sökte exploateringskontoret en lämplig byggherre. För att uppnå syftet med den uppsatta målsättningen om medinflytande och låga boendekostnader måste byggherren i viss utsträckning arbeta "ideellt". Exploateringskontoret undersökte därvid olika alternativ och sökte i första hand engagera en kommunal byggherre. Detta visade sig emellertid av olika orsaker inte möjligt, var-

för exploateringskontoret kontaktade John Mattson Byggnadsaktiebolag, som visade stort intresse för projektet och meddelade att man var villig att ställa upp som byggherre. Sedermera blev det emellertid ett dotterbolag, AB Garantibus, som engagerades för uppgiften.

Efter det att det inledande arbetet avslutats förankrades projektet politiskt genom beslut av kommunstyrelsen under slutet av år 1976. Vid samma tidpunkt bildades också en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från olika kommunala förvaltningar (exploateringskontor, fastighetskontor och stadsarkitektkontor) samt representanter från Höjer-Ljungqvist Arkitektkontor och John Mattson Byggnadsaktiebolag. I detta sammanhang fungerade exploateringskontoret såsom projektledare.

2.4 Spiran-projektets målsättning

Kommunens målsättning för projektet Spiran formulerades vara att

- pröva en utbyggnadsform, som förenar grupphusets fördelar ur produktions- och kostnadssynpunkt med styckehusbyggandets möjlighet till inflytande på bostad och tillhörande markområde, vad avser utförande och ekonomi,
- åstadkomma ett bostadsområde med hushåll av olika sammansättning och varierande förutsättningar.

Detta skulle ske dels genom de boendes möjlighet att

- välja bostadsstorlek, standard, utrustning, rumsindelning, färgsättning, färdigställandegrad etc,
- påverka utformningen av utemiljön närmast den egna bostaden,
- själva utföra vissa arbeten,

dels genom att kommunen genom särskilda urval i sitt kösystem eller på annat sätt sökte styra fördelningen av hushåll med olika sammansättning till området.

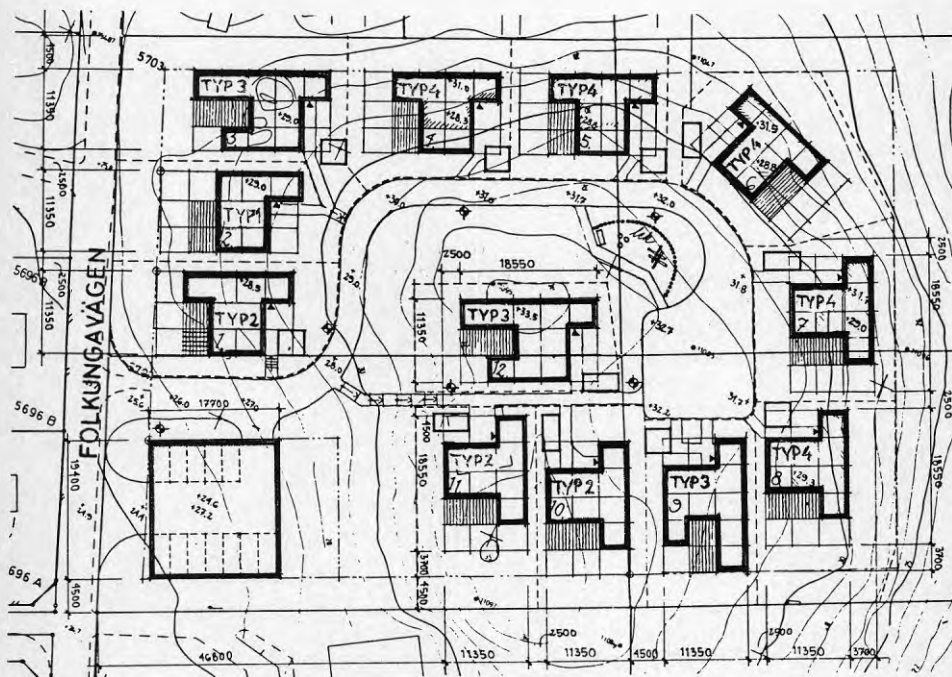
Kommunen såsom ansvarig för bostadsbyggandet och förmedlare av bostäder, producenten och konsulterna skulle härutöver genom projektet kunna skaffa sig erfarenheter för tillämpning i kommande bostadsproduktion;

- av objekt med utökat boendeflytande i allmänhet,
- avseende tekniska lösningar, användbara för att tillgodose kraven på flexibilitet, tillbyggbarhet etc och behov av avsteg från gällande normer och förordningar,
- beträffande de resurser som från dessa intressenter krävs för att genomföra ett projekt av denna typ.

2.5 Förprojektering

Den förprojektering, som var nödvändig innan fördelning av hus på kommande boende kunde ske, innebar förändringar av det tidigare presenterade (kap 2.2) idéprojektet.

Tomtförutsättningarna innebar en stark begränsning av frihetsgraden i projektet. Den valda tomten var en ytterst kuperad del av Stockholmsåsens (Brunkebergsåsens) krön. En helt fri utbyggbarhet förutsätter ju egentligen en i det närmaste plan byggnadsplats. Detta gjorde att ett begränsat antal hustyper, konstruerade enligt den ursprungliga "byggglädans" principer, fick utväljas och inpassas i terrängen. Fyra husutformningar valdes för det fortsatta arbetet. På grund av projektets ringa storlek - endast 12 hus rymdes på den utvalda tomten - övergavs också de ursprungliga tankarna om prefabricering av lätthanterliga element. Traditionellt platsbygge blev i stället aktuellt. Detta medförde ytterligare begränsningar i möjligheterna till individuell utformning av de olika husen och stor egen arbetsinsats. Se även situationsplanen (Figur 3).



Figur 3. Situationsplan, kv Spiran

De fyra hustyper som slutligen kunde presenteras för de presumtiva boende var av mycket olika storlek. Det minsta föreslagna huset (Typ 1) var ett enplanshus på 78 m². I stigande storleksordning följde sedan två enplanshus på 104 m² (Typ 2) och 130 m² (Typ 3). Det största huset (Typ 4) hade en yta på 178 m², uppdelad på 100 m² i ett huvudbostadsplan och 78 m² i ett souterängplan.

Den önskade kvaliteten att projektet skulle innehålla bostäder med mycket olika storlek var alltså möjlig att tillfredsställa. Fördelningen blev 1 hus av Typ 1, 3 st vardera av Typ 2 och 3 samt 5 st av Typ 4.

Gemensamt för samtliga hus var en "kärna" med mätten 7,2 x 10,8 meter uppbyggd av sex stycken moduler om 3,6 m x 3,6 m. Det minsta huset (Typ 1) bestod endast av denna kärna. Övriga hus hade ett varierat antal ytterligare moduler om 3,6 m x 3,6 m tillagda till kärnan.

Konstruktionen i husen var ett platsbyggt pelar-balk-system med primär bärning i modulnätets skärningspunkter och med bärlinor i form av limträbalkar i modullinjernas riktning. Endast ett fåtal pelare behövde alltså insättas utöver bärningen i yttervägg. Platsen för dessa pelares placering var dock synnerligen låst. Trots denna restriktion medförde konstruktionen stor frihet beträffande den inre dispositionen av husen och beträffande håltagningar i fasad för dörrar och fönster.

