



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.



**Pilotprojekt Björkskatan
i Luleå**

**En fallstudie av projektorganisation
vid ett bostadsområdes tillkomst**

**Swen Ekeström
Thord Gustafsson
Gun-Britt Johansson**

R24:1981

PILOTPROJEKT BJÖRKSATAN I LULEÅ

En fallstudie av projektorganisation
vid ett bostadsområdes tillkomst

Sven Ekeström
Thord Gustafsson
Gun-Britt Johansson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 781468-0
från Statens råd för byggnadsforskning till Avd. för
Kommunal anläggningsteknik, Luleå Tekniska Högskola.

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

R24:1981

ISBN 91-540-3456-6

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1981 151365

INNEHÅLL

FÖRORD	5
SAMMANFATTNING	7
1 INLEDNING	9
2 PROBLEMFÖRMULERING, SYFTE OCH AVGRÄNSNINGAR . . .	11
3 METOD	13
3.1 Använda metoder	13
3.2 Motivering till använda metoder	13
3.3 Tillförlitligheten av de valda metoderna och källorna	14
4 STADSDELEN BJÖRKSKATAN I LULEÅ	15
4.1 Luleå under 70-talet	15
4.2 Björkskatans tillkomst	16
5 KOMMUNENS HANDLINGSUTRYMME	21
5.1 Styrfaktorer	21
5.2 Tomt- och grundberedningskostnader	21
5.3 Byggnadskostnader	23
5.4 Andra styrfaktorer	25
5.4.1 Allmänt	25
5.4.2 Exempel på en "marknadsanpassad" styrfaktor . . .	25
6 ORGANISATION	27
6.1 Bakgrund	27
6.2 Projektadministration	27
6.3 Kommentarer om projektadministrationen	29
6.4 Referensgruppen	30
7 KOMMERSIELL SERVICE	33
7.1 Kommersiell service i Luleå	33
7.2 Kommersiell service på Björkskatan	34
8 BJÖRKSKATA CENTRUM - EN INTEGRERAD CENTRUMANLÄGGNING	35
8.1 Bakgrund	35
8.2 Diskussionen i Luleå kommun	35
8.3 Björkskata centrum - hur det blev	37
8.4 Synpunkter	37
8.4.1 Högstadieskolan	37
8.4.2 Fysisk planering/social planering	37
8.4.3 Kommersiell service och skolor i samma anläggning	38
9 LANDSTINGETS ANLÄGGNING	41
9.1 Allmänt	41
9.2 Planeringen	41
9.3 Synpunkter på planeringen	41
9.4 "Björkskatanförsöket" - vård i hemmiljö	42

10	SYNPUNKTER FRÅN BJÖRKSKATANS BEFOLKNING	43
10.1	Allmänt	43
10.2	Bakgrundsinformation om de boende	43
10.3	Yttre miljö	44
10.4	Service	45
10.5	Värdering av Björkskatan	46
11	LITTERATURLISTA	51
BILAGA 1	Projekt PM	55
BILAGA 2	Karta över Luleå	58
BILAGA 3	Karta över Björkskatan	59
BILAGA 4	Karta över Porsön	60
BILAGA 5	Karta som visar det smala vattendraget mellan Porsön och Björkskatan, samt gångbron och den planerade bilvägen	61
BILAGA 6	Björkskata centrum (karta)	62
BILAGA 7	Tidplan över planering och projektering av Björkskatan	63
BILAGA 8	Björkskata centrum - remiss till referensgrupp, nyttjare, kommunala instanser och övriga berörda	81
BILAGA 9	Sammanställning av remissvar	83
BILAGA 10	Förslag till åtgärder	87
BILAGA 11	Brev från HCK	89
BILAGA 12	Intervjumall	91

FÖRORD

Detta projekt är utfört vid avdelningen för Kommunal anläggningsmetodik vid Tekniska Högskolan i Luleå. Vi som har haft nöjet att arbeta med detta projekt, har genom projektets utformning som pilotprojekt haft goda möjligheter att diskutera runt metoder för framtida forskning.

Vi vill tacka de som hjälpte till att styra projektet i sin inledning så att vi sedan kunde begränsa oss. Tack till Ingemar Ahlstrand, Kerstin Maunsbach, Norbert Furlinger, Lars Hjärne och Bengt Johansson. Vi vill också tacka alla här i Luleå som låtit oss fråga och fråga och.... speciellt tack till Håkan Hedman på planeringskontoret på Luleå kommun.

Luleå 1979-11-01

Sven Ekeström

Thord Gustafsson

Gun-Britt Johansson



SAMMANFATTNING

Björkskataprojektet är en pilotstudie som ska ge oss kunskap om metoder vid planering/projektering av nya stadsdelar samt kunskap om metoder för forskning inom detta område. Projektet ska även peka på intressanta forskningsområden.

Projektet har genomförts i olika faser. Först studerade vi det handlingsutrymme som Luleå kommun hade, då Björkskatan planerades. Vi fick på detta sätt reda på vilka faktorer som styrte Björkskatans tillkomst och utformning.

Handlingsutrymmet styrs av en mängd olika faktorer. Ekonomi går som en röd tråd genom det som händer. I rapporten finns en redogörelse för hur man ändrar dispositionsplanen, för att klara av att bygga Björkskatan inom de ekonomiska ramarna.

Under den tid som Björkskatan byggdes kom beskedet om att Luleå inte skulle få något Stålverk-80. Detta förde med sig att bland annat ett mindre område med flerbostadshus byggdes klara och lades i malpåse för att öppnas senare. Det medförde också att på ett område med flerbostadshus stoppades bygget då grunderna var gjutna. Efter ett par år byggde man radhus på dessa grunder. Denna stora förändring visar att det är möjligt att även i ett relativt sent skede förändra en områdesplan.

Den organisation som finns för ett visst projekt är viktig för resultatet. Vi har studerat organisationen genom att läsa protokoll och intervjua inblandade personer. Organisationen kan grovt sägas bestå av olika nämnder, projektgrupp och referensgrupper. Vi har bland annat närmare analyserat en referensgrupp. Den grupp vi valde att studera var handikapporganisationerna. För att se hur de lyckats med sin uppgift tog vi hjälp av ett par handikappade för att testa stadsdelen. Vi anser att handikapporganisationerna i sina remissvar inte alls belyst de frågor som varit väsentliga för att få området bättre handikappanpassat.

Vi anser att om det ska vara något reellt värde med att ha referensgrupper, så måste dessa besitta kunskap nog för att bedöma områdesplaner. De bör kunna läsa områdesplaner och kunna komma med synpunkter på sociala konsekvenser av olika fysiska lösningar. Det kan annars lätt hända att referensgrupperna bara finns med för att det ska se demokratiskt ut.

För att få en värdering av hur stadsdelen fungerar då den färdigställts har vi intervjuat boende. Även om antalet intervjuer i ett pilotprojekt är relativt få, så anser vi att de har gett oss en ganska bra bild av området. De vi pratat med är mycket nöjda och pekar på olika fördelar i jämförelse med andra stadsdelar.

Upplåtelseformerna på Björkskatan skiljer sig avsevärt från Luleå i övrigt. Björkskatan domineras av enbostadshus och de flerbostadshus som finns på Snövägen upplåtes endast med bostadsrätt. Detta har medfört att sammansättningen av boende avsevärt avviker från övriga Luleå. Den inflyttning som nu sker till Björkskatan pekar på att Björkskatan i framtiden i ännu högre grad kommer att avvika från Luleå i övrigt. Det finns således en risk för att det "populära" bostadsområdet Björkskatan medför negativa effekter för andra stadsdelar.



1 INLEDNING

Hur en stadsdel ska se ut för att passa dem som bor i den är en fråga som aldrig entydigt kan besvaras. Vi lever i ett föränderligt samhälle och våra värderingar av miljön förändras med tiden. Det är på grund av detta viktigt att man studerar metoden för framtagandet av våra stadsdelar, metodik för planering och projektering, så att vi kan bygga stadsdelar som kan anpassas efter våra förändrade behov. Hur statisk behöver planeringen vara, kan man förändra under projekteringen, under byggnadstiden och under den långa tid då ett område brukas?

Det går att rent tekniskt förändra en redan byggd stadsdel. Hur gör man för att förändra en stadsdel så att den kommer att passa dem som bor eller ska bo där? För att få kunskap om hur man ska arbeta med forskning kring ovanstående frågor har detta projekt "Pilotprojekt Björkskatan" utförts.



2 PROBLEMFÖRMULERING, SYFTE OCH AVGRÄNSNINGAR

I samband med de inledande diskussionerna om detta projekt till-sattes på initiativ från BFR en vetenskaplig referensgrupp. Med underlag från referensgruppens diskussion formulerades ett projekt-PM (Se bilaga 1). Ur detta PM är följande syfte hämtat:

"Detta pilotprojekt förväntas ge de kunskaper om metoder och problem som behövs för att göra fortsatta studier om hur skedesindelningen i kommunal planering bör göras och hur man bör arbeta för att förbättra redan byggda områden."

I samma projekt-PM finns avsnitt om problemformulering ur vilken följande tre frågor hämtats:

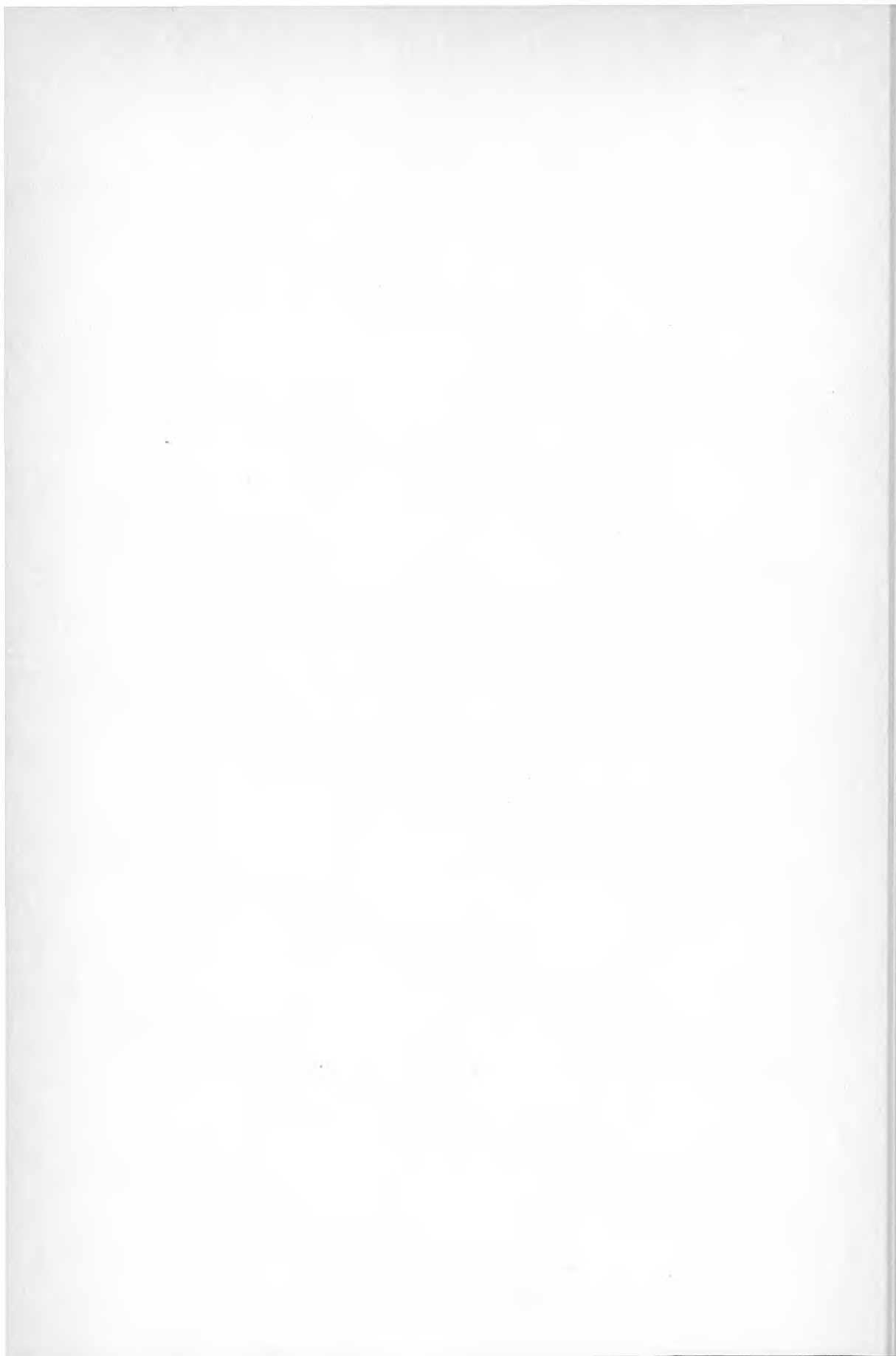
- "1 Vilket handlingsutrymme hade kommunen då Björkskatan planerades?
- 2 Vilken organisation hade kommunen då Björkskatan planerades?
- 3 Hur uppfattar de som bor på Björkskatan sin stadsdel?"

Det är naturligtvis inte möjligt att i ett så här kort projekt, som dessutom är ett pilotprojekt, studera kommunens totala handlingsutrymme i ett stort antal variabler. Vad vi däremot ville göra och också har gjort, är att se på några av de mest avgörande variablerna och på vilket sätt de inverkar. Vi har vidare studerat vilken metod vi bör arbeta med för att studera det kommunala handlingsutrymmet.

Då det gäller organisation har vi naturligtvis tittat på hela organisationen för projektet Björkskatan. Detta behövdes, eftersom vi var tvungna att se på hela projekteringskedet, för att få veta hur olika beslut tillkommit och i vissa fall hur de förändrats innan de blivit genomförda.

Att det är de boende i en stadsdel som bäst kan avgöra hur en stadsdel i verkligheten fungerar är naturligt. Vi har använt oss av åsikter om Björkskatan från de som bor där, då vi ville se hur stadsdelen fungerar. Vi har inte i detta pilotprojekt studerat varje bit av stadsdelen.

Vi har tittat på några olika delar som till exempel gångstråk, snöröjning, fördelning mellan olika bostadsformer. Vi har själva valt vad vi velat studera. Idéerna till detta har vi fått fram vid samtal med i första hand de som bor och/eller arbetar på Björkskatan.



3 METOD

3.1 Använda metoder

För att få svar på de tre huvudfrågorna i problemformuleringen har dessa frågor fått brytas ned i frågor av mindre komplicerad natur. Detta är ett arbete som skett succesivt och nya frågor har kommit upp som resultat av tidigare ställda frågor.

Vi har använt oss av både primärinformation och sekundärinformation.

Primärinformationen har samlats in via intervjuemetoden. Vi har intervjuat personer från olika enheter inom Luleå kommunförvaltning samt HSB. De som idag arbetar på Björkskatan har också tillfrågats. Det har då främst gällt affärsanställda, lärare, ungdomsledare, fastighetsskötare och sjukvårdspersonal. Vidare har vi intervjuat personer som bor i olika områden av stadsdelen Björkskatan. Valet av intervjupersoner har gjorts helt subjektivt.

Vi har också använt oss av följande dokument:

- protokoll från kommunfullmäktige och kommunstyrelse
- protokoll från ledningsgruppen och projektgruppen
- protokoll från Stiftelsen Malmudden
- lagar och anvisningar

Som sekundärinformation har vi använt oss av litteratur och vissa tidningsartiklar (se bilagd litteraturförteckning).

3.2 Motivering till använda metoder

För att få fram kunskaper om hur det gått till då stadsdelen projekterades har vi fått studera protokoll från kommunfullmäktige, kommunstyrelse, ledningsgrupp, projektgrupp samt Stiftelsen Malmudden från tidsperioden november 1972 till december 1978. Detta har varit ett mycket tidsödande arbete, men protokoll ger noggrann kunskap om de beslut som tagits.

Vi har även fått komplettera informationen från protokollen med studium av vissa lagar och/eller anvisningar. Tyvärr innehåller inte protokollen fullständiga motiveringar till alla beslut. Vi har därför i vissa fall kompletterat med intervjuer för att få hela bakgrunden till ett visst beslut. Dessa intervjuer har gjorts med både representanter för Luleå kommun och HSB.

Eftersom vi inte bara skulle ta reda på hur det hade gått till då Björkskatan planerades, utan framför allt se på metoden för planering, behövde vi ta reda på hur stadsdelen fungerar i ett fortfarighetstillstånd. Som vi tidigare nämnt, så har vi intervjuat de som bor i området för att få veta hur de ser på Björkskatan. För att se hur en intresseförening fungerar som referensgrupp studerade vi de remissvar som kommit från handikapporganisationerna. Vi studerade sedan områdets handikappanpassning med hjälp av två handikappade, en blind och en rörelsehindrad. Därefter jämförde vi handikapporganisationernas svar

med vad vi fick fram från "våra" handikappade.

3.3 Tillförlitligheten av de valda metoderna och källorna

Protokollen är skrivna då besluten fattats och är därför helt överlägsna intervjuer då det gäller tillförlitligheten om historiska fakta.

Vi var medvetna om att följande problem skulle kunna uppkomma vid användning av intervjumetoden.

- intervjuareffekt intervjuaren påverkar respondenten eller tolkar svaren fel.
- instrumenteffekt intervjuaren använder flertydliga frågor, ledande frågor, vaga ord etc.
- respondenteffekt respondenten vill inte eller kan inte lämna korrekta uppgifter.

När det gäller intervjuareffekten har vi försökt att öka tillförlitligheten vid intervjuer med avseende på historisk kunskap genom att deltaga alla tre eller åtminstone två av oss. Då det gäller intervjuer om hur området uppskattas av dem som bor eller arbetar i det har vi i de flesta fall endast varit en intervjuare.

Vi har ansett instrumenteffekten som ringa då det gällt de historiska intervjuerna, eftersom frågorna i dessa fall oftast funnits formulerade i protokoll. Då det gäller intervjuerna på Björkskatan har vi använt oss av ett formulär. Formuläret testades på fyra personer innan den slutliga utformningen bestämdes. Frågeformulären har använts som en mall, som vi arbetat oss igenom vid intervjuerna. Vi har dessutom ställt vissa följdfrågor och i en del fall gett ytterligare information kring frågorna. Det senare kan ju både öka och minska instrumenteffekten, men vi anser att den ökade informationen var väsentlig.

Vi har även vidtagit vissa åtgärder för att försöka minska respondenteffekten. Vi har således

- lämnat information om projektets syfte och användning.
- garanterat anonymitet för alla intervjuade.
- försökt att kontrollera information genom att ställa samma frågor till flera, då det gäller de historiska intervjuerna.
- frågat oss själva om personerna kan ha någon speciell avsikt med att svara som de gjort på olika frågor.

Vi är medvetna om att det är svårt att få svar på vissa frågor, eftersom det inte är enkelt mätbara fakta vi är ute efter utan i stället olika personers värderingar av sin egen boendemiljö. Vi tror ändå att vi, genom att vi intervjuat boende i olika delområden och trots det ringa antalet, fått en god bild av stadsdelen.

4 STADSDELEN BJÖRKSKATAN I LULEÅ

4.1 Luleå under 70-talet

I Luleå kommun har det skett stora förändringar de senaste 10 åren. Vi ska i den här rapporten inte fördjupa oss i alla dessa förändringar. Inledningsvis ska vi dock ge en liten bild av läget i Luleå under 70-talet, för att kunna förklara de olika faktorer som inverkat på planering och projektering av stadsdelen Björskkatan.

Norrbottnen har under 50- och 60-talet varit ett utflyttningslän. Detta har naturligtvis även gett sig tillkänna i Luleå. En viss flyttning från Norrbottens inland till Luleå har dock medfört att befolkningsantalet inte sjunkit. Tvärtom har det hela tiden varit en liten befolkningsökning i kommunen.

År 1969 sammanslogs Luleå stad med Råneå och Nederluleå kommuner. I samband med sammanslagningen diskuterades också principer för den nya kommunens utbyggnad. Man utgick vid dessa diskussioner från följande

- en ny stadsdel bör ha cirka 7 000 (5-10 000) invånare. Detta behövs för att få underlag till
 - skolservice, två stycken 2-parallelliga låg- och mellanstadieskolor samt en 4-parallellig högstadieskola
 - varuhall plus en mindre butik (ett sk B-centra)
 - fritidsgård och idrottsplats
 - vårdcentral enligt landstingets krav (6-12 000 inv)
 - kollektivtrafik
- den dåvarande tomt och småhus- respektive bostadskön
- samt naturligtvis det faktum att den statliga belåningen skulle klara av att täcka mark och grundberedningskostnaderna

Resultatet av dessa diskussioner blev bland annat

- att fördelningen mellan enfamiljs- och flerfamiljshus skulle vara 40/60
- att flerfamiljshusen skulle byggas i max två våningar (gällde inte centrumanläggningar)
- att alla småhustomter skulle upplätas med tomträtt. Detta bland annat för att motverka spekulation
- att småhusbebyggelsen i nya stadsdelar till största delen skulle uppföras i gruppform. Detta för att undvika byggande av mycket stora "lyxhus" och påverka produktionskostnaderna i gynnsam riktning
- att kommersiell och social service skulle samlas i ett integrerat centrum, eventuellt kompletterat med någon servicebutik ute i området

4.2 Björkskatan tillkomst

Att bygga en stadsdel på det område där Björkskatan nu finns var inte någon ny tanke i Luleå. Redan före kommunsammanslagningen 1969 hade man i dåvarande Nederluleå kommun allvarligt funderat på att bygga en ny stadsdel på detta område. Tankarna var så långt framskridna, att man 1968 utlyste en tävling om områdets disposition. Det vinnande förslaget hade gjorts av arkitektfirman FFNS (Falk-Fogelvik-Nordström-Smas).

Området ägdes dock inte av Nederluleå kommun utan av ett antal privata markägare. Nederluleå kommun bestämde sig därför att satsa på en ny stadsdel på Porsön i stället för Björkskatan och köpte därför in hela Stor Porsön. Utbyggnaden av Björkskatan lades således på is. Senare köpte Skånska Cementgjuteriet upp Björkskataområdet.

I slutet av 1960-talet projekterades stadsdelen Hertsön. Anledningen till att man ville bygga en ny stadsdel öster om Luleå centrum var närheten till NJA, Luleås största arbetsplats. Stadsdelen är relativt stor med cirka 7 500 invånare. I området finns flerfamiljshus med hyresrätt, radhus och friliggande enfamiljshus. I stort sett samtliga friliggande enfamiljshus är gruppbyggda.

Den kommersiella servicen är koncentrerad till Hertsö centrum, utom en Servusbutik som ligger i områdets östligaste del. Hertsö centrum innehåller 2 butiker (ICA och Konsum), kiosk, post, bank, simhall, fritidsgård, kyrka samt högstadieskola.

Utbyggnaden av Hertsön startade 1970. På våren 1971 beslutade riksdagen att förlägga en teknisk högskola till Luleå. Efter många diskussioner mellan Byggnadsstyrelsen och Luleå kommun beslöt man att högskolan skulle byggas på ett område 4 km norr om stadskärnan, Porsön. Det var detta område som gamla Nederluleå kommun köpt in då de lade Björkskatan på is.

Den nya stadsdelen Porsön började planeras 1971. Då hade man åter börjat aktualisera planerna på stadsdelen Björkskatan. De båda områdena ligger relativt nära varandra, endast en relativt smal fjärd skiljer dem åt (se bilaga 5). Tanken var att vissa servicefunktioner skulle kunna göras gemensamma.

Porsön planerades få cirka 4 000 invånare. Stadsdelen har fem olika bostadsområden (se bilaga 4). Udden består av tvåvånings flerfamiljshus med hyresrätt. Lillön är namnet på centrumområdet. I detta centrum finns en affär (Hemköp), bank, post, tandläkare, vårdcentral, L-M skola, daghem, fritidshem, bibliotek och kyrka. Till Lillön hör också sex sexvåningshus med hyresrättslägenheter. I två av dessa hus finns ett stort antal så kallade dubletter, två rum med gemensamt kök och toalett. Dessa hyrs ut möblerade och är avsedda för studenterna på högskolan.

Området stranden består av tvåvånings flerfamiljshus med hyresrätt. Området Sundet består av radhus, kedjehus och friliggande enfamiljshus, samtliga gruppbebyggda. Olika byggnadsföretag har fått bygga ett mindre antal hus vardera. Området Berget består av radhus, parhus och friliggande småhus. Alla 209 husen är byggda av samma företag. Området är mycket enhetligt byggt.

