



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

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



Rapport

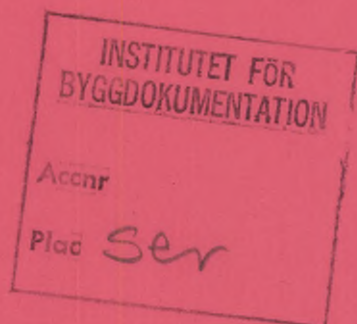
R65:1989

# Ombyggnad av ett medeltids- kvarter – kv Triangeln i Visby

Utvärdering av en alternativ form för  
samråd, projektering och upphandling

Annalena Mosséen

*R  
Juv*



Byggforskningsrådet

R65:1989

OMBYGGNAD AV ETT MEDELTIDSKVARTER

- KV TRIANGELN I VISBY

Utvärdering av en alternativ form för samråd,  
projektering och upphandling vid ombyggnad  
av kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Annalena Mosséen

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 861090-1  
från Statens råd för byggnadsforskning till Visby Arkitekt-  
grupp AB, Visby.

## REFERAT

Ett medeltida stadskvarter i starkt förfall kunde varsamt renoveras, med mindre tillbyggnader, tack vare förhöjt låneunderlag och tilläggs lån.

Det blev ett pilotprojekt - nya myndighetsrutiner kunde prövas, med en byggnadshistorisk inventering som underlag fördes samråd mellan fastighetsägaren, arkitekten och berörda myndigheter under hela processen fram till färdigt bygge.

Fortsatt samråd underlättades under byggskedet av den speciella upphandlingsformen, som blev en kombination av löpande och fast pris.

Detta ställde också nya krav på handlingarna. Bygglovshandlingarna fick en ambitiös utformning, medan arbetshandlingarna blev mindre omfattande.

Under samrådet fick nya tekniska och strikt ekonomiska lösningar ofta stå tillbaka för bevarandeaspekterna. Härvid kunde inte heller alltid normenlig boendestandard ur vissa aspekter, såsom rumssamband och möblerbarhet, uppnås.

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

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R65:1989

ISBN 91-540-5062-6  
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm  
Svenskt Tryck Stockholm 1989

## INNEHÅLL

1	SAMMANFATTNING. . . . .	5
2	INLEDNING . . . . .	7
2.1	Ett medeltida kvarter i Visby . .	7
2.2	En ombyggnad som föranledde nya rutiner . . . . .	7
2.3	Gav rutinerna resultat? . . . . .	8
3	METOD . . . . .	9
3.1	Intervjuer och byggplatsbesök . .	9
4	DEN BYGGNADSHISTORISKA INVENTE- RINGEN - utgångspunkt för samråd. 11	
4.1	Inventeringen pekar på det be- varansvärda . . . . .	11
4.2	Inventeringen ger en tidsdoku- mentation . . . . .	11
4.3	Den första inventeringen blev för omfattande. . . . .	11
4.4	Inventeringens kravlista nådde ut bäst. . . . .	12
4.5	Förhandling kring kravlistan. . .	13
4.6	Kravlistan blir avtalsunderlag? .	13
4.7	Ett stycke kulturhistoria vinnas och går förlorad igen? . . . . .	14
5	PROJEKTERING I SAMRÅD . . . . .	16
5.1	Intensivt samråd fram till bygg- lov . . . . .	16
5.2	Visst samråd kring arbets- handlingarna. . . . .	18
5.3	Samrådet nådde inte ända fram . .	18
5.4	Förenklat samråd framtidsmetod? .	18
5.5	Bygglovshandlingarna blev om- fattande. . . . .	19
5.6	Arbetshandlingarna bantades något . . . . .	20

5.7	Handlingarna var väl avvägda. . .	21
5.8	Handlingarna förmedlar inte bak- grunden . . . . .	22
6	UPPHANDLING SOM MÖJLIGGÖR FORT- SATT SAMRÅD . . . . .	23
6.1	Upphandlingen kombinerar löpande och fast pris . . . . .	23
6.2	Positivt samtalsklimat på bygget.	23
6.3	Myndigheterna måste samordna besluten. . . . .	24
7	GER BEVARANDE EN SÄMRE STANDARD?.	26
8	BILAGOR . . . . .	28
8.1	Intervjuformulär. . . . .	28
8.2	Intervjupersoner och Referens- grupp . . . . .	30

## 1 SAMMANFATTNING

Ett medeltida stadskvarter i starkt förfall kunde varsamt renoveras, med mindre tillbyggnader, tack vare förhöjt låneunderlag och tilläggs lån.

Det blev ett pilotprojekt - nya myndighetsrutiner kunde prövas, med en byggnadshistorisk inventering som underlag fördes samråd mellan fastighetsägaren, arkitekten och berörda myndigheter under hela processen fram till färdigt bygge.

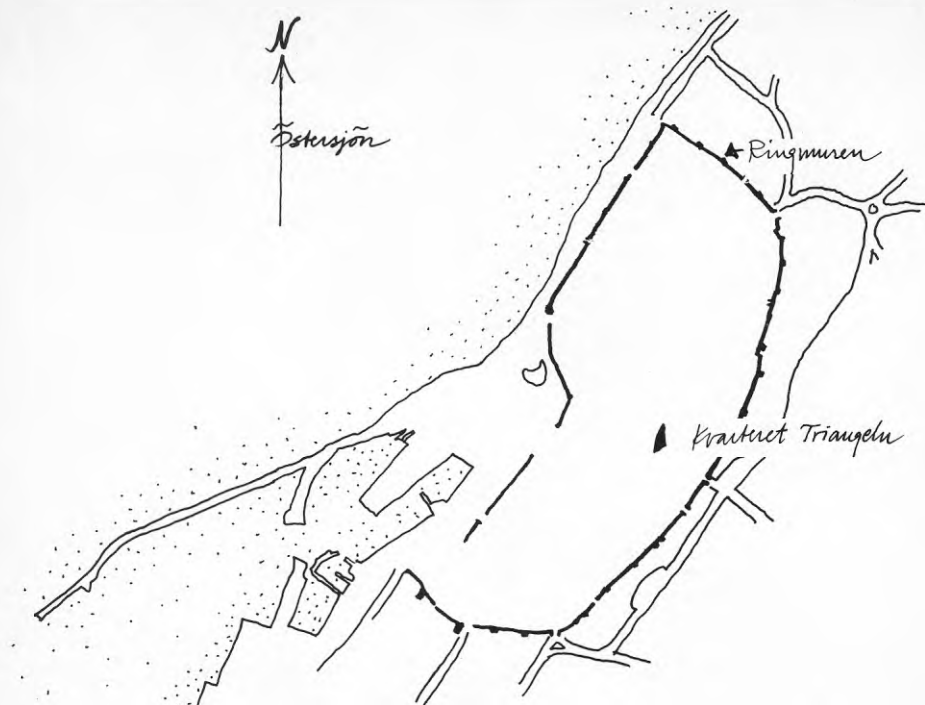
Fortsatt samråd underlättades under byggskedet av den speciella upphandlingsformen, som blev en kombination av löpande och fast pris.