2.6 Val av hushåll

En strategiskt betydelsefull fråga var vilka som skulle erbjudas att delta i projekt Spiran. Tre olika köer diskuterades därvid.

- A. Kommunens småhuskö
- B. Kommunens tomtkö
- C. Speciell kö för projektet

Eftersom de personer som finns i dessa olika köer kan förväntas ha olika önskemål beträffande sin bostad kan urvalsprincipen ha viss inverkan på resultatet. Ser man till vad som i normalfallet erbjuds respektive kö kan man säga att till småhuskön erbjuds statligt belånade radhus och kedjehus, till tomtkön erbjuds tomter för individuellt byggande. En speciell kö för projektet kan naturligtvis utformas på ett flertal olika sätt. Om man i detta fall hade valt att gå helt utanför tomt- och småhusköerna erbjuds dessa personer i stort sett bara småhus på den fria marknaden och dessa har för närvarande ett betydligt högre pris än statligt belånade hus, som förmedlas via kommunens småhuskö.

Eftersom en av målsättningarna med projektet var att "pröva en utbyggnadsform, som förenar grupphusets fördelar ur produktions- och kostnadssynpunkt med styckehusbyggandets möjligheter till inflytande på bostad och tillhörande markområde vad avser utförande och ekonomi" var det naturligt att valet stod mellan tomtkön eller småhuskön. Slutligen valdes att erbjuda de personer som stod i småhuskön att delta i projektet.

Vid den tidpunkt då det var dags att gå ut till småhuskön med information erbjöds också hus inom ett annat område av kommunen (Tegelshagen). Detta gjorde att inbjudan till ett informationsmöte utsändes till 300 personer som stod först i småhuskön. Tillsammans med inbjudan utsändes också en skriftlig information om projektet.

Ambitionen var i detta sammanhang att försöka göra en enkel och lättförståelig information, som både skulle belysa för- och nackdelar. I informationen skulle klart framgå eventuella svårigheter som skulle kunna uppkomma. Avsikten var alltså att från början försöka få med de personer som var verkligen intresserade av projektet, eftersom också svårigheter skulle uppstå om ett stort antal avhopp skulle komma att ske i ett sent skede av projektet.

Som ett komplement till den skriftliga information som utsändes tillsammans med inbjudan gavs vid informationsmötet en muntlig information. För att göra informationen så konkret som möjligt presenterades vid detta tillfälle förslag till situationsplan samt ritningar för de fyra olika hustyper som framtagits vid förprojekteringen. Vidare gavs möjlighet till frågor och diskussion. Informationsmötet besöktes av ett hundratal personer.

Efter det första informationsmötet fick de som var intresserade skicka in en intresseanmälan till kommunen, som efter vissa speciella urvalskriterier valde ut ett antal personer som kallades till ett första planeringsmöte. I detta skede var det känt att det skulle bli tolv hus inom området, varför 12 hushåll kallades. Dessutom utsändes kallelsen till fyra reserver. Det visade sig emellertid att samtliga 12 ordinarie hushåll som utvalts var intresserade av att fortsätta, varför reserverna kunde uteslutas från det fortsatta arbetet. Tillsammans med de 12 hushållen hölls sedan ett antal planeringsmöten, i stort sett under hela år 1977.

2.7 Köpeförbindelse för undvikande av avhopp.

I samband med de inledande diskussionerna hur projektet Spiran skulle finansieras kom frågan upp hur köparna skulle bindas till objektet. En bindning ansågs nödvändig för att försäkra sig om att endast de verkligt intresserade skulle få vara med och påverka utformningen av objektet.

Exploateringskontoret i Sollentuna fick i uppdrag att utforma förbindelsen som skulle utgöras av två steg, förslagsvis 500,- i ett relativt tidigt skede och 5.000,- i ett senare skede när köparens specifika och familjeanpassade önskemål skulle appliceras på bygghandlingar för respektive tomt.

Förbindelserna utformades enligt nedan:

B e t a l n i n g s f ö r b i n d e l s e

Sollentuna kommun tillsammans med Höjer-Ljungqvist Arkitektkontor AB och AB Garantihus engagerade i ett projekt för utveckling av experimentell småhusbebyggelse i syfte att konkretisera vissa tekniska, sociala och miljömässiga funderingar kring boendet. I första hand är avsikten att åstadkomma en bebyggelseform där husköparna för ett större inflytande på sin framtida boendemiljö. Detta innebär bl.a att husköparna kommer att ges möjlighet att påverka huset i enlighet med sina egna önskemål.

Anvisning av hus till köpare i projekt Spiran sker på ett tidigare stadium än som eljest är vanligt. Under arbetets gång tillskapas sedan bostäder som i viss utsträckning är "skräddarsydda" för respektive hushåll. Av denna anledning orsakar ett avhopp från projektet problem och kostnader. Det har därför ansetts skäligt att de presumtiva husköparna förpliktas att svara för sådana kostnader som orsakas av ett

eventuellt avhopp. Kostnaderna har schablonmässigt beräknats till 500 kronor om avhopp sker under projektets inledningskedje och ytterligare 4.500 kronor om avhopp sker när arbetet för tillgodoseende av husköparnas speciella intressen igångsatts.

- - - - -

På grund härav förbinder jag mig

att till Sollentuna kommun utgiva femhundra (500) kronor om jag efter icke längre önskar komma ifråga för mig anvisat småhus i kvarteret Spiran.

Betalningsförpliktelsen är beroende av att kommunen senast 1978-09-01 visat att bebyggelsen inom kvarteret Spiran kommer att genomföras i huvudsak i enlighet med nu föreliggande planer.

Sollentuna den 1977

.....

- - - - -

att till Sollentuna kommun utgiva ytterligare fyratusenfemhundra (4.500) kronor om jag efter icke längre önskar komma ifråga för mig anvisat småhus i kvarteret Spiran.

Betalningsförpliktelsen är beroende av att kommunen senast 1978-09-01 visat att bebyggelsen inom kvarteret Spiran kommer att genomföras i huvudsak i enlighet med nu föreliggande planer.

Sollentuna den 1977

.....

2.8 Byggnadstiden

Samtidigt som planeringsmöten med husköparna pågick startade själva projekteringsarbetet. Arkitektkontorets ursprungliga idé med lätta byggdelar anpassade för självbygeri var ej längre aktuellt eftersom de nu aktuella husen skulle uppföras av ett byggentreprenadföretag. Ett stomsystem med bärande delar av masonitbalkar respektive limträ hade diskuterats fram som det bäst lämpade.

När 11 st planeringsmöten av totalt 14 st avverkats var önskemålen från husköparna så pass klara att detaljprojekteringen kunde påbörjas. Bygghandlingar för respektive hus upprättades i samråd mellan projektören och de enskilda hushållen. Detta var en synnerligen tidskrävande men också stimulerande arbetsinsats. För att undvika missförstånd fick varje husköpare skriva på ett godkännande på sin husritning.

