



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

R41:1986

Brukarmedverkan i plan- och byggprocessen

Ett experiment i Almby, Örebro

Staffan Gustafsson

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

Byggnadsforskningsrådet

R41:1986

BRUKARMEDVERKAN I PLAN- OCH BYGGPROCESSEN
Ett experiment i Almby, Örebro

Staffan Gustafsson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 811778-0
från Statens råd för byggnadsforskning till Örebro
kommun, stadsbyggnadskontoret.

Referat

I stadsdelen Alby i Örebro har ett bostadsområde med 80 lägenheter planerats och projekterats tillsammans med 15 av de familjer som nu bor där.

Det övergripande syftet med projektet har varit att finna pedagogiska former för direkt brukarmedverkan i planeringen på mer jämlika villkor.

Projektet, som pågick 1982 - 85, var uppdelat i tre skeden: Detaljplaneskedet, projekteringsskedet samt bygg- och förvaltningskedet. Varje skede omfattade tre faser, introduktionsfas, kunskapsfas och utvecklingsfas. Som pedagogiska hjälpmedel användes modeller, läroböcker och verkligheten.

Rapporten redogör för hur vägen från oplanerad mark till ett vackert och trivsamt område har kantats av rosor och törnen.

Rapporten vänder sig till samhällplanerare, projektörer, förvaltare och alla andra som är intresserade av att se hur ett bostadsområde planeras, projekteras och växer upp i samverkan med brukarna.

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

R41:1986

ISBN 91-540-4547-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Liber Tryck AB Stockholm 1986

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
FÖRORD	4
SAMMANFATTNING	5
1 ÖSTRA ALMBY, EN PRESENTATION	10
1.1 Medborgarna är med från början	11
1.2 Områdesplanen	12
2 DE MEDVERKANDES SYN PÅ BRUKARPLANERING	14
2.1 Örebro Kommun	14
2.2 Riksbyggen	15
3 PRESENTATION AV PROJEKTET	16
3.1 Projektets syften	16
3.2 Projektets idéer och hypoteser	16
3.3 Projektets uppläggnig	17
3.3.1 Helhetsstudie	18
3.3.2 Detaljstudie	18
4 CENTRALA FRÅGOR I ETT BRUKARPLANERINGSPROJEKT	19
4.1 Varför ska brukarna vara med?	19
4.2 Hur får man tag i brukarna?	21
4.3 Vad händer under planskedet?	23
4.4 Vem projekterar egentligen?	28
4.4.1 Planering av den egna lägenheten	28
4.4.2 Grupparbeten med utformning av närmiljön	33
4.4.3 Revideringar av lägenheter o närmiljön	35
4.5 Vad händer sedan?	39
4.5.1 Hur tusan bygger dom?	40
4.5.2 Blev det som vi tänkt?	42
4.5.3 Hur går det med förvaltning och gemenskap?	44
5 VAD TYCKTE DOM SOM VAR MED?	46
5.1 Brukarna	46
5.1.1 De som flyttade in och medverkat i projektet	46
5.1.2 De som flyttade in men inte medverkat i projektet	48
5.1.3 De som medverkat men inte flyttat in	48
5.2 Projektören. Urban Sternberg, Riksbyggens projektkontor	49
5.3 Örebro kommun. Kenth Johansson, Stadsbyggnadskontoret	53
5.4 Entreprenören. Bengt Widerström, BPA	54
BILAGOR	
1. Projektorganisation	
2. Litteratur- och källförteckning	

Brukarmedverkan i Östra Alby - rapport från planering i samråd

Förord

Den här rapporten handlar om ett bostadsområde i Alby, Örebro som planerats av de som nu bor där, i samarbete med kommunala planerare och projektörer.

Området blev ett av de finaste i Örebro tycker många, såväl örebroare som andra. De allra flesta som bor där trivs bra med sitt område och sina bostäder. När jag skickade ut ett koncept av rapporten till en del av dem som medverkat i projektet, påpekades ofta i svaren hur bra området blivit. Många tyckte att jag "staplar eländes elände på varandra" och att det bra och fina fått stå tillbaka.

Jag håller med om att området blev väldigt fint. I den här rapporten vill jag ändå redogöra för hur jag som projektledare med flera uppfattat vägen dit, som både kantats av rosor och törnen. Med utgångspunkt i den del av projektbeskrivningen som berör arbetsplan och metod, kommer jag att redogöra för våra erfarenheter till nytta för framtida brukarplaneringsobjekt. Rapporten innehåller också ett avsnitt där en del av de inblandade parterna ger sin syn på projektet, för att på så sätt komplettera min beskrivning.

En av projektledarna, Stig-Arne Rosenlund, har under arbetets gång bytt arbetsgivare och upphörde då att fungera som projektledare. Han har skrivit en tre-betygsuppsats i samhällsplanering där han redogör för sin syn på den första delen av brukarmedverkan nämligen planprocessen.

Från början var ambitionen att utveckla ett flexibelt byggsystem. Med det skulle brukarna ha lättare att se hur deras lägenhet kunde se ut och ungefär hur mycket den skulle kosta. I den delen av förberedelserna deltog ark.SAR Sten Andersson.

Projektet fick slutligen en inriktning mot ett bostadssocialt experiment med tyngdpunkten på den pedagogiska delen av plan- och byggprocessen.

Brukarplaneringen i Alby har hela tiden väckt intresse hos politikerna. I diskussionerna av uppläggningsen kring projektet deltog kommunalrådet Bengt Hallström.

Med den här rapporten vill jag tacka alla som gjort det möjligt för oss att genomföra brukarplaneringen, i synnerhet medlemmarna i "brukargruppen" utan vars medverkan vi inte klarat oss. Arbetet har gett mig väldigt mycket. Jag hoppas genom denna rapport kunna förmedla våra erfarenheter till andra.

Utän en mängd skickliga medarbetare hade inte rapporten kommit till stånd. Susanne Eriksson och Ulla Larsson har skrivit maskin och Kina Molitor har gjort rapporten begriplig. Lisbeth Fromh har svarat för vissa enkäter och Bengt Engman var en bra diskussionspartner vid rapportens uppläggning.

Örebro januari 1986

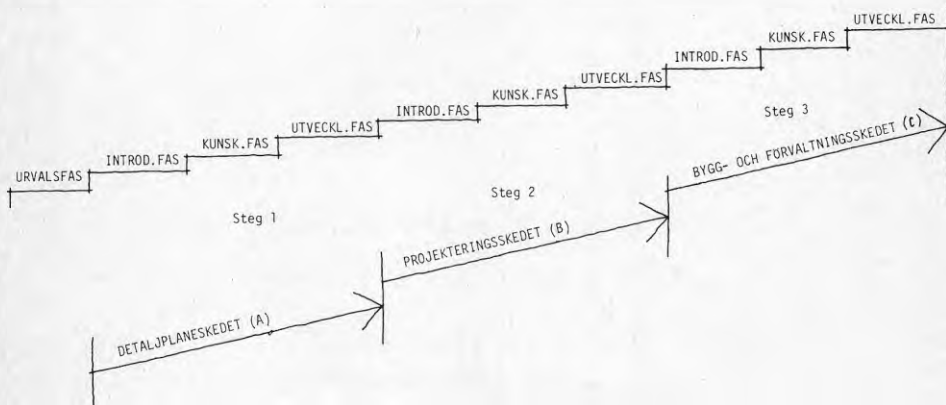
Staffan Gustafsson

En dryg kilometer sydost om Örebro city ligger stadsdelen Almbly. När en kompletteringsbebyggelse på ca 80 lgh blev aktuell, beslöt Örebro kommunstyrelsens planutskott att planering av området och projektering av bostäderna skulle ske genom direkt brukarmedverkan. Området skulle upplåtas med bostadsrätt. För att få en hanterbar grupp beslöts att 20 hushåll skulle få vara med från början. Efter diskussioner om vilken inriktning projektet skulle ha, kom slutligen tyngdpunkten att hamna på den pedagogiska inriktningen.

Projektet

Projektets huvudsyfte har varit att utveckla metoder för direkt brukarmedverkan. Det har även syftat till att söka pedagogiska former som gör det möjligt för brukarna att medverka i plan- och projekteringsprocessen. Tidigare forskningsresultat skulle tillämpas såväl för kommunikationen mellan de inblandade som för åskådligheten i materialet som brukarna fick arbeta med.

Arbetets struktur beskrivs enligt nedanstående skiss och bygger dels på "deltagandets praktik" (Ö. Wikforss 1980) och dels på "brukardeltagandets fyra steg: medförståelse, meddeltagande, medbestämmande och medskapande" (P. Broberg, 1978).



Brukarna skall vara med

Det finns tre skäl till att brukarna ska vara med:

- 1 De som ska bo i bostäderna vet bäst hur de vill ha det för att trivas. Trivs man i bostaden trivs man ofta i området.

- 2 Eftersom genomsnittsmänniskan endast finns i statistiken kan man inte göra någon genomsnittslägenhet som passar alla, även om många trodde det under 1960- och 1970-talen. För en familj en bostad som motsvarar dess önskemål kommer de att bo kvar längre i området.
- 3 Bästa resultatet får man om såväl planeraren som projektören och de som ska bo i området får samarbeta under hela processen från detaljplan till inflyttning.

Brukargruppen rekryterades genom bostadsförmedlingens olika köer. Vi gick även ut med inbjudan till dem som bodde i omgivningarna.

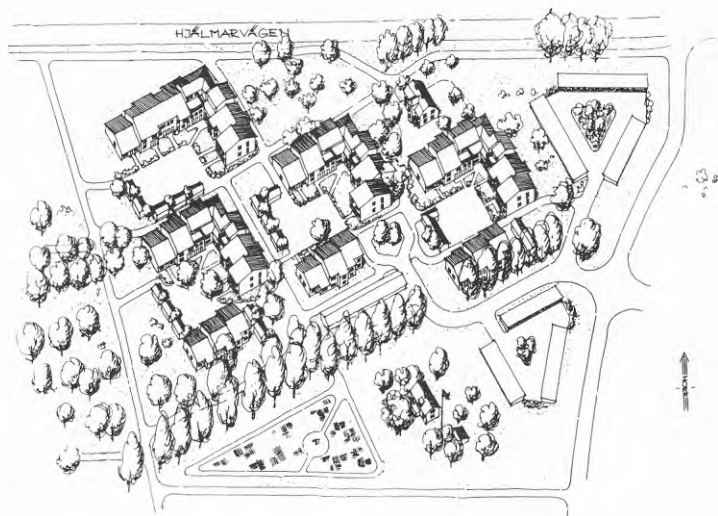
Arbetet inleds med detaljplaneskedet...

När brukargruppen rekryterades hölls ett informationsmöte där området, hustypen och de medverkande presenterades.

Detaljplaneskedet omfattade fem träffar på kvällstid jan - mars 1982. De pedagogiska hjälpmedel deltagarna fick var faktapärmar om området och landskapsmodeller i skala 1:200 med tillhörande modellhusdelar i samma skala.

Arbetet bedrevs i grupper och mellan varje träff ritades de olika gruppernas utformningsförslag upp. Nästa träff inleddes med en diskussion om för- och nackdelar med de olika förslagen.

Vid femte träffen enades gruppen om en illustration av planförslaget. Där fanns våningshöjder, odlingslotter, placering av hus, lekplatser, förråd, vägnät mm.



Sedan planskedet avslutats fortsatte diskussionerna med byggnadsnämnden om planens utformning ända fram till tidpunkten för byggnadslov.

Byggnadsnämndens tjänstemän hade synpunkter på följande:

- o Brukargruppen ville ha tre våningar på några få punkter, för att få större variation i bebyggelsen. Byggnadsnämnden och planverket krävde då hiss. Brukargruppen fick avstå.
- o Brukargruppen ville ha ett bilfritt område med väl avskilda angörings- och parkeringsplatser. Byggnadsnämnden ville ha in trafiken i området med angöringsplatser i anslutning till varje gård. Resultatet blev en kompromiss. Angöringsplatser i anslutning till gårdarna förbereddes, men byggs inte från början.
- o Brukargruppen ville ha en (1) sopcentral i anslutning till parkeringsplatserna. Byggnadsnämnden ansåg att fler soprum måste finnas närmare entreerna till lägenheterna. Resultatet blev att brukargruppen tog till sig synpunkterna från byggnadsnämnden och ett soprum placerades på varje gård.

En stor förändring i området aktualiserades av Landstinget. De sökte efter lämpliga bostäder för barn som behandlas på Regionssjukhuset men som inte behöver vara intagna. Slutresultatet blev att ytterligare ett hus byggdes i den sydöstra delen av området. Brukargruppen var efter en diskussion helt enig om den nya bebyggelsen.

... och fortsätter med projekteringsskedet

Under projekteringsskedet fick brukarna dels arbeta hushållsvis med den egna bostaden, dels i gårdsgrupper med yttermiljön. Gruppen i sin helhet diskuterade sådana frågor som rörde hela området, t ex gemensamma lokaler, odlingslotter, garage mm.

När hushållen planerade sin egen bostad hade de två pedagogiska hjälpmedel. Dels fick varje hushåll en lägenhetsmodell i skala 1:20, där de kunde bygga upp och möblera sin lägenhet. Dels fick de ett kompendium i byggnadsplanering - vad man ska tänka på för att bostaden ska fungera.

I samband med att projekteringsskedet inleddes, åkte hela gruppen på en studieresa för att titta på olika bostadsmiljöer. Gruppen besökte även några områden där man använt samma hustyp (Riksbyggens Varianthus).

Kännetecknande för brukarnas lägenheter under arbetets gång var följande:

- o de flesta hade valt tvåplanslösningar med stora ytor och många rum
- o huskropparna hade snarare gjorts smalare (och ljusare) än bredare.
- o olika kökslösningar och grad av "öppenhet" i lägenheterna

- o många hade valt balkonger och burspråk

Mot slutet minskade många sin yta. Följden av smalare huskroppar blev längre hus, vilket i sin tur medförde vissa förändringar i planen. Alla fick burspråk och det blev många balkonger.

Planeringen av den egna bostaden aktualiserades vid flera tillfällen under det fortsatta arbetet, både med anledning av önskemål från brukarna och som en följd av att underprojektörer börjat rita på sina delar av byggnaderna.

Närmiljön planerades dels av hela brukargruppen för hela området, dels av gårdsgrupperna. Två studiebesök i andra områden genomfördes. Vid det första fick brukargruppen mest titta på hur olika ytor behandlades. Var ska det finnas gräs? Ska det vara asfalt, grus eller betongplattor? o s v.

Vid det andra studiebesöket, som genomfördes på försommaren, fick gruppen i första hand titta på växter och buskar. Projekteringen av närmiljön leddes av en landskapsarkitekt.

Alla lägenheter i området såldes innan inflyttningen påbörjades i april 1984. Det gjorde att vi kunde låta alla familjer som skulle bo i området vara med vid en sista diskussion om närmiljön. Mötena fick god uppslutning och vissa ändringar gjordes i brukargruppens förslag.

Området byggs ...

Området började byggas i juni 1983. Under hela byggtiden besökte brukarna området flitigt. Då uppdagades ibland skillnader mellan de ritningar som byggarna hade och de som brukaren hade. Tack vare att brukargruppen fortfarande träffades och att brukarna nu kände folk på Riksbyggen och BPA (som byggde) kunde flera fel rättas till på ett tidigt stadium.

... och börjar befolkas

I april 1984 flyttade de första familjerna in. Inflyttningen höll på fram till december samma år. Det var en del saker som inte blev som brukarna tänkt sig:

- o Grusgångarna som gruppen bestämt sig för blev svåra att gå och cykla på. Det berodde dock på att fel grus levererats. Det byttes ut.
- o Placeringen av förråden upplevdes inte som så genomtänkt.
- o Parkeringsplatsernas placering gjorde att bensin och radioapparater stals i bilarna. Sedan staket satts upp på strategiska platser, kom man till rätta med problemet.
- o Tvättstugorna upplevdes till en början som störande för grannarna. Efter en del ändringar har det blivit bättre.
- o O s v, o s v

Det positiva övervägde trots allt. Så gott som alla trivs bra i sitt område, vare sig de medverkat i brukargruppen eller ej.

Förvaltning och gemenskap

Under bygg- och förvaltningsskedet påbörjades resonemang om hur förvaltningen av området kan gå till, vid ett flertal tillfällen och med olika infallsvinklar. Det visade sig emellertid att brukarna var mer intresserade av hur bygget fortskred. Det medförde att de bara fick en översiktlig uppfattning om hur förvaltningar sker traditionellt, men inga alternativa lösningar diskuterades.

En byggande styrelse för bostadsrättsföreningen bildades på ett tidigt stadium. Den har vid ett par tillfällen träffat brukargruppen, som utsett två adjungerande representanter till byggande styrelsen, som har det ekonomiska ansvaret för bygget.

I samband med att bygget blev färdigt och förvaltningsskedet inleddes upplevde brukargruppen att de fick betydligt mindre gehör för sina synpunkter än tidigare.

Gemenskapen på gårdarna verkar fungera bra. Man samlas både spontant och på möten för att diskutera kompletteringar som behöver göras, t ex på lekplatsen.

Att lära av misstagen

Projektet har i sin helhet flutit mycket bra och så gott som alla är nöjda.

De missar som gjorts och det missnöje som uppstått beror nästan alltid på att de inblandade inte har blivit ordentligt insatta i varför vi har brukarplanering och hur processen fungerar. Ex: från kommunen har program- och planförfattare haft god kännedom om processen, medan byggnadslovsgranskarna inte fått samma information och känsla. Hos projektören hade arkitekten och landskapsarkitekten god kännedom i motsats till andra projektörer som ritade på projektet. O s v, o s v.

Det blev ett bra område där de flesta trivs bra!