Detta ställde också nya krav på handlingarna. Bygglovshandlingarna fick en ambitiös utformning, medan arbetshandlingarna blev mindre omfattande.

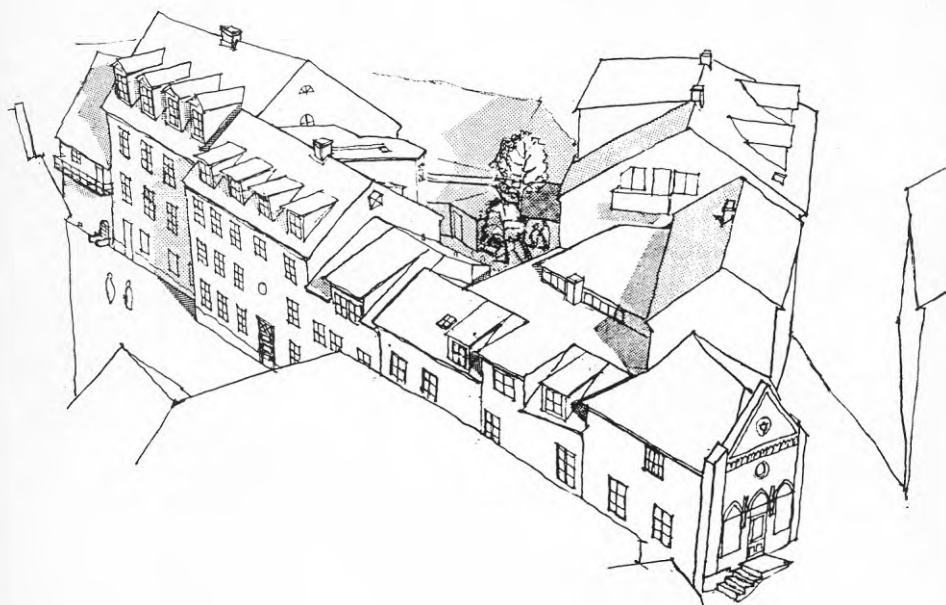
Under samrådet fick nya tekniska och strikt ekonomiska lösningar ofta stå tillbaka för bevarandenaspekterna. Härvid kunde inte heller alltid normenlig boendestandard ur vissa aspekter, såsom rumssamband och möblerbarhet, uppnås.

Frågor som vore värdefulla att studera vidare inom ramen för ett annat projekt är:

- Hur väl stämde den byggnadshistoriska inventeringen med fynden på platsen?
- Hurdan är hyresgästernas syn på kvarteret Triangeln, strax efter inflyttning och några år senare.



Figur 2.1 Kvartret Triangelns läge i Visby innerstad.



Figur 2.2 Kvartret sett från söder, efter ombyggnaden.



## 2 INLEDNING

### 2.1 Ett medeltida kvarter i Visby

Kvarteret Triangeln ligger i Visby innerstad, i knutpunkten av Adelsgatans förlängning i S:a Kyrkogatan och Hästgatan. Detta läge strax innanför Österport och alldeles nedanför klintkanten var redan i den medeltida staden centralt ur handelssynpunkt. Bevarat idag är medeltida murverk i botten- och källarvåningarna i flera av byggnaderna i kvarterets södra spets, medeltida grunder i dess mitt samt ett helt packhus i dess nordspets.

Packhuset är ett av få bevarade i sitt slag i Visby. I kvarterets mittdel ligger ett trevånings kalkstenshus från 1700-talet, ett välbevarat borgarhus tidigare t o m förskonat från ingrepp som installation av centralvärme och badrum. I Triangelns östra spets ligger, inbyggt i ett större trähus från 1700-talet, ett 1600-tals liggtimmerhus med värdefulla väggmålningar i den f d borgmästarbostaden.

Bebyggelsen, som genom starkt eftersatt underhåll gav ett förslummat intryck, rymde nio lägenheter och åtta butiker/lokaler fördelade på sex hus. Två av husen nyttjades till stor del som lager.

Efter en varsam upprustning/ombyggnad kom de äldre husen att rymma 14 lägenheter. Moderna kök och badrum inrymdes i sekundära utrymmen medan övriga rum och salar bevarades. Vidare behölls fyra butikslokaler. (En nybyggnadsdel kom att rymma ytterligare sju lägenheter och tvättstuga.)

### 2.2 En ombyggnad som föranledde nya rutiner

I samband med att fastighetsägaren aktualiserade ombyggnaden av kvarteret Triangeln, skedde från lokalt myndighetshåll en översyn av tidigare handläggningsrutiner för ombyggnadsärenden. På grund av kvarterets antikvariskt intressanta läge och bebyggelse, efterfrågades - och genomfördes på fastighetsägarens bekostnad - en byggnadshistorisk inventering som grund för den fortsatta projekteringen. Vidare prövades nya rutiner för samråd mellan fastighetsägare och projektor å ena sidan och berörda myndigheter å andra sidan.

Detta samrådsförfarande genomfördes med ett antal större möten i projektets tidigare skeden och mindre möten i slutskedet, då detaljutföranden diskuterades med antikvariska myndigheter\*. Såväl vad beträffar

\* Begreppet antikvariska myndigheter är återkommande i texten och avser länsmuséer, länsantikvarier och Riksantikvarieämbetets Gotlandsundersökningar (RAGU).

den byggnadshistoriska inventeringen som samrådsrutinerna, blev kvarteret Triangeln ett pilotprojekt.

Kvarteret fick statliga lån med såväl förhöjt låneunderlag som tillägglån. Efter diskussioner mellan fastighetsägaren och länemyndigheten om upphandlingsformen, lades mycken möda ned på att hitta ett tillfredsställande sätt att upphandla byggnadsarbetena på löpande räkning. Byggbudena delades upp med fasta priser för etablering, maskiner, ställningar o dyl och löpande räkning för själva arbetet. Luft-, rör- och elentreprenaderna upphandlades till fasta priser.