Arbetet med utvärdig färgsättning skedde i samråd mellan arkitekten och husköparna. Arkitekten upprättade 9 st olika förslag varav 3 st utvalde att arbeta vidare med. Slutligen enades man om ett förslag.

Mycket arbete lades även ned på den utvändiga markplaneringen.

Det diskuterades i ett tidigt skede, huruvida en gemensamhetsbyggnad skulle uppföras att användas till gemensamma träffar, dans, pingis, hobbyverksamhet o dyl. Husköparna ansåg dock att en total merkostnad på ca 10-15.000/hus blev för stor.

Eftersom stadsplanen ej var klar hos Länsstyrelsen ansöktes om schaktlov först och senare om byggnadslov. Schaktlov beviljades 77-10-18 och byggnadslov 77-12-13.

Byggnadsarbetena påbörjades i nov 77 med rövning och avverkning för väg och husgrunder. Samråd skedde hela tiden med husköparna och dessa fick även komma med synpunkter och önskemål på avverkningen.

Byggmöten arrangerades på traditionellt sätt, dock kallades ej husköparna till dessa möten, men representant för dessa fick närvara. Protokollen från projekteringsmötena sändes kontinuerligt till husköparnas representant.

Schaktningsarbetena påbörjades i dec -77 och grundgjutning påbörjades i febr -78.

Byggnadsentreprenören hade i vanlig ordning upprättat en detaljerad tidplan. Tidplanen var ju extra viktig i denna husproduktion eftersom vissa av husköparna skulle utföra egna arbeten. Husköparna fick därför en samordnad tidplan under entreprenadtiden att arbeta efter och de egna arbetsmomenten förflöt utan några större störningar.

Husstommar började uppföras i mars -78 och första inflyttning skedde i sept -78.

Trots att husköparna redan vid byggstart hade sitt utsedda hus samt att egna arbeten pågick parallellt med entreprenörens arbeten gick samarbetet mycket bra.

Ungefär 3 år efter inflyttning konstaterades att vissa hus drabbats av radon som tränger upp ifrån undergrunden. Tidigare hade misstankar om markradon främst riktats mot områden med fast berggrund. Rullstensåsarnas egenskaper i detta avseende kom tydligen som en överraskning för berörd expertis. Problemet har nu lösts genom förstärkt ventilation.

3. ENKÄTUNDERSÖKNINGAR

3.1 Syfte

Avsikten är att utvärdera erfarenheterna från boendeflytandeprojektet i kvarteret Spiran. Utvärderingen sträcker sig över en period på cirka sex år, eller närmare bestämt: Från köparnas intresseanmälan fram till ungefär fem år efter inflyttningarna.

En sådan tidsuppföljning bör givetvis i första hand grundas på erfarenheterna bland de hushåll som köpt bostad i kvarteret Spiran. Därför görs en sammanställning av deras synpunkter kring ett antal aspekter, som berör: Information, Valmöjligheter, Eget arbete på huset, Sociala kontakter, Ekonomi samt Utformning av hus och yttre miljö. Utifrån dessa synpunkter dras sedan slutsatser om de resultat och erfarenheter, som uppnåtts.

De resultat som redovisas kan sedan ligga till grund för en diskussion om hur erfarenheterna bäst kan utnyttjas i kommande projekt.

3.2 Metod och datainsamling

Resultaten baseras främst på två enkäter, som besvarats skriftligt av respektive hushåll. Den första enkäten utsändes strax efter inflyttningarna (dvs hösten 1978). Dess frågor berörde därför i huvudsak arbetet fram till inflyttningarna.

Cirka fem år efter inflyttningarna besvarades enkät nummer två. Denna berörde de samlade erfarenheterna av kvarteret och egna huset sedan ungefär fem år förflutit.

Som komplement till de två nämnda formulären redovisas också en del annat material, som används inom projektet. Bl.a återges behandlingen av kostnads- och finansieringsfrågorna. Dessutom tillvaratas synpunkterna från Sollentuna kommun.¹ Även dessa åsikter har insamlats via skriftliga svar på en enkät. Denna enkät besvarades under september 1984.

3.3 Generaliserbarhet

Samtliga tolv husköpare besvarade den första enkäten, som utsändes till hushållen. Vid det andra svarstillfället inkom svar från 11 st hushåll. Relativt sett fanns alltså höga svarsfrekvenser på båda enkäterna. Antalet deltagande hushåll var dock i minsta laget för att kunna generalisera längre än till det aktuella området. Mera djupgående generaliseringar hade därför krävt ett väsentligt större antal svaranden. Gärna också att hushållen kommit från olika kvarter med ungefär likartade förhållanden.

De resultat som presenteras bör därför inte ses som några eviga sanningar. Snarare bör de betraktas som ett diskussionsunderlag då nya bostadsområdesprojekt står inför dörren.

¹ Dvs: Synpunkterna bland de tjänstemän, som för kommunens räkning ansvarat för projektet.

4. DISPOSITION AV RESULTATREDOVISNINGEN

I kapitel 5 sammanställs husköparnas svar på den första enkätens frågeställningar. Dessutom ges en beskrivning om hur de ekonomiska aspekterna behandlats.

Alla i kapitlet återgivna resultat berör perioden mellan projektets start fram till strax efter inflyttningarna. Vidare bör påpekas att uppgifterna är tagna från en tidigare skriftlig redovisad undersökning.¹ Kapitel 5 kan därför ses som en förkortning och omarbetning av denna undersökning.

Kapitel 6 inriktas i huvudsak mot en beskrivning av husköparnas åsikter cirka fem år efter inflyttningarna. Till grund för sammanställningen ligger svaren på enkät nummer två. Vissa återkopplingar och jämförelser görs också med resultaten från första frågeformuläret. Kapitlet innehåller dessutom en kortfattad redovisning av de uppfattningar, som Sollentuna kommun framfört.

I kapitel 7 ges några avslutande kommentarer. Bl.a återges de väsentligaste slutsatserna.

¹ J-F Eriksson 1978 sid 8-30.

5. TIDEN FRÅN PROJEKTETS START FRAM TILL STRAX EFTER INFLYTTNINGARNA.

5.1 Information

Under 1977 drogs projektet igång. Hösten året därpå var bostäderna färdigställda. Inflyttningarna kunde därför äga rum augusti-oktober 1978. Tiden omedelbart efter inflyttningarna utsändes den första etappens enkät. Samtliga tolv hushåll tillhandahöll då ett frågeformulär, som skulle ifyllas. Svar inkom också från alla tolv husköpare.

Dessa fick bl.a besvara två frågor angående tillfredsställelsen med den utgivna informationen. Dels berördes det muntliga informationsmötet, och dels den skriftliga information, som föregick mötet. Följande resultat kunde redovisas:

Hushållens gradering av inf.utbytet	Antal hushåll	
	Hushållens utbyte av det muntliga informationsmötet	Hushållens utbyte av den skriftliga informationen
Bra	3	3
Tillfredsställande	5	8
Dåligt	0	1
Deltog ej	4	-
Totalt	12	12

Tabell 1. Svarsfördelningen på två frågor rörande husköparnas tillfredsställelse med informationen

Ovanstående siffror visade att de flesta husköpare ansåg att informationen fungerat åtminstone tillfredsställande. Endast ett hushåll tyckte att den skriftliga informationen varit dålig. Av de som deltog i det påföljande mötet fanns ingen som ansåg sig helt missnöjd med dess utfall. Utifrån svaren på de två frågorna drogs därför slutsatsen att husköparna varit ganska nöjda med den erhållna informationen.

