



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

R14:1987

Föränderliga bostäder

Ett förslag till experimentbebyggelse i
Lindeborg i Malmö

Kjell-Åke Holmgren
Henrik Johannesson
Ingegerd Johansson
Uno Odenmar

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	Ref 211
Plac	Ser

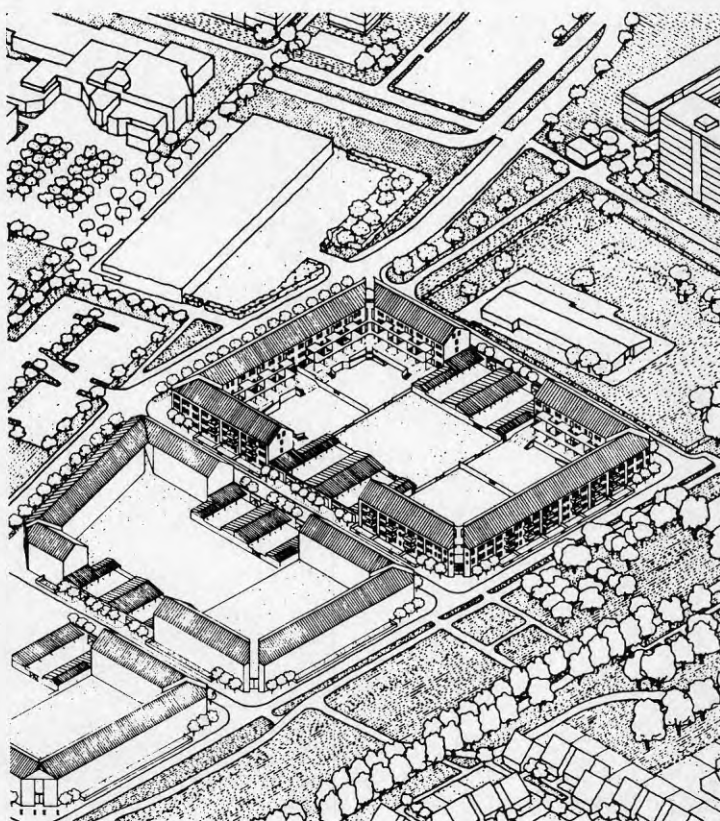
Byggforskningsrådet

R14:1987

FÖRÄNDERLIGA BOSTÄDER

Ett förslag till experimentbebyggelse
i Lindeborg i Malmö

Kjell-Ake Holmgren
Henrik Johannesson
Ingegerd Johansson
Uno Odenmar



Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 840072-8
från Statens råd för byggnadsforskning till Riksbyggens
bostadsrättsförening Malmöhus nr 53, Malmö.

REFERAT

Att direkt kunna påverka och förändra sitt boende har av hävd hört samman med småhusboende och enskilt ägande. Projektet "Föränderliga bostäder" visar att detta är möjligt även för boendet i flerbostadshus och med ett mer sammansatt ägande, bostadsrätt.

I denna skrift redovisas ett förslag till experimentbyggnad (i Lindeborg i Malmö) med olika möjligheter till förändring:

- tillbyggnad till varje lägenhet
- expansion på vind eller källare
- omfördelning av rum eller sammanslagning av lägenheter

Rapporten behandlar också förvaltningsfrågor och en finansieringsmodell avpassad för dessa förändringsmöjligheter samt förutsättningarna för att inom bebyggelsen inrymma gruppboende, speciellt för äldre.

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

R14:1987

ISBN 91-540-4698-X
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

INNEHÅLL

	FÖRORD	5
1.	UPPGIFTEN	
1.1	Problemet i stort	7
1.2	Projektets problemram	9
1.3	Projektets målsättning	14
1.4	Genomförandets förutsättningar	15
2.	FÖRSLAGET	
2.1	Förberedelse för förändring	19
2.2	Förslagets huvuddrag	22
2.3	Förändringsmöjligheterna	27
2.3.1	Omfördelning av rum	28
2.3.2	Expansion på vind och källare	30
2.3.3	Tillbyggnad	33
2.4	Rörelsemönster och tillhörighet	37
3.	PROJEKTETS FÖRLOPP	
3.1	Projektets uppläggning	43
3.2	Från idé till förslag	45
3.2.1	Tillbyggbarhet	45
3.2.2	Bebyggelsens organisation	48
4.	FÖRDJUPNING	
4.1	Förvaltning	51
4.2	Finansiering	58
4.3	Gruppboende för äldre	61
	AVSLUTNING	69

FÖRORD

Människans bostadsbehov förändras över tiden och det borde vara självklart att efter hand kunna förändra det byggda istället för att flytta människorna. Så är det inte.

I denna rapport beskrivs ett förslag till experimentbebyggelse som kan erbjuda alla boende möjligheter att påverka och förändra sin närmaste omgivning. Det är möjligt att utan stora ingrepp i den "vanliga" bostadsproduktionen tillföra bebyggelsen väsentliga kvaliteter, som nu inte är självklara eller ens efterfrågade, men borde vara det.

Förslaget är ett resultat av en lång process. Från en första idé om föränderbara flerbostadshus utkristalliserades vissa avgörande frågor som utreddes. Sedan byggherre och tomt kom in i bilden har idéerna förts in i en "normal" projekteringsituation och utvecklats vidare.

Projektet står nu nära sitt förverkligande. Experimentet finns med i Malmö kommuns bostadsförsörjningsplan för perioden 1986-87.

Syftet med denna rapport är att redovisa det slutliga förslaget och dess framväxt, samt att grovt skissera projektets övergripande idé- och problemram. Rapporten riktar sig till grupper direkt berörda av byggprocessen - byggherrar, arkitekter, förvaltare, boende, politiker m fl.

Rapporten har fyra delar, som under olika kapitel behandlar: (1) problemet i stort och projektets förutsättningar; (2) själva förslaget till experimentbebyggelse; (3) processen, projektets uppläggning och förslagets utveckling; (4) mer ingående utredning av vissa frågor. Rapporten avslutas med en kort sammanfattning av hittills vunna erfarenheter och vad projektet framledes kan ge av nya kunskaper.

Projektet har fått stöd av Statens Råd för Byggnadsforskning. Det är en vidare bearbetning av de utkast till experimentbebyggelse som arbetats fram under ledning av ark SAR Ettore Nobis. Riksbyggen i Malmö är ansvarig för detta sista skede i processen och har deltagit genom Kjell Åke Holmgren (handläggare) och en arbetsgrupp från den byggande styrelsen, bostadsrättsföreningen Malmöhus nr 53.

Förslaget till bebyggelse har utarbetats vid NJJ Arkitektkontor AB av Henrik Johannesson och Per Helander.

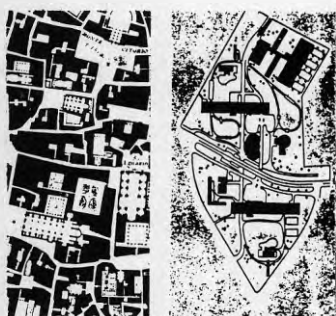
För rapporten svarar Ingegerd Johansson, NJJ Arkitektkontor AB, med Henrik Johannesson, K Å Holmgren, Kjell Wedin och Uno Odenmar som medförfattare.

Ingegerd Johansson
Malmö i juni 1986

1. UPPGIFTEN

1.1 Problemet i stort

Boendet är en föränderlig process som sker inom den byggda strukturens ramar. Denna bör därför vara möjlig att förändra och påverka för att kunna tillfredställa olika behov av funktionell, social eller psykologisk natur.



Exempel på traditionell resp modern bebyggelseorganisation.

Bebyggelsens organisation, dvs hur man kommer fram genom byggnadsmassan, hur olika delar av staden, byggnader och rum är kopplade till eller skilda från varandra med gator, platser, väggar och entréer styr det spontana och vardagliga sociala livet.

Äldre och traditionell bebyggelse tillkom under förutsättningar som på olika sätt gav utrymme för denna kvalitet. Den teknik man använde (trä- och tegelkonstruktioner) och de inexakta projekteringsmetoderna gav ofta rymliga stommar med generösa mått, vilket ger stora möjligheter till förändring och ny användning. Dessutom fanns en (möjligen outtalad) förståelse för hur bebyggelsens organisation styr det sociala livet.

Modern bebyggelse har tillkommit under nya förutsättningar, som inte utan vidare rymt möjligheter till påverkan och förändring. Vår byggnadsteknik (betongkonstruktioner) och vår förmåga att göra exakta beräkningar, har gett oss byggnader med minimala mått, dimensionerade för att klara en fastlagd funktion. Möjligheten att kunna förändra byggnader har inte efterfrågats. Dessutom har man haft en uttalad föreställning (förhoppning?) om att det sociala livet inte påverkas av den fysiska strukturen.

Nu finns emellertid en ökande medvetenhet om problemen i våra moderna bostadsområden. Det pågår en febril aktivitet i sökandet efter orsaker och lösningar.

Problemen handlar om vandalisering, omflyttning, outhyrda lägenheter, isoleering, otrygghet m m. Orsaker söks i samhället i stort, i miljöns utseende, i bebyggelsens organisation, i ägande- och förvaltningsformer m m.

Lösningsförslagen inriktas mot sociala aktiviteter, klimatförbättrande åtgärder, miljöer med stor variation vad gäller innehåll, utseende, husgruppering m m.

Här råder en allmän osäkerhet, om vilka

insatser som är grundläggande verksamma och vilka som är av mer tillfällig och kosmetisk natur.

Det man från olika utgångspunkter syftar till kan sammanfattningsvis beskrivas som ett stabilt och aktivt boende.



1870



1930



1975

Småhus kan ofta förändras och kompletteras av de boende. Vårt projekt handlar bl a om hur man kan tillföra flerbostadshus dessa kvaliteter.

Ett stabilt boende - står i vårt projekt för behovet av kontinuitet och trygghet i ens närmaste miljö, att kunna bo kvar där man rotat sig, trots att ens bostadsbehov på olika sätt förändrats.

Detta ställer vissa krav på byggnaderna. De måste ge utrymme för ett varierat innehåll och vara möjliga att efter hand påverka och förändra.

Bebyggelsen måste också vara organiserad och utformad på ett sätt som underlättar för människor att mötas spontant och bygga upp enkla sociala relationer, vilket gör att man identifierar sig med omgivningen och vill stanna kvar.

Ett aktivt boende - står för behovet att vara delaktigt i det som sker omkring en. Man behöver känna att det är meningsfullt att engagera sig i sin boendemiljö, att som individ tillåtas sätta sina spår i bebyggelsen och som grupp tillåtas manifesteras sitt samarbete i form av påtagliga förändringar och tillägg.

Även detta förutsätter att byggnaderna går att påverka och förändra och att bebyggelsen är organiserad så att man spontant känner sin tillhörighet och kan agera utifrån denna.

I sin enklaste form kan det handla om att det finns en plats vid entrén där man kan och får sätta en blomkruka eller något annat personligt märke. I andra fall är behovet av mer praktisk natur. Man kanske behöver ett extra arbets- eller sovrum. Klarar en byggnad att svara mot dessa olika behov förbättras förutsättningarna för att de boende ska kunna rota sig och vilja bo kvar.

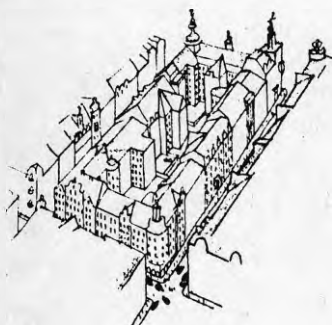
Omvänt tror vi också att byggnader som tydligt visar att de är påverkbara och lätta att bygga om och till, stimulerar till aktivitet och leder till att grann-

kontakter tas i praktiska frågor. Detta kan sedan vara en grund för att bygga upp stabila och aktiva sociala relationer inom bebyggelsen.

För att en bebyggelse under lång tid ska kunna möta människors varierande behov krävs förutom ovan nämnda tekniska och rumsliga förutsättningar också en förvaltning som är öppen för och stödjer att möjligheterna utnyttjas.

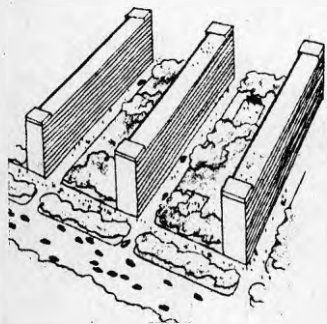
Vårt projekt handlar om att försöka sy ihop dessa olika förutsättningar till ett konkret genomförbart förslag till bebyggelse.

1.2 Projektets problemram



Gamla byggnader och bebyggelsestrukturer har ofta visat sig kunna anpassas till vår tids behov så väl att de i många avseenden fungerat bättre än det som byggts i vår tid. Detta har föranlett oss att närmare försöka förstå vari den äldre bebyggelsens kvaliteter består.

Vad är det för egenskaper i den traditionella stadens byggda struktur som gör den så användbar och anpassbar?



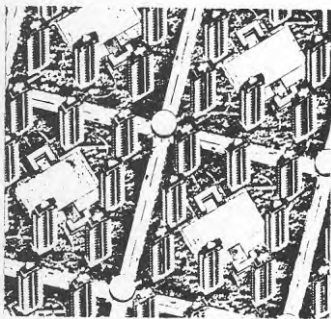
Staden bestod av en i stort sett homogen byggnadsmassa, organiserad av ett överordnat tillgänglighetssystem som knöt samman platser och byggnader av allmänt intresse. Detta planerade system modifierades och kompletterades av spontana rörelsemönster och blev på så sätt mycket finförgrenat. Detta fysiska system av gator, platser och gränder ger förutsättningar för ett nyanserat socialt kontaktnätverk.

Bild ur 'acceptera', 1931.
Förändring av den bergreppslika ramen - skala, rumskoncept, tillhörighet, estetik, trafiksystem, funktionsuppdelning m. m.

Byggnadsmassan var sammansatt av små funktionellt självständiga enheter, som var och en rymde såväl bostäder för olika sociala skikt, som verksamheter av olika slag. Högsta sociala rang hade lägenheter i gatuhuset med avtagande status uppåt i huset och inåt gårdsbebyggelsen. Verksamheter kunde förekomma i bottenvåning och källare både vid gata och över gård. Skala och gestaltning gjorde dessa förhållanden avläsbara. Byggnadernas artikulation hjälpte alltså till att göra

bebyggelsens organisation och uppbyggnad begriplig.

Dessa små enheter var sammansatta av i grunden enhetliga och enkla byggnadsdetaljer, lägenhets- och byggnadstyper. Dessa "standardiserade" beståndsdelar visar sig emellertid besitta en rumslig och teknisk mångtydighet och generalitet som ger stor valfrihet vid sammansättningen och stora möjligheter till framtida förändring och omtolkning.



En abstrakt organisationsmodell direkt omsatt i fysisk form.

I projektgruppen uppfattar vi dessa kvaliteter som fundamentala förutsättningar för en levande och begriplig stadsmiljö. De borde ingå på samma självklara sätt i modern bebyggelse. Att så ofta inte är fallet hänger samman med att den begreppsliga ramen för planering och byggande har bytts ut och ersatts med en ny. Många generationers samlade erfarenheter ersattes på kort tid med nya principer för den rumsliga och funktionella organisationen. Specialiseringen ökade i omfattning och de funktionella enheterna blev större (bostadshus, kontorshus, bostadsområden, industriområden etc). Detta sammanhang, tillsammans med en "slit och släng mentalitet", gav litet utrymme för tankar om successiv förändring.

I projektets tidigare faser har vi definierat vårt problemområde, formulerat relevanta frågor och samlat förutsättningarna som gäller för experimentbebyggelsen med föränderliga bostäder.

Hur påverkar byggnader människors sätt att agera och deras relation till omgivningen?

I denna fråga har vi kommit kontakt med en teori utarbetad av professor Bill Hillier vid Bartlett School i London. Han har med utgångspunkt från undersökningar av äldre byar och städer utvecklat ett sätt att beskriva hur byggnader och bebyggelse påverkar relationer mellan människor. Hans metod att beskriva och analysera detta förhållande utgår helt från hur byggnader skapar rörelsemönster - hur de samlar eller skiljer åt, hur man kommer till och in i byggnaderna.

Han beskriver bebyggelse ur olika synvinklar - hur den arbetar för de boende respektive för främlingar, hur bebyggelsen förhåller sig till det större sammanhanget - staden - och omvänt.

Hilliers stadsrumsteori finns beskriven i:

"Social Logic of Space"
Bill Hillier, Julienne Hanson
Cambridge University Press, 1984

"Space Syntax"
Bill Hillier, Julienne Hanson
Architectural Journal nov 1983

Se även artiklar i tidskriften
Arkitektur av Björn Klarqvist
och John Miller:

"Stadsförnyelse utan rums-
teori", nr 10 1984
"Kan gemenskap byggas?" nr 8 1985.

Hillier hävdar mot bakgrund av sina studier av befintlig bebyggelse, att människans behov av en klar och begriplig gränsdragning mellan det privata/informella och det offentliga/formella är fundamentalt.

I äldre bebyggelse var det i allmänhet så att det formella/offentliga uttrycket hörde ihop med en utsida (framsida, gatusida) - medan det informella/privata gavs fritt spelrum på insidan (baksidan, gårdsidan).

I modern bebyggelse har ofta förhållandena på bebyggelsens olika sidor blivit likartade. Gränsen mellan det privata och det offentliga har lösts upp och gjort miljön svår att begripa och använda.

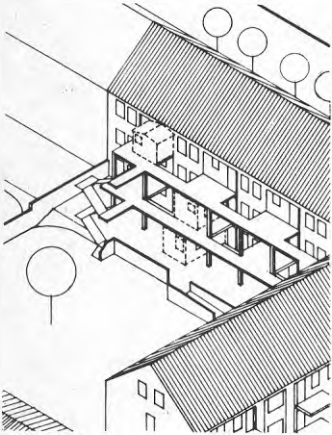
Många problem i våra nyare delar av staden har med detta att göra. Hillier har utgått från implicita, outtalade kunskaper och gjort dessa tillgängliga på ett nytt sätt genom att han med datateknikens hjälp gjort det möjligt att på projekteringsstadiet simulera det sociala livet i den skisserade bebyggelsen.

Förutom frågor av detta övergripande slag, har också frågor av mer vardaglig och konkret natur visat sig vara angelägna att studera.

Människans möjligheter att kunna förändra och påverka det egna boendet är av grundläggande betydelse för en bebyggelses utveckling. Dessa möjligheter är uppenbara när det gäller markbostäder och enskilt ägande, men vilka möjligheter finns i mer komplexa sammanhang?

Hur kan man skaffa sig enkla och tydliga möjligheter att bygga till och komplettera sin bostad i en flervåningsbebyggelse där förhållandena för ägande och förvaltning är mer sammansatta?

Hur kan man dessutom underlätta framtida förändringar i rumsindelning, lägenhets-sammansättning och användning?



"Ett upplyft markplan", en entréplats, ger alla lägenheter möjlighet till tillbyggnad.

Tillbyggbarhet även för lägenheter över marknivån kan ordnas med "ett upplyft markplan", en entréplats. Olika utformning av denna plats ger olika förutsättningar för planlösning, ljusförhållanden och tillbyggbarhet - och vice versa. Varje sådan enskild faktor har tidigare i projektet studerats och utretts och man kan se vissa motsättningar dem emellan. I förslaget måste de nu sammanvägas så att varje egenskap fortfarande finns med på ett meningsfullt sätt.

Texten kan man se att önskemålet om stora tillbyggnadsmöjligheter av riktiga bostadsrum ofta kommer i konflikt med kravet på goda ljusförhållanden.

Ett annat exempel där det allmänna svaret på en fråga inte utan vidare är giltigt i det särskilda fallet gäller byggnadsstommen och dess inverkan på föränderbarheten. En pelarstomme ger ju stor frihet vad gäller föränderbarhet, men den kan sägas ha en överkapacitet i detta avseende. En konventionell stomme med platsgjutna väggar kan klara rimliga förändringskrav väl så bra under förutsättning att den har förberedda välplacerade möjligheter till håltagning. I en byggsituation med ett pris satt på olika stommar får möjligheter värderas mot kostnader och ett val göras.

Kan man klara förändringar och tillägg av detta slag inom gängse förvaltningsformer?

Idéerna förutsätter förvaltningsmodeller där förvaltaren ser positivt på önskemål om förändringar och kompletteringar från de boende. Aktivt och direkt inflytande från nyttjarna måste rymmas i modellen liksom samhällets rätt att bevaka uppsatta bostadssociala mål och förvaltarens krav på rimliga och klara ansvarsförhållanden.