1. ÖSTRA ALMBY. EN PRESENTATION _____

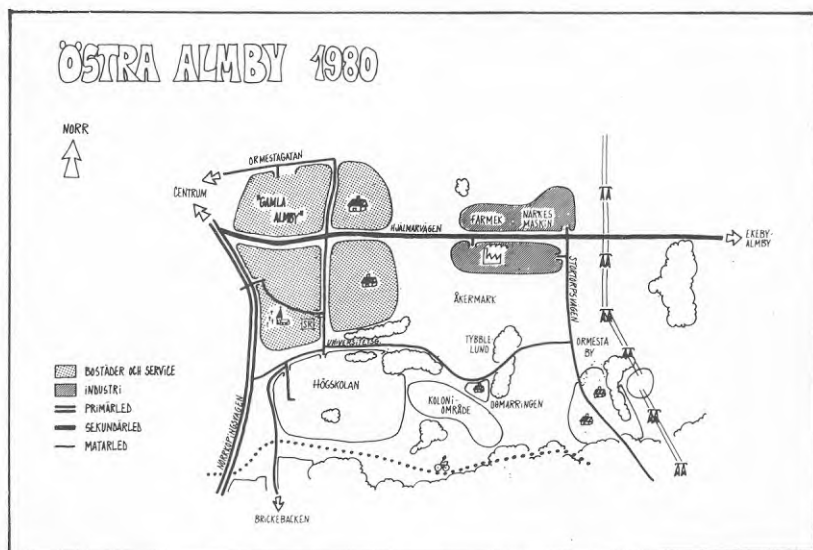
En dryg kilometer sydost om Örebro city ligger stadsdelen Almbly, fram till början på 1950-talet ett municipalsamhälle. Om man tar en tur genom Almbly får man intrycket att bebyggelsen huvudsakligen består av småhus från 1900-talets första decennier. Under 50-talet byggdes dock en hel del flerbostadshus, mest bostadsrätter. Av de 900 lägenheter som finns är hälften belägna i småhus och hälften i flerbostadshus. I småhusen har en betydande generationsväxling påbörjats.

Rakt genom Almbly går en länsväg med genomfartstrafik till förorterna Stora Mellösa och Odensbacken samt till Katrineholm. Vägen har blivit något av en barriär som delat upp Almbly i en sydlig och en nordlig del.

Tidigare fanns en hel del småbutiker i Almbly men många av dessa har nu försvunnit. De som bor i Almbly hänvisas till ett närliggande centrum i stadsdelen Tybble. Öster om Almbly ligger ett industriområde och söder om Almbly ligger Örebro högskoleområde.

Under 1970-talet hade Högskolan i Örebro planer på att bygga ut och Örebro Missionen ville bygga en missionsskola. Det fanns önskemål om flera bostäder i området. Några av industrierna ville också expandera.

Det var alltså mycket som var på gång i Almbly och 1978 beslutade kommunen att göra en områdesplan. Den omfattar Almbly, industriområdet i öster (Ormesta), ett jordbruksområde söder därom med vissa fornlämningar samt högskoleområdet. Planområdet kom att heta Östra Almbly.



1.1 Medborgarna är med från början

I samband med planeringen av Gustavsviksområdet hade man i Örebro gjort försök med medborgardeltagande i planprocessen. Dessa genomfördes i studiecirkel och referensgrupper, som tagits ut efter olika urvalsprinciper. I Gustavsviksfallet var inte samma medborgargrupper med från början men utfallet blev ändå positivt. Kommunstyrelsens planutskott beslöt därför 1978 att man i planeringen av Östra Alby skulle ha ett direkt medborgarinflytande. Samtidigt skulle de rapporter som togs fram för planeringen vara åskådliga och lättbegripliga.

Det bästa sättet att låta medborgarna i Alby delta i planeringen ansågs vara att de fick deltaga i inventeringen av de problem som fanns i området. Tillsammans med planerarna skulle de utarbeta lösningar på problemen.

I huvudsak användes tre vägar att få in synpunkter från Albyborna:

För det första bedrevs stormötesverksamhet där planeringsunderlag och planskisser presenterades och ibland även bearbetades under mötets gång. De synpunkter som framkom under mötena tecknades ner och användes i det fortsatta planerandet. Vid dessa möten deltog såväl planerare som politiker. Mötena var mycket välbesökta som regel deltog mellan 300 och 400 personer (total befolkning ca 2 000). Totalt hölls 4 möten våren 1979 - våren 1980.

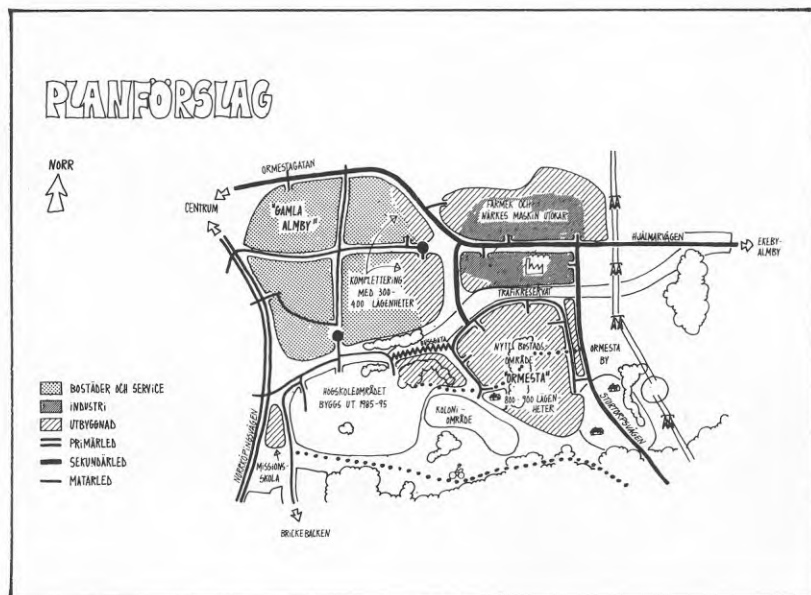
Den andra vägen att nå Albyborna var via ett fältkontor. Där satt planerare av olika slag som fick in en mängd värdefulla synpunkter och åsikter från besökarna. Fältkontoret hade som regel öppet två kvällar i veckan. Varje gång någon ny planrapport eller dylikt blev färdig gick ett flygblad ut till alla hushåll i Alby. Alla intresserade uppmanades att komma till fältkontoret och hämta ett exemplar och diskutera vidare. Besöksfrekvensen pendlade mellan 2 och 25 men var i genomsnitt 6 besök per kväll. Fältkontoret var öppet hösten 1979 - hösten 1980.

En tredje väg att få in synpunkter på planeringen var att vända sig till elever och lärare på Albyskolan. Den ligger i området och har låg-, mellan-, och högstadium. Ett studiematerial som riktade sig till samtliga klasser framställdes. Det berörde olika företeelser i bostadsområdet och dess omgivning. Eleverna fick berätta hur de bodde "idag" och hur de uppfattade det, hur de skulle vilja bo när de själva vuxit upp och bildat familj, "i morgon". Resultatet av elevernas arbete med detta material blev en utställning våren 1980, med bilder, collage, planritningar och modeller av bostäder och hela bostadsområden.

En två-betygsuppsats i samhällsplanering, som publicerades våren 1980 och undersökte inflytandet under områdesplaneringen, visar att barnens engagemang med skolmaterialet ledde till diskussioner hemma vid "matbordet". Dessa gjorde att även föräldrarna engagerade sig i planeringen.

1.2 Områdesplanen

När planen hösten 1980 färdigställdes kom den att se ut så här.



Planen gav utrymme för trafiksanering, förtätning och komplettering av gamla Almby, utbyggnad av industriområdet Ormesta, utbyggnad av högskoleområdet samt utbyggnad av bostadsområdet Ormesta sydost om Almby.

Arbetet med principer för trafiksanering och förtätning i "gamla" Almby går vidare, i samarbete med kommunalnämnden i Almby och villaägarföreningen, som är mycket engagerad i miljö- och trafikfrågor.

Bostadsområdet Ormesta skulle innehålla 800-900 lägenheter i olika storlek, med olika upplåtelseformer och olika "lägenhetsstäthet", dvs flerbostadshus, radhus och friliggande hus. När områdesplanarbetet var avslutat påbörjades arbetet med detaljplanen för etapp 1 i Ormesta. Den skulle innehålla ca 200 bostäder med både bostadsrätt och äganderätt. En referensgrupp tillsattes i juni 1980. Den rekryterades ur tomt- och bostadskön. Den gav synpunkter och förslag på utformningen av planen utifrån deltagarnas egna erfarenheter av boende. Efter 1 års arbete med bostadsområdet Ormesta stod det klart att bostadsproduktionen var alldeles för hög i Örebro. Därför beslöts att man inte skulle bygga några bostäder i Ormesta inom överskådlig framtid. Referensgruppen lades ned.

Efterfrågan på bostäder i den här delen av Örebro var alltså stor och istället för en utbyggnad av Ormesta beslöt kommunstyrelsens planutskott att påbörja den komplettering i östra delen av Almby som finns med i områdesplanen. Första etappen i denna komplettering skulle innehålla 80-100 lägenheter. Som byggherre utsågs Riksbyggen.

Redan tidigare fördes en diskussion om att i kompletteringen genomföra planering och projektering av bostäderna med direkt brukarmedverkan. Örebro kommun försökte få tag i dem som skulle bo i området. Dessa fick bilda en brukargrupp, som fick utforma sin miljö och sina lägenheter, till skillnad från den referensgrupp som funnits med i planeringen av Ormesta. Denna diskuterade mer generellt innehållet i bostadsområdet och var inte knuten till ett framtida boende där.

2. DE MEDVERKANDES SYN PÅ BRUKARPLANE- RING

I samband med planeringen och uppläggnings av projektet fanns det bara två parter inblandade : Örebro kommun och Riksbyggen. Synpunkterna nedan är de samma som kommer till uttryck i projektbeskrivningen. Anledningen till att de återges även här är att vi avslutningsvis kommer att presentera de ingående parternas syn på brukarplaneringen efter projektets genomförande.

2.1 Örebro Kommun

Som ett mål för kommunens bostadspolitik har generalplane-kommit-ten i förslaget till kommunplan -74 angivit "demokrati" som en huvudpunkt. Begreppet ges i kommunplanen innebörden "direkt inflytande av de boende över den egna bostaden och det egna bostadsområdet". Som medel för att uppnå målet anges bl a: "Att vid planering av nya områden samrådsgrupper bildas". Man konstaterar dock samtidigt att det vid nyplanering är svårt att identifiera den grupp av människor som faktiskt kommer att bo i området. Medbestämmandet har därför hittills i stor utsträckning fått utövas av ombud i form av de boendes organisationer. Flera försök har dock gjorts för att försöka nå de boende själva, utan förmedlande länkar. Vid planering av Gustavsviksfältet har medborgarinflytandeförsök pågått redan från det översiktliga arbetet med områdesplanen. Som form har studiecirkel och referensgrupper valts. I andra sammanhang har kommunen arbetat med allmänna möten och samverkat med grundskolan för att ge planeringsarbetet en bättre förankring hos de framtida nyttjarna.

Dessa försök har givit mycket positiva resultat. En grundläggande brist i försöken har dock varit att det fortfarande i allt för liten utsträckning varit de personer som verkligen kommit att bo i det planerade området som deltagit i samråden. Detta har lett till att demokratimålet, liksom den bostadspolitiska målsättningen att skapa gemenskap och jämlikhet i bostadsområdet, inte kan sägas ha förverkligats i maximal utsträckning. I allt för stor utsträckning blir resultatet av medborgarinflytandet fortfarande bostäder anpassade för genomsnittet av medborgarna, istället för att ge lösningar som svarar mot hushållens upplevda behov.

Den konkreta avsikten från Örebro kommuns sida med Albyprojektet är, i det korta perspektivet, en medverkan vid tillskapandet av en bostadsmiljö där nbrukarna ges möjlighet att direkt påverka planering och gestaltning. I det längre perspektivet handlar det om planerings- och byggsystem med hög flexibilitet inför framtida förändringar och framtida brukare.

2.2 Riksbyggen

Ett av Riksbyggens mål sedan starten 1940 har varit att bilda bostadsrättsföreningar, för att därigenom öka de boendes inflytande över sin bostad och sin närmiljö. Ett annat mål har varit att medverka i opinionsbildningen för bättre boendemiljöer och för ett ökat inflytande för de boende.

Vi kan idag konstatera att de bostadsrättsföreningar som byggts upp och överlämnats till de boende förvaltas av de boende efter demokratiska principer. Möjligheterna för föreningarnas medlemmar att påverka sitt boende i förvaltningskedet är alltså mycket goda.

Tiden från det att planeringen av ett nytt bostadsområde påbörjas till det att människorna bor i området är emellertid så lång och komplicerad att Riksbyggen ännu inte funnit modeller för att ge de boende ett direkt inflytande under denna tid. Medbestämmandet i dessa skeden har alltså i stor utsträckning utövats av ombud för de boende, men trots de goda kontakter Riksbyggen har med de boende i förvaltningskedet vill Riksbyggen söka nya vägar för att förbättra möjligheterna för de boende att påverka sitt bostadsområde och sin närmiljö under planerings- och projekteringskedet.

Riksbyggen har under de senaste åren på olika sätt deltagit i försök att finna modeller för en ökad brukarmedverkan i planeringsprocessen. I Örebro har Riksbyggen deltagit i det försök med medborgarinflytande som Örebro kommun satsat på i planeringen av Gustavsviksfältet.

Riksbyggen har positiva erfarenheter från det studiecirkelarbeta och referensgruppsarbete som pågått och resultatet av detta brukarinflytande har nu konkretiserats på Sörbyängen i Örebro. Det positiva resultat som erhållits av arbetet i Örebro har gjort, att Riksbyggen också vill försöka ytterligare utvidga brukarinflytandet i planeringskedet.

Riksbyggen hoppas därför att den utvidgning av brukarinflytandet som Almyprojektet siktar till skall ge oss erfarenheter som gör det möjligt att utveckla det fina brukarinflytande som nu finns i förvaltningsledet till att även kunna omfatta planerings- och produktionskedet.

3. PRESENTATION AV PROJEKTET _____

Här kommer i korthet projektets syfte och hypoteser att presenteras. För en komplett beskrivning hänvisas till projektbeskrivningen (Bengt Engman 1981-12-09).

3.1 Projektets syften

Projektets huvudsyfte har varit att utveckla metoder för direkt brukarmedverkan i plan- och byggprocessen när man bygger flerbostadshus. I samspel mellan byggherre-brukare-planerare ska dels kvarter och bostadsgrupper, dels bostadsplaner utformas i kompletteringsområdet Almby i Örebro. Principen har alltså varit "brukare först - hus och närmiljö sedan" (Peter Broberg 1978). Projektets huvudinriktning har varit att skapa en pedagogisk process. Den skulle utformas så att presentations- och redovisningsmetoder ger en "öppen planering" (Örjan Wikforss, 1977), på lika villkor, mellan aktörerna i processen.

En följd effekt av projektet antogs bli ökade kunskaper om former och rutiner i nya och till direkt brukarmedverkan anpassade planeringsorganisationer och planeringsprocesser. Ökade kunskaper om ett mera flexibelt och "öppet byggsystem" jämfört med det normala "slutna systemet" (Peter Brogren, 1978) tillhörde också projektets förväntningsvärden.

Bland projektets delsyften var följande särskilt centrala:

- Att söka pedagogiska former som möjliggör direkt brukarmedverkan i plan- och projekteringsprocessen.
- Att söka tekniska och administrativa former för direkt brukarmedverkan i plan- och projekteringsprocessen.
- Att tillämpa tidigare forskningsresultat för såväl kommunikation mellan brukare och planeringens övriga aktörer som för åskådlighet i det material som brukarna fick arbeta med.

3.2 Projektets idéer och hypoteser

Eftersom projektets huvudidé har varit "brukarna först - närmiljö och hus sedan" innebar det att brukarna skulle rekryteras så att de överensstämde med de framtida lägenhetsinnehavarna samt att de skulle medverka som likvärdig part under hela processen från

detaljplan till färdigt hus.

Detaljplanearbetet skulle genomföras inom ramen för en s k flexibel plan. Detta innebar i Alby att man fick en yttre ram samt total bostadsyta och bostadskompletteringsyta angivna från början, liksom punkten för trafikintäkt i området.

Riksbyggens kända och prövade hustyper skulle användas som generellt underlag för främst bostadsplaner, men också för bostadsgrupper och kvarter. Den slutliga utformningen skulle göras med utgångspunkt i brukarnas förslag och intentioner. Den hustyp som kom att användas var Riksbyggens "Varianthus" som gav flexibilitet inom vissa ramar. Som hjälpmedel skulle brukarna få modeller för såväl plan som bostäder. Dessutom skulle ett antal studieförlopp i progressiva bostadsmiljöer genomföras tillsammans med brukarna.

Följande hypoteser uppställdes:

A. Direkt brukarmedverkan i plan- och byggprocessen förutsätter:

- anpassade planerings- och byggprocesser
- anpassade organisationer och planeringsmodeller
- anpassade former för kommunikation, samhälle och medborgare
- ökad kunskap hos medborgarna om samhällsplanering

B. Ett meningsfullt brukardeltagande förutsätter dessutom att:

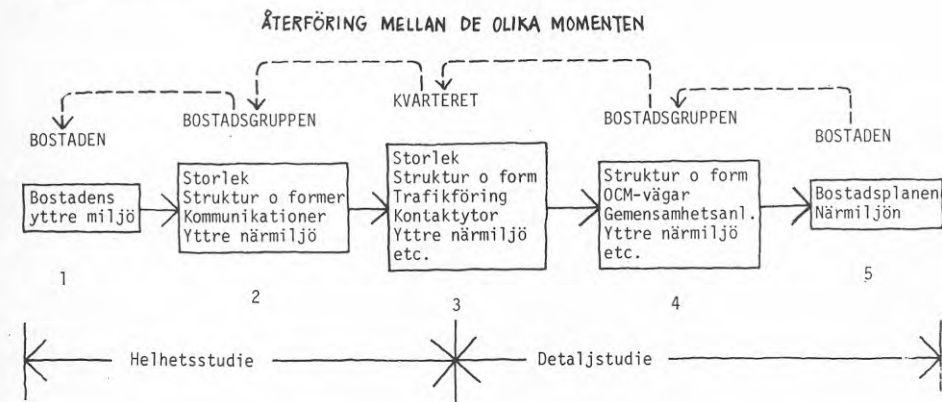
- de rekryterade brukarna måste ha så stor överensstämmelse som möjligt med de egentliga brukarna
- rollfördelningen mellan aktörerna i processen måste klargöras

3.3 Projektets uppläggning

I en idealmodell för försök med direkt brukarmedverkan går processen (enligt Broberg 1978) från helhet ner till detalj och åter till helhet, t ex "helheten" = kvarteret, "helheten" = bostadsgruppen och "helheten" = bostaden ges ett principmönster vars delar organiseras och detaljstuderas och återförs till helheten, varefter denna studeras.