Vissa anmärkningar riktades dock mot en del av den givna informationen. Bl.a menade tre hushåll att de borde fått ytterligare besked om de ekonomiska frågorna. Vidare ansåg två hushåll att de blivit dåligt informerade om tidplanen för projektet. Samma resultat redovisades för valmöjligheterna. Däremot framkom inga invändningar då det gällde informationen om arbetsformerna!

5.2 Arbetsformer

Kontakten mellan husköparna och projektledningen upprätthölls på två sätt. Frågor som bedömdes vara av allmänt intresse behandlades mestadels på stormöten. Dessutom förekom individuella överläggningar med respektive hushåll. I de individuella förhandlingarna utarbetades, via konsultationer mellan arkitekt och husköpare, planlösningarna av den egna bostaden. Vidare tog byggnadsföretaget upp beställningar på tapeter, färger, mattor och utrustning.²

¹ Se J-E Eriksson 1978, sidorna 8-9

Ekonomi och finansieringsfrågorna bedömdes vara av delvis gemensamt intresse. Därför användes en stor del av planeringsmötena till att diskutera dessa frågor.^{1 2}

Husköparna verkade nöjda med uppläggningsen av projektet. Atminstone tycktes svaren på en av frågorna peka mot detta. Av svarsfördelningen framkom att nio av de tolv hushållen föredrog denna kombination med såväl individuella konsultationer som stormöten.³

5.3 Beslutsformer och valmöjligheter

I ett antal frågor fanns möjligheter att påverka utformningen av egna huset. Följande valmöjligheter hade erbjudits: Tomt, Husstorlek, Standard, Färdigställandegrad, Planlösning (flytta väggar, dörrar, fönster etc). Färgsättningen inomhus, Tapetval, Golvmaterial, Områdets utformning (främst gemensamhetsanläggningen), Tillval (utrustning), Tillbyggnad och Yttre färgsättning.⁴

Alla valmöjligheter ansågs inte lika viktiga att engagera sig i. Husköparna verkade främst intressera sig för utformningen och planlösningen samt bostadsstorleken. Tio hushåll noterade planlösningen som en väsentlig valmöjlighet. För bostadsstorleken var motsvarande resultat åtta hushåll.⁵

Däremot tycktes ingen anse yttre färgsättningen, tillbyggnadsmöjligheterna och utformningen av området, som särskilt angelägna frågor. Svaren på enkäten pekade mot denna tendens. Då hushållen fick tillfälle att uppge de tre mest betydelsefulla valmöjligheterna redovisades noll noteringar för de tre nämnda aspekterna. Två husköpare menade dessutom att tillbyggnadsmöjligheterna kunde uteslutas som valmöjlighet. D⁶ Den uppgivna motiveringen var att tillbyggnad kändes arbetsam att utföra.

I övrigt fanns ingen önskan om slopande av valmöjligheter. Möjligtvis var detta ett tecken på att hushållen varit nöjda med det som erbjudits. Husköparna menade vidare att de haft möjligheter att engagera sig i ett tillräckligt antal frågor. Endast en av dessa ansåg att för få valmöjligheter erbjudits.⁷

Tillfälle gavs också till att ange valmöjligheter som saknats. Följande förslag redovisades: energi, kök och badrummens placering, friare placering av våtutrymmena, husets utformning, takkonstruktion, fjärrvärme och garage till huset.

¹ J-E Eriksson 1978 sid 11-14

² Alla ekonomiska frågor av enskilt intresse behandlades givetvis i överläggningar mellan projektledningen och berörda respektive hushåll.

³ J-E Eriksson 1978 sid 11

⁴ J-E Eriksson 1978 sid 20-21

⁵ J-E Eriksson 1978 sid 20-21

⁶ J-E Eriksson sid 20-21

⁷ J-E Eriksson 1978 sid 12

Genom de nämnda valmöjligheterna fick hushållen tillfälle att påverka utformningen av egna bostaden samt området i övrigt. Trots det tycks projektledningen haft ganska stort inflytande över de antagna besluten. Bl.a. menade åtta husköpare att projektledningen haft stor betydelse som idéinspiratör.¹

Hushållens gradering av påverkansmög- ligheterna	Antal hushåll					
	Möjligheterna att hävda hela projektet	utvän- dig färgs.	utformn- av egna huset	utformn- yttre miljö	energi- frågor	kon- trakts- frågor
Bra	2	2	9	1	7	2
Tillfreds- ställande	9	6	2	3	3	7
Dåligt	0	4	1	8	1	3
Totalt	11	12	12	12	11	12

Tabell 2. Hushållens åsikter om sina möjligheter att hävda de egna ståndpunkterna

För projektet i sin helhet ansåg nio hushåll att påverkningsmöjligheterna varit tillfredsställande. Två andra graderade t.o.m. dessa möjligheter som bra. Svarsfördelningen kan därför tolkas som att det egna inflytandet över projektet ansetts vara åtminstone ganska bra. Att så många nöjt sig med att svara tillfredsställande borde dock tas som tecken på att vissa kritiska synpunkter förelåg.²

Mest inflytande verkade husköparna tyckt sig haft då utformningen av egna huset kommit på tal. Av dessa bedömde nio att de i detta avseende haft bra påverkansmöjligheter. Möjligheterna att i energi-frågorna hävda de egna intressena tycktes också uppfattas som bra.³

Svarsfrekvensen rörande den yttre färgsättningen visade på ett mer blandat resultat. Åtta husköpare ansåg att de haft ett bra eller tillfredsställande inflytande. De fyra återstående menade dock att påverkansmöjligheterna varit dåliga. Ungefär likartade resultat redovisades för kontraktsfrågorna.⁴

Inflytandet över den yttre miljöns utformning verkade vara föremål för det största missnöjet. De svåra terrängförhållandena angavs som förklaring till denna situation. P.g.a. detta blev möjligheterna att påverka yttre miljön redan från början, begränsade.^{5 6}

5.4 Tidsåtgång

Det första informationsmötet sammankallades cirka ett år före byggnadsarbetena. Därefter fram till byggnadsarbetenas igångsättande hölls tolv stycken planeringsmöten. Ytterligare en sammankomst ägde rum under själva byggnadsskedet. Ett sista planeringsmöte hölls sedan vid tiden för inflyttningarna.⁷

¹ J-E Eriksson 1978 sid 12

² J-E Eriksson 1978 sid 14-16

³ J-E Eriksson 1978 sid 14-16

⁴ J-E Eriksson 1978 sid 14-16

⁵ J-E Eriksson 1978 sid 14-16

⁶ J-E Erikssons egen förklaring.