I diskussioner med experter på dessa frågor och med företrädare för förvaltare och hyresgäster formulerades tre viktiga förutsättningar för att idén om inflytande på utnyttjandet av förändringsmöjligheterna skulle vara bärkraftig:

- det skall finnas beslutsutrymme både för nyttjare och förvaltare

- det skall finnas reella insynsmöjligheter i förvaltningshandlingar för alla berörda
- det skall finnas kontroll över verkställighet av beslut

I dessa diskussioner hävdades det bestämt att ett relativt starkt socialt nätverk är en förutsättning för att de boende i ett område skall utnyttja möjligheten till inflytande - å andra sidan kan med samma övertygelse hävdas att reella möjligheter till inflytande och beslut kan vara den utlösande faktorn att skapa gemenskap mellan människor som tidigare inte funnit någon gemensam nämnare i boendet. Tron på kraften i en växelverkan mellan olika faktorer var ju upprinnelsen till detta projekt. En av avsikterna med det byggda experimentet är att se om man med fysiska medel kan stödja dessa sociala processer.

Hur våra förslag till förändring påverkar förvaltningen har ytterligare utretts och behandlas i kap 4.1.

Hur kan man klara bebyggelsens gradvisa förändring finansiellt?

En av förutsättningarna för projektet "Föränderliga bostäder" är att bebyggelsen ska kunna finansieras med statliga bostadslån. För att underlätta de framtida utbyggnaderna "förbereds" lånen för dessa redan i samband med nyproduktionen.

Statliga bostadslån är idag i praktiken nödvändiga vid ny- och ombyggnad av bostäder om boendekostnaderna ska hamna på en "normal" nivå. Projektet "Föränderliga bostäder" förutsätts därför kunna finansieras med statliga lån.

Ur finansieringsynpunkt medför detta två huvudproblem:

- finansieringen av merkostnader i bebyggelsens "grundutförande"
- finansieringen av kostnader för till- och ombyggnader

En av de viktigaste förutsättningarna för att få statliga bostadslån är att produktionskostnaden inte är för hög. En del av de extra kvaliteter som experimentbebyggelsen ska innehålla kräver förbere- delser och ett utförande som ökar byggkostnaden. Det finns dock "andningshål" i lånebestämmelserna, som i speciella fall

kan ge ett tillägg till låneunderlaget. Detta beskrivs i "Förordningen om beräkning av låneunderlag och pantvärde" (BLP). Så kan t ex merkostnader för stommen p g a den önskade föränderbarheten ge ett sådant tillägg.

Finansiering av de framtida utbyggnaderna kan enligt medgivande av Bostadsstyrelsen ske genom speciellt tillägg till låneunderlaget redan i samband med nyproduktionen. Detta innebär att lånen finns "förberedda" och att de är disponibla under i första hand en period på 10 år. Dessa lån lyfts då till- eller ombyggnaderna utföres (se vidare kap 4.2).

De frågor som beskrivits i detta kapitel formulerades och fick sina principiella svar i projektets tidigare faser. Många problem har emellertid ganska svävande generella lösningar och blir möjliga att konkret behandla först närmare en byggsituation. Denna rapport beskriver fortsättningsvis det förslag som kunnat arbetas fram sedan tomt, byggherre och tidram kommit in i bilden.

1.3 Projektets målsättning

Som allmänt övergripande mål för vårt projekt gäller att vi vill erbjuda möjlighet till ett stabilt och aktivt boende. Detta hör enligt våra resonemang i kap 1.1 intimt samman med specifika egenskaper hos bebyggelsen.

Vi vill åstadkomma en bebyggelse som samarbetar med sin omgivning och som är väl lämpad att utgöra ram för människors mångskiftande verksamhet i ett långt tidsperspektiv.

Mer konkret kan det uttryckas:

Byggnaderna ska tillsammans bygga upp ett stadsmässigt sammanhang och i sig själva vara möjliga att enkelt förändra och bygga till.

Att ett sammanhang är urbant eller stadsmässigt säger en del om hur bebyggelsen är organiserad och artikulerad:

- byggnaderna är anslutna med entréer eller portar till gator och platser, de har framsidor med en annan innebörd än baksidorna; det finns tillgång till offentliga rum som är klart skilda från privata rum men samtidigt väl kopplade till dessa.
- bebyggelsen rymmer ett komplext innehåll, en blandning av boende och verksamheter
- bebyggelsen ger förutsättningar för urban gemenskap, d v s att man känner sig tillhörig och drar nytta av ett större sammanhang, genom att man med andra delar sådant som förutsätter ett större befolkningsunderlag, såsom tillgång till service och bekvämligheter av olika slag (portvakt, kvarterslokal, parker, kollektivtrafik, kulturutbud m m).

Att en bebyggelse ska vara urban, föränderbar och tillbyggbar leder till speciella krav på planlösning, teknik, finansiering och förvaltning och den här redovisade fasen av projektet handlar om att föreslå direkta och konkreta lösningar.

Bebyggelseexperimentet ger oss möjlighet att få en klarare bild av sambanden mellan egenskaper hos den fysiska strukturen och hur bebyggelsen upplevs och fungerar socialt.

1.4 Genomförandets förutsättningar

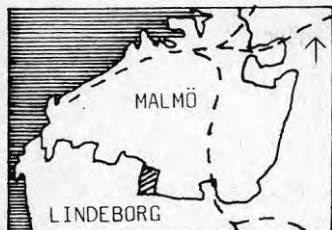
Det **första steget** i den tredelade process som projektet genomgått syftade till att bygga upp och klargöra en idémässig bakgrund till ett experimentprojekt med föränderliga flerbostadshus.

Det **andra steget** syftade till att närmare utreda de sociala, rumsliga och tekniska antaganden som diskuterades i den första studien. Utredningarna gällde principiella frågor, utan koppling till någon specifik konkret tillämpning.

Utöver de förutsättningar som framkom på idéstudiet (se kap 1.2) har i detta **tredje steg** nya förutsättningar tillkommit och avgränsningar gjorts.

Efter sitt engagemang i referensgruppen i projektets tidigare faser, har nu Riksbyggen knutits till projektet som byggherre genom Bostadsrättsföreningen Malmöhus nr 53. Byggherrens praktiska erfarenheter av bostadsprojektering, byggherreverksamhet och framför allt bostadsförvaltning har tillfört projektet konkreta synpunkter och önskemål. Riksbyggens förankring i folkrörelsen och den nu alltmer betonade inriktningen på kooperativa lösningar har också påverkat projektets vidare utveckling.

- Den svaga efterfrågan på bostäder i Malmö har gjort att man från byggherrens sida velat hålla nere antalet lägenheter i projektets första etapp, dock utan att dess experimentella värde riskeras.
- Diskussionerna mellan arkitekter, konstruktörer och installationstekniker har i detta skede fått en annan karaktär. Man resonerar inte längre om oberoende alternativ och principlösningar, utan med ovan nämnda fasta förutsättningar gäller det att få alternativ och dellösningar att arbeta samman till en helhetslösning.
- Det samma gäller diskussionerna med myndigheterna. Med detta projekts speciella krav på förändrings- och tillbyggnadsmöjligheter som utgångspunkt, gäller det att finna lösningar inom gällande normer och bestämmelser.
- Den tilldelade tomten - kv Kapellmästaren i Lindeborg, Malmö - innebär ändrade förutsättningar jämfört med vad man antog i idé-studien. Där talade man om bostäder i "ett mer komplext sammanhang" och föreställde sig ett läge med krav på hög exploatering i en existerande stadsmiljö.

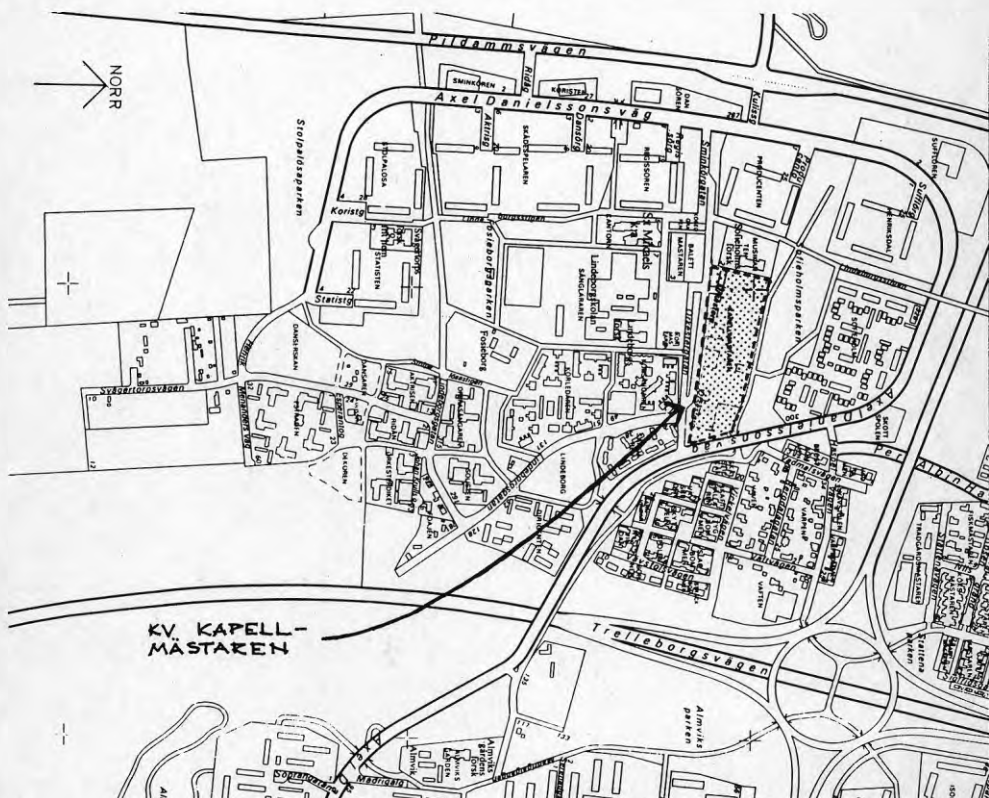


Lindeborg ligger i Malmös södra utkant.

Lindeborg ligger i Malmö stads södra utkant. Den stora utbyggnaden av Lindeborg skedde under perioden 1971-1975, till övervägande del av lägenheter med bostadsrätt i glest grupperade flerfamiljshus (3 till 8 våningar). Senare har tillkommit mer samlade men från varandra åtskiljda grupper av lägre hus, fortfarande med bostadsrätt som dominerande upplåtelseform. Sammanlagt finns nu ca 2 000 lägenheter.

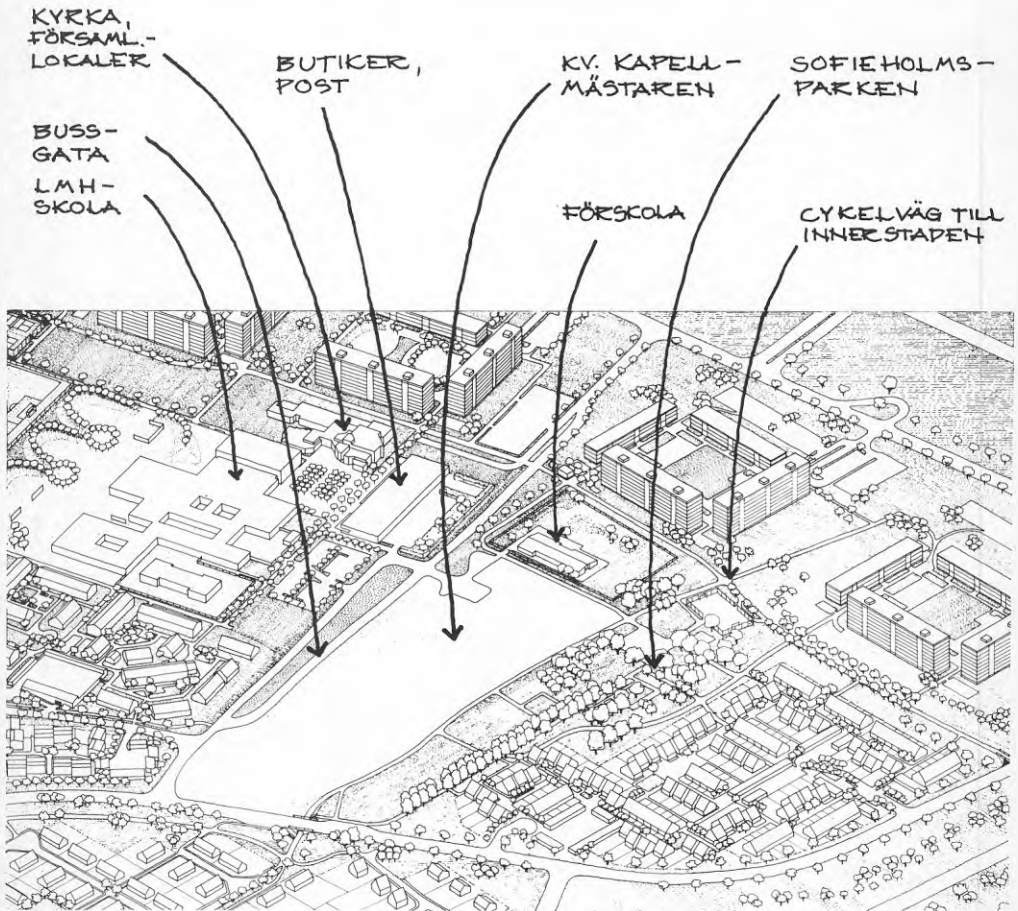
Mellan kv Kapellmästaren (som tilldelats för experimentbebyggelsen) och Lindeborgs Centrum (innehållande LMH-skola, kyrka, post, butiker m m) går förutom en vanlig bilgata en upphöjd bussgata. Denna anlades för att fungera tillsammans med den tidigare planerade 16-våningsbebyggelsen i kvarteret. Kvarteret begränsas på övriga sidor av Sofieholms förskola, Sofieholmsparken (med gång- och cykelväg) och Axel Danielssons väg.

Lindeborg i sitt sammanhang.



Kv Kapellmästaren är ett ingenmansland mellan ett antal olika husgrupperingar som saknar urbana ambitioner. Detta ger nya och vidare förutsättningar. Den nya bebyggelsen får inget stöd från omgivande bebyggelse utan får istället den svåra uppgiften att försöka bygga upp ett urbant sammanhang inte bara för sig själv utan även för den splittrade omgivningen.

Kv. Kapellmästaren med omgivande bebyggelse och trafiksystem.



2. FÖRSLAGET

2.1 Förberedelse för förändring

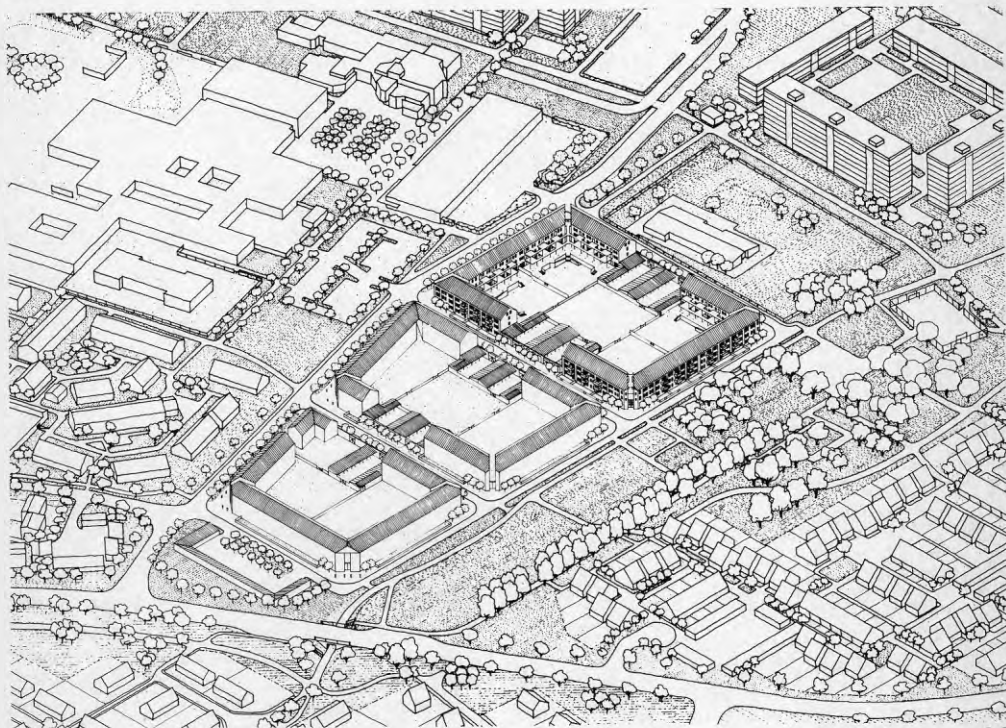
I denna del beskrivs det slutliga förslaget till bebyggelse, som arbetats fram som det konkreta, fysiska svaret på de problem och ambitioner som uttryckts i del 1.

Vår strävan kan sammanfattas:

Att åstadkomma en bebyggelse för aktivt och stabilt boende, medelst byggnader som är enkla att förändra och bygga till och som tillsammans bygger upp ett stadsmässigt sammanhang.

I detta inledande kapitel för vi ett resonemang om olika sätt att förbereda för förändring. I kap 2.2 ger vi en grov bild av hur bebyggelsen är uppbyggd och i 2.3 beskriver vi mer ingående bebyggelsens speciella egenskaper och möjligheter vad gäller förändring. I kap 2.4 beskriver vi hur vår bebyggelse fungerar i ett större sammanhang.

Vårt förslag till bebyggelse i kv Kapellmästaren i Lindeborg.



Möjligheterna till förändring inom en existerande bebyggelse beror naturligtvis av mer än dess byggnaders utformning, även om det ofta är just detta som sätter gränsen för vad som är praktiskt möjligt.

I vårt förslag försöker vi åstadkomma en bebyggelse som ställer så få hinder som möjligt i vägen för dess invånares önskemål om förändring, vare sig det handlar om att göra större, mindre eller annorlunda lägenheter eller kanske att föra in nya verksamheter i kvarteret.

I detta sammanhang vill vi framhålla två saker. Det ena är att det finns gränser för vad man kan begära av ett hus. Om kraven blir för många kommer kompromisserna också att bli för många, och för dåliga. Det andra är att vi inte ser förändringar som ett självändamål. De förändringar som är intressanta är sådana som svarar mot ett praktiskt och/eller psykologiskt behov. Många av de åtgärder vi diskuterar kräver mer eller mindre omfattande ombyggnad. De kan vara kostsamma och ibland besvärliga att genomföra. De får därför ses som satsningar på lång sikt, åtminstone ur de boendes perspektiv.

Vi menar att bebyggelsen dels ska erbjuda intressanta och rimliga möjligheter till förändring, och dels att bebyggelsen (liksom dess förvaltning och inte minst dess boende), ska ha en beredskap som underlättar genomförandet av dess förändringar.

Denna beredskap kan sägas bero av aktiva och passiva förberedelser.

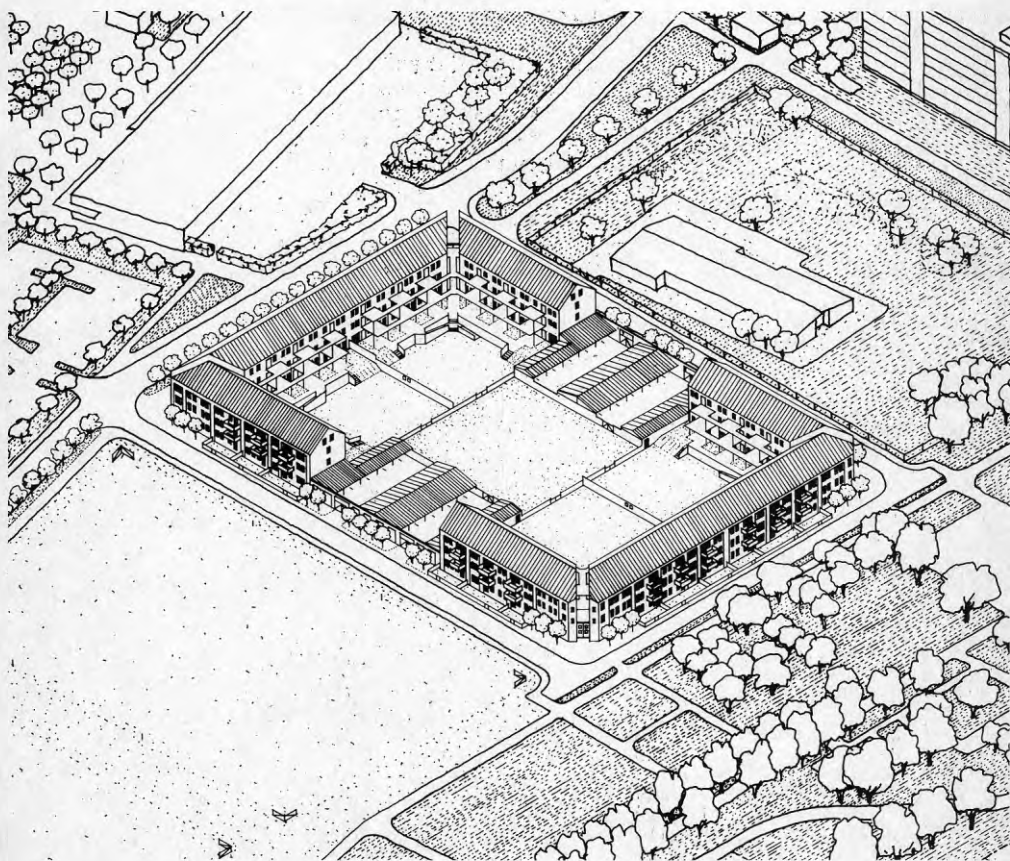
Med aktiva förberedelser menas sådana åtgärder, vars huvudsakliga motiv är att de möjliggör en viss bestämd förändring. De består ofta av byggnadstekniska åtgärder, t ex i form av förberedda håltagningar i bjälklag, eller av mer eller mindre sofistikerade systemlösningar, t ex flyttbara väggar.