Som framgår av beskrivningen ovan och av bilaga 4 är Porsön ett segregerat område, de olika bostadsformerna är placerade i olika delar av stadsdelen.

Som tidigare nämnts så hade man bestämt sig för att bygga ut Björkskatan i samband med att Porsön planerades. Detta fick till följd att man inte byggde någon högstadieskola på Porsön utan ansåg, att barnen på Porsön skulle gå i högstadium på Björkskatan. Läsåret 79/80 finns det på Björkskatan högstadium 3 paralleller med elever från Porsön. Detta betyder att högstadiet på Björkskatan har 7 paralleller, alltså en mycket stor skola. Enligt projektledaren från Porsön var den avgörande orsaken till att ej bygga högstadium på Porsön att det inte fanns någon lämplig tomtmark i centrum.

Själva projekteringsarbetet för Björkskatan startade i slutet av 1972. Då hade byggnationen inte startat på Porsön och Hertsön var inte färdigbyggt.

På försommaren 1973 informerades ledande personer i Luleå kommun, under tysthetslöfte, om att NJA hade planer på att bygga ett nytt stålverk med en produktion på 4 miljoner årston. Planerna avslöjades för allmänheten av TV i juli. Planerna gällde byggande av ett stålämnesverk, 2 masugnar, syrgasverk, sinterverk, utbyggnad av koksverket samt stränggjutningsanläggning.

Stålverk-80 skulle sysselsätta 2 300-2 700 personer, totalt för NJA år 1980 skulle det bli cirka 7 600 anställda. I genomsnitt skulle 1 200 man ha arbetat under byggtiden 1975-80, med en topp på 4 000 under det mest intensiva byggskedet.

Luleå kommun gjorde ett flertal åtaganden i samband med Stålverk-80. Man åtog sig att bygga hamnanläggningar, industriområde, vägar, VA-anslutningar till industriområdet samt att bygga upp den infrastruktur som behövdes för att ta emot den väntade befolkningsökningen.

Som framgår av tabellen nedan väntades före stålverksepoken en lugn befolkningsökning med 1 000 personer per år. Under den mest intensiva perioden 1974-76 trodde man på en ökning med cirka 15 000 på 5 år.

	73	74	75	76	77	78	79
KELP 73-77	60.8	61.8	62.8	63.8	64.8		
KELP 74-78		62.0	65.5	69.0	72.5	76.0	
KELP 75-79			64.3	68.2	71.9	75.6	79.3

Tabell 1. Planerad befolkningsökning i Luleå enligt KELP 73-77, KELP 74-78 och KELP 75-79. KELP betyder Kommunernas ekonomiska långtidsplanering.

Före beslutet om Stålverk-80 hade kommunen ett bostadsbyggande på cirka 500 lägenheter per år. Bostadsbyggnadsplanerna fick radikalt förändras i och med Stålverk-80 beslutet. Utbyggnadstakten ökades till cirka 2 000 lägenheter per år. Detta betydde att de två stadsdelar, Hertsön och Porsön, som var under ut-

byggnad fick färdigställas tidigare än beräknat samt att Björkskatan och ytterligare 3-4 områden behövde projekteras omedelbart.

Luleå kommun hade dålig markberedskap. Det gällde att snabbt få tag på mark. Eftersom det var så bråttom hade man inte tid att förhandla alltför länge, utan betalade vid något tillfälle överpris för att slippa utdragna diskussioner och processer. I ett par fall tvingades kommunen också begära expropriationstillstånd.

De nya stadsdelar som planerades var Hammaren, Södra och Västra Bensbyn samt Mulön. Hammaren ligger nordväst om Luleå, utmed Bodenvägen och i anslutning till Gammelstad. Hammaren började byggas 1976. (De övriga stadsdelarna har inte påbörjats).

Projekteringen av Björkskatan startade alltså i december 1972 (se tidplan i bilaga 7). De beslut om Stålverk-80 som kom på sommaren 1973 förändrade helt planerna på Björkskatans utbyggnadstakt. Behovet av bostäder de närmaste åren var oerhört stort och de stadsdelar som snabbt kunde färdigställas skulle omgående byggas klara. För Björkskatan betydde detta att hela stadsdelen skulle byggas ut i en följd.

Bara ett halvt år efter det att planerna på Stålverk-80 hade presenterats så började det komma kritik mot dem. Man ansåg från vissa håll inom industrin att satsningen i Luleå var för stor med tanke på de konjunkturbedömningar som gjorts. Denna kritik ledde fram till en första bantning av Stålverk-80. I början av 1976 presenterades en tredje bantad version av stålverket.

Från kommunens sida ansåg man då att denna förändring var så stor att det fanns anledning att göra justeringar i bostadsbyggnadsprogrammet. Man minskade då planerat antal färdigställda lägenheter per år från 2 000 till 1 800. Denna förändring gav dock endast marginella förändringar i Luleås byggnadsplaner. De nya stadsdelarna behövde byggas ut i högsta tempo, för att man skulle kunna klara av bostadsbyggnadsprogrammet.

Planerarna på Luleå kommun hade ingen enkel uppgift. Det gällde ju inte bara att bygga alla lägenheter, de skulle ju också försöka åstadkomma en bra boendemiljö. Den snabba utbyggnaden av kommunen medförde att de som arbetade på Luleå kommun var i en helt unik situation. De planerade nya stadsdelar på löpande band. Tyvärr var planeringstiden så kort att de inte kunde få erfarenheter av hur en stadsdel fungerade innan nästa skulle planeras.

Den 19 oktober 1976 fattade NJA:s styrelse beslutet att man skulle inrikta verksamheten den närmaste tiden på att erhalla lönsamhet för det nuvarande NJA med bibehållen sysselsättning. Planerna på Stålverk-80 lades på is. En månad efter det att NJA hade beslutat att stoppa Stålverk-80, beslutade kommunledningen att stoppa stora delar av bostadsbyggandet.

Det var ett mycket svårt avgörande som kommunledningen ställdes inför. Skulle man acceptera en mängd tomma lägenheter i framtiden eller skulle man hellre ta stor arbetslöshet bland byggnadsarbetarna? Regeringen tillfrågades om vilka synpunkter de hade, men något svar erhöles inte därifrån. Därför tog kommun-



Flerbostadshus i område 3.

För närvarande inte inflyttat på grund av överskott på bostäder.

ledningen själv det avgörande beslutet att stoppa produktionen. De avgörande faktorerna var dels kostnadsskäl och dels de sociala problem som en mängd tomma lägenheter skapar.

Trots detta drastiska beslut har Luleå, under de 3 år som gått, haft mellan 700-800 tomma lägenheter. Man har försökt att koncentrera de tomma lägenheterna till vissa hus som helt stängts igen. Detta har gjorts för att slippa kostnaden för uppvärmning och fastighetsskötsel av halvtomma hus. På Björkskatan har ett område helt nya tvåvåningshus på 128 lägenheter inte öppnats. De övriga stängda husen finns på Porsön.

Beslutet att stoppa utbyggnaden medförde att vissa hus i kommunen som endast var halvfärdiga plockades ned och att husgrunder som var gjutna inte skulle bebyggas. Värst drabbades den senast påbörjade stadsdelen Hammaren. På denna stadsdel lämnades ett par nästan färdigställda hyreshus och 43 husgrunder kvar. På Björkskatan lämnades 12 husgrunder till ett hyreshusområde i direkt anslutning till centrum.

Ett nedbantat bostadsbyggnadsprogram för Luleå kommun innebar följande för Björkskatan (se bilaga 3):

- delområdena 1, 2 och 3 byggdes helt enligt planerna. Detta gällde även för småhusen i område 4 och 5.
- 128 lägenheter i flerfamiljshus i område 3 "lades i malpåse".
- 12 husgrunder i område 6 skulle inte bebyggas.
- hela område 7 och 8 samt delar av 4 och 5 sköts på framtiden.

Dessa beslut medförde att Björkskatan skulle få en etappvis utbyggnad, först skulle 70 % byggas ut och några år senare de återstående 30 %. Man menade att detta var positivt för Björkskatan bland annat med tanke på belastningen på skolor och barnstugor.

5 KOMMUNENS HANDLINGSUTRYMME

5.1 Styrfaktorer

Den fråga vi här behandlar är:

- vilket handlingsutrymme hade Luleå kommun då Björkskatan planerades?

Denna fråga kan brytas ned på olika sätt. Handlingsutrymmet begränsas av många olika faktorer. Naturligtvis är det geografiska läget, topografiska förhållanden och dylikt grundläggande styrfaktorer. Ingen av de styrfaktorer som påverkar handlingsutrymmet verkar avskild från de andra, exempelvis vid dåliga grundförhållanden kan en väl utvecklad teknik göra det möjligt att bygga.

Vi har tyvärr inte haft tid att studera alla styrfaktorer, vilket hade gett en total bild av Luleå kommuns handlingsutrymme. Däremot har vi försökt att täcka in de väsentligaste variablerna.

5.2 Tomt- och grundberedningskostnader

De, som arbetar på kommun eller konsultföretag med att planera bostadsområden, har ofta god kunskap om vilka krav olika människor ställer på ett bostadsområde. De har också egna visioner om hur man skulle kunna utföra området så att det passar så många som möjligt. Även om det finns idéer om hur ett område ska utföras, så finns det begränsningar för det handlingsutrymme som en planerare har. Vi brukar t ex tala om att det måste finnas ekonomi i det som ritas.

Vi har konstaterat att ekonomin är en styrfaktor som påverkar de flesta andra styrfaktorer. Det ovan nämnda exemplet med dåliga grundförhållanden kan, som vi nämnde, eventuellt lösas med väl utvecklad teknik. Detta är dock endast under förutsättning att det inte kostar mer än vad låneunderlaget tillåter.

Vi ska här nedan orda något om hur ekonomin har styrt utformningen av Björkskatan.

Arbetet med Björkskatan startade i december 1972. Man utgick då från den dispositionsplan som FFNS hade gjort 1968. Dispositionsplanen bearbetades och i september 1973 fick NAB (Norrbottnenkommunernas arkitekt och byggnadskontor) i uppdrag att tillsammans med berörda parter upprätta en exploateringskalkyl över Björskataområdet.

Det bestämdes också att NAB skulle svara för bedömning av kommunala kostnader, medan HSB och SCG (Skånska Cementgjuteriet) tillsammans skulle svara för bedömning av byggherrens (Stiftelsen Malmuddens) kostnader.

Kalkylen redovisades för projektgruppen 731101. Underbelåningen var cirka 20 miljoner kronor vid ett belåningsvärde på 45 miljoner kronor. Man ansåg då, att kalkylen närmare skulle kontrolleras eftersom den hade utarbetats på osäkra underlag. Detta gällde bland annat mängdberäkningar, varför nu en terrängmodell

skulle utnyttjas för att få exaktare värden.

Efter utförd mängdberäkning presenterades en ny kostnadsbedömning för projektgruppen 731213. Denna visade en kvarstående underbelåning på cirka 9.5 miljoner kronor. Samtidigt föreslogs ett åtgärdsprogram för att erhålla balans mellan kostnad och belåning:

1) Undvika område med förbelastningskrav	1.5 milj kr
2) Möjlighet att spara på kommunikationer	0.5 milj kr
3) Möjlighet att öka exploateringsgraden beträffande radhus och även flerfamiljshus	2.0-4.0 milj kr
4) Normal detaljplanering	1.0 milj kr
5) Tekniska bearbetningar	1.5 milj kr
6) Administrativa åtgärder	2.5 milj kr

Projektgruppen beslöt att FFNS, NAB, SCG och Stiftelsen Malmudden gemensamt med stadsarkitekten skulle utföra översyn av dispositionsplan och kostnadskalkyl med hänsyn taget till föreslaget åtgärdsprogram.

När översynen redovisades för projektgruppen 740110 visade det sig att ett låneunderskott på cirka 10 miljoner kronor skulle uppkomma. Följande åtgärder föreslogs för att minska underbelåningen.

1) Minskning av överbyggnadstjocklekar inom vissa delar av området	1.0 milj kr
2) Samordning av kommunens och byggherrens VA-nät	0.5 milj kr
3) Byggnation undviks på dålig mark inom område 2	1.5 milj kr
4) Utbyggnad av det allmänna trafiknätet med AMS-bidrag	<u>2.5 milj kr</u>
	5.5 milj kr

Således en reducering med 5.5 miljoner kronor. Ytterligare åtgärder måste vidtas för att få balans mellan kostnad och belåning. Man föreslog till exempel att:

- våningsytan skulle ökas inom bibehållet område
- området skulle minskas med bibehållen våningsyta, vilket skulle innebära en förskjutning mellan flerbostadshus och småhus. Teoretiskt medför en omfördelning från 50/50 till 60/40 en kostnadsminskning med 4-5 miljoner kronor
- undvika byggnation på ytterligare områden än det som nämnts ovan under punkt 3

FFNS utförde en bearbetning av dispositionsplanen med hänsyn till ovanstående åtgärdsförslag. Planen visade nu följande förändringar:

- ingen byggnation inom område med dålig mark
- radhusens bredd hade minskat från 10 till 8 meter
- grupphuset i form av radhuslägenhet i ett och ett halvt plan med egen tomt hade förtätats något
- flerfamiljshusens våningsyta hade utökats

- detaljhöjdsättning hade visat att några av flerfamiljshusen i två våningar kunde bli suterränghus
- tvåvåningshusen vid centrum hade grupperats om och utformats med gårdar

Totalt innebar detta att belåningsunderlaget ökades med 4.5 miljoner kronor. Balans kunde då uppnås mellan kostnad och belåning.

Ovanstående presenterades för ledningsgruppen 740129.

Dispositionsplanen innehöll efter förändringen 10 100 rumsenheter fördelade på 5 300 i flerbostadshus och 4 800 i enfamiljshus medräknat de 700 rumsenheter i tidigare utbyggt område.

Exploateringskalkylen visade kostnader på 55 660 000 kronor och belåning enligt sökta belopp 53 960 000 kronor. Underbelåning cirka 1.7 miljoner kr. Om AMS-bidrag skulle erhållas till utbyggnad av de kommunala trafikaneläggningarna, minskas de kommunala kostnaderna med cirka 1.9 miljoner kronor, vilket alltså skulle ge balans mellan kostnad och belåning.

5.3 Byggnadskostnader

Ovanstående visar de effekter som ekonomin fick på områdets utformning. Vi ska här nedan redogöra för vilka motsvarande effekter man fick av prutningar på byggnadskostnaderna.

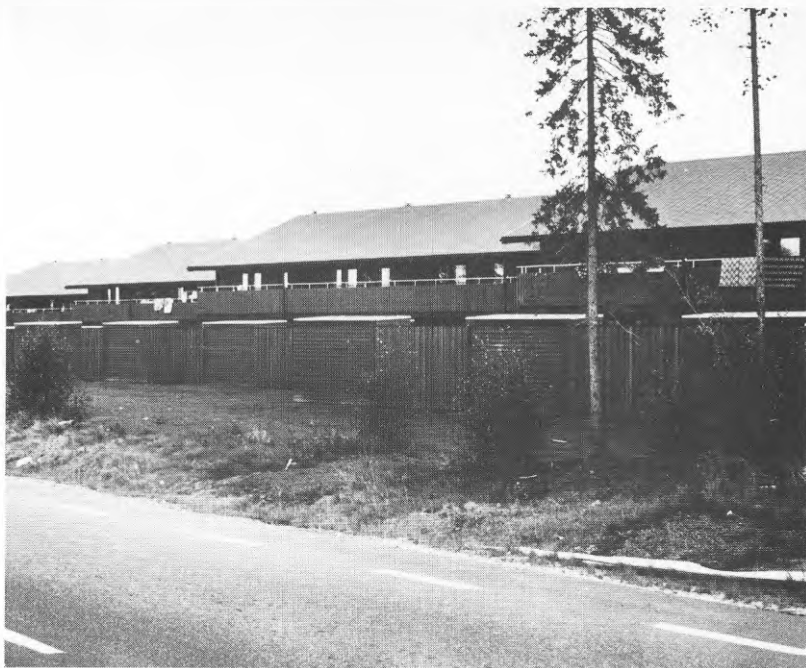
När Björkskatan byggdes var det ont om arbetskraft i Luleå. Detta berodde på Stålverk-80 expansionen. Man byggde, som man kallade det, på en överhettad marknad. Lönerna ökade och man tvingades engagera arbetskraft från orter utanför Luleås närhet, vilket medförde höga traktamentskostnader. Konkurrensen mellan byggnadsentreprenörerna var dessutom mycket låg eftersom det fanns gott om byggnadsprojekt. Det fanns till och med misstankar om kartellbildning vid något tillfälle.

Produktionskostnaderna på Björkskatan var i många fall mycket högre än låneunderlaget. Exempelvis så låg, före förhandlingar, lägsta anbudet för 134 lägenheter inom område 3 på en överkostnad av 27 %. Detta var inget ovanligt, utan det var snarare ett undantag om man lyckades få in anbud i nivå med låneunderlagets storlek. Det gick i vissa fall så långt att NO (Näringsfrihetsombudsmannen) och SPK (Statens Pris- och Kartellnämnd) kopplades in.

Överenskommelsen mellan Skånska Cementgjuteriet och kommunen angående SCG:s rätt att utan anbuds-förfarande bygga 1/3 av lägenhetsbeståndet ledde till många förhandlingar om produktionskostnadernas storlek. Det förekom till exempel anbud på LM-skolan som låg 67 % över pantvärdet. Detta trots att SCG enligt avtalet med kommunen skulle hålla konkurrenskraftiga priser.

Effekterna av anbuds-förhandlingarna blev oftast att standarden sänktes på byggnaderna. Några exempel:

- sänkt låneunderlagskvalitet i enfamiljshusen, dvs köparna fick lägga till för sådant som normalt kan ingå i låneunderlaget, exempelvis parkettgolv



De s k "bullerhusen" vid Väderleden. Radhusen är speciellt utformade med bl a bullerplank mot vägen, för att minska bullerproblemen.



Enfamiljshus (Stjärnån) i område 5.

- samordnat utförande, flera hus fick samma typ av fasad
- lägenhetstyperna blev lika i flerfamiljshusen
- tunnare fasadpanel, vilket kan medföra större underhållskostnader

Totalt sett så fick man sänkt kvalitet både byggnadstekniskt och underhållsmässigt.

Den ekonomiska styrningen på Luleå kommuns handlingsutrymme kan sammanfattas enligt följande:

- allmänt hög kostnadsnivå i Luleå
- ont om arbetskraft och liten konkurrens mellan byggnadsentreprenörerna på grund av de många byggnadsprojekten
- brist på resurser
- låg exploateringsgrad
- dåliga grundförhållanden inom delar av området, vilket bland annat ledde till stora uppfyllnader

5.4 Andra styrfaktorer

5.4.1 Allmänt

Som vi tidigare framhållit så påverkade ekonomin andra styrfaktorer. Vi har i detta projekt inte kunnat studera detta närmare. Avslutningsvis vill vi peka på ett par styrfaktorer, vilka närmare borde analyseras:

- kompetensen hos de som arbetar med ett projekt. Vid planering av ett område måste man vara medveten om, att eftersom olika människor har olika kunskaper bör sammansättning av en projektgrupp inte bara göras efter funktion utan även efter person. Det är då viktigt att komplettera en grupp för att få tillräcklig bredd och djup. Med andra ord så får inte organisationen vara alltför statisk.
- lokala förutsättningar finns av många olika slag. Det är inte bara klimat och grundförhållanden, det är i lika hög grad den kulturella bakgrunden. Då man bygger i till exempel Norrbotten kan man inte bara kopiera erfarenheter från södra och mellersta Sverige. På samma sätt gäller det förhållanden mellan en större och en mindre ort.

5.4.2 Exempel på en "marknadsanpassad" styrfaktor

Det händer att de som bor i ett område vill ändra eller påverka utformningen av någonting. De får då ofta höra att det inte går, för man har redan behandlat ärendet och ett beslut är fattat. Då det gäller Björkskatan var områdesplanen klar då Stålverk-80 lades på is. Som vi tidigare har berättat så stoppades byggnationen på Björkskatan, bland annat lämnades 12 grunder till flerfamiljshus i område 6. Ett år senare kom SCG med förslag om att bygga radhus på dessa grunder. Det blev en debatt i Luleå om det var rätt att bygga radhus på dessa hyreshusgrunder. Det som framfördes mot projektet, var att husens läge intill centrum var så bra, att det var fel att bygga radhus på området. Man menade

nämligen att detta område, med närhet till centrum, borde bebos med barnfamiljer och ensamstående med barn. Dessa ansågs normalt inte ha råd med radhus.

Argumentet för att bygga radhus var att man i Luleå inom överskådlig framtid inte kommer att ha behov av att bygga flerbostadshus. Det finns mellan 700 och 800 tomma hyreslägenheter i kommunen och kön till småhus är lång.

Vi anser att problemet med vem som bör bo i området inte ska lösas med olika boendeformer, utan det bör snarare vara frågan om upplåtelseform.

Det intressanta med förändringen är att Luleå kommun har visat att man kan ändra i ett bostadsområde till och med i byggstadiet, om man verkligen blir tvingad.

6 ORGANISATION

6.1 Bakgrund

I slutet av november 1972 skrev planeringschefen ett brev till kommunstyrelsen ur vilket följande citat är hämtat:

"För att höja planberedskapen och undvika onödig tidspilla föreslår jag att arbetet med revidering av dispositionsplanen för Björkskataområdet snarast igångsättes. Arbetet föreslås bedrivas enligt systemet för projektadministration."

Systemet för projektadministration hade tillämpats på arbetet med Porsön och de flesta inom kommunförvaltningen var nöjda med systemet.

Då kommunstyrelsen den 5/12 -72 beslutade om projektorganisationen fick den följande utseende:

Ledningsgrupp	Kommunstyrelsens arbetsutskott, representanter för byggherren, planeringschefen och projektledaren
Projektgrupp	Planeringschefen, ordförande Fastighetschefen Byggnadschefen Stadsarkitekten Projektledare Karl-Eric Boström Sekreterare Margareta Wikström
Referensgrupp	Hyresgästföreningen Skolstyrelsen Folkpartiet Moderata samlingspartiet Centerpartiet Vänsterpartiet kommunisterna Exploateringskontoret Fritidsnämnden Hälsovårdsnämnden Kulturnämnden Socialnämnden Kyrkliga myndigheter Köpmannaföreningar (inkl Konsum) Hurtigs Omnibuss AB Televerket Energiverket Arbetsmarknadsverket Postverket Vägförvaltningen Landstinget Socialdemokraterna Länsarbetsnämnden

6.2 Projektadministration

Från kommunens sida var man så nöjd med denna projektorganisation att man beslutade om generella regler för organisationsformen. Den rutin för projektarbetets form som nu gäller i kommunen bygger på följande gruppammansättning:

Ledningsgrupp, LG, är beslutande instans enligt delegation från kommunstyrelsen. Utgörs av styrelsens arbetsutskott (5 ledamöter) med ordinarie suppleanter (5 st). Övriga kommunalråd (2 st) och kansliet (3 st = kanslichef, stadssekreterare och kommunalrådskanslist) erhåller kallelser och protokoll för kännedom.

Kallelser och protokoll benämns ledningsgrupparende men utformas som ordinarie au-ärenden, så att frågorna kan tas upp vid nästföljande kommunstyrelsemöte.

LG beslutar bl a om deltagare i PG (se nedan), val av arkitektkonsult för områdesplan, stiftelse att förvalta bostadsområden, villkor för etablering av livsmedelsbutik samt tidpunkter och underlag för remiss.

Projektgrupp, PG, framlägger förslag och är ansvarig för att arbetet drivs. Består av företrädare för Planeringsavdelningen (Plavd), Stadsarkitektkontoret (Stark), Gatukontoret (Gkt) och Fastighetskontoret (Fkt) jämte en projektledare (se nedan). Förvaltningschefen utser deltagare från sin förvaltning och svarar för att denne blir informerad och kan besluta i förvaltningens namn.

Direkt berörda organisationer kan ingå i PG. Detta är normalt beträffande bostadsstiftelserna vid bostadsområden. På motsvarande sätt ingår landstinget i en PG för nytt lasarettområde.

Vid behov kan dessutom särskilda specialister knytas till PG, t ex en trafikingenjör. Politiker bör inte ingå i PG.

