



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.



EVA BJÖRKLUND

Athena bostäder

R34: 1993

8 jämförelseobjekt på
bostadsmässan
i Örebro 1992

R34:1993

ATHENA BOSTÄDER

8 jämförelseobjekt på bostadsmässan i Örebro 1992

Eva Björklund

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 910578-6
från Bygghoforskningsrådet till Bostadslaget Arkitekter AB,
Stockholm.**

REFERAT

Projektet ingår i en större utvärdering: "Athena Bostäder, ett långsiktigt experiment för planering, gestaltning, byggande och förvaltning av bostäder med särskild hänsyn till kvinnors kunskap och erfarenheter". Avsikten var att utröna huruvida "Athena Bostäder" skiljer sig från samtida projekt av samma storleksordning, samt i vilka avseenden. Utvärderingen omfattar bostads- och miljö kvalitet enligt den metod som tillämpats i kvalitetsanalyser av bostadsproduktionen: BFR Rapport 1987:1 samt BFR Rapport 1991:3, "Bostads- och miljö kvalitet i nybyggda områden". Utvärderingen omfattar "Athena Bostäder" och 7 andra bostadsprojekt på Ladugårdsängen, Bostadsmässan i Örebro. Resultatet kan sammanfattas sålunda:

Athena Bostäder skiljer sig från övriga projekt

Hustypen, som ger förutsättningar för en förgård, en halvoffentlig sluss, mellan gata och gård.

Utvecklingen av trapphuset och de gemensamma bostadskomplementen som är flerbostadshusets fördel.

Mest konsekventa utformningen av bostäderna för mångsidig användbarhet. Största satsningen på bostadens inredning/utrustning.

Athena Bostäder liknar de flesta projekt

Begränsat intresse för entrégårdarnas användbarhet och trevnad i en annars ambitiös satsning på kvarterets inre gestaltning och en allmänning mitt i kvarteret med solig gräsmatta omgiven av träd.

Hög standard på bostadskomplementen med ljusa trapphus, ordentliga förråd, trapphusvättstugor och träfflokaler, förutom sopsortering och återvinning som varit ett tema på mässan.

Ljusa, fina lägenheter med mångsidig användbarhet och valfrihet för de boende samt god tillgänglighet för rörelsehindrade men också vissa brister i den grundläggande användbarheten och dålig ytekonomi.

Affärsbygggherrarna skiljer sig från bostadsbygggherrarna

Sämre lägenheter, ojämnare standard på bostadskomplement

Boendekostnader avgörs av annat än bostadskvalitet

De inför mässan presenterade boendekostnaderna i olika projekt, innan rabatter, låg på samma nivåer trots de skillnader som finns i användbarhet och trevnad i lägenheter, komplement och utemiljö. Efter avsättnings svårigheter har några bygggherrar sänkt dem avsevärt.

I Bygghorskningsrådets 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.

R34:1993

ISBN 91-540-5570-9

Bygghorskningsrådet, Stockholm

Innehållsförteckning

Förord	5
Sammanfattning	6
Utemiljö	9
Täta stadskvarter på ett gärde Variationer inom given ram Hus, tomt, entrégård. Sammanfattning	
Bostadskomplement	25
Högre standard än normalt I entrévåning och gårdshus Sammanfattning Projekt i urvalet	
Lägenheter	35
Fristående hörnhus - goda förutsättningar Lägenhetstyper - gavel och hörn Egenskaper - Många bra lägenheter Sammanfattning Lägenheterna på Ladugårdsängen	

Bilaga:

Utgångspunkter för bedömning av egenskaper i bostäder och miljö.



- I. kv Gårdsfogden,
Finfast Hus V
- II. kv Stalldrängen
- III. kv Fodermarsken,
Riksbyggen
- IV. kv Ladugårdskarlen,
Riddartorget
- V. kv Oxkarlen,
Athena Bostäder
- VI. kv Oxkarlen,
Öbo Hus R
- VII. kv Mjökdejan, HSB
Hus 2:3
- VIII. kv Gåsapigan,
Köpmännens Hus
- IX. kv Stalldrängen,
Öbo kollektiv Hus 8

Förord

"Jämförande utvärdering av bostads- och miljö kvalitet i
Athena Bostäder och 4 jämförelseobjekt på
bostadsmässan i Örebro"
BFR projekt nr 910578-6

Projektet är en del av en större utvärdering: "Athena Bostäder, ett långsiktigt experiment för planering, gestaltning, byggande och förvaltning av bostäder med särskild hänsyn till kvinnors kunskap och erfarenheter". Den jämförande utvärdering, som rapporten avser, utvärderar huruvida bostads- och miljö kvalitet i "Athena Bostäder" skiljer sig från samtida projekt av samma storleksordning, samt i vilka avseenden i så fall.

Utvärderingen gäller bostads- och miljö kvalitet enligt den metod som tillämpats i "Kvalitetsanalyser av bostadsproduktionen": BFR Rapport 1987:1, BFR Rapport 1987:2, samt BFR Rapport 1991:3, "Bostads- och miljö kvalitet i nybyggda områden".

Till de kriterier för lägenheter, gemensamma bostadskomplement och utemiljö som ingår i denna metod: Lägenheter -mångsidig användbarhet, tillgänglighet, karaktär, resurshushållning

Bostadskomplement - närhet, bekvämlighet, rymlighet, karaktär, gruppbildning

Utemiljö - utrymme, användbarhet, karaktär, rumsbildning, tillhörighet, växtlighet, klimat (se bilaga 1) har lagts möjligheter till resurshushållning i sophanteringen.

Förutom "Athena Bostäder" skulle utvärderingen omfatta 4 andra bostadsprojekt - Finfast, kv Gårdsfogden, Hus V; Riksbyggen, Kv 4 Fodermarsken, Hus 1; Köpmannaförbundet, Kv Gåsapigan 10; Riddartorget AB, Kv Ladugårdskarlen 2. Under arbetet utvidgades studien till att även omfatta de för mässan mer typiska projekten Öbo hus R, kv Ladugårdskarlen, HSB hus 2:3, kv Mjölkejejan och Öbo hus 8, kv Svinaherden. För helhetens skull utfördes också kvartersstudier på kv Stalldrängen. Omfattningen blev 8 bostadsprojekt med tillsammans drygt 40 lägenhetstyper.

Stockholm 1992-10-30

Eva Björklund, Bostadslaget Arkitekter AB

Sammanfattning

Athena Bostäder skiljer sig från övriga projekt :

Hustypen, som ger förutsättningar för en förgård, en halvoffentlig sluss, mellan gata och gård.

Utvecklingen av trapphuset och de gemensamma bostadskomplementen som är flerbostadshusets fördel.

Mest konsekventa utformningen av bostäderna för mångsidig användbarhet. Största satsningen på bostadens inredning/utrustning.

Athena Bostäder liknar de flesta projekt

Begränsat intresse för entrégårdarnas användbarhet och trevnad i en annars ambitiös satsning på kvarterets inre gestaltning och en allmänning mitt i kvarteret med solig gräsmatta omgiven av träd .

Hög standard på bostadskomplementen med ljusa trapphus, ordentliga förråd, trapphustvättstugor och träfflokaler, förutom sopsortering och återvinning som varit ett tema på mässan.

Ljusa, fina lägenheter med mångsidig användbarhet och valfrihet för de boende samt god tillgänglighet för rörelsehindrade men också vissa brister i den grundläggande användbarheten och dålig ytekonomi.

Affärsbyggherrarna skiljer sig från bostadsbyggherrarna

Sämre lägenheter, ojämnare standard på bostadskomplement

Boendekostnader avgörs av annat än bostadskvalitet

De inför mässan presenterade boendekostnaderna i olika projekt, innan rabatter, låg på samma nivåer trots de skillnader som finns i användbarhet och trevnad i lägenheter, komplement och utemiljö. Efter avsättningssvårigheter har några byggherrar sänkt dem avsevärt. Det är uppenbart att andra faktorer än bostads- och miljö kvalitet avgör boendekostnaden.

Utemiljön

Bebyggelsen är indelad i ganska stora kvarter, med 60 - 70 lägenheter, huvudsakligen i fristående hörnhus i tomtgräns. Huvudentrén till husen ligger oftast mot en inre entrégård. Tätheten är måttlig och ger förutsättningar för viss rymlighet och sol i kvarterens innandömen. I kringbyggda kvarter blir ett innerhorn dock mörkt. Problemet kan begränsas genom att man öppnar kvarteret mot söder och/eller håller ner hushöjden. Denna princip har dock inte varit vägledande på Ladugårdsängen.

Den rådande organisationsprincipen med 4-5 smågrupper på 10 - 15 lägenheter kring en egen liten entrégård vardera, och en gemensam solig allmänning, kan tänkas fungera väl. Men på Ladugårdsängen saknas ofta soligt utrymme för småbarnslek på entrégårdarna och sittgrupp intill entrén, och allmänningen är ofta begränsat användbar. Lokalt omhändertagande av dagvatten har medfört plattor och grus i stället för asfalt, dock på en del håll överdrivet trendmässigt grusigt.

Athena Bostäder har inte några särskilda förutsättningar eller villkor. Tomten har normal storlek och proportioner jämfört med övriga projekt. I förhållande till "regeln" skiljer sig Athena framför allt i valet av hustyp. Även om detta skett med tanke på lägenheternas egenskaper påverkar det utemiljön.

Den ena konsekvensen, att det bildas en förgård mot gatukorsningen, har tagits väl tillvara som sluss mellan

gatans offentliga rum och trapphusets halvprivata, och bekvämt tillgängliga och skyddade cykelställ.

Den andra konsekvensen, att innergården blir liten, har inte fått någon övertygande lösning. Lika litet som de flesta övriga projekt har Athenas innergård ombonat utrymme för småbarnslek och samvaro.

Den tredje konsekvensen, relativt hög andel impedimentmark, har utnyttjats för att ge övervakningarnas lägenheter odlingslotter. Men lösningen är mer administrativ-principiell än rumslig. Det finns inget i utformningen som anvisar den markanvändningen eller praktiskt underlättar den.

När det gäller möjligheten till sol innebär hustypen att man får två vinklar med god eller ganska god solbelysning och två med dålig. Det har inte påverkat markanvändning eller utformning.

Athena-projektet utmärker sig, i förhållande till övriga projekt genom lösningen av entrén till huset, socialt, praktiskt och arkitektoniskt, men inte när det gäller den gemensamma utemiljöns utformning för utevistelse och samvaro. Där är det Öbos kollektivhus, kv Svinaherden, som har den mest ambitiösa satsningen. Ett par projekt har starka ambitioner när det gäller gestaltning och form, men mindre intresse för användbarhet och trivsel.

Bostadskomplementen

Ekologi var ett av nyckelorden för planeringen av Ladugårdsängen. Där skulle nya lösningar för sophantering och kompostering presenteras. Det har satt spår i kvarterens uppbyggnad med gårdsbyggnader för sopsortering, i husen med rymliga soprum i bottenvåningarna och i lägenheterna med köksskåp eller högskåp för källsortering. Dock är det bara två projekt som har en tydlig tanke med bostadskomplementen som en särskild tillgång och möjlighet i flerfamiljshuset.

De flesta av de studerade projekten har högre standard än normalt på bostadskomplementen. Tillgängligheten för rörelsehindrade finns självklart i alla hus, även om utrymmet kring hissen i något fall är på gränsen till underdimensionerat. Att alla trapphus har fönster, som är fallet i de studerade projekten, är mer ovanligt. Gemensam tvättstuga är också normalstandard i flerfamiljshus, men här har de flesta ljusa trapphustvättstu-

gor. Alla utom två har gemensamma lokaler för hobby och samvaro. Några har mycket hög standard. Så gott som alla har godtagbar standard på förråd, och ett par har mycket hög standard. De flesta har ordnat sopsorteringen på ett någorlunda bekvämt sätt.

I detta sammanhang av förhållandevis god standard på bostadskomplementen i alla projekt utmärker sig Athena-projektet som det enda som har tagit fasta på och utvecklat det som är flerfamiljshusets mest typiska utrymme - trapphuset - och till det kopplat det som är flerfamiljshusets möjlighet - samverkan i och kring gemensamma utrymmen. De övriga projekten kan ha god standard på några komplement och ordinär eller låg standard på andra. Ett utmärker sig dock genom mycket god standard. Det är Öbos kollektivhus med stora, välformade och mångsidigt användbara utrymmen för samvaro, motion och hobby.

Lägenheterna

Det vinklade hörnhuset är den oftast förekommande hustypen i de studerade kvarteren. Med två gavellägenheter och en hörnlägenhet ger det goda förutsättningar för lägenhetsutformningen både vad gäller användbarhet, resurshushållning och skönhet - rumsformer, rums samband, genomsikt och utblickar. Öbo Hus R och Finfast Hus V har väl tillvaratagit gavellägetets fördelar med kök i hörn och vardagsrum i gavel, men inte möjligheterna till god ytekonomi. HSB:s gavellägenheter är mer typiska lamellhuslägenheter och lägenheterna i Öbos kollektivhus Hus 8 är ytekonomiska men har onödigt begränsad användbarhet. Riksbyggen har fyra lägenheter i sitt hörnhus och därmed närmast enkelsidiga hörnlägenheter. Riddartorget och Köpmännens Hus är lamell- och loftgångshus i vinkel med en blandning av olika lägenhetstyper utan några gemensamma drag. Athenas stjärnhus med fyra gavellägenheter skiljer sig som hustyp från de övriga, men lägenheterna är som gavellägenheter i andra hus. Gavellägetets fördelar - utom ytekonomin - tillvaratas konsekvent med hörnrum, gavelrum med fönster åt tre håll, genomsikt mellan rum och mot fasad, fina rumsformer och samband samt god funktion.

Kostnad och kvalitet

Athena Bostäder med fina lägenheter, mycket bra komplement och ordinär utemiljö, samt Öbo kollektivhus med ganska dåliga lägenheter men mycket bra komplement och utemiljö, visar det bästa resultatet när man väger samman kvaliteten i utemiljö, komplement och lägenheter. Boendekostnaden i Athena, enligt de kalkyler som presenterades på mässan, låg på samma nivå som övriga. Riddartorget, med kontor i bottenvåningen, angav dock förhållandevis låga hyror för stora lägenheter, men för de små högre hyror än genomsnittet.

Vissa brister i grundläggande användbarhet, flera kompletterande egenskaper för mångsidig användbarhet och valfrihet, ganska god tillgänglighet, fin karaktär och dålig ytekonomi - det är utmärkande för hälften av de projekt och lägenheter vi studerat. Athena-projektet tillhör dem och skiljer sig inte på något principiellt sätt från de övriga i denna grupp. När det gäller gestaltningen ligger lägenheterna i Athena, Öbo Hus R och Finfast Hus V mycket nära varandra. De projekt som mer tydligt skiljer ut sig från övriga är de två där byggherrarna inte är bostadsbygggherrar i första hand. Där har lägenheterna mer nyckfull utformning både vad gäller brister och kvaliteter och skillnaderna i egenskaper mellan olika lägenheter är mycket stora. Öbos kollektivhus Hus 8 skiljer också ut sig tydligt med en konsekvent genomförd princip om betoning av gemensamma utrymmen på bekostnad av den privata bostaden.

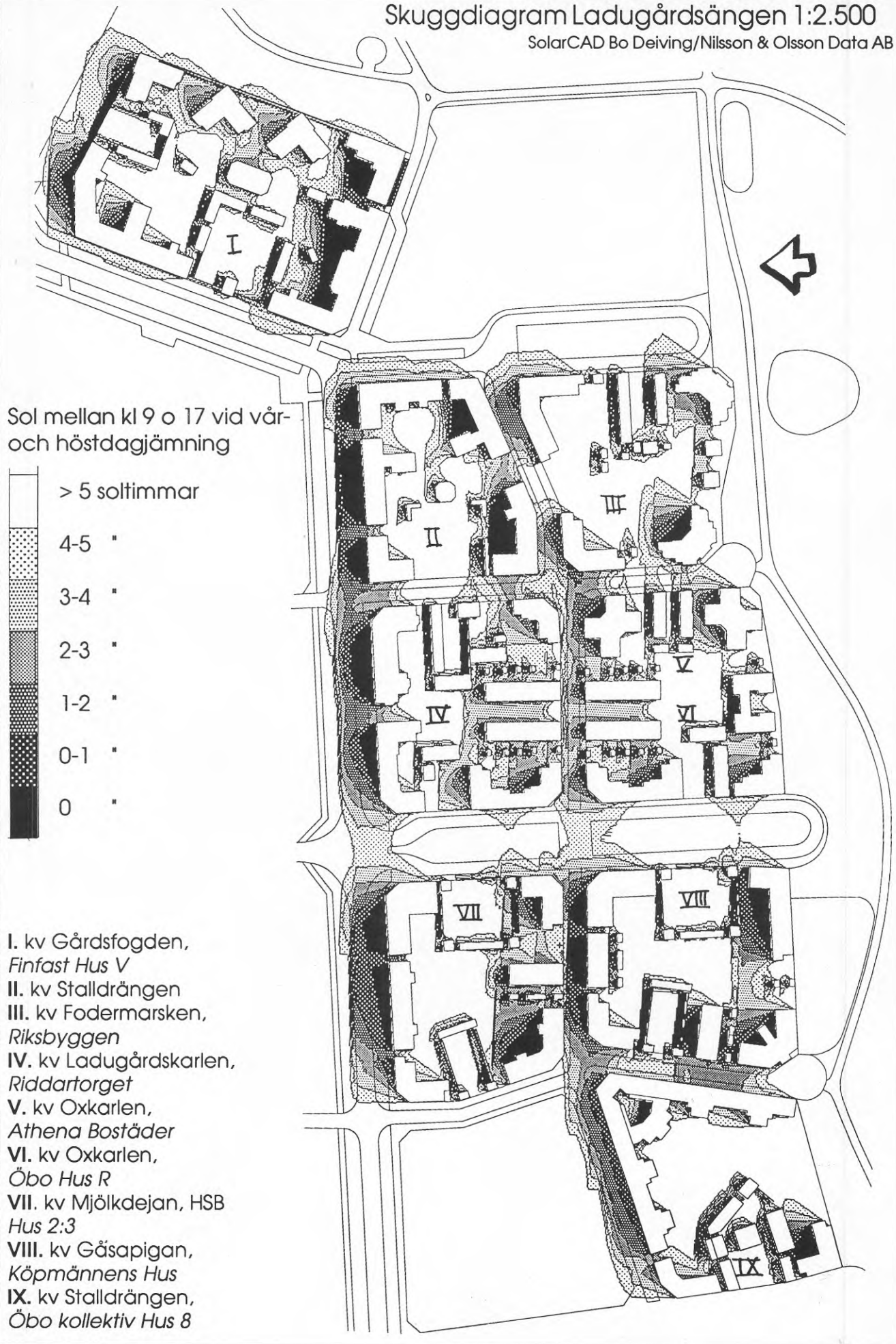
Lägenheterna i Athenas hus är de som mest konsekvent uppvisar de extra kvaliteter i användbarhet och tillgänglighet, som också finns i övriga projekt. Affärsbygggherrarna är de som mer tydligt skiljer sig från mängden, med sämre lösningar.

HSB och Riksbyggen hamnade ganska högt i areakostnad, när man räknade in kapitalkostnad för insatsen. Efter svårigheter att få avsättning för lägenheterna har de både bostadsrättsföretagen dock givit kraftiga rabatter och därmed area- och månadskostnader som ligger betydligt lägre än i övriga projekt.

Slutsatsen är att boendekostnaden avgörs av andra faktorer än bostädernas och bostadsmiljöns kvalitet.

Skuggdiagram Ladugårdsängen 1:2.500

SolarCAD Bo Deiving/Nilsson & Olsson Data AB



Utemiljö

Täta stadskvarter på ett gårde

Hörnhus med entré mot gården

Entrégårdar och allmänning

Parkering på tomt

Variationer inom given ram

Avvägning mellan allmänning och entrégårdar - kv Oxkarlen och kv Ladugårdskarlen

Med tonvikt på allmänningen - kv Mjolkdejan och kv Gåsapigan

Storgårdstyp - kv Fodermarsken och kv Svinaherden

Kvertershus på liten allmänning - kv Gårdsfogden och kv Stalldrängen

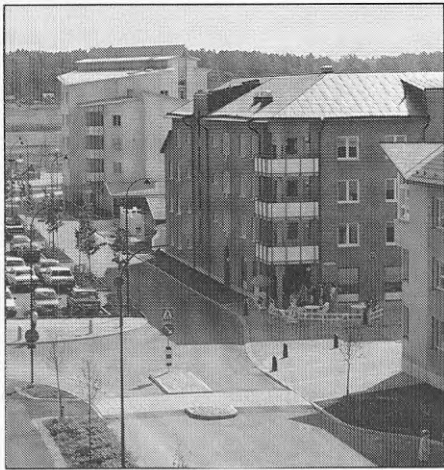
Hus, tomt och entrégård

Regeln - hörnhus med entrégård mot allmänningen

Undantag - Athenas Stjärnhus

Undantag - Riksbyggens fyrspännare

Sammanfattning



Utemiljö

Täta stadskvarter på ett gärde

Bebyggelsen är indelad i ganska stora kvarter, nästan ett hektar, men som regel inte större än att varje kvarter kan upplevas och fungera som en enhet. Kv Gårdsfogden med nästan 1,5 hektar faller dock ur ramen.

Kvarteren mot gärdet, med 60 - 70 lägenheter, har rimlig täthet för innerstadskvarter som också på tomten inrymmer p-platser för drygt hälften av lägenheterna. Denna täthet ger förutsättningar för viss rymlighet och sol i kvarterens innandömen. Kvarteren mot Landbotorpsallén, har något högre exploatering, men håller sig fortfarande inom det rimligas gräns i en tät innerstadsbebyggelse. Undantaget är kv Gårdsfogden med dubbelt så många lägenheter på 50 % större area. Huruvida det är lämpligt att lägga en grupp innerstadskvarter på gärdet ingår inte i bedömningen, eftersom den avser att jämföra Athena med övriga projekt, och detta är en förutsättning som alla delar.



Hörnhus med entré mot gården

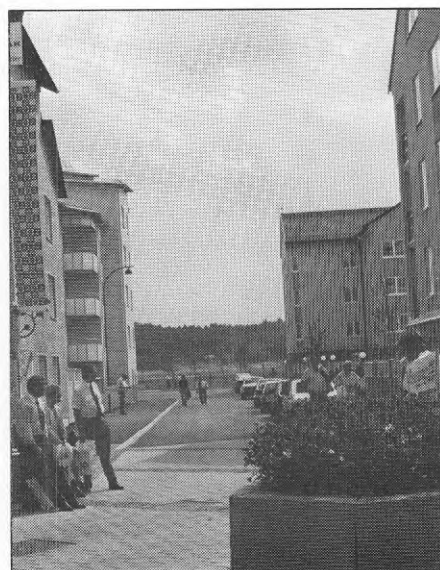
Kvarterstrukturen är uppbyggd från hörnen, med fristående hörnhus i tomtgräns, avfasade mot gatukorsningen. Hörmläget har inte som regel tillvaratagits för entré till huset och gården. Huvudentrén till husen ligger oftast in mot kvarteret med en sidoordnad entré mot gatan. Ibland utnyttjas hörmläget för lokaler utan kontakt med gården. Överhuvud taget verkar förhållandet till gatan och gatumiljön, som i och för sig inte ingår i utvärderingen, obearbetat med torftiga och ödsliga gaturum som följd.

Utifrån den givna kvartersstrukturen förekommer viss variation i behandlingen av länkarna mellan hörnhusen. Som regel skär parkeringen in på västra och/eller östra långsidan. Norra och södra långsidorna utnyttjas för radhus, på längden eller tvären, för en huslamell med eller utan "gårdshus", kopplad till hörnhuset, eller fristående. En annan variant är att koppla två hörnhus, eller lämna öppet för solen. Lång slutna fasad mot gatan finns också i ett par fall. Förutom att detta kan bidra till en varierande gatubild, skapar det också olika förutsättningar för den inre gårdsmiljön.



Entrégårdar och allmänning

För den inre gårdsmiljön finns ett ganska tydligt mönster med en "allmänning" mitt i kvarteret med solig gräsmatta (eller odlingsmark), och med anvisade platser för lek och sittgrupper. Allmänningen är inramad av träd och gårdsbyggnader men har, för det mesta, öppningar mot de kringliggande husens entrégårdar, så att den upplevs som en komplettering till dem. De husegna entrégårdarna har ofta trädgård/uteplats/sittplats, men bara ibland utrymme för lek. Organisationsprincipen med 4 - 5 smågrupper på 10 - 15 lägenheter kring en egen liten gård varade, och en gemensam "allmänning", kan tänkas fungera väl. Men dels borde det finnas utrymme för småbarnslek på gårdarna intill husen, eftersom allmänningen blir avlägsen för både föräldrar och barn (ingen föns.erkontakt, mer än 50 meter, små barn rör sig inte gärna så långt bort att de förlorar synkontakt med egna huset/porten), dels borde det finnas soligt utrymme för sittgrupp intill entrén. Och på allmänningen bör det finnas utrymmen som medger



mångsidig användning av barn och vuxna i olika åldrar, om man ska undvika konflikter och störningar. På Ladugårdsängen finns tendenser till ganska ensidig inriktning på allmänningens användning, men det kan de boende ju på sikt ändra på. I ett par kvarter finns ett gemensamt kvartershus mitt i kvarteret som dels delar upp allmänningen, dels minskar utrymmet. Där är det svårare att se någon tanke eller struktur i kvarterets gemensamma utemiljö, och där finns mindre möjligheter för förändring. Kringbyggda kvarter med gård i mitten har många fördelar som boendemiljö, socialt och arkitektoniskt. Men i strukturen finns också problemet att åtminstone ett innerhörn blir ganska, eller mycket mörkt. Problemet kan begränsas genom att man öppnar kvarteret och/eller håller ner hushöjden mot söder. I Ladugårdsängens kvartersstruktur med tyngdpunkten i hörnhus kunde det falla sig ganska naturligt att inte bygga igen den södra länken mellan husen och/eller att hålla nere hushöjden mot söder för att få större andel av gården väl solbelyst och mindre andel av innerhörnet slagskuggat. Denna princip har dock inte varit vägledande på Ladugårdsängen. I flera fall tycks den motsatta principen ha varit gällande, men det troligaste är att solförhållandena i de flesta fall inte beaktats.