Passiva förberedelser får man ofta "på köpet", d v s de motiveras inte enbart, och ibland inte alls, utifrån önskemål om föränderbarhet. Sådana förberedelser handlar om hur byggnader samverkar med

omgivningen, hur en byggnad organiseras och om dess mått. Rymlighet, enkelhet i planlösning och god tillgänglighet är exempel på i sig åtråvärda kvaliteter hos en byggnad, samtidigt som de starkt bidrar till en ökad föränderbarhet. Passiva förberedelser är således en god investering i den menigen att de ger utdelning oberoende av om de leder till förändring eller ej, även om det är svårt att kalkylera dess kostnader och avkastning.

För aktiva förberedelser gäller att deras kostnader ofta kan preciseras, medan värdet av dem är svårt att bedöma - nyttan uppstår ju först om och när en förändring sker. Därför bör dessa förberedelser användas med stor återhållsamhet - de förändringar man vill förbereda ska vara både sannolika och leda till avsevärda vinster.

Vårt förslag till bebyggelse i kv Kapellmästaren i Lindeborg, första etappen.



2.2 Förslagets huvuddrag

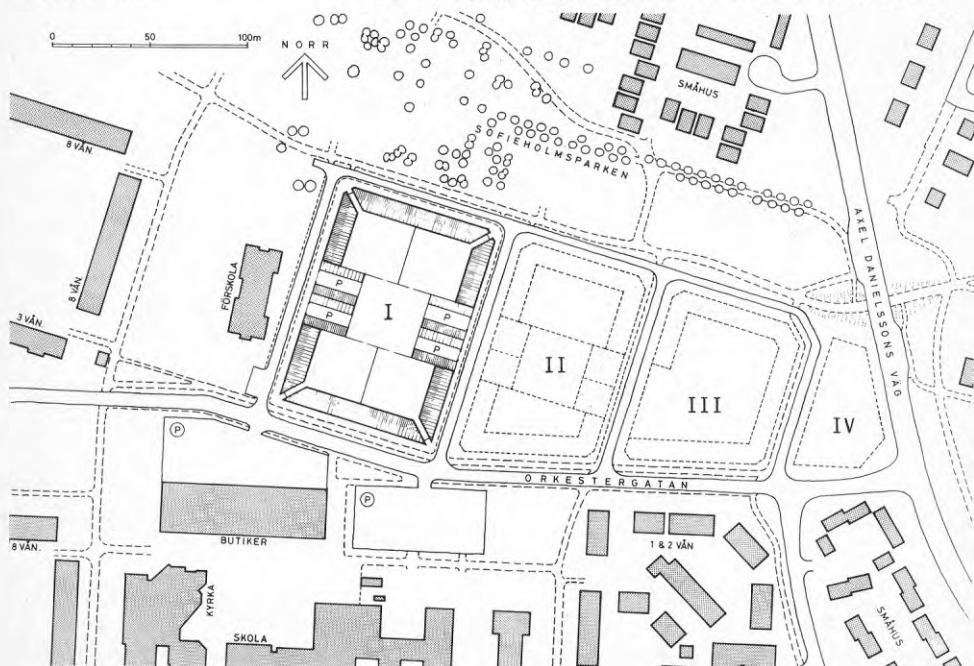
Kv Kapellmästaren har delats i fyra mindre kvarter (I, II, III, IV) av gator som ansluter till de befintliga vägarna, gatorna samt cykel- och gångstråken så att ett mer stadsmässigt gatunät uppstår. De olika delkvarteren kan också motsvara byggetapper.

Här beskrivs en första etapp, kv Kapellmästaren I, med ca 70 lägenheter. Detta har bedömts vara tillräckligt stort för att projektets idéer ska kunna prövas, och vunna erfarenheter kunna tillämpas i följande byggetapper.

Gatorna runt de nya kvarteren är öppna för tillfart till de slutna bostadsparkeringsringarna, liksom för angöring och besöks-parkering och nås från Axel Danielssons väg via Orkestergatan, som tillåter genomfart endast för stadsbussarna.

Kv Kapellmästaren II och III är mindre än kv I och får därför en något annan indelning. Kv IV ligger i ett utsatt läge och måste därför användas på ett annat sätt tex för verksamheter eller rekreation.

Kv Kapellmästaren i sitt sammanhang i Lindeborg.

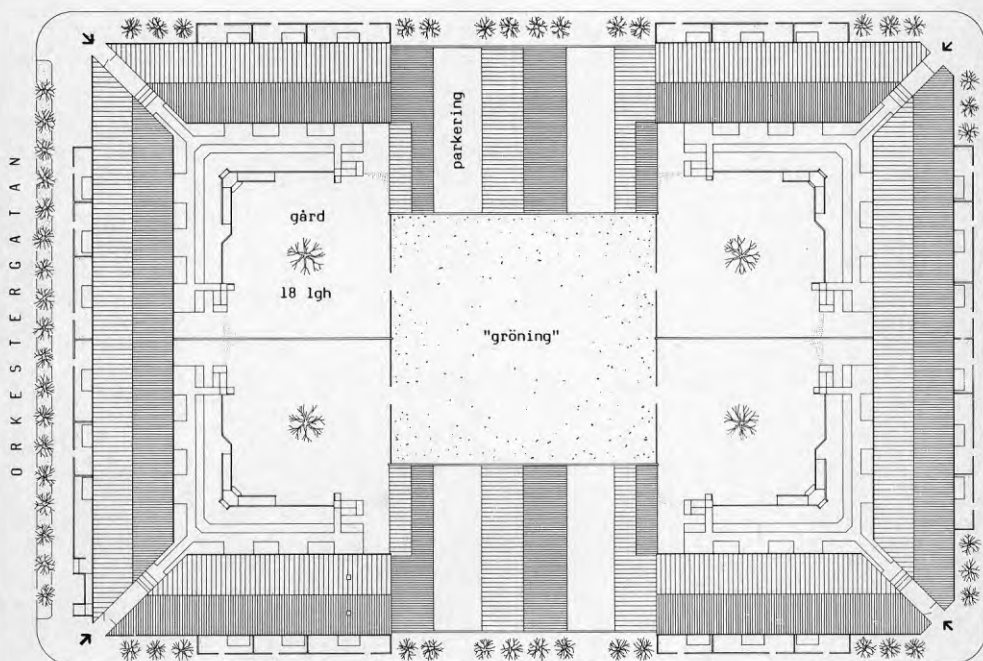


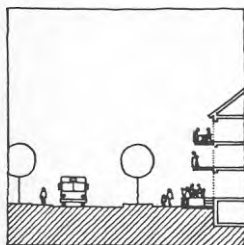
Kvarteret består av fyra gårdsenheter med vardera 18 lägenheter. Direkt kopplad till varje gård finns en gårdsgemensam sluten parkering och en kvartersgemensam yta ("gröning" eller något annat man kommer överens om) som endast kan nås via gårdarna - vilket innebär att den kontrolleras av de boende. Maskiner för skötsel av det inre kan komma in via en av de slutna parkeringarna.

I en av de fyra gårdsenheterna har en av marklägenheterna ersatts med en utåtriktad lokal för någon form av utökad service för kvarteret, kanske i form av en "portvakt" (se kap 4.3).

Från gatan kommer man via portarna i kvarterets hörn in till de fyra gårdsenheterna. Dessa gårdsentréer får i förslaget olika utformning beroende på var de ligger i förhållande till omgivningen och därmed hur de används.

Kv Kapellmästaren I, plan och fasad mot "parkeringsgatan", 1:1000.





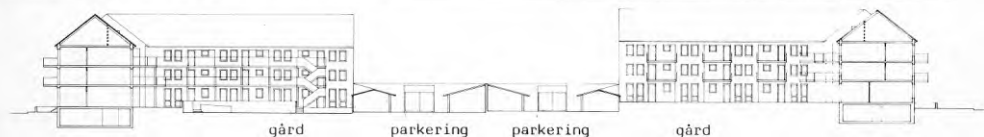
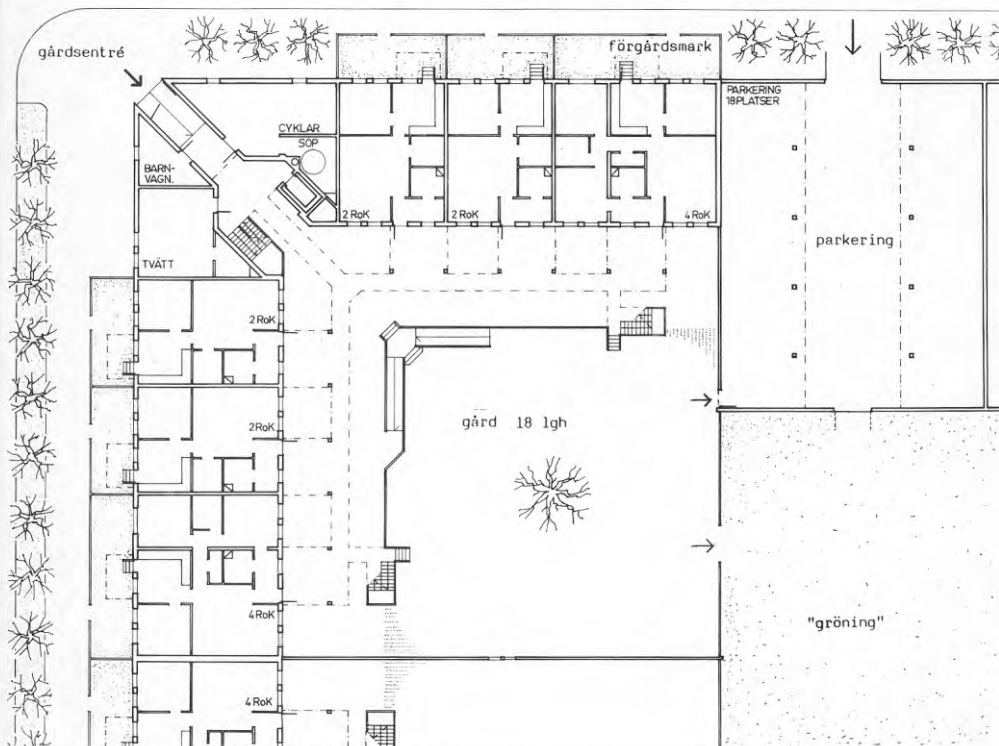
Gatusidans förgårdsmark och balkonger.

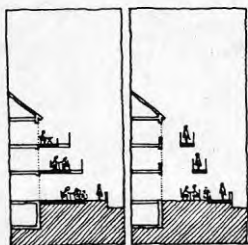
Bottenvåningen ligger förhöjd i förhållande till omgivande gator men i nivå med entrégången på gårdsidan. Nivåskillnaden mellan gatu- och gårdsida tas upp i portgången. Härifrån tar man sig vidare till de olika våningarnas entrégångar.

På byggnadernas gatusida disponerar marklägenheterna ett stycke förgårdsmark, som är klart avgränsad med mur och grind mot trottoaren. På gårdsidan har varje lägenhet en entrémark, en "tomt", med uteplats som kan bebyggas (max 13m²).

Markplan av en gårdsenhet med tillhörande parkering, 1:500. Sektion och gårdsfasad, 1:1000.

Väl avgränsad och några steg ner i förhållande till lägenheternas uteplatser finns en gemensam hårdgjord gård. Härifrån når man djupare in till sin parkering eller till det kvartersgemensamma inre (med kvartersgård m m).





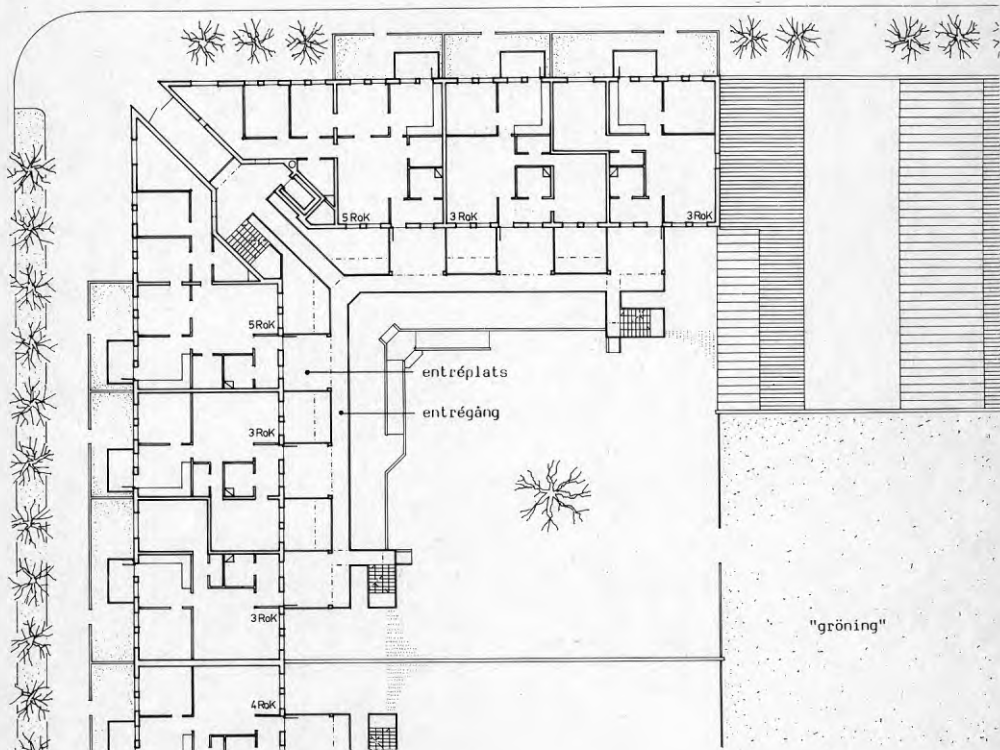
Gårdsidans entréplatser ("de upplyfta markplanen") och entrégångar

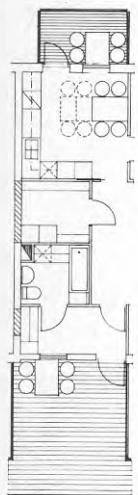
Med de upplyfta markplanen har **mellan- och övervåningen** fått någorlunda samma förutsättningar som bottenvåningen vad gäller tillgänglighet och tillbyggbarhet.

På byggnadernas gårdsida har varje lägenhet alltså en stor uteplats som kan bebyggas (MV max 7 m², ÖV max 4 m²). Övervåningens lägenheter har dessutom möjlighet att inreda en del av vinden (ca 30 m² per lägenhet). Från entrégångarna når man via trappor direkt ned på den gemensamma gården. På gatusidan finns en balkong till varje lägenhet.

Mellersta våningsplanet, 1:500.
(Översta våningsplanet är lika men med indragen entrégång.)
Sektion och gårdsfasad, 1:1000.

Husen har källare som rymmer skyddsrum, förråd, installationer, m m. Vinden rymmer fläktrum och ventilationstrummor placerade åt sidan så att inredningsbart utrymme kvarstår.





plats för sammankoppling
och extra toalett/trappa

plats för sammankoppling

entréplats

Alla lägenheter utgår från samma
grundenhet. 1:250

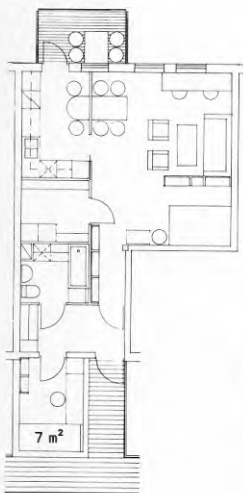
Genom att lägga till bostadsrum
till grundenheten på olika sätt
får man olika lägenhetsstorlekar.

Lägenhetsplanerna är uppbyggda runt en grundenhet - ett utsnitt från fasad till fasad med entréplats, entré, bad, klädkammare, kök och balkong - som innehåller alla installationer, tillbyggnads- och sammankopplingsmöjligheter.

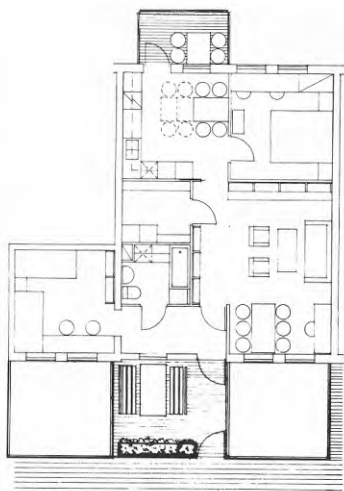
Dessa nödvändiga förutsättningar för en lägenhet är ganska oberoende av lägenhetsstorlekar, och grundenheten är därför lika för alla lägenheter. Detta medför att köket och klädkammaren i en liten lägenhet är rymligare än minimistandarden, vilket knappast är en nackdel.

Olika lägenhetsstorlekar fås genom att till grundenheten koppla rum i sidled eller i vissa fall vertikalt. I stora lägenheter krävs en extra toalett, vilken lätt kopplas till det befintliga hygienutrymmet.

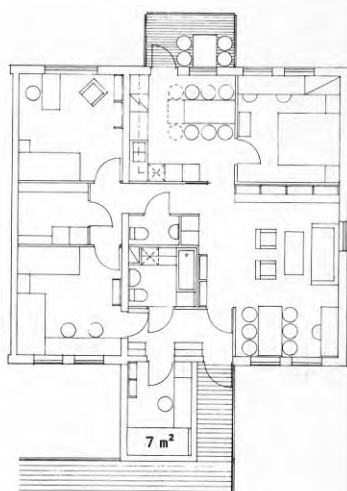
Genom att bygga till på entréplatsen och ersätta entréns fönster med dörr kan man få ett extra bostadsrum som en utvidgning av lägenheten.



1 rok 56 m², här tillbyggd
med ett 7 m² sovrum på
entréplatsen



3 rok 81 m²



4 rok 104 m², här tillbyggd med ett
7 m² sovrum på entréplatsen

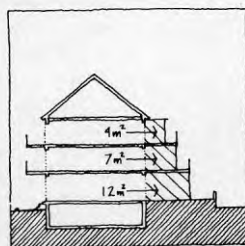
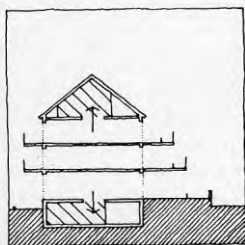
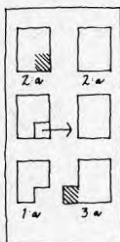


2.3 Förändringsmöjligheterna

Som tidigare beskrivits bygger vårt projekt på påståendet att möjligheter till förändring och tillbyggnad inom en bebyggelse har en stor social betydelse. Dessutom är de motiverade sett ur en rent praktisk synpunkt - om en bebyggelse kan anpassas för att tillfredsställa nya behov ökar dess duglighet och livslängd.

Lägenheter kan förändras genom

1. Omfördelning av rum eller sammanslagning av lägenheter
2. Expansion på vind och källare
3. Tillbyggnad på entréplattan



Det är lätt att ge exempel på rimliga behov som kan väntas uppstå inom den bebyggelse som detta projekt handlar om.

De boende kan, allteftersom deras levnadsförhållanden ändras, behöva fler eller färre rum. Förvaltaren kan behöva ändra lägenhetssammansättningen för att möta en ändrad efterfrågan. Behov kan uppstå av lokaler för verksamheter eller andra boendeformer. Det kan gälla lokaler för en frisör, butik, förskola eller för t ex gruppboende.