Projektledare, PL, är en administrativ ledare av projektet. Han/hon utses från den förvaltning som har störst ansvar för projektet. Efterhand som projektarbetet fortskrider flyttas detta ansvar mellan förvaltningarna. Det har dock ännu inte medfört, att PL bytts inom ett pågående projekt. Däremot har ordinarie förvaltningsrepresentant växlat efterhand som projektet framskrider.

För bostadsområden är svårigheterna med byte av PL speciellt förknippade med arbetets kontinuitet. Det är inte ett markerat slut när områdesplan antas och något nytt som börjar i form av stadsplanearbetet. Hela tiden framkommer synpunkter, som berör områdesplan, så att den ständigt måste kompletteras och revideras.

Referensgrupp, RG, utgörs av förvaltningar, myndigheter, institutioner och intresserade organisationer, som får utse vardera en person att motta alla anteckningar från PG-möten, att kallas till särskilda informationsmöten och att ge organisationens synpunkter på upprättade skisser vid särskilda remisser. PG och PL avgör vilka organisationer som skall erbjudas (och tillåtas) ingå i RG. I princip får alla, som så önskar, vara med (se bilaga 9).

Med denna organisation tänker man sig en tidplan enligt följande:

PG träffas ungefär varannan vecka, vilket medför snabb projektering. Områdesplan för ett bostadsområde kan antas efter cirka 60 veckor (15 mån) vid i övrigt gynnsamma förutsättningar. Första

stadsplanen antas 22 veckor (5 mån) senare och husen börjar byggas efter ytterligare 35 veckor (8 mån). Inflyttning beräknas kunna ske 30 à 35 veckor (7 à 8 mån) senare eller 3 år efter projektets start.

6.3 Kommentarer om projektadministrationen

Ett omdöme om ledningsgruppen var: "Det var bra med en ledningsgrupp med politiker, för då kan man direkt få politisk förankring av besluten".

Kommunstyrelsen utsåg Stiftelsen Malmudden till exploatör för Björkskatan. Stiftelsen blev alltså byggherre. HSB är förvaltare av det färdiga området. Stiftelsen Malmudden i Luleå är ett allmännyttigt bostadsföretag. Styrelsen är sammansatt av 8 ledamöter, varav 7 är utsedda av Luleå kommun och en av HSB.

I ledningsgruppen ingår även projektledaren. Den nuvarande projektledaren heter Håkan Hedman, anställd på Luleå kommuns planeringsavdelning. Håkan Hedman blev projektledare på hösten 1976. Han efterträdde då Karl-Eric Boström som slutade på Luleå kommun.

Då vi diskuterat med olika personer som deltagit i besluten kring Björkskatan, har det vanligaste svaret varit att de inte riktigt minns och ber oss fråga Karl-Eric "för han kunde bäst". Vi har naturligtvis pratat med Karl-Eric (han arbetar på Landsbyggnadsbyråns byggnadsavdelning numera). Karl-Eric var även projektledare för arbetet med utbyggnaden av stadsdelen Porsön.

Vi håller med kommunen om att det finns stora tidsvinster att göra genom projektorganisation. Vi är dock inte övertygade om, att det sätt som det tycks ha fungerat på då det gäller Björkskatan är det bästa. Vi ska närmare förklara det här nedan:

För Luleås del gällde det att klara av att bygga cirka 2 000 nya bostäder per år, i ett antal år framöver. Kommunen ville dock inte bygga hur som helst utan satte upp vissa riktlinjer för sitt byggande (se tidigare avsnitt). Den avgörande styrfaktorn blev ekonomin. Det gällde att skapa täckning för mark- och grundberedningskostnader samt att husen inte skulle kosta mer än att vanliga arbetare hade råd att bo där. Byggandet kom på så vis att anpassas ganska mycket efter de statliga lånereglerna eller som Jan Andersson på HSB uttrycker det: "Björkskatan är ett offer för belåningsarkitekturen".

Naturligtvis så är det inte bara byggnadskostnaderna som är intressanta. Av minst lika stort intresse är vad stadsdelen kommer att kosta under sitt driftskede. Tyvärr är ju de verkliga kostnaderna under driftskedet svåra, om inte delvis rent av omöjliga att beräkna. Vad vinterhållning och reparationer och dylika fysiska åtgärder kostar, det får man reda på med tiden. Men vad kommer den sociala funktionen att kosta? För detta finns inga planer för detta område!

Projektgruppen har en för hårt vinklad "fysisk" sammansättning. De som planerar stadsdelarna är kunniga i byggnadsfrågor och har kunskap om förvaltning av de olika tekniska anläggningarna (trots detta har man t ex inte tagit tillräckligt hänsyn till

snöröjningsproblemen). De som ska bo eller arbeta i stadsdelen Björkskatan kan inte påverka planeringen. Det är något förvånande, att vare sig socialnämnd eller någon annan av de icke tekniska nämnderna är med i projektgruppen, utan finns med i referensgruppen.

6.4 Referensgruppen

Som framgått av organisationsavsnittet så arbetar Luleå kommun med en projektadministration, där referensgruppen spelar en väsentlig roll för att få fram tillräcklig kunskap om olika brukares behov och önskemål.

Den 9 december 1974 sändes planförslaget och lokalprogram för Björkskata centrum ut på remiss till "referensgrupp, nyttjare, kommunala instanser och övriga berörda". Som framgår av bilaga 9 var det 59 mottagare av remissen. Vi har på olika ställen i denna rapport använt oss av svar från olika kommunala förvaltningar.

I detta avsnitt vill vi se lite på vad en remiss från en förening spelar för roll. Vi har valt handikapporganisationerna. HCK:s lokalkommitté i Luleå har sänt in ett svar på remissen (se bilaga 12). Svaret innehåller dels kommentarer om att dörrar i centrum ska ha trösklar och att det ska vara gliddörrar med lågt satta strömbrytare, dels påpekar man att biblioteket bör vara i ett plan och försett med hörselslingor. Utöver detta talar man i sitt svar ganska mycket om personalutrymmen i skolor och fritidsgård. De anser vidare att det är onödigt att bygga en inomhusgata med uppvärmning. De tycker att dessa pengar kan användas till annat inom Björkskatan, t ex till att öka antalet daghemsplatser.

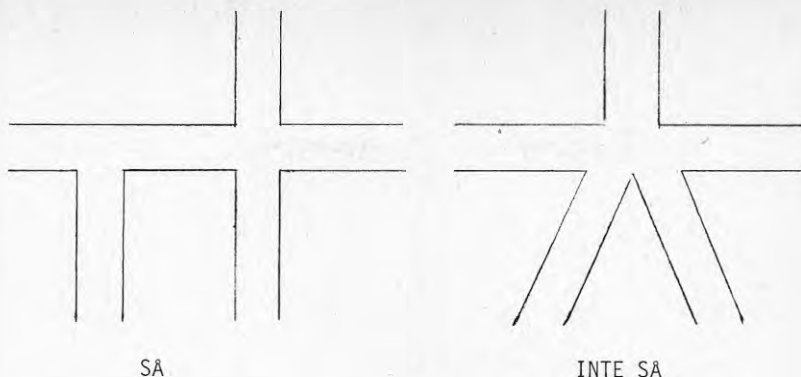
De anser vidare att Björkskatan bör ha en "bowlinghall av mindre karaktär" liksom en mindre bastu och badanläggning som är handikappvänlig.

Följande citat är HCK:s lokalkommittés svar om bostäder: "Styrelsen vill poängtera att, de av socialnämnden framlagt yttrande i juni 1974 om att få 2 handikapplägenheter till sitt förfogande är av underdimensionerad art, varför vi föreslår att minst 4-6 lägenheter för handikappade och rörelsehindrade finns inom området och att de förläggs i anslutning till centret samt att garage kommer att finnas för rullstolsbundna."

För att få något att jämföra HCK:s lokalkommittés remissvar lät vi under en tid två handikappade, en synskadad och en rörelsehandikappad studera stadsdelen Björkskatan.

Här följer några konkreta reaktioner om handikappanpassning på Björkskatan:

- då man som blind kommer på en gångväg och i en korsning ska ta in på någon annan gångväg är det mycket svårt att välja rätt väg om det finns flera än fyra vägar till korsningen. Om det är så att det behövs flera än fyra så skulle kanske "den femte" kunna ansluta en bit in på någon av de andra vägarna.



Björkskatan är annars bra anpassat för en synhandikappad, mycket tack vare de separata gångvägarna och de många gångtunnlarna under Väderleden. Bruset från Väderleden gör det ganska lätt att orientera sig i området.

- Gångavståndet till busshållplatsen är viktigt för många handikappade. Detta har man nog inte tänkt på då det gäller Björkskataleden. Bussen går endast på Väderleden. Detta leder fram till att färdtjänsten belastas mer än vad som skulle vara nödvändigt.
- Björkskatan är ett mycket bra område för rörelsehandikappade att bo i. Högstadieskolan är handikappanpassad och hela centrumet är välordnat för handikappade (så när som på tillgång till P-plats). Däremot finns det få möjligheter för en rörelsehandikappad att hitta en bostad på Björkskatan. Samtliga småhus är i 1 1/2 eller 2 plan. Lägenheterna på nedre botten på Snövägen har ett trappsteg i entrén. Detta stentrappsteg utanför samtliga ytterdörrar, skulle kunna bytas ut mot att marken utanför entrén gjordes sluttande. Detta är en mycket liten förändring, men skulle inte bara medföra att en handikappad skulle kunna ta sig in i sin egen lägenhet, han/hon skulle också ha möjlighet att besöka andra människor. Den anpassning i form av tröskelborttagning och ändring av köksutrustning som måste till i en lägenhet som bebos av rörelsehindrade är enkel.

I dag får de flesta familjer som har en handikappad person förtur i tomtkön för att kunna bygga sig ett handikappanpassat hus. Då Luleå kommun helst gruppsygger småhus, medför detta att det fåtal tomter som är till för byggande i egen regi hamnar i kommunens utkanter med dålig kommersiell och social service. Det finns till exempel inte något handikappanpassat hus vare sig på Porsön eller Björkskatan. Det är väsentligt, att det i våra bostadsområden kommer att bo alla sorters människor, för att vår kommande generation ska få en realistisk bild av vår värld.

Det svar på remissen som lokalkommittén lämnat visar att det är svårt att svara på en sådan här remiss. Det krävs ganska stora kunskaper för att sätta sig in i hur en ny stadsdel är tänkt att utformas och för att ge konkreta förslag på förbättringar. Det är ju samtidigt så, att det är de handikappade själva som bäst vet sina behov. Om en person som är kunnig i planfrågor och gärna i sociala frågor i diskussionsform (studiecirkel) arbetade

med någon grupp handikappade, skulle kommunen kunna få fram de lokala behov och önskemål som behövs för att komplettera de lagar och anvisningar som finns.

7 KOMMERSIELL SERVICE

7.1 Kommersiell service i Luleå

Luleå tätorts läge vid Luleälvens mynning har medfört att bebyggelsen är lokaliserad på ett mycket speciellt sätt. Luleå består av ett antal stadsdelar som i de flesta fall skiljs åt av vattendrag och endast kan nås via stadens centrala delar (se bilaga 2).

Man bör ha detta i tankarna då man studerar den kommersiella servicen. I Luleå är de flesta affärerna lokaliserade till centrum. Där finns Tempo, Domus, Domus Interiör och ett större antal specialaffärer. De två äldre stadsdelarna Örnäset och Mjölkudden har även de en del affärer. Utbudet på Mjölkudden är inte så stort, däremot har Örnäset ett relativt fint köpcentrum med över 20 butiker. Man kan säga att lokaliseringen av systembolag är typisk för all affärslokalisering i kommunen, två systembolag ligger i centrum och ett ligger på Örnäset. De nya stadsdelar som byggts har få affärer. Kommunen har erbjudit olika företag affärslokaler i nya stadsdelar men dessa lokaler står tomma. Centrum "kontoriserades" ytterligare under "Stålverk-80 epoken". I dag sker ett mycket omfattande resande från alla stadsdelar och in till varuhus och specialbutiker i centrum.

Vi kan konstatera att ju senare en stadsdel är byggd desto sämre är den kommersiella servicen. Detta trots att senare byggda stadsdelar ligger längre bort från centrum än tidigare byggda.

De centrumanläggningar som byggts i de nya stadsdelarna Porsön och Björkskatan är torftiga. Den kommersiella servicen är dålig i båda stadsdelarna. På Porsön finns, förutom livsmedelsaffär med servicebutik, en bank och ett postkontor. På Björkskatan finns ingen bank utan endast post, livsmedelshall och ett gatukök utökat med ett mycket begränsat dagligvarusortiment, vilken fungerar som servicebutik.

Enligt Statens Planverks rapport 24:1972, "Bostadens grannskap - råd och anvisningar för planering", bör närheten prioriteras vid avvägningar mellan olika butiksegenskaper, som exempelvis sortimentsstorlek, pris- och servicenivå.

Från KF:s sida håller man med om att närheten är en viktig faktor, men menar att det inte är någon idé att öppna en butik i ett bostadsområde om inte underlaget är så stort att man kan ha ett fullvärdigt sortiment.

Erfarenheten visar att konsumtionsunderlaget är störst när bostadsområdet är nytt, för att sedan avta när området blir äldre. Därför tycker man att det är viktigt att kunna öppna butiker med stort sortiment, för att ha möjlighet att konkurrera med butikerna i centrum.

Detta medför att KF anser att modellen med en stor butik, i ett s k A-centrum, är den bästa. Ett annat argument från KF är att man från kommunens sida oftast är för optimistisk, när det gäller bedömningar av antalet personer som kommer att bo i de nya bostadsområdena. Detta medför problem för handeln vid beräkning

av konsumtionsunderlaget. Finns det sedan underlag för flera butiker i ett bostadsområde, anser man från KF att dessa skall utgöras av en eller flera servicebutiker utspridda i området (s k B-centrum). Servicebutikerna är dock inte något alternativ till de stora livsmedelshallarna, utan ett komplement. Deras framgång beror främst på det utökade öppethållandet.

Konsum Norrbotten ansöker om lokal för butik i alla nya bostadsområden där man beräknar att det finns underlag. Sedan gör KF i Stockholm en utredning för varje speciellt fall, där man beräknar konsumtionsunderlag med hjälp av det planerade områdets storlek. Detta tillsammans med centrumets planerade läge avgör storleken på butiken.

7.2 Kommersiell service på Björkskatan

Björkskatan skulle enligt planerna bebos av 7 000-8 000 personer. Kommunen beslutade att endast ett huvudcentrum skulle finnas och att detta skulle innehålla en stor livsmedelshall, vilken tilldelas Konsum. Principen var att Konsum och privat-handeln skulle få etablera sig i vartannat nytt bostadsområde.

När sedan planerna förändrades och Björkskatan inte byggdes ut som planerat, försökte Konsum Norrbotten (KN) diskutera med Stiftelsen Malmudden om att bygga en mindre butik. KN fick dock inget gehör för detta från kommunen, p g a att centrumbygget hade kommit så långt att förändringar ansågs omöjliga.

KN ställdes inför ultimatum; acceptera den stora butiken eller avstå från lokalen! Man valde det första alternativet.

Men även i fortsättningen var man missnöjd från KN:s sida. Butiken beräknades bli lönsam först en bit in på 80-talet och KN ansåg att det var felaktigt att detaljhandeln skulle betala för följderna av den förändrade planeringen. Man gjorde därför ett nytt försök och ansökte hos Stiftelsen Malmudden om nedsättning av hyran för butikshallen med 50 % fram till 1980. Stiftelsen Malmudden stödde detta förslag, men sedan avslogs förslaget vid behandling i kommunens ekonomi- och beredningsutskott.

Konsum Björkskatan hade i fjol (1978) en omsättning på ca 9 miljoner kr, vilket innebar en förlust på ca 100 000 kr. För 1979 har man budgeterat omsättningen till 10,5 miljoner kr, men kommer att döma av första halvårets försäljning att sälja för över 11 miljoner kr. Även för 1979 har man budgeterat en förlust.

Försäljningen har alltså ökat snabbare än vad man väntade när butiken öppnades. Man tycker inte längre att det är någon katastrof, att man har en butik som är dimensionerad för en betydligt högre omsättning (åtminstone inte om man får tro föreståndaren för Konsum Björkskatan). Tvärtom tycker man till och med att man vunnit en del genom den långsamma utbyggnadstakten för området. Till exempel att man fått chansen att arbeta in ett personalgång som nu känner varandra och kan samarbeta och därigenom är beredda att möta kommande påfrestningar. Detta kan i sin tur minska personalomsättningen. En stor del av personalen bor för övrigt inom området - för närvarande mer än hälften av de drygt tio anställda.

8 BJÖRKSKATA CENTRUM - EN INTEGRERAD CENTRUMANLÄGGNING

8.1 Bakgrund

"Det accelererande bostadsprogrammet under efterkrigstiden fick under sextiotalet en rad mindre önskvärda konsekvenser. En av de allvarligaste bristerna som noterades var att de nya bostadsområdenas service släpade efter." Detta citat är hämtat från Björkman & Anderssons rapport "Integrerade centrumanläggningar" (BFR R16:1974). Problemen med servicen var dels den bristande omfattningen, dels lokaliseringen (dvs centraliseringen till stora enheter) men även det faktum att servicen var utbyggd först långt efter inflyttningen i bostadsområdena. De integrerade centrumanläggningarna uppstod som ett försök att lösa detta serviceproblem.

Tanken var alltså att man genom att samordna olika slags service skulle begränsa behovet av lokaler och därmed öka utnyttjandegraden. Eller som Tomas Lindencrona så slagfärdigt uttrycker det i Byggeforskningens informationsblad B7:1975 "Samordning av servicelokaler. Teori, verklighet och erfarenheter".: "De integrerade centrumanläggningarna kan ses som ett försök att finna former för att öka kvalitet och kvantitet på serviceutbudet till oförändrade, eller helst lägre, kostnader". Motivet var från början alltså helt rationellt.

Lövgärdet i Göteborg och Brickebacken i Örebro var bland de första bostadsområden i Sverige där integrerade centrumanläggningar byggdes. I rapporten BFR R16:1974 (se ovan) jämför man de två områdena, vilka senare bildade mönster för nya bostadsområden runt om i landet.

Att bygga integrerade anläggningar medförde problem beträffande finansiering. Bidrag och lån kom från en rad olika myndigheter och samordnades inte. Samma sak gällde för driftsbidragen. En förbättring på detta område erhöles 1972, då man fick en ändring av bostadslånekungörelsen. Initiativet kom från den statliga servicekommitté, som 1976 tillsattes under ledning av Camilla Odhnoff. Ändringen innebar en avsevärd förenkling på finansieringssidan, då vissa lokaler (t ex skollokaler) härigenom kan räknas in i låneunderlaget för statliga bostadslån. Detta underförutsättning att de utgör en del i en integrerad serviceanläggning och inte upptar mer än 50 % av totala ytan.

Genom denna ändring har man alltså på central politisk nivå tagit positiv ställning för integrerade centrumanläggningar och för de tankegångar och mål som ligger bakom. I och med ändringen blev det populärt att bygga integrerade centrumanläggningar.

8.2 Diskussionen i Luleå kommun

I Luleå kommun diskuterade man centrumutformning i samband med projekteringen av Björkskatan. För Porsöns del hade man redan beslutat att ett centrum av integrerad typ skulle byggas, men frågan var fortfarande öppen för Björkskatans del. Planeringen för ytterligare fyra nya bostadsområden: Hammaren, Södra och Västra Bensbyn samt Mulön var också på gång.



Centrum sett från sydost.



Gångstråk genom centrum, sett från norr. Till vänster ligger varuhall, post, polis och kioskbutik. Till höger finns hög-stadieskola, bibliotek och fritidsgård.

Projektgruppen för Porsön/Björkskatan hade bland annat i oktober 1973 en diskussion med ledningsgruppen och representanter för kommunens övriga förvaltningar. Arkitektfirman FFNS redovisade ett förslag till integrerat servicecentrum, där delar av högstadieskolan och vårdanläggningen (t ex apotek och tandvårdslokaler) skulle ingå förutom den kommersiella servicen.

Deltagarna i diskussionen var samtliga positiva till att bygga ett integrerat centrum på Björkskatan. Från flera håll framfördes dock krav på en noggrann uppföljning av anläggningens drift och förvaltning. Detta för att man i ett senare skede skulle kunna utvärdera projektet ur både ekonomisk och social synpunkt.

8.3 Björkskata centrum - hur det blev

På Björkskatan byggdes en integrerad centrumanläggning (se bilaga 6). På ena sidan av ett gångstråk finns en högstadieskola med sju paralleller, fritidsgård, bibliotek samt lokaler för Svenska Kyrkans verksamhet. På den andra sidan hittar man en stor varuhall (Konsum), post, grillkiosk med liten servicebutik samt kvarterspolis. Planerat var också bank, frisör och skoaffär, men de som anmält intresse för att hyra lokaler för dessa verksamheter backade ur när områdets utbyggnadstakt minskade.

HSB förvaltar centrumanläggningen åt Stiftelsen Malmudden och hyr ut lokalerna till respektive hyresgäst.

Ca 200 m väster om centrum har landstinget en anläggning (se avsnitt 12). Mellan centrum och landstingets anläggning finns en idrottsplats med bollplaner, hockeypåsar m m.

8.4 Synpunkter

Vi har inte haft som mål att göra en total utvärdering av den integrerade serviceanläggningen på Björkskatan. Men genom vårt arbete har vi fått en viss överblick över hur anläggningen fungerar, genom studiebesök och samtal med de som arbetar eller bor i området.

Några viktiga synpunkter som berör planeringen är följande:

8.4.1 Högstadieskolan

"Björkskatan upplevs inte som närsamhälle av Porsöföräldrarna. Man menar ofta att det hade varit naturligare att bygga två mindre högstadier, ett i vardera bostadsområde, än en gemensam 7-parallellig högstadieskola" (citrat ur "Försöksverksamhet med centrumvård vid Björkskata centrum"). Även från skolförvaltningen (Göran Hjærtberg) anser man att den ideala högstadieskolan har fyra paralleller. Argumentet att det inte fanns någon lämplig tomt i centrum på Porsön håller inte långt.

8.4.2 Fysisk planering/social planering

Idén med att ta ett samlat grepp på barn- och ungdomsverksam-

heterna genom att integrera lokalerna är bra. Men på Björkskatan har man inte lyckats fullfölja intentionerna med den fysiska planeringen. Det finns t ex ingen organiserad samordning mellan de olika verksamheterna. Verksamhetsplaneringen borde ha bedrivits mer intensivt, parallellt med den fysiska planeringen. "Det borde ha varit en självklarhet att samordning inte sker av sig själv. Det krävs personalinsatser för att inte helhetssynen skall gå förlorad i strikt sektorsuppdelade verksamheter" (citat ur "Försöksverksamhet med centrumvärd vid Björkskata centrum").