Parkering på tomt

Principen för parkering tycks ha varit att ordna p-plats för drygt hälften av hushållen på tomtmark. Uppdelat på två parkeringar, en på varje sida, blir det ca 18 p-platser på varje. Med garage eller skärmtak och inramande plank eller gårdsbyggnader kan de då få en ganska behaglig karktär, särskilt om de också berikas med träd, buskar och klätterväxter. Om parkeringen samlas till en plats och blir dubbelt så stor är det svårare att undvika att dess intrång på gården och dess egen karaktär blir fränstötande.



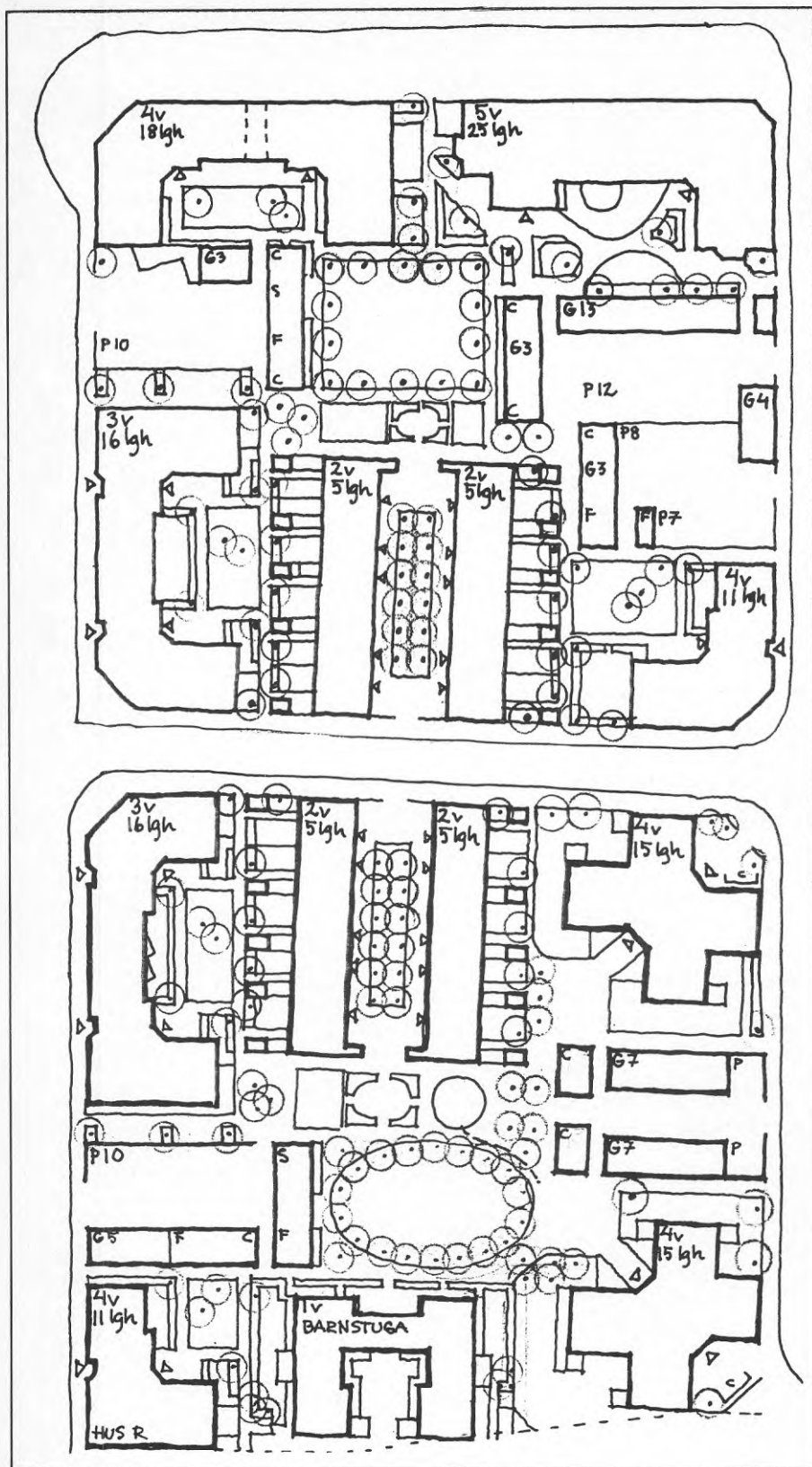
Stora ödsliga parkeringsplatser skämmer miljön



Med skärmtak, armerat gräs (håller det?) och träd blir det behagligare. Med två mindre i stället för en stor parkering kan det bli ett mer gynnsamt inslag i miljön.

Variationer inom given ram

Med den givna strukturen har det fallit sig naturligt att dels studera hela kvarteret och den gemensamma utemiljön i kvarteret, dels de utvalda husens tomter och gårdar. Med så likartade yttre förhållanden som på Ladugårdsängen, och så likartad struktur och exploateringsgrad, kan skillnaderna i den gemensamma miljön i kvarteret och entrégårdarna hänföras till val av hustyper, placering av husen och planeringen av utemiljön.



Avvägning mellan allmänning och entrégårdar kv Oxkarlen och kv Ladugårdskarlen

De två Öbo-kvarteren, där Athena Bostäder ingår i det ena, har den tydligaste och mest konsekventa uppdelning i egna gårdar för mindre grupper och gemensam allmänning i kvarterets inandöme. Flera av hörnhusen är kopplade så att de på tre sidor omsluter en entrégård, som blir mycket tydlig i avgränsning och tillhörighet. Å andra sidan blir kontakten och tillhörigheten svagare till kvarterets allmänning, där de gemensamma uteplatserna finns med sittgrupp, lekplatser och gräsmatta. Entrégårdarna har också, utom i Athena-projektet, fått en tydlig karaktär av liten gemensam trädgård för egna odlingar. Allmänningen domineras av en skålad gräsmatta omgiven av träd. De särskilt utsatta platserna för lek och utevistelse smälter dock inte in på ett naturligt sätt i den miljön, utan verkar lite pliktskyldigt påklistrade. Utemiljön i dessa två kvarter påverkas också starkt av att en förhållandevis stor del av marken upptas av radhus, också kring en avgränsad entrégård, som är mer utrymme-skrävande än flerfamiljshusen. Det innebär att med samma exploateringsgrad blir allmänningen mindre än i övriga kvarter och solförhållandena sämre.

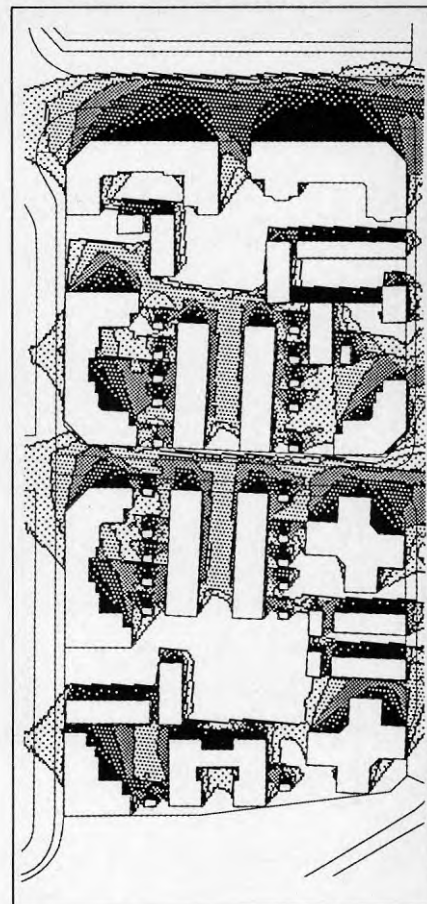
I kv Oxkarlen är båda parkeringsgårdarna ganska små med ca 15 platser/garage var, och de tar mindre utrymme än allmänningen. I kv Ladugårdskarlen är parkeringsgårdarna dubbelt så stora och upptar 50 % större andel av gården än allmänningen.

Tydlig och tilltalande egenkaraktär, variation i rumsföljd och rumsstorlek, tydlig tillhörighet i smågrupper. Begränsat utrymme för utevistelse, som regel dålig solbelysning närmast husen, dåligt med vindskydd och lövskugga vid allmänningens småbarnslek och sittplats. Stort underlag och stort avstånd till småbarnslek.



Allmänningen domineras av en skålad gräsmatta omgiven av träd.

Förhållandevis stor del av marken upptas av radhus, som är mer utrymmeskrävande än flerfamiljshusen. Det innebär att allmänningen här blir mindre än i övriga kvarter med samma exploateringsgrad och att solförhållandena i kvarteret blir sämre.



Solchanser 0 - 5, respektive mer än 5 timmar mellan kl 9 och kl 17 vid vår- och höstdagjämning. Allmänningen blir väl solbelyst, men de flesta entrégårdarna hamnar i slagskugga stor del av året.

Kvarter Oxkarlen, 67 lgh. 2 - 4 v

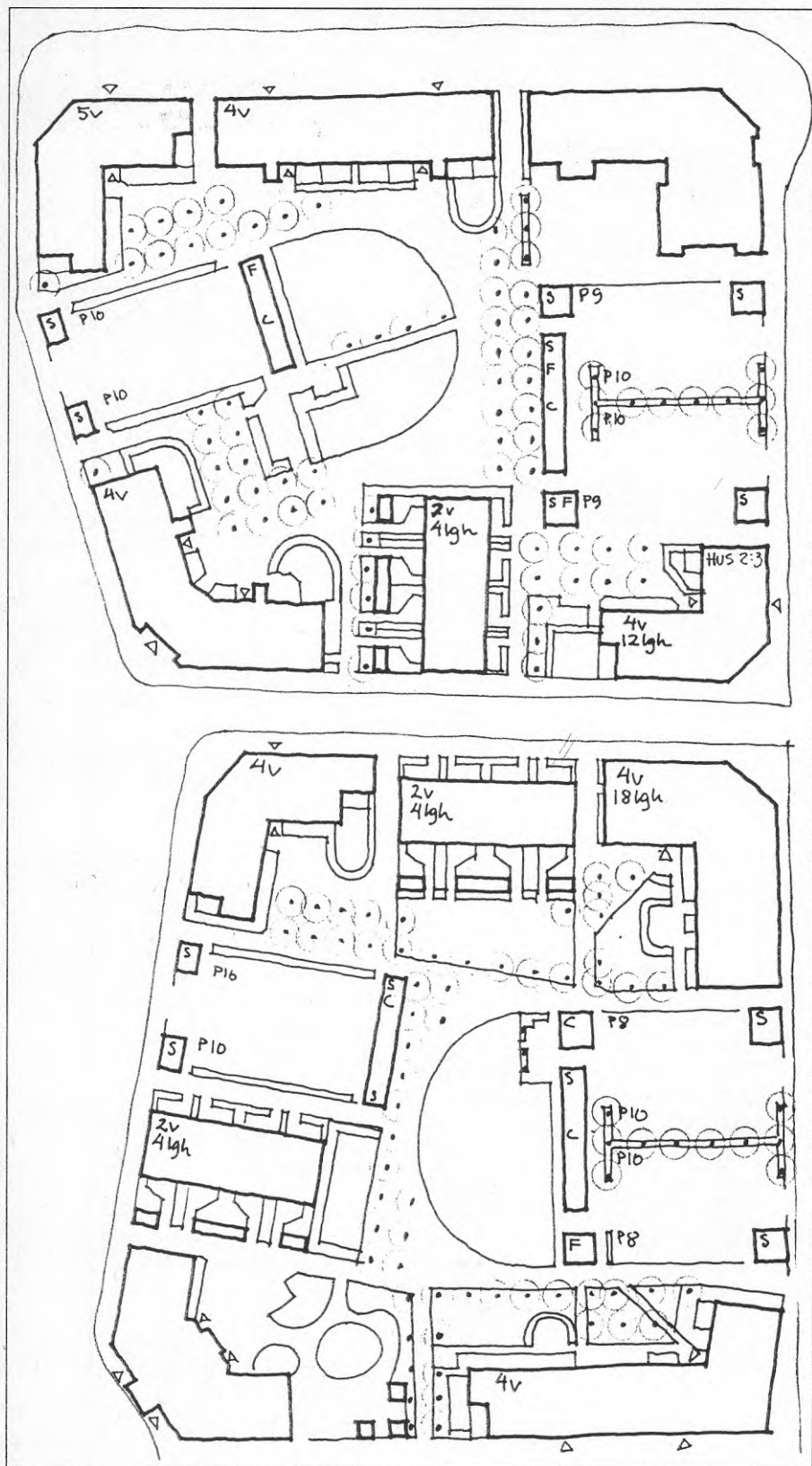
Tomt: exkl parkering o daghem: 113 m²/lgh
 Allmänning: 16,5 m²/lgh, 14 % av tomt: Liten
 Uteplatser: 9 m²/lgh, 55 % av allmänning, normalt utnyttjande
 Utrymme: Ganska trångt
 Användbarhet: Ganska bra Karaktär: Fin
 Tillgänglighet: Ganska bra Säkerhet: Normal
 Tillhörighet: Måttlig grupp, ganska god kontakt
 Växtlighet: 40 % av allmänning: Knapp men väl vald
 Rumsbildning: Tydlig och varierad
 Sol >5 tim: 90 % av allmänning, 100 % av uteplatser: Mycket bra
 Lövskugga: Saknas över sandlåda och sittplats
 Vindskydd: Saknas vid lek- o sittplats. Finns kring gräsmatta
 Parkering: 0,45 platser-11 m²/lgh,
 8 % av tomt, 70 % av allmänning.

Kvarter Ladugårdskarlen, 80 lgh. 2 - 5 v

Tomt: exkl parkering : 95 m²/lgh
 Allmänning: 12 m²/lgh, 13 % av tomt: Mycket liten
 Uteplatser: 7 m²/lgh, 56 % av allmänning: Normalt utnyttjande
 Utrymme: Ganska trångt
 Användbarhet: Ganska bra Karaktär: Fin
 Tillgänglighet: Ganska bra Säkerhet: Normal
 Tillhörighet: Ganska stor grupp, ganska dålig kontakt
 Växtlighet: 50 % av allmänning: Normal omfattning, väl vald
 Rumsbildning: Tydlig och varierad
 Sol >5 tim: 70 % av allmänning, 80 % av uteplatser: Bra
 Lövskugga: Saknas över sandlåda och sittplats
 Vindskydd: Saknas vid sandlåda och sittplats
 Parkering: 0,7 platser/lgh 18 m²/lgh,
 16 % tomt, 147 % allmänning



De särskilt utsatta platserna för lek och utevistelse smälter inte in i miljön, utan verkar pliktskyldigt adderade utan intresse för att skapa ombonade och trivsamma uterum.



Med tonvikt på allmanningen kv Mjolkdejan och kv Gåsapigan

De två (och två halva) HSB-kvarteren (Mjolkdejan och Gåsapigan, samt halva Vallpojken och halva Fodermarsken) är också ganska konsekventa i sin struktur. Entrégårdarna till hörnhusen är tydliga i sin rumsliga avgränsning, men består ibland enbart av grusplan under träd, vilket begränsar deras användbarhet som gemensamma uterum för en mindre grupp och därmed deras sociala funktion. Å andra sidan har de som regel en öppen kontakt med allmanningen, vilket stärker tillhörigheten till den. Radhusen, som här är färre och tar mindre andel av tomten än i kv Ladugårds- och Oxkarlen, har inte någon gemensam entrégård och inte heller lamellhuset längs Landbotorpsallén. Allmanningen är ett stort och rymligt gårdsrum, avgränsat av trädrader och byggnader. Det behärskas helt av en stor halvcirkel/oval avsatt för odling, avgränsat av kraftiga ständare och överliggerare, men ingen växtlighet. I det ena kvarteret finns också ett par rumsligt avgränsade gräsmattor, i det andra är allmanningen rumsligt delad i två delar med en trädrad genom odlingsmarken. Båda präglas av stora drag och principer - väldigt mycket grus- och mer plikt-skyldig inplacering av några rutor för sittplatser eller småbarnslek. Dels kan det bli lite kyligt och ödsligt, dels kan det bli konflikter med barn och tonåringar som inte har någon plats att vara på.

Ganska rymligt, ganska bra med sol, stark och stilig egenkaraktär - men väldigt mycket grus!

Begränsad användbarhet för utevistelse (bara odling i stor sett). Stort underlag och stort avstånd till småbarnslek, litet utrymme i ena kvarteret, i det andra inget alls utom på särskild avskild daghemsgård, och en avsides entrégård.

En av parkeringsgårdarna är ganska liten, medan den andra är mycket stor. Öppna parkeringar i stället för garage eller car-port förstärker ödsligheten, som en rad träd inte lyckas bryta. Utrymmet för parkering blir nästan lika stort (90 %) som allmanningen och dubbelt så stort som dess uteplatser.



Allmänningen är ett stort och rymligt gårdsrum, avgränsat av trädrader och byggnader. Det behärskas helt av en stor halvcirkelloval avsatt för odling, avgränsat av kraftiga ständare och överliggare, men ingen växtlighet.

Kvarter Gåsapigan, 65 lgh, 2 -4 v

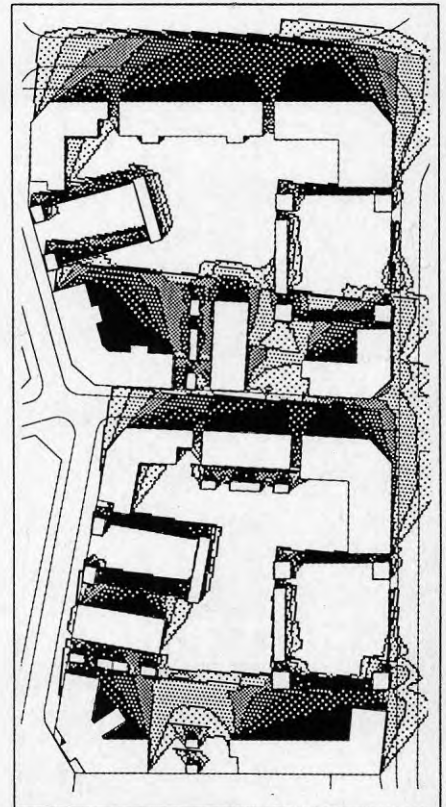
Tomt:exkl parkering o daghem.105 m2/lgh

Allmänning:	27 m2/lgh, 26 % av tomt: Ganska rymlig
Uteplatser:	13 m2/lgh, 49 % av allmänning:Ordinärt utnyttjande
Utrymme:	Ganska rymligt
Användbarhet:	Ordinär Karaktär: Ganska fin
Tillgänglighet:	Ordinär Säkerhet:: Normal
Tillhörighet:	Måttlig grupp, god kontakt
Växtlighet:	49 % av allmänning. Starkt rumsbildande. Ensartad
Rumsbildning:	Tydlig
Sol >5 tim:	90 % av allmänning , 95 % av uteplatser: God
Lövskugga:	Saknas vid sittplats och odlingslotter, finns vid en gräsmatta
Vindskydd:	Kring entrégårdar, gräsmattor, längs gångvägar
Parkering:	0,9 platser,24 m2/lgh, 23 % av tomt, 88% av allmänning

Kvarter Mjolkdejan, 72 lgh, 2 -5 v

Tomt exkl parkering 95 m2/lgh

Allmänning:	23,5 m2/lgh, 25 % av tomt: Ganska rymlig
Uteplatser:	10 m2/lgh, 42 % av allmänning. Ganska dåligt utnyttjande
Utrymme:	Ordinärt
Användbarhet:	Ganska bra Karaktär:Ganska fin
Tillgänglighet:	Ordinär Säkerhet:: Normal
Tillhörighet:	Ganska stor grupp, varierande kontakt
Växtlighet:	42 % av allmänning. Starkt rumsbildande. Ensartad
Rumsbildning:	Tydlig
Sol >5 tim:	90 % av allmänning , 100 % av uteplatser: Mycket bra
Lövskugga:	Saknas vid sittplats och sandlåda
Vindskydd:	Kring entrégårdar, småbarnslek, längs gångvägar
Parkering	0,8 platser,21 m2/lgh, 18% av tomt, 90 av allmänning



Solchanser 0 - 5, respektive mer än 5 timmar mellan kl 9 och kl 17 vid vår- och höstdagjämning.

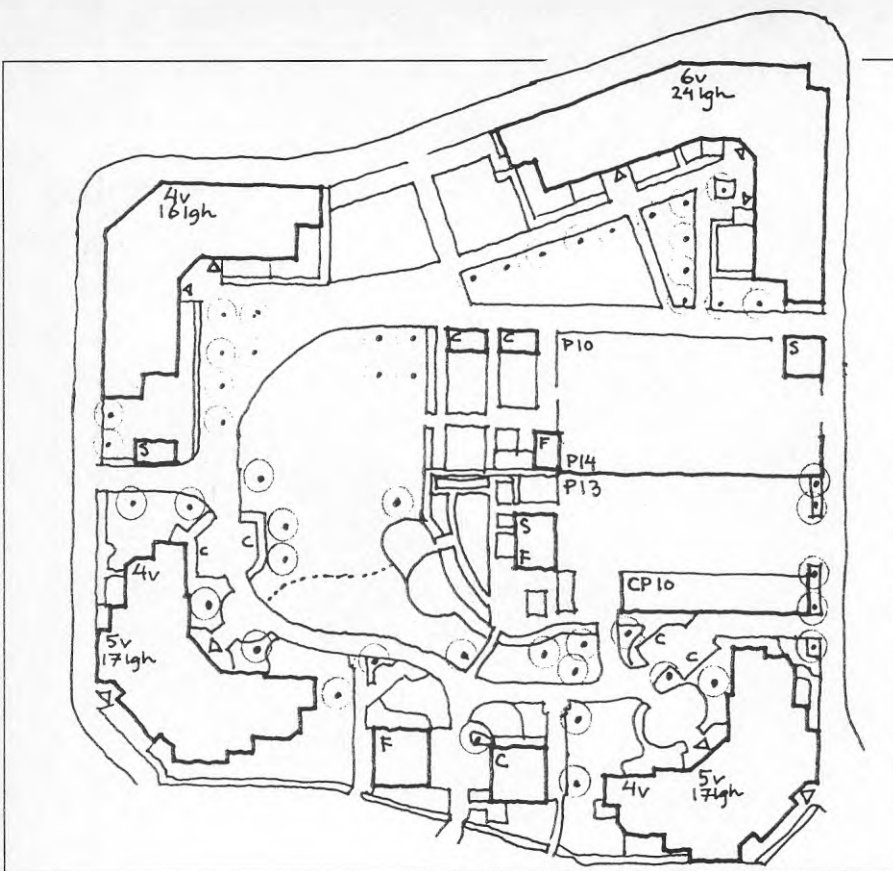
Stora solchanser på norra halvan av kvarteren och på allmänningen, men södra halvan blir avskuggad stor del av året.

Storgårdstyp

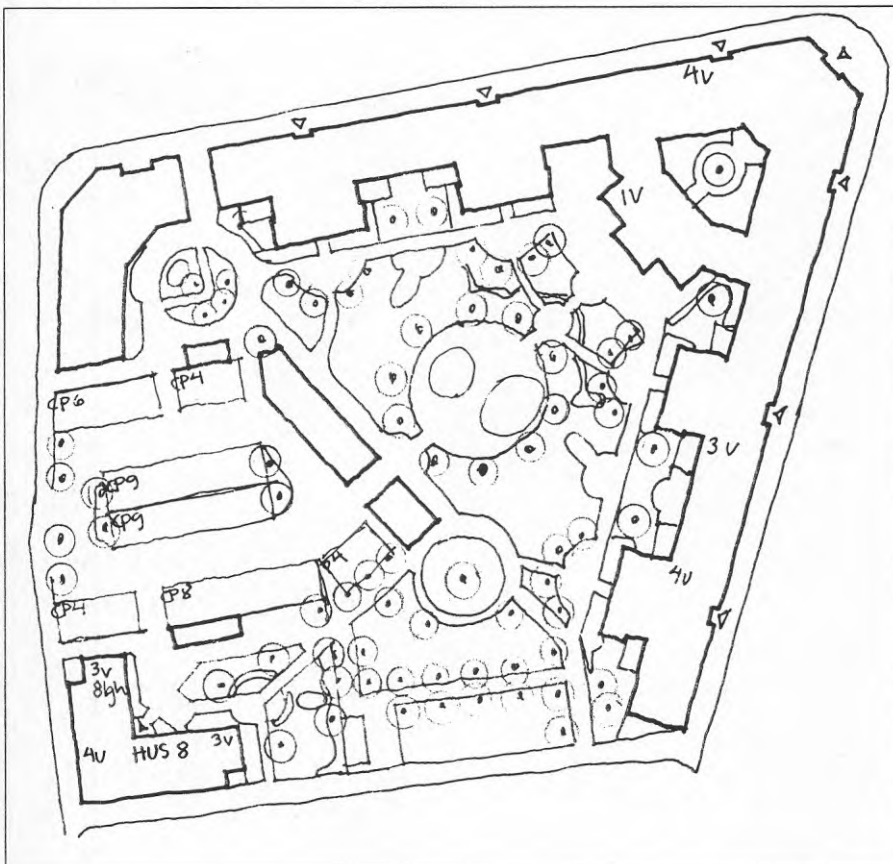
kv Fodermarsken och
kv Svinaherden

I kv Fodermarsken, med enbart hörnhus och stora öppningar dem emellan, och i ännu större utsträckning i kv Svinaherden, med sammanbyggda hus, ligger betoningen på allmänningen medan entrégårdarna/smågrupperna är otydliga eller obefintliga. Dessa kvarter närmar sig mer storgården som en enhet utan uppdelning på mindre grupper. Det är tydligast i Svinaherden där bebyggelsen också bildar en obruten mur mot gatorna i norr och öster. I båda kvarteren, men framför allt i kv Svinaherden finns uppenbara ambitioner att göra allmänningen till inte bara ett stiligt och karaktärsfullt uterum utan också ett mångsidigt användbart uterum. Omsorgen om helheten och detaljerna för skönhet, trivsel och användbarhet i kv Svinaherden är mer påtaglig än i övriga kvarter. Båda kvarteren öppnar sig också mer tydligt mot söder, framför allt kv Svinaherden som dels får ett soligare inandöme, dels en öppen kontakt mellan den lummiga allmänningen med odlingslotter och gårdet i söder. Där har också hörnhuset i sydväst, med skugga på entrégården närmast huset fått en utsträckt gård med soliga uteplatser. Det är det enda kvarteret där man kan ana att solförhållandena haft betydelse för placeringen av husen och disponeringen av marken.