För projektörens del innebar detta, att handlingarna skulle utformas med hänsyn till såväl upphandlingsform som de långtgående antikvariska hänsynen ända ner på detaljnivå, en delvis motsägelsefull målsättning. I inledningsskedet sökte vi material kring dessa frågeställningar, men fann litet eller inget.

### 2.3 Gav rutinerna resultat?

Den ovan beskrivna projekteringsprocessen och upphandlingsformen innehöll flera speciella delar, som var värdefulla att dokumentera och vidareförmedla till framtida upprustningar av liknande miljöer, varför vi inom ramen för ett byggforskningsprojekt har sökt svaren på bland annat följande frågor:

- Var utformningen av den byggnadshistoriska inventeringen ändamålsenlig? Gav den erforderlig information och ställde den de krav man i efterhand värderar högt? Innehöll den delar som kunde utelämnats och saknas andra?
- Har myndigheterna fått den inblick som erfordras under hela projekteringsprocessen? Har samråden gett båda parter den information, som behövdes för att handlingarna skulle innehålla det som avsågs från myndighetshåll?
- Var handlingarna ändamålsenliga att bygga efter? Passade de upphandlingsformen och lyckades de förmedla det, som var viktigt?
- Gav upphandlingsformen fastighetsägaren de eftersträvade förhållandena på byggplatsen - den önskade flexibiliteten i ombyggnadsprocessen och det "ekonomiska samarbetsklimat" som avsågs? Vilka brister fanns i Administrativa Föreskrifter (AF), och vilka förtjänster?
- Ger upphandlingsformen de berörda myndigheterna möjlighet till insyn och påverkan under byggprocessen?
- Har kravet att få en långsiktigt godtagbar standard kolliderat med önskemålet att bevara?

### 3 METOD

#### 3.1 Intervjuer och byggplatsbesök

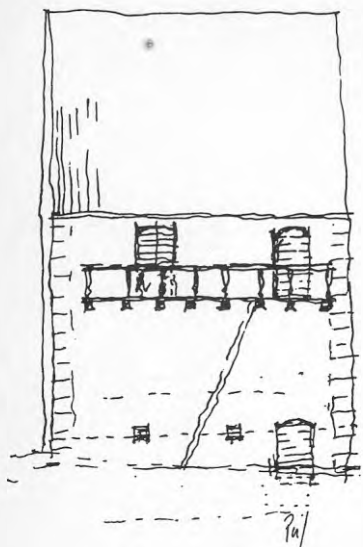
Vi har sökt svaren på ovanstående frågeställningar genom kontinuerliga besök på byggplatsen under den 16 månader långa byggtiden samt två serier intervjuer.

I en första serie, halvåret efter byggstart, intervjuades ett femtontal personer, byggtreprenörer, konsulter samt myndigheter (stadsarkitektkontoret, lånemyndigheten, länsmuséet och länsantikvarien). Härvid följdes ett fast frågeformulär (se bilaga 8.1).

Efter slutbesiktning av bygget intervjuades representanter för fastighetsägaren och entreprenörerna och delvis samma personer som i första serien, varvid endast vissa av frågorna togs upp till förnyad diskussion.



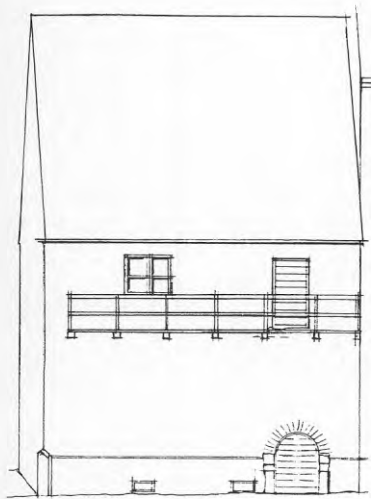
Figur 3.1 Kvarteret sett norrifrån.  
Etsning av David Ljungdahl från 1908.



Figur 4.1  
Försök till rekonstruktion av det  
norra medeltidshuset i kvarteret.  
Per Jyllnor 1984.



Figur 4.2  
Huset före ombyggnaden - skylt-  
fönster och fönsterluckor för-  
vanskar fasaden.



Figur 4.3  
Det medeltida huset delvis åter-  
ställt efter ombyggnaden.

#### 4 DEN BYGGNADSHISTORISKA INVENTERINGEN - utgångspunkt för samråd

##### 4.1 Inventeringen pekar på det bevaransvärda

När kvarteret Triangeln 1983 bytte ägare efter år av vanvård och en upprustning/ombyggnad blev aktuell, aktualiserades frågan om vilka åtgärder, som kunde accepteras i ett medeltida Visby-kvarter med kulturhistoriska värden.

Länsmuséet - Gotlands Fornsal - fick därför i uppdrag av stadsarkitektkontoret att göra en byggnadshistorisk inventering av kvarteret.

Inventeringen skulle också utgöra underlag för beslut om förhöjt låneunderlag och tilläggs lån - en förutsättning för att den nye ägaren skulle kunna finansiera en ombyggnad.

Inventeringen var den första i sitt slag på Gotland och skulle bekostas av fastighetsägaren.

Mitt under inventeringsarbetet såldes fastigheten igen, men den nye ägaren övertog det ekonomiska ansvaret så att inventeringsarbetet kunde slutföras som planerat.

##### 4.2 Inventeringen ger en tidsdokumentation

Inventeringen kom att bestå av tre delar.

Den inleddes med kvarterets historik och bebyggelseutveckling; en rad hypoteser ställdes upp, för att stimulera letandet efter belägg under ombyggnadsarbetena.

Därpå följde en beskrivning av kvarteret vid inventeringstillfället, med såväl fasad- som rumsbeskrivning, båda rikligt illustrerade med foton.

Bevarandekraven formulerades i en kravlista, kompletterad med en lista över kontrollpunkter, bland annat det som särskilt skulle studeras under rivningsarbetena. Slutligen har man i en s k önskelista tagit med vad som i övrigt vore önskvärt att bevara.

##### 4.3 Den första inventeringen blev för omfattande

Samtliga tillfrågade var överens om att inventeringen av kvarteret Triangeln blev aningen för omfattande och svåröverskådlig, framför allt i rumsbeskrivningen. Kravlistan var för allmänt formulerad, men grundade sig på en riktig värdering av vad som var bevaransvärt. Vidare saknas en utvärdering av historik och dagsläge, som pekar på material- och byggnads-

tekniska kvaliteter. Denna skulle utgöra en motivering till kravlistan, och ett stöd för den antikvariska kontrollanten på bygget. Likaså saknas en inventering beträffande fönster samt fasaddetaljer såsom hängrännor, takfötter etc.