⁷ J-E Eriksson 1978 sid 13

Varje planeringsmöte tog ungefär tre timmar. Den totala tidsåtgången beräknades därmed till 45 timmar. Vid sidan av dessa möten förekom också andra aktiviteter. Den använda tiden för sådan verksamhet varierade dock ganska mycket från hushåll till hushåll. Två stycken uppgav att de ägnat på sin höjd tjugo timmar åt projektet.¹ Tre andra hävdade att deras engagemang sträckt sig till minst 100 timmar.² De övriga hushållen svarade att aktivitetstiden legat någonstans mellan 20-100 timmar.^{3 4}

Husköparna fick vidare tillfälle att utvärdera tidsplaneringen, dels med avseende på planeringsmötena och dels för projektet i stort. Följande resultat kunde redovisas:

Hushållens gradering av tidplaneringen	Antal hushåll	
	Planeringsmötena	Projektet i sin helhet
För lång	2	7
Lagom	5	4
För kort	5	1
Totalt	12	12

Tabell 3. Hushållens tillfredställelse med tidplaneringen för planeringsmöten och hela projektet

Tidsuppläggningsen av planeringsmötena fick tydligen ett ganska blandat mottagande. En förklaring kan vara förekomsten av olika ambitionsnivåer då boendesamverkan av detta slag aktualiseras.⁵

Ovanstående siffror gav också besked om att rätt många hushåll ansåg att projektet i sin helhet dragit ut på tiden. För att i framtiden undvika detta rekommenderades färdiga stadsplaner. Innan hushållen kopplas in bör därför en stadsplan redan vara utarbetad. För att inte urholka boendeinflytandet påpekades möjligheten att göra sådana planer flexibla. En viss frihet skulle m.a.o. kunna erbjudas för detaljutformningen.^{6 7}

Trots kritiken om att projektet tagit för lång tid ansåg ingen att aktiviteterna varit för tidskrävande. Ett tecken på det var svarsfrekvensen på en fråga med följande lydelse: "Hur mycket är ni villiga att offra i ett projekt med boendeinflytande, typ Spiran?" Alla hushåll bedömde sig vara beredda till att offra mer tid. De fyra återstående kunde tänka sig lägga ned lika mycket tid som gjorts i fallet Spiran.⁸

1 Avser alla aktiviteter förutom deltagande i informations- och planeringsmöten. Egna arbeten på huset är ej heller medräknade.

2 Avser alla aktiviteter förutom deltagande i informations- och planeringsmöten. Egna arbeten på huset är ej heller medräknade.

3 Avser alla aktiviteter förutom deltagande i informations- och planeringsmöten. Egna arbeten på huset är ej heller medräknade.

4 J-E Eriksson 1978 sid 26

5 J-E Eriksson 1978 sid 13

6 J-E Eriksson 1978 sid 13

7 Erikssons egna slutsatser och rekommendationer (se sid 13)

8 J-E Eriksson 1978 sid 27

5.5 Motiv till medverkan och problem med deltagande i projektet

En utvärdering gjordes också om motiven till medverkan i projektet. Husköparna fick då ta ställning till ett antal aspekter som berörde olika tänkbara orsaker. Dessa delades in i två huvudgrupper:

a) Aspekter som knöt an till experimentet: VILLE utnyttja valmöjligheterna, VILLE utföra eget arbete, VILLE delta i experiment med boendeinflytande.

b) Aspekter som låg utanför experimentet: Områdets läge, Trevligt område, Lagom husstorlek, VILLE bo i småhus och hade ingen annan möjlighet att förverkliga det.¹

Fjorton noteringar gjordes för aspekter som låg utanför experimentet. För de som var direkt knutna till projektet redovisades tio noteringar. Därmed drogs slutsatsen att försöka med boendeinflytande var den avgörande drivkraften till projektet.^{2 3}

En del fakta tydde på att Spiran, i jämförelse med andra områden, haft en viss attraktivitet. Bl.a. uppgavs nio hushåll att de via småhuskön, haft möjlighet att välja bostad även i andra områden. Dessutom fanns ingen som av kostnadsskäl skulle föredra något annat av de då aktuella områdena. Samtliga tolv hushåll hävdade att de först och främst skulle valt Spiran. Denna ståndpunkt stod fast även under hypotetiska antaganden om billigare bostäder i andra områden.^{4 5}

Fem husköpare var någon gång tveksamma till ett fortsatt medverkande i projektet. Tveksamheterna tycktes framför allt uppträda vid upprättandena av andra etappens betalningsförbindelser. Fyra av de fem nämnda menade att de var som mest osäkra vid detta tillfälle. (Innan starten hyste de projektansvariga en viss oro för avhopp då det hela var igång. För att förebygga detta beslöts att deltagandet skulle vara förbundet med vissa förpliktelser. Hushållen skulle därigenom själva få stå för en del av kostnaderna ifall de hoppade av före ett bestämt datum. För detta syfte upprättades två betalningsförbindelser. Den första var på 1500 kronor och löpte från projektets start. Efter en tid fick respektive husköpare underteckna en ny förbindelse. Denna gång var summan 4500 kronor.)

Osäkerhet om kostnadsutvecklingen verkade vara den främsta enskilda anledningen till avhoppsfunderingar. Sex hushåll (endast sju besvarade frågan) menade att de ekonomiska frågorna gav upphov till tvivel om fortsatt medverkan. En förklaring som gavs var att projektledningen haft vissa bekymmer med förutseendet av kostnadsutvecklingen. Dessa svårigheter kan i sin tur förstärkt husköparnas osäkerhetskänslor om rådande ekonomiska villkor.^{6 7}

1 J-E Eriksson 1978 sid 17-19

2 J-E Eriksson 1978 sid 17-19

3 J-E Erikssons egen slutsats

4 J-E Eriksson 1978 sid 17-19

5 Frågan hade följande hypotetiska lydelse: Om ni har möjlighet att välja hus i Spiran, Tegelhagen eller Sollentunaholmen, vilket hus skulle ni välja om boendekostnaden blir 200 kr (netto) högre per månad i Spiran? (J-E Eriksson 1978 sid 18)

6 J-E Eriksson 1978 sid 19

7 J-E Erikssons egna slutsatser (1978 sid 19)

Det nyss behandlade aktualiserar följande frågeställning: Hur sköttes de ekonomiska frågorna? I nästföljande avsnitt ges besked om detta.

5.6. Ekonomin¹

De ekonomiska aspekterna berörde dels produktionskostnaderna och dels finansieringarna.