Kompletteringsområdet i Alby består av fyra etapper som ursprungligen skulle genomföras med ca 80 lgh per etapp och en etapp vartannat år. Meningen är att även de kommande etapperna skall planeras i samråd med brukarna. I projektbeskrivningen har därför denna idealmodell tecknats enligt nedanstående figur.

IDEALMODELL



I denna första etapp beslöt vi av olika skäl (bl a tiden) att endast genomföra de detaljerade momenten av den ovan beskrivna processen. Avsikten är dock att kommande etapper II-IV skall genomföras enligt "idealmodellen".

3.3.1 Helhetsstudie

1. Helhetsstudien börjar med bostaden, del 1, och omfattar miljöstudier i form av diabilder, foto och studiebesök. Helhetsstudien är här det viktiga.
2. I del 2, bostadsgruppen, studeras olika principmönster samt konsekvenser av dessa. Även här är helheten det angelägna.

3.3.2 Detaljstudie

3. Övergång till detaljstudie sker i del 3, kvarteret, vilket först betraktas som helhet och ges ett principmönster. Där efter bryts det ner i delar, bostadsgrupper, och detaljstuderas.
4. Detaljstudien av bostadsgruppen, del 4, sker liksom tidigare delar (1-3) arbetsgrupperna. Här sker dock arbetet mera preciserat och med specifika delar av kvarteret. Avsikten är att härigenom få variationer i kvarterets uppbyggnad med utgångspunkt i brukarnas önskemål och intentioner. Återkoppling mellan kvarterets principmönster och bostadsgruppens gestaltning sker kontinuerligt, varefter erforderliga justeringar utförs.
5. Detaljstudien av bostadsplanen, del 5, görs med utgångspunkt i brukarnas erfarenheter, intentioner och önskemål samt genom

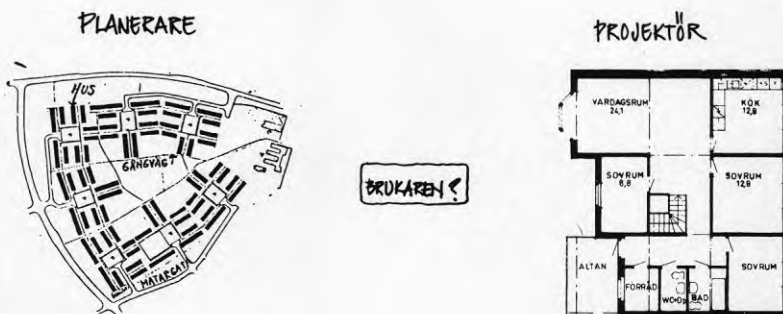
4. CENTRALA FRÅGOR I ETT BRUKAR - PLANERINGSPROJEKT

4.1 Varför ska brukarna vara med ?

För oss i projektledningen har svaret på frågan hela tiden varit självklart. Ett skäl är att de som ska bo i bostäderna själva vet bäst hur de vill ha det för att trivas. Trivs man med sin bostad så trivs man oftast även i sitt område och vårdar det på bästa sätt såväl när det gäller de sociala relationerna som själva närmiljön.

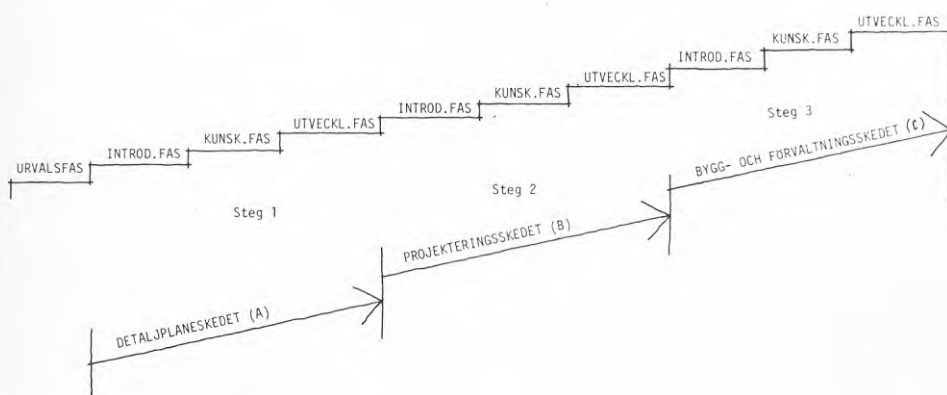
Ett annat skäl till att brukarna skall vara med är att genom snittsmänniskan endast finns i statistikens tabeller och diagram. Det går således inte att göra någon genomsnittlig lägenhet åt någon genomsnittsmänniska. Visserligen blir inte en genomsnittslägenhet riktigt dålig för någon, men å andra sidan blir den mycket sällan riktigt bra heller. I de flesta bostadsområden som byggts under de senaste årtiondena har lägenhetsplanerna inte varierats särskilt mycket. Det beror naturligtvis på att det har varit enklast och mest rationellt i projekterings- och byggskedet. Frågan är om det är bra även i förvaltningsskedet. Vi tror inte det.

Ett tredje skäl är den traditionella planeringen av ett bostadsområde. Den går ofta till så att stadsplaneraren sitter på sitt kontor och gör en plan över området. Mot slutet av planeringen börjar en projektör att rita på de hus och de bostäder som skall ligga i området. Allt för sällan möts stadsplanerare och projektör för att diskutera och utbyta tankar om hur området skall bli en bra miljö för dem som ska bo där. Att sedan de som ska bo där får vara med och diskutera hur bostäderna bäst bör passa dem - ja det har hittills bara hänt i några enstaka fall. Åtminstone när det gäller produktion av flerbostadshus och grupphusområden.



brukarnas tillämpning av "plockmodellerna" för bostadens olika rum. De olika förslagen till utformning samt dessas konsekvenser exemplifieras i modellstudier, uppritade planer, perspektiv och diskussioner. Återkoppling mellan bostadsplanen och bostadsgruppen - kvarteret sker kontinuerligt och erforderliga ändringar utförs. Den yttre närmiljön studeras enligt samma princip, dvs först helheten, därefter delarna och åter till helheten. Avsikten är dock att kommande etapper II-IV skall genomföras enligt "idealmodellen".

Den metod som kom till användning ansluter sig delvis till "deltagandets praktik" (Ö. Wikforss, 1980) delvis till "brukardeltagandets fyra steg: medförståelse, medbestämmande och medskapande" (P Broberg 1978). Arbetets struktur beskrivs med nedanstående skiss.



Vid flera tillfällen under planeringen av projektet stötte vi på följande synpunkt: "Det kan väl inte vara möjligt att vem som helst skall få sitta och rita hus, som skall stå i generationer. Det måste väl ändå vara arkitekterna som vet bäst hur husen skall se ut?" På den frågan svarade någon på följande sätt: "Det är inte meningen att vi genom brukarplanering skall utbilda någon slags halvtaskiga arkitekter." Nej, meningen är, och har varit, att brukarna utifrån sina erfarenheter som boende ska kunna kombinera sina kunskaper och uppfattningar om hur de vill bo, med arkitektens kunskaper om funktionen av ett hus och en lägenhet.

Vi tror att en bra förutsättning för att ett bostadsområde skall fungera, såväl socialt som ur förvaltningssynpunkt, är att området bebos av medvetna människor. Ett bra sätt att göra dem medvetna är att låta dem vara med och planera bostadsområdet från början. Den marginella kostnadsökning som detta medför i det korta perspektivet kommer säkerligen att ge mångfalt igen i det längre.

4.2 Hur får man tag i brukarna?

I Örebro kommun är målsättningen att varje bostadsområde skall vara så allsidigt som möjligt när det gäller befolkningssammansättning, lägenhetssammansättning och upplåtelseformer. Första etappen i Almy kompletteringsområde skall innehålla ca 80 lägenheter. Denna etapp kommer sedan att följas av ytterligare tre etapper. Samtliga dessa skall innehålla flerbostadshus. Etapperna 2 och 4 kommer att innehålla hyresrättslägenheter och etapp 3 kommer i likhet med etapp 1 att innehålla bostadsrättslägenheter. Här ser Örebro kommun hela kompletteringsområdet som en enhet när det gäller utbudet av upplåtelseformer.

Målsättningen om allsidighet i befolkningssammansättning och lägenhetssammansättning gällde för etapp 1. Däremot rekryterade vi inte de kommande brukarna så att lägenhetsfördelningen inom gruppen blev densamma som i hela etapp 1, eftersom endast en fjärdedel skulle brukarplaneras.

För att få tag i brukarna vände vi oss till bostadsförmedlingen. I Örebro kommun fördelar bostadsförmedlingen nybyggda lägenheter i såväl hyresrätt som bostadsrätt. De fördelar också tomter för såväl gruppbyggda småhus som styckebyggen. Vid rekrytering av referensgrupper för Sörbyängen och Ormesta har Örebro kommun tidigare vänt sig till folk som står i tomt- och bostadskön med gott resultat. Därför var det naturligt att vända sig till dessa köer igen.

Vi valde att vända oss till dels dem som önskade lägenhet i centralortens sydöstra del, dels dem som stod i tur att få en tomt med byggstart 1983. Dessutom gick erbjudandet ut till medlemmar i referensgruppen för Ormesta bostadsområde, eftersom det projektet stoppades. Efter en överenskommelse med tjänstemän på bostadsförmedlingen garanterades de som blev uttagna och fullföljde brukarplaneringen "sin lägenhet", om byggprojektet genomfördes.

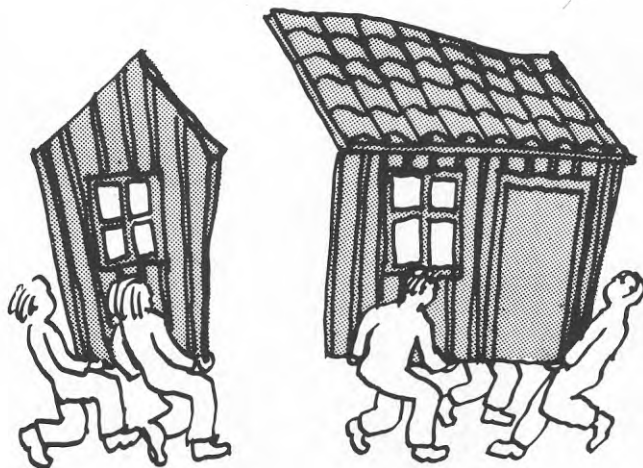


RIKS BYGGEN



ÖREBRO KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Flera får planera



- * Vore en ny bostad i östra kanten av Almy nägot för Dig?
- * Är Du intresserad av att bo med bostadsrätt?
- * Skulle Du vilja påverka utformningen av Din nästa bostad?
- * Vill Du, tillsammans med Dina blivande grannar, planera Din gårdsmiljö?
- * Kan Du tänka Dig att avsätta några kvällar per månad för att vara med och planera?

VÄND DR PÅ BLADET OCH LÄS VIDARE!

Utdrag ur flygblad

Till ovan nämnda grupper skickade vi ut sammanlagt ca 1 000 flygblad där de fick fylla i en svarskupong och skicka in, om de var intresserade av att delta i projektet. På denna förfrågan fick vi endast in 23 anmälningar. Jämfört med rekryteringen av referensgrupper till såväl Sörbyängen som Ormesta var svarsfrekvensen bara en fjärdedel. Det finns säkert flera anledningar till det, men här är två viktiga anledningar:

1. Det ekonomiska läget hade allvarligt försämrats för hushållen såväl som för stat och kommun. Det rådde svångremstider. Samtidigt ökade byggkostnaderna fortfarande och boendekostnaderna 1984 var svåra att förutsäga.
2. I referensgrupperna använde deltagarna sin erfarenhet för att ge synpunkter på de förslag som planförfattare och projektör redovisade. De som deltog i dessa grupper var intresserade av samhällsplaneringsfrågor, men var kanske inte beredda att flytta till Ormesta eller Sörbyängen. Till deltagarna i brukarprojektet gick vi däremot ut med en uttrycklig önskan om att de som deltog i projektet också skulle bosätta sig i området.

Vi ansåg att 23 hushåll var för liten urvalsgrupp. För att utöka urvalsgruppen gick vi ut med 2 000 flygblad till hushåll i det närliggande bostadsområdet Tybble och samtliga hushåll i Alby. Tanken bakom detta utskick var att få tag i sådana som hade planer på att flytta, men ännu inte anmält sig hos bostadsförmedlingen och som bodde i närheten av det område där brukarprojektet skulle genomföras. Vi fick sammanlagt 11 svar på detta utskick.

Urvalsgruppen bestod nu av 34 hushåll. Dessa besvarade en enkel enkät där vi frågade om civilstånd, familjestorlek, inkomst och nuvarande upplåtelseform. Vi såg att gruppen i stort sett motsvarade ett genomsnitt av Örebros befolkning. Vi beslöt att inte göra något urval utan räknade med ett visst bortfall och bjöd därför in samtliga intresserade till ett informationsmöte.

Den 7 december 1981 hölls ett informationsmöte där 15 av de 34 hushållen var representerade. Där informerades om de kommunala förutsättningarna för projektet. Byggherren (Riksbyggen) presenterade den tilltänkta hustypen (Varianthus) och de möjligheter till flexibilitet som den har. Informationen gällde också hur projektet skulle genomföras och att beräknad byggstart skulle vara april 1983 och första inflyttning under våren 1984.

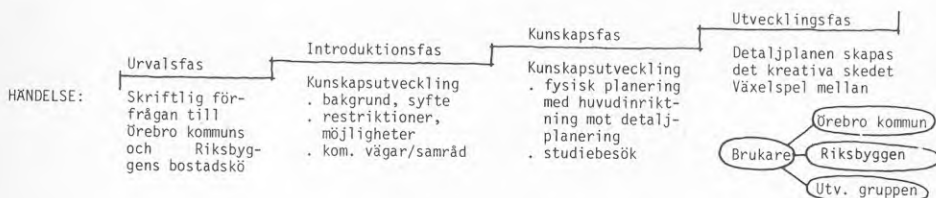
4.3 Vad händer under planskedet ?

När nu urvalsfasen enligt arbetets struktur (se 3.3.2) var slutförd vidtog detaljplanskedet som är det första steget mot brukarplanerade bostäder. Arbetet genomgick under detta skede tre faser.

Detaljplanskedet omfattade fem st träffar under tiden 19 januari t o m 16 mars 1982. Träffarna hölls kvällstid i ett av kommunens sammanträdesrum.

Nedan visas en schematisk skiss över detaljplaneskedet.

A. DETALJPLANESKEDET



Inför varje träff med brukargruppen under planskedet, hade utvecklingsgruppen ett möte där vi gick igenom kvällens program, vilka beslut som måste tas, vilka problem som uppstått osv.

Vid några tillfällen diskuterade utvecklingsgruppen efter kvällens träff vad kvällens beslut innebar inför nästa gång vi skulle träffas, så att det alltid var klart vem som förväntades göra vad och vad som skulle göras. Arbetsordningen blev smidig under hela planskedet.

Vid första träffen introducerades det första hjälpmedlet för brukarna. Det var en faktapärm som innehöll en hel del inventeringar och utredningar som gjorts om området i samband med tidigare planering. Pärmen innehöll bla områdesplan, riktlinjer för den fortsatta planeringen av gamla Alby, klimatologiska undersökningar, geologiska undersökningar, inventeringar av vegetationen, kartor samt de kommunala beslut som behandlade planeringen av Östra Alby.

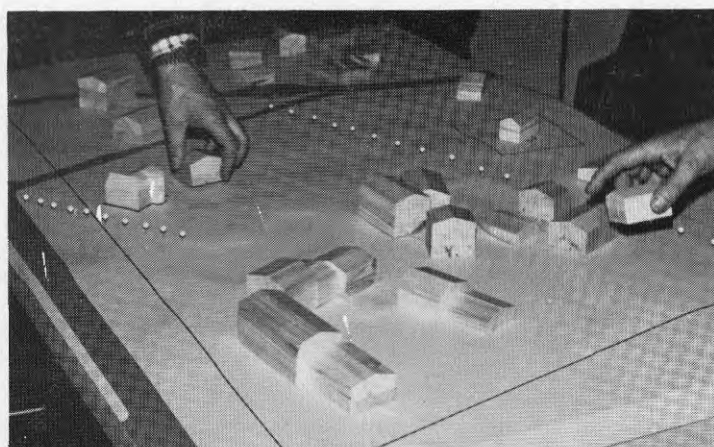
Med hjälp av faktapärmen fick brukarna ta itu med sin första grupparbetsuppgift: de fick beskriva området.

Som hemuppgift fick de beskriva dels hur den egna bostaden såg ut och dels hur deras "drömbostad" såg ut.

Vid andra träffen introducerades det andra hjälpmedlet, fyra landskapsmodeller av planområdet i skala 1:200. Till dessa hörde modellbitar i samma skala av hus i olika längder, som kunde kombineras så att de blev i en-, två- och tre-plan. För att lära känna modellen delades brukargruppen upp i fyra mindre grupper. Dessa fick bygga upp ett välkänt bostadsområde i Örebro. För och nackdelar med den gårdsformen diskuterades. Därefter följde en genomgång av olika typer av husgrupper med hjälp av diafoton från olika bostadsområden. Även i samband med denna genomgång diskuterades för och nackdelar med de olika gårdsformerna.