Behoven handlar alltså om förändringar på både kort och lång sikt. Om man redan från början ställer krav på tillbyggbarhet och föränderbarhet visar det sig ofta att dessa kvaliteter kan uppnås genom en medveten planering och med mycket måttliga tekniska förberedelser av byggnaderna.

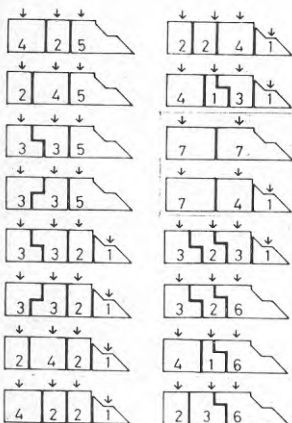
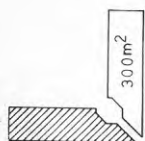
Vårt förslag till bebyggelse tillmötesgår dessa krav bl a på följande sätt:

1. Lägenheter (eller lokaler) kan växa eller krympa genom omfördelning av rum eller sammanslagning av lägenheter.
2. Lägenheterna på översta våningen har möjlighet till inredd vind, och markvåningens lägenheter (eller lokaler) kan få direkt tillgång till källare
3. Alla lägenheter kan byggas till i större eller mindre omfattning

Den första punkten riktar sig främst till förvaltaren, medan de senare riktar sig direkt till den enskilde lägenhetsinnehavaren. De är följande exempel på hur flerfamiljshus kan erbjuda fördelar som man normalt bara förknippar med småhus eller radhus.

2.3.1 Omfördelning av rum

I förslaget till bebyggelse kan varje våningsplan ges en mängd olika indelningar. Därmed kan man åstadkomma lägenheter och lokaler av olika storlek, och sammansättningen av dessa kan förändras när behoven ändras. Ett plan i en gårdsflygel kan t ex i extremfallen rymma en sammanhängande lokal (ca 300 m²) eller fyra lägenheter av varierande sammansättning. Förslagets möjligheter i detta avseende beror huvudsakligen av byggnadernas organisation och planlösning, dvs av passiva förberedelser.



Inom en gårdsflygel är en mängd lägenhetskombinationer möjliga.

Den valda lösningen med entrégång utefter varje våningsplan har viktiga förtjänster jämfört med en konventionell trapphuslösning. Den underlättar indelningen av planet i delar av önskad storlek, eftersom varje del kan nås från entrégången, och dessutom undgår man ju de hinder som trapphus inne på våningsplanet utgör. Vidare kan alla lägenheter (eller lokaler) göras dubbelsidiga, vilket ger möjligheter till goda planlösningar, inte minst ur föränderbarhetens synpunkt.

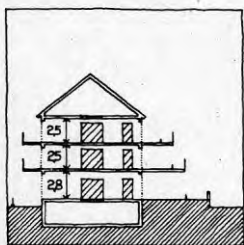
Som vi tidigare nämnt är lägenheterna uppbyggda kring en grundenhet, som innehåller för varje lägenhet nödvändiga installationer och utrymmen (entré, hygienutrymme, ev extra toalett, kök uteplatser m m). Dessutom innehåller denna enhet lägenhetens tillbyggnadsmöjlighet (på entréplatsen) och kopplingsmöjligheter av rum i sidled och höjddled. Varierande lägenhetsstorlekar får man genom att koppla olika antal rumsenheter till grundenheten.

På samma sätt kan en befintlig lägenhet göras större eller mindre genom att "hela" rum tas från eller läggs till angränsande lägenheter med ändrade, men fortfarande välfungerande lägenheter som följd. Sammankopplingen av rummen sker genom att ett dörrhål tas upp i den lägenhetsskiljande väggen. Därefter förstärks det införlivade rummets väggar på insidan så att de uppfyller de brand- och ljudkrav som ställs på en lägenhetsskiljande vägg, vilket är en förhållandevis enkel åtgärd. På så sätt utnyttjas de befintliga vägarna som en resurs, samtidigt som om-

byggnadsarbetet (t ex återställandet av utskikt) blir så litet som möjligt.

Det dörrhål som krävs för sammankopplingen utgör inget problem om den lägenhetsskiljande väggen endast har en avskiljande funktion, vilket är fallet om huset har en pelarstomme.

Om huset däremot har en konventionell betongstomme, där de lägenhetsskiljande väggarna är bärande, måste håltagningen förberedas. Det kan ske genom att väggen armeras så att ett hål är konstruktivt möjligt. I vissa lägenhetslösningar utnyttjas hålet redan från början; i andra fall kan det gjutas igen eller sättas igen efter gjutningen för att sedan vid ändrade behov kunna sågas eller slås upp.



Förberedda håltagningar och rumlighet ger många förändringsmöjligheter.

Vi har angivit två lägen för dessa förberedda håltagningar i grundenhetens vägg, vid klädkammaren och vid entrén, som tillsammans eller var för sig möjliggör en mängd olika kombinationer av rum; även kombinationer av stora rum. (Med en spännvidd av 7,2 m mellan de bärande väggarna blir det största möjliga rummet ca 70 m², och eftersom flera sådana rum kan kopplas i rad, täcker man nog de flesta boendelika verksamheters behov!)

En viktig (och kanske förvånande) slutsats av detta är att en konventionell stomme med sådana förberedelser kan uppfylla kravet på föränderbarhet väl så bra som en pelarstomme. Vilken stomtyp man väljer kan bero av andra faktorer, som t ex av vilken lösning som är billigast vid upphandlingstillfället.

I projektets inledande faser prövades bebyggelsens möjligheter att inrymma mindre verksamheter och butiker samt gruppboende av olika slag (för ungdomar, äldre, handikappade m fl). Det faktum att bottenvåningen alltid kan nås direkt från gatan (och från gården) tillsammans med de ovan beskrivna möjligheterna att åstadkomma lokaler av skiftande storlek, ger goda förutsättningar för ett sådant innehåll i bebyggelsen. Om bottenvåningens rumshöjd ökas något utöver vad som krävs för bostäder förbättras förutsättningarna ytterligare, liksom bottenvåningens ljusförhållanden.

Av de möjligheter som prövades har speciellt gruppboende för äldre utvecklats vidare som ett troligt inslag i experimentbebyggelsen (se vidare kap 4.3).

De här beskrivnas möjligheterna att koppla samman och att avskilja olika delar av bebyggelsen utan att rubba helheten, är viktiga förutsättningar för att en bebyggelses användning och innehåll succesivt ska kunna förändras. De riktar sig i första hand till förvaltaren och får ses som möjligheter på lång sikt, inte minst därför att en önskad förändring beror av fler faktorer än bebyggelsens beredskap. Om en boende framför ett önskemål om ett extra rum och hon redan utnyttjat sin tillbyggnadsmöjlighet, måste man vänta på att en granne väljer att avstå från ett rum, eller på att ett intilliggande rum blir ledigt genom avflyttning. Även om denna väntan kan te sig lång ur den boendes perspektiv, visar erfarenheterna från bebyggelse som erbjuder liknande möjligheter (t ex industrihotell, butiksfastigheter eller, i många fall, äldre bostadsbebyggelse) att de verkligen används när de finns tillgängliga.

2.3.2 Expansion på vind och källare

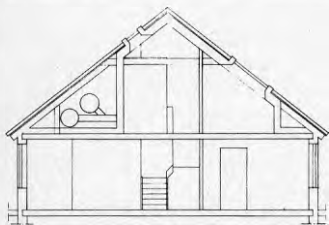
Resonemangen i projektets inledning handlade bl a om att tillföra flerbostadshusen några av småhusens fördelar. Vanliga sådana småhusfördelar är ju t ex möjligheten att expandera uppåt, dvs att inreda vinden, och att därigenom få tillgång till extra sovrum och vardagsrum; eller tillgången till egen källare, som kan användas till förråd, verkstad, gillestuga m m.

Även om vårt förslag i princip medger tvåplanslösning mellan alla plan, har vi funnit att de möjligheter som är mest intressanta att utveckla och förbereda i första hand rör vinden och, i andra hand, markvåningens tillgång till källare.

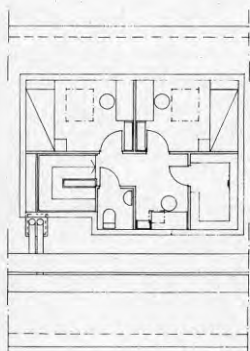
Vinden

Förslagets byggnader har ett sadeltak med tillräcklig resning för att vindsutrymmet ska kunna inredas. På vinden finns ventilationskanalerna som betjänar lägenheter-

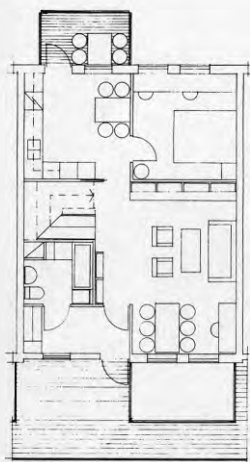
Övervåningens lägenheter kan växa upp på vinden. 1:250



sektion av lägenhetens två våningar



plan av vindsvåningen



plan av övervåningen

na i de båda gårdsflyglarna. För att vinden ska kunna inredas har vi lagt kanalerna utefter vindens ena sida, i anslutning till de installationsschakt som de betjänar. Dessutom har vi reserverat erforderligt utrymme längs kanalerna för passage och inspektion. Det utrymme som återstår kan därmed disponeras av övervåningens lägenheter.

Lägenheternas planlösning är sådan att det bästa läget för en invändig trappförbindelse finns där klädkammaren är placerad. Vindsbjälklaget är av betong (bl a för att uppfylla gällande brandkrav) och därför är det nödvändigt att trapphålet finns med från början. Detta innebär emellertid ingen större ansträngning i konstruktionshänseende. I väntan på att vinden utnyttjas är detta hål igensatt på enklaste sätt med gipsskivor och mineralull.

Tack vare dessa förberedelser har alltså de boende på översta våningen beretts den betydande utbyggnadsmöjlighet som vindsinredningen innebär. Det handlar visserligen om omfattande åtgärder - väggar och tak ska isoleras, mellanväggar mot resten av vinden ska sättas upp, takfönster eller kupor ska anordnas, trappan installeras m m. Men detta är ju också fallet när småhusägaren inreder sin vind.

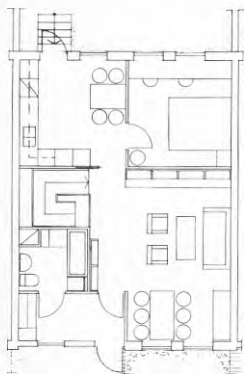
Denna möjlighet till förändring (liksom de andra vi diskuterar) kommer att utnyttjas när behovet finns och om och när de inblandade bedömer att den vunna nyttan uppväger kostnaderna.

Den yta som kan disponeras på detta sätt utgör ca 35 - 45 m² per lägenhet. Det räcker t ex till två sovrum, en klädkammare (som ersätter den som fanns på nedervåningen), hall och toalett. Om man föredrar att använda ytan som ett allrum undgår man byggnormens krav på att installera toalett, vilket i och för sig inte innebär några svårigheter, eftersom avlopp kan dras på väggen till installationsschaktet. I bebyggelsens fyra gavel-lägen är förutsättningarna för vindsinredning särskilt gynnsamma, eftersom man här kan använda sig av "vanliga" fönster i gavelspetsarna.

Källare

Källaren inrymmer förutom skyddsrum och en del tekniska utrymmen, lägenheternas förråd samt lokaler som disponeras enligt de boendes beslut. Dessa lokaler kan kopplas till de ovanföriggande lägenheterna på samma sätt som vid vindsinredning. Här får man visserligen inte bostadsutrymmen, men väl möjlighet att ha verkstad, gillestuga eller förråd knutet direkt till sin lägenhet, vilket i många fall kan vara värdefullt. Denna möjlighet är också intressant i samband med etablering av verksamheter eller butiker i bebyggelsen.

Entréväningens lägenheter kan ta källaren i anspråk. 1:250

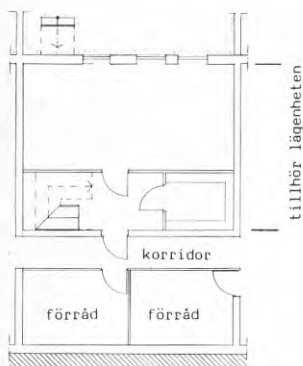


plan av bottenvåningen

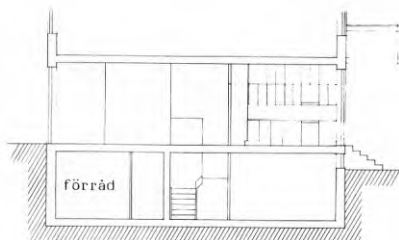
Liksom på vinden kan detta vara förberett med ett trapphål i klädkammarens läge, som satts igen med t ex lättbetongelement. Den yta, som på detta sätt blir tillgänglig utgör minst 30 m² per lägenhet.

För framkomligheten i källaren finns en korridor som rymmer fastigheternas ledningsstråk och som betjänar lägenheternas förråd på ena sidan och lokalerna (som alltså kan utgöra lägenheternas individuella källarutrymmen) på den andra.

Liksom på vinden kan källarutrymmena förhållandevis lätt förses med vatten och avlopp för toalett, bastu, fotolab och liknande.



plan av källarvåningen

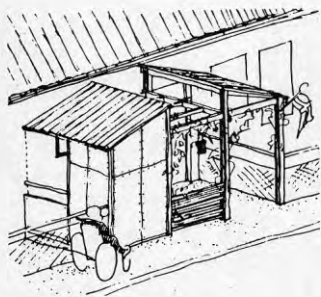


sektion av lägenhetens två våningar

2.3.3 Tillbyggnad

En viktig resonemangskedja i projektet går ut på att byggande lätt intresserar och engagerar människor. Byggeri är en påtaglig händelse, där man ser hur del fogas till del. Det blir naturligt att ta kontakt med den som bygger, att undra och att fråga. Därigenom kanske man själv stimuleras till att förverkliga idéer och egna projekt, vilket ökar ens anknytning till platsen där man bor. Dessa företelser är välkända från småhus och koloniorråden, liksom de sociala värdena av dessa inslag i boendet.

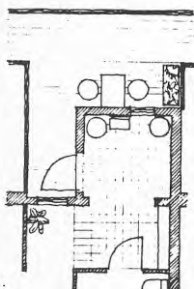
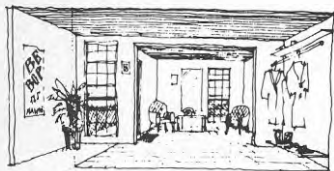
För att stödja denna process kan varje lägenhet i förslaget byggas till på olika sätt. Ett ytterligare skäl för detta är givetvis att man genom tillbyggnad snabbt kan tillfredställa ett ökat behov av utrymme i en lägenhet. Tillbyggnadsytan ligger på gårdsidans uteplats, bredvid entrédörren och direkt utanför hallen. Därmed är det möjligt att bygga till riktiga boningsrum, som nås neutralt inifrån hallen, utan att den befintliga lägenhetens ljus och utsikt störs.



Entréplatsen tillbyggd med enkla väggar och skärmtak.

Om, och hur dessa möjligheter tas i anspråk beror av individuella önskemål. Som mest kan var och en av bottenvåningens lägenheter byggas till med 13 m², vilket t ex motsvarar ett stort sovrum, medan mellanvåningen kan bygga till 7 m², vilket motsvarar ett litet sovrum. Dessa tillbyggnader kan finansieras med statliga lån och utgör ett avsevärt tillskott till varje lägenhet. Även översta våningens lägenheter kan byggas till på liknande sätt, även om det då rör sig om mindre rum som normalt inte är belåningsbara. Dessa lägenheter har ju, som tidigare nämnts, i gengäld möjlighet att inreda vinden.

Förutom att bygga till boningsrum kan man tänka sig en mängd olika "enklare" tillbyggnader, som t ex extra förråd (ett "uthus"), ett enkelt hobbyrum eller kanske ett "garage" för en rörelsehindrads rullstol. Eller man kanske bygger ett klimatskydd som kan vara allt från ett skärmtak över uteplatsen till en inglasad farstuvist eller förstorad entré till lägenheten.



Tillbyggnad som ger en förstorad entré.

En tänkbar utveckling är att man från början väljer att möblera och använda entréplatsen som en generös uteplats, där möblerna ställs ut på våren och plockas ihop på höstkanten. För att förlänga säsongen kanske man därefter "glasar in" uteplatsen. Nästa steg kan vara att man isolerar sin tillbyggnad och därigenom får ett fullt klimatiserat utrymme. På så sätt kan en veranda bli ett växthus, som förvandlas till vinterträdgård som kan bli ett arbets- eller sovrum. Självklart är det lika naturligt att avstå från att utnyttja dessa möjligheter om man varken har behov eller nöje av det.

Så småningom kanske alla tillbyggnadsmöjligheter har utnyttjats. De har då förhoppningsvis, förutom att de varit till praktisk nytta, bidragit och stimulerat till ett stabilt och aktivt boende, vilket var avsikten med att förse bebyggelsen med dessa möjligheter. I fortsättningen handlar kanske förändringarna om att bygga om, eller rent av riva undan sådant som inte längre motsvarar behoven.

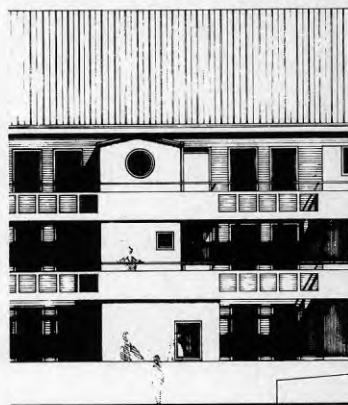
Man kan t ex tänka sig en familj som byggt till ett extra rum när barnen var små. Senare, när barnen efter hand flyttat hemifrån, kanske man river bort det tillbyggda tonårsrummet för att kunna förverkliga drömmen om en prunkande vinterträdgård i den egna lägenheten.

Vår avsikt är, att bebyggelsen ska vara rustad att följa de boende i den dynamiska process som det mänskliga livet är, och förändringar måste därför ständigt kunna ske.

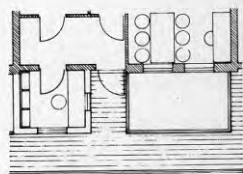
Tillbyggnaderna tillfredställer lägenhetsinnehavarens behov eller drömmar men påverkar också grannarna. Därför måste reglerna för vad man får göra och hur man går till väga vara väl definierade och beskrivna redan vid inflyttningen, så att ingen har orimliga förväntningar, eller blir negativt överaskad av grannarnas aktiviteter.

Många olika parter och synpunkter av olika slag är inblandade när de beskrivna möjligheterna ska utnyttjas. Normer och bestämmelser gällande t ex brand- och utrymningsfrågor måste uppfyllas (vilket

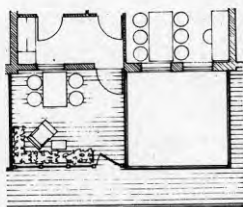
Varje lägenhet kan byggas till på entréplatsen. Vad man bygger beror av individuella behov och önskemål och hur mycket man kan bygga bestäms av vilket våningsplan det gäller.



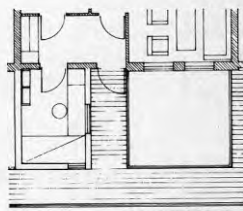
Utsnitt av gårdsfasad med tillbyggnader på entréplatsen.



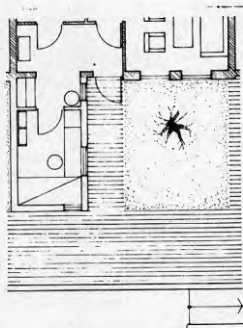
Övervåning med tillbyggt arbetsrum på 4 m².



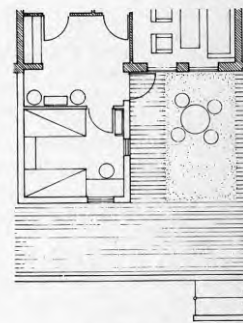
Mellanvåning med entréplatsen som uteplats.



Mellanvåning med tillbyggt sovrum på 7 m².



Bottenvåning med tillbyggt sovrum på 7 m² och en utökad hall.