8.4.3 Kommersiell service och skolor i samma anläggning

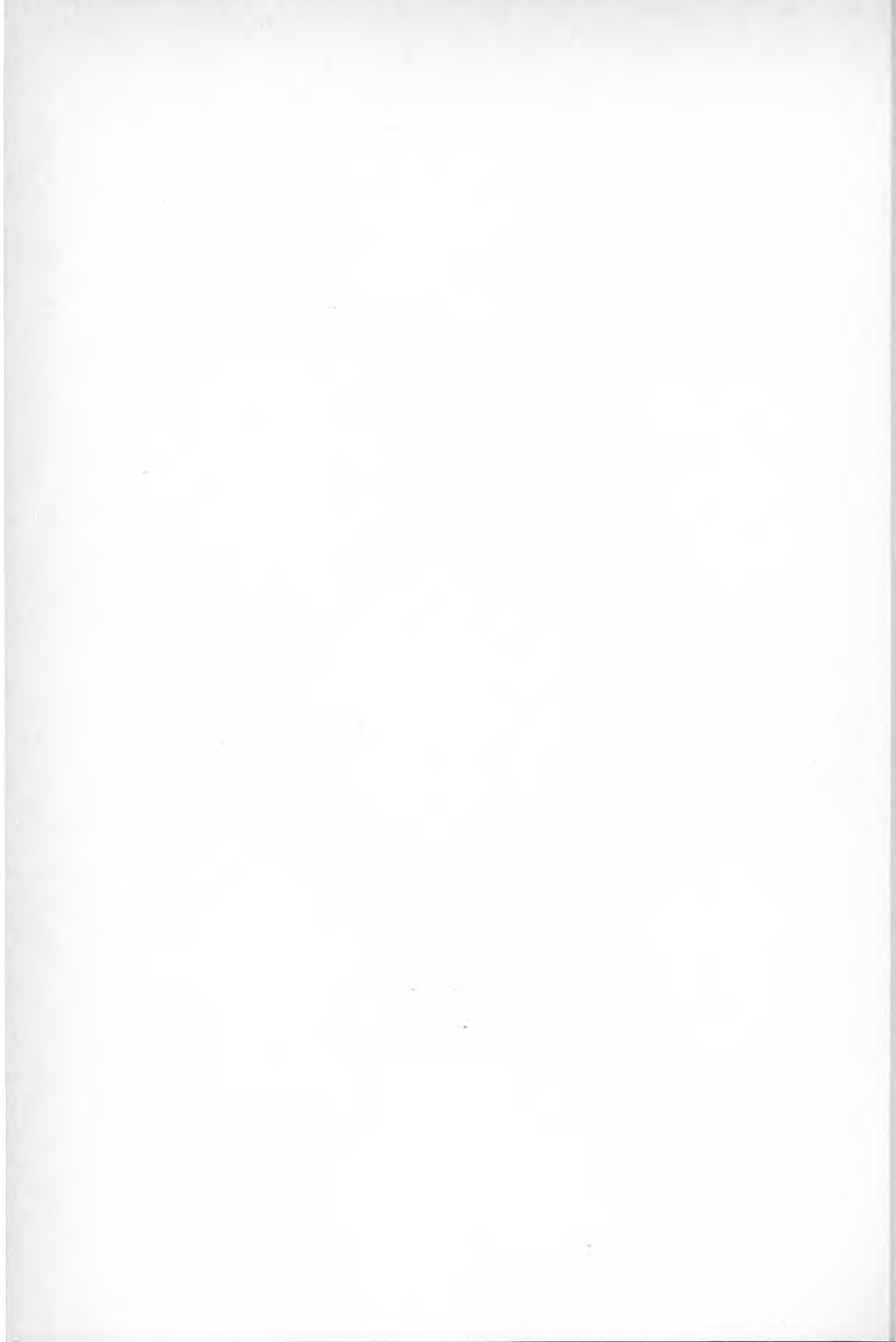
Både de som besöker centrum och de som arbetar där är mycket negativa till att skolor läggs i direkt anslutning till ett kommersiellt centrum. En lärare vi talat med sa t ex "Hälften av barnen äter i matbespisningen, resten köper korv i grillbaren, åtminstone när det serveras fisk". Vi kan inte belägga att just detta påstående är sant, men det finns en allmän attityd att det är olyckligt med denna samordning. Många menar att affärernas närhet till skolan frestar till snatterier och affärspersonalen klagat över att eleverna "är i vägen". Ingen är nöjd med denna närhet mellan skola och kommersiell service.



Nya gång- och/eller cykelvägar "skapas" snabbt, där planeringen har missat.



Förbindelse med Porsön via gång- och cykelväg.



9 LANDSTINGETS ANLÄGGNING

9.1 Allmänt

Största delen av landstingets anläggning består av ett långvårdssjukhus, som fullt utbyggt kommer att innehålla åtta vårdavdelningar med 25 patienter på varje. I dag är fem avdelningar öppna och antalet anställda är ca 400 enbart på vårdsidan.

På sjukvårdssidan finns också hälso-, barna- och mödravårdscentral. Hälsocentralen innehåller än så länge endast distriktsköterska. Distriktläkarmottagning med en och en halv läkartjänst beräknas öppna under oktober månad -79, om man lyckas tillsätta tjänsterna. En intressant uppgift är att sju läkartjänster var planerade; siffran ger ett visst perspektiv över den förändrade planeringssituationen i Luleå kommun. Ett mindre apotek öppnar samtidigt med distriktsläkarmottagningen.

Dessutom ingår en tandvårdsanläggning med 50-60 anställda, bl a för specialisttandvård omfattande hela länet. Utbildning av tandsköterskor och tandhygienister finns också.

9.2 Planeringen

Landstingets anläggning byggdes helt i landstingets egen regi. Diskussionen med Luleå kommun behandlade endast tomtens storlek och placering. Vissa meningsskiljaktigheter fanns dock. Från kommunens sida ville man bl a att delar av landstingets anläggning skulle ingå i den integrerade centrumanläggningen, vilket landstinget bestämt avvisade. En annan tvistefråga var om tomtens skulle vara rektangulär eller mer kvadratisk. Kommunen erbjöd ett markområde med måtten 110 x 400 m i anslutning till centrum, medan landstinget hävdade att området borde vara ca 175 x 230 m med samma läge. Kommunen ansåg att en tomt med de mått som landstinget föredrog skulle inkräkta på bostadsbebyggelsen i närheten av centrum. Landstinget fick så småningom igenom sina krav, genom att ställa ultimatum: "Områdets bredd måste vara i enlighet med våra angivelser, annars är vi inte intresserade av att bygga en anläggning på Björkskatan". Kommunen presenterade nya alternativ, varav ett sedan bearbetades. Landstinget accepterade detta förslag. (Se bilaga 7, bl a projektgruppens anteckningar från 730222, 740129, 740206 och 740213.)

9.3 Synpunkter på planeringen

Vi tycker att idén att decentralisera vården ut till nya bostadsområden är bra. Omgivningarna, med närheten till naturen, är trevligare än i centrum samtidigt som man ändå har service i närheten. Det ger möjlighet till arbete i bostadsområdet och risken för att bostadsområdet blir en sovstad minskar.

Kommunikationerna till anläggningen är mycket dåliga. Då anläggningen ligger drygt 500 meter från huvudvägen (Väderleden) och bussen inte svänger av från huvudvägen ner till vårdanläggningen har detta medfört att många som skulle kunna använda allmänna kommunikationer åker egen bil eller taxi. Det är många olika grupper som besöker anläggningen: personer som ska till hälso-

och tandvårdscentrum, besökande till patienter på långvårdssjukhuset och de som har ärende till apoteket. Många ur personalen använder också egen bil i stället för att åka buss, på grund av de långa gångavstånden. Det är dessutom glest mellan bussturerarna. Turtätheten framgår av bilaga 13.

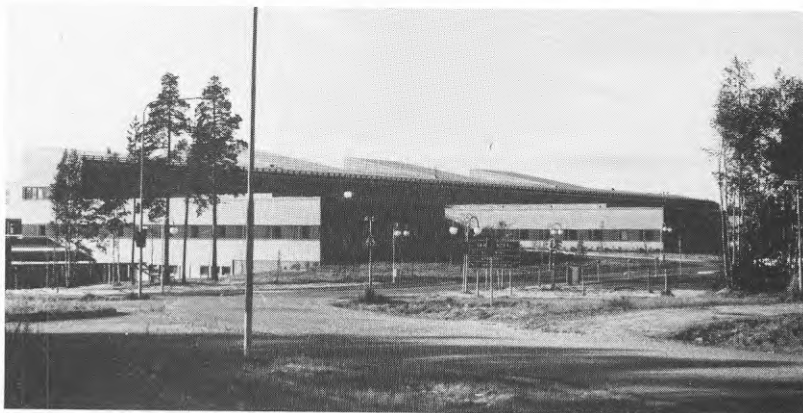
Bussbolaget och Luleå kommun utreder nu (hösten 79) möjligheten att förbättra kollektivtrafiken.

När man nu från landstinget tar ett positivt grepp och decentraliserar vården, finns det anledning att fråga om det var nödvändigt att bygga en sådan mastodontisk anläggning? Kunde man i stället ha byggt två eller tre mindre långvårdsenheter i olika stadsdelar? Frågorna ovan har bl a ställts av en läkare med erfarenhet från mindre långvårdsanläggningar. Vi kan inte svara på om det är ekonomiskt möjligt, men vi anser att det är väsentligt att denna fråga utreds. I dag är det rekommendationer från Spri (Sjukvårdens och socialvårdens planerings- och rationaliseringsinstitut) som styr storleken på långvårdssjukhusen. Spri anser 50 platser för litet för rationell drift och rekommenderar 300 platser! (Typ-planer för långtidsvård, Spri-råd, april 1970)

9.4 "Björkskatanförsöket" - vård i hemmiljö

Sedan 1 april -79 disponerar landstinget tillsammans med kommunen tio tvårumslägenheter på Björkskatan. Samtliga lägenheter ligger i markplanet och några har handikappanpassats. Här bor gamla människor som klarar av att bo i egen lägenhet, om de får tillgång till vård och hjälp. På dagtid tas de om hand av kommunalt anställda hemsamariter och personal från landstinget. Natttid svarar personalen vid Björkskatans sjukhem för patienternas tillsyn. Varje lägenhet är utrustad med ett larm som dagtid är kopplat till vårdcentralens växel, nattetid till en av långvårdsavdelningarna.

Bakgrunden till Björkskatanförsöket är en landstingsmotion, som Leif Hjalmarsson väckte i februari -78: "Försöksverksamhet med integrerade vårdformer inom hemsjukvården". Än så länge är det alltså bara fråga om ett försök. Landstinget satsar 345 000 kr för 1979 och en utvärdering skall ske efter sex månader.



Landstingets vårdcentral.

10 SYNPKUNTER FRAN BJÖRKSSTATANS BEFOLKNING

10.1 Allmänt

Ett bra sätt att betygsätta planerings-/projekteringsarbetet med Björkskatan, är att ta reda på vad brukarna tycker. Därför har vi gjort ett antal intervjuer, för att få en bild av vad de boende anser om "sitt" bostadsområde.

Med hjälp av fyra inledande intervjuer, två i flerfamiljshusen och två i enfamiljshus, gjorde vi en mall för intervjuerna (bilaga 14). Vi bestämde oss för att ta upp följande huvudpunkter:

- 1 Information om vårt projekt
- 2 Bakgrundsinformation om de boende
- 3 Yttre miljö
- 4 Service
- 5 Värdering av de olika områdena på Björkskatan
(Se bilaga 3)

Genom andra punkten fick vi information om vilka typer av familjer som bor på Björkskatan och varför de har flyttat dit.

Ur den tredje punkten fick vi veta vad de boende anser om miljön på Björkskatan, grönområden, gångstråk, snöröjning osv. Vi fick också veta vad de anser att man bör göra med de delar av Björkskatan som ännu ej byggts.

Den fjärde punkten handlar om service. De flesta har åsikter om den kommersiella servicen och den sociala servicen. Under denna rubrik tar vi även upp kommunikationerna.

I den femte och avslutande punkten har vi bett de intervjuade att ta ställning till hur bra det delområde som de bor i är i jämförelse med resten av stadsdelen. Detta har vi gjort genom att försöka få respondenten att i kostnad avgöra vad det är värt att bo på en viss plats gentemot en annan.

Vi har gjort 20 intervjuer. De flesta av intervjuerna är gjorda på dagtid, varför dessa till större delen besvarats av hemmafruar med barn. Dessa har ofta relativt god kunskap om hela stadsdelen, vilket kan förklaras med att de har Björkskatan som arbetsplats.

10.2 Bakgrundsinformation om de boende

Det är viktigt att i detta sammanhang ha klart för sig att det under hela 70-talet varit lång kö till alla former av enfamiljshus (utom under hösten 1976 då det var lätt att få radhus på grund av de ändrade stålverksplanerna). I detta sammanhang är det viktigt att återigen påpeka att det finns cirka 700-800 tomma lägenheter i Luleå.

De som bor i enfamiljshus kan, i stort sett, delas in i tre grupper. Den allra största gruppen, minst 2/3, har stått länge i bostadskön. Då det gäller friliggande hus i allmänhet minst fyra

är. De flesta har tidigare bott i flerfamiljshus på någon av de lite äldre stadsdelarna Bergnäset, Kallkällan, Mjölkkudden med flera. Det är mest barnfamiljer. Anledningen till att de flyttat till Björkskatan beror på att de vill ha ett eget hus, där "man kommer ner på jorden". De säger att de länge önskat ett eget hus för då kan de känna sig friare och så får de "en liten jordbit att påta i". De anser också att det är förhållandevis dyrt att bo i lägenhet, nu ingår garage och bra förråd i bostaden.

Den andra gruppen består av de som fått förtur i bostadskön. Denna grupp domineras av familjer där åtminstone en familjemedlem arbetar på antingen Högskolan eller Sveriges Geologiska Undersökning (SGU). Det är i de flesta fall barnfamiljer, som har haft motsvarande bostadsstandard i södra eller mellersta Sverige. Dessa familjer har fått förtur på grund av sin flyttning till Luleå.

Den tredje gruppen är ganska liten. Den består av familjer som fick sitt hus på hösten 1976 eller vintern 76/77. Det var direkt efter beskedet att det inte skulle bli något Stålverk-80 i Luleå. Efterfrågan på alla typer av bostäder sjönk då. Relativt många av radhusen på Stormvägen blev klara vid denna tidpunkt. Detta medförde att kön till radhus under en kort period helt försvann. I denna grupp dominerar också barnfamiljerna och inslaget unga familjer är större. Motiven för denna grupp liknar i stort motiven för grupp 1, med det undantaget att några såg en chans att snabbt få tag i ett hus till ett relativt rimligt pris (hus i nyproduktion). Därför kunde de tänka sig radhus, trots att de helst ville ha friliggande hus.

De som bor i de 400 bostadsrättslägenheterna på Snövägen är en mera "splittrad" samling, både vad beträffar bakgrund och motiv för att flytta till Björkskatan. De avgörande argumenten är enligt de flesta dels att det är bostadsrätt, de äger sin lägenhet och dels att "det ligger på Björkskatan". Björkskatan fick ett bra rykte från början, genom att de människor som flyttade till Björkskatan hade det gemensamt att de hade pengar till kontantinsats eller att de kunde låna dessa pengar. Det blev inte några socialt utslagna människor som flyttade till Björkskatan. De flesta anser också att bostadshusen grupperats i trevliga gårdsformer och eftersom de bara är två våningar höga så blev detta område attraktivt för dem.

10.3 Yttre miljö

Under rubriken yttre miljö har vi bland annat samlat in synpunkter om hur Björkskatan delats upp i områden med flerfamiljshus, radhusområden, områden med friliggande hus och grönområden. Vi har i detta sammanhang blivit förvånade över hur lite många av de boende vet om andra delar av området i förhållande till den del där de själva bor. De flesta har inte någon speciell åsikt om hur området planerats, de tycker att det lilla husområde de själva bor i är bra och är nöjda med det. En person, egen företagare i ett mindre installationsföretag, som i sitt arbete besöker olika stadsdelar i Luleå menade att man skulle ha blandat in hyreshus i småhusområdena. Björkskatan har blivit så bra och är ett så attraktivt område att det finns anledning att misstänka att det "fina Björkskatan" skulle kunna inverka negativt på sammansättningen av boende i de gamla stadsdelarna, så

han vidare.

Trafiklösningen med "mittmatning" på Björkskatan har fått en del kritik. Framst från planerare, som menar att man delar upp befolkningen på ett olyckligt sätt. De som bor på Björkskatan är dock ganska nöjda med trafikmatningen i mitten, annars skulle deras barn vara avstängda från skogen respektive isen. Då det gäller gång- och cykelstråken är man generellt mycket nöjd.

Snöröjningen har fungerat olika bra i olika delar av Björkskatan, men en allmän åsikt är att man vid planeringen inte tagit tillräckligt hänsyn till snöröjningen. Detta gäller speciellt möjligheterna till uppläggning av snön. Några klagar till exempel över att deras tomter används som snöupplag. Man är dock i allmänhet nöjd med att kommunen inte sandar i onödan. Detta medför nämligen att man kan åka spark och dra pulka på gångvägarna då man ska handla i centrum. Några personer var negativa till de uppvärmda gångytorna i centrum då de medför svårigheter att ta med spark respektive pulka ända fram till affären.

10.4 Service

Avsnitt fyra i vår intervjumall behandlar service. Den kommersiella servicen består av en konsumbutik, gatukök med utökat sortiment samt en post. De flesta vi pratat med gör huvuddelen av sina matinköp i Konsum på Björkskatan. De som inte gör huvuddelen av sina matinköp på Björkskatan gör det i Luleå centrum eller på någon av de två stormarknader som båda ligger relativt centralt i Luleå. De säger att de inte handlar på Björkskatan av praktiska skäl, antingen ska de till Luleå centrum i andra ärenden eller också arbetar de i eller passerar centrum på väg till eller från arbetet.

I stort sett anser hälften av de intervjuade att det vore bättre med två mindre butiker än en stor. De skulle föredra en privat konkurrent till Konsum och är rädda för att en ensam butik medför risk för nonchalans gentemot kunderna. Vi finner det något förvånande att bara någon enstaka ansåg att de nu hade för lång väg till affären och med den motiveringen ville ha två mindre affärer utplacerade i stadsdelen.

Som tidigare nämnts så gör några av de intervjuade sina stora matinköp i Luleå centrum. Detta med motiveringen att de har andra ärenden de ändå måste göra där. Att så är fallet kan man förstå då man ser att det i Björkskata centrum endast finns post, grillkiosk och Konsum. Det finns lokaler byggda för skofaffär och bank. De företag som hade tänkt etablera sig på Björkskatan drog sig tillbaka i samband med avvecklingen av Stålverk-80. Eftersom man i kommunen då beslutade att i en första etapp endast bygga ut Björkskatan till 70 %, ansågs då kundunderlaget för litet.

Det är få av de vi har pratat med som har några visioner om en större kommersiell service på Björkskatan. De flesta anser att det ska vara på så sätt att det i stort endast är mat man kan köpa på Björkskatan och att man ska åka in till Luleå centrum för ärenden till olika specialaffärer och banker. Det ligger tydligen mycket i det gamla citatet om att vi människor är väldigt konservativa i våra önsknings: "Om man t ex för 100 år

sedan hade frågat människorna vad de ansåg vara den största bristen hos samfärdsmedlen, skulle de flesta ha efterlyst bättre hästskor..."

De som anser att förbättringar både kan och bör göras ger exempel på butiker de vill ha, apotek (få vet om att ett sådant öppnar i landstingets byggnad), bank och specialaffär inom sybehör och dylikt. En person anser att så här pass stora stadsdelar skulle ha en service som en by i motsvarande storlek. Jämförelsen är utan tvivel intressant.

De allra flesta anser att det är bra med det centrum som finns på Björkskatan. Det är närheten mellan post, bibliotek och Konsum de tycker om. Man är däremot i allmänhet mycket negativ till högstadieskolans integrering i centrumet. "Det är vare sig bra för ungdomen eller för oss som ska handla i affärerna" är en vanlig kommentar.

Det fasta kulturutbudet på Björkskatan består av ett bibliotek. De flesta vi pratat med utnyttjar biblioteket, men det är mest för att låna barnböcker. Utlåningen var 1978 cirka 44 000 band. De åsikter om ökade kulturella aktiviteter som vi fått gäller framför allt olika studiecirklar i näverslöjd, tennslöjd och dylikt.

Då det gäller social service så är de som bor på Björkskatan lyckligt lottade, anser de flesta som bor där. På Björkskatan finns från och med hösten 1979 hälso-, mödra- och barnvårdscentral samt folktandvård.

Beträffande skolorna finns det en del klagomål på överbeläggning av högstadieskolan (grupperum har måst användas som klassrum). Ormbergsskolan är en ny skola som öppnas hösten 1979 och därmed försvinner överbeläggningen. Daghemspplatserna räcker långt ifrån till alla som skulle vilja ha plats, så här har vi fått höra många missnöjda röster.

Då vi frågat om kommunikationerna har samtliga varit kritiska. Det har då dels gällt turtätheten (se turlista, bilaga 13), dels att bussen bara går på Väderleden och alltså varken angör centrum eller vårdcentralen. De som bor i de ytterst belägna husen säger att de har upp emot 10 minuters gångväg till bussen. De menar att det inte är något problem för den som är ung och frisk, men alla är ju inte det. Många är också negativa till busslinjesträckningen allmänt i kommunen. Det är mycket omständligt att åka från Björkskatan till någon annan stadsdel, eftersom man måste in till centrum och byta buss.

10.5 Värdering av Björkskatan

De sista frågorna i vår mall var till för att vi dels skulle få veta de intervjuades synpunkter på hur bra eller dålig Björkskatan är i jämförelse med andra stadsdelar i Luleå, dels få höra deras synpunkter på hur attraktiva de olika bostadsformerna är. På Björkskatan finns radhus, friliggande enfamiljshus samt flerbostadshus.

De som bor i friliggande enfamiljshus är en mycket nöjd grupp.



Friliggande hus i område 4.



Gårdsbildning i område 2. Snövägen, bostadsrätt.



Radhus i område 1, Stormvägen.



Radhus i område 3, Lävågen.

- Alla utom en vill bo kvar i det hus de har. Den som ville flytta ansåg att de friliggande husen i område 4 var bättre, men att de endast skulle flytta dit under förutsättning att det inte blev högre kostnader än för det hus de nu har.
- Då vi frågade om hur pass mycket lägre månadskostnaden (efter skatt) skulle vara för att de skulle vilja flytta till flerbostadsområdet på Snövägen så fick vi veta att det inte handlade om pengar. Vi erbjöd ända upp till 700 kronor lägre månadskostnad, det blir ungefär 8 500 kronor per år som familjen har att disponera, och ändå var de flesta tveksamma.
- Hälften av de tillfrågade skulle föredra att ha sitt hus i annan stadsdel än Björkskatan. Det är framför allt Bergnäset som lockar. Bergnäset är en av de äldsta stadsdelarna i Luleå.
- Då vi frågade hur mycket mera det skulle vara värt att få bo på Bergnäset så ville inte någon av de som ville dit betala något extra, inte ens 100 kronor i månaden.
- Ett par av de tillfrågade påpekade att de skulle ha föredragit att få en tomt att bygga i egen regi på. Vi testade inte vad detta skulle ha varit värt per månad.

Bland de som bor i radhus finns det en del som skulle föredra ett friliggande hus.

- Vi har inte någon uppskattning på hur mycket mera man skulle vara beredd att betala för att få ett friliggande. Vår uppfattning är dock att man inte skulle vilja betala speciellt mycket.
- Radhusägarnas krav på hyressänkning, för att i stället bo i flerfamiljshus, var ungefär 300 kronor per månad (efter skatt). De var noga med att påpeka att det gällde flerfamiljshusen på Snövägen.
- Radhusägarnas syn på Björkskatan i jämförelse med andra stadsdelar är mycket lika den åsikt som framfördes från de som bor i friliggande hus: Man vill gärna bo i någon av de gamla stadsdelarna, men detta gäller inte om det skulle bli högre månadskostnad, inte ens 100 kronor.

Synpunkterna vi fick från dem som bor i flerbostadshusen presenteras här nedan.

- De flesta vill helst bo i ett friliggande hus, men om det kostar mera så får det vara. Det har man inte råd med.
- Några tycker att radhus är intressant, medan andra anser att "radhuslängorna" på Stormvägen är tråkigare än de gårdsbildningar de själva bor i.
- Bland de som bor i flerbostadshus träffade vi inte på någon som ville bo i någon annan stadsdel än Björkskatan.