Vi börjar från nuh



..... prövar oss fram



..... och nuas om fyra gårdsgupper

Så var det äntligen dags för brukarna att släppa loss sin kreativitet. Under intensivt diskuterande kom de fyra grupperna fram till olika förslag att placera husen i området. Slutresultatet fotograferades och användes sedan för att skissa upp de olika förslagen till nästa träff.

De strukturmöten som sedan följde bestod av en blandning av inhämtande av kunskaper å ena sidan och utveckling av planen å andra sidan. På så sätt infördes varje träff nya kunskaper som av en del brukare uppfattades som nya restriktioner. Borde man inte fått reda på det här tidigare? Manipuleras brukargruppen till att steg för steg gå mot en plan som kommunen redan gjort? Frågorna framställdes skämtsamt men vi i projektledningen anade att det fanns en hel del allvarlig misstänksamhet bakom frågan. Vi redovisade vår pedagogiska inriktning på arbetet och försäkrade att det inte fanns någon färdig plan som kommunen tagit fram.

När de olika grupperna hade arbetat fram sina förslag till kvartersutformning var de naturligtvis påverkade av varandra. Vid någon träff hade deltagarantalet varit så lågt att de ursprungliga grupperna fick slås samman till två. Varje gruppförslag presenterades och diskuterades vid varje möte. Inför det femte mötet fick arkitekten i uppdrag att göra en illustration med utgångspunkt i gruppernas förslag.

I området finns två äldre bostadshus. Det ena ägs och bebos av två äldre damer. I planförutsättningarna var det bestämt att deras hus ska ligga kvar. Brukargruppen har tagit hänsyn till fastighetens karaktär. Det andra huset var obebott. Brukargruppen beslutade att rusta upp det och använda det som kvartersgård.

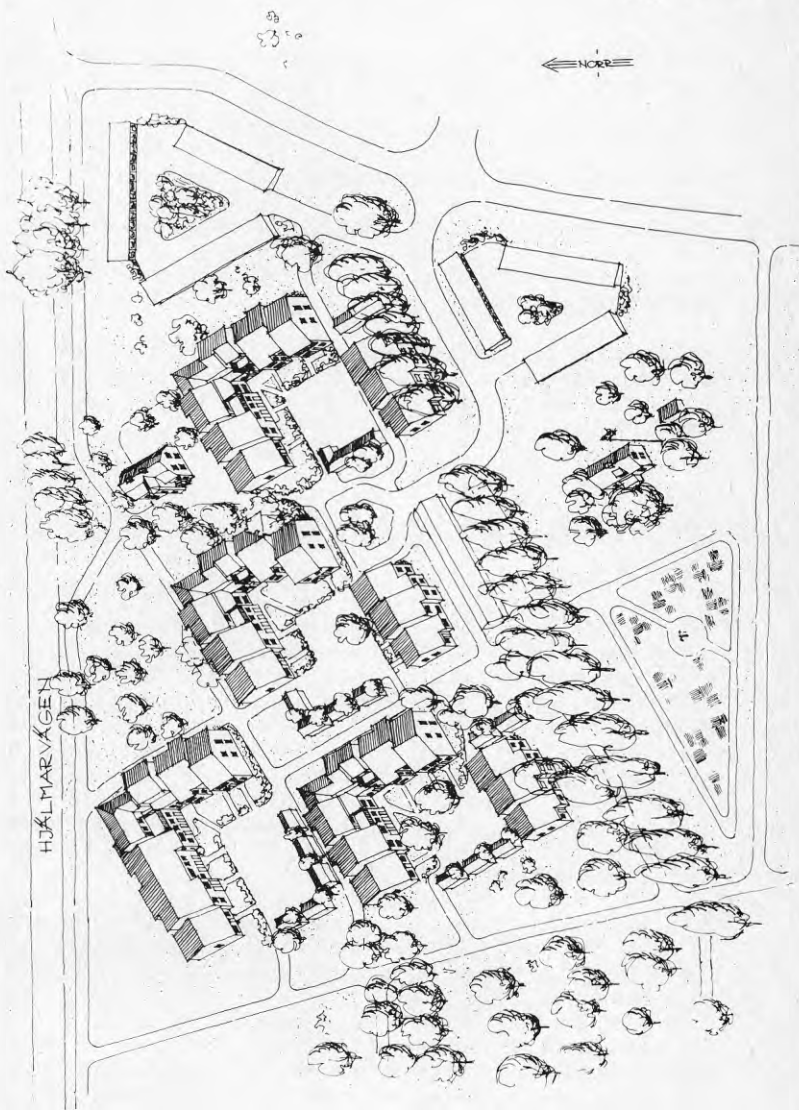
Vid den femte träffen fanns en illustration av planförslaget framtaget, som godkändes av hela brukargruppen. I anslutning till denna illustration togs en rad beslut som rörde våningshöjder, odlingslotter, placering av hus, tvättstugor, gemensamma lokaler, lekplatser, uteplatser, förråd, sophämtning och slutligen själva illustrationen av planförslaget.

Detta planförslag gick sedan vidare till byggnadsnämnden för behandling.

I planförslaget hade brukargruppen föreslagit att husen skulle ha varierande våningshöjder, från en till tre våningar, för att ge liv och omväxling åt området. Med tanke på att handikappnormerna inte medger byggnader i tre våningar utan hiss, beslöts att våningen på andra plan skulle bli i två etage, dvs en lägenhet som låg i både andra och tredje våningsplanet. Vi diskuterade med byggnadsnämndens ordförande om byggnadsnämnden var beredd att lämna dispens på en sådan konstruktion. Vi fick ett underhandslöfte att konstruktionen kunde godtas, under förutsättning att det inte blev för många sådana lägenheter.

Stig-Arne Rosenlund som var med i projektledningen t o m våren 1982 har skrivit en trebetysuppsats i samhällsplanering. Den är en utvärdering av planskedet och heter "Almby brukarmedverkan - ett bostadssocialt experiment. Utvärdering av planprocessen."

ILLUSTRATIONSPLAN
ÖSTRA ALMBY Dp1 1
Brukarnas förslag



4.4 Vem projekterar, egentligen?

Under projekteringskedet fick säkert alla som är inblandade i projektet åtminstone någon gång ställa sig den frågan mot bakgrund av följande frågor:

- Hur mycket styr hustypen "varianthuset"?
- Har den blivande brukaren kunskaperna, envisheten och modet att hävda sin vilja i trängda lägen?
- Har arkitekterna den smidighet och insikt som behövs för att få ner brukarens önskemål på en ritning?
- Hur mycket styr de omgivande lägenheterna?
- Hur mycket kommer byggnadsnämnden att styra här?
- Vad bestämmer individen och vad bestämmer gruppen?

I det följande kommer förhoppningsvis åtminstone några av frågetecknen att rätas ut.

Avsnittet delas in i tre delar som berör individuellt arbete med den egna lägenheten, grupparbeten runt utformningen av närmiljön och revideringar av lägenheter och närmiljö till följd av kostnadsbilden och byggnadsnämndens synpunkter.

4.4.1 Planering av den egna lägenheten

Redan under det möte då detaljplaneskedet avslutades (16 mars 1982), påbörjades projekteringskedet. En byggbar bostadsmodell av varianthuset med dettas begränsningar och möjligheter hade tillverkats i skala 1:20 så att varje brukarfamilj på egen hand, hemma, kunde bygga "sin egen" lägenhet. Modellen bestod av en fast vägg, ett antal löstagbara väggar som i sidled var bundna till det stomsystem som varianthuset bygger på. I djupled fanns också löstagbara väggar som kunde placeras helt efter familjens egna önskemål. Det fanns också skalenlig inredning i form av köksutrustning, toalettutrustning, garderober, olika typer av möbler samt vitvaror till lägenheten.

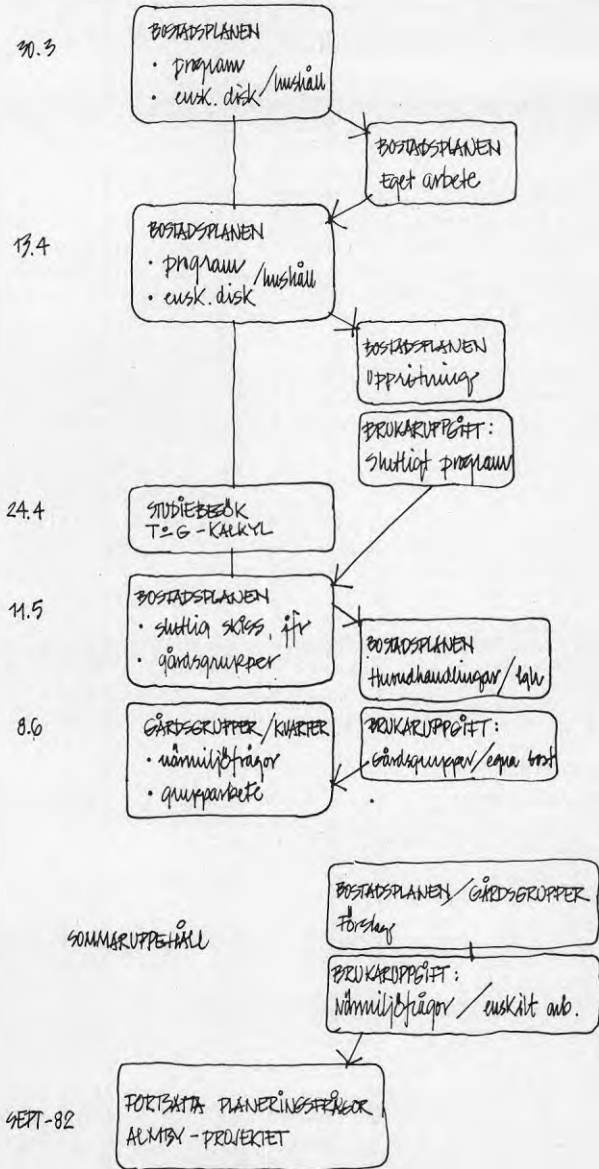
Modellen demonstrerades av arkitekterna för att ge alla familjer en möjlighet att göra "sin egen" lägenhet färdig till nästa möte. Till sin hjälp fick brukarna ett kompendium var som berör byggnadsplanering.

Vid nästa möte genomfördes en gemensam genomgång av en brukarfamiljs modellplatta som visade hur de ville ha sin lägenhet. I samband med det diskuterades även vilka svårigheter brukarna hade haft när de jobbat med modellerna. Det visade sig att de allra flesta tyckte att modellerna hade varit bra redskap vid planerandet av den egna lägenheten. Vissa av brukargruppens medlemmar tyckte dock att det var enklare och bättre att rita lägenheten

direkt på papper. Praktiska råd om vad man bör tänka på när man planerar sin lägenhet delades ut.

Ett förslag till program för brukargrupperna fram till hösten presenterades och godkändes.

STDMPROGRAM



Nästa brukargruppsmöte inleddes med att pressen informerades om projektet. Detaljplaneillustrationen visades liksom arbetet med lägenhetsmodellerna.

Fortsättningen av mötet ägnades till största delen enskilda diskussioner mellan brukarfamiljerna och arkitekterna.

Resultatet av pressinformationen blev att ortspresen ganska ingående presenterade projektet, liksom lokalradion. Det ledde i sin tur att fler intresserade hörde av sig både till projektledningen och till dem som ingick i brukargruppen. Vid den här tidpunkten hade även några som tidigare ingått i brukargruppen av olika skäl "hoppat av", så nu fanns plats för fler brukare.

Utvecklingsgruppen diskuterade om fler brukare skulle beredas plats i gruppen och kom fram till att det var lämpligt. Dels ville vi ju från början att ca 1/4 av lägenheterna skulle planeras av brukare och dels fanns det fortfarande en hel del att påverka för nytillkomna. Eftersom brukargruppen inte hade något emot att fler fick chansen att planera sitt boende, beslutades att de som visat intresse skulle bjudas in. En förutsättning för deltagande var dock att de kom på något av de två särskilda introduktionsmöten som anordnades, för att få information om vad projektet gick ut på och vilka beslut man tagit under detaljplaneskedet.

En gemensam studieresa anordnades (i april -81) för att brukarna under den projekterande arkitektens ledning skulle få titta på miljöer med liknande bebyggelse som den i Almbj. Vi besökte Arboga och Västerås. I Västerås fick vi även möjlighet att titta på ett område byggt med varianthus och ett område med varianthus som var under byggnad. Vid senare tillfällen har flera i brukargruppen sagt, att den bundenhet man kände till varianthusets byggsystem lättades upp betydligt efter Västeråsbesöket. Under studieresan fick också de nya medlemmarna i brukargruppen ett bra tillfälle att lära känna sina framtida grannar.

Under resan presenterades också en preliminär kalkyl på tomt- och grundberedningskostnaderna för området. Gruppen beslöt att en diskussion skulle föras om vilken belåning av området som skulle bli förmånligast. I denna diskussion deltog förutom Riksbyggen och Stadsbyggnadskontorets exploateringsingenjörer även ett kommunalråd.

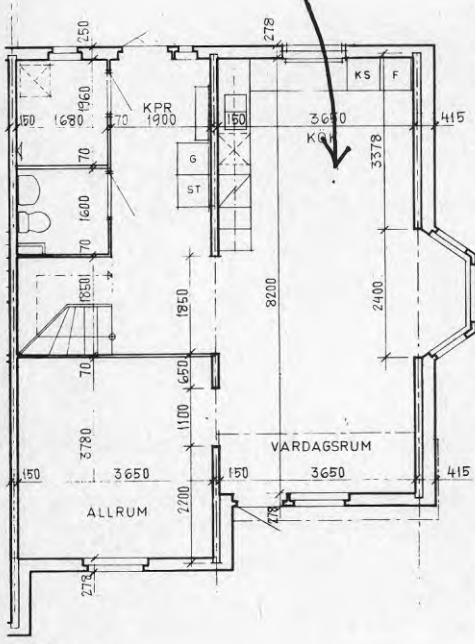
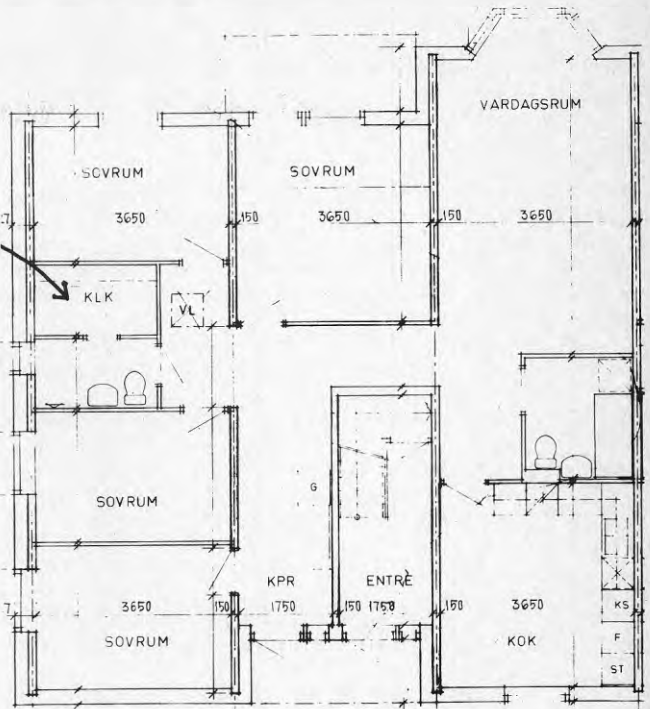


En lägenhetsmodell

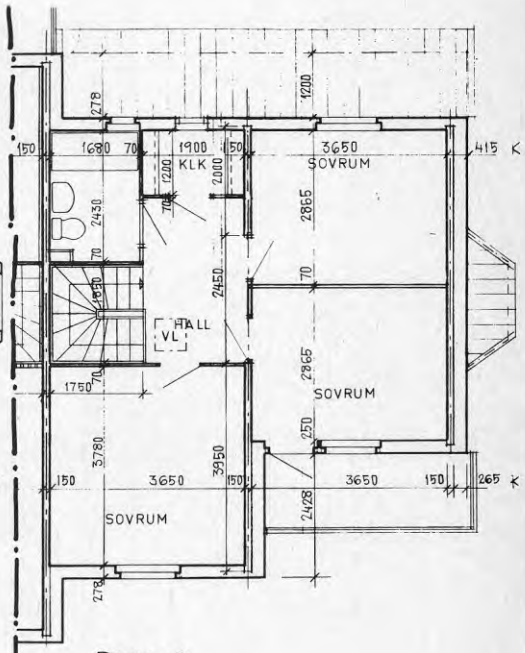
EXEMPEL PÅ LÄGENHETSPLANER

Klädskammaren
bredvid duschen
blir en bastu

Helt öppet
mellan kök och
vardagsrum



PLAN 1



PLAN 2

Varje bostadsrättsförening har en byggande styrelse. Så även denna (Örebrohus nr 27). Enligt de lagar och regler som styr bostadsrättsföreningar fanns det ingen möjlighet för medlemmar i brukargruppen att bli styrelsemedlemmar med rösträtt. Däremot beslöts att brukargruppen skulle utse två representanter som fick närvarorätt vid den byggande styrelsens möten i fortsättningen. Detta beslut togs vid ett möte som brukargruppen hade med den byggande styrelsen i maj -82. De två representanterna valdes dock inte förrän i mars -83.

Inför detta möte hade den projekterande arkitekten skickat ett brev till brukargruppens medlemmar. Anledningen var att han funnit att de lägenhetslösningar som hittills diskuterats inte helt och hållet kunde förenas med kravet på hur värmekulvertar och hur våtinstallationer och ventilation skulle dras i husen.