För produktionskostnaderna fastställdes en avgörande strategi. Utgångspunkten var strävan att uppnå så realistiska kalkyler som möjligt. Därigenom ville projektledningen undvika att framlagda kostnadsramar sprängdes, som sedan kunde resultera i obehagliga överraskningar för husköparna.²

Det slutliga priset blev t.o.m. lägre än vad förhandskalkyleringarna pekat mot. (Det fastställda priset hade sitt ursprung genom ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggföretaget. Priset knöts till prisnivån i mars månad 1977, och skulle indexregleras. Projektledningen kalkylerade med en tolv procentig indexhöjning. Den slutliga indexökningen blev dock 7,9 procent. P.g.a. att denna ökning blev mindre än beräknat kom kostnadskalkylerna att överstiga det slutliga försäljningspriset.)³

Finansieringsfrågorna löstes genom styckhusbedömning. Denna låneform skapade emellertid behov av toppfinansiering. Via Handelsbanken anskaffades därför topplån. Alltför höga månadskostnader under de första åren ville dock undvikas. Det antagna topplånet hade därför en amorteringstid på 30 år och inte på 15 år, som annars är brukligt.⁴

5.7 Eget arbete

Följande moment kunde utföras som egna arbeten: Uppförande av förråd, montering av altan, invändig målning och tapetsering, utvändigt målning, mattläggning (exkl våtytor), listspikning samt finplantering av tomt.⁵

Tio av de tolv hushållen valde att utnyttja chanserna till självbyggeriverksamhet. Åtta av dessa lät över hundra timmar åtgå till denna sysselsättning. Fyra husköpare gjorde t.o.m. den bedömningen att deras självbyggeriverksamhet sträckt sig till 200 timmar.⁶

Den ekonomiska faktorn verkade vara den avgörande sporren till utförandet av egna arbeten. Bl.a märktes det genom att åtta hushåll framförde kostnadsbesparingsskäl som en anledning till självbyggeriverksamhet.⁷ (Genom byggandet på egen hand beräknades husköparens kostnader minska med lägst 7000 kronor och högst 10.000 kronor.)

1 J-E Eriksson 1978 sid 25-26

2 J-E Eriksson 1978 sid 25-26

3 J-E Eriksson 1978 sid 25-26

4 J-E Eriksson 1978 sid 26

5 J-E Eriksson 1978 sid 22-24

6 J-E Eriksson 1978 sid 22-24

7 I-E Eriksson 1978 sid 26

Svaren på en av frågorna antydde kritik mot de ritningar som husköparna fick ta del av. Av nio svarande menade sju att ritningarna varit otillräckliga som vägledning till utförandet av egna arbeten. Tydligare och mer lättlästa ritningar efterlystes. Vidare framfördes önskemål om att de skulle vara mer detaljerade. Däremot verkade intresset för instruktörer ej vara särskilt stort. Endast ett hushåll uttryckte en sådan önskan.¹

5.8 Sociala kontakter

Vid urvalsproceduren fanns en strävan att till projektet ansluta hushåll av olika åldrar och sammansättning.²

Även de utvalda hushållen tycktes positiva till en mer heterogen sammansättning. Exempelvis framhöll nio av dessa att de föredrog hushåll av olika karaktär.³

Samtliga tolv husköparna betonade vikten av att redan före inflyttningen lära känna varandra. Då inflyttningarna väl var ett faktum utvecklades också en ömsesidig grannkänedom. Strax efter inflyttningarna kunde därför bl.a följande redovisas:

- . Samtliga kände namnet på grannen
- . Samtliga kände till hur många barn grannen hade⁴

¹ J-E Eriksson 1978 sid 24

² J-E Eriksson 1978 sid 27-29

³ J-E Eriksson 1978 sid 27-29

⁴ J-E Eriksson 1978 sid 27-29

6. ERFARENHETERNA FEM ÅR EFTER INFLYTTNINGARNA

6.1 Hushållens tillfredsställelse med sina beslut utifrån de existerande valmöjligheterna.

PLANLÖSNINGARNA

Samtliga tolv hushåll fick ungefär fem år efter inflyttningarna möjligheter att besvara ytterligare ett frågeformulär. Alla utom ett var också villiga att göra detta. (Det hushåll som ej deltog bodde dock fortfarande kvar i området.)

Vidare påpekade ett hushåll att de, vid tidpunkten för enkätens besvarande, ej längre bodde kvar i Spiran. Huset såldes den tolfte augusti 1983. Skälet till försäljningen uppgavs vara tillökning i familjen och därmed också behov av större bostad. Trots denna flyttning besvarades enkäten. Förutom engagemanget i frågeformuläret bör också boendetiden noteras. Hushållet var under nästan fem års tid bosatt i området. Villkoret för att ingå i analysen bedöms därför som uppfyllt. Därmed omfattar denna utvärdering elva av de tolv hushåll, som ursprungligen deltog i projektet.

Ovanstående kan tolkas som att osäkerhet förelåg huruvida de gjorda valen varit riktiga. Hur har då osäkerhetskänslorna utvecklats efter cirka fem års boende? Har de blommat ut till besvikelse, eller omvandlats till mera positiva uppfattningar? En del av de ställda frågorna i det andra formuläret gav besked om dessa funderingar.

Av 1978 års enkät framgick att planlösningarna respektive bostadsstorlekarna ansetts som de viktigaste valmöjligheterna. Då ytterligare fem år förflutit borde det därför vara intressant att utifrån dessa två aspekter, undersöka tillfredsställelsen med de antagna lösningarna:

	Antal hushåll som		
	ångrar vald planlösning	har ändrat planlösning	övervägt men ej gjort ändringar
Ja	0	0	4
Nej	11	11	7
Totalt	11	11	11

Tabell 4. Hushållens tillfredsställelse med de egna planlösningarna

Ingen ansåg sig ångra den antagna planlösningen. Ett hushåll besvarade dock frågan med ett tveksamt nej. De menade att vardagsrummet i stället borde varit belägen i den del av bostaden som erbjuder den bästa utsikten.

Ej heller hade några planlösningsändringar genomförts. Fyra hushåll uppgav emellertid att sådana funderingar funnits. Två av dessa gav dessutom förklaringar till varför förändringar än så länge uteblivit. Som skäl angavs dels tidsbrist och dels för stora kostnader.

HUSSTORLEKEN

	Antal hushåll som		
	ångrar vald storlek	övervägt tillbyggnad	övervägt hyra ut del av huset
Ja	1	3	1
Nej	10	8	10
Totalt	11	11	11

Tabell 5. Hushållens tillfredsställelse med de valda bostadsstorlekarna

Alla hushåll förutom ett tycktes efter cirka fem år varit nöjda med de valda bostadsstorlekarna. De som uppgav ångra sitt val menade att en större bostad vore att föredra.

Som komplement till nyss nämnda fråga ställdes dessutom två andra, som också kan belysa tillfredsställelsen med bostadsstorlekarna. Funderingar om tillbyggnad borde t.ex vara ett tecken på en önskan om ytterligare utrymmen. Tre hushåll hyste sådana funderingar. På ett annat håll i formuläret (övriga synpunkter) påpekade två av dessa att de varit missnöjda med de tillgängliga ritningarna. De ansåg att ritningarna givit otillräckliga vägledning för tillbyggnaderna. Redan 1978¹ antyddes svårigheter med nyttjanden av existerande ritningar. Att sådana bekymmer anförts även efter fem år kan betyda att problemet kvarstår.

Tankar om uthyrningar borde innebära att husägarna haft utrymmen som de inte ansett sig behövt disponera. Närmare bestämt kan detta vara ett tecken på att bostaden uppfattas som för stor. Hushållet som ångrat storleksvalet uppgav emellertid motsatta förhållanden som orsak.

Ett hushåll hyste dock funderingar på uthyrning. Dessutom menade ett annat att sådana möjligheter saknats. Detta hushåll påpekade att uthyrning inte varit genomförbart p.g.a. bostadens lyhörddhet. I avsnittets början nämndes att det strax efter inflyttningarna, troligtvis förelåg osäkerheter över riktigheterna i de gjorda valen.