11 LITTERATURLISTA

- Alfredsson, B m fl, 1979, Bostadspolitikens sociala konsekvenser, Socialstyrelsen: SOA - projektet. (Utbildningsproduktion AB.) Malmö.
- Arbnor, I, 1978, Brukarinflytande vid grupphusprojektering, BFR Rapport R12:1978. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Bell, R & Westius, S, 1972, Några teorier om grannskap och grannrelationer, BFR Rapport R29:1972. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Bengtsson, B, 1979, Förvaltningsforskning - behövs det?, Meddelande/bulletin M79:12. (Statens institut för byggnadsforskning.) Gävle.
- Björkbladet nr 2, 1978, Björkskatans egen tidning.
- Björkman, T m fl, 1976, Planeringens gränser. (Forum.) Lund.
- Boberg, K m fl, 1974, Bostad och kapital - En studie av svensk bostadspolitik, Verdandi debatt nr 74. (Prisma/Verdandi.) Lund.
- Bredberg, U & Carlsson, A, 1979, Bostadskvalitet mot bakgrund av möjligheter till ändringar, Meddelande/bulletin M78:24. (Statens institut för byggnadsforskning.) Gävle.
- Brorström, B & Malmer, S, 1978, Boken om Luleå - eller historien om expansionen som kom av sig, FE - rapport 100. (Göteborgs Universitet, Företagsekonomiska institutionen.)
- Brorström, B & Lundin, R A, 1978, Boken om Västerås, Delrapport i BFR - projektet. (Göteborgs Universitet, Företagsekonomiska institutionen.)
- Brundin, T m fl, 1975, 1976 resp 1978, Områdesplanering, rapport 34, del 1, 2 och 3. (Statens planverk.) Stockholm.
- Engström, C-J m fl, 1977, Program för områdesplaner, rapport 37. (Statens planverk.) Stockholm.
- FFNS Arkitektgrupp i Luleå AB, 1977, Södra Mulön - Arbetsrapport. Luleå.
- Gidlund, J, 1977, Ersboda - rapporten, Politik 1977:2. (Umeå Universitet, Statsvetenskapliga föreningen.) Umeå.
- Hedman, E, 1976, Fysisk miljö och socialt liv, BFR - rapport T31:1976. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- HSB Luleå, Arsredovisning 1978 för HSB:s bostadsrättsförening Björkskatan.
- Håkansson, Lennart, 1978, Leva i Norrbotten. (Skrivarförlaget/Norrbottens bildningsförbund.) Luleå.
- Jensevik, H, 1976, Samhällsbyggnadsekonomi och kommunalekonomi, BFR Rapport R23:1976. (Statens råd för byggnadsforskning.) Sthlm.

- Jensfeldt, H, 1978, Beskrivningsmetoder för befintlig fysisk miljö, BFR Rapport R42:1978. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Kommunförbundet, 1974, Kommunalt projektarbete. (Svenska kommunförbundet.)
- Leek, E & Nordin, L, 1978, Den omöjliga lekplatsen. Seminarierapport, Meddelande/bulletin M78:11. (Statens institut för byggnadsforskning.) Gävle.
- Lindencrona, T, 1975, Samordning av servicelokaler, Byggnadsforskningens informationsblad B7:1975. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Ljungqvist, S m fl, 1976, Etappvis utbyggnad av bostadsområden, BFR Rapport R5:1976. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Luleå kommun, Protokoll och anteckningar från möten inom projektgruppen och ledningsgruppen för Björkskatan, kommunstyrelse samt kommunfullmäktige.
- Malmborg, L, 1976, Kommunal långtidsplanering, BFR Rapport R33:1976. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Maunsbach, K, 1978, Att bedriva programarbete på områdesplaner, BFR Rapport R28:1978. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Maunsbach, T & Mårtensson, B, 1978, Samhällsplanering - 6 fallstudier, BFR Rapport R31:1978. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Maunsbach, T & Mårtensson, B, 1978, Samhällsplanering - Mönster, inflytande och alternativ, BFR Rapport R32:1978. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Miller, T & Österberg, R, 1977, Medborgarinflytande i kommunal planering, BFR Rapport R30:1977. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Mölleryd, B, Reutersvärd, B & Werner, I-B, 1975, Önsta-Gryta; En dispositionsplan kommer till, Byggnadsforskningens informationsblad B9:1975. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.
- Rönnbäck, U, 1978, Tillkomsten av några norrländska bostadsområden. (Umeå Universitet, Statsvetenskapliga institutionen.) Umeå.
- Sandberg, N-E & Ståhl, I, 1976, Svensk bostadspolitik; Varför det blev så. Vad man kan göra. (Prisma.) Stockholm.
- Sandelin, B & Södersten, B, 1978, Betalt för att bo. (Rabén & Sjögren.) Stockholm.
- Sjöstrand, I, 1973, Samhem. (Aldus/Bonniers.) Stockholm.
- Statens planverk, 1970, Planering i kommunblock, 1. 10 kommunblockspaner, Rapport 4:1970.

Statens planverk, 1973, Rymlighet och tillgänglighet i elva bostadsområden, Rapport 25:1973.

Statens planverk, 1975, Bostadens grannskap.

Statens planverk, 1976, Plan och byggnadsärenden.

Statens planverk - bostadstyrelsen, 1978, Planekonomiska utredningar - planutformning och ekonomi, rapport 45. (Statens planverk.)

Stiftelsen Malmudden, Protokoll från styrelsesammanträden.

Victorin, T, 1978, Dokumentation för samhällsplanering, BFR Rapport R33:1978. (Statens råd för byggnadsforskning.) Stockholm.

Wiren, E m fl, 1978, Bebyggelsen i kommunernas planering, rapport 44, del 2. (Statens planverk.)



Pilotprojekt Björkskatan

En analys av kommunal planering/projektering.

Projektets mål

Pilotprojektet förväntas ge de kunskaper om metoder och problem som behövs för att genomföra en större studie av det kommunala planerings-/projekteringsarbetet med hjälp av återföring av erfarenheter från driftskedet (brukarskedet).

Problemformulering

Problemet kan delas upp i följande huvudfrågor:

1. Vilket handlingsutrymme hade kommunen då Björkskatan planerades?
2. Vilken organisation hade kommunen då Björkskatan planerades?
3. Hur uppfattar de som bor på Björkskatan sin stadsdel?

Från olika håll anser man att våra kommuner har större handlingsutrymme än de utnyttjar. Många kommuner som anser sin planering styrd av yttre faktorer skulle inse att de har en ganska stor frihet om de analyserade sitt handlingsutrymme. De yttre styrfaktorer som är intressanta då det gäller Björkskatan är t ex Stålverk 80-satsningen, landstingets önskemål för att etablera en vårdcentral, skolstyrelsens önskemål, statliga låneregler, HSB:s önskemål m m.

För att få en uppfattning om hur kommunen utnyttjade sitt handlingsutrymme måste vi analysera den organisation i form av projektledningsgrupp och referensgrupper som fanns då Björkskatan planerades.

Hur vi människor uppfattar den miljö som vi bor/arbetar i är beroende av många olika faktorer. Vår uppfattning varierar också i tiden, det vi tycker om vid ett tillfälle kan vi helt ha ändrat åsikt om efter en tid. I detta projekt ska vi titta på hur några olika individer och grupper ser på vissa delar/funktioner av stadsdelen Björkskatan.

Följdfrågor

De ovan ställda frågorna leder till följande frågor:

4. Vilka skillnader finns mellan det handlingsutrymme som kommunen ansåg sig ha och det man så här i efterhand kan anse att det fanns?

5. Hur stämmer de boendes åsikter om hur området fungerar med det handlingsutrymme som kommunen ansåg sig ha?
6. Hur väl utnyttjade den organisation som kommunen hade det handlingsutrymme som fanns?
7. Var organisationens funktion tillfredsställande med hänsyn till de boendes åsikter om hur området fungerar?

Vid en jämförelse enligt punkterna 4 till och med 7 kommer vi förmodligen att hitta vissa brister i den organisation som fanns, vi kommer naturligtvis också att hitta många åsikter hos de boende som stämmer väl överens med vad planerarna hade förhoppningar om då området planerades.

Projektets syfte

Detta pilotprojekt förväntas ge de kunskaper om metoder och problem som behövs för att göra fortsatta studier om hur skedesindelningen i kommunalplanering bör göras och om hur man bör arbeta för att förbättra redan byggda områden.

Vetenskaplig referensgrupp

En referensgrupp har tillsatts i Stockholm och den består av
 Kerstin Maunsbach
 Norbert Furlinger
 Lars Hjärne
 Bengt Johansson

Referensgruppen har sammanträffat en gång och då diskuterat om projektets mål och genomförande. Eftersom samtliga i referensgruppen arbetar med detta problemområde så har vi kommit överens om att försöka arbeta så aktivt som möjligt med referensgruppen, det vill säga forskarna i Luleå kan ta informella kontakter per telefon med referensgruppens medlemmar för att få råd i olika frågor och tips om litteratur och liknande.

Genomförande

Vi börjar med att med hjälp av den kunskap som redan finns, i litteratur och hos oss själva, ställa upp vissa påståenden om handlingsramarna och om hur de boende uppfattar den miljö de bor i. Detta påståenden stämmer alltså med problemen nummer 1 och 2 i avsnittet Problemformulering.

Dessa påståenden som vi gör jämför vi sedan med hur det är på Björkskatan genom att göra intervjuer med olika människor och grupper som bor på Björkskatan. På samma sätt tar vi fram fakta om de handlingsramar som fanns då stadsdelen planerades.

Vi kan naturligtvis inte analysera hela området och alla yttre styrfaktorer kan vi naturligtvis inte heller ta fram. De avgränsningar som måste göras kommer successivt att växa fram. På detta sätt riskerar vi inte att från början lämna ute problem som kopplade till varandra är väsentliga men som var för sig kanske är tämligen ointressanta.

Den kartläggning av kommunens organisation som vi måste göra kommer förmodligen att bli ett enkelt problem eftersom i stort sett all personal på kommunen fortfarande finns kvar på sina tjänster och den dokumentation som är gjord finns väl bevarad.

Att avslutningsvis ställa de 4 följdfrågorna hoppas vi ska ge oss den kunskap som vi behöver för att finna den metod vi bör arbeta efter och ge oss den kunskap vi behöver för att ställa de hypoteser som behövs för att de fortsatta projekten ska kunna genomföras:

Projektets tänkbara vidareutveckling

Denna pilotstudie av kommunal planering/projektering förväntas ge de kunskaper om problem och metoder som behövs för att göra fortsatta studier i ämnet.

En studie där man i flera olika kommuner följer upp planering av ett antal områden och analyserar de skeden planeringen genomgår. Denna studie ska syfta till att ge kunskap om lämplig skedesindelning och vilka olika tekniska utredningar som behövs i olika skeden. Denna studie stämmer väl överens med de önskemål som förts fram i Planverkets rapport nr 35 från 1975.

En annan intressant studie är att följa planeringsarbetet i några kommuner på olika platser i landet. Dels kartlägga ett "nu-läge" och därefter följa arbetet i kommunen. Målet för en sådan studie är att ge kunskap om hur planering/projektering bör göras för att ge de möjligheter till flexibilitet, förändringar dels under ett projektgenomförande och dels under driftskedet, som är önskvärda.

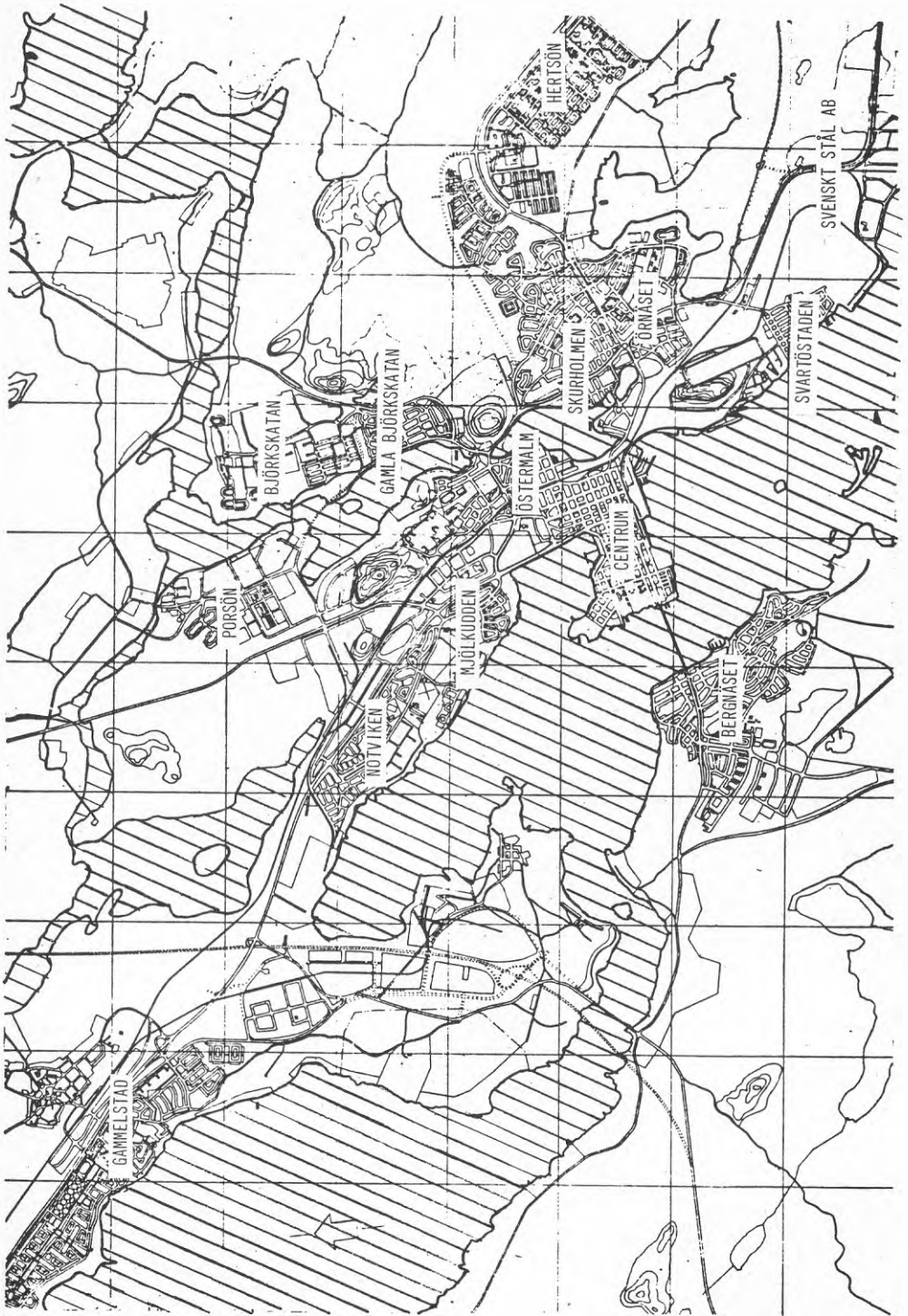
Projektets ledning

Pilotprojektet leds av sökande Thord Gustafsson. Han bildar tillsammans med Jan-Erik Synnerman, en ledningsgrupp för projektet. Synnerman är sociolog och har tidigare i Vilhelmina kommun gjort sociala undersökningar. Han har stor erfarenhet av enkät- och intervjuundersökningar. Ledningsgruppen träffas var annan eller var tredje vecka.

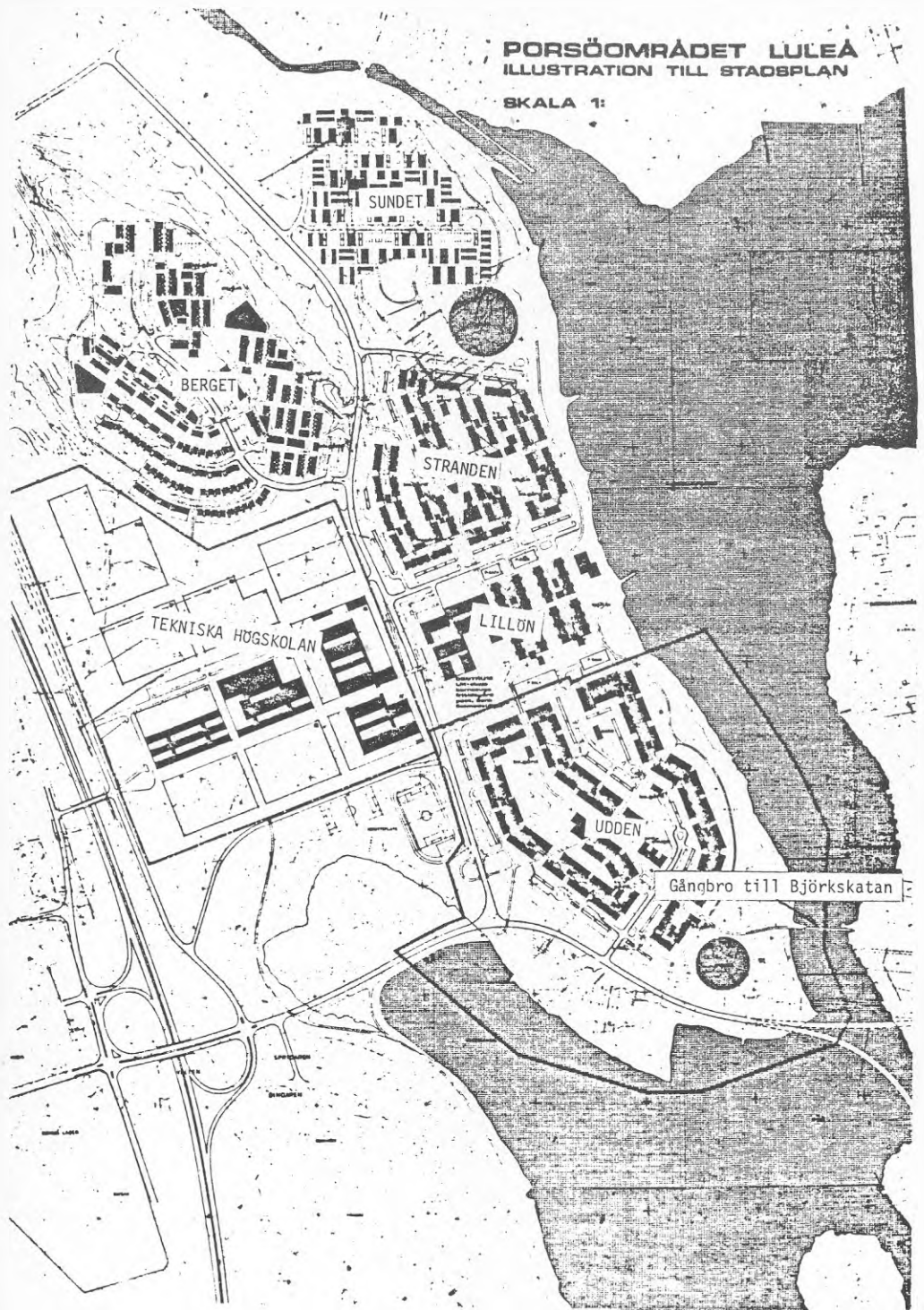
Lokal referensgrupp

Eftersom projektet är en pilotstudie är det viktigt att projektet styrs in mot de största problemområdena. För att göra detta bildas en lokal referensgrupp bestående av

Kommunalförbundsstyrelsen	Sven Köhler	Luleå kommun
Planeringschef	Staffan Lindberg	Luleå kommun
Länsbostadsdirektör	Per Wänkkö	Länsbostadsnämnden i BD län
Ombudsman	Jan Andersson	HSB
Ombudsman	Gustaf Sundström	Riksbyggen
Ombudsman	Tomas Östling	Hyresgästföreningen



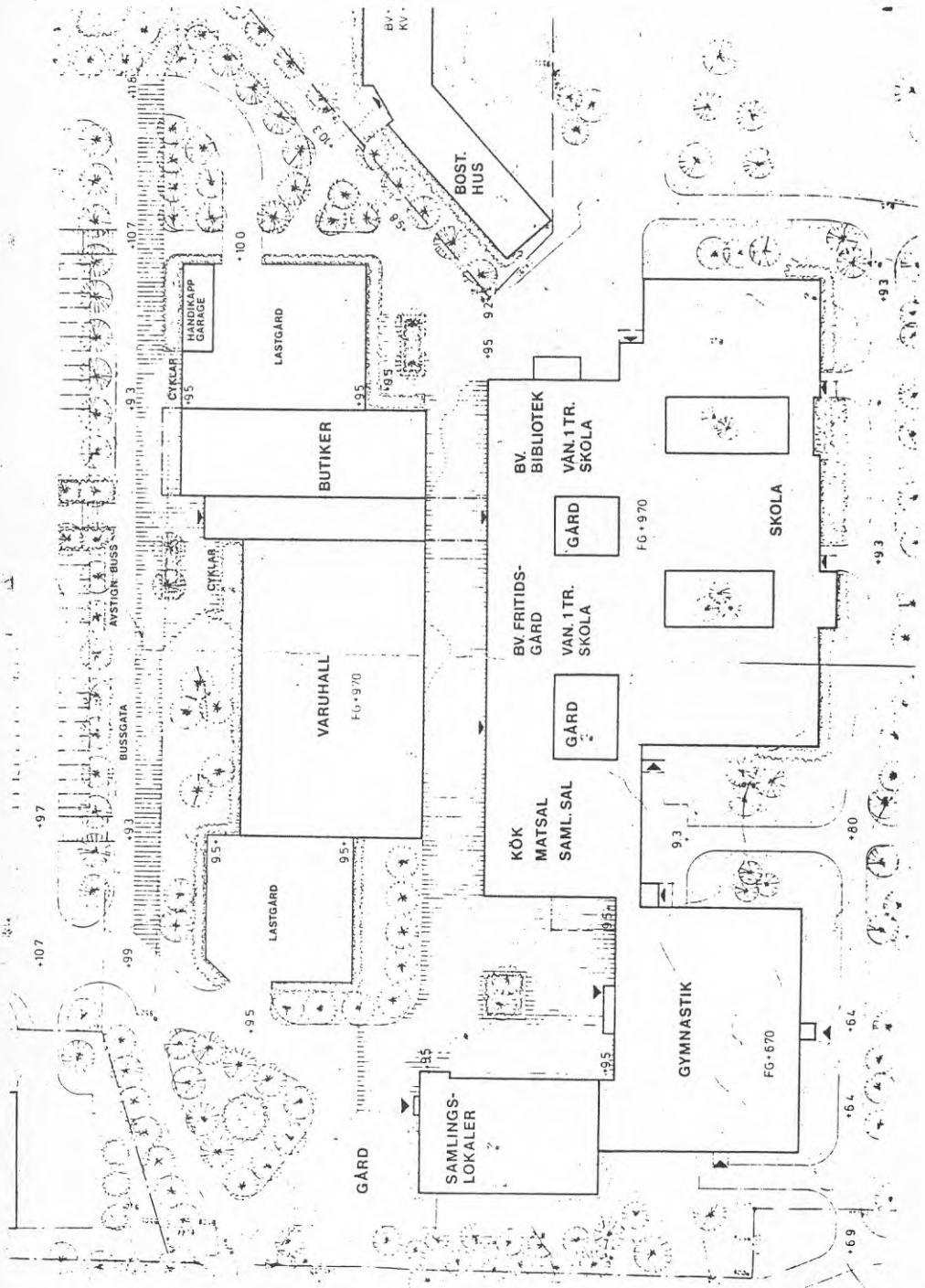
Karta över Luleå



Karta över Porsön



Figuren visar det smala vattendrag som skiljer stadsdelarna Porsön och Björkskatan från varandra. På figuren syns även gångbron och den planerade bilvägen.



Björkskata centrum (karta)

TIDPLAN

721121 Kommunstyrelsen. Rapport från sammanträde med representanter för kommunen och Skånska Cementgjuteriet 1972-10-23 angående Björkskatans fortsatta exploatering.

Kommunens representanter lämnar följande utgångspunkt för det fortsatta resonemanget beträffande exploateringen av Björkskata-området:

1. Kommunen förvärvar all mark inom området av SCG.
2. Byggherre för hela området ska vara någon av kommunens bostadsstiftelser förslagsvis Stiftelsen Malmudden.
3. Huvudprincipen för markupplåtelsen till de slutliga bostadsinnehavarna ska vara tomträtt.
4. Skånska Cementgjuteriet beredes tillfälle vara med och konkurrera om byggenskapen inom hela området samtidigt som Skånska Cementgjuteriet garanteras rätt att utan anbudsförfarande uppföra 1/3 av lägenhetsbeståndet. Uppförandet ska ske till konkurrenskraftiga priser, som kan godkännas av byggherren. Kommunen anlitar dessutom SCG att utföra alla på kommunen amkommande kommunaltekniska anläggningsarbeten inom exploateringsområdet. Dessa arbeten ska utföras till sådana priser som överenskommes mellan kommunen och SCG.
5. Samtliga bostäder inom området uppföres med statliga lån.
6. Planeringsarbetet ska bedrivas i samråd mellan kommunen, bostadsstiftelsen och Skånska Cementgjuteriet och i sådan takt att byggenskapen kan sättas igång senast under år 1975. Byggenskapen beräknas färdigställas under en 3-års period.
7. Alla erforderliga villkor i en uppgörelse bör kunna träffas i ett avtal mellan kommunen och Skånska Cementgjuteriet.

Skånska Cementgjuteriets representanter uppger, att den av kommunen skisserade lösningen bör kunna ligga till grund för fortsatta diskussioner och att man från företagets sida vill ha sina självkostnader täckta vid en eventuell markförsäljning. Dessa kostnader ligger vid ungefär 4.8 miljoner kr.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna den lämnade redovisningen som underlag för fortsatta förhandlingar. Kommunstyrelsen beslutar därjämte att frågan om byggherre ska avgöras vid ett senare tillfälle.