Som tidigare framhållits var detta den första inventeringen i sitt slag på Gotland. Man var alltså tvungen att söka sig fram till formen för inventeringen. Vidare omöjliggjorde kvarboende hyresgäster en noggrannare undersökning av stommen.

Likväl lyckades inventeringen väl förmedla en bild av kvarteret, och till dess kvaliteter hör mängden av fotoillustrationer.

Väl valda foton i en inventering utgör en tidsdokumentation, samtidigt som de förmedlar vari de antikvariska värdena består.

#### 4.4 Inventeringens kravlista nådde ut bäst

Förutom sin dokumenterande funktion, skulle inventeringen utgöra underlag för myndigheternas bedömning av åtgärder vid en ombyggnad av kvarteret. Den skulle ge underlag för en argumentation för bevarande. En inventeringshistorisk rekonstruktion kan öppna ögonen för kvaliteter trots tekniskt dåligt skick, öka förståelsen och inspirera såväl fastighetsägare som konsult och politiker.

Alla parter är eniga om Triangel-inventeringens värde och alla har använt den. Samtliga tillfrågade utom lånemyndigheterna har läst den noggrant. Några har sedan haft anledning att gå tillbaka till kravlistan, kontrollpunkterna och fotoillustrationerna (exempelvis vid återställandet av fasaderna). Byggherren ångrar att han inte satte sig in i den bättre från början.

Det faktum att den bara fanns i två originalexemplar har inte hindrat dess spridning och användning - främst genom fotostatkopiering. Så fick t ex samtliga ledamöter i byggnadsnämnden ett exemplar.

En sammanfattning av historikdelen i inventeringen publicerades som uppsats i serien "Gotländskt Arkiv" i oktober 1986. Ett särtryck av den har fått stor spridning under byggskedet, bland annat hos byggnadsarbetarna och efter inflyttning även hos hyresgästerna.

Kravlistan har nått ut bäst. Däremot möter man hos flera personer synpunkten att bakgrunden till kravlistan skulle göras mer kortfattad, för att möjliggöra spridning även av den.

Många av de förbättringsförslag, som redovisats ovan är redan omsatta i praktiken i senare utförda invente-

ringar - sedan man i detta byggforskningsprojekt samlat in, summerat och vidarebefordrat dem.

#### 4.5 Förhandling kring kravlistan

I ett ombyggnadsprojekt uppkommer alltid en diskussion mellan fastighetsägare och myndigheter om vilka bevarandeåtgärder, som skall vidtagas. Finns en byggnadshistorisk inventering, blir kravlistan den självklara utgångspunkten.

I fallet Triangeln släpptes flera av kraven i kravlistan under samrådet fram till byggnadslov, utan motprestation från fastighetsägarens sida - kanske för att man inte tänkt igenom kraven tillräckligt nog, när de ställdes, eller för att kraven inte uppfattades som oeftergivliga, vilket varit avsikten.

Villkoren för förhöjt låneunderlag och tilläggs lån blev otydliga, och fastighetsägaren visste inte säkert vilket åtagande som motsvarade utlovat belopp, när nypåkomna åtgärder under byggtiden successivt lades in i projektet.

#### 4.6 Kravlistan blir avtalsunderlag?

De gotländska myndigheternas förslag till utveckling av förhandlingsmetoden skiljer sig något:

De antikvariska myndigheterna vill fortsätta att utarbeta kravlistan internt, så att den består av oeftergivliga antikvariska krav, kompletterade med en önskelista, eventuellt "sorterad" i angelägenhetsordning.

Lånemyndigheten föreslår att samordning bör ske med stadsarkitektkontoret och fastighetsägaren innan kravlistan utarbetas.

Stadsarkitektkontoret anser, att kravlistan bör brytas ur inventeringen och utarbetas i samarbete med de antikvariska myndigheterna, så att den dessutom inkluderar allt, som myndigheterna har rätt att kräva enligt lag. Detta skulle innebära att även till synes realistiska krav tas med - för att få utrymme för en förhandling med fastighetsägaren. Det innebär dock att kraven blir förhandlingsbara.

Gemensamt gäller att kraven bör vara preciserade, realistiskt avvägda och utan inbyggda komplikationer som t ex motstridiga myndighetskrav. Diskussion kring ett svårlöst krav urholkar gärna hela kravlistan. I stadsarkitektkontorets föreslagna metod, utför de samordningen med övriga myndigheter.

De antikvariska krav, som myndigheterna inte har lagstöd för, kan enligt stadsarkitektkontoret rangordnas på en önskelista och delvis tillgodoses under förhandlingen med fastighetsägaren. Som fastighetsägare behöver man alltid någon dispens vid ombyggnad i innerstaden (från t ex parkeringskrav och för hög exploatering i förhållande till gårdsyta).

Vidare kan eventuellt förhöjt lån och tilläggs lån nyttjas till åtgärder, som faller inom önskelistan, och en del av dessa pengar kan användas för nypåkomna åtgärder under byggskedet.

Stadsarkitektkontorets målsättning är att förhandlingen skall utmynna i ett avtal, där lånet klart kopplas till åtaganden.

#### 4.7 Ett stycke kulturhistoria vinns och går förlorat igen?



Figur 4.4 Restaurerade väggmålningar:

*Under lager av tapeter återfanns väggmålningar från 1600-talet i den f d borgmästarebostaden i kvarterets östra del.*

Under ombyggnadsarbetena fann man svaren på flera av de frågor som formulerades i den byggnadshistoriska inventeringen. Denna är därmed redan i vissa delar inaktuell, och borde revideras alternativt kompletteras.

En rapport om fynden under byggskedet är påbörjad,



men författaransvaret är delat. Det är tveksamt om den kommer att fullbordas.

Om den byggnadshistoriska inventeringen inte följs upp, kommer den kunskap som förvärvats under byggtiden snart att vara spridd och helt eller delvis förlorad igen. Det måste betraktas som ett resursslöseri.

Stadsarkitektkontoret anser att dokumentationen är ett minimikrav i ett så ekonomiskt stött projekt.

Noteras kan, att ju noggrannare förundersökningen görs, i form av stomundersökning etc, desto färre överraskningar bjuds senare. Uppföljningen av den byggnadshistoriska inventeringen blir då mindre betydande. Används dessutom ordbehandlare, kan man gå in och komplettera i ursprungstexten, och därmed avsluta en andra del av inventeringen.