Svarsfördelningen över frågorna i tabellerna fyra och fem pekade möjligtvis mot mer positivare inställningar då fem år förflutit.

6.2 Eget arbete

Det föregående kapitlet visade att rätt mycket tid gick åt till utförande av egna arbeten. Syftet är här att ge en uppföljning om inställningen till självbyggeriverksamheten efter det att Spiran varit bebott i nästan fem år.

¹ Se föregående kapitel

	Om ni skulle köpa hus på i princip samma villkor som Spiran, skulle ni då göra:	
	Mera eget arbete?	Mindre eget arbete?
Ja	3	0
Nej	8	11
Totalt	11	11

Tabell 6. Hushållens inställning till tidsåtgången för utförande av egna arbeten

Utifrån ovanstående frågeställningar kan en viss uppfattning ges huruvida självbyggeriverksamheten ansetts som tidskrävande eller om förhållandet varit det motsatta.

Troligtvis ansåg inget hushåll att det egna arbetet tagit för mycket tid. Ett sådant tecken var att samtliga menade att de kunde tänka sig att utföra mer egna arbeten på ett eventuellt nytt hus.

Däremot hävdade tre hushåll att de kunde ta ytterligare tid i anspråk om de framöver skaffar en ny bostad. Två av dessa gav också exempel på nya¹ detaljer, som de i så fall själva skulle utforma. Ett av hushållen önskade att på egen hand bygga altanen. Det andra hushållet planerade, med undantag av grundstomme, EL och VVS, att själva utföra allt övrigt husjobb.

Strax efter inflyttningen uppgav tio av de tolv husköparna att de bedrivit självbyggeriverksamhet.² Även därefter tycktes många ha fortsatt med denna verksamhet. Bl.a svarade åtta att de under den då gångna femårsperioden någon gång utfört egna reparationer eller kompletteringsarbeten.

Initiativen till egna arbeten verkade dock inte ha medfört ett fördjupat intresse för sådana aktiviteter även utanför hemmet. Bara ett av hushållen hävdade att så varit fallet.

6.3 Sociala kontakter

Då fem år förflutit gjordes också en uppföljning av grannkontakterna. Uppföljningen gav bl.a besked om att nio hushåll ansåg sig ha kontinuerliga kontakter med minst en granne. Dessa nio fick också uppge antalet knutna kontakter. Följande resultat kunde då redovisas:

Antalet grannkontakter	Antalet hushåll
1 granne	3
2 grannar	4
3 grannar	2
Summa	9

Tabell 7. Grannkontakter

¹ Dvs ytterligare detaljer utöver det som lagts ned på Spiranprojektet

² Se föregående kapitel

Vilka aktiviteter bedrevs då gementsamt? De återgivna svaren redovisas i nedanstående sammanställning:

Typ av aktivitet	Antalet hushåll
Barnvakt	2
Huspassning	11
Snöskottning	10
Utomhusstädning	11
Fester	10

Tabell 8. typer av gemensamma aktiviteter

Samtliga hushåll brukade vid behov sköta bostaden åt någon granne. Vidare framgick att samtliga boende varit med om gemensamma utomhusstädningsaktioner. Dessutom hade så gott som alla deltagit i kollektiva snöskottningar. De tre nämnda resultaten tydde möjligtvis på att ömsesidiga ansvars- och förtroendekänslor vuxit fram, kanske fanns också ett successivt utvecklat grupptryck med i bilden. Främst då i form av delvisa tvångskänslor att "ställa upp och hjälpa till". Ätminstone borde detta gälla då snöskottningar och/eller utomhusstädning varit på tapeten.

Tabell åtta pekade också på ett aktivt deltagande i olika festarrangemang. Detta kan betyda att grannarna trivts med varandra. Att så varit fallet bevisades även av de skriftliga kommentarerna under punkten "Övrigt". Några hushåll angav där att de uppskattat umgänget med de övriga boende.

Utifrån i avsnittet behandlade frågor kan tolkas att grannförhållandena utvecklades i positiv riktning. Hur pass mycket detta var en följd av försöken med boendeinflytande är emellertid svårare att avgöra. De goda grannrelationerna kunde likaväl varit spontant framvuxna. Sådana faktorer som exempelvis personligheter torde inte heller sakna betydelse.

Samtliga boende¹ menade att tolv hushåll varit en lagom stor samverkangrupp. Tre hushåll ansåg också att detta antal borde tas som en övre gräns. De övriga kunde eventuellt tänka sig något större samverkangrupper. Följande förslag till gruppstorlekar redovisades:

. Högst 15 bostäder	Fyra hushåll ansåg detta
. 15-20 bostäder	Tre hushåll ansåg detta
. Högst 25 bostäder	Ett hushåll ansåg detta

6.4 Kritik och förslag till förbättringar

Trots att det hitintills redovisade resultaten kan tyda på en ganska stor tillfredsställelse förekom även kritiska synpunkter. De flesta hushållen ansåg t.ex att projektet i vissa avseenden kunde utförts annorlunda. Nio av dessa uttryckte en sådan uppfattning. De två övriga avstod från att besvara frågan.

¹ Dvs samtliga elva svarande

I samband med ovannämnda fråga fanns också möjligheter att föreslå lämpliga åtgärder. Vid detta tillfälle samt under punkten "Övrigt" framfördes därför ett antal kritiska synpunkter och förslag till förbättringar. För kommande projekt är det naturligtvis viktigt att ta tillvara de redovisade erfarenheterna. Av denna anledning tas de påpekade bristerna upp till behandling.

Inte helt oväntat berörde de flesta kritiska ståndpunkterna detaljer i konstruktionen av den egna bostaden. I punktform återges de flesta av dessa uppfattningar.

Påpekade brister i konstruktionen av egna huset.

- . För många tycktes de horisontella taken vara en källa till oro. Sju husägare uppgav detta som ett problem.
- . Två husägare ansåg att hallen varit för mörk. Uttryckte därför önskemål om takfönster i hallen.
- . Två husägare hävdade att de saknat ritningar för tillbyggnad (se avsnitt ...:2)
- . Två husägare önskade en lösning av radonfrågan. Båda föreslog konsultation av experthjälp för få klarhet i problemen.

Dessutom förekom en rad enskilda synpunkter från respektive hushåll. En del av dessa redovisas här nedan.

- . Avvisa billiga lösningar. Bättre att bygga utifrån höga kvalitetsanspråk. Undvik projektorer. Anlita experthjälp.
- . I motsats till ovanstående menade ett annat hushåll att lösningarna varit onödigt dyra. Som exempel framhölls att ytterväggarna hade en större area än standardhusen. Enligt hushållet drev detta förhållande upp kostnaderna.
- . För små förrådsutrymmen
- . För få fönster
- . Öppen spis saknas

Kommentarer till de påpekade bristerna

1. De redovisade bristerna uttryckte respektive hushålls subjektiva uppfattning. Därför kan en del ståndpunkter tyckas motstridiga. Ett exempel var att någon husägare hävdat att lösningarna varit med alltför låg standard medan en annan varit av motsatt uppfattning.
2. En del av de kritiserade faktorerna torde delvis orsakats av egna planeringsmissar. Exempel på sådana detaljer var bl.a: antal fönster och deras placering i bostaden, samt storlekarna på förrådsutrymmena. Dessa faktorer har husägarna själva haft möjlighet att påverka.