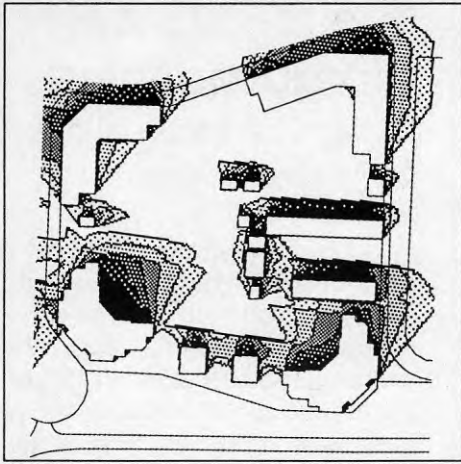
Båda har en stor tudelad parkeringsgård vardera, men i kv Svinaherden är den behandlad så att dess inverkan på den gemensamma miljön inte blir negativ. Skärmtak, plan och träd inramar och delar upp parkeringsgården och på körbanan har man försökt med armerat gräs, som ger ett trevligt intryck. Om det sedan klarar sig återstår att se. I kv Svinaherden utgör parkeringsgården bara en tredjedel av allmänningen och tar t o m mindre utrymme än dess uteplatser. I kv Fodermarsken upptar parkeringen ett utrymme som är 70 % av allmänningen och 40 % större än dess uteplatser.



Två olika karaktärer möts över gräsmattan, strikt och sparsmakat i norr, slingrande och ombonat i söder. Gott om utrymme, och mångsidigt användbart om man tar hela kvarteret. Men tillhörigheten är oklar och entrégårdarna otydliga eller obefintliga.



Rymligt, stiligt och karaktärsfullt uterum som också är mångsidigt användbart. Omsorgen om helheten och detaljerna för skönhet, trivsel och användbarhet är påtaglig. Dock uppstår viss oklarhet i mötet mellan två principer - storgårdsprincipen och principen om uppdelning i smågrupper med egna gårdar och gemensam allmänning.



Solchanser 0 - 5, respektive mer än 5 timmar mellan kl 9 och kl 17 vid vår- och höstdagjämning.

Den norra halvan får mycket stora solchanser, och avskuggningen av den södra halvan minskar genom att bebyggelsen mot söder är låg



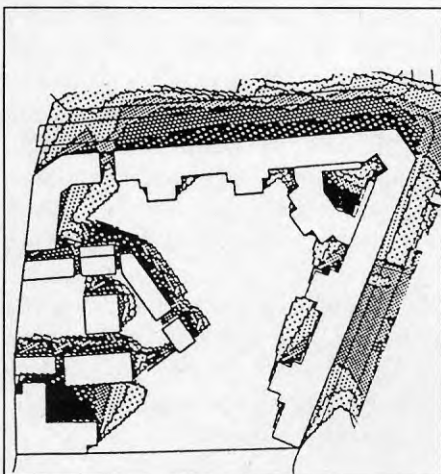
Ombonade sittplatser vid en vattendamm ska det bli när växtligheten tar sig, odlingsland och växthus som i en villaträdgård. Men huset är stort.

Kvarter Fodermarsken, 74 lgh, 4-6 v

Tomt: exkl parkering: 100 m²/lgh
 Allmänning: 26 m²/lgh, 26 % av tomt: Ganska rymlig
 Uteplatser: 13,5 m²/lgh, 51,5 % av allmänning: Normalt utnyttj.
 Utrymme: Ganska rymligt
 Användbarhet: God Karaktär: Ganska fin
 Tillgänglighet: Ganska god Säkerhet: Normal
 Tillhörighet: Ganska stor grupp, oklara gränser
 Växtlighet: 51 % av allmänning
 Starkt/något rumsbildande. Ensartat/varierat
 Sol >5 tim: 70 % av allmänning, 70 % av uteplatser: Ordinär
 Lövsugga: Saknas vid alla uteplatser
 Vindskydd: Saknar vid uteplatser och i öppningar mellan hus
 Parkering 0,65 platser, 19 m²/lgh, 16 % av tomt, 72 % allm.

Kvarter Svinaherden, 61 lgh, 3-4 v

Tomt: exkl parkering: 112 m²/lgh
 Allmänning: 42 m²/lgh, 38 % av tomt: Rymlig
 Uteplatser: 23,5 m²/lgh, 56 % av allmänning: Normalt utnyttj.
 Utrymme: Rymligt
 Användbarhet: Mycket god Karaktär: Mycket fin
 Tillgänglighet: Ordinär Säkerhet: Normal
 Tillhörighet: Måttlig grupp, god kontakt, men inga smågrupper
 Växtlighet: 50 % av allmänning .
 Starkt rumsbildande. Fin variation
 Sol >5 tim: 80 % av allmänning, 90 % av uteplatser: Ganska bra
 Lövsugga: Vid sittplats, vid lekplats,
 Vindskydd: Kring uteplatser, längs gångvägar
 Parkering 0,7 platser 16 m²/lgh, 15% tomt, 39% allm.



Solchanser 0 - 5, respektive mer än 5 timmar mellan kl 9 och kl 17 vid vår- och höstdagjämning.

Det är det enda kvarteret där man kan ana att solförhållandena haft betydelse för placeringen av husen och disponeringen av marken.

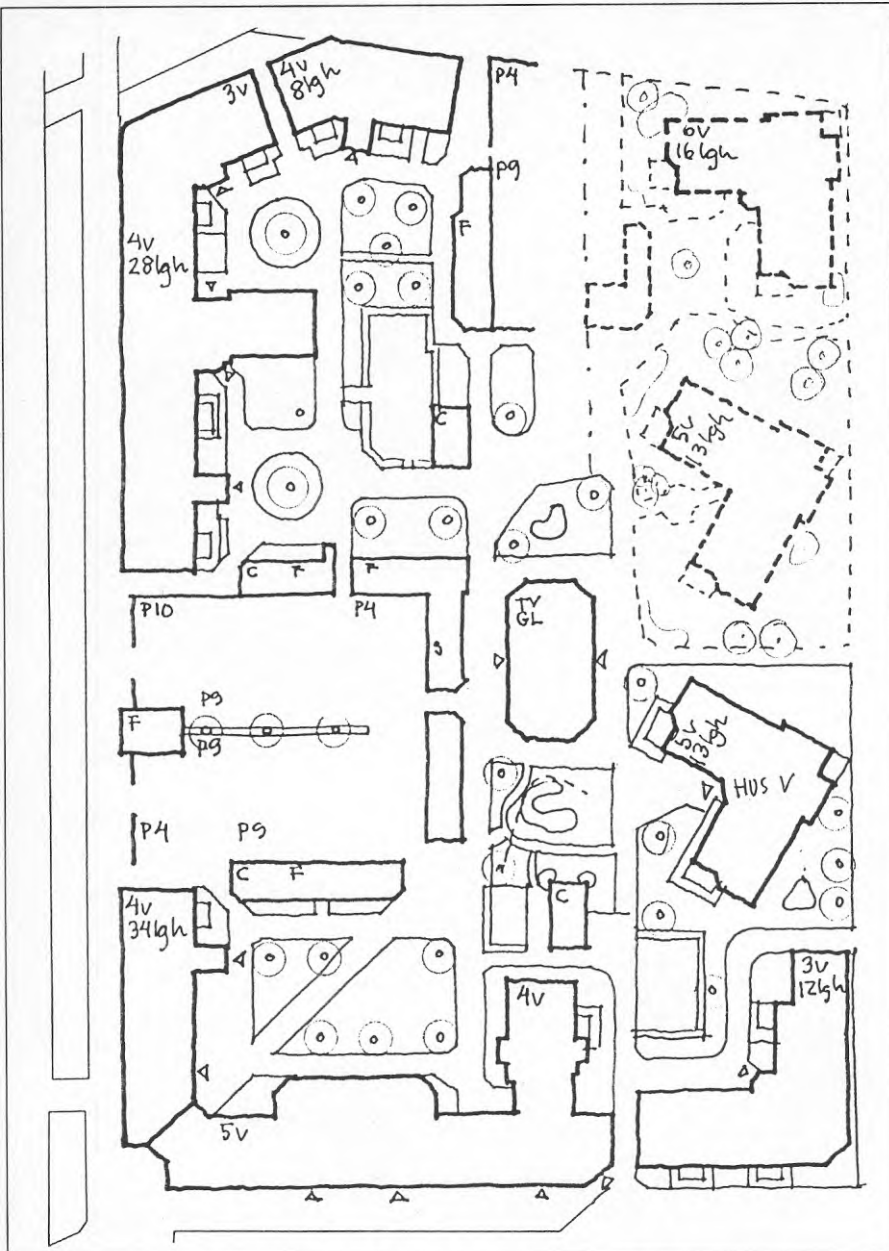


Kvarteret öppnar sig mot söder, och får dels ett soligare innandöme, dels kontakt mellan allmänningen med odlingslotter och gårdet i söder.

Kvartershus och liten allmänning

kv Gårdsfogden och kv Stalldrängen

De två Finfastkvarteren (Stalldrängen och Gårdsfogden) har vissa gemensamma drag sinsemellan och i förhållande till övriga kvarter, men också vissa skiljaktiga. Här finns hörnhus med tydliga entrégårdar, men också en hustyp, trespännare med gårdsflygel, som rumsligt delar upp entrégården i två halvor, och därmed också splittrar tillhörigheten. Gårdsflyglarna som sticker in mot kvarterets mitt lämnar också ganska litet utrymme kvar för allmänningen. Det begränsas ytterligare av att mittpunkten upptas av ett ganska stort kvartershus med tvättstuga och träfflokal. Allmänningen blir liten och uppsplittrad och tillhörigheten blir oklar. Den intressanta kontrast mellan små grupp- och en gemensam salong som finns i de andra kvarteren saknas i dessa kvarter. Kv Stalldrängen faller dock in i ramen vad gäller storlek och exploatering, medan kv Gårdsfogden dels är större, dels är högre exploaterat. Det är också det som mest skiljer sig från den inre organisationsprincipen. I stället för 4-5 smågrupper kring en gemensam allmänning finns här inom kv Gårdsfogden två små kvarter, ett hörnhus och tre friliggande punkthus. Det ena av de två delkvarteren inom kvarteret har en egen gård med plats för lek och utevistelse (36 lägenheter), det andra har en egen gård som bara består av gräsmatta i slagskugga (34 lägenheter varav de flesta grupp- eller servicebostäder för äldre). Tvekan på gränsen mellan denna gård, ett allmänningsrudiment och gård till ett av punkthusen finns en sandlådeplats, en gungplats och en liten "parkanläggning" med stenparti och vatten. Kv Stalldrängen har en ganska måttlig parkeringsgård med skärmtak, motsvarande 83 % av allmänningen. I kv Gårdsfogden har två parkeringsgårdar planerats, den ena mycket stor. Utrymmet för parkering är något större än allmänningen och mer än dubbelt så stort som dess utrymme för utevistelse.



Delvis vackra rum och rumsföljder, delvis ödsliga. Ingen tydlig egenkaraktär.

Stora grupper, oklara grupper, oklar tillhörighet, begränsad användbarhet

Gården till ett av två kvarter inom Gårdsfogden består av gräsmatta i slagskugga. Mellan den och punkthusen finns en liten "park".



Kvarter Gårdsfogden, 135 lgh

Tomt:exkl parkering: 86 m²/lgh

Allmänning: 12,5 m²/lgh, 15 % av tomt: Mycket liten

Uteplatser: 6 m²/lgh, 66 % av allmänning: Ganska bra utnyttjande

Utrymme: Trångt

Användbarhet: Ordinär Karaktär: Ordinär

Tillgänglighet: Ordinär Säkerhet: Normal

Tillhörighet: Mycket stor grupp, oklara gränser

Växtlighet: 24 % av allmänning, mycket knapp, svagt rumsbildande, ensartad

Rumsbildning: Oklar

Sol >5 tim: 70 % av gård, 80 % av uteplatser: Ordinär

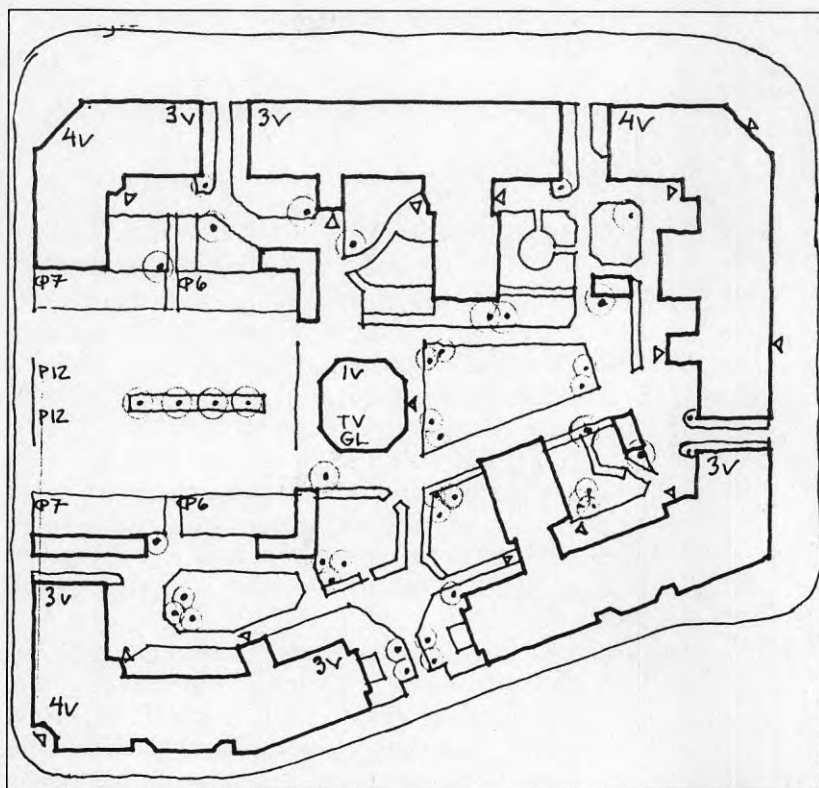
Lövskugga: Inte vid någon uteplats

Vindskydd: Saknas vid uteplatser och i gårdsöppningar

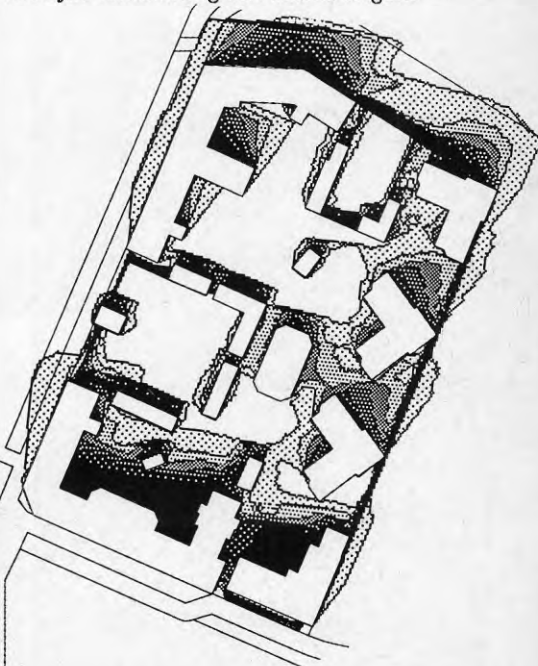
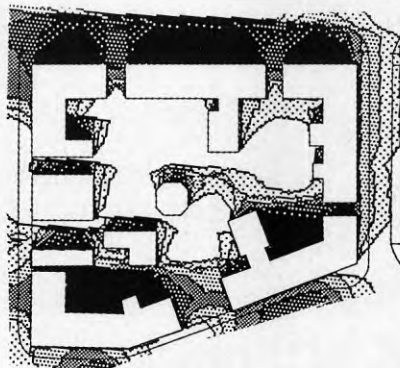
Parkering 0,5 platser, 13 m²/lgh, 13 % av tomt, 107 % av allmän.



Inskjutande gårdsflyglar lämnar litet utrymme kvar för allmänning i kv Stalldrängen.



Det bildas en följd av små rum, men ingen klar tillhörighet. Allmänningen blir liten och uppsplittrad.



Kvarter Stalldrängen, 71 lgh

Tomt exkl parkering: 82 m²/lgh

Allmänning: 18 m²/lgh, 22 % av tomt: Liten

Uteplatser: 6 m²/lgh, 25 % av allmänning: Dåligt utnyttjande

Utrymme: Trångt

Användbarhet: Ordinär Karaktär: Ordinär

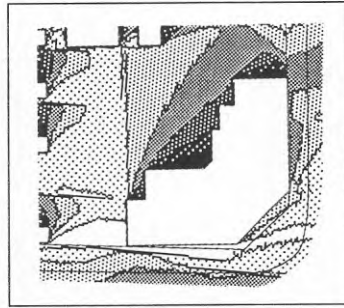
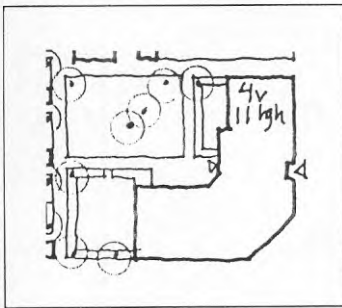
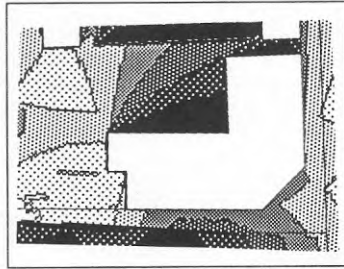
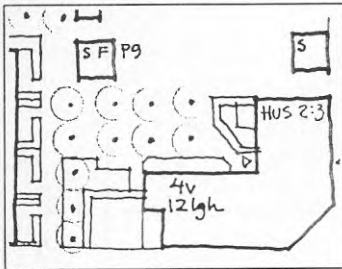
Tillgänglighet: Ordinär Säkerhet: Normal

Tillhörighet: Ganska stor grupp, oklara gränser för mindre gruppbildning

Solchanser 0 - 5, respektive mer än 5 timmar mellan kl 9 och kl 17 vid vår- och höstdagjämning. Kvarterens slutenhet mot söder och de inskjutande gårdsflyglarna skapar extremt dåliga solförhållanden i innerhörn i söder. Här finns inte som i övriga kvarter något stort centralt soligt gårdsrum.



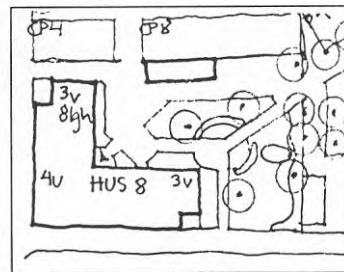
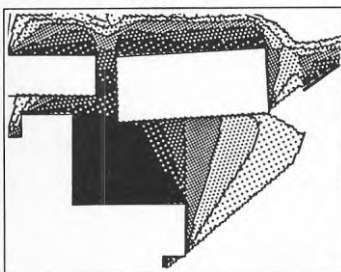
HSB Hus 2:3, kv Mjölkejean



Öbo Hus R, kv Oxkarlen



Öbo kollektiv Hus 8, kv Svinaherden



Hus, tomt och entrégård

De olika kvarterens karaktär och egenskaper ger förutsättningar för de enskilda husen och tomterna. Hälften av de enskilda hus och tomter som vi utvärderat är utformade som integrerade delar i sina kvarter (Öbo Hus R kv Oxkarlen, HSB Hus 2:3 kv Mjölkejean, Finfast Hus V kv Gårdsfogden, Öbo kollektiv Hus 8 kv Svinaherden), hälften delvis utifrån andra utgångspunkter (Athena kv Oxkarlen, Riddartorget kv Ladugårdskarlen, Köpmännens hus kv Gåsapigan, Riksbyggens hus kv Fodermarsken). Alla ligger på hörntomt som är den dominerande tomttypen i området, utom Finfasts Hus V i kv Gårdsfogden. Alla är fristående hus med ett trapphus, utom Riddartorget hus i kv Ladugårdskarlen. Alla är hörnhus i vinkel, utom Athena som är korsformat.

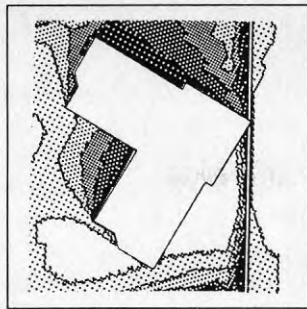
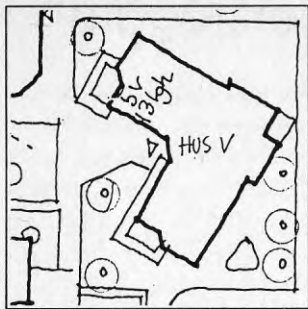
Regeln - Hörnhus med entrégård mot allmänningen

Öbo Hus R, HSB Hus 2:3, Öbo kollektiv Hus 8 och Finfast Hus V är trespannare med trapphus i en rät vinkel. De tre första är placerade i tomtgräns på tomter 750-850 m². De har huvudentré mot gården, som man når från gatan vid husgavlarna. Öbo Hus R och HSB 2:3 har också en sidoordnad entré direkt från gatan. Alla tre får en stor del av entrégården avskuggad, men alla tre har en öppen sida mot söder som ger en liten del av tomten något bättre solförhållanden. Öbo kollektiv Hus 8 får de allra bästa solförhållandena eftersom tomten inte avskuggas av någon angränsande bebyggelse, men också för att huset är en våning lägre än de övriga två.

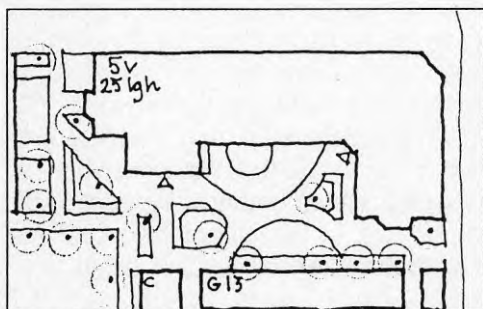
Öbo kollektiv Hus 8 har den minsta tomten med 750 m². Öbo Hus R och HSB Hus 2:3 har båda över 800 m², men mindre gårdar - 330 resp 300 m² jämfört med 420 m²- och skuggigare. Det beror bland annat på att en stor del av tomten, och den soligaste, har avsatts för privat uteplats för en av bottenvåningens lägenheter i både Öbo Hus R och HSB Hus 2:3. Med tanke på att det är ganska långt till allmänningens sol och utrymme är det en tvivelaktig prioritering.

Den soliga delen av tomten vid Öbo kollektiv Hus 8 har mångsidigt användbar gräsmatta, gungplats, sandlåda och sittplats för husets 8 lägenheter (sammanlagt 10 m²/lgh). Det är vindskyddat och ombonat med träd och buskar och har karaktär av villaträdgård, bostads-trädgård. Gården är rumsligt avgränsad från allmänningen, tillhörigheten till de 8 familjerna i huset är otvetydig.

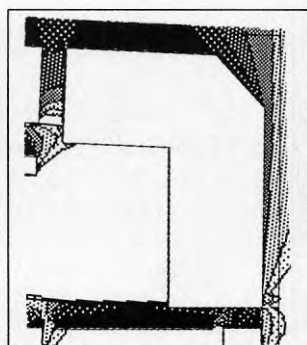
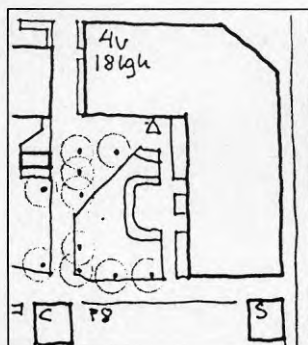
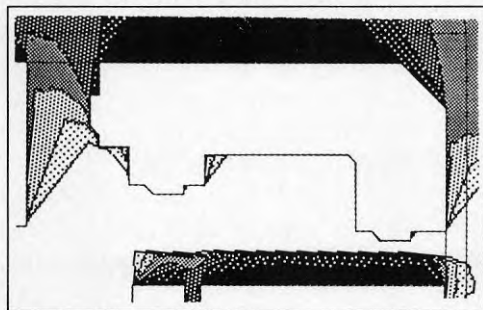
Gårdarna vid Öbo Hus R och HSB Hus 2:3 är präglade av var sin formidé. Vid Hus R är det idén om gemensam köksträdgård, ett ruttmönster av odlingslotter (för skuggväxter?!), vid Hus 2:3 en grusplan under ett tak av träd Kronor (ännu skuggigare!). I båda fallen kan det bli vackert och egenkaraktären stark, men användbarheten är ganska begränsad, vilket kan påverka den känsla av tillhörighet som annars främjas av den rumsliga avgränsningen av entrégårdar för 11 resp 12 familjer.



Finfast. Hus V, kv Gårdsfogden



Riddartorget, kv Ladugårdskarlen



Köpmännens hus, kv Gåsapigan

Finfast Hus V får en helt annorlunda karaktär av fristående hus i park. Det ligger mitt på tomten, omgivet av grästrianglar och nås endast inifrån kvarterets allmänning. Tomten är ganska stor, 1.000 m², men föga användbar eftersom den mest består av ganska skuggiga impediment. Det bildas en liten entrégård i vinkeln mellan husets två skänklar, men den består huvudsakligen av passage in till huset, och plats för cykelställ. Här finns ingen egen uteplats för husets 13 lägenheter, men det är nära till allmänningens gemensamma uteplatser. Tillhörigheten och ansvaret för dessa kan tänkas försvagas av det stora antalet hushåll (135 lgh) och de oklara rumsliga och ansvarsgränserna. Inplaceringen av ett typiskt hörnhus på detta sätt i ett storkvarter, och markens utformning, väcker undran.

I Köpmännens hörnhus i tomtgräns, kv Gåsapigan, har den ena vinkeln förlängts med hjälp av loftgång. Något fler lägenheter (18) än normalt, och en del av tomten reserverad för personal i bottenvåningens kontorslokaler, gör att gårdsutrymmet här blir ganska litet. De flesta lägenheterna kommer också att ha bättre kontakt med gatan än med gården, som entrén vetter mot. Eftersom detta hus i ligger i norrhörn blir gården solig. Den har tydlig rumslig avgränsning men tillhörigheten försvagas av oklarhet/konkurrens mellan personal och boende på ett ganska pressat utrymme. Här finns dock, till skillnad från övriga hus i kvarteret, en egen lekplats omgiven av träd. Faran är dock att de planterats för små för att klara slitaget på den ganska pressade lekhöran.