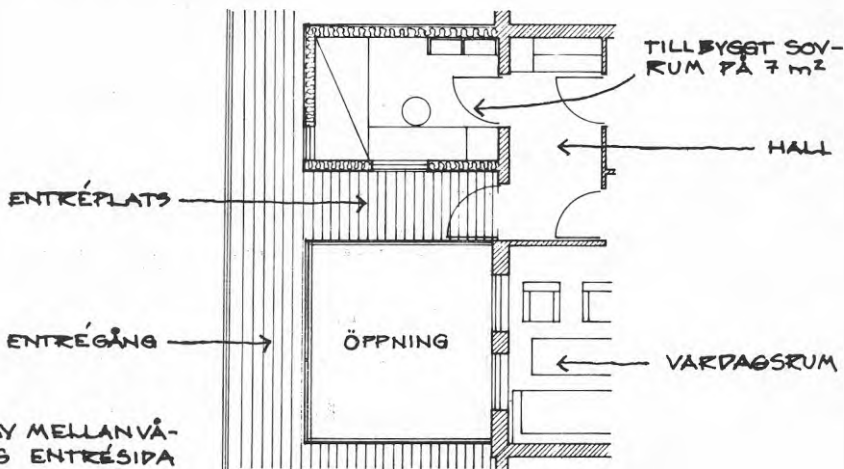
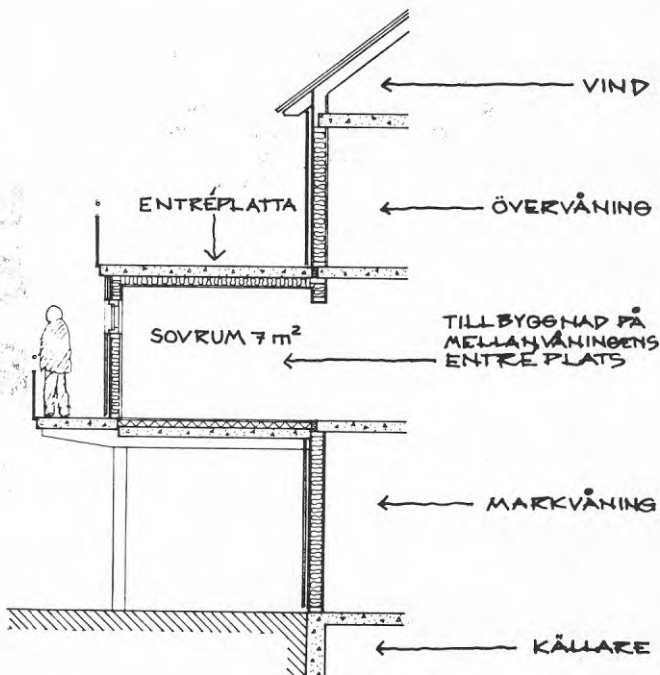
Bottenvåning med tillbyggt sovrum på 10 m² och en utökad hall.

Entréplattorna är vattentäta i sig själva (förspänd betong) och kan därför utan extra åtgärder fungera som tillbyggnadernas yttertak. Isolering sker underifrån.

Vid tillbyggnad på mellanplanet tar man bort entréplatsens "markbegränsning" (trall eller plattor) och ersätter den med isolering och innergolv. Detta kommer därmed i nivå med lägenhetens golv.

I de lägen där tillbyggnader kan placeras består husets yttervägg av skivmaterial, som det är lätt att ta upp hål i eller att avlägsna helt.

SEKTION GENOM BYGGNADENS ENTRÉSIDA



PLAN AV MELLANVÅNINGENS ENTRÉSIDA

Varje lägenhetsinnehavare ska kunna bygga till på sin entréplats utan att påverka över- och underliggande grannars förhållanden.

Beslutet ska vara ens eget; tillbyggnaden ska vara tekniskt

enkel att uppföra; inga ingrepp ska behöva göras i grannars golv, väggar eller tak.

På så sätt kan tillbyggnaden bli det snabba och enkla sätt att göra lägenheten större som vi avser.

i och för sig är enkelt). Hänsyn måste tas till förvaltarens möjlighet och vilja att hantera förändringar av olika slag inom förvaltningsenheten. Grannars krav på att andras tillägg inte i orimlig omfattning försämrar deras boendesituation måste hanteras, m m. Det finns dessutom formella trösklar att ta hänsyn till:

Kräver åtgärden byggnadslov och om så är fallet kan den täckas av ett "generellt" byggnadslov?

Bekostas åtgärden av den boende eller bostadsrättsföreningen?



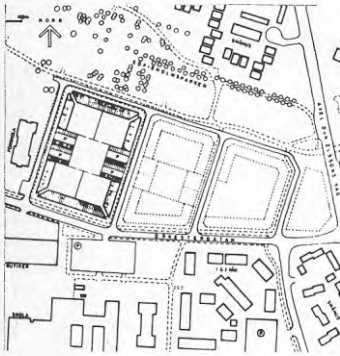
Utnyttjandet av rätten att förändra sin närmiljö kan ha olika bakomliggande motiv och ta sig olika uttryck.

De boendes behov av att prägla sin närmiljö stannar nog ofta på en "möbleringsnivå". Mer eller mindre enkla arrangemang av växter, staket, grindar, markiser och liknande kommer spontant att dyka upp. Även om det är önskvärt att den enskilde får stort handlingsutrymme (både för egna idéer och självbyggeri) får man nog ändå förutsätta att föreningen sätter upp vissa ramar för vad som är tillåtet, även för enkla arbeten som ej kräver byggnadslov och som de boende själva utför och betalar. Här gäller det att finna former som tillvaratar den enskildes initiativ och verksamhetslust, samtidigt som föreningens gemensamma intressen inte åsidosättes. För att underlätta proceduren vid större tillbyggnader skall en katalog med ett antal principiösa lösningar på tillbyggnader (med generella byggnadslov) finnas tillgänglig för de boende, tillsammans med en enkel modell för finansiering (se vidare kap 4.1).

2.4 Rörelsemönster och tillhörighet

Att sätta samman bebyggelsen så att ett urbant sammanhang byggs upp är ytterligare ett medel att uppnå vårt mål - ett stabilt och aktivt boende (se kap 1.1).

Det innebär att vi för detta syfte sätter samman byggnaderna, ordnar marknivåer, artikulerar entréer och ordnar framkomlighet så att det uppstår en klar och begriplig ordning vad gäller tillhörighet och hur man rör sig.

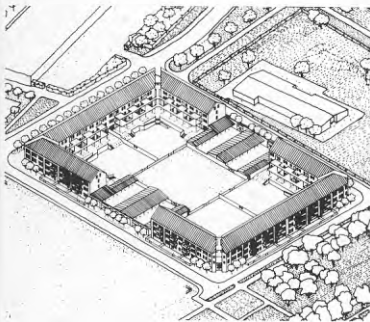


De nya gatorna fångar upp de rörelser som redan finns etablerade i Lindeborg, och utgör en fortsättning på Malmö stads kontinuerliga gatunät.

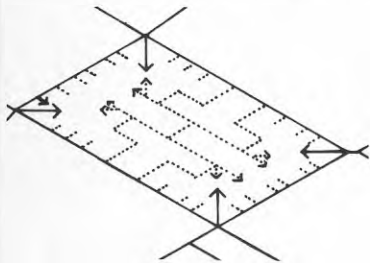
Det handlar om att göra gränserna mellan det privata och det offentliga tydligt läsbara - att skilja ut de boendes angelägenheter från det som angår alla och omgivningen, och att inom kvarteret och gården dra gränserna mellan det privata och det gemensamma på ett relevant sätt.

Oftast sker en stegvis övergång mellan det offentliga och det mest privata, men ibland sker mötet abrupt och speciella krav ställs på utformingen av gränsen.

Kvarteren omges av gator med trottoarer som knyter samman de för gående, cyklande och bilburna åtskilda rörelsesystem som nu finns i Lindeborg. De nya gatorna försöker i den mån det går att utgöra en fortsättning på Malmö stads kontinuerliga gatunät. Detta system används på lika villkor av alla (boende, besökare och främlingar). De verksamheter av olika slag som finns i bebyggelsen ligger i första hand med éntre från gatorna.



Som vi tidigare beskrivit har vi som utgångspunkt att reglerna för vem som rör sig var på vilkens villkor bestäms av hur bebyggelsen är ordnad och att detta starkt påverkar hur människan beter sig. Genom att t ex ordna tillgängligheten till gården så att man som besökare/främling normalt inte har anledning att befinna sig där, får man en naturlig reaktion hos de boende att erbjuda sin hjälp om någon förvirrad okänd dyker upp på gården. De boende utövar en spontan kontroll över sin gård.



Ett enkelt och entydigt rörelsesystem med offentlig karaktär för besökare och främlingar. För de boende ett mer nyanserat och finmaskigt system med informell karaktär.

På samma sätt som i traditionell stadsbebyggelse kan man via portar komma från gatan in till trapphus eller gård. Här man passerat porten har man ett ärende. Man rör sig här inne under de boendes kontroll. Allas entréer ligger ut mot gården och det utanpåliggande tillgänglighetssystemet. Man tar sig via portgången till de olika våningarnas entrégång och fram till lägenhetens entrédörr över entréplatsen.

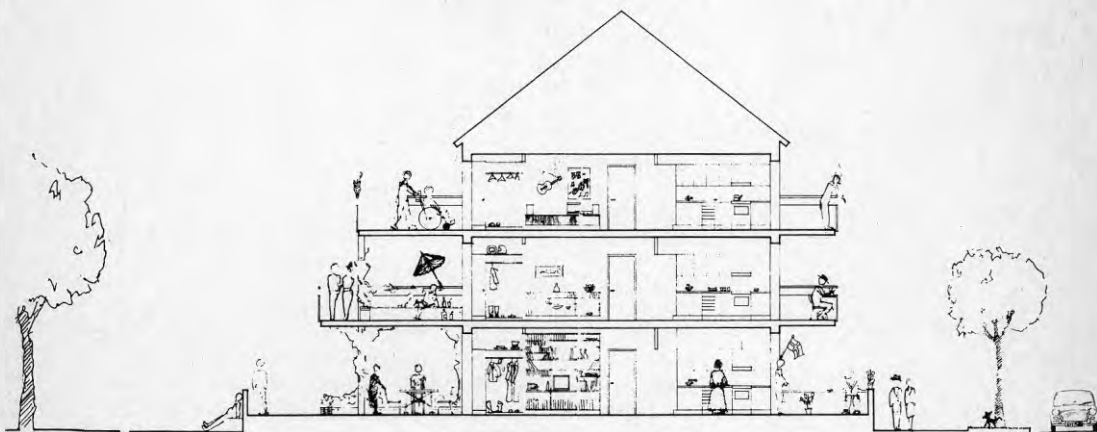
För besökare är systemet enkelt och entydigt. För de boende finns fler möjligheter. Kommer man med bil kör man från gatan genom en port in till den egna gårdens omgärdade parkering. Härifrån

kommer man genom en dörr direkt in på den gemesamma gården och vidare via gårds-trappor (eller ramp och hiss) till lägenheternas entréer. De som bor i marklägenheter har ytterligare en möjlighet. De kan sekundärt nå sina lägenheter från gatan över sin förgårdsmark.

Mot gatan fordrar det direkta mötet mellan den privata uteplatsen och trottoaren särskild omsorg. Lägenheterna högre upp i huset har balkonger åt gatan. Dessa uteplatser har redan distans till gatan men måste utformas så att de medverkar i gatufasadens formella karaktär.

Varje lägenhet har alltså försetts med två uteplatser, en på vardera sidan av huset. Beroende på väderstreck kan de få olika betydelse. Den på insidan rymmer ju tillbyggnadsmöjligheten och i de fall den utnyttjas fullt ut återstår balkongen som privat uteplats. I de fall väderstrecken gör entréplatsen till den soligaste uteplatsen föreställer vi oss att de boende ordnar sin gräns mot entrégången så att den ger det insynsskydd man anser sig behöva.

Ett snitt genom huset som beskriver relationer; mellan privata rum, ute och inne; mellan olika lägenheter, uppe och nere; mellan uteplats och gata; mellan entréplats, entrégång och gård.



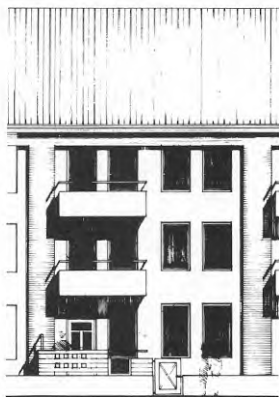
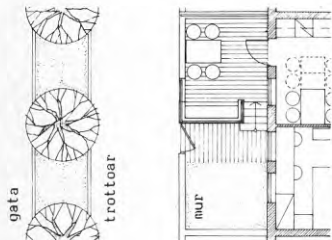
Behovet av en tydlig gräns grannar emellan är mer en individuell fråga. Om den behövs och hur den i så fall utformas kan överlämnas åt de boende själva. Däremot är gränserna mellan den enskilde och gårdsgruppen av större betydelse för det sociala samspelet.

För att ge de boende någorlunda lika relation till den gemensamma gården eller, sett från andra hållet, för att ge marklägenheterna rimligt avstånd till de kanske livliga aktiviteterna på gården, har vi arbetat med nivåskillnader.



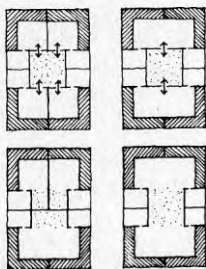
Murskivor och nivåskillnader får klara det direkta mötet mellan det privata och det offentliga.

Förgårdens mur och gatufasaden bildar den formella gatusidan. Bakom muren får det privata sitt spelrum.



Entrégången på marken ligger i nivå med markbjälklaget, medan huset från gatusidan har sockel. Den gemensamma gården ligger sedan lägre än entrégången och blir på så sätt rumsligt klart definierad. Ramp och trappsteg leder ned från entrénivån. Trapporna från entrégångarna landar också på gården som ligger i nivå med parkeringarna och den gemensamma gröningen. Gården är i första hand lektyta för de minsta barnen (hårdgjord för cykling, boll- och kulspel m m; där finns sandlådan och kanske ett vårdträd). Gården kan också ge plats för någon mindre, gemensam gårdsbebyggelse. Beroende på vilken samling av människor som bebor gården kan det finnas behov eller lust att göra någon gemensam manifestation (förråd, bygglek eller lusthus).





Markytorna i kvarterets inre kan disponeras på olika sätt efter de boendes önskemål.

Det innersta i kvarteret spelar sin egen roll i det sociala samspelet. Det ligger längst bort från det offentliga. Man passerar många filter innan man når dit. Detta innersta kan ges olika betydelse för de boende. Det kan delas upp mellan de fyra gårdarna och bli varje gårdsgrupps egen innersta gröna trädgård (vanligt i äldre bebyggelse med djupa kvarter t ex i Lund), eller som i vårt förslag där vi valt att samla hela det inre till en kvartersgemensam yta.

Ett motiv för detta är den praktiska nyttan av en samlad större yta, som är tillräckligt stor för de äldre barnens lekar - t ex bollspel av olika slag. Man kan också få tillräckligt underlag för lite större investeringar (t ex kvartersgård, simbassäng eller bygglekplats). Om man sedan önskar en annan indelning är detta ju inte så svårt att åstadkomma.



Med hjälp av nivåer, murar, markbeläggning och vegetation markeras gränserna mellan rum av olika offentlighetsgrad - från den privata uteplatsen till kvarterets gemensamma inre.

Denna skyddade allmänning ingår som en viktig komponent i det fysiska stödet av det sociala kontaktnätet, eftersom den kan förväntas bli hela kvarterets angelägenhet. Vad den används till och hur den utformas kan bli de inflyttades första gemensamma uppgift och kan bli starten till ett positivt gemensamt arbete. Tanken är att ytan från början lämnas "rå", men att medel har avsatts för dess iordningsställande, enligt de boendes önsknings- och beslut.

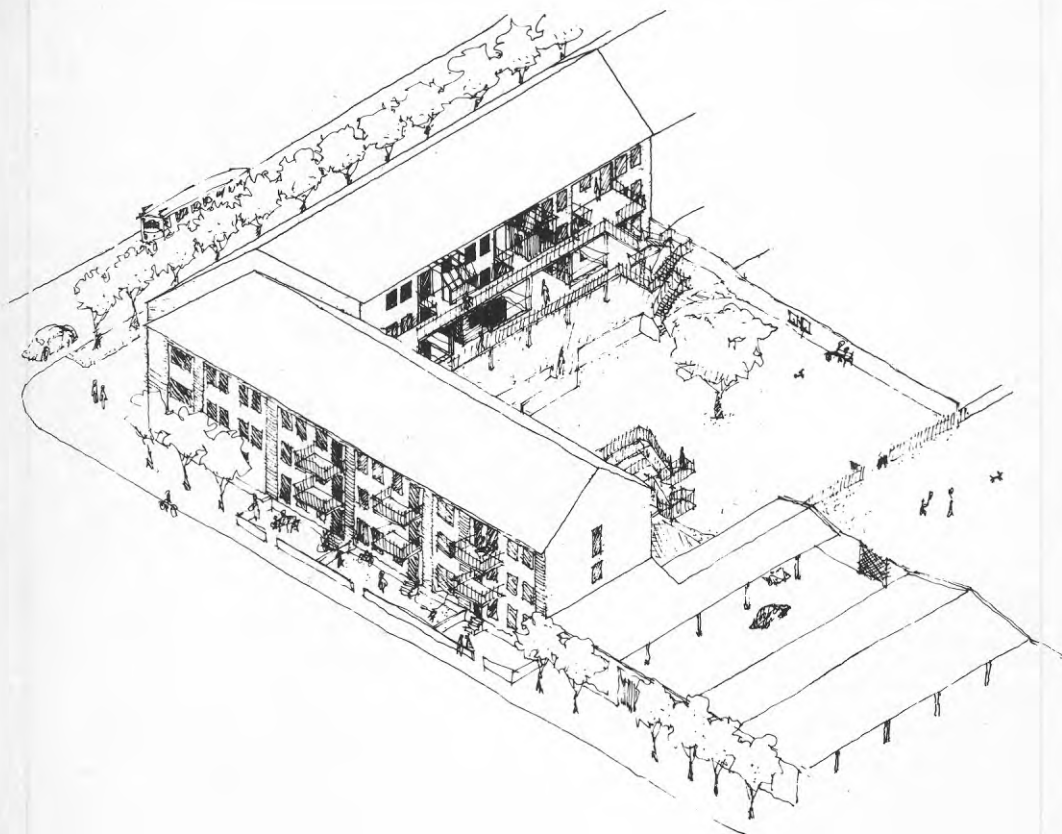
I vårt projekt har vi berört två olika motiv för föränderbarhet hos byggnader, i detta fall bostäder.

Dels är den en praktisk nyttighet som borde vara en byggnadsteknisk självklarhet - dels har den synliga processen, själva byggandet en social effekt.

Det praktiska byggandet, aktiviteten i sig själv, är kontaktskapande. Det intresserar, man känner sig delaktig, det ger kontakter - vare sig man deltar som betraktare eller som delaktig i beslut eller praktiskt genomförande.

För detta finns alltså förberett:

- de privata egna tillbyggnaderna till lägenheterna
- gårdsgruppens möjligheter att bygga på gården eller att använda delar av byggnaderna (i första hand nära portgång och trapphus) för gemensamma ändamål
- de fyra gårdsgruppernas möjligheter att göra gemensamma satsningar i kvarterets inre.



3. PROJEKTETS FÖRLOPP

3.1 Projektets uppläggning

Vid starten av det tredje konkreta skedet i den långa process, som projektet "Föränderliga bostäder" genomgått fanns en mängd förslag och material av idémässig karaktär att ta ställning till och pröva dugligheten av i en byggsituation. Det fanns dessutom ett antal personer som redan från de första diskussionerna varit knutna till projektet i referensgruppen eller som projektkonsulter.

Det gällde nu att ta tillvara och utnyttja det material, engagemang och kunnande, som fanns samlat om detta projekts speciella inriktning och till detta lägga de nya förutsättningar som byggherre, tomt och de vanliga projekteringsrutinerna gav.

I grova drag har projektets uppläggning varit som följer:

Från den tidigare idémässiga fasen av projektet hade Riksbyggen (RB) trätt fram ur referensgruppen som intresserad byggherre av den skisserade experimentbebyggelsen, som man ansåg stämma väl överens med RB:s ambitioner och intressen.

En byggande förening utsågs (Bostadsrättsföreningen Malmöhus nr 53). Efter att lokalföreningens styrelse fått information om avsikter och innehåll i projektet "Föränderliga bostäder", utsågs tre ledamöter för att i samråd med projektgruppen (NJJ Arkitektkontor samt en handläggare och en arkitekt från RB) driva projektet till förslagshandlingar.