3. Den genomgående mest kritiserade detaljen var de horisontella yttertaken. Det tycktes därför finnas en ganska samstämmig önskan om lutande takkonstruktioner.
4. Även positiva erfarenheter redovisades. Några menade t.ex att bostaden varit lättskött och fungerat väl under den då gångna femårsperioden.

YTRE MILJÖN

Svaren på en av första enkätens frågor antydde ett visst missnöje då det gällde inflytandet över yttre miljön.¹ Alla hushåll ansåg då (dvs strax efter inflyttningen) att de haft dåliga möjligheter till påverkan av denna aspekt. Att så många uttryckte sådan uppfattning kan ha medfört vissa svårigheter då det varit dags att utforma den yttre miljön. Risker fanns för avvikelser mellan å ena sidan de boendes inställningar, samt å andra sidan omgivningens faktiska utformning.

Efter fem år gavs möjlighet till utvärdering av den yttre miljöns utformning. Fyra hushåll ansåg vid detta tillfälle att förändringar borde ägt rum. De övriga tyckte dock att det ej behövdes några förändringar.²

Ovanstående resultat kan emellertid bara betraktas som ganska tillfredsställande. Med tanke på antalet svarande var det nästan hälften som önskade en delvis annorlunda utformad yttre miljö. I kommande bostadsbyggandeprojekt kan det därför vara nödvändigt med åtgärder för att i dessa frågor ge de boende ett bättre inflytande. En husägare ansåg t.ex att ett separat planeringsmöte borde ägnats åt denna aspekt. Denna åsikt kanske är något att ta fasta på.

Förutom nyss nämnda ståndpunkt förekom också liknande påpekanden från andra hushåll. En av dessa ansåg t.ex att frågor rörande plattsättning av gångvägar, planteringar och kantstenar borde ägnats ett större intresse. Ett annat hushåll efterlyste bättre rådgivning och vägledning kring yttre miljöns utformning.

Bortsett från två undantag var däremot kritiken inte riktad mot någon särskild detalj. De konkreta förslagen till förbättringar berörde för det första markytan. Ett hushåll menade att marken omkring den egna bostadens norra sida varit alldeles för smal och plan. Som motåtgärd föreslogs ett bättre utnyttjande av marken genom terrasseringsring. Det andra konkreta förslaget gällde slänterna. Ett hushåll menade att dessa varit för branta. I stället borde de utformats med en lägre lutning.

6.5 Synpunkter från Sollentuna kommun

I en enkät, som besvarades i september 1984, fick även tjänstemännen på Sollentuna kommun redovisa sina synpunkter. Formuläret besvarades av exploateringschefen.

¹ Se föregående kapitel

² Tio hushåll besvarade frågan

Tydligen ansågs arbetet med projektet vara såväl tidsödande som kostsamt. Varken tid eller ekonomiska resurser bedömdes inte heller finnas för att ge liknande service till andra småhusköpare. Förutom kostnadsmotiven och den då upplevda hårda arbetsbelastningen fanns dock inga andra negativa erfarenheter.

Projektets mest positiva resultat ansågs vara: De boendes uppslutning kring arbetsform, goda kontakter och resultat i form av trevligt område och ett bra boende. Trots dessa positiva effekter fanns (dvs vid tidpunkten för besvarandet av enkäten) ingen förfrågan från kommunens småhuskö om ytterligare boendeinflytandeprojekt. Tjänstemännen på Sollentuna kommun hänvisade dock till SMÅA:s projekt, som då visades för nyteckning. Vid denna tidpunkt kunde emellertid inte kommunens köer fylla den första etappens kvot, som var satt till 33 bostäder.



Bild 3. Kv Spiran, augusti 1985. (Foto Magnus Nordström)

7. KOMMENTARER OCH SLUTSATSER

Nedan redovisas några av de erfarenheter som gjorts under projektet. Utgångspunkten för dessa kommentarer är att boendeinflytande är något positivt som är värt att satsa på.

Allmänt kan dock konstateras att ett projekt av detta slag är mer resurskrävande för projektörer, byggare och kommunala förmedlingsorgan än konventionella byggprojekt. I detta fall har experimentsituationen i sig motiverat extra insatser utan att kostnaderna härför kommit att belasta de inflyttade. En ofta upprepad tillämpning av ett sådant förfaringssätt kan knappast förutses. Ur detta konstaterande torde anledningen till den ringa förekomsten av likartade projekt kunna härledas. Bostadspolitiska beslut är av övergripande natur och kan ej fattas lokalt i varje enskilt projekt. En översyn av rutinerna för reglering av beslutens kostnadskonsekvenser bör dock kunna leda till ett större intresse för att initiera projekt av detta slag.

De boendes rent allmänt sett positiva inställning till projektet och sin boendesituation och på samma gång de många i enkäten påpekade synpunkterna om brister och fel kan eventuellt tolkas som ett ovanligt stort intresse för denna typ av byggprocess de deltagit i och därmed större inlevelse i problemen kombinerat med en känsla av ansvar och önskan att hjälpa till inför ett kommande nytt projekt.

För att dra mer långtgående slutsatser och göra generaliseringar måste fler och kanske större projekt av denna sort genomföras och studeras.

Informationsnivå	Använd såväl muntlig som skriftlig information. Redovisa projektet på ett så enkelt och överskådligt sätt som möjligt. Behandla både positiva och negativa aspekter.
Arbetsformer	Håll kontakt med husköparna via stormöten och/eller individuella konsultationer. Vilket alternativ som väljs bör avgöras utifrån respektive enskilda fall.
Valmöjligheter	Utforma valmöjligheterna så att hushållen upplever ett verkligt boendeinflytande. Undvik för mycket toppstyrning. Lägg speciell tonvikt på möjligheterna att välja husstorlekar och planlösningar.
Beslut om medverkan	Minimera osäkerhetsfaktorerna genom ordentlig information. Försök att motverka avhopp innan kontrakten är skrivna. En metod är att upprätta betalningsförbindelser. Dessa förbindelser bör syfta till att skapa eftertanke bland hushållen vid beslutsfattande om medverkan.

Ekonomi

Ge inte husköparna några illusioner om att deras kostnader skulle vara billigare än vad det i själva verket är. Sträva därför efter fullständigt realistiska kostnads-kalkyler. Lägg vidare stor betoning på att försöka finna de mest lämpliga finansieringsformerna.

Sociala kontakter

Försök att skapa en blandad hushållssammansättning inom de tilltänkta bostadsområdena. Uppmuntra till initiativ då det gäller ordnande av utomhusfester och andra kollektiva arrangemang.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 781147-6
från Statens råd för byggnadsforskning till Höjer-
Ljungqvist Arkitektkontor AB, Vällingby.**

R55: 1986

ISBN 91-540-4575-4

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6706055

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

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

Cirkapris: 30 kr exkl moms