Med hjälp av en del II, gärna kompletterad med en fotodokumentation av det färdiga kvarteret, kan man lättare visa vad man lyckats åstadkomma. Det kunde vara en hjälp, påpekar stadsarkitektkontoret, att inspirera andra fastighetsägare hellre än att kräva och muta med pengar. Detta alldenstund lånemöjligheterna är begränsade och inte för alltid bestående.

En intressant frågeställning att närmare granska vore i vilken utsträckning inventeringens slutsatser konfirmerades eller kullkastades av fynden under byggskedet - och i det senare fallet om detta i så fall berodde på metoden.

## 5 PROJEKTERING I SAMRÅD

5.1 Intensivt samråd fram till bygglov

Bostadsbyggandet i Sverige är mycket reglerat i lag. Detaljerade regler gäller såväl minimiytor som utrustningsmängd i kök, bad och förvarings-, samt parkeringsmöjligheter, handikapptillgänglighet och långtgående brandförebyggande åtgärder.

Med den byggnadshistoriska inventeringen som utgångspunkt vidtog nu samråd mellan fastighetsägare, arkitekt och berörda myndigheter, vilket möjliggjorde en successiv anpassning av motstridiga myndighetskrav, så att statliga lån kunde beviljas och de kulturhistoriska värdena bevaras.

Samrådet byggde på en rutin för myndighetssamråd vid ombyggnadsprojekt, som utarbetats av stadsarkitektkontoret med Stockholms kommun som förebild, men som tillämpades för första gången på ett större projekt i fallet Triangeln.

Samrådet fram till färdig bygglovsansökan omfattade tre större möten med samtliga inblandade parter, samt ett flertal möten och besiktningar på platsen med myndigheterna var för sig. Vidare uppvaktades byggnadsnämndens beredningsgrupp (motsv AU) för förhandsutlåtanden i vissa frågor. Detta första, mest intensiva, samrådsarbete varade i ett år.

På det första mötet, som också var ett av de större myndighetsmötena, presenterades de skisser, som varit den nuvarande ägarens underlag för beslut om inköp av kvarteret. Lösningarna byggde på den byggnadshistoriska inventeringen och ett samtal med dess författare.

Skisserna var löst inritade på uppmättningsritningar av äldre datum ur byggnadsnämndens arkiv, och overheadprojicerades. Vi fick därigenom igång en konstruktiv diskussion redan vid första mötet. Man enades bland annat om att verka för att byggentreprenaden skulle handlas upp på löpande räkning, för att möjliggöra ett bra diskussionsklimat och ett rimligt pris på bygget (jämför 6.1, tredje stycket).

Senare i projektet diskuterade vi alltid över en modell i skala 1:100, där vi förutom omgivande bebyggelse hade såväl befintliga hus som tänkt nybebyggelse utbytbar. Detta var ett ovärderligt komplement till traditionella ritningar i ett så kuperat, oregelbundet och tätt bebyggt kvarter. Vid behov gjordes också fotomontage och handteckningar (gaturperspektiv) över tänkta förändringar.



Figur 5.1 Kvarteret sett västerifrån. Det förfallna f d magasinet revs.



Figur 5.2 Perspektivskiss till byggnadsnämnden över tänkt nybyggnad på magasinets plats. Beträktaren står här litet längre västerut.

## 5.2 Visst samråd kring arbetshandlingarna

Under arbetshandlingsskedet rörde samrådet utformningen i ombyggnadsdelarna av fasaddetaljer, takutrustning och färgsättning samt invändigt listverk, innerdörrar och vissa golv. Dessa samråd fördes med respektive myndighet var för sig och tog jämförelsevis liten tid i anspråk.

## 5.3 Samrådet nådde inte ända fram

Det ambitiösa samrådsförfarandet, som för första gången provades i och med kvarteret Triangeln, gav resultat. Samtliga inblandade parter konstaterar att informationsutbytet fungerade bra, att man haft enastående möjligheter att diskutera och påverka projektet och att handlingarna sedan verkligen motsvarade överenskommelserna.

Samrådsmötena skulle ha protokollförts, för att ge större tyngd åt framförda argument, speciellt om de upprepas vid flera tillfällen.

Den antikvariska sidan konstaterar, att man kanske inte kunde svara snabbt och rakt, eftersom man måste samordna flera antikvariska parter. (Jämför not under 1.3.)

Trots samrådsförfarandet kvarstod problemet att få byggnadsnämndspolitikernas ställningstagande. Tjänstemännen kunde bara erfarenhetsmässigt uttala sig eller gissa. Besked vid uppvaktningar i byggnadsnämndens beredningsgrupp var inte bindande och protokollfördes inte, varför oenighet uppstod efteråt om vad som diskuterats. Till byggnadsnämnden slutligen, får projektör och fastighetsägare inte tillträde, så att de själva kan framföra sina argument.

## 5.4 Förenklat samråd framtidsmetod?

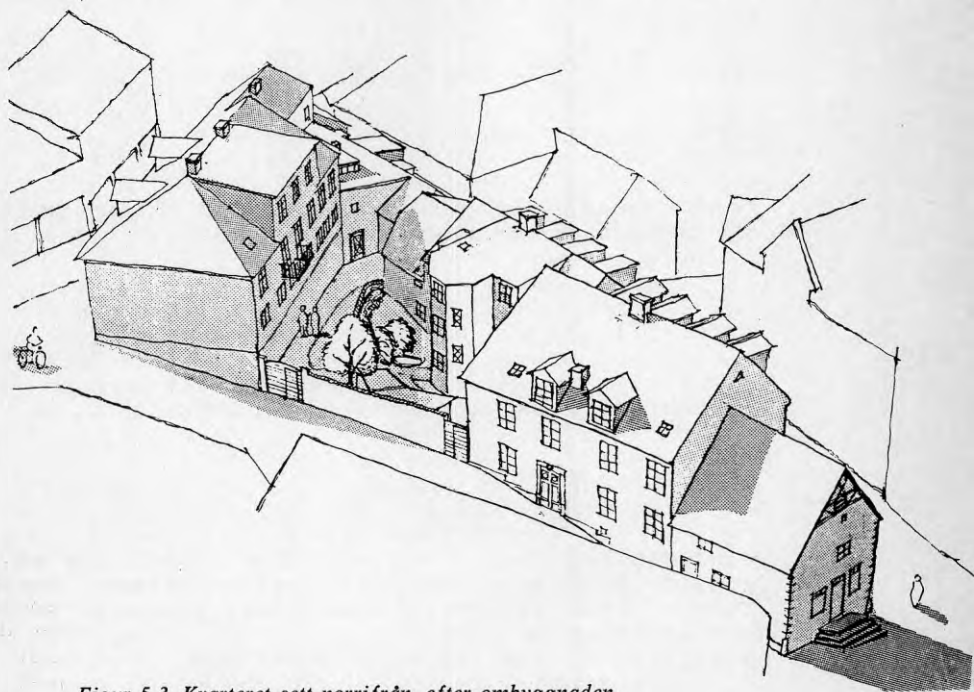
Det omfattande samrådet gav inte utdelning i en snabbar behandling av bygglovsärendet, utan flera av myndigheterna tog avsevärd tid på sig för sina yttranden. Däremot hade risken att hamna helt fel och helt nekas bygglov eller statlig belåning eliminerats.