På mötet redovisades vad som kännetecknade de lägenhetsförslag som kommit in vid "halvtid". Kännetecknen var följande:

- ↳ de flesta hade valt tvåplanslösningar.
- ↳ nästan alla hade valt markläge.
- ↳ de flesta hade stora ytor i sina lägenhetsförslag.
- ↳ de flesta hade många rum.
- ↳ i många lägenhetsförslag hade man snarare försökt att göra huskroppen smalare än bredare.
- ↳ de flesta hade valt öppna lägenhetslösningar.
- ↳ ingen klar tendens fanns när det gällde parallellkök eller vinkelkök.
- ↳ de flesta hade valt fönster i badrummet, vilket innebar att man i sådana fall måste ha en lägenhet i gavelläge, pga hustypen.
- ↳ de flesta lägenheter hade balkonger.
- ↳ de flesta lägenheter hade plats för tvättmaskiner, trots att man tidigare har tagit ett beslut om kollektiva tvättstugor.
- ↳ många hade valt att ha burspråk i sina lägenheter.

I samband med fortsatta diskussioner om olika detaljer i lägenhetslösningarna, fick brukarna nu pricka in tre alternativa lägenheter på illustrationskartan.

Mot bakgrund av dessa val gjorde sedan arkitekten en placering av familjerna i området. Det visade sig att ett läge var betydligt mer attraktivt än de övriga. Ingen av brukarna fick emellertid sitt "första läge", men samtliga blev ändå nöjda med det läge de fått. De fortsatta mötena ägnades åt gemensam information om hur projektet fortlöpte, samt individuella diskussioner mellan arkitekter och brukare.

I slutfasen av det individuella arbetet med projektering av lägenheterna, i augusti 1982, presenterades en representant för Wikforss arkitektkontor i Uppsala. Wikforss skulle för

Byggforskningsrådets räkning följa projektet för att göra en utvärdering. Samtidigt hälsades också fyra nya medlemmar välkomna.

Efter en introduktion fick dessa välja en lägenhet och gavs sedan möjlighet att delta i planeringen av närmiljön och utemiljön på sina gårdar. I själva verket fick de även en hel del inflytande över sina lägenheter, eftersom det kom att pågå ständig revidering av lägenheterna senare under projekteringskedet.

När lägenheterna hade diskuterats färdigt fortsatte projekteringen av närmiljön.

4.4.2 Grupparbeten med utformning av närmiljön

Arbetet med utformningen av närmiljön försigick huvudsakligen i gårdsgrupper. Området består av fyra gårdar, A, B, C och D. Efter en information och introduktion till grupparbetet, ställdes ett antal frågor till grupperna om hur man såg på: skötsel, disposition av gårdsytorna, beläggning på gångar, bilplatser och grönytor.

De möten som rörde planeringen av närmiljön fick en likartad struktur som plan- och lägenhetsplaneringen haft. Brukarna fick ett antal frågor som de skulle arbeta med i grupp. Frågorna baserades dels på sådant som måste beslutas för att projekteringen skulle kunna gå vidare, dels på sådant som grupperna själva ville ta upp till diskussion. Efter varje diskussion samlades hela brukargruppen för att diskutera vad man kommit fram till och för att ta nödvändiga beslut. Som hjälpmedel hade man en vegetationsinventering som parkkontoret genomfört, ritningar över sin gård samt ett antal trädgårdskataloger.

Resultatet av de förslag och beslut som kom fram genom grupparbetena sammanställdes fortlöpande av Riksbyggens landskapsarkitekt, som också var med och deltog i diskussionerna. Sammanställningarna redovisades vid nästkommande möte för att gruppen skulle kunna bedöma om den var riktig. Förutom att man diskuterade yttermiljön tog man också en del beslut om gemensamma utrymmen, tvättstugor, bilupställningsplatser, kvartershus och lägenhetsförråd.

Under hösten 1982 gjorde stadsingenjörskontoret en utsättning av husen i området där de skulle byggas. Ett av gruppens möten förlades dit. Brukarna fick en uppfattning om var i området de skulle hamna, ungefär hur nära husen kom att ligga varandra och ungefär hur stora gårdarna skulle bli. Ett viktigt syfte med besöket i området var att brukarna skulle markera de träd som de ville spara i området. Parkkontorets vegetationsinventering visade att det fanns en hel del värdefulla träd i området. Gruppen beslöt att de skulle spara många träd då det efter inflytning var lättare att bedöma vilka man ville göra sig av med.

Brukargruppen beslöt också att göra en del justeringar i husens inbördes placering. Arkitekten fick i uppdrag att till nästa möte göra en skiss på den nya placeringen.

I samband med besöket i det blivande bostadsområdet, gjordes även ett ganska ingående besök i det nybyggda bostadsområdet Sörbyängen. Där fick brukarna en del impulser till de fortsatta närmiljödiskussionerna. En idé som anammades av brukarna var att gång- och cykelvägar i området var grusbelagda, vilket är ett trevligt alternativ till asfalt. Till yttermiljö och närmiljö hör även fasaderna. Även fasadutformningen diskuterades gårdsvis i grupp. Som en inledning till diskussionerna om vilket fasadmateriale som skulle användas, visades diabler av olika fasader, fasadmateriale och färgsättning.

Brukargruppen beslöt ganska snart att man dels skulle använda sig av traditionell färgsättning, dels att man skulle använda sig av en blandning av trä och tegel. På gårdsnivå började man sedan diskutera hur de olika kombinationerna skulle göras, vilka färger snickerier och listverk skulle ha, vilka färger förråd skulle ha samt färgen på takteglet. Arkitekterna deltog i diskussionen och kom med olika förslag till kombinationer, samtidigt som de påpekade för- och nackdelar med de olika lösningarna.

Arbetet med fasadutformningen var enligt vår bedömning ganska osmidig. Det var svårt för gruppen att använda sin egen kreativitet, för att komma fram till bra beslut. Det berodde i första hand på att brukarna inte hade något åskådligt materiale att jobba med i stil med de modeller som man använt i planskedet och utformningen av lägenheter. Dessutom är det svårt att utifrån en målad papperskopia skapa sig en uppfattning om hur det kommer att se ut i verkligheten. Diskussionen genomfördes också ganska ostrukturerat. Där fanns liggande panel, stående panel, tegel på två våningar högt, trä två våningar högt, tegel på bottenvåningen och trä på övervåningen osv osv. Till sist var det också frågan om att göra en kompromiss av olika människors uppfattning om vad som är vackert och trivsamt.

Resultatet av fasaddiskussionerna blev att den projekterande arkitekten försökte vara så lyhörd som möjligt för brukarnas synpunkter, samtidigt som han använde sina egna yrkeskunskaper för att komponera fasadutformningen på de olika gårdarna. Resultatet förevisades de olika grupperna som godkände de kombinationer av rödmålad träpanel och rött tegel som arkitekten föreslagit.

Vilka växter som skulle planteras i området var ganska svårt att diskutera under hösten och vintern, eftersom vi inte kunde visa några bra exempel. Därför väntade vi med den diskussionen tills vi kunde göra en exkursion i parker och bostadsområden för att se hur olika växter såg ut och hur de kunde användas i kombination med varandra. Denna genomfördes i maj 1983. Under exkursionen skrev Riksbyggens landskapsarkitekt ner de önskemål som framkom och sammanställde dem i ett planteringsförslag för området.

Den slutliga planeringen av utemiljön genomfördes inte förrän ca 1 år senare. Vid det laget hade Riksbyggen sålt samtliga lägenheter i området. Vi inbjöd då alla lägenhetsinnehavare att gårdsvis diskutera det planteringsförslag som brukargruppen gjort, under ledning av en landskapsarkitekt och tillsammans med entreprenörens ansvariga trädgårdsanläggare. En del förändringar gjordes i växtvalet liksom förflyttningar av vissa förråd.

Anledningen till att vi så relativt sent (samtidigt som inflyttning april '84) kunde göra förändringar var att man ännu inte

startat markarbetena och inte heller slutfört upphandlingen av växter och annat utomhusmaterial.

4.4.3 Revideringar av lägenheter och närmiljö

Vi har hittills redogjort för samrådet i samband med detaljplanering och projektering av bostäder och närmiljö. Det kanske ser ut som om var sak har diskuterats för sig, men så är inte fallet. Planen har ständigt varit uppe till diskussion under projekteringsskedet, diskussioner om lägenheter har dykt upp i samband med att vi har diskuterat närmiljö och diskussioner om närmiljön har även kommit upp i samband med andra diskussioner. Vi har dock valt att ta upp de revideringar som diskuterades och genomfördes under samrådet för sig och tittat på orsakerna till dessa revideringar.

Den första stora revideringen av de enskilda brukarnas lägenheter inträffade, inte helt oväntat, när den projekterande arkitekten skulle rita ihop alla lägenheter till hus. Nu måste ju hänsyn tas till omkringliggande lägenheter, både sådana som inte har någon brukare och sådana som har brukare. Några var missnöjda under det att de flesta förklarade sig nöjda. De missnöjda och arkitekterna fortsatte att diskutera fram bra lägenheter inom de nya begränsningarna. I vissa fall kunde dessa diskussioner dra in andra brukare, som fick sina lägenheter påverkade av dessa förändringar. Slutresultatet blev i alla fall att alla blev nöjda med sina lägenheter. Lägenhetsplanerna skickades hem till resp brukare efter renritning. När samtliga lägenheter var färdigprojekterade och huvuddragen var klara för den yttre miljön, kontaktades BPA av Riksbyggen för att göra en kalkyl på byggkostnaderna för området.

Den femte oktober 1982 presenterade Riksbyggens ombudsman kalkylen för brukarna. Han konstaterade att kostnaderna i stort sett överensstämmer med dem man har från andra byggprojekt som Riksbyggen var inblandade i lokalt. Riksbyggen hade gjort en sk styrkalkyl, där man räknade med en överkostnad på ca 10% jämfört med länsbostadsnämndens schabloner. BPA:s kalkyl låg på 21% i överkostnad. Prutningsdiskussioner skulle nu inledas med såväl BPA som brukargruppen, för att kunna se och ev besluta om hur man kan sänka produktionskostnaden.

Det fanns också en kalkyl på hur stor månadskostnaden skulle bli för olika lägenhetsstorlekar. Likaså var preliminär kostnad för insatsen framtagen.

För att brukarna lättare skulle få en bild av hur produktionskostnaderna fördelade sig på en lägenhet fanns ett exempel framräknat från det nyproducerade bostadsområdet Sörbyängen.

Även om en ungefärlig produktionskostnad hade diskuterats tidigare var detta första tillfället när brukarna fick veta vad deras lägenheter förmodligen skulle komma att kosta de första åren. En del brukare ville återigen diskutera utformningen av lägenheterna, för att se vilka ytor som kunde effektiviseras och hur man bäst kunde göra lägenheten billigare. Detta fick även nu i några fall följer för andra brukare, som då på nytt fick börja diskutera sin lägenhet. Det blev alltså en prutning till följd av "privata överkostnader".

PRODUKTIONSKOSTNADER

Exempel från Sörbyängen

SÖRBY, MARS 82

PK	: TKR.	18.700.
BRÅ-YTA	: M ²	10.817.
KOSTNAD	: KR/M ² · BRÅ-YTA.	4.500.
	: TKR. 300K. 80 M ² .	360.

3 00K. 80 M². PRODUKTIONSKOSTNAD TKR 360.

SBG-AVGIFT		(5.)
INDEX		39.
MOMS		33.
AVGIFTER FÖR BYGGNADSLÖV, UTS., LAGFART, INTECKNINGAR		3. 3.
FÄNTEKOSTNAD OCH TOMTRÄTTSAVGÄLD		24
ANSLUTNING FJÄRRVÄRME, EL, VA		9.
EXTRAARBETEN · KONSTN. UTSM.		9.
ELENTREPPEVAD		8.
STYR OCH REGLERENTREPPEVAD		3.
VENTILATIONSENTREPPEVAD		6.
VS-ENTREPPEVAD		21.
BYGGENTREPPEVAD		180.
KÖKSINREDNING	3.	
SPIS FLÅKT, K.F.	5.	
PARKETT GÖLV	2.	
KÄKEL	1.	
LÖNER T, B, M	52.	
KONTROLL, BESIKTNING, TERMOGRAFI.		2.
PROJEKT OCH BYGGADMINISTRATION.		7.
KONSULT OCH KOPIERING		8.
UTREDNING, GEOTEKNIK		5.

Det blev också diskussioner om hur man skulle kunna sänka överkostnaderna för hela området. Dessa diskussioner rörde i huvudsak hur man kunde sänka standarden. T ex: kan man acceptera plastmattor istället för linoleum? Kan man acceptera asfalterat golv i förråden istället för gjuten platta? Kan man pruta bort en del av de träd och växter som fanns med i kalkylen?

Slutresultatet av prutningarna blev att brukargruppen i vissa fall valde en standardsänkning, några brukare minskade ytan på sina lägenheter, men de diskussioner som betydde mest för om projektet kunde genomföras eller ej fördes mellan Riksbyggen och BPA, samt mellan Riksbyggen och Länsbostadsnämnden.

I dessa diskussioner hade brukarna ingen insyn, men så fort något hände fick de rapport därom.

En månad senare var det dags att ta upp diskussioner om detaljplanen. Som tidigare nämnts gjorde brukargruppen ett besök i området efter det att husen stakats ut på prov. Besöket medförde en del ändringar inom följande tre områden:

1. I norra delen av området fanns ett flertal välväxta björkar. Dessa ville brukargruppen spara. Samtidigt planerade gatukontoret en cykelväg alldeles norr om området. Anläggandet av denna skulle innebära att flera av björkarna försvann. Därför förde projektledningen en diskussion med gatukontoret och brukargruppen. Kan cykelvägen göra en sväng in på kvartersmarken, för att spara träden? Alla parter var överens om denna lösning. När vi kom ut i området fick vi till vår förvåning se att gatukontoret trots allt valt sin ursprungliga lösning och fällt de flesta björkarna.
2. Som vi tidigare berättat innebar besöket i området att vissa av husen skulle flyttas, dels för att inte komma allt för nära varandra dels för att gång- och cykelvägar inte skulle komma för nära husen.
3. Enligt tidigare diskussioner med byggnadsnämnden hade brukarna fått lov att i sitt planförslag gå upp till tre våningar, under förutsättning dels att plan 2 och 3 tillhörde samma lägenhet, dels att denna lösning genomfördes endast på ett fåtal ställen. Vid en granskning av planen fann byggnadsnämndens tjänstemän att man inte kunde godkänna denna lösning och hänvisade till tillgänglighetsnormerna.

Efter diskussioner med statens planverk om hur dessa normer ska tolkas, beslöt byggnadsnämnden att bebyggelsen i området skall ha högst två våningar, annars måste man installera hiss i trevåningsdelarna. Detta beslut väckte naturligtvis förstämning i gruppen. En familj hade under hela tiden som planeringen av lägenheterna pågick framhållit fördelarna med att bo just på andra och tredje våningen och kommit fram till en lägenhet som passade dem bra.

Projektledningen och projektörerna fortsatte diskussionerna med byggnadsnämnden. Olika förslag diskuterades. Kunde lösningen accepteras om man gjorde utrymmen för hiss, om det senare skulle visa sig nödvändigt att installera en? Blir det för dyrt att installera hiss i dessa lägenheter? Finns det några andra möjligheter att komma runt problemet?

Byggnadsnämnden ansåg sig inte kunna godkänna en lösning där det fanns möjlighet att bygga in hiss senare. Olika hisslösningar diskuterades i samråd med brukargruppen, men visade sig bli för dyra i förhållande till vad man fick låna. Några andra möjligheter att behålla strukturen med såväl enplans-, tvåplans- som treplansbebyggelse fanns inte. Återstod alltså endast att rita om de hörn där treplanspartierna skulle ha legat. Detta medförde också att den familj som ville bo på andra och tredje våningen hoppade av brukarplaneringen helt och hållet.

Två veckor senare fick brukargruppen återigen anledning att diskutera detaljplanen. Brukargruppen hade vid ett tidigt skede bestämt att biltrafik i området skulle vara förbjuden. Brukarna hade också sagt att, de kunde acceptera upp till 150 m gångväg mellan bostadsentreeer och parkeringsplatser/angöringsplatser.

Byggnadsnämndens tjänstemän påpekade att avståndet var alltför långt, i synnerhet till A-gårdens entreer. För att godkänna planen krävdes en körbar väg in i området och en angöringsplats i anslutning till A-gården. Här hade alltså brukarna slagit fast en princip som byggandslovsgranskarna tror att "folk i allmänhet inte accepterar". Brukarna uppfattade naturligtvis även detta som ett ingrepp i deras frihet att planera området, efter sina erfarenheter och önskemål. En brukare hade bosatt sig just på A-gården, för att den låg längst från parkeringsplatser, angöringsplatser och körbara vägar. Olika förslag diskuterades. Det förslag som byggnadsnämnden och brukargruppen till slut enades om var att göra underbyggnad till en väg och en angöringspunkt vid A-gården. När området anlades skulle dock denna väg utformas som gång- och cykelväg. Skulle det senare visa sig att det finns behov av en bilväg, så kan bostadsrättsföreningen själva och utan alltför stora kostnader se till att belägga gång- och cykelvägen. För att denna åtgärd skall bli möjlig krävdes också att C- och D-gårdarna flyttades i östlig riktning, för att avståndet mellan B- och C-gårdarna inte skulle bli för litet, eftersom angöringsvägen inte bör gå närmare ett hus än 8 meter.

Vid byggandslovsgranskningen hade även kritik framkommit mot det stora avståndet till soprum. Brukarna hade beslutat att var och en skulle få bära sina sopor till ett centralt soprum i anslutning till en parkeringsplats. Tjänstemännen på byggnadsnämnden menade att erfarenheter från liknande lösningar visat sig fungera dåligt. Vid en diskussion tyckte brukarna att det låg en hel del i byggnadsnämndens kritik. Brukargruppen beslöt sig för att ett soprum skall finnas på varje gård, som skall tömmas av fastighetsskötare. Gemensamt soprum och plats för grovsopor anläggs i anslutning till parkeringsplatserna.

Efter dessa diskussioner gick planen vidare för utställning och sedermera fastställelse.