721205 Kommunstyrelsen. Beslut om att arbetet med revidering av den på tävlingsförslaget baserade dispositionsplanen för Björkskatan snarast igångsättes. Sammansättningen av ledningsgrupp, projektgrupp, och referensgrupp bestäms.

721214 Kommunfullmäktige. Motion från folkpartiets kommunalfullmäktige-grupp om avsättning av mark för kyrkliga ändamål inom Björkskatan. Remitteras till kommunstyrelsen.

730111 Projektgruppen. Bearbetning av planförslag igångsättes. Exploateringskalkyl avseende mark- och grundberedningskostnader redovisas. Fastighetskontoret uppmanas granska kalkylen.

730125 Energiverket meddelar att Björkskatan planeras för uppvärmning med fjärrvärme. Första förslag till omarbetning av planen redovisas. Förslaget visar en viss förskjutning av bebyggelsen närmare stranden mot Björkskatafjärden, samt en uppmjukning av det genomgående trafikstråket.

Inom området planeras ett centrum att utformas, innehållande bl a högstadieskola, dit då även elever från Porsön kommer att hänvisas. Uppdrag till projektledaren att utfärda en promemoria vilken ska sändas till referensgruppen och bankerna. Promemorian ska innehålla såväl en information som en begäran om uppgifter på de olika intressenternas eventuella lokalbehov inom Björkskatan.

- 730208 Projektgruppen. Beslut om att endast uppgifter avseende befolkningsdata som lämnas av projektgruppen skall ligga till grund för skolprogrammet för Björkskatan.
- 730222 Projektgruppen. Landstinget redogjorde för dess prognoser vad gäller vårdplatser för långvarigt kroppssjuka. Den erbjudna lasarettstomten ansågs vara för liten för uppförande av ett sjukhem. Landstinget har därför gjort en framställning till kommunen om förvärv av mark invid centrumbebyggelsen för uppförande av vårdcentral, vilken skall innehålla sjukhem, mottagningar för distriktsläkare, distriktsvård, barnavård, sjukgymnaster samt folktandvårds klinik. I omedelbar anslutning till vårdcentralen bör även finnas apotek.
- Med anledning av utsänd PM enligt 730125 har skrivelser inkommit från Norrbottens Läns Landsting, Televerket, Postdirektionen, Hakonbolaget, Konsum, Pastorsämbetet i Örnäs församling, Luleå Baptistförsamling, Kulturnämnden, Fritidsnämnden samt Skolstyrelsen. Senare inkom socialstyrelsen även med en skrivelse.
- 730323 Projektgruppen. Önskemål från olika intressenter om lokaler enligt inkomna skrivelser redovisas.
- Projektgruppen föreslår att centrum orienteras så att en nära anknytning med förbindelse till Porsön skapas.
- 730327 KSAU/ledningsgruppen. Upphandling av konsulttjänster för översyn och revidering av byggnadsplanförslag (FFNS Arkitektgrupp AB Boden). Dito för kommunalteknisk planering. (NAB konsult, Luleå).
- 730412 Projektgruppen. Meddelades att som grund till FFNS fortsatta planarbeten skall ligga det förslag till stadsplan, som arkitektgruppen lämnade vid den arkitekttävling, som 1968 anordnades av dåvarande Nederluleå Kommun.
- Byggnadschefen framhöll vikten av att FFNS gör en noggrann undersökning huruvida en särskild körbana för kollektivtrafik kan anses lämpligt att inpassa i planen.
- FFNS upplyste vidare om att centrum inom Björkskatan skall vara orienterat mot Porsön med tanke på gemensamma anläggningar för båda bostadsområdena samt att bostadsbebyggelsen till 50% skall uppföras som småhus och resterande som 2 vånings flerfamiljshus, i enlighet med tidigare förslag.
- 730510 Projektgruppen. FFNS redovisade tre förslag till revidering av tidigare förslag till stadsplan.
- 730516 Projektgruppen lämnade synpunkter på FFNS:s förslag. Förslag önskas på alternativ sträckning av planerad busslinje samt alternativ placering av åldringscentra.

Projektgruppen lämnar synpunkter på de tre förslag till revidering av dispositionsplan som FFNS lämnat. Alternativ 3 anses mest attraktivt men en hel del av den tyngre bebyggelsen bör även förläggas i närheten av centrumområdet. Parkeringshus i två plan bör ersätta den föreslagna parkeringsplatsen och det markområde som då erhålls kan utformas som parkområde med tillhörande torgbildning. FFNS skall lämna förslag till alternativ busslinjesträckning. Gångavstånd till buss bör ej överstiga 300 m inom område med flerfamiljshus och 600 m inom område med enfamiljshus. FFNS ska även inkomma med förslag till alternativ placering av åldringscentra.

- 730614 FFNS och NAB redovisar dispositionsplaneskiss över Björkskataprojektet. Handlingarna godkändes och projektgruppen enades om att planer med tillhörande PM ska översändas till lednings- och referensgrupp för behandling i kommande sammanträden. Lokaltidningarna och Sveriges Radio ska kallas till information 73-06-15.
- 730621 Ledningsgruppen. Redovisning av reviderad dispositionsplan för ledningsgruppen rekommenderar att framtaget förslag får ange riktlinjer för det fortsatta arbetet. Ej någon högre exploatering än nuvarande förslag. Ledningsgruppen rekommenderar att området förses med en livsmedelshall som tilldelas Konsum.
- 730628 Kommunstyrelsen. Stiftelsen Malmudden utses till exploatör för Björkskatan.
- 730814 Referensgruppens medlemmar lämnar synpunkter på redovisat planförslag. Bl a påpekade R Tungström, ICA-Hakon, vikten av utbyggnadsmöjligheter för blivande livsmedelshallar, utformning av parkeringsplatser och angörningsgator för åtskiljande av personalf trafik och godstrafik. Tungström framhöll också, i anslutning till ledningsgruppens rekommendationer om en livsmedelshall, att med det befolkningsunderlag som skapas på Björkskatan, ca 7000 personer, finns förutsättningar för två livsmedelshallar. H Boström, Konsum, omtalade att man från Konsum anser att det ej finns utrymme för två livsmedelshallar inom Björkskatan, samt att man under utbyggnadstiden av området ej har samma lönsamhet som när området är fullt utbyggt. T Östling, Hyresgästföreningen, ansåg att sambandet i serviceutbud mellan Porsön och Björkskatan bör redovisas.
- 730829 Projektrgruppen. Yttranden från referensgruppen över förslag till dispositionsplan redovisas. Byggnadskontoret anser i sitt yttrande: Ett noggrannare studium av busshållplatsernas placering bör göras, förslag om en större sammanhängande grönyta med lekpark som motvikt till den kompakta centrumbilden, gångavstånd bostad - större lekpark bör om möjligt ej överstiga 400 m. Socialdemokratiska Föreningen Bergviken föreslår att på området som reserverats för kyrka bör i stället uppföras en samlingslokal med plats för olika aktiviteter, även kyrkliga. Luleå VPK-organisation anser att kyrkans lokalbehov måste integreras med övriga samlingslokaler i centrumbebyggelsen samt att poststation bör ingå i centrum. ICA Hakon AB anser att centrumet bör utformas och dimensioneras på ett sådant sätt att två butikshallar kan etableras. Man stöder sig på att beräknat befolkningstal är ca 7000 personer, vilket motsvarar en köpkraft av 23,8 miljoner kr räknat i 1973 års penningvärde. Kulturnämnden framhåller att bibliotekslokaler måste göras så lättillgängliga som möjligt för allmänheten och därför placeras centralt och i nära anslutning till områdets kommersiella service centrum.

Organisationskommittén för högre teknisk forskning påpekar att kommunikationerna mellan Porsön och Björkskatan måste lösas på ett för högskolan tillfredsställande sätt, förslagsvis genom en lämpligt utformad ringlinje. Projektgruppens synpunkter på yttrandena: Stora grönytor inom centrum kan inverka ofördelaktigt på de olika centrumfunktionernas kontakter med varandra, referensgruppens krav på de olika centrumfunktionernas kontakter med varandra, referensgruppens krav om inrättande av postkontor kommer att stödjas av projektgruppen. Uppdrag till FFNS att undersöka förutsättningar för eventuell etablering av två livsmedels-hallar samt lämna uppgift på fem stycken lämpliga referensobjekt. Teknologkåren har framfört önskemål om att få ingå i referensgruppen. Som skäl har angetts bl a sambandet och närheten mellan Björkskatan och Porsön. Projektgruppen föreslår att teknologkåren får ingå i referensgruppen.

Vid sammanträde med Stiftelsen Malmudden redogör projektgruppen för Björkskataprojektet

- 730920 Projektgruppen. FFNS redovisar bearbetat skissförslag. KF räknar med en köptrohet av ca 50% i område av den typ Björkskatan representerar och finner det riktigt att endast etablera en dagligvarubutik i området. Utformning av centrumfunktionen diskuteras. Beslut om att bostadsstyrelsen ska kontaktas och informeras om föreliggande förslag med tanke på regler för erhållande av bostadslån. Uppdrag till NAB att i samråd med berörda parter på grundval av bearbetat material upprätta en exploateringskalkyl över nya Björkskataområdet.
- 731002 Projektgruppen. Redovisning av bearbetat förslag till dispositionsplan för området. Förslagets centrumutformning är gjord med tanke på att det ska uppföras som integrerat servicecentrum, där då förutom lokaler för kommersiell service, delar av högstadieskolan samt vårdanstalten exempelvis apotek och tandvårdslokaler kan ingå. Skollokaler får inräknas i lokalytan, men ej överstiga 50% av totala lokalytan i blivande centrumanläggning. Bostadsstyrelsen har meddelat att förslaget är helt acceptabelt ur bl a lånesynpunkt med bedömning från nu gällande normer. Beträffande drifts- och förvaltningsfrågor, framhölls från flera delatagare att en noggrann uppföljning av projektet ska göras med tanke på att i ett senare skede kunna bedöma de effekter som uppnås såväl ur ekonomisk som social synpunkt.
Projektgruppen/
- 731101 Resultatet av utförd överslagskalkyl upprättad efter nuvarande förslag på dispositionsplan, redovisades av NAB, Stiftelsen och SCG. Den sammanlagda kostnaden, exploatörens och kommunens, för tomt- och grundberedningskostnader visar sig bli betydligt högre än exempelvis Hertsön och Porsön, vilka använts som jämförelseobjekt.
- 731213 Projektgruppen. Eftersom den vid sammanträdet 731101 redovisade kalkylen visade ett stort underskott på 20 miljoner kr vid ett belåningsvärde av 45 miljoner kr, beslutade projektgruppen då att en gemensam kontroll av kalkylen skulle göras. Resultatet redovisades vid dagens sammanträde. Den nya kalkylen visar nu ett underskott på ca 9.5 miljoner kr på samma belåningsvärde. NAB har på uppdrag av kommunen lämnat förslag till åtgärdsprogram för kostnadsminskningar enligt följande:

1 Undvika område med förbelastningskrav	1.5 milj. kr
2 Möjlighet att spara på kommunikationer	0.5 "
3 Möjlighet att öka exploateringen beträffande radhus och även flerfamiljshus	2-4 "
4 Normal detaljplanebesparing	1 "
5 Tekniska bearbetningar	1.5 "
6 Administrativa åtgärder	2.5 "

Stiftelsen och SCG har inte haft tillfälle att ingående studera föreslaget åtgärdsprogram till dagens sammanträde.

Efter en ingående diskussion enades maniprojektgruppen om att NAB, FFNS, SCG och Stiftelsen gemensamt med stadsarkitekten ska utföra översyn av dispositionsplanen och kostnadskalkylen.

731213 Projektgruppen. Med anledning av NAB:s kalkyl 731212, vilken visar ett låneunderskott av 9.5 miljoner kr, föreslår Stiftelsen Malmudden och SCG i ett PM till ledningsgruppen att dispositionsplanen omarbetas så att låneintäckning uppnås. HSB och SCG är beredda att utföra denna omarbetning. Kostnaden skulle rymmas inom lånebeloppets administrativa del och kommer således inte att belasta kommunen. Målet ska vara en varierad bebyggelse med största möjliga bibehållande av befintlig terräng och vegetation samt med en hög och väl tillgänglig service. Promemorian presenterades men återtogs vid projektgruppsammanträdet samma dag.

740110 Projektgruppen. Utförd översyn av den vid förra mötet presenterad kostnadskalkyl och dispositionsplan redovisas. Den nu aktuella kalkylen visar att ett låneunderskott på ca 10 miljoner kr uppkommer. För att minska denna underbelåning föreslås följande åtgärdsprogram:

1 Minskning av överbyggnadstjocklekar inom delar av området	1.0 milj kr
2 Samordning av kommunens och byggherrens VA-ledningsnät	0.5 "
3 Byggnation undviks inom röd zon, redovisad i utlåtande över grundundersökningar	1.5 "
4 Utbyggnad av det allmänna trafiknätet med AMS-bidrag	<u>2.5</u> "
	5.5 milj kr

Ytterligare åtgärder måste alltså vidtas, för att erhålla balans mellan kostnad och belåning. Dessa åtgärder kan bestå i ex

Våningsytan ökas inom bibehållet område.

Området minskar med bibehållen våningsyta, vilket innebär en förskjutning mellan flerfamiljshus och småhus. Teoretiskt innebär en omfördelning från 50/50 till 60/40 en kostnadsminskning i storleksordningen 4-5 miljoner kr.

Förutom den röda zon som föreslagits undvikas för byggnation, kan antagas att vissa områden mot Bensbyvägen har en negativ effekt på exploateringsekonomin och bör särskilt studeras.

En bearbetning av dispositionsplanen, med hänsyn till vissa av ovanstående åtgärder beaktade, har utförts av FFNS. Förslaget innebär att byggnation inom röda zonen har utgått, radhusens bredd har minskats från 10 till 8 samt att flerfamiljshusen vy något utökats. Ovannämnda åtgärd innebär att belåningsunderlaget ökas med ca 4.5 milj. kr.

Sammantaget alla här redovisade åtgärdsförslag inklusive revidering av nuvarande dispositionsplan kan alltså området få ekonomisk balans mellan kostnader och belåning.

Ovanstående ska redovisas för ledningsgruppen för dess ställningstagande.

740123 Projektgruppen. I senast bearbetade dispositionsplan, har ett område för villabebyggelse NV om centrum utgått som bebyggelseområde, (del av område 2) p g a dåliga grundförhållanden. Nu beslutades att ovannämnda område ska medtagas i den formella planen som parkområde.

740129 Projektgruppen. Ledningsgruppen rekommenderar ovan nämnda dispositionsplan och kostnads kalkyl till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för dess antagande. Redovisade kostnader som belastar bostäderna är 55 660 000 kr och belåning enligt sökta belopp 53 960 000 kr. En underbelåning om ca 1.7 miljoner kr. Om AMS-bidrag utgår till utbyggnad av de kommunala trafikaneläggningarna, minskas de kommunala kostnaderna med ca 1.9 miljoner kr.

I nuvarande förslag till dispositionsplan har, för landstingets räkning avsatts ett markområde om ca 40 000 m² med måtten 110x400 m i anslutning till blivande centrum. Landstinget har i yttrande till projektgruppen framfört synpunkter på förslaget och bl a meddelat att markområdet bör vara ca 175x230 m med samma läge i planen, vägförbindelser ordnas för ambulansinfarter samt att man vill avstå från möjligheten att ingå i ett integrerat centrum.

Projektgruppen har lämnat synpunkter på skrivelsen till ledningsgruppen, där det angetts att bredden på området inte kan utökas utan allvarliga konsekvenser för den täta centrumnära bostadsbebyggelsen.

E Hammarsten meddelade vid sammanträdet att landstinget inte kan godta det område som föreslagits. Områdets bredd måste vara i enlighet med deras angivelse, i annat fall är inte landstinget intresserade av att bygga en anläggning på Björkskatan.

Ledningsgruppen beslutar remittera frågan till projektgruppen för lösning, som sedan redovisas till ledningsgruppen.

Beslut om informationsmöte för allmänheten inom nuvarande bostadsområde på Lulsundet och Björkskatan. Ska hållas snarast möjligt.

740206 Stiftelsen. Rapport om Björkskataprojektet redovisas för Stiftelsen Malmudden. Slutjustering av dispositionsplan pågår. Detaljplanering igångsättes. Planer på integrerat centrum. Markarbetena beräknas till 56 mkr. Belåningsvärde 54 mkr. Kostnads kalkylen för byggnadssidan ej klar. SCG ska bygga 1/3 av området enligt uppgörelse mellan Luleå Kommun och SCG.

Projektgruppen. Kalkylgruppens PM angående förslag till åtgärder med syfte att förbättring av exploateringsekonomin presenterades. Promemorian gällde översiktliga beräkningar på delekonomi för vissa områden. Följande synpunkter framkom:

- 1 Del av sydöstra flerfamiljshusområdet utgår eller ersätts med småhus med möjlighet att uppta nivåskillnader. Matargatam utgår och ersätts med entrégata från närliggande matargata.
- 2 LM-skola och barnstuga i södra området flyttas och placeras exempelvis öster om sekundärleden varvid vissa flerfamiljshus utgår. Nuvarande område för LM-skola och barnstuga bebyggs med kedjehus.

- 3 Resterande del av flerfamiljshus inom röd zon flyttas till området som i planen är reserverad för Norra LM-skolan och barnstugan. Dessa byggnader som vanligtvis bygges i ett plan med lätta konstruktioner bedöms kunna utföras utan extra grundförstärkning inom det friställda området inom röd zon. LM-skola och barnstuga kommer härvid också i nära anslutning till idrottsplats och grönområde
- 4 Områdena avsedda för friliggande hus omstuderas. Möjlighet finns att inom belåningsramen öka antalet enheter (max 30%).

Projektgruppen enades om att förslaget ska beaktas i samband med det fortsatta detaljplanarbetet, med följande kommentarer:

Del 1 (Flerfamiljshusområdet som avser partiet i anslutning till nuvarande kraftledningssträckning på sluttning mellan Bensbyvägen, mittleden och blivande Björkskataleden). En omstudering kan ske med tanke på att området för närvarande är negativt i planen. Närheten till blivande Björkskataleden gör att föreslag- en bebyggelse kan förskjutas något norrut.

Del 2 En omflyttning av skolor och barnstugor bör ej ske utan att man försäkras sig om reservområden för bl a provisoriska skolbyggnader.

Del 3 Får bedömas ur planekonomisk synpunkt. En flyttning av skolor och barnstugan innebär dock att man frångår idén med att samla all service i anslutning till mittleden.

Del 4 Innebär mindre tomter för friliggande hus. Om husen samtidigt vändes, med gavel mot gatan och 9 m mellan husen blir tomt en ca 300 m². Förslaget blir slutgiltigt ett politiskt ställningstagande.

Kalkylgruppens PM omnämner också att ett närmare studium av hus- typ contra terräng, bör kunna öka antalet souterrängvåningar, vilket i kombination med eventuella lägenheter i vindsvåningar innebär betydande kostnadsbesparingar.

Tre förslag angående landstingets markområde redovisades:

- 1 Området förlägges väster om skolanläggning och nuvarande lands- tingstomt, mellan planerade gångvägar för centrum ned mot idrottsområde, förutvarande tomtområde avsett som park- och reservområde. Hyreshusområdena orörda. Infart till området från norr via matargata mellan angränsande flerfamiljshus och rad- husområde.
- 2 Samma placering och utformning som alt. 1. Infart via tillfarts- väg mellan centrum och flerfamiljshusområde.
- 3 Utökning mot norr av nuvarande tomt. Innebär inskränkning på bostadsområdet närmast norrut. En anpassning genom omstudering av 2-våningshus samt en förskjutning av radhusen erfordras.

Projektgruppen rekommenderar en bearbetning av alt. 1, där öppen- vårdsanläggningen placeras närmast centrum samt parkering i an- slutning härtill. Gångförbindelse från centrum. Förutvarande tomt- område utnyttjas som park- och reservområde.

Ovanstående presenteras för ledningsgruppen så snart resultatet är klart.

740213 Projektgruppen. FFNS redovisar bearbetning av alternativ 1 enligt ovan.

Landstingets representanter accepterar erbjudet markområde och meddelar att projekteringsarbete kommer att påbörjas omgående.

- 740215 Kommunstyrelsen. Dispositionsplan med bedömning av exploateringskostnaderna redovisas och antas av Kommunstyrelsen. Underbelåning av 1.8 miljoner kr.
- 740228 Kommunfullmäktige. Beslut om flyttning av 130 kW ledning. Detta därför att ledningen sträcker sig rakt igenom kommande bostadsområde.
- 740304 Stiftelsen. Beslut i Stiftelsen om fördelning av projektering. HSB - lokala konsulter 50/50. Möte med kringboende 740313.
- 740403 Projektgruppen. HSB redovisar två förslag till inledning av området i ytbyggnadsetapper. Ska studeras av proejktgruppen. HSB meddelar att NAB utsetts till projektör för centrum samt två områden med flerfamiljshus i anslutning därtill. Även kommunaltekniska anläggningar ingår. Övrig husprojektering kommer att utföras av HSB:s riksförbund.
- 740424 Projekteringsgruppen. Efter att ha studerat framlagda förslag över etapputbyggnad anser projektgruppen att förslaget med benämningen "norr-söder" vara det mest fördelaktiga. Förslaget innebär att byggstart 1975 sker med område 1,2 och del av område 3, som då kommer att uppta 438 lägenheter i flerfamiljshus och 208 småhus. NAB redovisar resultatet av bullerutredningen för Väderleden. Byggnation kan genomföras genom att, inom det planerade området för småhus öster om Väderleden, placera förrådsutrymmena närmast leden.
- 740429 Kommunstyrelsen. Ny beställning av 130 kW-ledning på grund av höjda kostnader.
- 740430 Projektgruppen. Socialnämnden lämnar synpunkter på föreslagen dispositionsplan. Man framhåller behovet av 4 st permanenta barnstugor samt några temporära. Varje barnstuga ska bestå av max 5 avdelningar, ca 75 platser. FFNS lämnar förslag på placering av barnstugorna. Socialnämnden meddelar att behovet av servicehuset inte längre är aktuellt. Huset föreslås nu uppföras som konventionellt flerfamiljshus.
- 740613 Projektgruppen. De hustyper i delområde 1,2 och 3, vilka ska ligga till grund för kommande detaljplanarbeten, presenteras. NAB redovisar ytterligare bearbetad kalkyl av vilken framgår att balans mellan kostnad - belåning erhålls utan att eventuella statsbidrag har medräknats. Av kalkylen framgår också att beloppen för tomt- och grundberedningskostnader blir enligt följande:

Friliggande hus, grupp 1	totalt 47 020:-/hus
Rad- och kedjehus, grupp 2	totalt 39 970:-/hus
Flerfamiljshus, grupp 2B	totalt 179:-/m ² vy

Efter att skrivelser inkommit från Luleå Kyrkliga Samfällighet angående uppförande av kyrka och ungdomslokaler samt från Örnäs församling angående lokalutrymmen på ca 400 m² för enbart ungdoms- och församlings- samt en samlingsal för ca 75 personer enades projektgruppen om, att möjligheterna till lokalutrymmen ska studeras och ärendet överlämnas till ledningsgruppen för beslut.