Samtidigt måste man fråga sig hur tillämpbar Triangel-metoden är för mindre omfattande eller mindre komplicerade ombyggnadsobjekt. Risken finns att man höjer ambitionsnivån och därmed, kanske omedvetet, myndighetskraven.

En framtida metod kanske kunde vara förenklad, när myndigheterna genom Triangeln och några efterföljande projekt utarbetat vissa samrådsrutiner. Förslagsvis kunde man samlas på platsen vid ett första, större samrådsmöte och utan några skisser gå igenom de förutsättningar, som bör gälla för projektet. Man kan då konstatera om en byggnadshistorisk inventering erfordras. Ytterligare samråd kan ske i mindre grupper eller med respektive myndighet under projekterings gång. Myndigheterna har numera regelbundna möten, där aktuella gemensamma frågor dryftas.

### 5.5 Bygglovshandlingen blev omfattande

Eftersom det var önskvärt men praktiskt omöjligt att bifoga modellen till samtliga remissinstanser under bygglovsberedningen, arbetades två flygperspektiv fram, visande hela kvarteret från norr respektive söder. Detta var en förutsättning för att förstå kvarteret.



Figur 5.3 Kvarteret sett norrifrån, efter ombyggnaden.

Vidare ritades husens fasader före och efter ombyggnad upp, såväl ett och ett som tillsammans - i hela kvarterets längd och utefter samtliga gränder, så att fasadernas samspel kunde studeras.



Figur 5.4 Samtliga fasader mot väster och S:a Kyrkogatan, före och efter ombyggnad.

På motsvarande sätt dubbeluppritades också entréplan och takplan för samtliga hus, för att helheten skulle kunna bedömas.

Till den ambitiösa tekniska beskrivningen, som var embryot till bygg- och rumsbeskrivningen i nästa skede, fogades en redovisning av hur kravlistan i den byggnadshistoriska inventeringen uppfyllts, samt en fönsterbesiktning och några gaturumsskisser.

#### 5.6 Arbetshandlingarna bantades något

Arbetshandlingarnas omfattning blev föremål för diskussion. Å ena sidan skulle byggentreprenaden handlas upp på löpande räkning, vilket normalt innebär färre och mindre heltäckande handlingar till förmån för detaljbeslut på byggplatsen. Å andra sidan fanns här betydande antikvariska värden att värna om, vilket normalt kräver omsorgsfulla och detaljerade handlingar, där lösningarna studerats och godkänts i lugn och ro i förväg.

Slutligen hamnade nivån på handlingarna strax under fastprisprojektering: Det mesta ritades med undvikande av upprepade uppritningar av likartade lösningar och omständliga entreprenadjuridiskt påtvingade texter. Bygg- och markbeskrivningen bantades till ett minimum, medan rumsbeskrivning och AF-del blev omfattande. Upphandlingsformen ställde stora krav på AF-delens utformning, många nya frågeställningar skulle täckas in. Konstruktionshandlingar upprättades endast för två av husen (ett med omfattande ombyggnads-gärder och ett som byggdes nytt). I övriga hus löstes avbärningar och andra mindre konstruktionsproblem under hand.

Övriga konsulter (för luft, rör och el) utarbetade fullständiga handlingar för fastprisentreprenader.

#### 5.7 Handlingarna var väl avvägda

Stadsarkitektkontoret konstaterade att bygglovshandlingarna var föredömliga och låg högt över gängse standard. Dock efterlyste man förslagets intentioner presenterade i text - även om de framgår av handlingarna.

De antikvariska myndigheterna tycker att handlingarna speglar den blivande verkligheten väl. Vissa detaljer, som inte redovisats, har med fördel kunnat lösas på platsen.

Fastighetsägaren konstaterar att det första intrycket av en alltför stor ritningsbunt inte blev bestående, och att det i efterskott är omöjligt att peka ut en enda ritning som på grund av upphandlingsform eller annat skäl var onödigt. Rumsbeskrivning och AF-del har fungerat utmärkt.

Byggentreprenören tycker att arbetsritningarna motsvarar behoven på bygget väl och att rumsbeskrivningen hade en bra uppläggning.

VVS-entreprenören blev ofta tvungen att frånga ritningarna på grund av tekniska problem och antikvariska diskussioner. Han vill dock inte lägga skulden på handlingarna, utan på kvarterets komplicerade form, stora nivåskillnader och stora antikvariska hänsyn.

Målerientreprenören påpekar att de koder för målningens behandling, som är korrekta när arbetsritningarna utarbetas (och även under anbudsskedet, då de räknar ut sitt anbud) inte längre stämmer, när det är dags att måla inne i husen. Efter månader med urplockade fönster och tillförd fukt på andra sätt, t ex i murbruk, ställs helt andra krav på målningsbehandlingar.

Att arkitekten valt ungefär rätt nivå på handlingarna, framkom ofta under diskussionerna på bygget, då de var ett bra stöd.

### 5.8 Handlingarna förmedlar inte bakgrunden

Handlingarna präglades av varsamma åtgärder men lyckades inte förmedla någon känsla för eller kunskap om kvarterets historik och antikvariska kvaliteter till byggarna. Trots att samma representanter för fastighetsägare, arkitekt och antikvariska myndigheter som deltagit i samrådet nu deltog i veckovisa möten på byggplatsen uppstod ett informationsglapp. Först efter ett par allvarliga incidenter stod detta klart, och man sammankallade ett möte på bygget för alla därverksamma, varvid kvarterets historik och bebyggelseutveckling beskrevs och projektets ekonomiska villkor presenterades. Vidare delades ett särtryck ur den byggnadshistoriska inventeringen ut till alla närvarande. Mötet gav respons, flertalet byggnadsarbetare fick en ökad förståelse och kände ökat medansvar efter informationen. Detta steg efterhand som delar av kvarteret blev klara och man såg det fina resultatet.