Riddartorget hus i kv Ladugårdskarlen är ett kopplat hus med två trappuppgångar, liksom ytterligare två hus i kvarteret. Men Riddartorget hus inramar inte entrégården lika tydligt som de andra. En mindre del av tomten blir därför entrégård och uteplatser. En större del blir gångväg eller överbliven mark. En del av gården, den soligaste och mest ombonade, är reserverad för personal i bottenvåningens kontorslokaler, vilket kan minska de boendes känsla av tillhörighet. En pergola är anlagd mot garagebyggnaden, men den vänder sig mot norr. Såväl husets form som gårdens ger intryck av att ha blivit som den blev utan särskild avsikt. Med 25 lägenheter i huset hade det funnits starkare skäl än för övriga hus med färre lägenheter att ordna en rymlig egen gård med uteplatser för barn och vuxna, som utgångspunkt för steget ut i den större kvartersgruppen med sina 80 lägenheter och gemensamma allmänning.



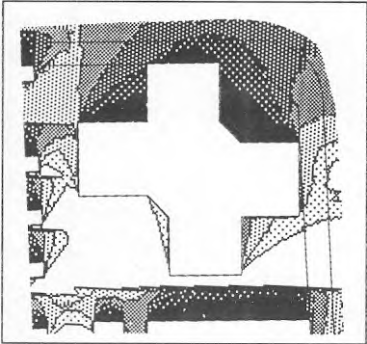
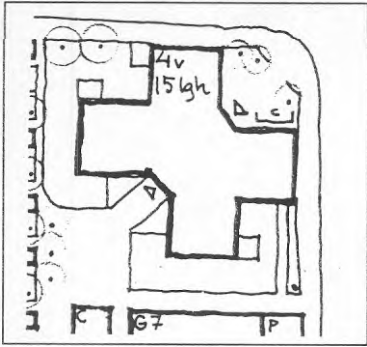
Undantag - Athenas stjärnhus

Athena - huset, placerad mot gatan på en hörntomt, skapar med sin korsform fyra rum på tomten runt huset. Mot gatukorsningen blir det en förgård, avgränsad med mur och träd, som har utnyttjats väl som mellanrum/sluss mellan gatans offentliga rum och trapphusets halvprivata. Där finns också en självklar plats för cyklarna. Detta svär mot stadsplanens idé med avfasade väggar kring gatukorsningen och entré från gården, men det övertygar med sin motsatta idé om förgården. Diagonalt mot denna förgård, med kontakt genom trapphuset, bildas en inre gård mot parkeringen, gårds-husen och allmänningen. Husets form begränsar utrymmet för denna inre gård, jämfört med de typiska hörnhusen, men den skulle ändå ha kunnat rymma en egen uteplats för husets 15 familjer. Men den plattsatta gårdsplanen begränsar såväl användbarhet som trev-nad. Vid ena huset har den möjlighet till mycket sol, men har inga lövskuggande träd mot söder. Vid det andra huset hamnar den i slagskugga. Här saknas tanke och avsikt, inte minst vad gäller de minsta barnens utevistelse och de vuxnas samvaro utomhus. Här som i de flesta övriga hus på Ladugårdsängen hänvisas man till allmänningen för 60 - 70 lägenheter och med svagt rumsligt samband med huset och lägenheterna.

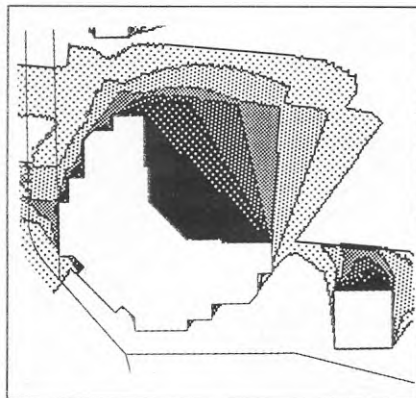
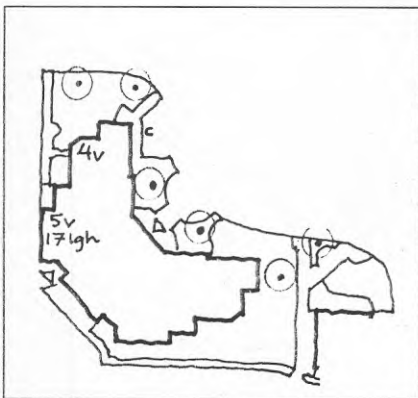
Athena-huset har en något större hörntomt (1.150 m²) än de typiska hörnhusen, men också fler lägenheter (15) så att arean per lägenhet blir densamma som för Hus E tvärs över gatan, t ex. Men en större del av tomten blir impediment mellan husets skänklar. De kan utnyttjas för utvidgade uteplatser för bottenvåningens lägenheter, vilket också gjorts, men hälften av dem hamnar i slagskugga. De har också tagits i anspråk för odlingslotter för övriga lägenheter. Men detta har inte fått något uttryck i eller praktiskt underlättats av utformningen.

Undantag - Riksbyggens fyrspännare.

Detta hörnhus i tomtgräns skiljer sig från de typiska dels genom att det är fyrspännare, vilket gör att hälften av lägenheterna inte har någon kontakt med gården, dels genom att husets skänklar viker in från tomtgräns



Athena Hus A,
kv Oxkarlen



Riksbyggen Hus A, kv Fodermarsken



och lämnar utrymme för en remsa med gräs och träd mot gatan. Huvudentrén vetter mot kvarterets inre, men här finns ingen tydlig entrégård för husets 17 familjer. Gångvägen in mot huset utvidgas något och ger plats för en sittgrupp, men i slagskugga med 0 timmar solmöjlighet hela vinterhalvåret. Å andra sidan bildar de två Riksbyggehusen en grupp för sig, 34 lägenheter med viss egen tillhörighet till den närmaste halvan av kvarterets allmänning.

Denna uppdelning på två halvor skiljer detta kvarter från de övriga. På den stora soliga gräsmattan finns ingen tydlig gräns, men vid odlingslotterna mot parkeringen är den tydlig. Riksbyggedelen är ombonad med berså och spegeldamm. Till Riksbyggehalvan med 34 lägenheter hör också ett par lekplatser (barnfamiljer), och till HSB-halvan en pergola med sittplatser för att beundra blommor (pensionärer). Sammantaget får hushållen i Riksbyggens hus tillgång till en rymlig, solig och mångsidigt användbar gård som också är vacker och inbjudande.



Slutsats. Athena-projektet utmärker sig, i förhållande till övriga projekt, genom lösningen av entrén till huset, socialt, praktiskt och arkitektoniskt, men skiljer inte ut sig från övriga när det gäller den gemensamma utemiljöns utformning för utevistelse och samvaro.

Sammanfattning

Athena - huset har inte några särskilda förutsättningar eller villkor. Tomten är normalt stor och har normala proportioner jämfört med övriga projekt. I förhållande till "regeln" skiljer sig Athena i utnyttjandet av tomten framför allt i valet av hustyp. Detta torde dock ha skett utifrån önskemål vad gäller lägenheternas egenskaper och inte utemiljöns. Valet av hustyp får ändå påtagliga konsekvenser för utemiljön.

Den ena konsekvensen, att det bildas en förgård mot gatukorsningen, har tagits väl tillvara för att i konsekvens med gatukorsningens avfasning leda diagonalt in till husets entré, och skapa en sluss mellan gatans offentliga rum och trapphusets halvprivata, och ge cyklarna en bekvämt tillgänglig och skyddad plats.

Den andra konsekvensen, att innergården blir liten, har inte fått någon övertygande lösning. Lika litet som de flesta övriga projekt erbjuder Athenas innergård ombonat utrymme för småbarnslek och samvaro.

Den tredje konsekvensen av valet av hustyp, en relativt stor andel impedimentmark har utnyttjats för att ge även övervåningarnas lägenheter odlingslotter. Men lösningen är mer administrativ-principiell än rumsligt arkitektonisk. Det finns inget i utformningen som anvisar den markanvändningen eller praktiskt underlättar den.

När det gäller möjligheten till sol innebär hustypen att man får två vinklar med god eller ganska god solbelysning och två med dålig. Det har inte påverkat markanvändning eller utformning.

Bostadskomplement

Högre standard än normalt

I entréväning och gårdshus

7 av 8 har gemensam tvättstuga

De flesta har träfflokaler

Alla har godtagbara förråd

Alla har trapphus med fönster och utgång mot gården

De flesta har genomtänkt sopsortering

Sammanfattning

Projektvis

Trapphuset i centrum - Athena, kv Oxkarlen

Varken tvättstuga eller lokal - Öbo Hus R, kv Oxkarlen

Obekväm sophantering - Köpmännens Hus, kv Gåsapigan

Bastu på vinden - Riddartorget, kv Ladugårdskarlen

Liten tvättstuga och lokal - Riksbyggen, kv Fodermarsken

Förråd i trapplan - HSB Hus 2:3, kv Mjolkdejan

Kvartershus - Finfast Hus V, kv Gårdsfogden

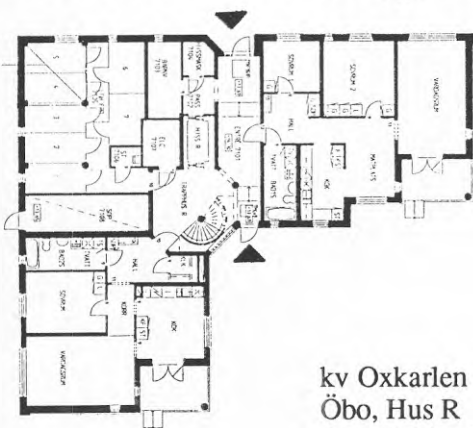
Kollektivhus - Öbo Hus 8, kv Svinaherden

Högre standard än normalt

Ekologi var ett av nyckelorden för planeringen av Ladugårdsängen. Där skulle nya lösningar för sophantering, kompostering och dagvattensystem presenteras. Det har satt spår i kvarterens uppbyggnad med gårdsbyggnader för sopsortering, i husen med rymliga soprum i bottenvåningarna och i lägenheterna med kökskåp eller högskåp för källsortering. Kanske är det detta engagemang i ett av de gemensamma bostadskomplementen som lett till att de övriga som regel också

utformats med förhållandevis stort intresse. Dock är det bara två projekt som har en tydlig tanke med bostadskomplementen som en särskild tillgång och möjlighet i flerfamiljshuset. Förutom Athena är det också få som har utnyttjat hörnlaget för att markera entré mot gatan. Entréerna ligger mot gårdarna, ibland kompletterade med sidoordnade entréer mot gatan. De hus som har utrymningsslokaler i bottenvåningen har dock entré till dessa i avfasat gathörn.

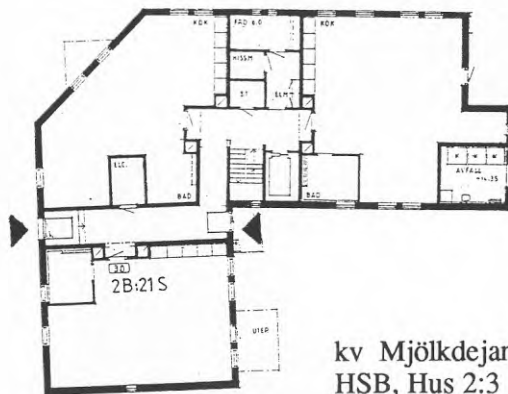
I entrévåning och gårdshus



kv Oxkarlen
Öbo, Hus R
4 v. 11 lgh: 2 - 3,5 RK

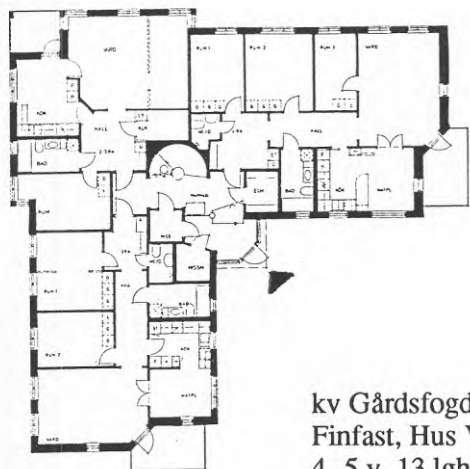
Entré mot gård och gata, ljust trapphus. Motsvarande en lägenhet i bottenvåningen utnyttjas för lägenhets- och barnvagnsförråd samt soprum. Kompletteras av gårdshus med lägenhets- och cykelförråd samt utrymme för sopsortering. Ingen tvättstuga, ingen träfflokal.

Trapphusekonomi: Bra



kv Mjolkdejan
HSB, Hus 2:3
4 v. 12 lgh: 2 - 3 RK

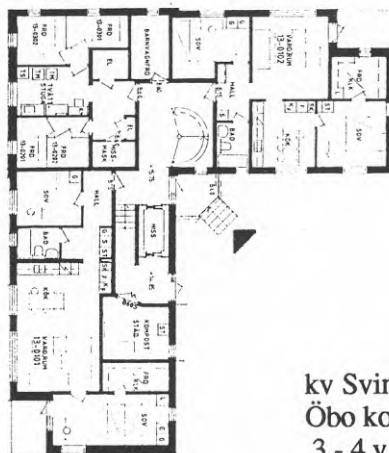
Entré mot gård och gata, ljust trapphus. Lägenhetsförråd i våningsplan, barnvagnsförråd och soprum i bottenvåning kompletteras med förråd och utrymme för sopsortering i gårdshus. Tvättstuga och träfflokaler för hela kvarteret i andra hus' bottenvåningar. Trapphusekonomi: Ganska dålig



kv Gårdsfogden
Finfast, Hus V
4-5 v. 13 lgh: 2 - 3,5 RK

Entré mot gården, ljust trapphus. Entréförråd och tvättstuga på vinden kompletterat med säsongsförråd och cykelförråd i gårdshus samt tvättstugor och träfflokal i kvartershus. Sopnedkast, sopsug och grovsoprum.

Trapphusekonomi: Ganska bra



kv Svinaherden
Öbo kollektiv, Hus 8
3-4 v. 8 lgh: 2 - 4,5 RK

Entré mot gården, ljust trapphus. Motsvarande en lägenhet i bottenvåningen utnyttjas för tvättstuga, lägenhets- och barnvagnsförråd samt soprum (kompost). Förråd och utrymme för sopsortering finns även i gårdshus.

Trapphusekonomi: Normal

De flesta av de studerade projekten har högre standard än normalt på bostadskomplementen. Tillgängligheten för rörelsehinderade finns självklart i alla hus, även om utrymmet kring hissen i något fall är på gränsen till underdimensionerat. I flera fall har nivåskillnader mellan gata och gård tagits upp i trapphuset, som fått entré mot gården i plan och entré mot gatan med några trappstegs nivåskillnad, eller vice versa.

Att alla trapphus har fönster, som är fallet i de studerade projekten, är mer ovanligt. Gemensam tvättstuga är normal standard i flerfamiljshus, men här har de flesta ljusa trapphustvättstugor. Alla utom två har gemensam-

ma lokaler för hobby och samvaro. Några har mycket hög standard. Så gott som alla har godtagbar standard på förråd, och ett par har mycket hög standard. De flesta har ordnat sopsorteringen på ett någorlunda bekvämt sätt. De flesta utnyttjar en större eller mindre del av bottenvåningen till bostadskomplement och kompletterar detta med gårdsbyggnader. I flera fall utnyttjas också vindsutrymmen. Innefattande kommunikationsutrymmen uppgår arean för bostadskomplement till 20- 30 m²/lgh, varav trapphusarean och förrådsarean utgör omkring 1/3 vardera, tvättstuga och gemensamma lokaler 10 - 20 % och sopheringen mindre än 10 %.



kv Fodermarsken
Riksbyggen.
4-5 v. 17 lgh: 2 - 4 RK

Entré mot gård och gata, ljust trapphus. Motsvarande en lägenhet i bottenvåningen utnyttjas för tvättstuga (träfflokal i andra huset), soprum, barnvagnsförråd och några lägenhetsförråd. Kompletteras av gårdsbyggnad med lägenhetsförråd (även på vind), cykelförråd och utrymme för sopsortering.

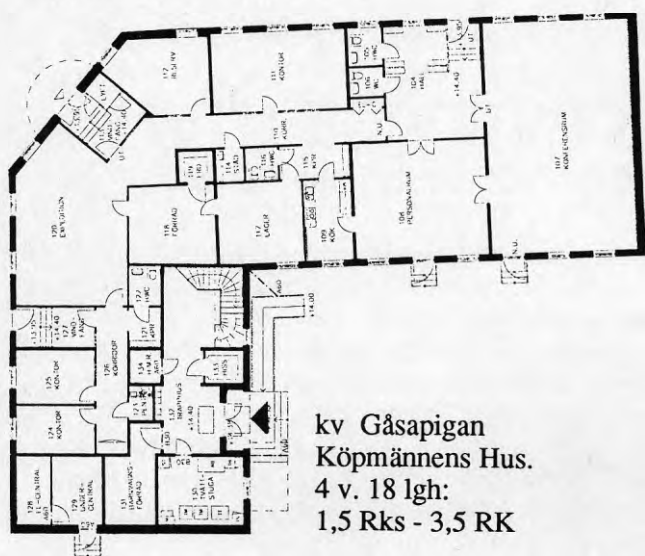
Trapphusekonomi: Normal



kv Oxkarlen
Athena Hus A.
4 v. 15 lgh: 2 - 3,5 RK

Genomgående entré, ljust trapphus. Motsvarande en lägenhet i bottenvåningen utnyttjas för soprum (kompost), hobbyrum och serviceutrymmen. Tvättstuga och träfflokal på våningsplan. Entréförråd i lägenheterna, säsongsförråd på vinden, cykelförråd i hus på gården.

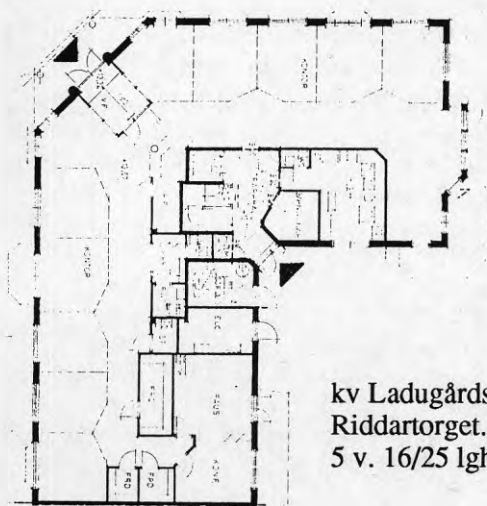
Trapphusekonomi: Normal



kv Gåsapigan
Köpmännens Hus.
4 v. 18 lgh:
1,5 Rks - 3,5 RK

Entré mot gården, ljust trapphus. Kontor i bottenvåningen. Tvättstuga och barnvagnsförråd vid entré, lägenhetsförråd på vinden. Kompletteras av gårds- hus med cykelförråd och soprum. Ingen träfflokal.

Trapphusekonomi: Normal



kv Ladugårdskarlen
Riddartorget.
5 v. 16/25 lgh: 2 - 4 RK

Entréer mot gården, ljusa trapphus. Kontor i bottenvåningen. Tvättstuga och barnvagnsförråd vid entréerna, lägenhetsförråd på vinden. Kompletteras av gårdshus med cykelförråd. Sopsug. Bastu på vinden.

Trapphusekonomi: Normal

7 av 8 har gemensam tvättstuga

I Athenaprojektet ligger en ljus, trevlig och rymlig trapphustvättstuga (15 lgh), bekvämt tillgänglig mitt i varje hus. Tvättstugorna har normal utrustning och betjäningsunderlag men har lyfts fram i ljuset med stort fönsterparti mot gatan och mot trapphuset. Läget mitt i huset och glaspartiet mot trapphuset kan antas stärka tillhörighet och ansvarstagande.

Högre standard än normalt har även Finfast hus V och Öbo kollektivets hus 8 kv Svinaherden, men i mer traditionell tappning med ljusa trapphustvättstugor och kompletterande fastighetstvättstugor.

Sämre standard än normalt har Riksbyggen, med tvättstuga bara i det ena av två hus, HSB med fastighetstvättstuga för 58 lägenheter på över 50 meters avstånd utomhus, och Öbo kv Oxkarlen utan tvättstuga.

De flesta har träfflokaler

Öbos kollektivhus i kv Svinaherden har mest att erbjuda när det gäller gemensamma lokaler. Där finns för kvarterets 61 lägenheter en fin gillestuga med öppen spis intill kollektivhusets matsal. Där finns också ett stort hobbyrum och en motions/teaterlokal med omklädningsrum, bastu och solarium.

Athena har också en hög standard men mer inriktad på trapphusets lilla grupp med 15 lägenheter. Där finns bekvämt tillgängligt i trapphuset ett litet, men ljust och trevligt allrum med pentry. Läget och glaspartiet mot trapphuset kan antas främja användning, tillhörighet och ansvarstagande. I bottenvåningen finns ett litet hobbyrum.

HSB har god standard med rymlig träfflokal för kvarterets 60 lägenheter och bastu med solarium. Men deras ocentrala lägen och träfflokals riktning ut mot gatan i stället för in mot kvarteret kan tänkas minska känslan av tillhörighet och ansvarstagande.

I Finfasts kvarter har man samlat tvättstugor och träfflokaler till ett kvartershus mitt på gården. Läget i anslutning till allmänningen och som tyngdpunkt i kvarteret kan antas främja tillhörighet och ansvar, men i kv Gårdsfogden är betjäningsunderlaget väl stort med 135 lgh (fullt utbyggt, vilket ännu inte skett).

Öbo kv Oxkarlen och Köpmännens Hus har ingen gemensam lokal att erbjuda sina hyresgäster medan Riksbyggen håller med ett extra vardagsrum för 34 lägenheter och Riddartorget har bastu och solarium på vinden.

Alla har godtagbara förråd

I Athenaprojektet finns rymliga och väl tillgängliga förråd för olika ändamål. Det finns ordentliga entréförråd i lägenheterna, rymliga säsongsförråd på vinden (sammanlagd förrådsyta 9 m²), plats för barnvagn utanför lägenhetsdörren och närbelägna cykelskjul. Föredömligt!

Även HSB har god standard på förråden med 5-7 m² stora lägenhetsförråd (kombinerade entré- och säsongsförråd) med fönster i trapplan och cykelskjul på gården, dock på avstånd.

I Öbo kollektiv Hus 8 blir det bra för en del med

entréförråd i lägenheten, säsongsförråd i bottenvåningen och cykelskjul på gården, men det är inte genomfört för alla.

Övriga har en standard som i stort sett motsvarar den gamla miniminormen. Inget projekt har påtagligt lägre standard än denna.

Alla har trapphus med fönster och utgång mot gården

Alla projekt har ljusa trapphus med fönster. Alla har utgång mot gården, några även mot gatan. I flera projekt (Athena, Öbo Hus R, Öbo kollektiv Hus 8, Riksbyggen) kan man utläsa en strävan att göra trapphuset till ett vackert rum, inte bara en nödvändig passage. I Athena är det också utformat som en länk mellan gata och gård med utrymme för möten och kontakt. Det blir också ganska stort (10 m²/lgh mot normalt 6-8 m²), men inte störst i förhållande till lägenhetsarean, och inte nämnvärt större än de flesta övriga på mässan (9-9,5 m², och i ett fall 14 m²).

I alla hus finns det hiss och entrén är tillgänglig för rörelsehindrade, men i flera av projekten är både hissen och utrymmet framför hissen trångt.

De flesta har genomtänkt sopsortering

I flera av projekten är sophantering genomtänkt med utrymme för källsortering i diskbänkskåp och skilda kärl i soprummen. Det blir dock mer eller mindre bekvämt för de boende och därmed mer eller mindre effektivt.

De flesta har soprum för hushållsavfall något så när bekvämt tillgängligt i bottenvåningen (HSB-folket måste dock gå ut och runt huset) och soprum för grovsopor, papper, glas, etc i skjul på gården, inom 50 meters avstånd eller närmre. Athena-projektet har det bekvämast med soprum för sortering och kompost bekvämt tillgängligt i trapphuset på vägen ut. Två projekt har sopsug med inkast i bottenvåningen.

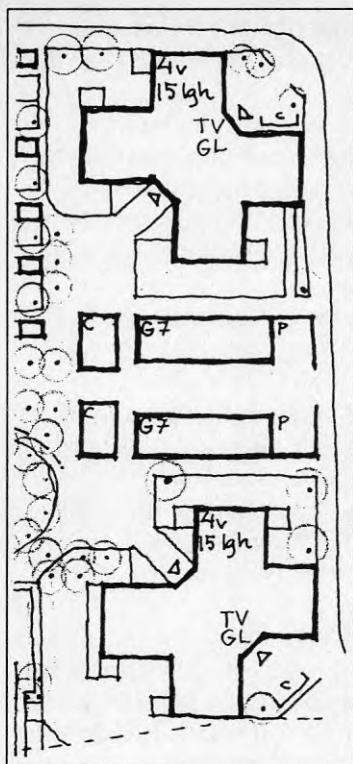
Sammanfattning

Athena utvecklar trapphuset

I detta sammanhang av förhållandevis god standard på bostadskomplementen i alla projekt utmärker sig dock Athena-projektet med den mest konsekvent genomförda lösningen. Athena har tagit fasta på och utvecklat det som är flerfamiljshusets mest typiska utrymme - trapphuset- och till det kopplat det som är flerfamiljshusets möjlighet - samverkan i och kring gemensamma utrymmen. De övriga projekten kan ha god standard på några komplement och ordinär eller låg standard på andra. I ett fall finns ingen tvättstuga, i ett annat ligger den avlägset och är dåligt utrustad. I ett par projekt saknas gemensamma lokaler helt, medan andra har mycket god standard. Det gäller inte minst Öbos kollektivhus som utmärker sig genom stora, välformade och mångsidigt användbara utrymmen för samvaro, motion och hobby.