En rad samråd mellan byggherrerepresentanterna och projektgruppen hölls för att fastlägga ramarna för projektets genomförande och att skissa fram ett program.

Det gällde att genom erfarenhets- och kunskapsutbyte få en gemensam grund att bygga vidare på. Från projektgruppen lades resultaten från tidigare faser i projektet fram i form av idéer och principer, skisser och förslag. Från byggherregruppen kom en mängd mycket konkreta

synpunkter och krav gällande yt- och utrustningstandard, förvaltningsfrågor, ekonomi m m.

I det inledande skedet var samråden täta och berörde frågor på alla nivåer - stort och smått, överordnat och marginellt, sociala mål och tekniska detaljer.

Mellan varje möte sammanfattades diskussionerna i protokoll och man sammanvägde alla synpunkter nya skisser på bebyggelsens utformning och organisation. Dessa blev sedan utgångspunkt för nästa mötes arbete. Redan under de första samråden fastlades vissa frågor som därmed kunde bearbetas och utredas ingående (brand- och utrymningsfrågor, förvaltningsfrågor, grundläggningsfrågor m m). Här kopplades konstruktörer, myndigheter och förvaltningsexperter in.

Efter sju samrådsmöten under drygt två månader med mellanliggande skissning och utredning var samstämmigheten mellan byggherrens och projektgruppens ambitioner och avsikter så stor att ett första sammanhållet förslag kunde arbetas fram och tjäna som utgångspunkt för ett mer preciserat program (lägenhetsfördelning, fastighets-service, social service, trafik- och tillgänglighetssystem m m).

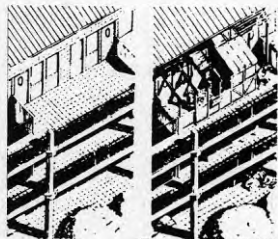
Detta förslag motsvarade gruppens förväntningar och man beslöt att arbeta vidare utifrån detta och ta nästa steg i processen. I projektets tidigare faser hade experter (projektkonsulter) deltagits för att utifrån sina speciella kompetensområden behandla och fördjupa vissa viktiga frågor (förhållandet mellan fysisk form och socialt mönster, boendeinflytandefrågor m m). Dessa projektkonsulter ombads nu att i detta skede granska förslaget.

Avsikten var att utifrån deras kunskap om projektets tidigare uttalade ambitioner få en bedömning av det föreliggande förslaget. Detta för att få en slags garanti för att projektets ursprungliga avsikter och experimentella värde inte allvarligt förvanskats på vägen från idé till förverkligande.

Efter att projektkonsulternas kommentarer och synpunkter bearbetats och lagts till

våra samlade programkrav kunde de mer normala projekteringsrutinerna ta vid med ett ovanligt väl förankrat och studerat program i botten.

3.2 Utveckling av idéer till förslag

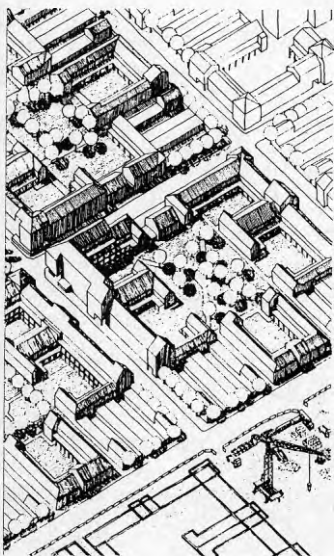


Det upplyfta markplanet med tillbyggnader. Tidig skiss.

När man arbetar med idéer och principer går det att hålla isär olika problem och frågor och behandla dem var för sig. I en projekteringssituation vävs frågor på olika nivåer samman och gestaltningen är det slutliga svaret på alla dessa frågor.

Olika resonemangskedjor hänför vissa frågor än till ett problemområde än till ett annat. Detaljbeslut påverkar helheten och tvärtom.

Detta avsnitt försöker ge en bild av hur det föreliggande förslaget växt fram och klargöra sammanhangen på några väsentliga punkter.



Kringbyggda kvarter med en formell gatusida och en informell gårdsida med entréer och tillbyggnader. Tidig skiss.

Redan på idéstadiet var vissa samband klara, t ex ledde önskan om möjlighet för alla att förändra sitt boende medelst tillbyggnader till en lösning med ett "upplyft markplan". Önskan om en stads- mässig bebyggelse gav kvarter med gator emellan. Idén om en formell gatusida och en mer informell gårdsida angav att de individuella tillbyggnaderna och därmed entréplatserna hörde till insidan av kvarteret.

Med tomttilldelningen tillkom nya faktorer som påverkade utformningen och som ställde krav på principlösningarna - väderstreck, trafik, topografi, utsikt, omgivningens utformning och skala m m.

Med byggherren kom krav på yt- och utrustningsstandard och en bestämd uppfattning om vad som fungerar och vad som ger problem för förvaltning och ekonomi.

3.2.1 Tillbyggbarheten

Detta projekt utgick från att byggnader ska vara föränderbara och tillbyggbara - därför att det är praktiskt nyttigt och för det sociala värdet i den process som kan beskrivas:

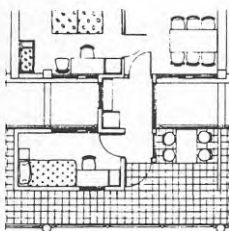
uppgift (att bygga om och till det egna och det gemensamma)



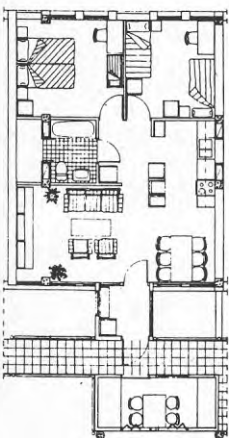
samarbete (man lär och lånar idéer och verktyg av varandra)



umgänge (start till uppbyggnad av vi-känsla och stabila sociala relationer)



Möjlighet att bygga till ett bostadsrum med uteplats kvar mot entrégången. Tidigare utformning.



Ett tidigt förslag med öppen plan med minimistandard och de sociala rummen samlade mot entrégången.

Ambitionerna vad gäller tillbyggnadsmöjligheten för varje hushåll var högt satta:

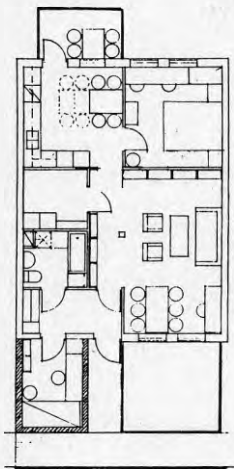
- den skulle finnas lika för alla (för rättvisans skull)
- den skulle fullt utnyttjad kunna ge ett användbart bostadsrum (för att verkligen erbjuda ett alternativ till flyttning och för att kunna finansieras med statliga lån)
- den skulle ligga mot entréplatsen (för byggandets kontaktskapande funktion)
- den skulle inte omöjliggöra uteplats på entrésidan efter tillbyggnad (p g a uteplatsens socialt aktiva funktion)

Tillbyggnadsmöjligheten påverkar också lägenhetens planlösning. Grundprincipen var att bostadens aktiva rum (kök och vardagsrum) skulle riktas mot entréplatsen och de mer privata (sovrummen) fanns längre in i lägenheten.

På idéstadiet arbetades det med minimimått och minimistandard, medan nu byggherren snarare önskade generös standard.

När alla dessa önskemål sammantogs med normala krav på goda ljusförhållanden och goda samband mellan rummen i lägenheten gick ekvationen inte ihop. Alltför mycket måste lösas på entrésidan och en prioritering måste göras.

Kravet att tillbyggnad av ett bostadsrum inte fick ske på bekostnad av uteplatsen åt gårdssidan går inte att tillgodose om man samtidigt ska ge lägenheterna rimliga ljusförhållanden. Fasaden räcker inte till. Uteplats och tillbyggnad utesluter varandra om man för att få ljus nedåt fasaden vill göra hål i det "upplyfta markplanet".



Bearbetad plan med tillbyggnaden kopplad neutralt och direkt till lägenheten.

Om tillbyggnaden ska rymma ett självständigt rum måste det kunna nå neutralt och bör inte försämra de ursprungliga rummen, t ex ljusmässigt.

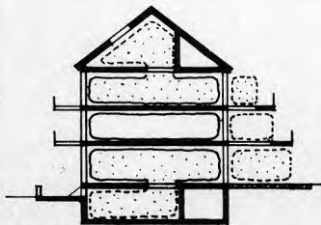
Genom att samla de minst ljusberoende utrymmena (entré, bad och klädkammare) och lägga plattan för entré, uteplats eller tillbyggnad framför dessa utrymmen löser man denna konflikt.

I förslaget har vi låtit möjligheten till tillbyggnad av ett självständigt bostadsrum och bra ljus gå före kravet på att alla potentiellt socialt aktiva rum ska orienteras mot den gemensamma entrégången. Det betyder att både kök och vardagsrum inte kan ligga mot entrén. Vi föreslår att vardagsrummet läggs omedelbart vid entrén mot gårdsidan medan köket ligger rakt fram från entrén mot gatusidan. Från köket kan man ha diagonal kontakt med vardagsrummet och från matplatsen direkt uppsikt över entrén.

Skalan och organisationen på den bebyggelse som nu finns i Lindeborg, den svaga efterfrågan på bostäder i Malmös utkanter (antyder låg bebyggelse) tillsammans med experimentets avsikt att pröva föränderlighet i komplex flerfamiljsbebyggelse (antyder många våningar) angav snart en bebyggelse i tre, möjligen fyra våningar.

Detta innebar:

- en markvåning med sina speciella förutsättningar såsom stor tillbyggnads-möjlighet på marken framför lägenheten och som skuggas av de övriga våningarnas entréplattor
- en mellanvåning som med sitt upplyfta markplan inte får skugga undervåningen för mycket och som skickar kraven på ljus vidare uppåt
- en övervåning utan problem med det egna ljuset men med krav på minimal ljusavskärmning av fasaden nedåt.



De tre planen med sina olika möjligheter till ljus och tillbyggnad.

Tankarna om att tillföra småhusfördelar gav nu idéer om tillbyggbarhet uppåt vinden istället för primärt på entréplattan för översta våningsplanet. Detta skulle göra det möjligt att reducera den

översta éntreplattan med bättre ljusförhållanden för de nedre planen som följd.

När tanken på expansion uppåt vinden var väckt, låg tanken om möjlig expansion nedåt för markvåningen nära. Därmed togs steget till att utnyttja och utveckla varje plans egna speciella möjligheter till expansion och tillbyggnad, istället för att sträva mot lika tillbyggnadsmöjligheter för alla. Detta gav det resultat som beskrivs i kap 2.2 och 2.3.

Nyttan och nöjet av den egna tillbyggnaden är uppenbar, men att få sin utsikt eller soliga vrå beskuren av andras tillbyggnader kan naturligtvis skapa konflikter i samma mån som byggandet och planerandet skapar kontakter och förankring i miljön.

Våra projektkonsulter har understrukt betydelsen av att de som flyttar in i bebyggelsen får en utförlig information inte bara om vad man själv kan bygga utan också om konsekvenserna av att grannarna utnyttjar sina möjligheter.

Realistiska förväntningar hos de boende är en av förutsättningarna för att tillbyggnadsmöjligheterna ska ge de positiva effekter som vi avsett.

3.2.2 Bebyggelsens organisation

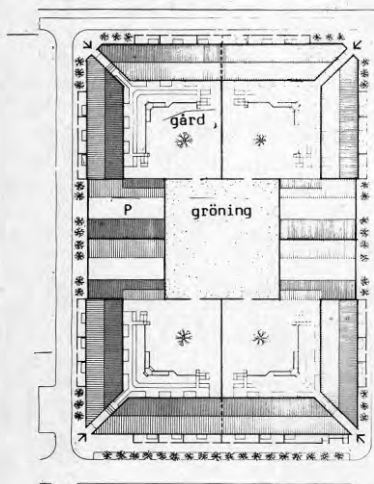
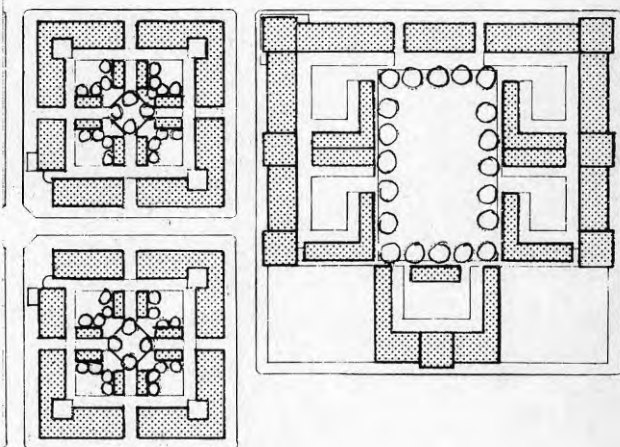
Redan i de allra första skisserna till experimentbebyggelsen, var byggnaderna ordnade i kvartersform för att garantera ett gaturum.

Allt eftersom våra studier av äldre stadsbebyggelse och kontakten med Bill Hilliers forskning fördjupades, framstod betydelsen av hur främlingar respektive boende kan röra sig i en bebyggelse som alltmer avgörande.

Våra ambitioner i detta sammanhang har varit att samla de boende och deras rörelser, men också ge dem alternativa sätt att ta sig in och ut ur bebyggelsen d v s att nyansera rörelsenätet. För främlingar har vi velat åstadkomma ett mer entydigt rörelsesystem.

Mot denna bakgrund har vi gjort förändringar i bebyggelsen i förhållande till de första utkastet. T ex har passager och gränder genom kvarteren tagits bort allteftersom vi förstått effekten av dem. De öppnade kvarterets inre för främlingar och lämnade det utanför de boendes kontroll. Det som var tänkt som en kvartersangelägenhet blev ett ingenmansland.

Tidiga förslag till kvarter av olika storlek och uppläggning, men med det gemensamt att det inre är öppet för främlingar.



Det finns inga neutrala passager genom kvarteret, vilket markerar gatornas betydelse för främlingar och "långa" rörelser. De boende i kvarteret kan annars nå varandra via det gemensamma inre.

I det nu framlagda förslaget är, enligt vår tolkning, detta innersta den mest skyddade platsen. Den kan bara nås via gårdarna, som står under de boendes kontroll.

Det innebär att det ligger en viljehandling bakom ett besök där, och platsen är följaktligen aldrig tänkt för täta vardagliga möten. Hit förläggs antagligen organiserade, kvartersgemensamma möten och fester, men annars tjänstgör den som ett ställe för en individ eller en liten grupp att vara för sig själv på.

Våra projektkonsulter befarande att "det gröna inre" i de tidigare föreslagen kunde bli "ett svart hål", något hotfullt, utanför de boendes kontroll - men vi menar att det sätt man nu når det på gör att platsen klart behärskas av de boende.

Hur användandet sedan regleras mellan olika intressegrupper bland de boende - cyklande barn, boccia-spelande pensionärer och solande ungdomar - är en viktig fråga för de boende att direkt eller via bostadsrättsföreningen hantera. Här finns det naturligtvis återigen risk för konflikter i samma mån som möjlighet till kontakt och umgänge.

Efterhand som stadsförnyelseprojekt och kvarterssaneringar genomdrivits i våra stadskärnor har det blivit allt tydligare vilka oväntade (och ofta även oönskade) effekter öppnandet av tidigare slutna kvarter får även långt från ingreppet. Nya rörelsemönster etableras och blandningen av boende och främlingar inne i kvarteren gör att de skyddade och behagliga platser som man försökt åstadkomma för de boendes räkning istället tenderar att bli allas eller ingens. Bostäderna berövas sin informella sida, samtidigt som de gamla gatorna förlorar sin mening för annat än biltrafik.

Vi har strävat efter en bebyggelse som på ett rimligt och nyanserat sätt kan motsvara de boendes föränderliga och varierande behov. Bebyggelsen ska kunna erbjuda de boende alternativ. Man ska kunna välja tillhörighet/gemenskap på olika nivåer (våningsplanet, gården, kvarteret) eller kunna avstå. Man ska kunna urskilja ett överordnat, tydligt sätt att röra sig, där man vet att man sammanstrålar med sina grannar - men man måste också kunna finna "smitvägar", för de tillfäl- len man vill vara ifred.

4. FÖRDJUPNING

4.1 Förvaltning

Detta kapitel behandlar olika förvaltningsområden med tillämpning av Riksbyggens bostadsrätt. Riksbyggen Brf Malmöhus nr 53 är byggherre för experimentbebyggelsen.

Bostadsrätt

Den som bor med bostadsrätt, även kallat insatslägenhet, äger tillsammans med övriga boende fastigheten i sin bostadsrättsförening. Bostadsrättshavaren har utnyttjanderätt till lägenheterna på o begränsad tid.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning handlar i stort om att administrera bostadsföretag såsom att sköta bokföring, hyres- och avgiftsuppbörd, inkassoärenden, olika typer av myndighetskontakter, deklarationer, budgetarbete, upprättande av hyreskontrakt och överlåtelseavtal, men också att biträda styrelsen med rådgivning. Dessutom ingår löneadministration om bostadsföretagen har egen anställd personal.

Föreningen följer bostadsrättslagen och stadgar för Riksbyggens bostadsrättsföreningar. På nästa sida visas utdrag ur stadgarna som omfattar avgifter och fonder.

Hur kan man då klara förändringar och tillägg med hänsyn till experimentprojektet inom den ekonomiska förvaltningen?

- För bostadsrättsföreningen skall upprättas en ekonomisk plan vari bl a anges hur stor andel av föreningens utgifter som skall belasta varje lägenhet. Denna andel kan kallas relativt nyttjandevärde.

Det relativa nyttjandevärdet bestäms med hänsyn till lägenhetens storlek, utrustning, läge etc. I detta experi-

C. Avgifter och fonder

§ 6

Lägenheten får tillrädas först sedan fastställd grundavgift och i förekommande fall överlåtelseavgift och upplåtelseavgift inbetalats till föreningen om inte styrelsen medgivit annat.

Grundavgifterna skall tillsammans motsvara den del av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet som inte kan upplånas eller på annat sätt täcks av utifrån tillskjutet kapital.

Grundavgiften skall för alla lägenheter stå i samma proportion till lägenheternas relativa nyttjandevärden. Detta fastställs som underlag till upprättande av ekonomisk plan, varvid förutom till lägenhetens storlek och relativa standard hänsyn tas till betydelsen av den underhålls- och skötselkyldighet som åvilar bostadsrättshavarna för olika lägenhetstyper.

§ 7

Årsavgifterna fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna.

Årsavgifterna skall ge full täckning av föreningens kostnader med avdrag för kostnadstäckning som erhålls på annat sätt.

Med föreningens kostnader avses dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom, dels sådana som uppkommer i föreningens egen verksamhet för medlemmarna.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift månadsvis i förskott för bostad och kvartalsvis i förskott för annan lägenhet än bostad.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än grundavgifterna bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

I fall genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Styrelsen fastställer avgifter eller hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättshavare.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Bostadsrättshavare som överlåter sin bostadsrätt erlägger särskild överlåtelseavgift motsvarande föreningens självkostnad. Föreningen har rätt att använda medel innesående på bostadsrättshavarnas underhållsfonder för att tillgodogöra sig överlåtelseavgifter som inte erlaggs på annat sätt och för att avhjälpa brister pga eftersatt underhåll enligt § 16.

§ 8

Inom föreningen skall bildas föreningens gemensamma underhållsfond och bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder.

§ 9

Föreningens gemensamma underhållsfond bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplanering. Hänsyn tas därvid till den genomsnittliga kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

§ 10

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder bildas genom årliga avsättningar motsvarande den beräknade genomsnittliga kostnaden för underhåll, varvid hänsyn tas till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Utöver i § 7 nämnda uttag ur fonden får innesående medel disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i lägenheten. Uttag får normalt dock inte ske mer än två gånger per år.

För varje bostadsrätt skall konto föras i bokförelsen över avsättningar till och uttag ur fonden, som avser bostadsrätten.

Utdrag ur stadgarna för Riksbyggens bostadsrättsföreningar gällande avgifter och fonder.

mentprojekt skall även hänsyn tagas till framtida förändringsmöjligheter som ju utgör ett värde. Givetvis förutsätter detta dock att det finns vissa garantier för bostadsrättshavaren att kunna genomföra förändringar till ex byggnadslov.

I samband med genomförandet av förändringar, som ökar föreningens utgifter, måste dessa fördelas på ett så rättvist sätt som möjligt. Föreningen skall då beräkna ett tillägg till årsavgiften.