Erfarenheten födde tanken att man till nästa projekt i handlingarna skulle infoga ett slags sammanfattning av den byggnadshistoriska inventeringen som motiv till de föreslagna åtgärderna. Detta kunde ske t ex i form av pratbubblor runt en översiktsbild och skulle följa projektet genom bygglovsberedningen hela vägen ända till byggarbetsplatsen. På så sätt skulle fler än de som kommer i beröring med/hinner läsa den byggnadshistoriska inventeringen bli medvetna om byggnadernas historiska värden och kunna nyttja den kunskapen i arbetsprocessen.

Denna idé har numera provats i ett annat innerstadsprojekt, men en utvärdering är ännu inte möjlig.



## 6 UPPHANDLING SOM MÖJLIGGÖR FORTSATT SAMRÅD

### 6.1 Upphandlingen kombinerar löpande och fast pris

Som redan framgått var det från början fastighetsägarens målsättning att få lånemyndigheternas godkännande att upphandla byggentreprenören på löpande räkning. I samråd utformades slutligen entreprenaden så att byggbudet delades upp med fast pris för etablering, maskiner o dyl och löpande räkning för själva arbetet. Luft-, rör- och elentreprenaderna liksom delar av byggentreprenaden (såsom måleri, mattläggning och markarbeten) handlades upp till fasta priser.

Konstruktionen var speciell och förutsatte en kontrollant på platsen, som kontinuerligt kunde följa upp materialleveranser och arbetsstyrkans storlek.

Härigenom hoppades fastighetsägaren minska risken för att entreprenören först tog till priset högt på grund av att det var en svårkalkylerad och komplicerad ombyggnad, och sedan ytterligare försåg sig med väl tilltagna extraräkningar vid alla ofrånkomliga, oförutsedda åtgärder.

En vanlig upphandling till fast pris skulle påverka diskussionsklimatet på bygget negativt och minska möjligheterna att hörsamma befogade antikvariska synpunkter underhand.

### 6.2 Positivt samtalsklimat på bygget

Gränsdragningen i Administrativa Föreskrifter mellan vad som skall ingå i den löpande respektive fasta delen för byggentreprenören är svår att göra heltäckande och klar. Man har lyckats tämligen väl i Triangeln.

Kontrollanten har arbetat halvtid och kontrollsystemet har fungerat utmärkt enligt samstämmiga uppgifter. Dock efterlyser stadsarkitektkontoret en särskild kontrollant utsedd av lånemyndigheten.

Risk föreligger naturligtvis att man snålar med hjälpmedlen, som ingår i den fasta delen, i motsats till antalet arbetade timmar, som debiteras löpande. Här har kontrollanten haft en viktig roll men det råder delade meningar om hur rätt man hamnat i den balansgången. Bygget är mer hantverksbetonat än vad som är vanligt idag, vilket gör bedömningen svår.

Från entreprenörens sida ser man även fördelar med det fasta priset på maskinerna. Det innebär att man kan behålla maskiner på bygget under mindre intensiva perioder utan att en ekonomisk diskussion uppstår.

Såväl fastighetsägare som kontrollant, byggentreprenör och lånemyndighet är ense om att man här funnit en bättre form för upphandling av kvarteret, och att den fungerat efter förväntningarna.

VVS- och målerientreprenörerna, som upphandlats till fast pris, hade föredragit en löpande upphandling. De har känt av de successiva ändringarna på byggsidan, och även gjort stora förluster av andra, tidigare redovisade skäl. (Se 4.7.)

### 6.3 Myndigheterna måste samordna besluten

Såväl upphandlingsformen som systemet med veckovisa planeringsmöten på byggplatsen har gynnat ett fortsatt myndighetssamråd. På grund av sitt stora (ekonomiska) engagemang i projektet har de antikvariska myndigheterna alltid varit närvarande, medan övriga myndigheter endast i undantagsfall deltagit.

En aktiv myndighet kan i ett sådant här läge förorda ändringar, som medför konsekvenser för övriga myndigheter. Då måste fastighetsägaren kunna lita på att myndigheten uppfyller sin skyldighet att samråda med övriga berörda myndigheter. En förutsättning är att en myndighetsperson är ansvarig för att detta samråd tas, så fort avsteg görs från handlingarna. Eventuellt kan detta vara lånemyndighetens kontrollant på platsen.

I början av byggskedet besöktes byggarbetsplatsen av naturliga skäl av olika representanter för den antikvariska sidan. Dessa framförde synpunkter utan att det framgick vilket mandat de hade att besluta i frågan, och det skapade förvirring. Allteftersom rutiner och personkänedom ökade, försvann problemet.

Dock gjorde man på bygget erfarenheten att den antikvariska kontrollanten bör vara insatt i bakgrunden till projektet, vara lätt tillgänglig och ha den kunskap och erfarenhet och det mandat, som krävs för att självständigt kunna fatta flertalet erforderliga beslut på platsen. Detta är en förutsättning om bygget trots stor hänsyn till bevarandenaspekterna ska kunna drivas effektivt. Idealiskt vore om man kunde utse författaren till den byggnadshistoriska inventeringen eller projektören - om de inte är samma person - till kontrollant, det skulle ge mycket bättre kontinuitet.



*Figur 6.1 På medeltidshuset mot norr hittade man under putsen luckor och korsvirke . . .*



*Figur 6.2 . . . som man efter samråd på bygget beslöt lämna synligt.*

## 7 GER BEVARANDE EN SÄMRE STANDARD?

Kravet att uppnå en långsiktigt godtagbar standard, såsom den definieras i Svensk Byggnorm, kolliderar så gott som alltid med önskemålet att bevara. I kvarteret Triangeln har kravlistan formulerats med hänsyn till detta och hela samrådet varit inriktat på att lösa problemen, varför meningsmotsättningarna aldrig drevs till sin spets.

Närmast kom nog frågan om lägenheten i huset Smittens Backe 5. Skulle en nyupptäckt bulvägg från 1600-talet styra planlösningen, eller skulle ett dörrhål tas upp i väggen såsom planerat? Detta dörrhål skulle möjliggöra en godkänd köksutrustning och klädförvaring, medan ett bevarande av väggen intakt inte gav en belåningsbar lägenhet. Bevarandenaspekten segrade långt om länge, trots att länemyndigheten inte kunde medverka med lån till lägenheten.

De tillfrågade har framfört följande exempel där bevarandenaspekterna vunnit - kanske på bekostnad av standarden i någon mening.