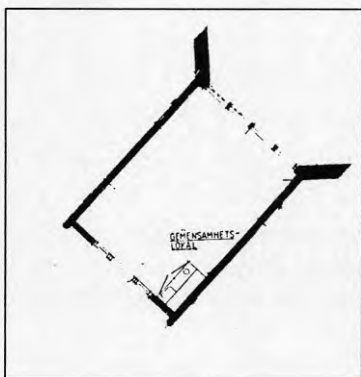
Trapphuset i centrum

Athena, kv Oxkarlen



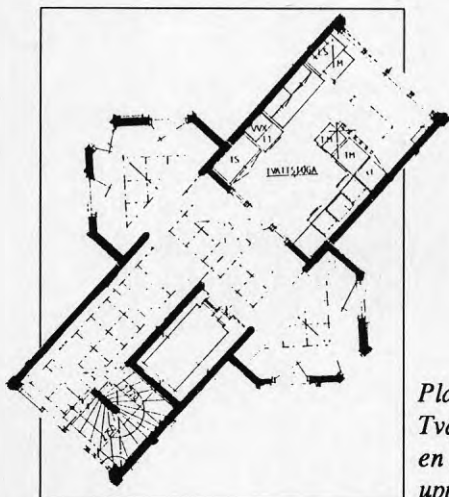
Plan 1:1000

Varje hus med 15 lgh har egen tvättstuga och egen träfflokal i trapphuset



Plan 1:200

Gemensamt allrum på två trappor



Plan 1:200
Tvättstuga
en trappa
upp

Trapphuset är utformat som en förbindelselänk mellan gata och gård, mellan lägenheter och gemensamma utrymmen, men det har också sitt egenvärde. Med fönster mot gården och glaspartier mot tvättstuga och allrum, som ligger mot gatan, kan det främja kontakter, tillhörighet och ansvarstagande. De små förrummen till lägenhetsentréerna understryker idén. Allt detta leder till att trapphuset blir ganska stort med 10 m² per lägenhet. Men i förhållande till lägenhetsarean är det inte störst, och inte påtagligt större än de flesta övriga.

Tvättstuga och träfflokal- allrum ligger en respektive två trappor upp. I botten-våningen har en av flyglarna i stjärnhuset avsatts för soprum, hobbyrum, handkappförråd (smalt!) och serviceutrymmen. Men det är inte den som är mest avskuggad, vilket kunde ha löst ett problem med hustypen. Väl tilltagna entréförråd finns i lägenheterna, kompletterade med vindskontor och cykelförråd på gården.

TVÄTTSTUGA Bra

Ljus, trevlig och rymlig trapphus-tvättstuga (17 m²) för 15 lgh, bekvämt tillgänglig i varje hus. Normal utrustning och gruppstorlek. Läget mitt i huset och glaspartiet mot trappan kan antas stärka tillhörighet och ansvarstagande.

NÄRLOKAL Bra

Litet, men ljust och trevligt allrum med pentry (17 m²), bekvämt tillgängligt i trapphuset för dess 15 lgh. Läget mitt i huset och glaspartiet mot trapphuset kan antas främja användning, tillhörighet och ansvarstagande. Litet hobbyrum (12 m²) i botten-våningen.

FÖRRÅD Bra

Väl tilltagna och bekvämt tillgängliga entréförråd (4 m²) i lägenheterna, plats för barnvagn intill lägenhetsentrén, säsongsförråd (5 m²) på vind och cykelförråd på gården (25 m). I hälften av lägenheterna kan entréförrådet inredas som extra dusch/wc.

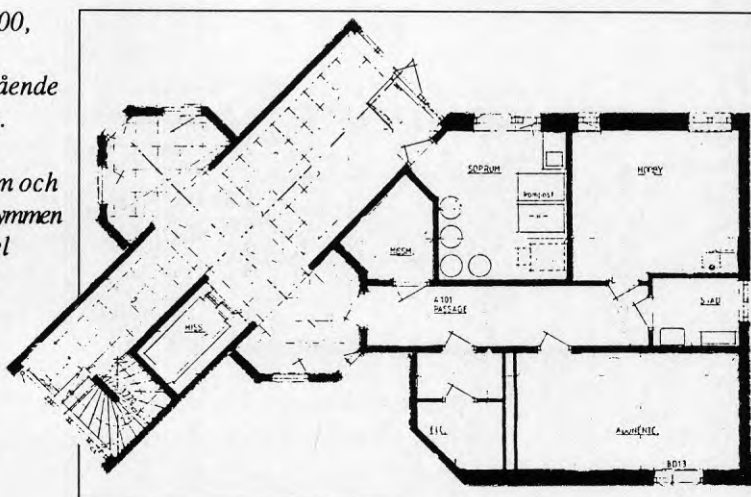
TRAPPHUS Bra

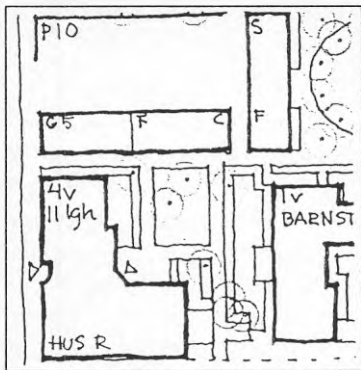
Trapphuset är utformat som förbindelselänk mellan gata (skuggig entré) och gård (solig entré, eller vice versa). Med fönster mot gården och glaspartier mot tvättstuga och allrum har det förutsättningar att bli ett gemensamt "vardagsrum" som främjar kontakter och ansvarstagande. Trapphusets karaktär stärks av de välformade förrummen till lägenhetsentréerna. God tillgänglighet för rörelsehindrade. Ganska stort: 10 m²/lgh. Ytekonomi: 88 %F, normal.

SOPHANTERING Bra

Väl genomtänkt med skåp för källsortering i köket och bekvämt tillgängligt soprum i botten-våningen med utrymme för sortering och kompost.

Plan 1:200,
bv.
Genomgående
trapphus.
Soprum,
hobbyrum och
serviceutrymmen
i en flygel





Plan 1:1000. Ett hus med 11 lgh

Varken tvättstuga eller lokal

Öbo Hus R, kv Oxkarlen

I kv Oxkarlen, där också Athena-husen ligger, finns deras motsats i Öbos hus: utan tvättstuga, utan träff- eller hobbylokal. Med lägenhetsförråd och soprum i bottenvåning och i gårdshus blir standarden på bostadskomplementen lägre än i övriga projekt. Men trapphuset är ljus och välformat, fast litet. Sopsorteringen är genomtänkt.

TVÄTTSTUGA. Saknas

NÄRLOKAL Saknas

FÖRRÅD Ordinära

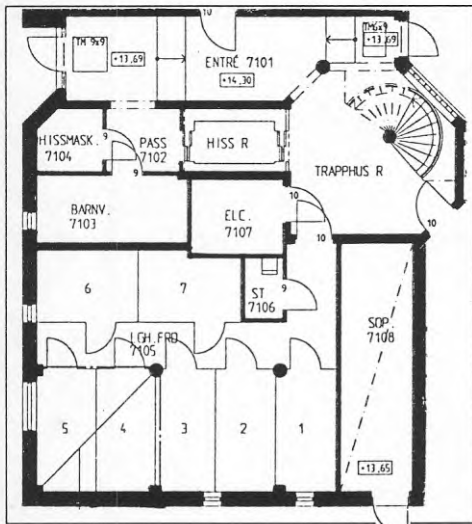
Lägenhetsförråd ca 5 m² finns i bottenvåning eller skjul på gården, vilket är ganska obekvämt. Barnvagnsförråd finns intill entrén och cykelförråd på gården (avstånd 15-20 m; i stort sett normal förrådsstandard).

TRAPPHUS Bra

Trapphuset har entré mot gården (skuggig, nivåskillnad), men det finns också en utgång mot gatan (i plan). Trapphuset är vackert åttkantigt med fönster mot gården, men ganska trångt. God tillgänglighet för rörelsehindrade. Ganska litet: 7 m²/lgh. Ytekonomi 92 %. Ganska god.

SOPHANTERING Bra

Sophanteringen utgår från väl genomtänkta skåp för källsortering i lägenheterna, soprum för hushållsavfall i bottenvåning och soprum för papper, glas etc i gårdsbyggnad (45 m).



Plan 1:200 bv. Huvudentré mot gården, smitväg och rullstolsingång mot gatan. Hela hörnet avsatt för förråd och soprum.

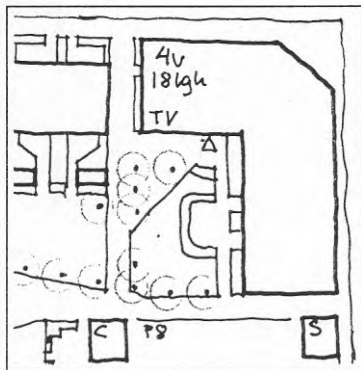
Obekvämt sophantering

Köpmännens Hus, kv Gåsapigan

Köpmännens Hus har normal tvättstugestandard men ingen gemensam lokal. Förråden på vind kan nås med hiss och trapphuset har fönster mot gården. Men man måste gå ut med soporna och att det saknas utrustning för källsortering. Bottenvåningen upptas av kontorslokaler.

TVÄTTSTUGA. Normal

Trevlig tvättstuga (16 m²) med fönster mot gården, bekvämt tillgänglig i entréplan (18 lgh). Men eftersom det är loftgångshus måste de flesta gå ut (15 m) för att komma till tvättstuga. Normal utrustning och gruppstorlek.



Plan 1:1000. Loftgångshus, 18 lgh

NÄRLOKAL Saknas

FÖRRÅD Ganska bra

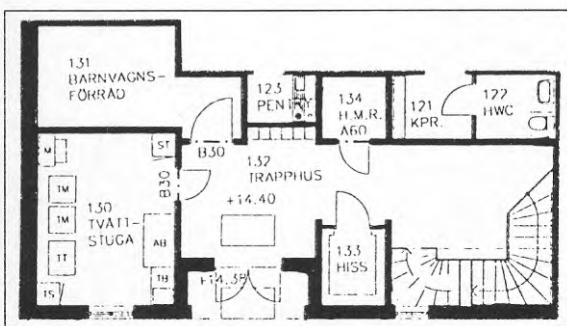
Lägenhetsförråd 5 - 7 m² på vind (med hiss), barnvagnsförråd i bottenvåningen vid entré, cykelförråd i gårdsbyggnad (30 m); något över normal standard.

TRAPPHUS Bra

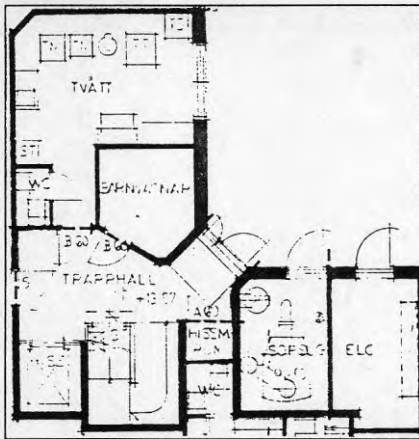
Trapphuset är rymligt med entré och fönster mot gården (solig). De flesta lägenheterna nås dock över loftgång. God tillgänglighet för rörelsehindrade. Ganska litet: 6 m²/lgh + loftgång. Ytekonomi: (87-)93 %. Normal.

SOPHANTERING Obekvämt

Soprum i gårdsbyggnad, 30 meter utomhus.



Plan 1:200 bv. Entré mot gården, tvättstuga och barnvagnsförråd. Resten av bottenvåningen upptas av kontorslokaler.



Plan 1.200 bv. Entré mot gården, tvättstuga och barnvagnsförråd. Resten av bottenvåningen upptas av kontorslokaler.

Bastu på vinden

Riddartorget,
kv Ladugårdskarlen

Tvättstuga intill entrén, bastu och förråd på vinden, sopsug med inkast i entréplan - i stort sett normal standard. Trapphuset har fönster och är ganska stort, men otympligt.

TVÄTTSTUGA. Normal

Tvättstuga med fönster mot gården för trapphusets 16 lgh, bekvämt tillgänglig i markplan. Normal utrustning och gruppstorlek.

NÄRLOKAL Normal

Ett ganska stort utrymme på vinden (35 m², 25 lgh) har avsatts för gemensam bastu, solarium mm, men med begränsad användbarhet för samkväm.

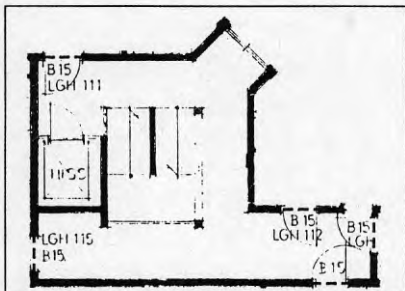
FÖRRÅD Ganska bra

Lägenhetsförråd (5 m²) på vinden (med hiss), barnvagnsförråd i husentrén och cykelförråd i gårdsbyggnad (25 m): något över normalstandard.

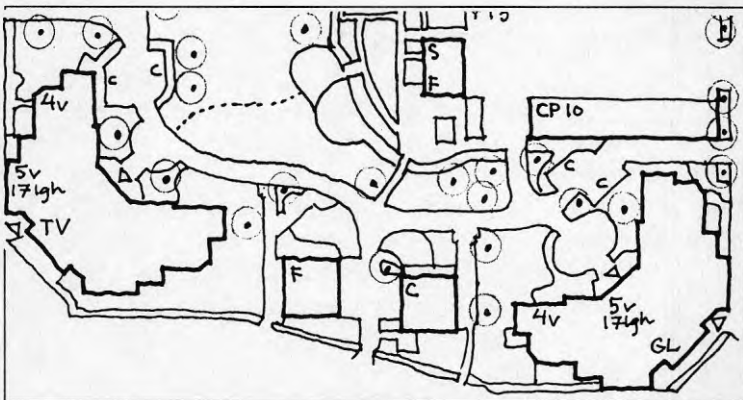
TRAPPHUS Bra

Entré och fönster mot gården (solig). Tillgängligt för rörelsehindrade men trångt vid hissen. Ganska stort: 9 m²/lgh. Ytekonomi 90 %. Normal

SOPHANTERING: Ordinär Inkast till sopsug i trapphus entréplan



Trångt i och kring hissen



Plan 1:1000. Två hus med 17 lgh vardera. Tvättstuga i den ena, träfflokal i den andra

Liten tvättstuga och lokal

Riksbyggen, kv Fodermarsken

Tvättstugan borde ha dubblerats och träfflokalen är i minsta laget. Förrådsutrymmet är tillräckligt men bekvämligheten varierar. Trapphuset är ljust och rymligt, sophanteringen genomtänkt.

TVÄTTSTUGA Understandard

Ljus, men liten och för 34 lgh knappt utrustad fastighetstvättstuga i ena husets bottenvåning. En i varje hus skulle motsvara normalstandard.

NÄRLOKAL Normal

Ett rum med pentry, 20 m², i ena husets markvåning.

FÖRRÅD Ordinära

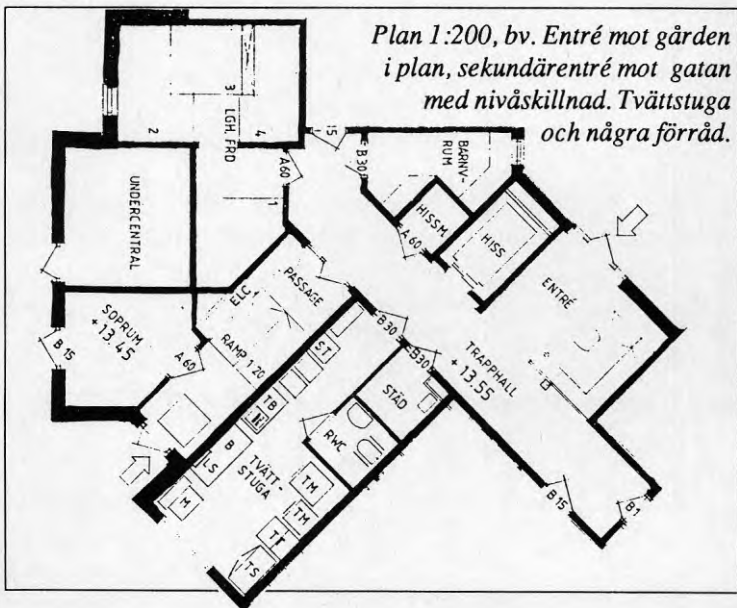
Lägenhetsförråd (5 m²) på vinden, i markvåning eller gårdsbyggnad, barnvagnsförråd i husentrén och cykelförråd i gårdsbyggnad (40 m); lite i underkant av normal förrådsstandard.

TRAPPHUS Bra

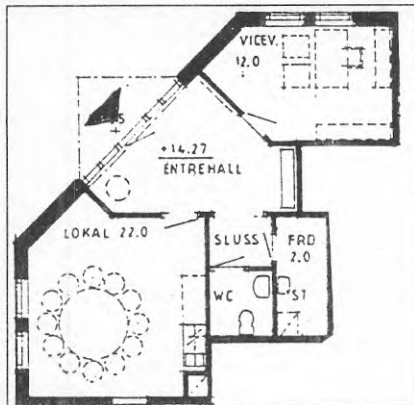
Entré och fönster mot gård (skuggig, i plan), men också utgång mot gatan (ramp). Trapphuset är ljust och rymligt med god tillgänglighet för rörelsehindrade. Ganska stort: 9,5 m²/lgh. Ytekonomi: 90 %. Normal.

SOPHANTERING: Bra

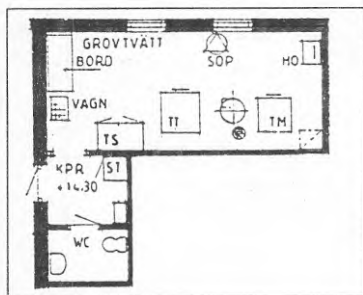
Sophanteringen utgår från skåp för källsortering i köket, soprum för hushållsavfall i bottenvåning, soprum för papper, glas etc i gårdsbyggnad (50 m).



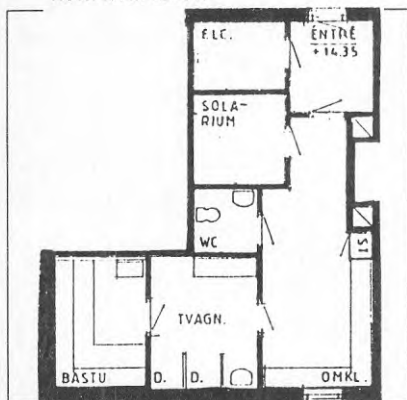
Plan 1:200, bv. Entré mot gården i plan, sekundärenté mot gatan med nivåskillnad. Tvättstuga och några förråd.



Plan 1:200. Träfflokaler i kvarterets nordvästra hörn

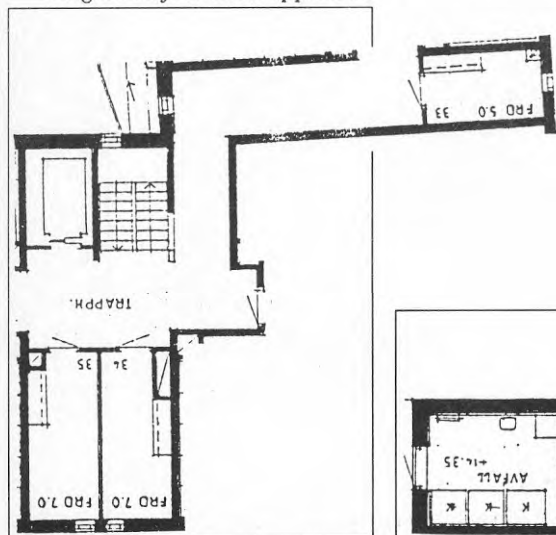


Plan 1:200. En tvättstuga för hela kvarteret.

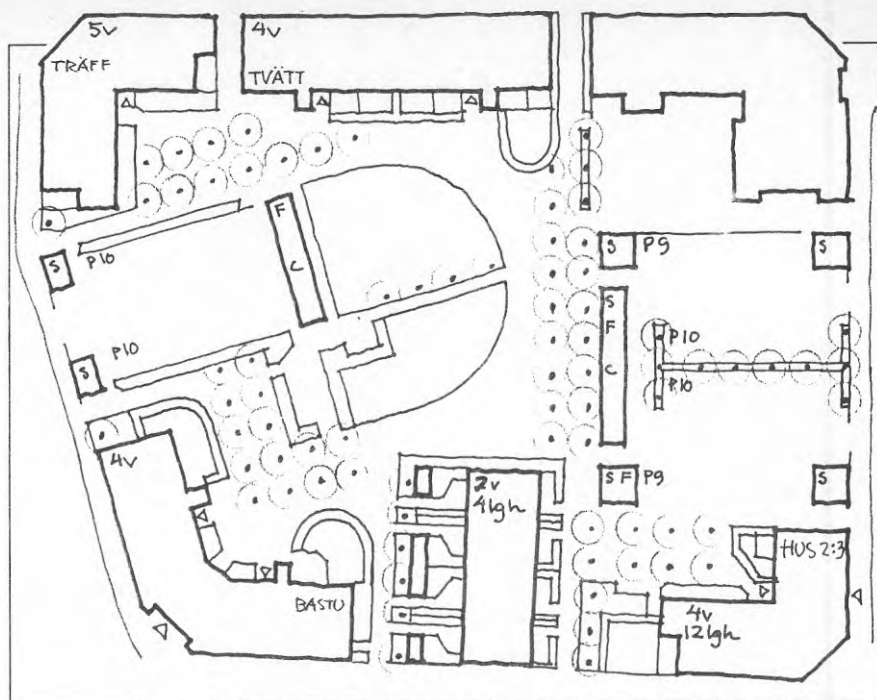


Plan 1:200. Bastu och solarium, det är en tillgång.

Plan 1:200. Lägenhetsförråd i trapphuset.



Plan 1:200 entréväning
Man måste gå ut med soporna.



Plan 1:1000. Förråd och soprum i huset, träfflokaler, tvättstuga och bastu utspidda i kvarteret

Förråd i trappplan

HSB, Hus 2:3. Kv Mjolkdejan

Här finns rymliga och bekvämt tillgängliga förråd. Men adderade till typlägenheter medför de otympliga trapphus. En träfflokal för ca 60 lägenheter är en bra traditionell lösning, men riktningen ut från kvarteret är mer tveksam. En tvättstuga för ca 60 lägenheter är i underkant.

TVÄTTSTUGA. Dålig

En grovtvättstuga, med en maskin, för 58 lägenheter, på upp till 120 meters avstånd. Det är betydligt sämre än normalt, även med tvättpelare i badrum.

NÄRLOKAL Bra

Träfflokalen med pentry (22/55m²) får en festlig karaktär genom den rymliga entrén med fönsterparti mot gatukorsningen, men den blir också mer offentlig än tillhörig de boende i kvarteret (58 HSB-lgh, avstånd 120 m). Med bastulokalen (50 m²) får de boende dock en hög lokalstandard.

FÖRRÅD Mycket bra

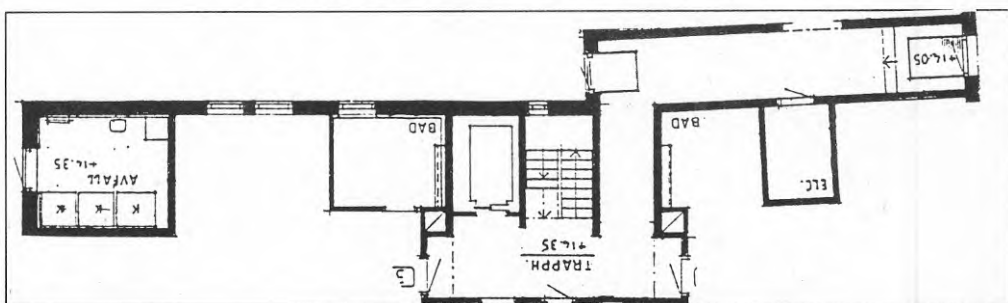
Väl tilltagna och bekvämt tillgängliga lägenhetsförråd (5-7 m²), med små fönster, på trappplanet, och cykelförråd i gårdsbyggnad (40 m).

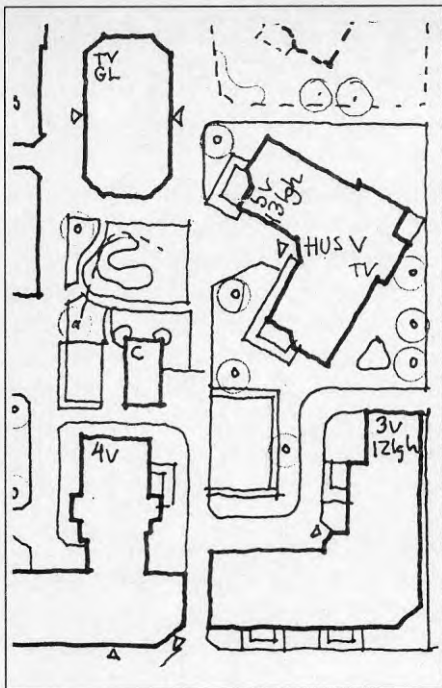
TRAPPHUS Ordinärt

Entré mot gården (i plan) och mot gatan (nivåskillnad). Trapphuset blir otympligt med korridor. God tillgänglighet för rörelsehinderade. Stort: 14 m²/lgh. Ytekonomi: 87%. Ganska dålig.

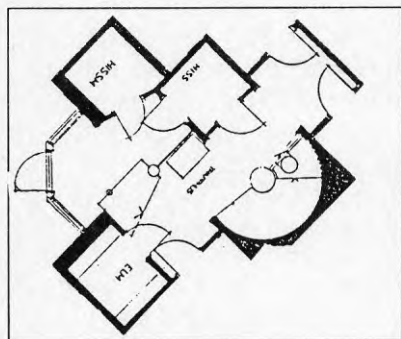
SOPHANTERING: Ordinär

Sophanteringen utgår från skåp för källsortering i köket och oönskvänt (utomhus 15 m) soprum i bottenvåningen för hushållsavfall. På 50 meters avstånd finns soprum för sortering och återvinning.

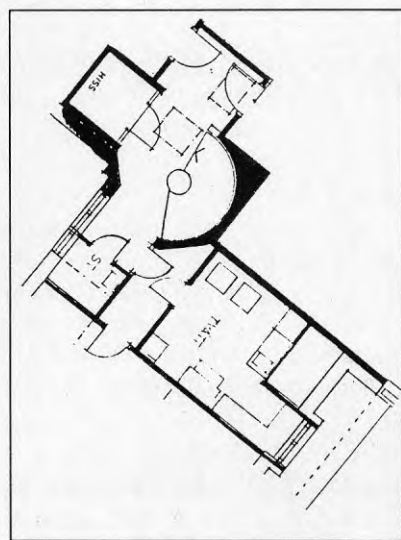




Plan 1:1000. Kvartershus för hela kvarterets 135 lgh. Egen tvättstuga i huset med 13 lgh.



Plan 1:200, bv.
Entré mot gården. Hiss i plan



Plan 1:200.
Vindsvåning med tvättstuga och förråd.

Kvartershus

Finfast, Hus V. Kv Gårdsfogden

I detta kvarter finns ett stort fint kvartershus, mitt i kvarteret. Det inrymmer rymlig träfflokal med pentry, bastu och tvättstugor. Men den grupp som ska dela på denna tillgång är stor med 135 lägenheter om kvarteret blir färdigbyggt. Det enskilda huset har dock egen tvättstuga på vinden för 13 lägenheter.