Vid bedömningen av bostadsplanerna ansåg inte byggnadsnämnden att några ändringar var nödvändiga i brukarnas lägenheter. Däremot hade man synpunkter på två lägenheter som låg i två plan. I bottenvåningen fanns kök och vardagsrum därutöver inget sovrum eller möjlighet att inrätta sovrum. Sovrummen låg på plan två. Detta stämmer inte överens med normerna om tillgänglighet. Här fick dock Riksbyggen dispens och våren 1983 blev såväl byggandslov som belåning klara.

Den sista stora förändringen, jämfört med utgångsläget, började diskuteras i brukargruppen i januari 1984. Landstinget var intresserat av att bygga ett barnhem i anslutning till ett område med familjebostäder. Riksbyggen och den byggande styrelsen hade fått en förfrågan om hur de såg på ett barnhem i området. Det skulle byggas på en yta där ingen bebyggelse eller parkeringsanläggning var planerad. Såväl Riksbyggen som den byggande styrelsen hade förklarat sig intresserade, eftersom en sådan lösning kunde bidra till att sänka kostnaderna för området. Någon diskussion med brukargruppen fördes inte i detta första skede.

Genom att brukargruppen hade representanter i den byggande styrelsen kom dock detta upp till diskussion. Riksbyggen redogjorde för vad det betyder att ha ett barnhem som granne och vad det innebär ekonomiskt. Det område som ev skulle bebyggas var i plan upptaget som byggbar mark. I brukargruppen hade man tidigare diskuterat att ha detta område för bollspel och lek, men också som reservyta ifall parkeringarna inte skulle räcka. Projektledningen hade hört sig för hos kommunalförvaltningen ifall en planerad skolidrottsplats omedelbart söder om området kunde tas i anspråk för lek och bollspel. Kommunalförvaltningen meddelade då att man inte längre hade några planer att ta marken i anspråk. Därför kan bostadsrättsföreningen utnyttja den.

Brukargruppen beslutade efter en mycket positiv diskussion att barnhemmet mycket väl kunde byggas på den planerade platsen.

En slutsats av diskussionerna med byggnadsnämndens tjänstemän är att vi naturligtvis borde haft med en representant för dem vid brukargruppens möten. Då hade ett utbyte av synpunkter mellan brukare och representanten säkert medfört en smidigare och snabbare handläggning.

4.5 Vad händer sedan?

Bygg- och förvaltningsskedet började i mars 1983. Avsikten med bygg- och förvaltningsskedet var dels att följa byggproduktionen, dels att förbereda brukargruppen för förvaltningen av området. Nu var huvuddelen av projekteringen av såväl bostäder som ytttermiljö klar, det dröjde ytterligare några månader innan byggstart. Utvecklingsgruppen föreslog då brukarna att diskutera förvaltningsfrågor. Riksbyggen har tillsammans med ABF gjort ett flertal studiepaket i cirkelform som beskriver hur arbetet i en bostadsrättsförening kan fungera.

Brukarna biföll vårt förslag. Tjänstemän från Riksbyggens Örebrokontor redogjorde för vad de olika studiepaketen innehöll, för att brukarna skulle kunna ta ställning till vilket eller vilka de ville gå igenom. Det kursmaterial vi skulle börja med heter "Vi bor i förening". Andra kursmaterial som syftar till att utbilda styrelsen i bostadsföreningen i hur föreningen och styrelsen arbetar, skulle bli aktuella längre fram. Vid de möten som följde blev deltagarfrekvensen oroväckande låg, trots att det, förutom förvaltningskurserna, även fanns en hel del annat med på dagordningen, som borde väcka intresse. Det visade sig att

dessa punkter var intressanta, eftersom större delen av mötena ägnades åt dem.

Även om vi i projektledningen anade varför deltagarantalet var lågt, frågade vi brukarna. Det som mest intresserade dem var att bygget skulle komma igång och att därefter följa bygget på plats. Hur förvaltningsfrågorna skulle lösas, låg så långt fram i tiden att det inte kändes motiverat att diskutera det vid denna tidpunkt.

Underrubrikerna för detta skede blir därför: Hur tusan bygger de? Blev det som vi tänkt? Hur går det med förvaltning och gemenskap?

4.5.1 Hur tusan bygger dom ?

Första spadtaget togs i juni 1983. I början av skedet bestod mötena som regel av tre komponenter.

BPA som är entreprenör för byggnationen hade en representant som regelbundet deltog i brukarträffarna. Han informerade om vad som hände för tillfället och vad som skulle komma att hända inom den närmaste framtiden.

Riksbyggekontorets ombudsman refererade förhandlingarna mellan Riksbyggen och Länsbostadsnämnden samt så småningom också den av Länsstyrelsen fastställda ekonomiska planen.

Dessutom diskuterades olika former av service och bostadskomplement. Några i gruppen undersökte t ex om intresse fanns för ett kooperativt dagis. En annan fråga som diskuterades länge var hur man skulle göra med kvartersgården. Ett flertal olika förslag diskuterades, innan man kom fram till en lösning som tillfredställde såväl framtida brukare som byggandsnämnd och lånemynighet.

Det förslag som man slutligen fastnade för har gemensamhetslokaler med kök i bottenvåningen, så att man både kan bedriva studiecirkel och samvaro i större sällskap där. På andra våningen blev det två enrumslägenheter som skall hyras ut. De flesta i brukargruppen ville ha gemensamhetslokaler även där. Det gick emellertid inte på grund av att man måste ha samtliga gemensamhetslokaler i ett område tillgängliga för handikappade. I det här fallet hade det alltså inneburit att man skulle få installera hiss, vilket hade blivit för dyrt.

Den punkt som diskuterades mest under mötena i bygg- och förvaltningsskedet var naturligtvis hur bygget utvecklades. De flesta brukarna var ofta ute på byggarbetsplatsen och såg hur deras lägenheter växte fram. Arbetsledningen hade inte något emot att brukarna besökte bygget, under förutsättning att dom kom dit på dagtid.

Allteftersom bygget utvecklades reagerade en del brukare mot att de ritningar som satt på insidan av entrédörrarna och som hantverkarna jobbade efter inte stämde överens med de ritningar som brukarna själva hade. De misstag som gjordes på detta var inte större än att de gick att rätta till, men medförde ändå en hel del missnöje. Anledningen till att det fanns olika ritningar



På besök i området

berodde förmodligen på att arkitekten och brukaren kommit överens om en ritning som sedan arkitekten lämnat vidare till sina underprojektörer för va, el o s v. I den hanteringen måste en del detaljer fallit bort eller nya tillkommit. Några exempel:

- ↪ en brukare ville inte ha den "öppna" trappa som var standard, d v s en trappa som man såg igenom, eftersom han ville utnyttja utrymmet under trappan som förråd. På ritningen stod det dock öppen, så det kom dit en öppen trappa. Efter diverse turer ersattes den med den trappa som brukaren ville ha.
- ↪ Flera av brukarna ville ha bastu i ett förråd som låg i anslutning till badrummet. Därför hade de varit särskilt noga med att få ventilation, avlopp och el-ledningar dragna, så att man lätt skulle kunna installera en bastu efteråt. Flera av bastu/förråds utrymmena blev ändå inte byggda enligt de önskemål som fanns. Detta ordnades dock med hjälp av lite bilning genom cementväggar, ny rördragning för el-ledningar mm.
- ↪ När brukarna bestämde vilka köksluckor de skulle ha fick de uppgift om att det var frågan om målade luckor och fick även se prov på sådana. När bygget var färdigt visade det sig att luckorna istället var belagda med färgad plastfolie, till många brukares missnöje. Köksinredningsproducenten hade dock slutat med målade luckor, så brukarna fick nöja sig med sina plastinslagna köksluckor.

En intressant fråga som har varit svår att få svar på är naturligtvis vem som betalar dessa små misstag som begåtts. Efter diskussion mellan Riksbyggen och brukargruppen står det i alla fall klart att den enskilde brukaren inte behöver betala för misstagen. Vad vi däremot inte vet är om det är bostadsrättsföreningen eller projektören som får betala kostnaderna, när BPA så småningom presenterar sin tilläggskostnad. Det är alltså viktigt att från början ha med bestämmelser om vem som ska betala vad, när det uppstår tilläggskostnader.

Brukarna erbjuds möjlighet att vara med när lägenheterna besik-

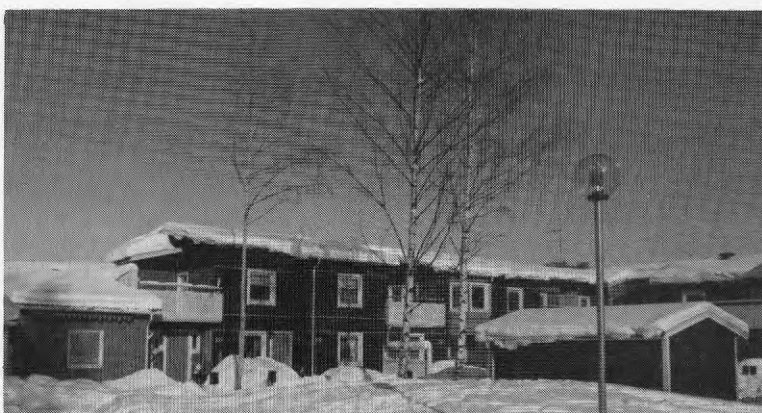
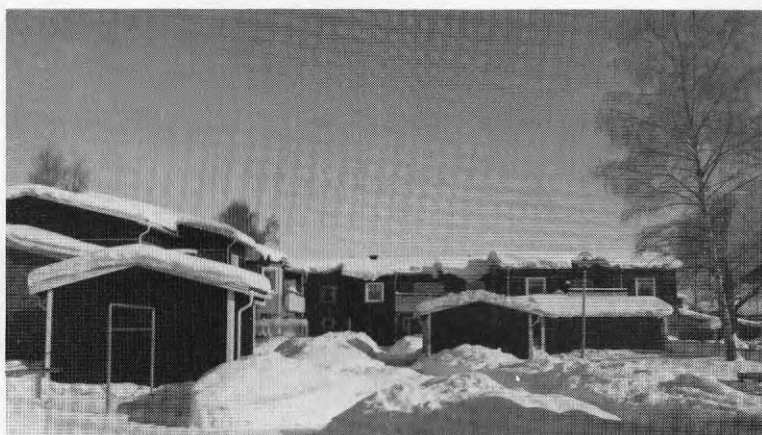
tigades före inflyttning. Vid dessa besiktningar skulle alltså fel och brister i lägenheten påpekas. Efteråt har brukarna haft en hel del synpunkter på besiktningarna och vad som hänt där efter. Det allvarligaste påpekandet är att brukarna aldrig fått några protokoll efter besiktningen. Därför har de inte haft någon möjlighet att kolla upp att bristerna blivit åtgärdade. De kunde också ha blivit bättre förberedda om hur en besiktning går till. En annan sak som ofta påpekats är att en del fel har åtgärdats ganska omgående, under det att andra ännu inte blivit åtgärdade. Det beror på att byggaren velat se hur sprickor och andra liknande fel utvecklas, innan man åtgärdar felet. Dålig information om detta har dock lett till onödigt irritation ifrån brukarnas sida. Riksbyggen har nu ändrat sina rutiner, så att alla nyinflyttade får en beskrivning om hur besiktningen går till.

Återigen kan vi konstatera hur viktigt det är att alla delar i plan och byggprocessen förbereds för att ett bra inflyttande från de blivande brukarna skall kunna uppnås.

4.5.2 Blev det som vi tänkt ?

Efter inflyttningen, som pågick april - december -84, hade såväl brukare som andra boende i Älmby en hel del synpunkter på slutresultatet. Brukarna tyckte inte att utförandet stämde överens med det som de hade planerat. De övriga boende var också missnöjda med utförandet, men de trodde att brukarna hade planerat så. Några exempel:

- Brukarna bestämde att det skulle vara grusgångar på gårdarna. De hade vid olika studiebesök, bl a i Sörbyängen, kommit fram till att den beläggningen verkade mest trivsamt. Tyvärr levererades felaktig gruskvalitet, så de gångar som i Sörbyängen varit lätta att gå och cykla på, blev här mjuka och sliriga, omöjliga att dra barnvagnar och cykla på. Efter några månaders diskuterande och avvaktande byttes sanden ut och fungerar nu mer som det var tänkt från början.
- Brukargruppen bestämde att varje lägenhetsinnehavare skulle få en check för att inhandla hatthyllor och badrumsutrustning efter egen smak, istället för att ett enkelt standardutförande monterades upp - i många fall i onödan. Beloppet på checken överensstämde med kostnaden för inköp av standardutrustningen. Väl ute i butiken räckte ofta inte checken till för att täcka kostnader för det som önskades. Brukarna blev irriterade över den extrautgiften. Även de lägenhetsinnehavare som inte var brukare blev irriterade över att ett sådant beslut tagits eftersom en lägenhet normalt har dessa tillbehör redan uppsatta vid inflyttning.
- Placeringen av förråd var inte alltid genomtänkt till 100 %. Många som ville gå med cykeln till förrådet fick "gå över grannens tomt" för att nå sitt förråd, eller bära cykeln genom lägenheten. För att råda bot på detta problem anlades en smal gångväg som förband förråden med cykelvägarna.
- Grönområde och gräsmattor i anslutning till några gårdar upplevdes som rena sankmarken.



VINTERBILDER FRÅN ÖSTRA ALMBY

Ännu gårdarna har olika kombinationer av tegel och trä på fasaderna. Man har också sparat vackra träd.

- * Tvättmaskiner och tumlare i en av tvättstugorna förde stort oväsen. De som bodde i lägenheten ovanpå tvättstugan blev allvarligt störda. Flera försök gjordes att komma tillrätta med problemet utan att lyckas. Till slut blev ljudnivån acceptabel men fortfarande störande.
- * Placeringen av några parkeringsplatser medförde att de blev mycket lättillgängliga för bil och bensintjuvar. Flera av dem som har sina bilar parkerade där har fått både bensin, bilradioapparater och annan utrustning stulen. Några vid flera tillfällen. För att råda bot på detta har bostadsrättsföreningen nu diskuterat att sätta upp ett staket för att inte göra parkeringsplatserna så lättillgängliga. Att sätta upp staketet är dock inte helt konfliktfritt eftersom en del av dem som bor i närheten då får sin utsikt skymd. Nu finns ett staket där som alla är nöjda med.

Dessutom fanns det en hel del detaljutformningar i lägenheterna som såväl medlemmar i brukargruppen, som övriga boende irriterade sig över.

Dessa frågor belystes med all önskvärd tydlighet, dels vid en information som Riksbyggen kallat till för nyinflyttade, dels vid ett diskussionsmöte som några i området tagit initiativ till, och där Riksbyggen var inbjudna.

Även här har det alltså gått att avhjälpa de flesta av de brister som påpekats. Det har dock varit irriterande och medfört risk för onödiga spänningar mellan dem som varit med och planerat området och dem som inte varit det, men bor där. Tack vare att brukargruppen varit med i planeringen från början har de haft fördelen av att veta hur området skulle bli och vart man kan vända sig för att komma tillrätta med fel och brister.

Det har medfört att man, trots allt, ganska enkelt har kunnat komma till rätta med många brister. Att det finns brister är naturligtvis inget specifikt för Alby, det finns i alla nybyggda bostadsområden. Vad det gäller är att skaffa kanaler så att byggaren och förvaltaren på ett smidigt sätt kan få information om de brister som finns vid inflyttning, utan att det för den skull behöver bli en prestigefylld konflikt.

4.5.3 Hur går det med förvaltning och gemenskap?

Som tidigare nämnts har det varit svårt att få brukarna att engagera sig i och diskutera förvaltningsfrågor i samband med att byggnationen pågick. Två stycken av dess medlemmar har ju varit adjungerade till den byggande styrelsen för bostadsrättsföreningen. Även om de inte har haft någon formell rösträtt så har de i allafall kunnat ta med sig frågor från styrelsen till brukargruppen för att diskutera. Det har fungerat om än inte helt konfliktfritt. Ofta har arbetet i styrelsen gått "över huvudet" på brukarrepresentanterna, eftersom de inte har samma kunskaper om ekonomin i en bostadsrättsförening under byggnation som de "profvsiga" styrelseledmöterna har. Dessa utses av Riksbyggens ägare dvs en rad fackliga och kooperativa organisationer.

Den byggande styrelsen sitter sedan kvar till det årsmöte som följer efter det att lånen placerats. Den har då att bevaka bostadsrättsföreningens intressen under byggtiden. I samband med att bostäderna börjat upplåtas, får två av föreningens medlemmar ingå i styrelsen med rösträtt.

Under byggskedet slutade Riksbyggens ombudsman, Lars-Göran Ahlström, som också var sekreterare i den byggande styrelsen. Han var den som från Riksbyggens distriktskontors sida varit den drivande i brukarplaneringsprojektet. Med intresse och engagemang deltog han i ett flertal möten och diskussioner med brukarna och uppfattades allmänt av brukarna som en som företrädde deras intressen.

I samband med att området blev färdigbyggt och förvaltningsskedet påbörjades upplevde brukargruppen att de fick betydligt mindre gehör för sina synpunkter. Någon uttryckte sig så drastiskt som "under detaljplaneskedet och projekteringsskedet hade vi ganska stort inflytande, men nu när vi har flyttat in, har vi inte så stort inflytande. Det är den byggande styrelsen som bestämmer och där är vi som bor i området i minoritet, nu när många strategiska beslut tas." Det är beklagligt att sådana här motsättningar skall behöva uppstå, men det visar också, som vi tidigare sagt, hur viktigt det är att alla inblandade blir insatta i varför vi har brukarinflytande i planeringen och hur processen fungerar.