Ett avtal tecknas för upplåtelse av bostadsrätt i vilken de juridiska och ekonomiska villkoren anges. På nästa sida ges ett exempel på avtal, där ett tillägg, som reglerar en eventuell utvidgning eller omdisponering av lägenheten, har införts.

Exempel på avtal som avpassats
för experimentbebyggelsen.



Riksbyggen

AVTAL Uppåtelse av bostadsrätt

Huvudsansvarig	Ifylls om två skall äga bostadsrätten tillsammans
Fullständigt namn	Fullständigt namn
Personnummer	Personnummer
Yrke	Yrke
Adress	Adress
Telefon bostaden	Telefon bostaden
arbetet	arbetet

LÄGENHETSSPECIFIKATION ENLIGT EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsförening
Riksbyggens Bostadsrättsförening Kalmöhus nr 53

Fastighet			Distrikt	Område	Lägenhetsnummer			
Kv. Kapellmästaren I			08	X	X			
Adress			Våning	Postadress				
X			X	X				
Lägenheten består av			Årsavgift (exkl. bränsle om ej annat angivits)		Grundavgift			
Rum	Kök etc.	Badr	Balk	Yta m ²	Bränsledeb. v. å	Kronor per år	Kronor per månad	Kronor
2	K	BW	B	65	0 65	18.900 :-	1.575 :-	30.000 :-
ANVÄND DESSA FÖRKORTNINGAR			1) B - Badrum utan wc BW - Badrum med wc D - Duschrum 2) B - Balkong A - Allan 3) W - Separat wc DW - Duschrum med wc		F - Frank dör T - Terrass O - Öppen spis			

Betalningsplan för grundavgift

Total grundavgift

Härav erlägges inom 5 dagar från undertecknandet
av detta avtal en handpenning på _____

Aterstår kronor
att erläggas före tillträdesdagen. _____

Beräknad tillträdesdag _____

Lägenhetsanvändning om annat än bostad avses _____

I enlighet med bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens stadgar upplåter undertecknad bostadsrättsförening bostadsrätten avseende ovanstående lägenhet och samtidigt tecknar sig undertecknad/e person/er för nämnda bostadsrätt samt ansöker om medlemskap i föreningen. Person(er), som gemensamt tecknar sig för bostadsrätten, tar solidariskt ansvar för de skyldigheter som följer med bostadsrätten. Föreningens anvisning av avgifter m.m. och övrig kontakt med bostadsrättshavare riktas till den som ovan står som huvudsansvarig. Om endast en bor i lägenheten är han huvudsansvarig.

Avtalet gäller endast om den angivna grundavgiften eller handpenningen erlagits enligt ovanstående betalningsplan. Om handpenningen inte erlagits inom fem dagar från undertecknandet av detta avtal äger bostadsrättsföreningen upplåta bostadsrätten till annan person.

Övriga villkor: *Beträffande framtida utvidgning och om disposition av lägenheten hänvisas till bostadsrättsföreningens stadgar samt bygghandbok. Se även §60 i BRL (bostadsrättslagen)*

Förestående avtal här upprättas i två exemplar, varav vardera parten tagit ett.

Halmö / 19
Ort och datum

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Halmöhus nr 53

Bostadsrättsföreningens namn

Förvärvare av bostadsrätten, som samtidigt söker medlemskap, har berättats tillfälla att ta del av föreningens ekonomiska plan och stadgar.

Exempel - tillbyggnad av ett rum på 7 m²

Tillbyggnadskostnad 5 000 kr/m² x 7 m² = 35 000 kronor. I låneunderlaget enligt statligt beslut förutsättes 24 000 kronor reservade för eventuell framtida utbyggnad. 35 000 minus 24 000, dvs 11 000 kronor ersätter bostadsrättshavaren kontant till föreningen.

Exempel på kostnader som kan öka och som därför skall ingå i "tillägget" till årsavgiften, och gäller första året:

Kapitalkostnad enligt		
ovan 24 000 x 2,65 %	=	636,-
(garanterad statlig ränta		
2,6% + amortering i snitt 0,05%)		
Yttre underhåll (0,3% av		
tillbyggnadskostnaden enl		
stadgan; inre underhållet för		
tillbygganden får bo-		
stadsrättshavaren stå		
för själv)	=	105,-
Skatt	=	245,-
Försäkring	=	25,-
Vatten	=	100,-
Ev andra kostnader		
Summa tillägg till årskost-		
naden exklusive värme	=	1 111,-

På liknande sätt får tillägg för andra utbyggnadsmöjligheter beräknas (t ex växthus, inbyggd balkong, förråd, hobbyrum). Dessa tilläggskostnader redovisas för bostadsrättshavaren innan förändring får ske.

Teknisk fastighetsförvaltning

Den tekniska fastighetsförvaltningen kan delas upp i teknisk förvaltning, underhåll och fastighetsskötsel.

Teknisk förvaltning

För att bättre kunna motsvara det enskilda bostadsföretagets behov av tjänster inom området teknisk förvaltning har nya avtal utvecklats som ger möjlighet att plocka samman tjänster enligt olika delavtal till ett avpassat förvaltningspaket.

Styrelse- och boendekontakter är viktiga frågor för att hålla ett bostadskooperativt intresse vid liv i en bostadsrättsförening.

Ett avtal inom teknisk förvaltning är att biträda ett bostadsföretag i styrelsearbetet och därvid verkställa styrelsens beslut, ordna sammankomster, boendeinformation, kontakter av olika slag, fakturaattester, ordningsfrågor, turordningslistor, anskaffande av hyresgäster, avhyssning, studie- och fritidsverksamhet osv. Driftavtal och avtal för personal- och arbetsledning utgör den egentliga kärnan i teknisk förvaltning. Ofta är det speciellt inom dessa områden som bostadsföretagen behöver utnyttja Riksbyggens kompetens.

Det drifttekniska avtalet innefattar teknisk rådgivning, driftteknisk tillsyn, kostnadsbevakning, förslag till besparingsåtgärder, handläggning av olika typer av leverantörsavtal, konsultupphandling och rådgivning om teknisk förvaltning till styrelsen, besiktning och försäkringsärenden.

Avtalet för personal- och arbetsledning är tillkommit för att ge bostadsföretag, som har egen personal, stöd i dessa frågor. Det innebär att Riksbyggen utöver den direkta arbetsledningen också handlägger personaladministrativa frågor åt styrelsen.

Underhåll

Riksbyggen åtar sig såväl att upprätta underhållsplaner som att följa upp dessa och se till att planerade åtgärder blir utförda. Härvid åtar sig förvaltningen att utföra samtliga led i processen utom det rena entreprenadarbetet.

Fastighetsskötsel

Riksbyggen åtar sig fastighetsskötsel antingen på entreprenad eller som samordnad fastighetsskötsel. I det sistnämnda fallet styrs verksamheten av en samrådsgrupp som är sammansatt av uppdragsgivarna och där Riksbyggens förvaltningspersonal är verkställande. Detta är alltså en kooperativ form av fastighetsskötsel.

Särskilda råd och anvisningar för förvaltning i Riksbyggen Brf Malmöhus nr 53

I föreningens styrelse ingår en representant från Riksbyggen. Denna representant bör vara tekniskt och administrativt utbildad för att kunna bistå styrelsen och föreningen med råd för genomförande av de förändringar i lägenheter och uteplatser som experimentet medger.

En särskild introduktion av styrelsen i projektets möjligheter till förändringar är synnerligen viktig och ges redan i form av bofakta till sökande i bostadskön.

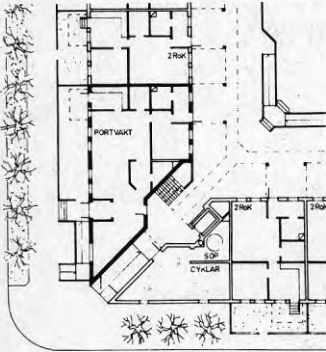
Kvarterets uppbyggnad med klart avgränsade närgårdar och ett gemensamt inre med kvartersgård, ger de boende möjlighet till social gemenskap på olika nivåer. En viktig uppgift för styrelsen i detta sammanhang är att arbeta för att samspelet mellan dessa nivåer (individ - gårdsgrupp - kvartersgrupp) fungerar.

Handbok över kvarterets uppbyggnad och möjligheter till förändring utformas som en katalog över typlösningar som generellt byggnadslov sökes för. Handboken skall utformas så att var och en bostadsrättshavare kan utläsa var gränsen går för utbyggnad, vilken typlösning m m som får tillämpas. Dessutom skall klart framgå hur ett fullt utbyggt grannförhållande ter sig för en boende och på så sätt undanröja framtida diskussioner om intrång, skydd sikt m m.

Denna handbok skall utgöra information redan före kontraktstecknande, alltså redan i skedet för sökande i bostadskön.

Hur går det till om jag som bostadsrättshavare vill bygga till ett halvrum?

- a. Bostadsrättshavaren kontaktar styrelsen och beställer önskad åtgärd
- b. Styrelsen kontrollerar att byggnadslov gäller för åtgärden
- c. Styrelsen tar in anbud från entreprenörer och beräknar byggherrekostnaden
- d. Styrelsen undersöker finansieringsbilden



Utvidgad service för äldre kan samordnas med ökad service för alla boende i kvarteret i form av en "portvakt".

- e. Styrelsen redovisar tillägget till årsavgifter (kapital- och driftskostnader) för bostadsrättshavaren
- f. Bostadsrättshavaren accepterar det beräknade tillägget
- g. Styrelsen skriver kontrakt med bostadsrättshavaren
- h. Styrelsen beställer åtgärder av entreprenören
- i. Avstämning av de slutliga kostnaderna och eventuell justering av tillägget till årsavgiften

Utvidgad service

Ett tillämpningsområde för utvidgad service kan vara kooperativ hemtjänst som alternativ till hemtjänst i dess nuvarande form. I experimentprojektet har diskuterats alternativa verksamheter och som exempel har beskrivits gruppboende för äldre (se kap 4.3) som en trolig verksamhet i bostadsområdet.

Idéer och förslag i detta projekt rörande ovannämnda frågor, stämmer väl överens med vad som diskuterats och formulerats inom Riksbyggen-rörelsen, som tagit fram olika förslag till kooperativa samarbetsformer för sin bostadsförvaltning.

Utdrag ur utredningsrapport, Riksbyggen 1985, "Kooperativ utveckling" gällande kooperativa lösningar på "kommunala" uppgifter.

Inom hemtjänsten är intressenterna i första hand de boende och kommunen. Riksbyggen är därutöver intressent i egenskap av bostadsförvaltare och eventuell medverkande i hemtjänsten. Målen för hemtjänsten sammanfaller med vad som gäller för daghemsverksamheten med det begränsade undantaget att det här rör sig om ett socialt hemhjälpsmål enligt 20 § socialtjänstlagen, som handlar om socialnämndens skyldighet att verka för att äldre människor får det stöd och den hjälp i hemmet som de behöver.

Till skillnad från vad som är fallet beträffande barnomsorg ger inte hemhjälpsmålet utrymme för att låta en annan huvudman än kommunen svara för del av verksamheten. Kommunen kan inte underlåta att utöva sin myndighet och ge behövande den hjälp de är berättigade till. Obligatoriet har återverkningar på verksamhetens kooperativa karaktär.

Socialtjänstmålen är ovillkorliga vad angår hemhjälp. De kan inte under några omständigheter tillåtas modifieras eller ges en undanskymd plats i förhållande till andra mål vid organiseringen av verksamheten. De utsluter vad avser huvudman och ansvar en annan konstruktion än vad som kommunens äldreomsorg i övrigt har. Följden blir att det kooperativa målet kan sägas komma in på ett sidospår och endast ha någon viktig samband med vissa smärre verkställighetsuppgifter.

En ekonomisk-kooperativ förening skulle kunna vara aktuell även i detta fall. Lagen om ekonomiska föreningar ger tillräckligt stort utrymme för den anpassning av stadgarna som bl a socialtjänstlagen kan ge anledning till. Det måste därför bli frågan om en praktisk bedömning från fall till fall vilken form man ska söka för verksamheten. Vad som talar för en kooperativ lösning är det engagemang och den aktiva medverkan i verksamheten som en kooperativ organisation ger förutsättningar för. Inte minst när det är fråga om äldre människor är detta en aspekt som bör betonas mer.

6.4 SLUTSATSER

En principiell granskning av förutsättningarna för renodlade kooperativa lösningar på "kommunala" uppgifter visar att de hinder som finns är överkomliga. Analysen tillåter slutsatsen att en ev medverkan från Riksbyggen i kooperativa dellösningar - exempelvis via servicecentraler - med god vilja från berörda parter skulle kunna ske utan risk för målkonflikter. Slutsatsen är desto säkrare som Riksbyggens ambition är att kommunen ska ha rollen som styrande part i samarbetet.

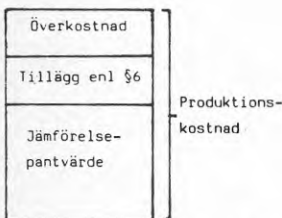
4.2 Finansiering



Om den beräknade produktionskostnaden väsentligt överskrider jämförelsepantvärdet lämnas inte bostadslån.

Statliga bostadslån är av avgörande betydelse för ekonomin vid ny- och ombyggnad av bostäder. För att få bostadslån måste man uppfylla vissa förutsättningar. En viktig förutsättning är att kostnaden inte får vara för hög.

I samband med prövningen av ansökan om bostadslån beräknas ett schablonvärde - jämförelsepantvärde. Om överkostnaden väsentligt överstiger jämförelsepantvärdet lämnas inte bostadslån.

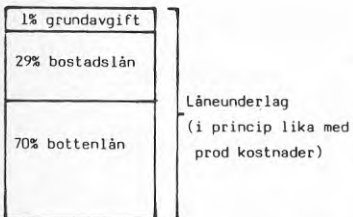


"Skäliga" merkostnader utgör ej hinder för statlig belåning.

Förberedelse för förändring; merkostnader

För experimentprojektet kan vissa merkostnader uppkomma som normalt inte beaktas i jämförelsepantvärdet. Därmed skulle det kunna bli problem med att få bostadslån. Det finns dock ett "andningshål" i lånebestämmelserna som i speciella fall kan ge ett tillägg till jämförelsepantvärdet. Detta beskrivs i §6 i Förordningen om beräkning av låneunderlag och pantvärdet (BLP). Beslut om sådant tillägg lämnas av Bostadsstyrelsen.

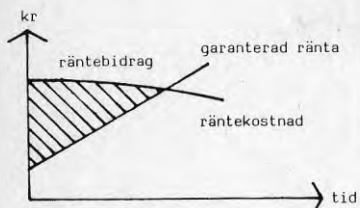
Den experimentbebyggelse som utarbetats i projektet "Föränderliga bostäder" och som beskrivs i denna rapport torde med hänvisning till uttalande som Bostadsstyrelsen gjort i samband med förhandsdiskussioner, vara kvalificerat för prövning av ett tillägg om det skulle visa sig behövt. Skäliga merkostnader borde alltså inte utgöra några hinder för statlig belåning.



Till bostadsrättsföreningar lämnas bostadslån med 29% av låneunderlaget medan prioriterade bottenlån lämnas till 70% av låneunderlaget.

I samband med nyproduktion lämnas sk produktionskostnadsbelåning, vilket innebär att produktionskostnader utgör underlag för belåning (låneunderlag).

Till bostadsrättsföreningar lämnas bostadslån med 29 % av låneunderlaget (under förutsättning bl a att föreningen har kommunal insyn) medan prioriterade bottenlån lämnas till 70 % av låneunderlaget.



Staten subventionerar räntekostnaderna för såväl bostadslånet som bottenlånet med ett räntebidrag, som grovt sett utgör skillnaden mellan den verkliga räntan och en garanterad ränta.

Staten subventionerar räntekostnaderna för såväl bostadslån som bottenlån med ett räntebidrag som grovt sett utgör skillnaden mellan den verkliga räntan och en garanterad ränta. Den garanterade räntan är 2,6 % första året för att sedan trappas upp med 0,25 procentenheter varje år.

Bostadslånet amorteras under 40 år varav de 5 första åren är amorteringsfria. Bottenlånet amorteras enligt en serieplan. Den genomsnittliga amorteringen blir 0,05 % per år.

Ev merkostnad	Grundavgift
Normalproduktionskostnad	Kapitalutgift 2,65%

Eventuell merkostnad för stomsystem m m medför ökad kapitalutgift.

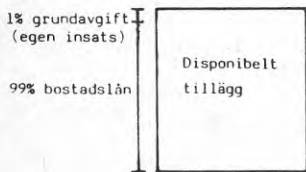
Första året blir kapitalutgifterna (ränta + amortering) för bostadsrättsföreningen ungefär 2,65 % x produktionskostnaden x 99 %. Eventuell merkostnad för stomsystem m m medför alltså en ökad kapitalutgift som motsvarar 2,65 % av merkostnaden. I det fall en sådan merutgift för de boende inte motsvaras av betalningsvillighet för ökad flexibilitet måste andra stödformer sökas.

Framtida till- och ombyggnad

Disponibelt tillägg	Låneunderlag
Produktionskostnad	

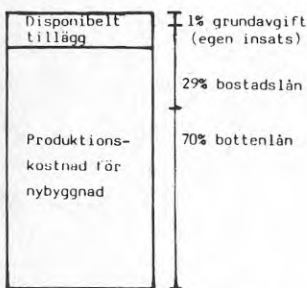
Finansiering av framtida utbyggnader kan ske med ett tillägg till låneunderlaget redan i samband med nyproduktionen.

Finansiering av framtida utbyggnader kan enligt medgivande av bostadsstyrelsen ske så att man gör ett tillägg till låneunderlaget i samband med nyproduktionen. Detta tillägg betalas ut till föreningen i samband med de framtida utbyggnaderna. Tillägget kan disponeras inom 10 år efter slutligt lånebeslut för nybyggnader och tillbyggnaderna bör i största möjliga utsträckning samordnas så att antalet utbetalningar begränsas. Räntebidraget anpassas till det ursprungliga lånets villkor. Tillägget fördelas på de olika lägenheterna i samband med preliminärt lånebeslut.



För att förenkla administrationen kring den kommande lånehanteringen lämnas inte bottenlån för tillbyggnaderna utan endast bostadslån som istället utgör 99% av det disponibla tillägget.

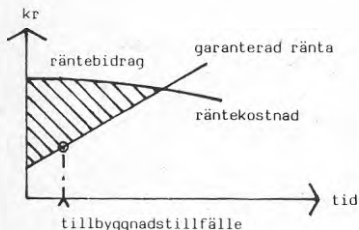
Bostadsrättsföreningen har genom den ovan skisserade lånekonstruktionen tillförsäkrats en förmånlig finansiering av tillbyggnaderna som annars varit svår att åstadkomma med de regler som f n gäller för statliga bostadslån till ombyggnad. Dessutom har en förenklad hantering uppnåtts. I syfte att ytterligare förenkla administrationen kring den kommande lånehanteringen lämnas inte bottenlån för tillbyggnaderna utan endast bostadslån som istället utgör 99 % av det disponibla tillägget.



Detta innebär att bottenlån måste lämnas med mer än 70% av produktionskostnaden i samband med nyproduktionen.

Detta innebär att bottenlån måste lämnas med mer än 70 % av produktionskostnaden i samband med nyproduktionen. Denna lösning har dock visat sig möjlig under förutsättning att borgen lämnas som säkerhet för lån utöver den normala låneandelen.

Inom ramen för ett maximalt tillägg kan alltså kostnaderna för tillbyggnaderna finansieras till 99 % med bostadslån. Kostnader härutöver får bostadsrättshavarna betala kontant. Kapitalutgiften för en tillbyggnad t ex år 4 blir: $2,6\% + 3 \times 0,25\% = 3,35\%$.



Kapitalutgiften för en tillbyggnad beror av tidpunkten för uppförandet.

Låneunderlaget kan enligt §6 i BLP beräknas på annat sätt än normalt om en byggnad "väsentligt avviker från traditionell utformning...för att ge särskilda kvaliteter i något angeläget avseende", och/eller vid experimentprojekt.

Åtgärder som underlättar framtida lägenhetsförändringar kan motivera ett tillägg i detta projekt såsom skett i andra projekt.

Det unika i projektet "Föränderliga bostäder" ligger i de förberedda möjligheterna att bygga till alla lägenheter och syftet att härmed stödja den sociala process som tidigare beskrivits. Detta är ett experiment i den mening som avses i §6 i BLP. Därmed föreligger ännu en anledning att i detta projekt tillämpa denna paragraf.

4.3 Gruppboende i Lindeborg

Stabilt och aktivt boende

Som anges i inledningen är boendet en föränderlig process som sker inom den byggda strukturens ramar. För att kunna tillfredsställa olika behov av funktionell, social eller psykologisk natur bör boendet kunna påverkas och förändras.