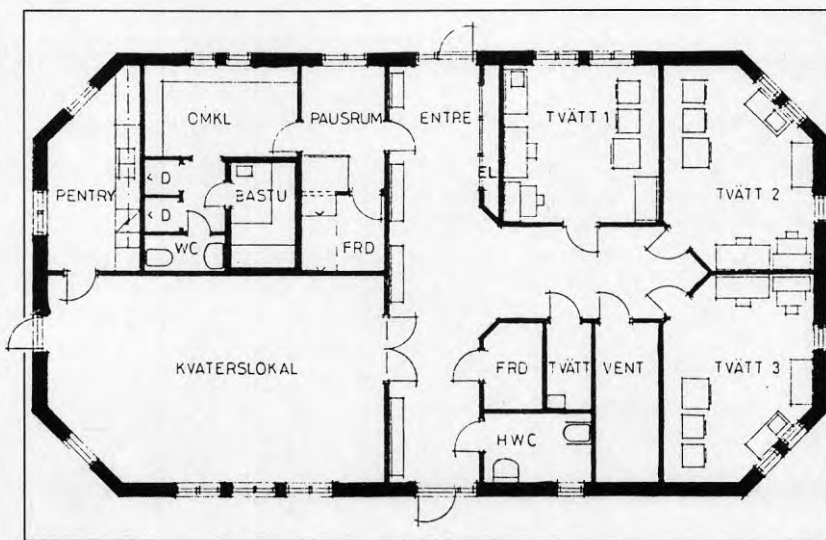
TVÄTTSTUGA. Bra
Liten ljus tvättstuga på vinden (13 lgh, hiss). Normal utrustning och gruppstorlek. Dessutom finns tre fastighetstvättstugor i kvartershuset för 135 lägenheter.

NÄRLOKAL Bra
En stor, fin gårdsbyggnad mitt i kvarteret, med träfflokal 45 m² och bastu för alla lägenheter. Underlaget blir stort när kvarteret blir färdigbyggt, men tillhörigheten stärks av placeringen mitt i kvarteret, synlig från de flesta lägenheterna (20 - 90 m).

FÖRRÅD Ordinär
Entréförråd (3,5 m²) på vinden (hiss), säsongsförråd och cykelförråd i gårdsbyggnad (20 - 25 m), det motsvarar i stort sett normal förrådsstandard.

TRAPPHUS Bra
Trapphuset är vänt mot gården (sol ett par timmar vid höst och vårdagjämning). Det har fönster, men är ganska trångt. God tillgänglighet för rörelsehindrade. Ganska stort: 9 m²/lgh. Ytekonomi: 91 %. Ganska bra.

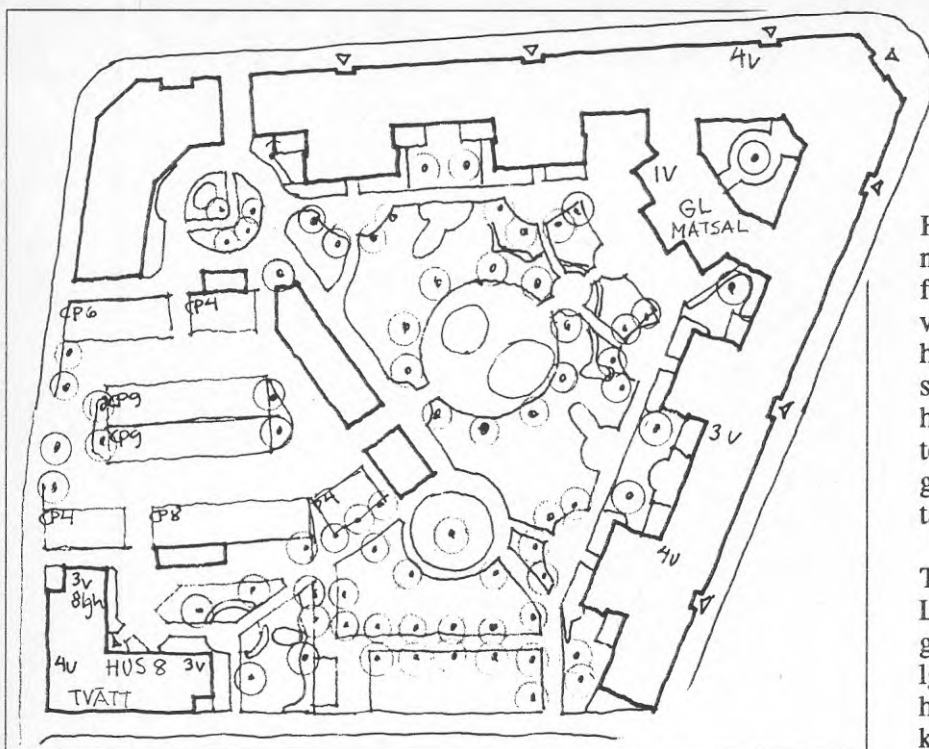
SOPHANTERING: Bra
Sopphanteringen utgår från skåp för källsortering i köket och bekvämt tillgängligt inkast till sopsug i bottenvåningen. Grovsopor i gårdsbyggnad, avstånd 45 m.



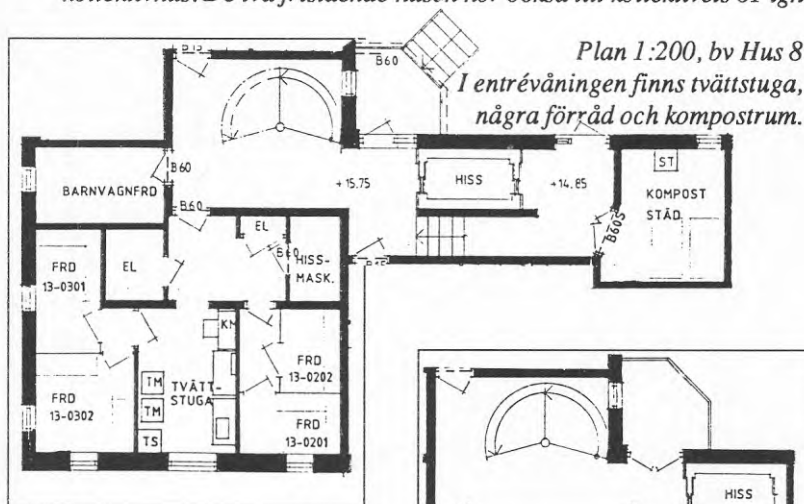
Kvartershus med rymliga, fina och mångsidigt användbara utrymmen.
Plan 1:200.

Kollektivhus

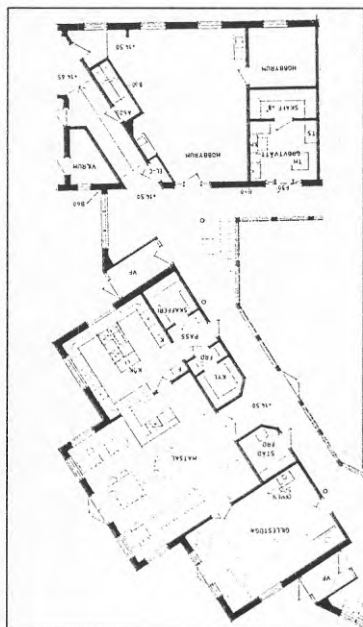
Öbo Hus 8,
kv Svinaherden



Plan 1:1000. Största delen av kvarteret upptas av ett enda hus, ett kollektivhus. De två fristående husen hör också till kollektivets 61 lgh.



Plan 1:200, bv Hus 8
I entréväningen finns tvättstuga,
några förråd och kompostrum.



Plan 1:400. I nordöstra hörnet ligger
matsal och kök och stora fina lokaler
för samvaro, hobby och motion.



Hela kvarteret utgör ett kollektivhus med gemensam matsal och kök. Här finns också väl tilltagna lokaler för samvaro, hobby och motion för de 61 lägenheterna, som å andra sidan har begränsad användbarhet i sig. I det enskilda huset finns tvättstuga för de 8 lägenheterna - en bra nivå för trapphustvättstuga. Sophanteringen är också genomtänkt, men förråden mer slumpmässiga.

TVÄTTSTUGA. Bra
Liten tvättstuga i huset, bekvämt tillgänglig från trapphuset i entréplan (8 lgh). Utrustning och storlek som trapphustvättstuga. Grovtvättstuga för hela kvarteret (61 lgh) finns på 100 meters avstånd utomhus.

NÄRLOKAL Mycket bra
Intill kollektivhusets matsal finns för kvarterets 61 lägenheter en fin gillestuga (35 m²) med öppen spis, ett stort hobbyrum (60 m²) och en motions/teaterlokal med omklädningsrum, bastu och solarium (100 m²). Behov av utrymmen för samvaro, motion och hobby väl tillgodosedda.

FÖRRÅD Ordinär

Lite rörigt, och olika mellan lägenheterna. Vissa har små förråd kombinerade med klädskåp i lägenhet, andra i bottenvåning och i gårdsbyggnad, sammanlagt 5 m². Barnvagnsförråd i entrén och cykelförråd i gårdsbyggnad (50 m) - i underkant i förhållande till normal förrådsstandard.

TRAPPHUS Bra
Trapphuset är vänt mot gården med fönster och balkong, men den kommer att ligga i slagskugga under hela vinterhalvåret. God tillgänglighet för rörelsehindrade, hiss i plan. Normalstort: 8 m²/lgh. Ytekonomi: 90 %. Normal.

SOPHANTERING: Bra
Sophanteringen utgår från källsortering i köksbänksskåp, kompostrum bekvämt tillgängligt i bottenvåningen och soprum för grovsopor, papper, glas etc i gårdsbyggnad (50 m).

Lägenheter

Fristående hörnhus - goda förutsättningar

Lägenhetstyper - gavel och hörn

2 Rum och Kök i gavel

Enkelsidiga och loftgångslägenheter

2,5 Rum och Kök i gavel

3 Rum och Kök i gavel

3,5 - 4 Rum och Kök i gavel

3,5 - 4 Rum och Kök i lamell

2 Rum och Kök i hörn

2,5 - 3 Rum och Kök i hörn

Egenskaper - många bra lägenheter

Vissa brister i användbarhet

Mångsidighet - valfrihet

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Omsorg om karaktären

Dålig ytekonomi - stora lägenheter

Sammanfattning - Athena tillhör de bästa

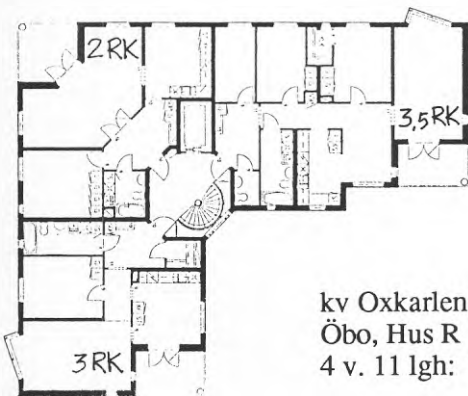
Lägenheterna på Ladugårdsängen

Fristående hörnhus - goda förutsättningar

Det vinklade hörnhuset är den oftast förekommande hustypen i de studerade kvarteren. Med två gavellägenheter och en hömlägenhet ger det goda förutsättningar för lägenhetsutformningen både vad gäller användbarhet och skönhet - rumsformer, rumssamband, genom-sikt och utblickar. Gavellägenheterna kan få hörnrum och utblickar åt tre väderstreck förutom lamellhuslägenhetens typiska kontakt med både gata och gård. Tvåor och treor i gavel kan bli mycket fina, medan större lägenheter blir utdragna. Hömläget är idealiskt för tvåor, men avskuret från fönsterkontakt med gården.

Öbo och Finfast har väl tillvaratagit gavellägets fördelar med kök i hörn och vardagsrum i gavel. Hömläget har utnyttjats bättre i Öbo än i Finfast, som dock ska uppmärksammas för placeringen av badrum i fasad, vilket är ovanligt i hömlägenheter.

HSB:s gavellägenheter är ganska typiska lamellhuslägenheter med en liten öppning i gaveln, vilket naturligtvis är bättre än ingenting. Hömlägenheterna utnyttjar inte heller lägets fördelar. Öbos kollektivhus i kv Svinaherden är det smalaste hörnhuset och har de allra minsta lägenheterna, ytekonomiska men onödigt be-

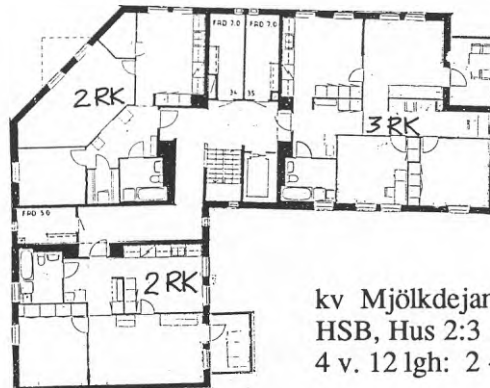


kv Oxkarlen
Öbo, Hus R
4 v. 11 lgh: 2 - 3,5 RK.

Ljust trapphus. 3 lägenheter per trapplan - 2 i gavel och 1 i hörn. I entréplan 2 lägenheter. Trapphusekonomi: God

2 RK.	71,5 m2.	Ganska bra.	4.800 kr/mån
2 RK.	71 m2.	Ganska bra.	4.700 kr/mån
3,5 RK	104 m2.	Ordinär.	6.500 kr/mån
2,5 RK	84 m2.	Ganskabra.	5.500 kr/mån

Huvudsakligen ganska god kvalitet



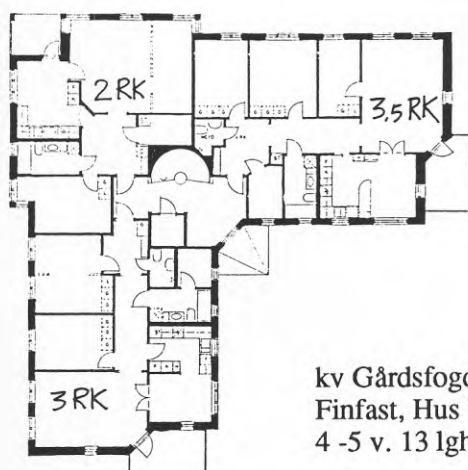
kv Mjolkdejan
HSB, Hus 2:3
4 v. 12 lgh: 2 - 3 RK

Ljust trapphus. 3 lägenheter per trapplan - 2 i gavel och 1 i hörn. I entréplan 3 lägenheter. Trapphusekonomi: Ganska dålig

2 RK.	66,5 m2	Ordinär.	(3.570) 4.700 kr/mån.
2 RK.	69 m2.	Undermålig.	(3.400) 4.900 kr/mån.
3 RK.	89,5 m2.	Ganska bra.	(4.650) 6.100kr/mån.

Mycket ojämn kvalitet

(siffrorna inom parentes = rabatterad kostnad)



kv Gårdsfogden
Finfast, Hus V
4 - 5 v. 13 lgh: 2 - 3,5 RK

Ljust trapphus. 3 lägenheter per trapplan - 2 i gavel och 1 i hörn. I entréplan 3 lägenheter. Trapphusekonomi: Ganska bra

2 RK.	78,5 m2.	Ganska bra.	(4.777) 5.300 kr/mån.
3 RK.	97,5 m2.	Bra.	(5.664) 6.300 kr/mån.
3,5 RK.	107 m2.	Bra.	(6.319) 7.000 kr/mån.

Genomgående god kvalitet



kv Svinaherden
Öbo kollektiv, Hus 8. - 0,2
3 - 4 v. 8 lgh: 2 - 4,5 RK

Ljust trapphus. 3 lägenheter per trapplan - 2 i gavel och 1 i hörn. I entréplan 3 lägenheter. Trapphusekonomi: Normal

2 RK.	56 m2.	Bristfällig.	
3 RK.	69 m2 + F 3 m2.	Ordinär.	
4,5 RK.	99 m2 + F 2 m2.	Bristfällig.	

Huvudsakligen bristfällig kvalitet

Uppgifter om hyror saknas tyvärr

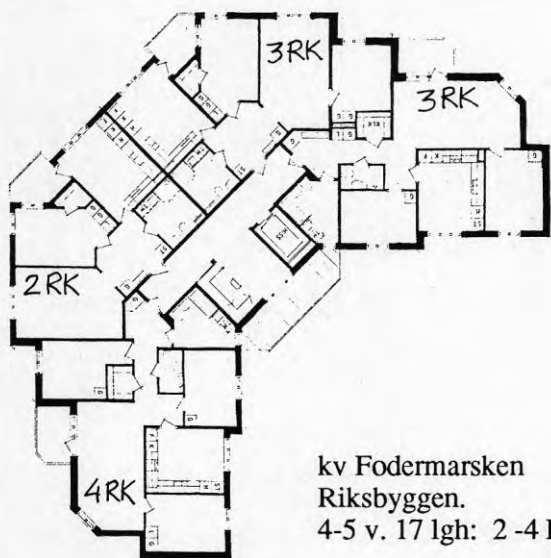
gränsade i användbarheten. Förrådets placering i det bästa gavelläget är besynnerlig.

Förutom det typiska vinklade hörnhuset med tre lägenheter ingår fyra andra hustyper i undersökningen. Riksbyggen har fyra lägenheter i sitt hörnhus. Genom att hörnet utnyttjas för två lägenheter blir dessa närmast enkelsidiga med begränsade utblickar. Huset är extremt hackigt, men ändå får gavellägenheterna bara ett hörnrum. Genomsikt och rumssamband blir ordinära.

Riddartorget och Köpmännens Hus är lamell- och loft-

gångshus i vinkel. Där finns en blandning av hörnlägenheter, enkelsidiga, gavel- samt lamell- och loftgångslägenheter utan några särskilda gemensamma egenskaper eller drag.

Athenas stjärnhus med fyra gavellägenheter skiljer sig som hustyp från de övriga, men själva lägenhetstyperna är som gavellägenheter i andra hus. Gavellägets fördelar tillvaratas konsekvent med hörnrum, gavelrum med fönster åt tre håll, genomsikt mellan rum och mot fasad, fina rumsformer och samband samt god funktion.



kv Fodermarsken
Riksbyggen.
4-5 v. 17 lgh: 2-4 RK

Ljust trapphus. 4 lägenheter per trappplan - 2 i gavel och 2 i halvhörn. I entréplan 3 lägenheter. Trapphusekonomi: Normal

2 RK.	69 m ² .	Bra.	(3.470) 5.000 kr/mån
3 RK.	80 m ² .	Ganska bra.	(3.840) 5.500 kr/mån
3 RK.	90 m ² .	Ordinär.	(4.220) 6.000 kr/mån
4 RK.	104 m ² .	Ordinär.	(4.900) 7.000 kr/mån

Ojämn kvalitet

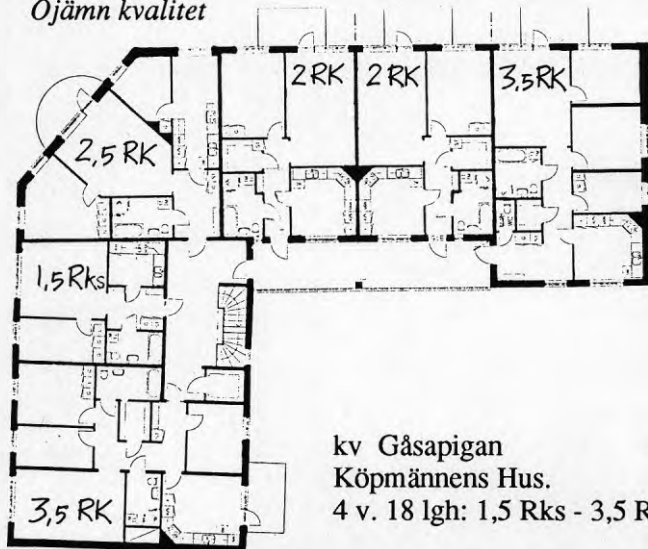


kv Oxkarlen
Athena Hus A.
4 v. 15 lgh: 2-3,5 RK

Ljust trapphus. 4 gavellägenheter per trappplan. I entréplan 3 lägenheter. Trapphusekonomi: Normal

2 RK	69 m ² +4.	Bra.	4.900 kr/mån.
2,5 RK	81 m ² +4.	Bra.	5.600 kr/mån
3 RK	94 m ² +4.	Mycket bra.	6.150 kr/mån
3,5 RK	106 m ² .	Bra.	6.700 kr/mån

Genomgående god kvalitet

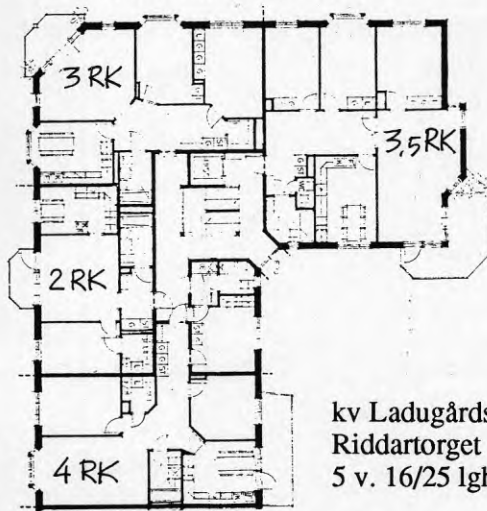


kv Gåsapigan
Köpmännens Hus.
4 v. 18 lgh: 1,5 Rks - 3,5 RK

Ljust trapphus. 6 lägenheter per trappplan: gavel-, hörn-, lamell- och loftgångslägenheter. I entréplan kontor. Trapphusekonomi: Normal

1,5 Rks.	48 m ² .	Undermålig.	3.165 kr/mån
2 RK	68 m ² .	Ordinär.	4.630 kr/mån
2,5 RK	78 m ² .	Ordinär.	5.265 kr/mån
3,5 RK	92,5 m ² .	Ordinär.	6.145 kr/mån
3,5 RK	102 m ² .	Undermålig	6.620 kr/mån

Ordinär eller undermålig kvalitet



kv Ladugårdskarlen
Riddartorget
5 v. 16/25 lgh: 2-4 RK

Ljust trapphus. 4 lägenheter per trappplan: gavel-, hörn- och lamelllägenheter. I entréplan kontor. Trapphusekonomi: Normal

2 RK.	56 m ² .	Undermålig	3.880 kr/mån
3 RK.	84 m ² .	Ganska bra.	
3,5 RK.	110 m ² .	Ordinär.	6.340 kr/mån
4 RK.	103 m ² .	Ordinär.	

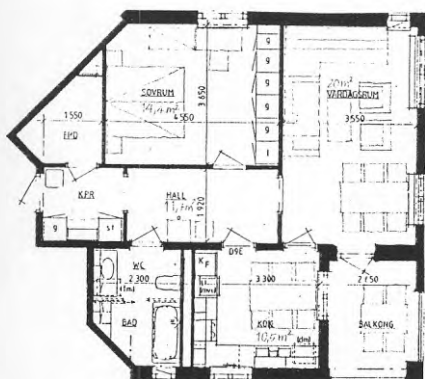
Mycket ojämn kvalitet

Lägenhetstyper - gavel och hörn

2 Rum och Kök i gavel

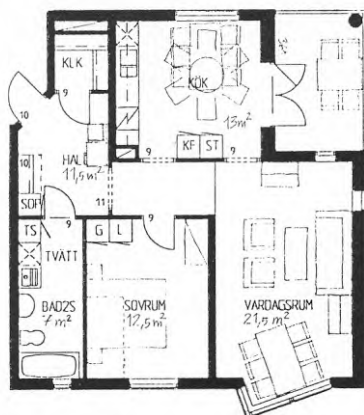
De flesta tvåorna i de studerade projekten ligger i hörnläge, men i tre av projekten finns också tvåor i gavalläge. Det ger mycket goda förutsättningar för ljusa och vackra lägenheter med fina rumssamband och

mångsidig användbarhet på rimlig area. I Athena-projektet och Öbos hörnhus har dessa förutsättningar väl tagits tillvara, utom vad gäller ytekonomin, medan motsvarande tvåa i HSB är mer ordinär.



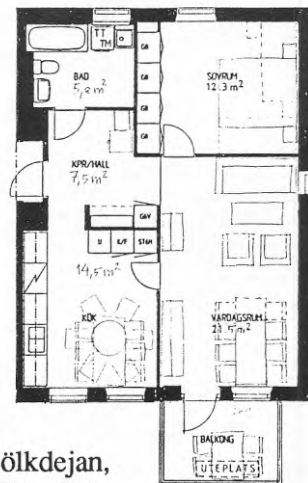
kv Oxkarlen
Athena, Hus A
2 RK: 69 m² + F 4 m².
4.900 kr/mån, 805 kr/m²

Bra
Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Bra
Tillgänglighet: Ganska bra
Karaktär: Fin
Ytekonomi: Ganska dålig



kv Oxkarlen
Öbo, Hus R
2 RK: 71,5 m².
4.800 kr/mån, 805 kr/m²

Ganska bra
Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Bra
Tillgänglighet: Ganska bra
Karaktär: Fin
Ytekonomi: Dålig

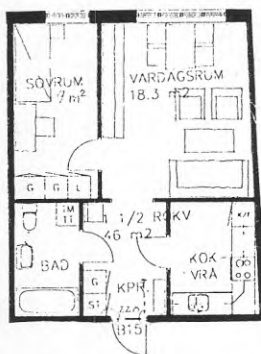


kv Mjölckdejan,
HSB, Hus 2:3
2 RK: 66,5 m².
4.700 kr/mån, 850 kr/m²

Ordinär
Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Ganska bra
Tillgänglighet: Ganska bra
Karaktär: Ganska fin
Ytekonomi: Ganska dålig

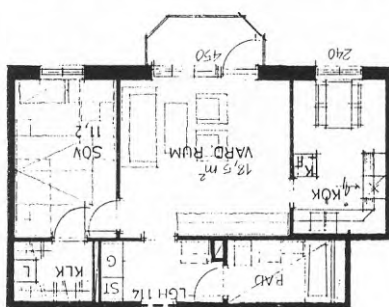
2 RK. Enkelsidiga och loftgångslägenheter

En icke fullvärdig bostadstyp finns i Köpmännens Hus (1,5 Rks) som också har ordinära loftgångstvåor. I Riddartorget finns enkelsidiga tvåor mot norr. Dessa projekt skiljer sig genomgående från de övriga i val av hus- och lägenhetstyper samt kvalitetsnivå.