För att underlätta för de representanter som sitter i den byggande styrelsen, har de boende på förslag från Riksbyggen, nu utsett gårdssrepresentanter. Varje gård har utsett en person som ska framföra deras synpunkter och förslag till den byggande styrelsen, liksom de skall föra ut information från den byggande styrelsen till medlemmarna. Denna form av representation har i stort sett fungerat smidigt med några undantag. T ex gårdsombuden ville ha protokollen från den byggande styrelsens möten, för att kunna ge information om de beslut som tagits där. De kunde inte få några sådana protokoll med hänvisning till sekretessen i ekonomiska frågor som gäller enskilda medlemmar. Efter en diskussion har man enats om att gårdsombuden skall få protokoll där man tagit bort dessa sekretessbelagda uppgifter. Avsikten är att få med gårdsombuden i styrelsen, så att de får full insyn.

Från den byggande styrelsen framhåller man att missar, fel och brister i ett område av den här storleken är ofrånkomliga. Det här området har inte setts som ett problemobjekt utan tvärtom. Brukarinflytandet har varit mycket positivt och måste utvecklas ytterligare. Gemenskapen på gårdarna verkar fungera bra. Man samlas både spontant och på möten för att diskutera kompletteringar som behöver göras, t ex på lekplatsen.

I skrivande stund har arbetet med gårdshuset nyligen påbörjats. Därför har föreningen i sin helhet inte haft någon gemensam lokal att träffas i på fritiden. De gemensamhetslokaler som finns på gårdsnivå och som ligger i anslutning till tvättstugorna har inte heller börjat användas i någon större utsträckning.

Frågan i rubriken "Hur går det med förvaltning och gemenskap?" besvaras väl bäst genom att man om några år gör en uppföljning av vad som hänt i Östra Alby.

5. VAD TYCKTE DOM SOM VAR MED ? _____

5.1 Brukarna

5.1.1 De som flyttade in och medverkat i projektet

För att få reda på vad "brukarna" tycker om arbetsformen, beslutsprocessen, bostäderna och området har enkäter utförts vid tre tillfällen.

Den första gjordes av Bengt Engman vid årsskiftet 1982-83. Endast sju deltagare intervjuades per telefon, mest för att se om våra metoder gav ett rättvist resultat. Utan att gå närmare in på de enskilda svaren kan de sammanfattas i: Svårt men intressant. De har fått sin vilja fram men blivit lite styrda av experter, normer och huskataloger.

Den andra enkäten gjordes skriftligt och skickades ut i november 1983. Planeringen av området och lägenheterna var avslutad. Området började ta form. Endast 11 av de 15 familjer som slutförde planeringen svarade. De övriga ville vänta med att svara tills området blev klart.

Av de som svarat ansåg 8 att de fått mer än förväntat eller förväntat inflytande, 3 ansåg sig ha fått mindre än förväntat. På själva stadsplanen ansåg de flesta att de fått litet eller inget inflytande, vilket till viss del beror på att många inte var med i stadsplaneskedet. Lägenheterna tyckte alla utom 1 att de fått stort eller ganska stort inflytande på. Den som inte fått så stort inflytande hade anslutit sig till gruppen i ett sent skede och fått välja en nästan färdigritad lägenhet. Bilden är den samma när det gäller husens utformning och närmiljö.

Vi frågade också hur de såg på de modeller som de fått arbeta med. Modellerna fick följande kommentarer: stimulerande, bra, lekfullt, dåligt och inte använt.

7 angav att vissa moment saknats. Kommentarer: Medlaren har saknats på slutet. Mer planering av gård och ytterområden. Mer styrning av brukargruppen vid val av köksinredning.

Negativa omdömen om planeringen: Många tyckte att det var för lite påverkan gentemot Riksbyggen och BPA. För många har hoppat av. Dålig uppslutning vid vissa möten.

Positiva omdömen: Bra lägenhet. Bra ledning. Lärt sig mycket (tyckte de flesta). Ett bra sätt att engagera sig i sitt bostadsområde (tyckte 6).

Eftersom denna enkät i mångas tycke kommit för tidigt, genomfördes ytterligare en enkät med i stort sett samma frågor.

Den tredje enkäten genomfördes skriftligt i maj - juni 1985. Då hade alla flyttat in och hunnit bo ett tag i sina lägenheter. Vi

samarbetade med Wikforss Ark.kontor om utformning av enkäten, eftersom den kunde användas i Wikforss utvärdering av projektet. I den utvärderingen finns en utförlig sammanställning av enkäter. Jag presenterar resultat mer summariskt (eller: av mig tolkade kollektiva synpunkter?).

Brukargruppen har haft 39 möten. Hushållen har i medeltal deltagit i ungefär hälften av dem. Till stor del är det männen i hushållen som kommit till mötena. I 14 av hushållen var de gifta eller sammanboende, 1 hushåll bestod av en person och 3 av hushållen saknade barn.

Alla hushåll trivdes bra eller mycket bra i området, utom 2 som trivdes ganska bra. Samtliga hushåll tyckte att det varit positivt att få vara med i planeringen av sitt område och sina bostäder. De har lärt sig mycket och fått träffa sina grannar på ett tidigt stadium.

Negativa omdömen har naturligtvis också framkommit. En del av de hushåll som inte varit med från början tyckte att de haft dåliga förkunskaper och att experterna kanske skulle styrt mer. 3 hushåll tyckte inte att det blev som brukargruppen beslutat. Många tyckte också att gårdsplaneringen genomförts dåligt. Likaså tyckte de att kommunikationerna med BPA och Riksbyggen fungerat dåligt på slutet.

7 hushåll uppgav att de saknat olika moment i planeringen. T ex att man tog för lite hänsyn till varje gårds möjligheter att planera skötsel av gemensamma områden. Man saknade möjligheter att påverka inköp av inredning till lägenheterna. Olika alternativ till fjärrvärme diskuterades aldrig. Det har varit dålig ekonomisk uppföljning under byggtiden.

Undervisning och handledningen ansåg de flesta varit tillräcklig. 5 hushåll ansåg att den kunde varit bättre. T ex; Mer information om VVS, om alternativ till traditionella småhus och hyreshus. Erfarenheter från t ex Sörbyängens referensgruppsdeltagare saknades också.

12 hushåll ansåg att brukargruppen fått mer eller lika mycket inflytande som förväntat över planläggningen. 3 har svarat mindre än förväntat.

När det gäller stadsplanen ansåg 9 hushåll att de haft inflytande (stort eller litet) under det att 4 hushåll svarat "inget inflytande".

Lägenhetens utformning tyckte alla utom 1 hushåll att de haft stort eller ganska stort inflytande över. Planlösningen i lägenheten tyckte alla var bra eller mycket bra.

Hälften av hushållen tyckte att de haft ganska stort inflytande på närmiljön och hälften att de haft litet inflytande.

14 hushåll tyckte att de blivit mer positivt inställda till sin bostad och sin närmiljö. 1 hushåll vet ej.

Vid spontana personliga kontakter som jag haft, allt som oftast, med en del av brukarna sedan de flyttat in, har de sagt att de uppskattar området mycket och att det positiva överväger - "det är ju klagomålen som märks mest".

Källor för synpunkterna från brukarna har dels varit enkäterna och dels en enkätsammanställning av den sista enkäten. Denna sammanställning är utförd av Suzanne de Laval, Wikforss Ark. AB. Dessutom har jag använt muntliga synpunkter från brukarna vid olika tillfällen.

5.1.2 De som flyttade in, men inte medverkat i projektet.

Vi skickade även en enkät till de hushåll som inte tillhört brukargruppen. 52 av de 64 hushållen svarade. Av dessa svarade 47 att de trivs bra eller mycket bra i området. Resten vet ej eller trivs ganska bra.

42 hushåll uppskattade planlösningen i sin lägenhet och 45 tyckte om den yttre arkitekturen.

18 hushåll svarade att de hade god eller mycket god kännedom om vad brukarplaneringen inneburit. 24 hade haft lite kännedom. 35 hushåll skulle velat delta i brukarplaneringen.

29 hushåll hade sett fördelar med brukarplaneringen och 13 hade sett nackdelar. De 13 hushållen kritiserade olika saker. T ex gårdarnas planering, förrådets placering, grusgångar, rabatter och staket.

En utförligare redovisning av denna enkät finns i Wikforss utvärdering av projektet.

Källor för denna grupps synpunkter har varit enkäterna samt en enkätsammanställning utförd av Suzanne de Laval Wikforss Ark AB.

5.1.3 De som medverkat men inte flyttat in.

Av de 33 hushåll som deltagit i projektet, har 14 hoppat av efter ett möte, 5 efter två möten, 3 efter tre möten och 3 gått på fyra möten. De övriga har deltagit i mellan sex och tretton möten.

23 av hushållen har vi nått per post med en enkät i juni 1985. 13 svarade.

Anledningarna till att de hoppade av var naturligtvis skiftande.

2 hushåll hade flyttat till annan ort. 3 hushåll hade tidsbrist. 3 valde en annan bostad. 1 hushåll angav försämrad familjeekonomi.

4 hushåll ansåg att projektet hade styrts för hårt. De tyckte: "Vi fick mindre och mindre att säga till om!" "Möjligheterna att forma sitt boende begränsades undan för undan". "Hela projektet var styrt från början och detta klargjordes ej från de som styrde detta". "Vi var en grupp som tyckte annorlunda. Flera av våra

förslag förkastades".

7 hushåll beklagade att de inte haft möjlighet att fullfölja projektet. En avhoppare har flyttat in i en icke-brukarplanerad lägenhet.

En utförligare redovisning av enkäten finns i Wikforss utvärdering av projektet.

Källor för avhopparnas synpunkter har varit enkäterna samt en enkätsammansättning utförd av Suzanne de Laval, Wikforss Ark AB.

5.2 Projektförrew:

Följande berör händelser och erfarenheter sett ur projektörens synvinkel från det arkitekten kom med i bilden. Det är viktigt att hålla isär Riksbyggens roll som byggherre/förvaltare och rollen som projektör. Även om dess representanter kommer s a s från samma familj är det långt ifrån liktydigt med att båda har samma intressen i byggprocessens olika delar. Det var i rollen som byggherre som Riksbyggen, genom Dikstriktskontoret i Örebro, först engagerade sig i projektet. När arkitekten kom in i projektet var redan de huvudsakliga ramarna spikade.

Behovet av ett plansystem som underlag för brukarnas planering stod redan klart och valet föll på Varianthussystemet. V-hussystemet är ett väl beprövat plansystem som visat sig lätt att arbeta med samtidigt som det har gett bra ekonomi i både bygg- och planskedet. Dessutom har det visat sig mycket flexibelt och smidigt vid användning i komplicerade plansituationer. Plansystemet var däremot av förklarliga skäl aldrig prövat i ett brukarprojekt.

Ett sådant här systemhus får inte förväxlas med villakatalogernas systemhus. I Riksbyggens interna terminologi upphöjs vissa lyckade projekt till systemhus om de samtidigt har stora möjligheter att anpassas till olika förutsättningar. Detta innebär bara att ett broschyrmaterial sammanställs och sprids till projektören och beställare.

När sedan en beställare vill "ha" ett specifikt systemhus används broschyrmaterialet som en praktisk förlaga som förenklar planutrednings- och förslagsskedet. Förhoppningsvis anpassas också utformningen efter respektive projekts specifika förutsättningar. När projektörerna blivit förtrogna med systemhuset inträder även vissa fördelar i bygghandlingsskedet.

Det är här på sin plats att poängtera, att ett sådant här "Systemhus" inte är - och aldrig får bli - ett stationärt system, utan ständigt skall vara i förändring.

Det finns flera orsaker till att använda sig av ett plansystem/hussystem vid brukarmedverkan. Systemet fungerar som en pedagogisk förenkling i planarbetet både på områdesnivå och på

lägenhetsnivå. Med det behövs också som en trygghet vid projekteringen genom att det begränsar variationsmöjligheterna till en överblickbar nivå.

Det torde alltså vara oemotsägligt att någon form av plansystem är en nödvändighet i den här typen av projekt. Men det är därmed inte sagt att just detta system skulle vara det bästa eller ens bättre än något annat. Plansystemet skall enbart ses som en del i en metodik vid brukarplanering. Valet av plansystem skall egentligen vara upp till den aktuella brukargruppen att göra även om det sker indirekt genom den kravspecifikation som utarbetas med arkitekten i form av ett program.

Behovet av plansystem för projekteringen gjorde att arkitekten medvetet motarbetade försök till avsteg från systemet framförallt i projektets inledningskede. Under projektets gång gjordes ändå justeringar i plansystemet likaväl som avsteg.

I de fall, där avstegen inte "hotade" systemet, tilläts de självklart, likaväl som när det av flera brukare framförts önskemål som föranledde ändringar i systemet. Allteftersom planerna tog fastare form blev plansystemet svårare att förändra och därmed behovet av att hårdra systemet mindre. Därför tilläts också flera avsteg mot slutet av projektet.

Ett beklagligt faktum var att ingen i projekteringsgruppen var förberedd i förväg för projektet. Ingen hade heller någon egen erfarenhet från brukarmedverkan förutom landskapsarkitekten. Dennes erfarenhet hänförde sig från kvartersupprustningar i samarbete med hyresgästerna.

De försök som gjordes, att förmedla erfarenhet från den i förarbetet medverkande konsulten, misslyckades. Detta innebar att förberedelsearbetet inför projekteringen blev mycket begränsat. Bl a hann aldrig Varianthussystemet anpassas till projektet utan vi fick ta det som det var "direkt ur katalogen".

Bristerna i praktisk förberedelse försvårade visserligen projekteringsarbetet en aning med den viktigaste bristen visade sig vara att projektörerna inte förberetts mentalt för uppgiften. De olika projektörerna ställde visserligen upp lojalt för projektet och brukarna men tills dess någon visat att det här verkligen är ett bra sätt att rita hus på så kommer en misstro alltid att finnas hos dom som sliter med de praktiska problemen vid ritbordet.

Misstron yttrade sig i att man så länge som möjligt arbetade som om projektet var ett helt vanligt projekt. När detta så småningom inte visade sig möjligt utan ändringar blev legio kom en trötthetsreaktion som yttrade sig i oförståelse för ändringarna och som genomsyrade projekteringsarbetet mer och mer. Först när en presentationsmodell gjordes på området och projektörerna i modellen kunde se att det som de höll på att rita skulle bli ett ovanligt lyckat område infann sig en positivare inställning till projektet. Vid det laget var det tyvärr redan försent att rädda ekonomin i projektet men gruppen tillfördes i alla fall den energi som behövdes för att slutföra projekteringen.

Genom att vi valde att låta brukarna välja läge fritt bland områdets 11 huskroppar kom all 79 lägenheterna att bli unika. Detta innebar att projekteringsgruppen sattes på större prov än vad som egentligen var nödvändigt samtidigt som vi fick en försmak av vad hundraprocentig brukarmedverkan innebär.

På installationssidan uppstod de största problemen. El- och VVS-projektörerna gör normalt mycket sparsamma insatser i förslags- handlingsskedet. Framförallt VVS är beroende av färdiga underlag för att kunna dimensionera sina ingående delar och varje förändring kan få långtgående följder för installationen. Trots att plansystemet hade tagit god hänsyn till installationssidan bjöd dessa frågor på ständiga överraskningar. Det som från början var omöjligt, visade sig ibland efter påtryckning möjligt, medan till synes harmlösa önskemål ibland fick oväntat stora konsekvenser.

Det visar sig att det är i dessa frågor som diskussionen och brukarmedverkan sätts på sin spets. Här kommer att krävas ett klart ställningstagande där värdet av reell brukarmedverkan ställs mot värdet av rationell projektering och rationellt byggande.

För landskapsarkitekten och övriga markprojektörer innebar projektet inte så stora skillnader mot det normala projektet. Markprojektering kräver av naturliga skäl (förlåt vitsen) alltid en hög grad av flexibilitet samtidigt som de senaste årens utveckling inneburit en större andel kvartersuppställningar med boendemedverkan.

Landskapsarkitekten upplevde att det var svårt att få brukarna engagerade i utemiljön så länge som den egna lägenheten inte var färdig. Eftersom vi tvingades förkorta planeringsprocessen kom i praktiken planeringen på de olika nivåerna område - kvarter - gård - lägenhet att fortgå parallellt. I den situationen tenderade brukarna att prioritera planering av den egna lägenheten.

Rent praktiskt visade det sig svårt att få respektive projektör att tänka i system. Man försökte aldrig rita färdiga dellösningar i förväg utan inväntade den slutliga helhetslösningen som aldrig kom. När tiden rann iväg tog man istället den då föreliggande helhetslösningen och började rita "från vänster till höger". Varje förändring därefter medförde ett omfattande revideringsarbete.

Under projektets gång ritade arkitektsektionen fram rumsritningar på de förekommande rumstyperna. Allt som allt förekom i 79 helt olika lägenheter 4 kök, 9 vardagsrum, 6 sovrum o s v. Ett helt överskådligt sortiment med andra ord. På dessa rumsritningar var tanken att VVS och El skulle ha ritat in sina installationer. Genom att generalisera vissa delar ritningstekniskt och vissa delar byggnadstekniskt borde helt tillräckliga, men något annorlunda, bygghandlingar kunnat tas fram. Dessa handlingar skulle dessutom ha varit lättare att ändra i.

Det kan hända att dessa annorlunda handlingar skulle ställa större krav på byggaren och även ibland skapa dyrare lösningar. Det är emellertid lika troligt att de extra svängar på ledningar som det handlar om skulle kunna rätas ut i den revidering som

entreprenörerna alltid initierar under byggtiden. Det har väl aldrig hänt att ett hus byggts exakt efter handlingarna utan revideringar föranledda av en rad faktorer som projektörerna aldrig kunnat förutse.

Att arbeta in en sådan arbetsmetod på alla nivåer i projekteringsgruppen kräver en väl tilltagen förberedelsestid och när denna saknades är det förklarligt att det uppstod problem.

Alla dessa problem som uppstod, skall inte ses som ett bevis på att det är för svårt att rita hus på det här sättet, inte heller att den här projekteringsgruppen är dålig på att rita hus. Problemen är de självklara effekterna av experimentverksamhet och ger den eftersökta erfarenheten som skall driva utvecklingen framåt.