Ett stabilt boende som det anges i detta projekt utgår ifrån behovet av kontinuitet och trygghet i ens närmaste miljö samt att kunna bo kvar där man rotat sig, trots att ens bostadsbehov på olika sätt förändrats.

Ett aktivt boende utgår ifrån behovet att vara delaktig i det som sker omkring en. Att känna att det är meningsfullt att engagera sig i sin boendemiljö, att som individ tillåtas sätta sina spår i bebyggelsen och som grupp tillåtas manifesteras sitt samarbete i form av medverkan i påtaglig förändring i boendet och dess kringverksamhet.

På idéstadiet till detta projekt talades det om vikten av ett varierat innehåll i bebyggelsen. Man undersökte strukturens kapacitet att hysa verksamheter av olika slag främst social service som förskola och gruppboende för olika kategorier (ungdomar, handikappade, äldre).

I detta kapitel belyses möjligheterna för boende och gruppboende för äldre inom experimentbebyggelsen i Lindeborg. Detta har framstått som särskilt intressant att utveckla vidare, då det inom detta område råder stor aktivitet på många nivåer (pågående forskningsprojekt, försök med utflyttning av äldre från institutioner i Malmö kommun, statliga riktlinjer m m).

Förlängt kvarboende för äldre

Boende och gruppboende för äldre kan organiseras på många olika sätt, från ett normalt lägenhetsboende med tillgång till viss extra service till det mera institutionslika boendet med ständig tillgång till personal och speciella vårdresurser.

En möjlighet till förlängt kvarboende för äldre inom respektive kvartersområden förutsättes vara en integrerad verksamhet mellan hemsjukvård och social hemtjänst i arbetet med den enskilde vårdtagaren.

Utän att i alltför hög grad gå in på detaljer för de olika boendeformerna rymmer detta projekt en rad varianter. Faktorer som förväntas påverka kvarboendet för äldre bedöms vara ökad flexibel fysisk planering samt övrig service, samsättningsmöjligheter och kulturaktiviteter inom kvartersområdet. En annan väsentlig faktor kan vara hur förutsättningarna för olika organiserade och oorganiserade intressen ges möjligheter att samverka omfattande bl a psykosociala behov som gemenskap, trygghet och meningsfulla aktiviteter.

På längre sikt bör ambitionen vara förlängt kvarboende. Gruppboende för äldre bör endast väljas för de fall det utgör den enda återstående möjligheten som alternativ till sjukhem eller långvård. Kvarboendet bör i första hand lösas genom att den egna lägenheten anpassas efter de med åldern förändrade behoven eller att man erbjuder möjligheten att inom kvarteret flytta till speciellt utrustade lägenheter.

Ökad service för äldre bör också kunna samordnas med ökad service för alla boende i kvarteret t ex genom en vaktmästare eller portvakt med engagemang både i den tekniska skötseln av fastigheten och den sociala servicen för de boende.

Mot bakgrund av att det för projektet "Föränderliga bostäder" framstått som väsentligt att särskilt beakta möjligheterna för förlängt kvarboende genom att den egna lägenheten anpassas efter de med bl a åldern förändrade behoven eller att man erbjuder möjligheter att inom kvarteret flytta till speciellt utrustade lägenheter eller eventuellt gruppboende för äldre ges projektet en speciell anknytning till aktuell bostadssocial målsättning.

Projektet "Föränderliga bostäder" kan med ovan angivna synpunkter belysas ur olika betraktelsesätt vilket sammanfattningsvis kan struktureras med utgångspunkt från att skapa:

- möjligheter för flexibel fysisk planering av dels den privata bostadsdelen dels den gemensamma lokalresursen med hänsyn till ett succesivt förändrat behov för den boende särskilt om denne är äldre och ofta får ökade krav på tillgänglighet till och i boendet
- förutsättningar för en social acceptans till ökat kvarboende för bl a äldre mot bakgrund av att det ökar behovet av medverkan från hemsjukvård och social hemtjänst där förutom den enskilde boende/vårdtagaren, även kringboende och anhöriga kan få ett förändrat engagemang
- möjligheter för en ökad samverkan mellan organiserade och oorganiserade intresseområden genom förändrad fysisk planering, vilket förväntas skapa en bättre boendemiljö
- bättre förutsättningar för positiva samband mellan formella och informella kontakter där bl a den fysiska förändringen kan leda till intressekonflikter mellan närboende
- möjligheter för ändrade generella förutsättningar avseende boende som p g a ålder, sjukdom eller handikapp har särskilda behov

Kvarboende och gruppboende

Kvarboende och gruppboende för äldre kan planeras på många olika sätt från ett normalt lägenhetsboende, "förstärkt ordinärt boende", servicelägenhetsboende till ett gruppboende.

Förstärkt ordinärt boende omfattas av sådant boende som har servicehusets kapacitet att ge dygnet-runt-trygghet, omsorg och vård.

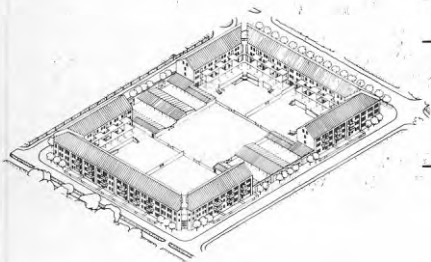
Skillnaden mellan förstärkt ordinärt boende och servicelägenhetsboendet är i detta sammanhang bara att socialnämnden har inflytande över inflyttningen i servicelägenheterna.

Dagcentral betecknar oftast en förhållandevis större lokal, som kan utnyttjas av alla kringboende. Bibliotek, café och hobbyverksamhet är annan service som inte sällan återfinns i dessa lokaler.

Kvarterslokal, mindre än dagcentral, inrymmer oftast t ex möjligheter för de fackliga organisationernas, studieförbundens och föreningslivets utbud av varierat innehåll anpassat till även pensionärernas behov.

De mindre **områdeslokaler** kan ges en central funktion för de människor som behöver mycket stöd och hjälp för att bo kvar i det egna hemmet. Dessa områdeslokaler kan fungera som en enkel träffpunkt där man kan läsa tidningar, äta en enkel bit mat, dricka kaffe och prata en stund, spela kort o s v. Andra kan ha karaktären av dagvårdlokal - gäller särskilt för de områden där det finns personer med åldersdement beteende - med inslag och behov av t ex minnesträning.

De slutna kvarteren ger en rumsligt och socialt gripbar miljö.



Entrégångarna ger förutsättningar för ökat kvarboende.

Till boendet för äldre kan också knytas en möjlighet till närservice i **dagcentraler**, **kvarterslokaler** eller **områdeslokaler**.

Dessa olika lokalfunktioner skall ej uppfattas separat utan kan naturligtvis kombineras efter behov och varierar utifrån de boendes önskemål och de lokalmässiga förutsättningarna i de enskilda fallen. Till samtliga fall kan naturligtvis knytas en utökad service från förvaltningsfunktionen för fastigheten/kvarteret genom en vaktmästare eller portvakt med engagemang både i den tekniska skötseln av fastigheten, lokalerna och lägenheterna och den sociala servicen för de boende. I ovan nämnda lokaler kan t ex text-TV, områdesanknuten kabel-TV med t ex internmeddelande vara en naturlig del.

I detta projekt har dagcentralen, kvarterslokalen alternativt områdeslokalen betecknats med benämningen gemensamhetslokal för att därmed illustrera att denna inte ges en "definitiv" utformning utan är avsedd att kunna anpassas till de aktuella behoven. Dessutom förutsättes gemensamhetslokalen även omfatta de för boendet eventuellt erforderliga personalrum som bör lokaliseras utanför bostadsgruppen.

För att illustrera möjligheterna för ett ökat kvarboende för äldre inom ramen för projektet "Föränderliga bostäder" kan generellt framhållas

- att kvarterstrukturen med slutna kvarter ger ur social synpunkt en rumsligt "gripbar" gårdsmiljö, vilket kan påverka granngemenskapen
- att kvartersstrukturen förhindrar genomströmning av obekanta på gården till förmån för en positivare social kontakt för gårdens egna boende

Utformningen med entrégångar möjliggör med avseende på ökat kvarboende för äldre, positiva konsekvenser

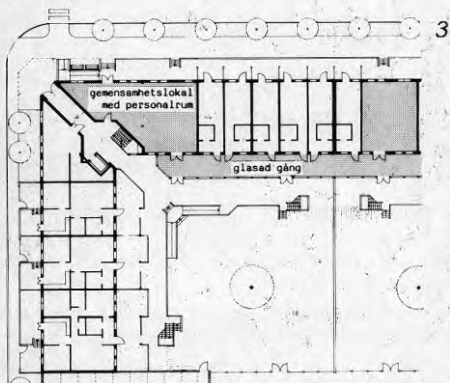
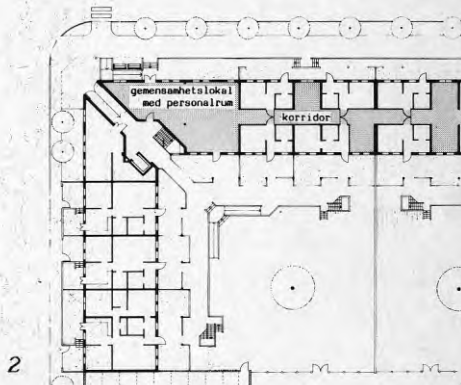
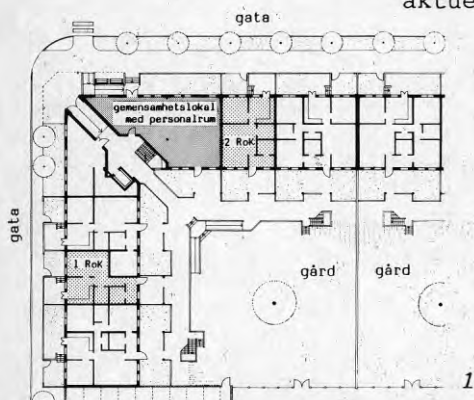
- enskilda mindre lägenheter kan vara spridda eller ligga i följd allt beroende på den servicenivå som eftersträvas för boende med extra behov av närservice från gemensamhetslokalen

- den enskilde boende kan förutom en uteplats erhålla en utbyggnadsmöjlighet som kan utnyttjas till extra boendeyta, alternativt förråd för t ex mobil handikappstol
- entrégången kan bli en tillgång för ökad kontakt och gemenskap med närboende.

Som framgår av redovisade planlösningar finnes också möjligheter till lokaler med den omfattning och det innehåll som tidigare angetts. Med ökat kvarboende för äldre blir det oftast mycket snart aktuellt med behov av social hemtjänst och/eller speciella vårdresurser.

Olika exempel på hur bostäder för äldre kan ordnas inom experimentbebyggelsen - från "normala" bostäder med kompletterande gemensam service till mer "institutionslikt" gruppboende.

Beträffande planering för förlängt kvarboende med behov av extra service alternativt gruppboende är det angeläget att beakta att detta sker i samråd med ansvariga för den lokalmässiga planeringen av aktuell service.



1. "Normala" 1:or eller 2:or med anpassad inredning. Lägenheterna kan fördelas enligt önskemål (på alla våningsplan), och även planeras för "förstärkt ordinarie boende" och som "servicelägenheter". Gemensamhetslokal med personalutrymmen kan vara öppen inte bara för äldre utan för alla i kvarteret.

2. Gruppboende med intern kommunikation för personal via inre korridor till gemensamhetslokal, vars integrerade anslutning till gruppboendena begränsar dess användningsmöjligheter för övriga boende.

3. Gruppboende med "intern" kommunikation för personal via glassång utanför den egentliga fasaden. Gemensamhetslokalen är i detta exempel mer öppen för användning av övriga boende - i första hand de med förstärkt ordinarie eller boende i servicelägenheter.

Statliga riktlinjer

Målet att äldre och även handikappade skall ges möjlighet att bo kvar i sin invanda miljö och leva ett så normalt liv som möjligt förutsätter att planering av boende, service och vård baseras på en bedömning av framtida behov av åtgärder inom det socialpolitiska respektive bostadspolitiska områdena.

Äldre personer har många gånger sammansatta behov som förutsätter både sociala och medicinska insatser vilket nödvändiggör ett nära samarbete mellan sociala äldreomsorgen och sjukvårdens insatser samtidigt som det krävs en nära samordning mellan den socialpolitiska och den bostadspolitiska planeringen.

I den hälsopolitiska propositionen (1984/85:181) betonas bl a betydelsen av goda sociala boendemiljöer där det finns förutsättningar för samspel och gemenskap mellan människor liksom goda möjligheter att påverka den egna livsmiljön. I proposition (1984/85:142) om förbättrade boendeförhållanden för gamla, handikappade och långvarigt sjuka föreslås en rad olika åtgärder för att skapa bra bostäder och goda bostadsmiljöer.

Nya idéer tränger oftast långsamt igenom inarbetade rutiner på institutioner. Institutioner finns byggda och personal är anställd för att vårda de människor som finns där. Nya erfarenheter visar emellertid att t ex gruppboende och annat enskilt och kollektivt boende kan ge service och omvårdnad på annat sätt än genom boende på ålderdomshem eller sjukhem med helinackordering.

Att äldre skall ges möjligheter att bo kvar hemma understryks starkt i socialutredningen samt i propositionen och lagen om socialtjänst. I den senare framhålls bl a att äldres behov av ändamålsenliga bostäder måste beaktas i kommunernas bostadsförsörjningsprogram samtidigt som man betonar en helhetssyn som berör inte bara lägenheterna och deras standard utan också den yttre miljön och de sociala förhållanden som råder inom ett bostadsområde.

För vissa grupper prövas kollektiva boendeformer som alternativ till institutionsvård. Ett sådant boende kan utformas som en grupp privata bostäder kring vissa gemensamma utrymmen.

I sådana kollektiva boendeformer får mindre avsteg från gällande krav på utrustning- och utrymme-standard göras (exempelvis mindre köksutrustning eller något mindre yta) under förutsättning att de kompenseras av intilliggande gemensamma utrymmen och gemensam utrustning.

Den bostadsgrupp som på detta sätt delar de gemensamma utrymmena får inte överstiga 6 lägenheter.

Boendet skall vara ett fritt valt alternativ bland andra boende- och vårdformer för den enskilde. Det skall vara motiverat av att denna form av boende ger de bästa förutsättningarna för vård och omsorg för den enskilde.

Bostadsgruppen skall ligga i vanliga bostadshus och inte samlokaliseras med andra bostäder av liknande slag. Detta för att undvika en institutionsprägel.

Bostadsgruppen skall utformas så att entrédörrar till de privata bostäderna inte vetter mot gemensamma rum.

Personalrum bör lokaliseras utanför bostadsgruppen bl a för att en bättre flexibilitet i fråga om personal- och vårdinsatser skall kunna uppnås och institutionsprägel kunna undvikas (personalrum berättigar inte till räntebidrag).

Bostaden skall planeras och utformas för flexibel användning. Genom smärre förändringar skall bostaden kunna utnyttjas för vanligt boende eller för andra grupper som önskar ett kollektivt boende.

Även i kollektiva boendeformer uppläts bostaden med hyresavtal av normalt slag direkt med den boende.

Ytterligare exempel på ändringar i bostadsfinansieringsförordningen som gäller kollektiva boendeformer som alternativ till institutionsvård ges i detta utdrag ur förordningens §2 punkt 1.1.2.

Bostadsfinansieringsförordningen som styrmedel

Med anledning av riksdagens beslut (prop 1984/85:142) har bostadsfinansieringsförordningen ändrats (BOFS 1985:45, BFF 340). Ändringarna avser grundläggande krav för belåningsbara utrymmen och innebär i huvudsak att följande krav införs i paragraftexten

- bostäder skall vara fullvärdiga bostäder
- bostäder skall vara avsedda för permanent bruk
- självständigt boende skall vara garanterat

Ovanstående krav är relevanta förutsättningar för bl a olika boendeformer för äldre.

Attityder och förändringsarbete

Att pröva nya möjligheter som detta projekt syftar till kan ha sina svårigheter. Ett problem med hänsyn till äldreomsorgsplaneringen är att det saknas helhetssyn på genomförandeprocessen. Förändringsarbetet ur verksamhetssynpunkt bör ske parallellt med planarbete både beträffande stads- och byggplaneringsarbete.

Förändringsarbete kan möta både motstånd och entusiasm. Motstånd grundar sig ofta på rädsla snarare än ovilja. Rädslan för det nya och oprövade kan komma både från personal, pensionärer, anhöriga och allmänhet.

Förändringsarbete går långsamt och bör oftast göra så, då det möjliggör en succesiv kunskapsökning och "inläring". För att minska förändringsmotståndet bör man tidigt försöka få med alla berörda för att få ett aktivt deltagande i förändringsprocessen. Ett aktivt deltagande från berörda minskar bl a risken för missförstånd, bristande information och ointresse.

Beteckningen "äldre" människor omfattar åldrar mellan ca 60 upp till 100 år. Det kan därför vara stora skillnader beträffande individens hälsotillstånd, intressen och anhörigsituation. Trots detta styrs attityder till äldre oftast av en scablonartad uppfattning om deras behov.

Att öka kunskapsnivån hos alla berörda innebär att man på olika sätt påverkar deras attityder. Attityder är oftast av mycket sammansatt natur vilket kan innebära att förändringsarbetet upplevs som otillräckligt. En anhörigs attityd förändras ofta när denne blir personligt engagerad genom att den äldre blir sjuk eller på annat sätt får förändrade förutsättningar att klara sig själv.

Försöksverksamhet i nya former är därför ett tillskott till kunskapsutvecklingen och möjligheterna för ett fortsatt förändrings- och utvecklingsarbete. Projekt "Föränderliga bostäder" visar på en väsentlig förutsättning för en sådan verksamhetsförändring, nämligen flexibel planering för bostäder.

Den fysiska planeringen, dess flexibla möjligheter, löser inte alla problemen för en bättre äldreomsorg men den skapar nya möjligheter till en positiv förändring genom att bl a sätta den äldre och dennes egen boendesituation i ett nytt perspektiv.

AVSLUTNING

Att möta människors förändrade bostadsbehov med att erbjuda nya bostäder på annan plats är en mycket drastisk metod. Om man i så stor utsträckning som möjligt istället kunde få de förändrade bostadsbehoven tillfredsställda inom den bebyggelse man etablerat sig i borde detta ur många synpunkter vara bättre. Att direkt kunna påverka och förändra sitt boende har av hävd hört samman med småhusboende och enskilt ägande. I projektet "Föränderliga bostäder" ställdes frågan om inte detta skulle kunna vara självklart även för boendet i flerbostadshus och med ett mer sammansatt ägande, bostadsrätt.

Så långt experimentbebyggelsen nu utvecklats - till förslagshandlingar med tillhörande förvaltnings- och finansieringsmodell - kan vi inte se några stora hinder för detta (utom den allmänna trögheten och motståndet mot att pröva nya vägar). Förslaget redovisar bostäder i tämligen "normala" hus (men med extra kvaliteter) till "rimliga" kostnader och för "vanligt" folk. Om dessa kvaliteter - att kunna påverka och förändra sitt boende - verkligen efterfrågas kan de även tillföras boendet i flerbostadshusen. Med en noggrann planering och med måttliga byggnadstekniska förberedelser kan man klara detta (se kap 2.3). Det visar sig också möjligt att lösa det inom de regler som gäller för upplåtelse med bostadsrätt och statlig belåning (se kap 4.1 och 4.2).

Detta förslag har fått sin speciella utformning för Lindenberg. Grundtankarna är emellertid giltiga i många situationer från byggnadsuppgifter i komplex innerstad till kompletterings- eller nybebyggelse i förortsmiljö.

Vårt förslag till experimentbebyggelse innehåller en hel provkarta på kvaliteter. Det återstår att se hur mycket av detta som är möjligt efter lånegranskning och upphandling. En given fortsättning på detta projekt är att följa upp dessa frågor. Längre fram måste man också söka belägg för vårt påstående att man med fysiska medel kan stödja de sociala processer som skulle leda till ett stabilt och aktivt boende. När bebyggelsen befolkats och använts under en längre period bör man försöka utvärdera de olika förberedelserna för förändring som gjorts. Vilka möjligheter har använts och hur, och om några inte utnyttjas, vad är orsaken ...?



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 840072-8
från Statens råd för byggnadsforskning till Riksbyggens
bostadsrättsförening Malmöhus nr 53, Malmö.**

R14: 1987

ISBN 91-540-4698-X

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6707014

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

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

Cirka pris: 39 kr exkl moms