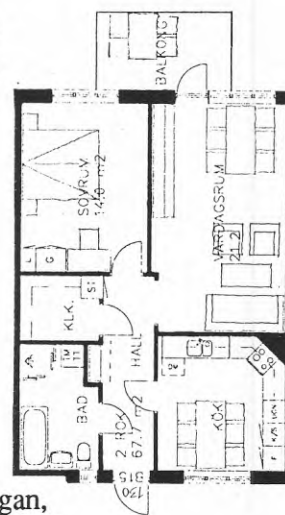
kv Gåsapigan,
Köpmännens Hus
1,5 Rks: 48 m².
3.165 kr/mån, 790 kr/m²
Undermålig

Grundl. användbarhet: Dålig
Mångsidighet-valfrihet: Inskränkt
Tillgänglighet: Bristfällig
Karaktär: Ordinär
Ytekonomi: Ganska dålig



kv Ladugårdskarlen,
Riddartorget
2 RK: 56 m²
3.880 kr/mån, 830 kr/m²
Undermålig

Grundl. användbarhet: Mycket dålig
Mångsidighet-valfrihet: Begränsad
Tillgänglighet: Dålig
Karaktär: Mindre bra
Ytekonomi: Ganska bra



kv Gåsapigan,
Köpmännens Hus
2 RK: 68 m².
4.630 kr/mån, 820 kr/m²
Ordinär

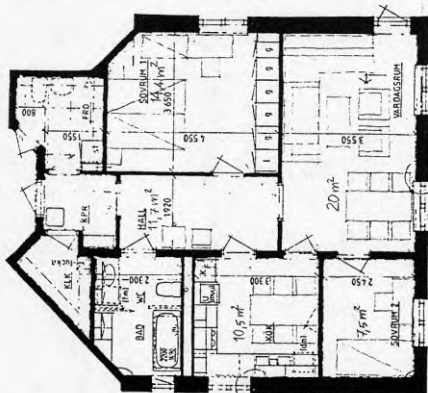
Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Ordinär
Tillgänglighet: Ganska bra
Karaktär: Ordinär
Ytekonomi: Ganska dålig

Lägenhetstyper

2,5 Rum och Kök i gavel

Denna lägenhetstyp, 2,5 RK, förekommer huvudsakligen som udda lägenhet, antingen som en utökning av tvåan (Athena: en tvåa i bottenvåningen har fått ett extra rum i balkongens läge) eller en minskning av en större lägenhet (Öbo Hus R, 3,5 RK i bottenvåning där ett rum tagits till passage). Det finns också en hörmlägenhet i

Riddartorget med 2,5 RK. I övrigt utgör helrum, dvs rum ≥ 10 m² regel som andrasovrum, medan tredje sovrum som regel är ett halvrum, < 10 m². Båda gavellägenheterna är fina, men i Athena förlorar kök och vardagsrum i ljus och utblick.



kv Oxkarlen

Athena, Hus A

2,5 RK: 81 m² + F 4 m².

5.600 kr/mån, 790 kr/m²

Bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister

Mångsidighet-valfrihet: Bra

Tillgänglighet: Ganska bra

Karaktär: Fin

Ytekonomi: Ganska dålig



kv Oxkarlen

Öbo, Hus R

2,5 RK: 84 m².

5.500 kr/mån, 785 kr/m²

Ganska bra

Grundl. användbarhet: Dålig

Mångsidighet-valfrihet: Bra

Tillgänglighet: Ganska bra

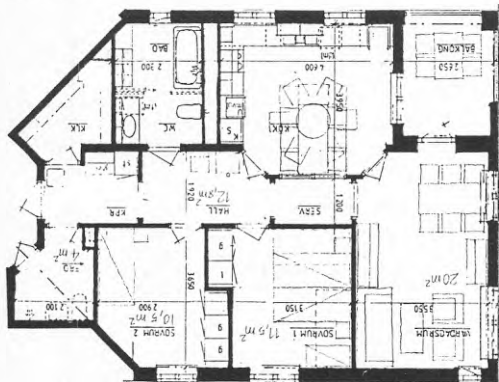
Karaktär: Mycket fin

Ytekonomi: Ganska dålig

Lägenhetstyper

3 RK i gavel

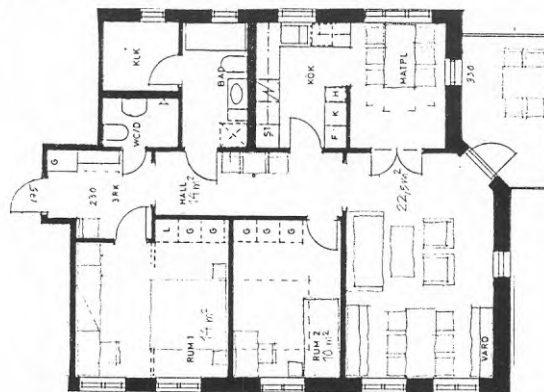
De flesta treorna i de studerade projekten ligger i gavel. Det ger mycket goda förutsättningar för ljusa och vackra lägenheter med fina rumssamband och mångsidig



kv Oxkarlen
Athena, Hus A
3 RK: 94 m² + F 4 m². 6.150 kr/mån, 750kr/m²

Mycket bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Mycket bra
Tillgänglighet: Bra
Karaktär: Mycket fin
Ytekonomi: Dålig



kv Gårdsfogden,
Finfast, Hus U
3 RK: 97 m². 6.300 kr/mån, 780 kr/m²

Bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Mycket bra
Tillgänglighet: Ganska bra
Karaktär: Mycket fin
Ytekonomi: Mycket dålig



kv Mjölckdejan,
HSB, Hus 2:3
3 RK: 89, 5 m². 6.100 kr/mån, 820 kr/m²

Ganska bra

Grundl. användbarhet: Dålig
Mångsidighet-valfrihet: Bra
Tillgänglighet: Bra
Karaktär: Fin
Ytekonomi: Ganska dålig



kv Fodermarsken,
Riksbyggen
3 RK: 90 m². 6.100 kr/mån, 810 kr/m²

Ordinär

Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Bra
Tillgänglighet: Ordinär
Karaktär: Ordinär
Ytekonomi: Ganska dålig



kv Svinaherden, Öbo kollektiv Hus 8
3 RK: 69 m² + F 3 m²

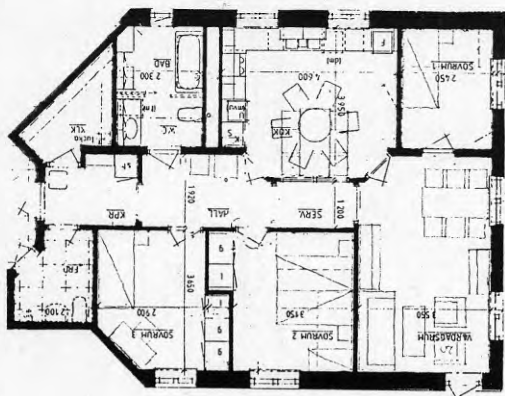
Ordinär

Grundl. användbarhet: Dålig
Mångsidighet-valfrihet: Begränsad
Tillgänglighet: Ordinär
Karaktär: Fin
Ytekonomi: Ganska bra

Lägenhetstyper

3,5 - 4 RK i gavel

Liksom treorna ligger de flesta 3,5 RK i gavel. Förutsättningar för genomblickar och fina rumssamband tillvaratas väl i Athena, Öbo Hus R och Finfast men så



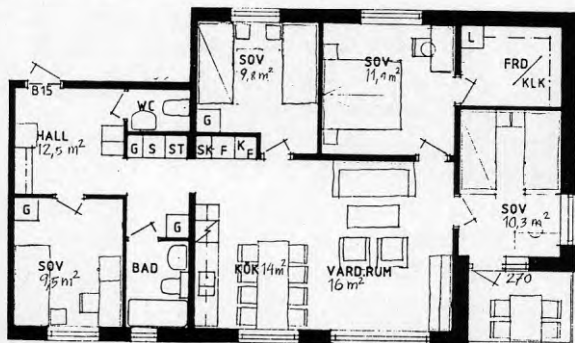
kv Oxkarlen
Athena, Hus A
3,5 RK: 106 m². 6.700 kr/mån, 760 kr/mån
Bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Mycket bra
Tillgänglighet: Bra
Karakter: Fin
Ytekonomi: Dålig

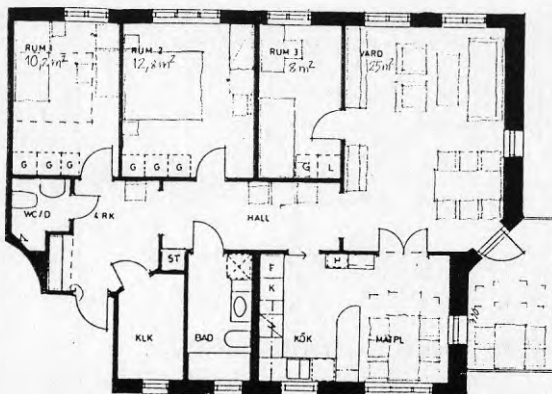


kv Oxkarlen
Öbo, Hus R
3,5 RK: 104 m². 6.500 kr/mån, 760 kr/m²
Ordinär

Grundl. användbarhet: Dålig
Mångsidighet-valfrihet: Ganska bra
Tillgänglighet: Ordinär
Karakter: Mycket fin
Ytekonomi: Ganska dålig



stora lägenheter får ganska långa korridorer. I Athena med entré mitt för gavelfönstret märks det mindre än i de andra två. I Öbo kollektiv kv Svinaherden och i Riksbyggen undviks korridorerna med vardagsrum som genomgångsrum, samtidigt som det minskar valfriheten i användningen. De projekten utnyttjar i mycket liten utsträckning gavelläget för genomsikt och utblickar.



kv Gårdsfogden,
Finfast, Hus U
3,5 RK: 107 m². 7.000 kr/mån, 790 kr/m²
Bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Bra
Tillgänglighet: Ganska bra
Karakter: Mycket fin
Ytekonomi: Dålig



kv Fodermarsken
Riksbyggen
4 RK: 104 m². 7.000 kr/mån, 810 kr/m²
Ordinär

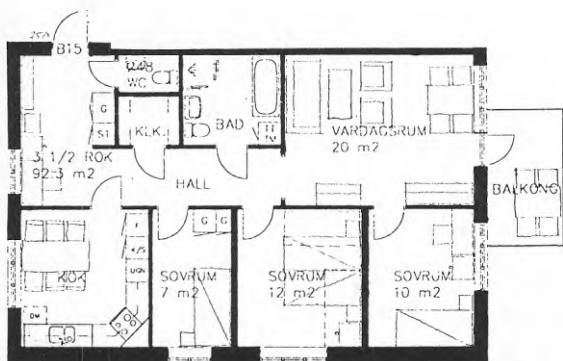
Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Ganska bra
Tillgänglighet: Ordinär
Karakter: Ordinär
Ytekonomi: Normal

kv Svinaherden, Öbo kollektiv Hus 8
4,5 RK: 99 m² + F 2 m²
Ordinär

Grundl. användbarhet: Mycket dålig
Mångsidighet-valfrihet: Begränsad
Tillgänglighet: Ordinär
Karakter: Fin
Ytekonomi: Ganska bra

Lägenhetstyper 3,5 Rum och Kök i gavel

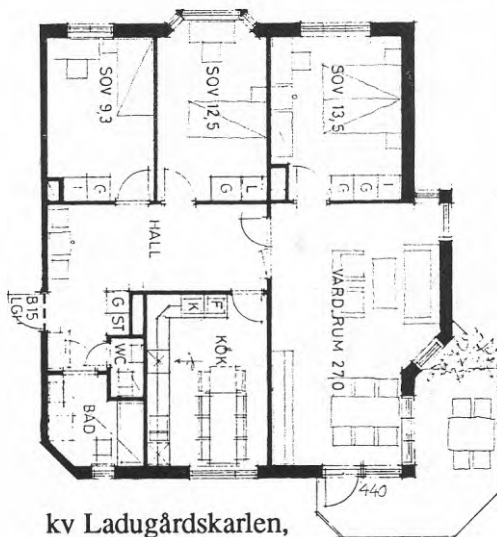
Gaveln i Riddartorget har utnyttjats för ett vackert gavelrum. Det djupa huset för med sig smala rum och genomgångsrum med begränsad användbarhet som följd, men också en förhållandevis välproportionerad hall. I Köpmännens loftgångshus får gavellägenheten ljus entré.



kv Gåsapigan,
Köpmännens Hus
3,5 RK: 92,5 m².
6.145 kr/mån, 800 kr/m²

Ordinär

Grundl. användbarhet: Dålig
Mångsidighet-valfrihet: Ganska bra
Tillgänglighet: Ganska bra
Karakter: Ganska fin
Ytekonomi: Normal



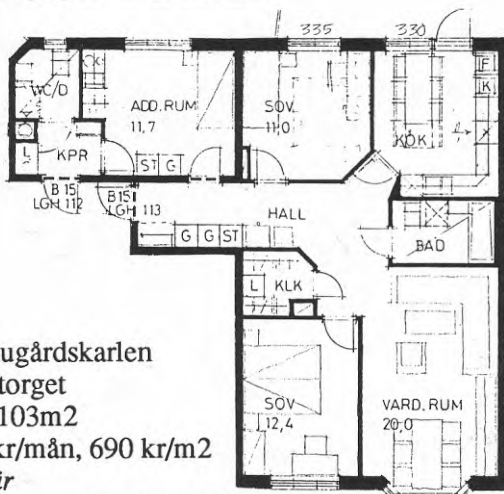
kv Ladugårdskarlen,
Riddartorget
3,5 RK: 110m²
6.340 kr/mån, 690 kr/m²

Ordinär

Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Bra
Tillgänglighet: Ordinär
Karakter: Fin
Ytekonomi: Dålig

Lägenhetstyper 3,5 - 4 Rum och Kök i lamell

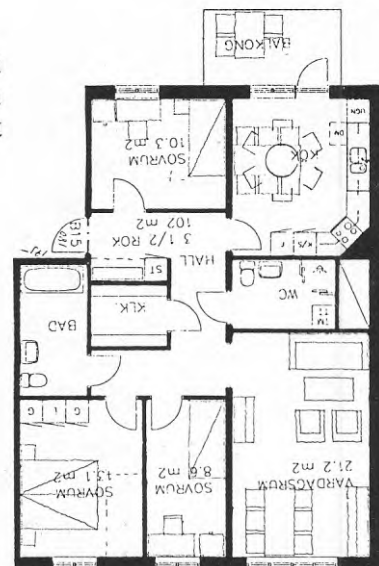
Vanliga lamellhuslägenheter förekommer som udda inslag i Riddartorget och Köpmännens Hus. Båda präglas av försök att inrymma lägenheter i ett hus som dimensionerats för annat. Med stort husdjup får lägenheterna dålig genomsikt och krångliga rumssamband.



kv Ladugårdskarlen
Riddartorget
4 RK: 103m²
5.930 kr/mån, 690 kr/m²

Ordinär

Grundl. användbarhet: Mycket dålig
Mångsidighet-valfrihet: Ganska bra
Tillgänglighet: Ordinär
Karakter: Ordinär
Ytekonomi: Normal



kv Gåsapigan,
Köpmännens Hus
3,5 RK: 102 m².
6.620 kr/mån, 780 kr/m²

Bristfällig

Grundl. användbarhet: Dålig
Mångsidighet-valfrihet: Ordinär
Tillgänglighet: Ganska bra
Karakter: Ordinär
Ytekonomi: Ganska dålig

Lägenhetstyper

2 Rum och Kök i hörn

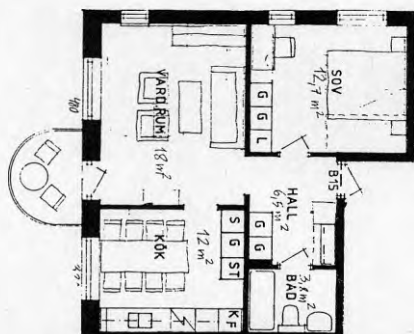
Hörläget är på många sätt idealiskt för 2 rum och kök med vardagsrum i hörn med kök och sovrum på vardera sidan. Man kan få både ytekonomiska, funktionella och vackra lösningar. Här finns en stilig och månsidigt an-



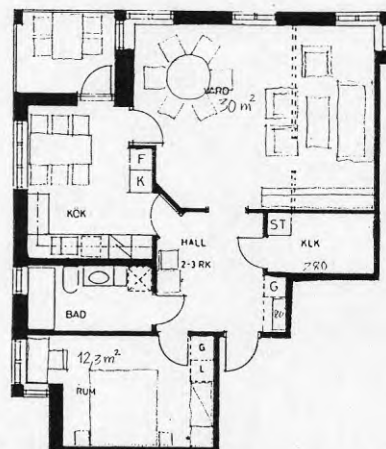
kv Oxkarlen
Öbo, Hus R
2 RK: 71 m². 4.700 kr/mån, 795 kr/m²
Ganska bra
Grundl. användbarhet: Vissa brister
Mångsidighet-valfrihet: Bra
Tillgänglighet : Ganska bra
Karaktär: Fin
Ytekonomi: Dålig



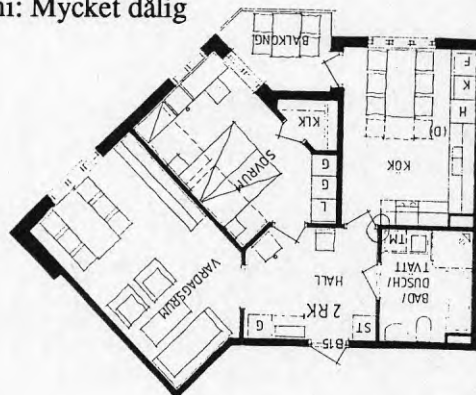
kv Mjolkdejan,
HSB, Hus 2:3
2 RK: 69 m². 4.900 kr/mån, 850 kr/m²
Undermålig
Grundl. användbarhet: Mycket dålig
Mångsidighet-valfrihet: Begränsad
Tillgänglighet: Ganska bra
Karaktär: Ordinär
Ytekonomi: Ganska dålig



vändbar lägenhet - Öbo Hus R. Och en ytsnål, men med begränsad användbarhet - Öbo kollektiv, Hus 8. Finfasts hörlägenhet är vacker och användbar men mycket stor, även beaktande möjligheten att avskilja ett rum. Riksbyggens hörlägenhet är halvhörn och saknar hörlägets fördelar i rumssmband och -former. HSBs tillknycklade nödlösning hör till de sämre i urvalet.



kv Gårdsfogden,
Finfast, Hus U
2 RK: 78,5 m². 5.300 kr/mån, 810 kr/m²
Ganska bra
Grundl. användbarhet: Enstaka brist
Mångsidighet-valfrihet: Mycket bra
Tillgänglighet: Ordinär
Karaktär: Fin
Ytekonomi: Mycket dålig



kv Fodermarsken
Riksbyggen
2 RK: 69 m². 5.000 kr/mån, 870 kr/m²
Bra
Grundl. användbarhet: Enstaka brist
Mångsidighet-valfrihet: Bra
Tillgänglighet : Ganska bra
Karaktär: Ganska fin
Ytekonomi: Ganska dålig

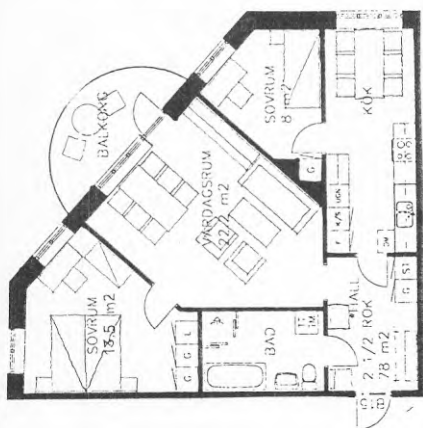
kv Svinaherden
Öbo Hus 8
2 RK: 56 m²
Bristfällig
Grundl. användbarhet: Mycket dålig
Mångsidighet-valfrihet: Begränsad
Tillgänglighet: Ordinär
Karaktär: Ganska fin
Ytekonomi: Ganska bra

Lägenhetstyper

2,5 - 3 Rum och Kök i hörn

Treor i hörn är svårare att lösa än tvåor och om man strävar efter symmetri blir lösningen lätt krystad. Köpmännens hömlägenhet är ett exempel på detta. Riddartorget har bättre lyckats tillvarata möjligheten till

vackert hörnrum, men hallen blir otymplig. Riksbyggens lösning utgår från tvåan, utan de särskilda kvaliteter som hörnlaget kan ge, med ett extra rum innanför vardagsrummet. Dessa lägenheter klarar dock normala areor i förhållande till rumsinnehållet, vilket annars är sällsynt i det studerade urvalet..



kv Gåsapigan,
Köpmännens Hus
2,5 RK: 78 m². 5.265 kr/mån, 810 kr/m²

Ordinär

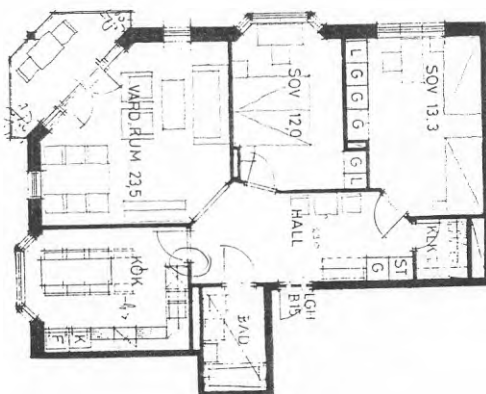
Grundl. användbarhet: Vissa brister

Mångsidighet-valfrihet: Ordinär

Tillgänglighet: Ordinär

Karaktär: Ordinär

Ytekonomi: Normal



kv Ladugårdskarlen

Riddartorget

3 RK: 84 m²

Ganska bra

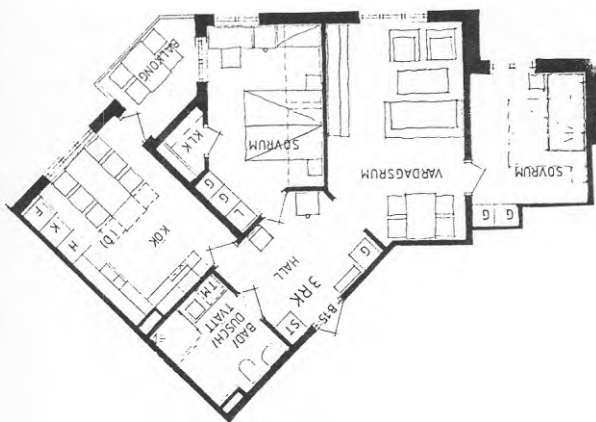
Grundl. användbarhet: Vissa brister

Mångsidighet-valfrihet: Ganska bra

Tillgänglighet: Ganska bra

Karaktär: Ganska fin

Ytekonomi: Normal



Fodermarsken

Riksbyggen

3 RK: 80 m². 5.600 kr/mån, 840 kr/m²

Ganska bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister

Mångsidighet-valfrihet: Bra

Tillgänglighet: Ganska bra

Karaktär: Ordinär

Ytekonomi: Normal

Egenskaper - många bra lägenheter

Vissa brister i användbarhet

Av de 30 studerade lägenheterna är det bara en som uppfyller alla anspråk på grundläggande användbarhet (Riksbyggen 2 RK) och en som bara har enstaka brist (Finfast 2 RK). Alla andra har minst ett par tre brister. De vanligaste gäller rumsavgränsningar (drygt 1/3 saknar vägg mellan entré och vardagsrum och/eller kök, bara en av 30 lägenheter har dörr mellan vardagsrum och entré), möblerbarhet i sovrummen (bara undantagsvis rymmer sovrummen 2 åtskilda sängar) och/eller utrustning i kök (t ex saknas avställningsbänk intill kylskåp i 2/3 av lägenheterna). Lägenheterna i 3 av de 8 husen - Athena Bostäder, Finfast och Riksbyggen - har bara dessa brister, liksom hälften av lägenheterna i Öbos Hus R, kv Oxtorget. I övriga projekt har de flesta lägenheterna dessutom andra brister som t ex för små rum (9 lgh), genomgångsrum (6), för knapp utrustning eller för snäva betjäningmått (15) mm. I Öbo Hus 8, kollektivhuset i kv Svinaherden, är vardagsrummet genomgångsrum till kök och sovrum i alla lägenheter som princip (små lägenhetsareor), medan bristerna i HSBs hömlägenheter, i Riddartorget och Köpmännens Hus verkar mer ogenomtänkta. Bara 2 lägenheter saknar balkong.

Mångsidighet - valfrihet

De flesta projekt och lägenheter - framför allt Athenas, Finfasts, Öbos och Riksbyggens - har egenskaper, utöver den grundläggande användbarheten, som ger de boende ökad möjlighet och frihet att anpassa bostaden efter egna behov. Det är i stor utsträckning traditionella egenskaper hos den goda bostaden som tagits till heder. Kök, vardagsrum och ett eller flera sovrum nås för det mesta oberoende av varandra direkt från entréhallen (23 lgh) och ofta finns dessutom extradörr mellan kök och vardagsrum (12). Det enda systematiska undantaget är Öbos kollektivhus där vardagsrummet är genomgångsrum till både kök och sovrum i alla lägenheter (se ovan). Ofta är ett eller flera sovrum breda (23 lgh, men begränsat möblerbara, se ovan) och ofta finns plats för byrå och stol i entréhallen (17 lgh). Däremot är det mer sällan som vardagsrummet har plats för hörnsoffa (7 lgh). Stor balkong som rymmer bord för fyra är också vanligt (25 lgh) liksom stora bostadskök - eller U-kök - med plats för extra stort eller runt bord (18 lgh). Förutom Öbos kollektivhus, där lägenheterna systematiskt erbjuder mer begränsad valfrihet, så skiljer Riddartorget och Köpmännens Hus (ej bostadsbygggherrar) samt även HSB ut sig från de övriga genom stora kvalitetsskillnader mellan lägenheterna i detta avseende. En nyhet som förekommer i de flesta projekt är utrustning för källsortering av sopor (6 av 8 projekt).

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Alla projekt utom Riddartorget har i de flesta av lägenheterna bättre tillgänglighet för rörelsehindrade än den miniminivå som anges i nybyggnadsföreskrifterna. Två av tre lägenheter har nära mellan kök och vardagsrum, 1 av 3 har nära mellan sovrum och badrum. De flesta har extra rymlighet i entré och sovrum och/eller kök och bad. Och i 23 av lägenheterna finns det eller går det att enkelt tillskapa utrymme intill toalettstolen. Extra utrustningsmängd finns också för det mesta i kök och/eller badrum som ökar möjligheterna att anpassa utrymmena för rörelsehindrade. Men å andra sidan har också de flesta trånga betjäningmått vid dörrar och/eller inredning. 9 lägenheter har ordinär tillgänglighet (minimnivå enligt nybyggnadsföreskrifter), 2 sämre och övriga 19 bättre. I Öbos kollektivhus är tillgängligheten genomgående ordinär. Athena har den bästa tillgängligheten, men också HSB har bra tillgänglighet.