Det uppstod även problem på en annan nivå i projekteringsprocessen. Då handlade det om förmedlandet av information från brukarna till projektörerna samt vice versa.

Redan inom en projekteringsgrupp kan det uppstå brister i informationsflödet och risken för detta ökar naturligtvis när projektet blir mer komplicerat. Orsaken är den mänskliga faktorn och bemöts med organisatoriska grepp samordnade granskningar mm. Problemen minskar också med ökad erfarenhet och rutin både i allmänhet och för specifika projekttyper.

Lösningen på detta problem är därför att ge sig på fler projekt, pröva sig fram och förbättra rutinerna.

Det här projektet kom, som tidigare nämnts, att kännetecknas av många ändringar och därmed ett stort informationsflöde med proportionellt ökande risk för missar.

I den här informationsförmedlingen, från Brukarna/Beställaren, handlar det egentligen bara om att informationsbäraren, arkitekten, skall vara metodisk och notera allt på papper. Tyvärr fungerar detta inte alltid som det skall. Alla känner nog igen situationen, när man förgäves försöker tolka en för knapphändig notering som var helt självklar när man skrev ner den. Är sedan situationen, under vilken uppgifterna skall noteras mer eller mindre kaotisk, blir det knappast bättre.

I det här projektet tillkom ytterligare problem.

Sedan lägenhetsplanerandet börjat avslutades de möten som inte hade lägenhetsplanerandet som huvudsyfte oftast med en stunds konsultation med arkitekten. Dessa konsultationer var fyllda av små och stora frågor, ändringar som direkt kunde tillbakavisas, ändringar som skulle utredas samt ändringar som kunde utföras. Tyvärr uppstod här missuppfattningar som inte alltid uppfattades i tid.

Under framförallt den period när lägenhetsplaneringen var som intensivast förekom det att medlemmarna i utvecklingsgruppen hjälpte arkitekten att bistå brukarna i deras lägenhetsplanerande.

Sedan förmedlades resultatet i form av skisser, muntliga uppgifter eller noteringar till arkitekten. Dels uppstod härvid, det vid informationsöverföring, ofrånkomliga fenomenet att vissa uppgifter föll bort vid överföringen av skissinnehållet till arkitekten. Dels innehöll planerna/förslagen ibland vissa "fel" som upptäcktes och rättades till först vid ritbordet. Detta vållade onödigt trassel och ytterligare ändringar när brukarna informerades eller sent omsider upptäckte att justeringar gjorts.

Å andra sidan hade hjälpen det goda med sig att brukarna stimulerades att ifrågasätta spelreglerna i Varianthussystemet i ännu högra grad än de annars skulle gjort. Det kunde hända att den stackars arkitekten plötsligt fann sig stående ensam mot en massiv mur av brukare, projektledare, landskapsarkitekter, praktikanter o s v som ivrigt pläderade för ett ingrepp vars konsekvenser arkitekten för stunden inte kunde överblicka.

Brukarna ombads, att själva kolla sina lägenheter på de bygghandlingar som slutligen tog form, men det visade sig otillräckligt som metod för att undvika alla fel. Dessutom var det inte alltid säkert att alla handligar överensstämde. Bl a fick brukarna separata planer på sin egen lägenhet som inte alltid hölls aktuella mot bygghandlingarna.

Urban Sternberg, Riksbyggens projekteringskontor.

5.3 Örebro Kommun:

Det är först när bostadsområdet varit i drift under några år som en utvärdering kan göras som visar om brukarplaneringen har gett ett område med större gemenskap, mindre omflyttning mm. Redan nu kan dock helt klart sägas att brukarna haft både gemensamt och individuellt direkt inflytande över bostadsområde och lägenheter. Därmed har målet "demokrati" uppfyllts bättre än vid traditionell planering och byggnation.

Projektet har visat hur viktigt det är att kommunens och byggherrens personal uppträder, talar, skriver och använder pedagogiska hjälpmedel så att brukarna förstår. Hela processen måste ske på brukarens villkor annars blir det hela en skendemokrati där brukarnas engagemang snabbt minskar.

För oss i Örebro är inte projektet i Östra Alby ett isolerat forskningsprojekt. Det ingår i en utveckling där brukarnas möjligheter till påverkan blir allt större. Det är en utveckling som ligger helt i linje med det kundorienterade synsätt som ska genomsyra förvaltningarnas arbete idag.

För närvarande pågår i kvarteret Oratoriet i Örebro ett brukarprojekt med ett 30-tal pensionärer. Resultat av projektet blir 30 bekvämare markbostäder lämpade för pensionärerna som i de flesta fall lämnar äldre villor i området. Dessutom pågår ombyggnad och förnyelse av äldre bostadsområden i Örebro. I ett av områdena kan t ex hyresgästerna själva välja om de vill ha ytterligare ett rum

byggt till sin lägenhet. I förnyelsearbetet är fältkontor, flygblad, informationsmöten, utställningar och direktkontakter med brukarna den nödvändiga grunden. Vi bör nu pröva andra typer av brukarprojekt t ex byggnationer med gör-det-själv insatser.

Ambitionen för framtiden är lätt att uttrycka men svår att genomföra. Inte desto mindre ska vi försöka, uppmuntrade av de erfarenheter vi fått. Ambitionen är att man som bostadskonsument skall kunna påverka sin bostad och sitt bostadsområde. Det gäller både vid nybyggnad, ombyggnad och fortlöpande förvaltning.

Kentth Johansson, Stadsbyggnadskontoret.

5.4 Entreprenören:

Projekteringsskedet

Bidrog under projekteringsskedet bl a med att ta fram kalkylunderlag för de olika alternativ-besparingsåtgärder som framkom genom diskussioner inom brukargruppen. I slutskedet handlade det mest om det senare för att få projektet byggbart. Förvånades över den förståelse brukarna visade när vi tvingades pruta något på standarden. Detta berodde förmodligen på de kunskaper man fått genom de ingående diskussioner som förevarit i varje enskilt fall.

Byggskedet.

De flesta brukarna visade stort intresse när deras lägenhet och kvarter tog form, vilket inte på något vis upplevdes som störande. Däremot uppstod i vissa fall diskussioner i samband med slutbesiktning av brukarens egen lägenhet. Anser att det i de flesta fall berodde på bristande information till brukarna om de regler och bestämmelser som gäller mellan byggherre-entreprenör.

Sammanfattning.

Har upplevt kontakten = samarbetet med brukarna både positivt och lärorikt, tror även brukarna insett att det är ganska svårt att på ritning föreställa sig den färdiga produkten. Därav förklaringen till att man i vissa fall vill göra ändringar i sin egen lägenhet och utemiljö när husen = gårdarna börjar växa upp.

Brukarinflytandet har inneburit nästan lika många lägenhetstyper som lägenhetsinnehavare, tror dock att detta i sin tur gjort projektet intressantare för våra byggnadsarbetare och vår arbetsledning. Viss irritation har dock förekommit p g a att olika ritningar figurerat dels som arbetsritning, dels brukarens exemplar, detta problem borde kunnat undvikas.

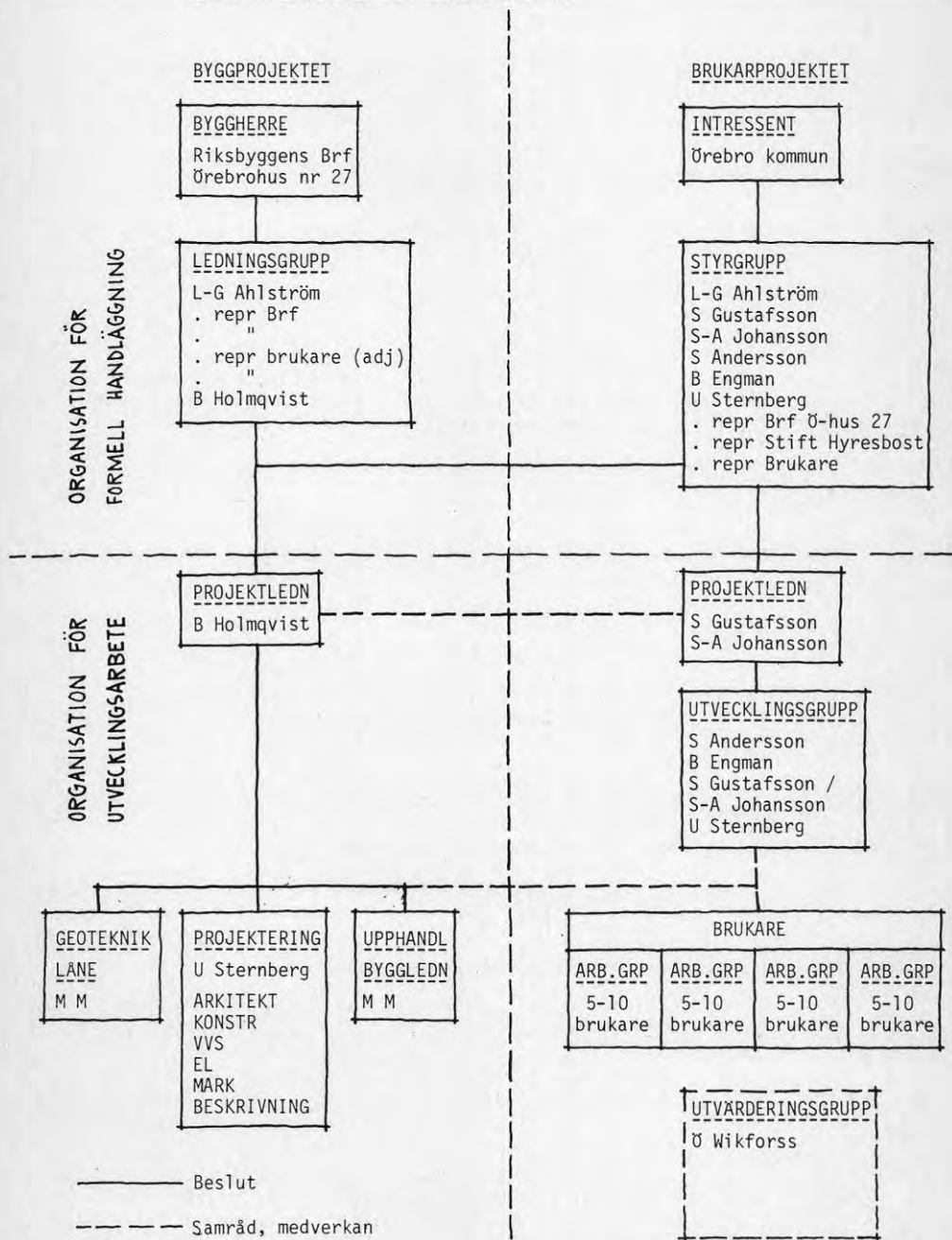
Vårt engagemang i samband med brukarträffar har inneburit att mer tid har tagits i anspråk än vad som är vanligt i liknande byggnadsobjekt.

Hoppas till slut att det befintliga gårdshuset, med vilket vi påbörjat ombyggnad nu, blir den samlingspunkt de boende i östra Almy önskat sig.

Bengt Widerström, BPA.

Bilaga 1

ORGANISATION - ÖREBRO ALMBY ETAPP 1



Bilaga 2

LITTERATUR OCH KÄLLFÖRTECKNING

- Ahlberg C F m fl Storlandstingets planeringskontroll
Tiden, Sthlm 1970
- Ahlberg C F PM om miljöförändring och fysisk planering
- Allardt E Att Ha, Att Ålska, Att Vara
Argos, Borgholm 1977
- Alvarsson A Samordnad ekonomisk-fysisk-social kommunplanering
BFR Rapport R 28:1974, Stockholm 1974
- Appleyard D Environment Factors in Urban Design
DCRP, Berkeley 1970
- Bohm K Participatorisk planering
Nord. Institutet för samhällsplanering, Sthlm 1976
- Bost. dep. m.fl. Samhällsplanering i Sverige
Tiden-Barnängen, Sthlm 1975
- Bostadssociala Aktivt boende
delegationen SOU 1979:37
- Broberg P Kv. Stora Björn, ett brukarprojekt i Gävle,
Byggforskn. R 84:1978
- Brox O Generativ planering i samhällsförändringar och
bruttslighet
Daun Å m fl red Tiden-Folksam, Sthlm 1974
- Burell U, Miller T Studiecirklar engagerade invånarna vid försök
med planeringssamråd i Hedemora
Kommunal Tidskrift nr 17/77
- Civ.dep. Hushållning med mark och vatten
prop. 1972:111, bilagor 2 och 3
- Daun Å Social struktur på mikronivå
SOU 1971:28, Sthlm 1971
- Daun Å Förortsliv
Prisma, Lund 1974
- Davidoff P & Reiner A Choice Theory of Planning,
AIP Journal sept 1975
- Ekholm A. m.fl. Utvecklingen mot strukturacism i arkitekturen
- Eriksson O Teknik och byggnadsskick, makt, energi, form
inför 80-talet
Byggforskn.rådet T 3:1980
- Fagerberg S
Kärnekull K
m fl Vi bor för att leva
Byggforskn.rådet T 11:1980

- Faludi A Planning Theory,
Pergamon Press, Oxford, Exeter 1973
- Fog H Den fysiska samhällsplaneringens administrativa
struktur
Stat. inst. för byggnadsforskning rapport 32:1965
- Friedman J Notes of Societal Action
AIP, Journal sept 1974
- Friedman J &
Hudson B Knowledge and Action: A Guide to Planning Theory
AIP Journal, Jan 1974
- Freire P Pedagogik för förtryckta
Gummessons, Falköping 1973
- Gehl J Livet mellem husene
Arkitektens förlag Köpenhamn 1971
- HoIm L Land i sikte, korta och långa perspektiv i
samhällsplaneringen
R Larsson AB, Sthlm 1971
- Hägerstrand T Om en konsistent individorienterad samhällsbe-
skrivning för framtidsbruk.
Specialarbete S2 till SOU 1972:59, DS Ju 1972:25
- Ingelstam L Planeringens grundproblem, förarbete till
SOU 1972:59, Justitiedep. DS Ju 1972:26
- Ingelstam L Planeringens grundproblem
Dep. offsetcentral, Sthlm 1979
- Jautsch E Perspectives of Planning (OECD)
Paris 1974
- Johansson I Sanering på de boendes villkor? Försök med
boendeinflytande i den kommunala planeringen
del I och IV
Samhällsbyggnad KTH 2:76 resp 1:77, Sthlm
- Johansson S Om levnadsnivåundersökningen, utkast till kap.
1 och 2 i låginkomstutredningen
Allm. Förlaget, Sthlm 1970
- Johansson S Politiska resurser, utkast till kap 10 i be-
tänkande om svenska folkets levnadsförhållanden
Allm. Förlaget, Sthlm 1971
- Knutsson K
Kommunförbundet Gemensamma planeringsförutsättningar
Kommunförbundet Sthlm 1972
- Kommunförbundet Kommunplanering
Sthlm 1974
- Liljeström R Uppväxtvillkor
Allm. Förlaget, Publica, Uddevalla 1974

- Lönroth J Svensk samhällsplanering - ett försök till idé-historia i boken Arbete, kapital & Stat Tema Teori 11 Zenit/Rabén & Sjögren, Sthlm 1974
- Malmberg B Språket och människan 6:e upplagan Aldus/Bonniers Lund 1972
- Maunsbach T & Mårtensson B Samhällsplanering, Mönster, inflytande och alternativ
- Myrdal G Objektivitetsproblemet i samhällsforskningen Rabén & Sjögren, Uddevalla 1968
- Olivegren J Brukarplanering FFNS-gruppens förlag 1975
- Roos J P Teoretiska problem rörande demokratisk planering Björkman T m fl red. Planeringens gränser, Forum, Lund 1974
- Ruby B Lokalsamhälle med levnadsnivå Gunnarsson B m fl Konstakademin/Nordplan 1974
- Sandberg Å En fråga om makt. Prisma Sthlm 1975
- Sandberg Å En fråga om metod. Prisma, Sthlm 1975
- Sanne C Trafikledsplanering Stencil, Stockholms generalplaneberedning 1972
- SOU 1974:17,18 Solidarisk bostadspolitik SOU 1974:17, 18
- SOU 1974:21 Markanvändning och byggande. SOU 1974:21
- SOU 1975:41 Kommunal demokratiutredningen
- Svensson G & Thufvesson B Hur planeras Sverige? Allm. Förlaget, Uddevalla 1978
- Tendal Å Var och en för sig och alla tillsammans Lindberg U Wahlström & Widstrand Sthlm 1979 Söderström S
- Tobé E Kommunal planering Almqvist & Wiksell, Sthlm 1972
- Törnqvist H Byggnadsnämnden och samhällsplaneringen LT:s Förlag Helsingfors 1972 (i serien vi och vår kommun)
- Westholm H När de boende skulle planera Grönberg E Byggnadsnämnden :1980
- Wikforss Ö Åskådlig planredovisning BFR T8:1977, Sthlm 1977

- Wikforss Ö &
Fridell K Medborgarinflytande i kommunal planering
Statens råd för byggnadsforskning Rapport T32:1980
- Volny O Processbygge genom eget arbete - Det byggdas
ofärdighet
Gotab Sthlm 1971
- Ahrén U Ett planmässigt samhällsbyggande
Särtryck ur SOU 1945:63
- Åkerman N Hur gör vi staden mänskligare? Rapport från en
hearing
Byggnadsforskningsrådet T 24:1981
- Åkerman N Kan vi krympa Sverige? Förslag till en mänskli-
gare utvecklingsmodell
Tema Nova Rabén & Sjögren Sthlm 1980
- Öberg S Regionalpolitisk forskning, Urbaniseringspro-
cessen nr 7
Lunds Universitet, geografiska inst. 1967

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 811778-0
från Statens råd för byggnadsforskning till Örebro kommun,
stadsbyggnadskontoret.

R41: 1986

ISBN 91-540-4547-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6706041

Abonnemangsgrupp:
R. Byggandets ekonomi
och organisation

Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm

Cirkapris: 30 kr exkl moms