- 740820 Kommunstyrelsen. Beslut om att livsmedelsservicen på Björkskatan ska omfatta en butik. Denna ska erbjudas Konsum.
- 740821 Projektgruppen. Reviderad tidsplan för utbyggnad av Björkskataområdet redovisades för projektgruppen. HSB meddelade att Energiverket har föreslagit att uppvärmningen inom området bör ske via fjärrvärme. Socialnämnden föreslår att två stycken handikapplägenheter uppföres inom området. Förslaget, som rekommenderas av projektgruppen, kommer att beaktas av exploitören.
- 740918 Projektgruppen. Meddelande om att utställning av området kommer att vara på biblioteket under tiden 14-23 okt 1974 och omfattar främst planerade hustyper inom området. Landstinget meddelar att de planerar byggstart av vårdanläggningen till hösten 1975 med en byggtid av 2 år.
- 741002 Projektgruppen. Projektledaren har tillskrivit Luleå Frisörförening, Apoteksbolaget, samtliga banker samt Norrbottens Kioskägareförening angående eventuella lokalytor inom centrum.
- 741016 Projektgruppen. Skrivelser med begäran om lokaler har inkommit från Svenska Handelsbanken och Norrbottens Kioskägareförening.
- 741024 Stiftelsen. Diskussion i Stiftelsen Malmuddens styrelse angående fjärrvärme. Fjärrvärme blir 5-6000:- dyrare/villa för installationen. Styrelsen förordar uppvärmning med elvärme.
- 741030 Projektgruppen. Diskussion i projektgruppen om fjärrvärme i enfamiljshusen. Energiverket föreslår att alla utom de fristående uppvärms med fjärrvärme. Energiverkets beräkningar pekar på att installationen är dyrare jämfört med elvärme. Stiftelsen kan inte acceptera detta utan vill få garantier att eventuella överkostnader inte belastar blivande hyresgäst. Driftsmässigt är kostnaden lika för de bägge energislagen. Frågan ej slutdiskuterad. ICA har skrivit till projektgruppen och angett intresse för en servicebutik på Björkskatan. Projektgruppen enades om att först låta utreda Konsums planer för området, samt att planförfattaren undersöker om lämpligt läge för ovannämnda affär finns inom planområdet innan svar lämnas till ICA.
- 741113 Projektgruppen. HSB har för projektgruppen redovisat lägenhetsfördelningen för hela området. Fördelningen är enligt följande:

1:or	10 %
dubbl	6 %
2:or	36 %
3:0r	40 %
4:or	8 %

Förslag på landskapsplanering redovisades.

Uppgårelsen mellan Stiftelsen och Energiverket angående uppvärmning. Samtliga småhus samt troligtvis barnstugan inom område 1 ska eluppvärmas. I övrigt fjärrvärme. Skissförslag över centrum redovisades.

HSB meddelade, att departementets representant ansett att för Björkskatan föreslagen utspridd service, enligt gällande regler, ej kan betecknas som en anläggning, vilket är förutsättning för att finansiering över statliga bostadslån ska kunna ske snarast. Projektgruppen avstyrker ICA:s förslag om servicebutik. Detta på grund av dels att inget lämpligt läge finns i nuvarande planför-

förslag, dels med hänvisning till tidigare beslut i kommunstyrelsen angående antalet livsmedelshallar inom området.

- 741203 Ledningsgruppen. Beslut om att apoteksfilialen ska placeras i landstingets vårdcentral.
- 741205 Projektgruppen. Detaljkalkyl för kostnader inom område 1,2 och 3 redovisas för projektgruppen. Kalkylen visar att överkostnader uppstår, om gällande fastställda tomträttsavgälder användes. Totala överkostnaden inom aktuellt område är ca 3.5 miljoner kr, varav kommunens kapitaliserade tomträttsavgäld utgör 2.5 milj kr över dess kostnad för anläggningen enligt den kalkyl som tidigare upprättats. Förutom ovanstående kvarstår således en överkostnad på ca 1 milj kr inom område 1, 2 och 3.
Om förutsättningen ska gälla, för ett ekonomiskt godkännande av dispositionsplanen, erfordras dessutom att kommunen ska godkänna att
- 1 Extra-ordinära markkostnader bekostas av kommunen
 - 2 Tomträttsavgälden + anslutningsavgift Va förutsättes uttas enligt dispositionsplanen 1974-01-29 rev 1974-06-10.
- Projektgruppen enades om att skriva till kommunstyrelsen och föreslå att ovanstående extra-ordinära kostnader ska bekostas av kommunen samt att hos länsbostadsnämnden ansöka om ändrade belopp för tomt- och grundberedningskostnader.
Redovisning av förslag till landskapsplanering.
Redovisning av förslag på generell parkeringsstandard.
Björkskatans serviceanläggningar planeras för samordnad boendeservice, vilket redovisats till kommunstyrelsen i skrivelse från fastighetskontoret, som betonar att lånegivande myndigheter ska betrakta det totala serviceutbudet inom området som en enhet, trots att dessa inte har en koncentrerad belägenhet.
Landstinget har till projektgruppen meddelat ett tomtbehov på ca 3000 m² för ett nytt barnhem i Luleå.
- 741211 Stiftelsen. Område 2 planeras för 424 lägenheter i tvåvåningshus. Inflyttning våren -76. Två kvartersgårdar planeras. Stiftelsen ska driva den ena och den andra ska fritidsnämnden sköta om. Område 6 planeras för 266 lägenheter i två våningar. Trapphus alternativt loftgångar. Styrelsen förordar trapphus.
Ekonomisk kalkyl för område 1, 2 och 3 740101 uppvisar överkostnader på 3.5 miljoner kr. Grundförstärkningar ej inräknade.
Styrelsen föreslår att byggenskapen öster Väderleden lättas upp.
- 741219 Kommunstyrelsen beslutar hos Bostadsstyrelsen att hemställa om att lånebestämmelserna ska tolkas så att bostadslån utgår för samtliga serviceanläggningar.
- 750115 Projektgruppen. Detaljerad kostnads kalkyl upprättad av SCG, Stiftelsen och NAB redovisas för projektgruppen. Kalkylen ska användas för ansökan om nya tomt- och grundberedningsbelopp. Konsum erbjuder sig att upprätthålla service inom området, till dess att centrum är utbyggt, i form av en s k startbutik. Projektgruppen rekommenderar förslaget.
Förslag på allmänna gångvägar diskuterades.
- 750122 Stiftelsen. Färgförslag från NAB redovisas för Stiftelsen. Styrelsen förordar klarare färger.
Loftgångshus med 70 lägenheter planeras i centrum.

- 750130 Kommunstyrelsen. Beslut om att höjda belopp för tomt- och grundberedningskostnader ska ansökas hos länsbostadsnämnden. Beslut om att Luleå kommun ska svara för extra-ordinära markkostnader.
- 750204 Projektgruppen. Nytt förslag på gångvägar redovisades. Busstrafiken diskuterades. Bussen ska inom området gå efter Väderleden. Angörning ned till centrum och vårdcentralen planeras ej. Redovisning av dispositionsplan och arbetsmodell över centrum. Förslaget har beaktat de remissvar som inkommit på tidigare framlagt förslag. Förslaget innehåller ett öppet gångstråk mellan skoldel och kommersiell del. Detta gångstråk föreslås uppvärmas. Gångstråk mellan livsmedelshall och övriga affärslokaler utförs övertäckt och ansluter det öppna gångstråket med parkeringsplatsen. I direkt anslutning till skolbyggnaden ligger gymnastikhallen med lättillgänglig förbindelse mot idrottsplatsområdet. Separata tomter för Baptsitförsamlingens kyrka och televerkets byggnad har utlagts. Kyrkolokal för Örnässets församling har skilts från övriga centrumbyggnader. Beträffande trafikförsörjning till centrum, speciellt för skolans och affärernas behov, konstateras att anslutning till skolan från Väderleden innebär korsning av båda föreslagna gångstråk.
- 750227 Kommunstyrelsen. Förslag angående hundrastplats avslås på grund av att försöksverksamhet pågår med hundrastplats i vissa områden.
- 750312 Stiftelsen. Område 3 planeras för 13 flerfamiljshus med totalt 134 lägenheter. Fjärrvärmeuppvärmning. Socialnämnden får disponera 4 stycken kvartersgårdar.
- 750409 Projektgruppen. Förslag på bussanslutning till centrum redovisas av planförfattaren. Två alternativa förslag föreligger. Båda alternativen är utformade så att bussen går ned till centrum vid anslutning från stan. Projektgruppen efterlyser nya förslag på lösning av bussfrågan.
- 750422 Stiftelsen. Bullerproblem från Väderleden ej lösta. Rapport från område 1 och 3. Område 4 och 5: bullerskydd viktigt. Förhandlingar med SCG: överkostnad 22 200:-/hus.
- 750423 Projektgruppen. Nytt förslag till bussförbindelse har utarbetats, vilket innebär att förbindelse med anslutning nere vid centrum sker i båda riktningarna. En speciell projektgrupp inom kommunen har bildats, för samordning och organisering av dess program och lokalbehov. Stiftelsen meddelar att man för Konsums räkning ska uppföra en butiksbyggnad inom område 2, för startbutik.
- 750514 Projektgruppen. Länsbostadsnämnden har 1975-05-13 beslutat om nya belopp för tomt- och grundberedningskostnader inom Björkskatan avseende områdena 1, 2 och 3. De beslutade beloppen är lägre än vad kommunen har sökt och kommer inte att accepteras av kommunen. Nya samråd mellan kommunens fastighetskontor och Länsbostadsnämnd ska därför ske omgående. Beloppen är 50 000:- för grupp 1. 40 000:- för grupp 2 och 190:-/m² vy för 2B. De sökta beloppen var respektive 56 000:-, 47 000:- och 215:-.

- 750616 Stiftelsen. SCG presenterar område 1, 3, 4 och 5. Redogörelse över projekteringsarbetet för område 4 och 5. Uppgörelse till 11% överkostnader angående 150 radhus i område 1 med Burman & Björk. Anbud har infordrats för område 2. Lägsta anbud ligger på 24 % överkostnader. SCG:s byggkvot: SCG ska bygga även 1/3 av totala lokalbehovet inom området. Styrelsen beslutar att SCG får bygga barnstuga, fritidsgård och liknande. Byggande av bostadsrätt diskuterades. Beslut om att upplåta lämpligt delområde för byggande av bostadsrättslägenheter. Besked om att LM-skolan får inräknas i integrerat centrum och i låneunderlaget för centrum.
- 750618 Projektgruppen. Enligt uppgift från exploatören har överenskommelse träffats mellan kommunen och SCG att dessa även ska bygga 1/3 av landstingets anläggningar på Björkskatan.
- 750815 Stiftelsen. Entreprenaduppgörelse område 2. Tre anbudsgivare har lämnat in anbud. Lägsta anbud = 24 % överkostnader. Förhandlingar pågår. Förslag till totalentreprenad har lämnats av Platzer och SCG. Uppgörelse med HSB:s riksförbund: Förbundet ombesörjer att projektet uppförs till en kostnad av 53 miljoner kr (15% överkostnad, prisnivå maj 1975). Riksförbundet kommer att anlita John Mattson för genomförande av projektet. Redovisning av anbud på barnstuga och LM-skola. Överenskommelse med SCG med anledning av byggrätt. Produktionskostnad = 67 % över pantvärdet för LM-skolan. Barnstugans (område 1) produktionskostnad = 44% över pantvärdet. Nya förhandlingar. Anbudet har presenterats för kommunen som har reagerat starkt. NO och SPK har kopplats in. Område 2 om 424 lägenheter upplåts till HSB för bostadsrättsbyggande. Bidrag till barnstugor i område 1 och 2.
- 750924 Projektgruppen. Tidplan för inflyttning i område 1, 2 och 3 redovisas. AMS har lämnat muntligt besked till kommunen, att man är beredd att lämna statsbidrag till kommunaltekniska anläggningar inom område 6 och centrum.
- 750930 Stiftelsen. Uppgörelse med SCG för område 1 om 70 st enfamiljshus. Kontraktssumma 14 095 800:-. Uppgörelse med SCG angående barnstuga och LM-skola i område 2. Kontraktssumma 2 100 800:- respektive 6 300 000:-. Anbud har inkommit för område 3 om 134 lägenheter. SCG lägst med överkostnader på 27%. Förslag på totalentreprenad har lämnats av SCG och Platzer.
- 751022 Projektgruppen. Bearbetat förslag på centrum redovisas, speciellt de lokaler som ska utnyttjas av Örnäsets församling. Lokalerna är integrerade med övriga byggnader i anslutning till blivande skolanläggning.
- 751119 Projektgruppen. Diskussion om uppvärmt gångstråk i centrum. Uppvärmningen har även diskuterats i projektgruppen för integrerat centrum. Vidare utredning av kostnadssidan beslutas. OK Luleå har hos kommunen anmält intresse för 2 eller 3 tomter för byggande av bilvårdsanläggningar inom Luleå. Bland annat på Björkskatan. På grund av prioritetsordningar kan inte OK:s begäran tillstyrkas. Bilvårdsanläggning har föreslagits i område 8.

- 751124 Stiftelsen. Preliminär uppgörelse med SCG över 44 kedjehus av två typer. Överkostnader 11,5 % respektive 11,9 %. Anbud från John Mattson, SCG och Platzer beträffande flerfamiljshus i område 3, 4, 5 och 6.
- 751202 Ledningsgruppen. Beslut om att de lokaler inom centrum som Örnässets församling tilldelats för kyrkliga lokaler inte får byggas som kyrka. Revidering av tidsplan för centrum etapp 2. Detta innebär att affärslokalerna ska vara klara senast 770301. Ingen provisorisk butiklokal anordnas. Affärslokalen blir nu klar 8 mån senare jämfört med startbutiken, men ca 1 1/2 år tidigare än vad huvudtidplanen angav för permanenta lokaler i centrum.
- 751203 Projektgruppen. Skiss på område 8:s utformning redovisas: 74 radhus, område för bilvårdsanläggning, landstingets barnhem samt uppställningsplatser för lastbilar, husvagnar och dylikt. Alternativa förslag ska upprättas. Nytt förslag på busslinjesträckning innebärande att anslutning till centrum alltid ska ske från norr. Efter bedömning beslutas att anslutning till centrum görs enligt tidigare förslag.
- 751217 Stiftelsen. Centrumlokalerna tidigarelagda. Klara mars 1977 i stället för september 1978. Reservering av mark för kvartersgård.
- 751217 Projektgruppen. Omarbetning av område 8 redovisas. Bullerutredning redovisas. Registrerade utomhusvärden överstiger ej 52 db och innebär då att rekommenderade normer kan klaras med nuvarande byggnadsutformning och utan bullerskärm vid Bensbyvägen. Vissa inomhusåtgärder krävs dock på en del hus.
- 760129 Kommunfullmäktige. Anvisning av medel ur anslag för oförutsedda behov. Dessa ska täcka de kostnader som uppkommer genom extraordinära grundkostnader för område 1 och 2. Ledningsgruppen får återkomma med begäran om anslag för område 3.
- 760220 Stiftelsen. Ändrade hustyper i område 6. SCG erbjuder sig att uppföra husen på samma villkor som övriga entreprenörer.
- 760225 Projektgruppen. Besked från länsbostadsnämnden att ingen ändring av fastställda belopp för tomt- och grundberedningskostnader kommer att göras. Det fastställda beloppet understiger nu kalkylerade kostnader med ca 10 000:-. Gäller område 3. SCG:s anbud på det aktuella området redovisar överkostnader jämfört med gällande schablonbelopp och innebär då högre boendekostnader för bostadskonsumenten. Projektgruppen rekommenderar, att fastighetskontoret snarast möjligt vidtar lämpliga åtgärder och kontakter för att få hela frågeställningen löst.
- 760331 Projektgruppen. Beslut om att alternativa förslag ska upprättas med kedjehus och flerbostadshus som utbyte av föreslagna radhus i både område 7 och 8. Förslaget ska även omfatta radhusen vid Väderleden inom område 8.
- 760421 Projektgruppen. Svenska Handelsbanken har meddelat, att man inte kommer att etablera någon bankfilial på Björkskatan. Tidigare har föreslagen skoaffär utgått ur programmet. Muntligt besked har lämnats från Landstinget om att det föreslagna barnhemmet ska inprojekteras i anslutning till området.

- 760422 Stiftelsen. Rune Sundqvist har lämnat en begäran om omdisponering av gatuköket/kiosken till servicebutik.
- 760519 Projektgruppen. Diskussioner om olika förslag till disposition av område 7 och 8.
Besked från ledningsgruppen att ytorna för kiosk och gatukök inte får disponeras för servicebutik.
- 760614 Stiftelsen. Projektkostnad för högstadieskola inklusive kyrkolokaler redovisas. Totalt 27 600 000:-, vari ingår SCG:s anbud på 20 340 000:-.
Pantvärde 25 100 000:-.
Efter förhandlingar med SCG har anbudssumman för område 6 reducerats med 741 000:- till 36 587 000:-. Styrelsen accepterar en uppgörelse. Anbud för 66 radhus område 4. Lägst är Armerad Betong med en överkostnad på 13 %. Beslut om fortsatta förhandlingar.
Invigning av Björkskatan 27/8 1976.
- 760629 Kommunstyrelsens arbetsutskott. Utformning av område 7 och 8. Bifall till projektgruppens förslag innebärande att, i området 8 byggs kedjehus och i område 7 en radhusgrupp ersätts med kedjehus.
- 760924 Stiftelsen. Meddelas att baptistförsamlingen ska uppföra kyrka på den anvisade tomtén.
Uppgörelse med SCG för område 3 och 4 gällande 58 villkor. Produktionskostnad 12 765 000:-. Överkostnad 8%. Prövning av länsbostadsnämnden. Uppgörelse med Armerad Betong för område 4, 66 kedjehus. Produktionskostnad 9 595 000:-. Barnstuga område 4, 2 242 000:-.
Uppgörelse med SCG för område 6, 328 lägenheter. Produktionskostnad 36 587 000:-. Prövning av länsbostadsnämnden.
Centrum: Byggnadskostnaden betydligt över pantvärdet och över kostnaden för motsvarande anläggning på Porsön. Uppdrag till HSB-förvaltningen att sänka byggnadskostnaden med lämpliga åtgärder.
- 760922 Projektgruppen. Efter diskussion rekommenderar projektgruppen att markområdet i område 2 som avsatts för småhusbebyggelse nu i stället avsätts som grönparkområde med möjlighet att uppföra en barnstuga i direkt anslutning till flerbostadshusen om så skulle visa sig lämpligt.
- 761025 Stiftelsen. Uppgörelse med Göte Nyberg Byggnads AB för centrumbebyggelsen. Anbudssumma 4 936 000:- Produktionskostnad för anbud + tillkommande kostnader 6 300 000:-.
Örnässets församling önskar friköpa kyrkolokalen. Detta tillåts inte på grund av länreglerna och kommunens inställning.
- 761122 Stiftelsen. Stoppande av byggnationer på Hammaren och Björkskatan.
Byggande av flerfamiljshus i område 4, 5 och 6 flyttats fram till 79 och 80. Entreprenörerna har tillskrivits om att stoppa entreprenaderna. Kommunen står för kostnaderna.
Luleå kyrkliga samfällighet anhåller om att få inlösa kyrkolokalen på grund av för höga hyreskostnader. Stiftelsen kan inte ta ställning i frågan. Man kan dock själva få finansiera byggnaden vilket sänker kostnaden i motsvarande grad.

- 761123 Kommunstyrelsens arbetsutskott. Stoppande av bostadsproduktionen på Hammaren och förskjutning av övrig bostadsbebyggelse. Vis sammanträdet enades man om att hos kommunstyrelsen tillstyrka det s k alternativ 4, vilket i huvudsak innebär att Björkskataområdena 4 och 6 flyttas fram till år 1979 och 1980 samt att arbetet på Hammaren avbryts och kan tas upp efter år 1980. Inom Björkskatan kommer byggandet av hyreshus att stoppas.
- 761125 Kommunfullmäktige. Beslut om att kommunen ska stå för vissa extraordinära grundläggningskostnader. Samtidigt godkänner man principer föreslagna av tekniska nämnden för kommunens åtaganden för extra ordinära grundläggningskostnader.
- 761201 Projektgruppen. Ändrade förutsättningar för fortsatt utbyggnad av Björkskatan. Det nedbantade bostadsbyggnadsprogrammet innebär för Björkskatans del att den pågående byggnationen i delområde 1, 2 och 3 fullföljs. Områdena 4 och 6, lägenheter i flerbostadshus avbryts tills vidare. Småhusen i område 3, 4 och 5 uppföres med färdigställande under 1977 - 1978. Förslaget på fortsatt utbyggnad av området innebär att byggnationen i område 4 och 6 återupptas 1979 med färdigställande 1980. Kvarvarande delar av området, flerbostadshus i område 5 samt hela område 7, 8 och bostadshuset vid centrum föreslås bli fas 2 av utbyggnaden som kan byggas om ca 7-8 år.
- 761207 Kommunstyrelsen. Skyddsåtgärder för obebyggande grunder. Medel anvisas från oförutsedda utgifter (40 000:-).
- 761215 Stiftelsen. Konsum Norrbotten ansöker om 50% hyreskompensation för butikshallen. Styrelsen beslutar överlämna ärendet med tillstyrkan till kommunstyrelsen:
- 770118 Stiftelsen. Rapport över den fortsatta utbyggnaden på Björkskatan. Av rapporten framgår bl a att trots de nedskärningar som beslutats inom områdena 4 och 6 har 940 bostäder färdigställts inom Björkskataområdet. Nedskärningarna drabbar enbart flerfamiljshusen och 12 husgrunder har kommit så långt att de måste skyddas mot tjälskador. Vidare framgår att möjligheter finns till en förändring av den planerade bebyggelsen inom område 7 och i viss mån också inom område 5.
- 770222 Projektgruppen. Fastighetskontoret hade till dagens sammanträde utträtt de utbyggnadsalternativ till radhusbebyggelsen i område 5 som diskuterats (Nordkalotthus och kedjehus). Projektet förordar att området utformas med kedjehus. Projektledaren har efter nedbantningen av bostadsbyggnadsprogrammet och nya målsättningen för barnomsorgen begärt uppgifter av sociala centralnämnden om utbyggnaden av barnomsorgen och handikapplägenheter inom Björkskatan. Socialförvaltningen har meddelat att man vill avvakta utvecklingen i området innan en fortsatt utbyggnad av barnomsorgen föreslås.
- 770308 Stiftelsen. SCG lämnar en redogörelse för den planerade radhusbebyggelsen inom område 3. Husstorlekarna har bestämts efter samråd med kommunens bostadsförmedling.

- 770427 Stiftelsen. Länsbostadsnämnden har bestämt den slutgiltiga produktionskostnaden för 70 småhus inom område 1 till 16 044 000:-. Nämnden har därmed nedjusterat det av Skånska Cementgjuteriet redovisade beloppet med ca 145 000:-. SCG, som inledningsvis har varit obenägen att sätta ner produktionskostnaden med motsvarande summa, har numera förklarat sig beredda att förhandla i ärendet.
- 770607 Stiftelsen. Uppgörelse har träffats med SCG angående entreprenaden för 74 radhus inom område 3. Husen ska produceras till gällande pantvärde. Redogörelse angående outhyrda lägenheter på Björkskatan. Det finns för tillfället 140 oplacerade lägenheter. Med anledning av detta föreslås och beslutas om att tills vidare inte öppna område 3.
- 770823 Stiftelsen. Atta entreprenörer har inkommit med förslag på utformning av småhusområdet inom område 5. En grupp bestående av representanter från stiftelsen, länsbostadsnämnden, förmedlingsorganet och stadsarkitektkontoret ska utföra granskningen av förslagen.
Godkännande av ett med kommunen träffat avtal angående extra ordinära grundläggningkostnader inom område 3. Kostnaden enligt avtalet, som är daterat den 11/7 - 1977, uppgår till 210 060:- exkl. moms.
Skrivelse från kommunen presenteras, varav framgår att det uppdragits till Projektkalkyler AB, Stockholm, att biträda stiftelsen vid pågående förhandlingar med de tidigare entreprenörerna inom Björkskatan.
- 770902 Projektgruppen. Projektgruppen föreslog vid föregående möte ett utbyte av radhusen i område 5 mot kedjehus eller liknande. Stiftelsen skulle ta fram planunderlag. Stiftelsen har härvid inbjudit ett antal företag till en totalentreprenad vad gäller kvarterstermarken. Förfrågningsunderlaget har omfattat hustyper, antal hus och anbudssumma. Stiftelsens förslag till planunderlag innehåller 44 hus i två våningar.
Projektgruppen ansåg stiftelsens förslag till planunderlag lanserat ur fysisk och ekonomisk synpunkt. Projektgruppen kommer att föreslå ledningsgruppen att delområdet utformas i princip enligt detta förslag. Fördelningen av småhus inom Björkskataområdet skulle efter föreslagen revidering bli:
- | | |
|-------------|-----|
| Radhus | 50% |
| Kedjehus | 25% |
| Friliggande | 25% |
- Redovisning från möte angående barnomsorgen: Lösningar med placering av vissa enheter i lägenheter föreslogs.
- 770907 Kommunstyrelsens arbetsutskott/ledningsgruppen. Projektgruppen föreslår ledningsgruppen/kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att
- behandlat delområde i område 5 ska utformas i princip enligt framlagt förslag. (Se ovan)
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att
- bifalla projektgruppens förslag.
- 771018 Stiftelsen. Redovisning av de inkomna och bearbetade förslagen på småhusbebyggelse inom område 5. AB Stjärnan bedömes som fördelaktigaste anbudsgivaren i pris, kvalitet och funktion.