- Befintliga spegellinnerdörrar som behållits, trots att de ibland varit svåra att låsa eller på grund av skevhet gett dålig ljudisolering.
- Befintliga fönster har behållits trots att de varit svåra att tätat.
- Kalkstensmurar m fl typer av ytterväggar har inte tilläggsisolerats överallt av antikvariska skäl.
- Befintliga golv med stora springor här och var har tagits fram/bevarats trots ibland avsevärd lutning. Däremot har golv som sviktat på grund av avsaknad av spont inte behållits synliga överallt.
- Rum och planlösningar har bevarats intakta, trots ibland sämre möblerbarhet.

Målerientreprenören redovisar för sin del att han tvärtom har fått gå upp i standard på måleriarbetet för att kunna nöjaktigt behandla bevarade ytskikt.

Oftast blir det svårare att få igenom bevarandesynpunkterna om något tillstöter mot slutet, när inflyttningen närmar sig.

En intressant fråga att studera vidare är hyresgästernas syn på om bevarandehänsynen gett lägenheten en sämre standard, hur man i så fall definierar god standard.



Figur 7.1 Kvarteret sett norrifrån. - Etsning av David Ljungdahl från 1908.

## BILAGA 8.1. Intervjuformulär

## A. ALLMÄNNA, SPONTANA SYNPUNKTER...

## B. STADSARK'S "GULA SIDA"\*)

- 1) Fungerar den - ändringar?
- 2) Anser du att Triangeln följt den - avsteg,  
+ eller -?
- 3) Säkerställer den antikvarisk medverkan hela tiden?

## C. DEN BYGGNADSHISTORISKA INVENTERINGEN AV TRIANGELN

- 1) Är utformningen ändamålsenlig? Ger den erforderlig information och ställer den de krav man i efterhand värderar högt? (Kan man utveckla kravlistan? Rumsbeskrivningen?)
- 2) Innehåller den delar som kunde uteslutits och saknas andra?
- 3) Hur har du använt inventeringen?  
- Har du läst hela eller delar? I vilket skede? Om inte, borde/ville du?
- 4) Vilken målsättning anser du att man har med den?  
- Vilka tror du har nytta av den?
- 5) Den finns bara i 2 ex - nackdel eller? Har den nått ut, varit nyttig i processen?
- 6) När är den färdig - dokumenteras alla fynd under bygget? Förfelas syftet eventuellt när den redan nu är inaktuell? (Vore en tvåstegsdokumentation önskvärd?)

## D. INFORMATIONsutbytet

- 1) Har du fått den inblick som erfordras under hela proj-processen - d v s har våra samråd underhand gett dig den information du behövde för att veta att handlingarna innehåller det du avsåg? Fick du tillfälle ge oss den information du ville?
- 2) Tror du att du hade svarat annorlunda på ovanstående om du fått frågorna förra året, d v s före byggstarten?
- 3) Har du några synpunkter på - förslag till - förbättringar/ändringar av handlingarna? (Ritningar, presentationer, utskick, fotomontage, modell?)
- 4) Vore det väsentligt att komplettera bygglovets med en berättande motivering till åtgärderna - ett slags sammanfattning av och svar på den byggnadshistoriska inventeringen - kanske på en översiktsbild som en omslagsritning till buntens? (På så sätt kunde kanske fler än de som kan/hinner läsa inv av alla berörda bli medvetna om byggnadernas historia och sedan kunna utnyttja den kunskapen i arbetsprocessen?)

\*) Samrådsrutin vid ombyggnadsprojekt.

## E. ARBETSHANDLINGARNA

- 1) Är handlingarna ändamålsenliga att bygga efter? (Beskrivningen?) - Passar de upphandlingsformen?
- 2) Tycker du att processen att ta fram arbetsritningarna möjliggjorde påverkan från din sida? Vilka brister och förtjänster har de?
3. Säkerställer de de antikvariska kraven?

## F. UPPHANDLINGSFORMEN

- 1) Ger upphandlingsformen den eftersträvade flexibiliteten på bygget? - Har den ekonomiska diskussionen underlättats som avsetts?
- 2) Har AF-delen fungerat eller eventuellt tappat betydelse på grund av upphandlingen? - Brister och förtjänster i AF-delen?
- 3) För- och nackdelar med att byggnadsarbetarna jobbar på ackord medan byggfirman jobbar löpande? Nu efteråt: vore en annan lösning värd att pröva?
- 4) Har upphandlingsformen underlättat för berörda myndigheter att påverka? - Har rutinerna här fungerat bra? + och -
- 5) Har informationen fungerat så att samtliga inblandade blivit medvetna om byggnadernas historia och kunnat nyttja kunskapen i jobbet?
- 6) Har kravet att få en långsiktigt godtagbar standard kolliderat med önskemålet att bevara? Ofta? Hur har det lösts? Hade det varit annorlunda med en annan uppläggnig än denna?

## BILAGA 8.2. Intervjupersoner och Referensgrupp

Intervjupersoner

Fastighets- ägaren	Riksbyggen	Stig Olsson Ordförande	
		Rune Fahlström Projektledare	
		Henrik Karlsson Kontrollant	
Myndigheter	Stadsarki- tektkontoret	Johan Träff Stadsarkitekt	
		Lars W Grönberg Bygglövsarkitekt	
		Bengt Mattsson Byggnadsinspektör bygg	
		Bengt Söderdahl Byggnadsnämndens ordförande	
		Antikv mynd	Marita Jonsson Länsantikvarie
			Sven Olof Lindqvist Länsantikvarie
	Jan Utas Arkitekt fornsalen		
	Jörgen Renström Antikv kontrollant		
	Lånemynd	Per Jyllnor Förf till byggnadshistoris- ka inventeringen	
		Nils Finn Adm direktör länsstyrelsen	
Christer Bernardsson Byrådirektör länsstyrelsen			
Börje Fagerlund F d byrådir länsstyrelsen			
Entreprenörer	Arriba	Jan Johansson Platschef bygg	
		Per Hansén Arbetsledare bygg	
	Värme & Sanitet	Arendt Cederqvist VVS-entreprenör	
	Sture Larsson Måleri	John Erik Larsson Målerientreprenör	



Konsulter	Visby Arki- tektgrupp	Annalena Mosséen m fl
	Riksbyggen- Konsult	Stig Ericsson Kalkyl- och låneavd

Referensgrupp

Länsantikvarie	Marita Jonsson
Stadsarkitekt	Johan Träff
Adm direktör	Nils Finn



Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 861090-1  
från Statens råd för byggnadsforskning till Visby Arkitekt-  
grupp AB, Visby.

R65: 1989

ISBN 91-540-5062-6

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6709065

Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning

Distribution:  
Svensk Byggtjänst  
171 88 Solna

Cirkapris: 33 kr exkl moms