AB Stjärnån har åtagit sig att uppföra villorna till en produktionskostnad lika med pantvärde, som gällde för augusti månad 1977. Styrelsen beslutar godkänna uppgörelsen.

Enligt en uppgörelse mellan stiftelsen och SCG ska stiftelsen betala SCG 13 900 000:-. Detta med anledning av den avbrutna byggnadsentreprenaden inom område 6.

Enligt en rapport från förhandlingar med John Mattsons Byggnads AB och HSB:s riksförbund angående avbrutna entreprenader, har preliminär ekonomisk uppgörelse träffats för område 3 och 4. Tvist råder ifråga om område 5 med anledning av de krav som riksförbundet har riktat gentemot kommunen.

- 780309 Projektgruppen. Rapport från diskussion mellan SCG och stiftelsen angående fortsatt utbyggnad inom Björkskataområdet mot bakgrund av avtalad byggrätt.

Kommunfullmäktige har beslutat att den andra 2-parallelliga LM-skolan i Björkskataområdet (Ornbergsskolan) nu ska uppföras och stå färdig till höstterminen 1979. Lokaler för särskolans träningsskola ska integreras i anläggningen. Stiftelsen kommer att uppföra och förvalta lokalerna.

- 780310 Stiftelsen. Under förutsättning att Skånska Cementgjuteriet får bygggrätten till 18 respektive 28 radhus i område 3 och 4 samt LM-skola och särskola i område 6 har Stiftelsen uppfyllt bygggrättsavtalet innebärande att SCG haft 1/3 av all produktion.

- 780405 Projektgruppen. SCG presenterade de mark- och huslösningar som man föreslår för väderledshusen i område 4. Bullerproblematiken har diskuterats med bullergruppen på Högskolan. SCG föreslår att en av de radhustyper som nu byggs i område 3 även uppföres i område 4. Hustypen är i två våningar och innehåller 5 rum och kök. Området fylls upp och 2 - 2.5 m höga plank sätts i tomtgräns mot Väderleden. Ett alternativt att eventuellt slopa planken är enligt SCG att flytta husen mot Väderleden och lägga uteplatsen mot gångvägen (i öster). Tidigare har även suterränghus diskuterats. Då skulle ingen uppfyllnad ske. Planken mot Väderleden skulle i vissa avsnitt bli 4-5 m höga. Kostnaderna för här redovisade hus- och marklösningar är i stort sett lika. Projektgruppen var i princip överens om den marklösning som SCG förordade.

- 780512 Stiftelsen. Redovisning av Stiftelsens kostnader för byggstoppet på Björkskatan. Beloppet uppgick den 28 februari 1979 till 25 462 000:-. Räntekostnad 233 000:- per månad. I beloppet finns inte inräknat några hyresförluster. Hittills har kommunen ersatts dessa kostnader med 13 800 000:- och kommer senare att ersätta resterande del.

För att fullfölja tidigare beslut godkänner styrelsen vid dagens sammanträde en överlåtelse av kyrkan på Björkskatan till Luleå kyrkliga samfällighet för en köpeskilling av 2 395 000:-.

- 780523 Projektgruppen. Diskussion om olika handlingsalternativ för västra obebyggda delen av område 2. Grundförhållandena är dåliga inom en ganska stor del av området. Tre alternativ framlades. Projektgruppen rekommenderar en fortsatt handläggning enligt alternativ III. Detta innebär: uppfyllnad och iordningsställande till provisorisk parkmark med möjlighet till bebyggelse.

(bl a när sättningarna har utbildats). Ärendet kommer att föreläggas ledningsgruppen för beslut.

- 780531 Kommunstyrelsens arbetsutskott/ ledningsgruppen. Projektgruppen föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att
- kvarvarande obebyggd del av område 2 fylls upp och iordningställs till provisorisk parkmark med möjlighet till bebyggelse.
- Ledningsgruppen bifaller projektgruppens förslag.
- 780619 Kommunfullmäktige. Oförutsedda kostnader för flyttning av 130 kV-ledning. Norrbottens kraftverk har fakturerat kommunen ytterligare kostnader för flyttningen. Kostnaderna, 83 556:-, har tillkommit p g a skärpta krav från Statens elektriska inspektion. Beslut om att medel till betalning ska anslås från fullmäktiges anslag för oförutsedda utgifter.
- 780817 Stiftelsen. Efter förhandlingar med kommunen har Stiftelsen tilldelats 26 300 000:- avseende bl a byggstoppet på Björkskatan och projekteringsstoppet i Bensbyn.
- 781130 Stiftelsen. "I samband med kommunens upphandling från SCG av radhus på de färdigställda grunderna inom område 6 på Björkskatan har i tidningspressen förekommit antydningar om att kommunledningen och då i första hand kommunstyrelsens ordförande icke skulle ha handlagt ärendet på ett opartiskt sätt. Med anledning härav beslutar de närvarande enhälligt uttala att styrelsen för Stiftelsen Malmudden aldrig ifrågasatt kommunledningens oväld. Eventuella antydningar i motsatt riktning får helt stå för vederbörande skribents räkning.

LULEÅ BJÖRKSkatan - CENTRUM.

(3 bilagor)

För inhämtade av synpunkter från referensgrupp, nyttjare, kommunala instanser och övriga berörda översändes bilagt upprättat planförslag och lokalprogram för Björkskatan Centrum.

Förslaget har utarbetats av Stiftelsen Malmuddens projektör, NAB Konsult Luleå och HSB:s Riksförbund under ledning av kommunens projektgrupp och förvaltningar och utsändes nu på remiss till berörda intressenter.

Remissyttranden på ovanstående förslag emottas översända senast 1975-01-07 till projektgruppen för Björkskatan. Inkomna synpunkter redovisas därefter till NAB Konsult som gör sammanfattning om eventuella justeringar i program och dispositionsplan. Programmaterialet beräknas vara färdigställt under vecka 3 för behandling i projektgrupp och ledningsgrupp och för redovisning till byggnadsnämnd och kommunstyrelse under slutet av januari månad 1975.

Uppllysningar om program och ritningar under remisstiden lämnas av projektledare Karl-Eric Boström, Luleå kommun (tel 0920/93000 ankn 757) och ark Dan Lundbäck, NAB Konsult, Luleå (tel 0920/28200 ankn 219).

Remissyttrande insändes under adress:

Projektgruppen för Björkskatan
Projektledare Karl-Eric Boström
Planeringsavdelningen
Stadshuset

951 85 LULEÅ

Luleå 1974-12-09

NAB KONSULT

Dan Lundbäck

Dan Lundbäck

Bilagor:

Utsändningslista

Remisshandlingar (plan och lokalprogram)



Till Projektgruppen för Björkskatan, Luleå.

Sammanställning av remissvar
till lokalprogram för Björkskatan Centrum.

Följande har svarat: (t o m 75-02-14)

Konsum Norrbotten

Postdirektionen i Övre norra distriktet
Länstyrelsens planenhet
Unga Örnar, Norrbotten och Luleåkretsen

HSB

Föreningen för Hjärt- och Lungsjuka i Luleå kommun
HCK Lokalkommitté, Luleå

Luleå kommunala Renhållningsaktiebolag

Luleå kommuns Hälsovårdsbyrå

Luleå kommuns Fritidsnämnd

Luleå kommuns kulturnämnd

samt t o m 1975-02-18

Svenska Handelsbanken

Luleå Kyrkliga samfällighet

Pressbyrån

Apoteksbolaget

Luleå Taxiförening

Frisörföreningen avd 16 A-H Norrbotten

Luleå kommuns Skolstyrelse

Stiftelsen Malnuddén.

Innehållet i Remissvaren

Förutom yttrande över lokalprogram innehåller flera av svaren synpunkter på dispositionen.

Konsum Norrbotten

Program: Tveksam till skobutik och inomhusgata.
 Disp: Koncentrera butikerna; bredda gångstråk till parkeringen.
 OBS! Startbutik

Postdirektionen i Övre Norra Distriktet

Program: Ytan ökas med 20 m² till 170 m².
 Disp: Upplysningar betr inlastning, farhågor betr os från gatukök.

Länsstyrelsens planenhet

Program: Kan godtas. Dock frågas om mer kontor och bostäder.
 Disp: Flexiblare lösning. Åtskiljande av kommers från skolor?

Unga Örnar, Norrbotten och Luleå

Program: I närheten av diskoteklokalen bör finnas projektorrum.
 Disp: Synpunkter på fritidslokalernas inbördes disposition.

HSB

Program: Samordning med LM-skolorna.
 Största möjliga samordning önskvärd.
 Disp: Inlastning, Huvudentrén.
 Bussanslutning, Inomhusgatan lång, Bostadshuset avskiljs,
 Kommers samlas, Fritidsgård närmare skola.
 Reception OBS! (Tillägg till program).
 Etappbyggande, Låsningsmöjligheter.

Föreningen för Hjärt- och Lungsjuka

Program: Önskan om Bowlinghall, - 4 eller 6
Handikapplägenheter; Inomhusgata bör utgå; Ev liten
badanläggning önskas.

HCK:s Lokalkommitté

Program: I princip lika ovan.

Luleå kommunala Renhållningsaktiebolag

Program: Ytor för fastighetsrenhållning ej förtecknade i
programmet.

Luleå kommuns Hälsovårdsbyrå

Program: Synpunkter på skolmåltidslokaler.

Luleå kommuns Fritidsnämnd

Program: Utöver skolans omklädningsrum (4 st) begärs ytterli-
gare 2 st omkl rum m tvagning för inneaktiviteter
+ 4 st omkl rum med en bastu och två tvagningsrum
för uteaktiviteter.

Kulturnämnden

Program: Inget att erinra.

Disp: Fritidsgården läggs närmare skola och bibliotek.

Luleå 1975-01-14

NAB Konsult

Ark avdelningen

Dan Lundbäck

Dan Lundbäck

forts: yttranden inkomna efter 75-01-14.

Svenska Handelsbanken

Program: Inget att erinra.

Disp: -

Luleå Kyrkliga samfällighet

Program: Lokalbehov ca 500-600 m².

(Kyrksal 125-150 personer)

Konfirmandundervisning, barn- och ungdomsverksamhet, gudstjänster samt begravningar, vigslar och dop.

Disp: I första hand önskas friliggande tomt

I andra hand kan en integrerad lösning med lämplig utformning godtas.

Pressbyrån

Program: Lokalytan för kiosk-gatukök lämplig.

Disp: God för ovanstående ändamål

Apoteksbolaget

Program: Inga synpunkter lämnas.

Disp: Förläggning är beslutad till Vårdcentralen.

Luleå Taxiförening

Program: Taxihållplats för 3 bilar önskas.

Disp: Närhet till centrum önskas.

Övrigt: Önskar stora gatuskyltar och husnummer.

Frisörföreningen

Program: Kan ej ta ställning till lokalbehov för frisör.

Disp: -

Luleå kommuns skolstyrelse

Program: Kritisk till övertäckt gata (-gård)

Disp: Kräver en samlad skolanläggning med fritidslokaler som buffert mot kommersiella delarna.

Stiftelsen Malmudden

Program: Konkretiserar kraven på lokaler för fastighetsskötsel och servicekontor.

Disp: -

Förslag till åtgärder med anledning av remissvarenA. Program.

Konsum, Norrbotten:	Ingen åtgärd.
Postdirektionen:	Ytökning 20 m ² .
Länsstyrelsens planenhet:	Ingen åtgärd.
Unga Örnar:	Projektorum vid diskotek ordnas.
HSB:	Samordning beaktas.
Hjärt- och Lungsjuka:	Yttrande begärs från soc nämnd m fl.
HCK:	Se ovan
Renhållningsbolaget:	Ytor för renhållning bektas.
Hälsovårdsbyrån:	Ingen åtgärd.
Fritidsnämnden:	Tillägg görs för de omklädningsrum som nämnden är beredd hyra.
Kulturnämnden:	Ingen åtgärd.
Sv Handelsbanken:	-"-
Kyrkliga Samfälligheten:	Yttillägg göres.
Pressbyrån:	Ingen åtgärd.
Apoteksbolaget:	Ingen åtgärd.
Luleå Taxiförening:	Önskemålen beaktas.
Frisörföreningen:	Lokaler planeras f v, trots det osäkra yttrandet.
Skolstyrelsen:	Ingen åtgärd. Särskola bör ej medtas då svar ej erhållits från Landstinget.
Stiftelsen Malmudden:	Kraven tillgodoses.

B. Disposition.

Med den genomförda remissomgången avsågs i första hand att erhålla yttranden över programmet, men samtidigt har den bifogade illustrationen i skala 1:1000 gett upphov till betydelsefulla synpunkter, önskemål och krav från de blivande brukarna av anläggningen. Vissa yttranden har kunnat tas ställning till redan i illustrationsplanen till stadsplaneförslaget, medan andra får studeras i det skissarbete som nu omedelbart påbörjas, efter behandlingen av remissvaren till lokalprogrammet. I vissa fall bör vägledning begäras

av ledningsgruppen. Som underlag för diskussioner i detta avseende kan följande kommentarer lämnas:

Konsum Norrbotten:	Beaktas i illustrationsplanen.
Postdirektionen:	Inga problem förutses.
Länsstyrelsens planenhet:	Beaktas delvis i illustrationsplanen.
Unga Örnar:	Beaktas i skissarbetet.
HSB:	Beaktas delvis i illustrationsplan, delvis i skissarb.
Hjärt- och Lungsjuka:	-
HCK:	-
Renhållningsbolaget:	-
Hälsovårdsbyrån:	-
Fritidsnämnden:	-
Kulturnämnden:	Beaktas i illustrationsplan.
Sv Handelsbanken:	-
Kyrkliga samfälligheten:	Projektgrupp och/eller ledningsgrupp bör ge vägledning.
Pressbyrån:	-
Apoteksbolaget:	Förläggning gölts.
Taxiföreningen:	Beaktas i skissarbetet.
Frisörföreningen:	-
Skolstyrelsen:	Beaktas i illustrationsplan.
Stiftelsen Malmudden:	-

Luleå 1975-02-18

NAB Konsult/Ark sekt

Dan Lundbäck

Dan Lundbäck, arkitekt SAR

HCK:s Lokalkommitté

Luleå.

1975-01-03

SE

D:nr 2/75

BILAGA 11

89
ANKOM
1975-01-03
Planeringsavd.

Projektgruppen för Björkskatan.

Projektl. Karl-Erik Boström,
Planeringsvadelningen
Stadshuset,

951 85 Luleå.

Yttrande över Björkskatans-Centrum Luleå.

Undertecknad handikapporganisation får härmed avge yttrande över
Björkskatans-Centrumutformning:

Skolor: Styrelsen vill göra det påpekandet att vad det gäller
skolor, skall man tänka på de anställdas rätt till nödiga
utrymmen såsom personalrum, vilrum, sanitära anläggningar
och att dessa skall vara väl placerade, då man nu mera
önskar att övergå till dagstädning och därmed också
större ytor för varje städerska att handha, och därmed
längre arbetsdag.

Bibliotek: Inga anmärkningar att göra, än att vi vill påminna om
att bygga den i 1-plan så de passar handikappade och
rörelsehindrade, liksom också för hörselskadade finns
hörslinor.

Entrerna bör vara plana från trottoaren för de rullstols-
bundna, med gliddörrar och med lågt satta strömbrytare.

Fritisgård: Styrelsen anser att de personliga utrymmen för de
anställda skall finnas i samma förhållanden som med skolans
utformning. Liksom att man skiljer mellan manliga och
kvinnliga sanitära utrymmen.

Affärer: Entreérerna till samtliga affärer bör vara placerade i
markplan utan trösklar eller andra hinder.

Post. Samma förhållande som för övrigt angetts under affärer.

Kontor: Ingen anmärkning att göra.

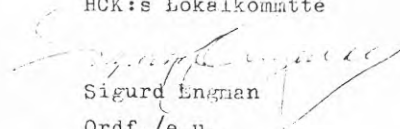
Bostäder: Styrelsen vill poängtera att, de av socialnämnden framlagt yttrande i juni 1974 om att få 2 handikapp-lägenheter till sitt förfogande är av underdimensionerad art, varför vi föreslår att minst 4-6-lägenheter för handikappade och rörelsehindrade finns inom området och att de förläggs i anslutning till centralt samt att garage kommer att finnas för rullstolsbundna.

Inomhusgata: Styrelsen enser att den inomhusgata som planeras med uppvärmning, ändras på det sättet, att uppvärmning utgår och man placerar den byggnadskostnaderna på andra områden, och delar av Björkskatans såsom utbyggnad av barnstugeantalet. m.m.

Övrigt: Styrelsen vill föreslå att en Bowlinghall av mindre karaktär kommer till stånd inom Björkskataområdet, liksom en mindre Bastu och Badanläggning, och som är handikappvänlig.

Allmänt: Styrelsen vill poängtera att, de handikappades organisationer äro glada över att vi fått och kommer att få vara med i utformningen av de nya bostadsområdena inom kommunen, där vi inte nog kan poängteras att den utbyggnad av områden som sker ej skall utformas för stunden utan för framtiden med tanke på rörelsehindrade och andra handikapp synliga och osynliga som med tiden kommer att finnas inom varje bostadsområde.

Högaktningsfullt
HCK:s Lokalkommitté


Sigurd Engman
Ordf./e.u.

Intervjuer på Björkskatan

I Kort information om vårt projekt

II Personliga frågor om hushållet:

- Hur många medlemmar och i vilken ålder?
- Yrke och arbetsplats, avstånd till arbetsplatsen?
- Form av barntillsyn?

- Hur stor bostad och av vilken typ?
- Hur länge har Ni bott på Björkskatan?
- Var bodde Ni förut?
- Varför flyttade Ni till Björkskatan?

III Miljö

- Fördelning flerfamiljshus/småhus?
- Placering av flerfamiljshus nära centrum, småhus nära grönområden?

- Planering av gångstråk?
- Snöröjning, snöupplag... på gångar, i centrum, på gårdar resp P-platser?

- Framtida utbyggnad (område 4 och 5, samt område 7 och 8)?

IV Service

- Kommersiell service (Vad nyttjar Du? Görs matinköpen huvudsakligen i Konsum Björkskatan? Vad saknas?)

- Integrerat centrum (Skulle Du föredra två mindre butiker? På samma ställe/ute i området?)

- Social service (Skolor, antal, läge, storlek? Daghem? Vad saknas?)
- Kulturell service (Vad nyttjar Du? Vad saknas?)
- Kommunikationer (Till och från området, samt till andra områden?)

V Värdering av Björkskatan

A Olika områden och typ av bostäder

Utgå från nuvarande bostad. Skulle Du/Ni välja annan typ av bostad/ annan del av Björkskatan, om kostaden var densamma (dvs för lika stor bostadsyta)?

 JA

 NEJ

Om JA , vilket alternativ skulle Du välja?

- Alt 1 Flerfamiljshus (Område 2, Snövägen)
 2 Radhus (Område 1, Stormvägen)
 3 Radhus (Område 3 el 4, tex Lävägen)
 4 Friliggande småhus (Område 1,3 el 4, tex Stormvägen)
 5 Friliggande småhus (Område 5, Stjärnåhusen)

Skulle Du välja detta alternativ även om det innebar en högre månadskostnad?

 JA

 NEJ

Om JA , Hur mycket dyrare? (Här menar vi verklig kostnad, dvs efter skatteavdrag och dylikt).

100:-/mån

200:-

300:-

Alternativ fråga, till de som bor i radhus eller friliggande småhus:

Hur mycket lägre skall månadskostnaden vara för att Ni skall föredra en lägenhet i flerfamiljshusen?

100 kr/mån 200:- 300:- 400:- 500:-

B Jämfört med andra bostadsområden i Luleå

Skulle Du föredra motsvarande bostad till samma pris i en annan stadsdel?

JA

NEJ

Om JA , vilken stadsdel och varför?

Om NEJ, varför inte?

Om Du kunde få motsvarande lägenhet till en lägre månadskostnad i en annan stadsdel, skulle Du flytta då?

JA

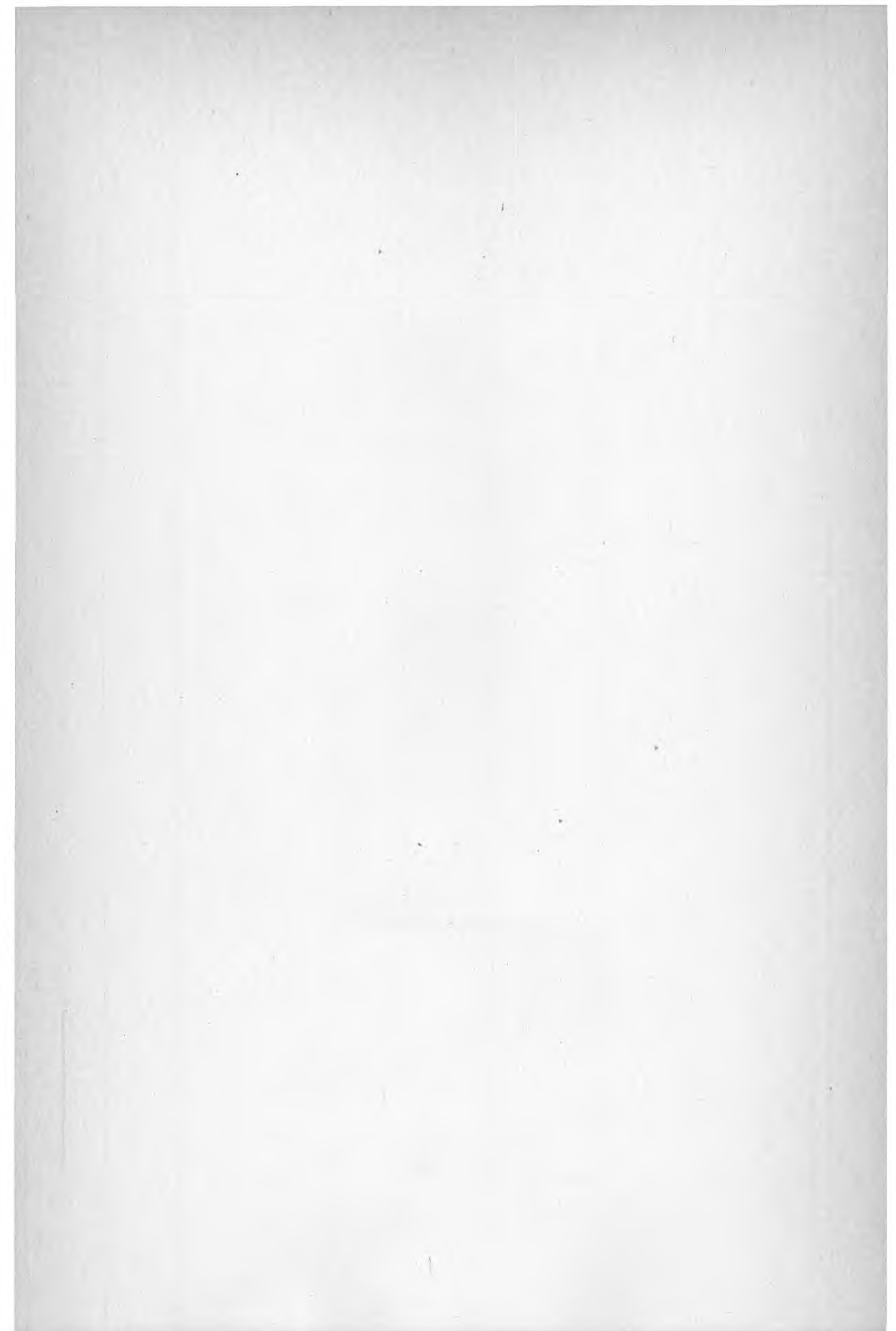
NEJ

Hur mycket billigare?

100 kr/mån 200:- 300:-

Övriga synpunkter:







**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 781468-0
från Statens råd för byggnadsforskning till Avd. för
Kommunal anläggningsteknik, Luleå Tekniska Högskola.**

R24: 1981

ISBN 91-540-3456-6

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700324

**Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering**

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

Cirka pris: 30 kr exkl moms