Omsorg om karaktären

De flesta stora lägenheter är gavellägenheter och tvåorna ofta hömlägenheter. Det ger goda förutsättningar för dagsljus, genomsikt och utblickar, som tagits till vara i många fall. Hälften av lägenheterna har god genomsikt och utblickar åt tre håll. Över huvud taget bär lägenheterna spår av omsorg om rumsgestaltning och rumssamband. Högt i tak som hos Athena, stora vardagsrum som hos Finfast, gavelrum med fönster åt tre håll (Athena, och Öbo) hörnrum i de flesta lägenheter, extra dagsljus över köksbänk (Athena, Finfast, Öbo), fönster i badrum som regel utom i hömlägenheterna - allt detta ger de flesta lägenheter en tilltalande karaktär. De stora lägenheterna dock i mindre utsträckning än de medelstora. Undantagen ligger i Köpmännens Hus, Riddartorget och HSB - hömlägenheterna.

Dålig ytekonomi - stora lägenheter

Ett projekt - Öbo kollektivhus - har genomgående mycket små lägenhetsareor i förhållande till rumsinnehållet, men också försämrade användbarhet. Ett projekt - Finfast - har genomgående mycket stora lägenhetsareor, 20 % större än normalt. Några hamnar i närheten av normala areor men de flesta har förhållandevis stora areor, 10 - 15 % större än normalt för respektive rumsinnehåll. Vissa av de funktionella kvaliteterna - ökad rymlighet och utrustning - har medfört ökad area, men de stora areorna verkar också bero på en allmän inställning inför bostadsmässan.

Sammanfattning - Athena tillhör de bästa

Vissa brister i grundläggande användbarhet, flera kompletterande egenskaper för mångsidig användbarhet och valfrihet, ganska god tillgänglighet, fin karaktär och dålig ytekonomi - det är utmärkande för hälften av de projekt och lägenheter vi studerat. Athena-projektet tillhör dem och skiljer sig inte på något principiellt sätt från de övriga i denna grupp. Men lägenheterna i Athenas hus är de som mest konsekvent uppvisar de extra kvaliteter i användbarhet (tätt följt av Finfast) och tillgänglighet (tätt följt av HSB), som också finns i övriga projekt. När det gäller gestaltningen ligger lägenheter-

na i Athena-projektet, Öbo och Finfast mycket nära varandra. De projekt som mer tydligt skiljer ut sig från övriga är de två där byggherrarna inte är bostadsbyggare i första hand. Där har lägenheterna mer nyckfull utformning både vad gäller brister och fördelar, och skillnaderna i egenskaper mellan olika lägenheter är mycket stora. Där finns ingen urskiljbar princip för bostadskvalitet som hos bostadsbyggarna. Öbos kollektivhus skiljer också ut sig tydligt med en konsekvent genomförd princip om betoning av gemensamma utrymmen på bekostnad av den privata bostaden.

Lägenheterna på Ladugårdsängen

På följande sidor redovisas en sammanfattning av bedömningen av 30 lägenheter i urvalet.

kv Oxkarlen.

Athena . 2 RK. 69 m² + F 4 m².

4.900 kr/mån, 805 kr/m². Bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister

Dörr saknas hall -vardagsrum (går att sätt in). Begränsad möblerbarhet i sovrums (rymmer ej 2 sängar åtskilt, ej heller barnsäng). Trångt kök..

Mångsidighet- valfrihet: Bra

Alla rum nås direkt från entré/hall. Kontakt kök -vardagsrum genom extra dörr. Plats för hörnsoffa, plats för byrå och stol i hall, möjligt att avskilja bad från wc. Stor balkong vid vardagsrum. Förråd. Källsortering i köksbänk.

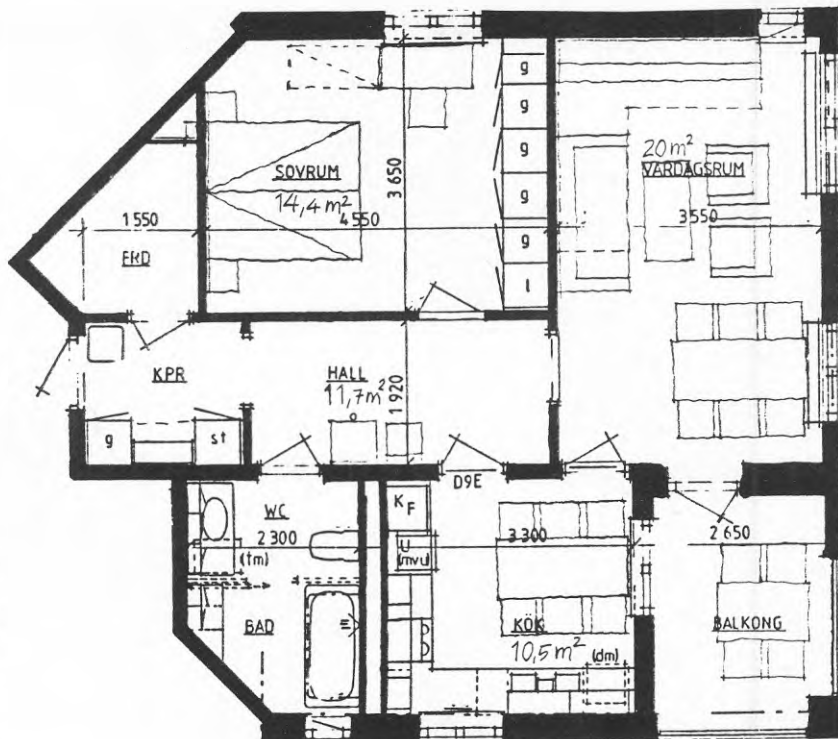
Tillgänglighet: Ganska bra

Nära kök vardagsrum, men trång passage. Ganska nära, rymlig passage sovrums -badrum. Rymlig entré (190 vid kapphylla), rymligt sovrums (360x450) samt badrum (svängrum efter byte/flyttning av utrustning, fritt utrymme vid toalett). Extra utrustning i kök, men trångt.

Karaktär: Fin

Extra rumshöjd (260). God genomsikt. Välformade rum. Kök i hörn med utblickar åt två håll, vardagsrum i gavel med utblick åt tre håll, liksom lägenheten. Kök-wardagsrum i motstående väderstreck (gata-gård). Fönster i badrum och vid köksbänk.

Ytekonomi: Ganska dålig (110 % x 62,5 m²)



kv Oxkarlen.

Öbo Hus R. 2 RK. 71,5 m².

4.800 kr/mån, 805 kr/m². Ganska bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister

Vägg saknas entré/hall -vardagsrum (går att sätta upp). Dörr saknas kök -entré/hall resp vardagsrum (kan sättas in). Begränsad möblerbarhet i sovrums och i vardagsrum.

Mångsidighet- valfrihet: Bra

Alla rum nås direkt från entré/hall. Kontakt kök -vardagsrum genom extra dörröppning (utan dörr, se ovan). Plats för runt matbord/stort bord i kök, byrå och stol i entré. Stor balkong vid kök. Källsortering i högskåp.

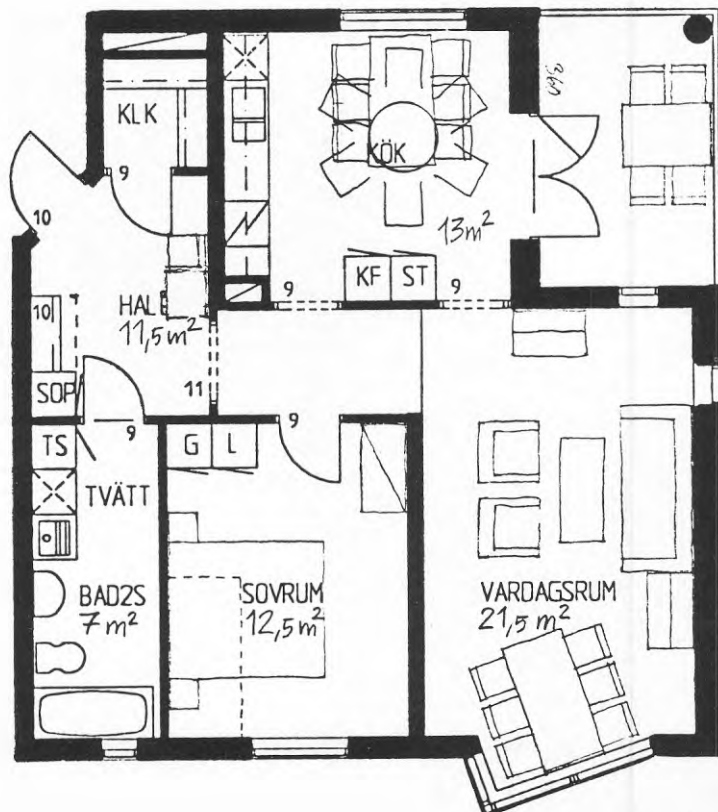
Tillgänglighet: Ganska bra

Nära kök - vardagsrum. Rymlig entré, kök och sovrums. Svängrum i badrum och möjligt fritt utrymme vid toalett (badkar tas bort).

Karaktär: Fin

God genomsikt, men inte från entrédörr. Välformade rum. Kök i hörn med fönster åt två håll och vardagsrum i gavel med fönster åt tre håll. Fönster i badrum. Utblickar åt tre håll, kök och vardagsrum i motstående väderstreck, gata - gård. Burspråk.

Ytekonomi: Dålig (114 % x 62,5 m²)



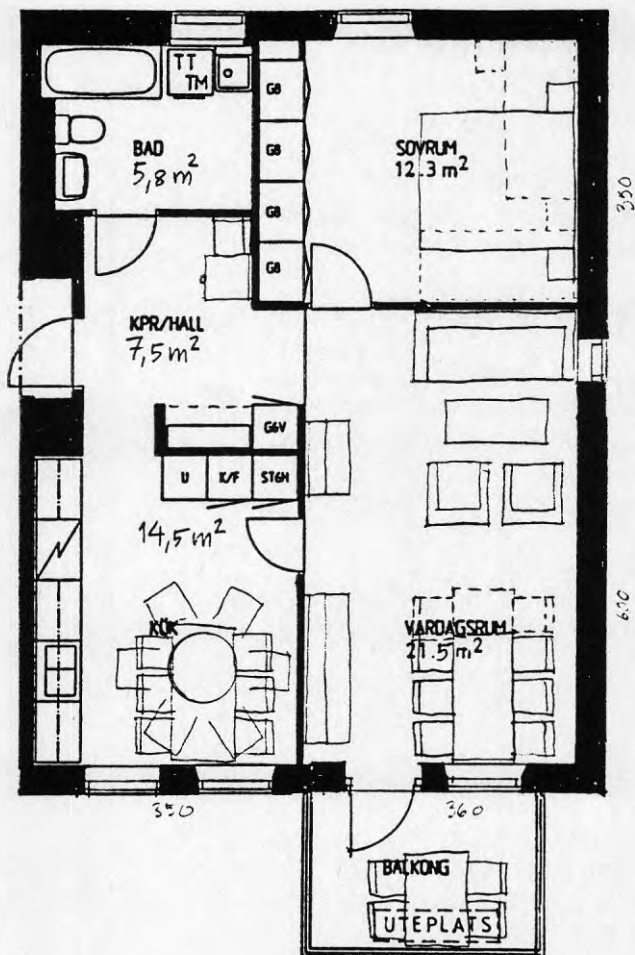
kv Mjölkejan.
HSB Hus 2:3. 2 RK. 66,5 m².
 4.700 kr/mån, 850 kr/m². Ordinär

Grundl. användbarhet: Vissa brister
 Vardagsrummet är genomgångsrum till sovrummet. Vägg saknas hall-varldagsrum resp kök (går att sätt upp). Begränsad möblerbarhet i sovrummet.

Mångsidighet- valfrihet: Ganska bra
 Kontakt kök - vardagsrum genom extra dörr. Plats för runt/stort matbord i kök och vardagsrum, plats för byrå och stol i hall. Stor balkong vid vardagsrum. Källsortering i köksbänk.

Tillgänglighet: Ganska bra
 Nära kök - vardagsrum. Rymlig entréhall, sovrum (360), kök och badrum (svängrum, fritt utrymme vid toalett om badkaret flyttas ut). Extra utrustning i kök.

Karaktär: Ganska fin
 Viss genomsikt. Lägenheten har utblick åt tre håll men gavelläget har inte utnyttjats för hörnrum med utblickar åt två håll, med undantag för ett tithål i vardagsrum. Fönster i badrum. Välformade rum
Ytekonomi: Ganska dålig (106 % x 62,5 m²)



kv Gåsapigan.
Köpmännens Hus. 2 RK. 68 m².

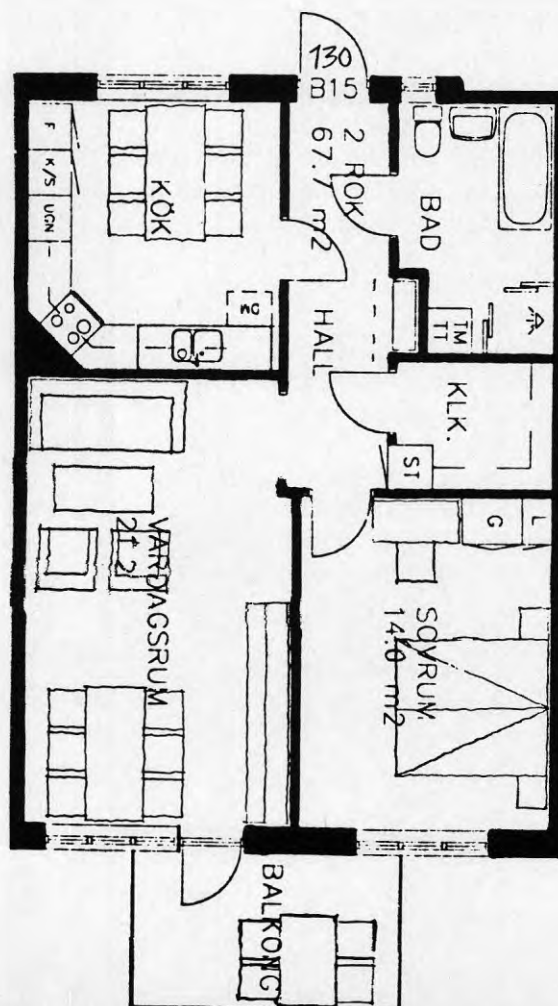
4.630 kr/mån, 820 kr/m². Ordinär

Grundl. användbarhet: Vissa brister
 Dörr saknas hall - vardagsrum (går att sätt in). Begränsad möblerbarhet i sovrum .

Mångsidighet- valfrihet: Ordinär
 Alla rum nås direkt från entré/hall. Stor balkong vid vardagsrum.

Tillgänglighet: Ganska bra
 Rymligt kök, sovrum och klädkammare. Svängrum i badrum, men inget utrymme in till toalett.

Karaktär: Ordinär
 Fönster i badrum. Kök och vardagsrum vid motstående fasader (gata - gård), men ingen genomsikt och kontakt mellan rummen.
Ytekonomi: Ganska dålig (108 % x 62,5 m²)



kv Gåsapigan.

Köpmännens Hus.

1,5 Rks. 48 m².

3.165 kr/mån, 790 kr/m². Undermålig

Grundl. användbarhet: Dålig

Lägenheten saknar dagsljusbelyst kokvrå och är således ej fullvärdig. Dörr saknas hall - vardagsrum (går att sätt in). Entrén är för smal (bara 100 cm mellan kappor och garderob). Trångt vid toalett. Ingen balkong.

Mångsidighet- valfrihet: Inskränkt

Inga extra kvaliteter som kompenserar bristerna i grundläggande användbarhet.

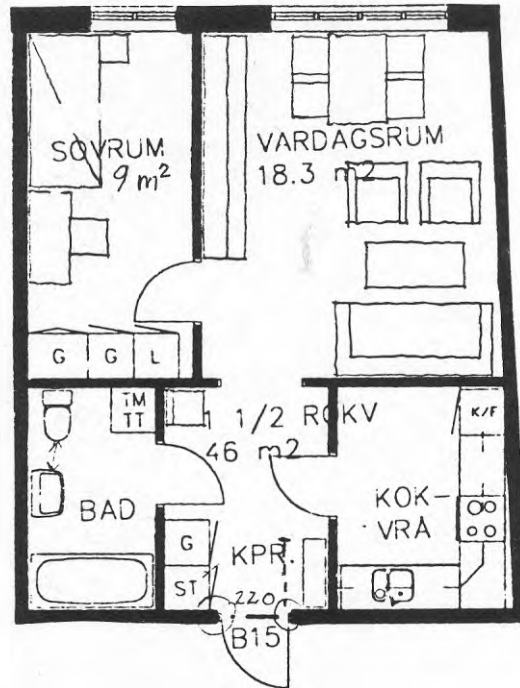
Tillgänglighet: Bristfällig

Trång entré, trångt vid toalettstol, trångt i sovrum.

Karaktär: Ordinär

Genomsikt från entré till fönster i vardagsrum. Osäker avvikelse från rät vinkel i rummen.

Ytekonomi: Ganska dålig (106 % x 45 m²)



Kv Ladugårdskarlen.

Riddarforget. 2 RK. 56 m².

3.880 kr/mån, 830 kr/m². Undermålig

Grundl. användbarhet: Mycket dålig

Vardagsrummet är genomgångsrum till både kök och sovrum. Dörrar saknas vardagsrum -entré resp kök (går att sätta in). Sovrum 11 m² har begränsad möblerbarhet, vardagsrummet 18 m² rymmer bara soffgrupp. Trångt och knappt utrustat kök.

Mångsidighet - valfrihet: Begränsad

Inga extra kvaliteter som kompenserar bristerna i grundläggande användbarhet.

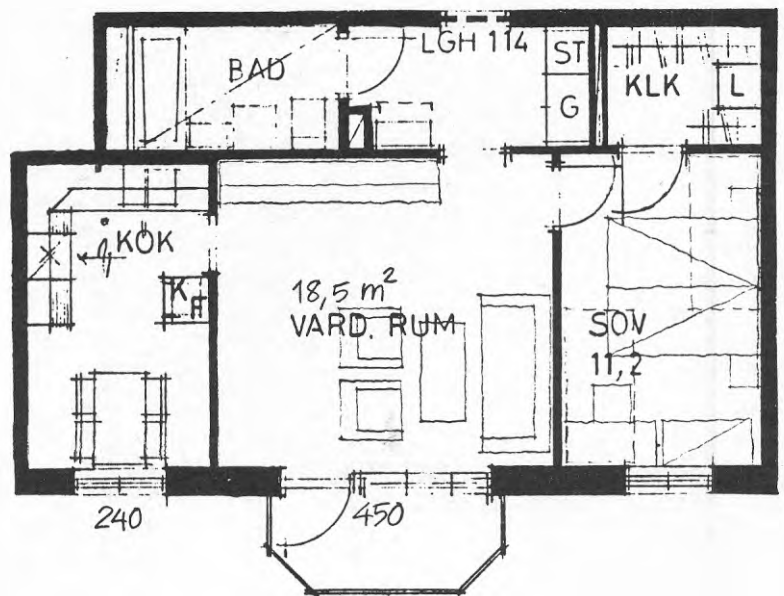
Tillgänglighet: Dålig

Nära kök - vardagsrum, men långt mellan sovrum och badrum. Trångt kök och sovrum. Trångt vid badrumsdörr. Men badrummet har svängrum och utrymme vid sidan av toalett.

Karaktär: Mindre bra

Lägenheten är enkelsidig och norrvänd och har begränsad genomsikt mellan rummen.

Ytekonomi: Ganska bra (88 % x 62,5 m²)



kv Oxkarlen

Athena. 2,5 RK. 81 m² + F 4,5

5.600 kr/mån, 790 kr/m². Bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister

Dörr saknas hall - vardagsrum (går att sätta in). Begränsad möblerbarhet i sovrum. Trångt kök.

Mångsidighet- valfrihet: Bra

Kök, vardagsrum och ett sovrum nås direkt från entré/hall. Kontakt kök - vardagsrum genom extra dörr. Plats för hörnsoffa, plats för byrå och stol i hall, möjligt att avskilja bad från wc. Stor uteplats på mark vid vardagsrum. Förråd där extra toalett/dusch kan inredas. Källsortering i köksbänk.

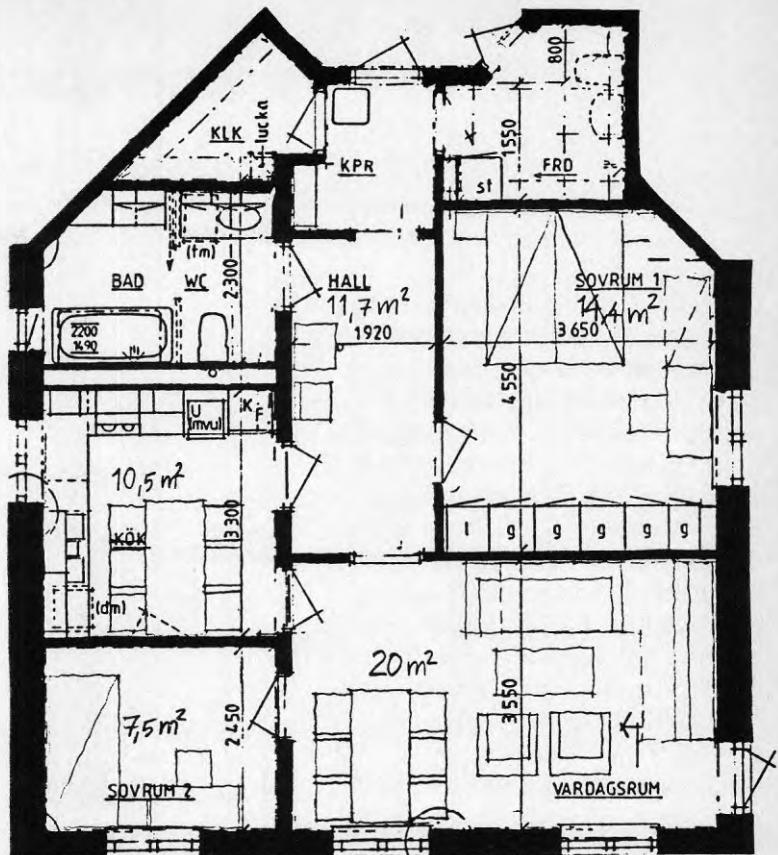
Tillgänglighet: Ganska bra

Nära kök - vardagsrum, men trång passage. Ganska nära och rymlig passage stort sovrum - badrum. Rymlig entré (190 vid kapphylla), ett sovrum (360x450) samt badrum (svängrum efter byte/flyttning av utrustning, fritt utrymme vid toalettstol). Extra utrustning i kök, men trångt. Rymlig kläd-kammare.

Karaktär: Fin

Extra rumshöjd (260). God genomsikt. Välformade rum. Vardagsrum i hörn med utblick åt två håll. Lägenheten har utblick åt tre håll. Kök- vardagsrum i motstående väderstreck (gata-gård). Fönster i badrum

Ytekonomi: Ganska dålig (109 % x 75 m²)



Kv Oxkarlen.

Öbo Hus R. 2,5 RK. 84 m².

5.500 kr/mån, 785 kr/m². Ganska bra

Grundl. användbarhet: Dålig

Vägg saknas kök - passage till vardagsrum (går att sätta upp). Dörrar saknas till kök och vardagsrum (går att sätta in). Trång köksarbetsdel (230). Trångt mellan spis och disk. Begränsad möblerbarhet i stort sovrum. Få garderober.

Mångsidighet- valfrihet: Bra

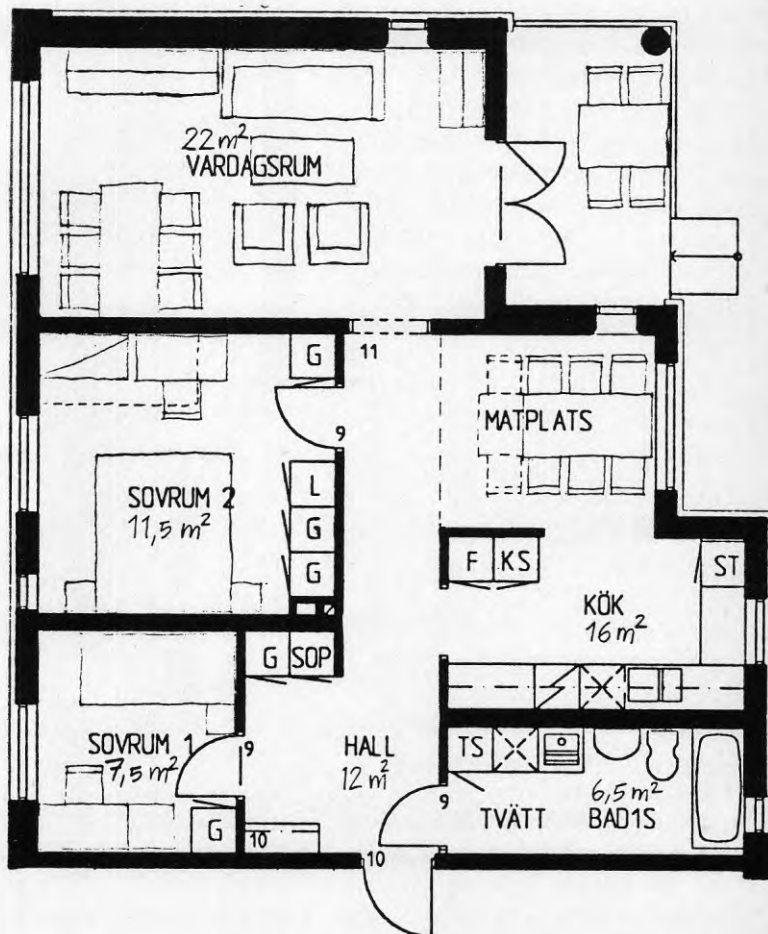
Alla rum nås direkt från entré/hall (oberoendet inskränks av att vägg saknas mot matplats). Köket rymmer stort matbord, eller kan avskiljas. Stor balkong vid vardagsrum kan glasas in. Källsortering i högskåp i entré.

Tillgänglighet: Ordinär

Nära kök - vardagsrum, men långt mellan rymligt sovrum och badrum. Rymlig entré och sovrum. Svängrum i badrum och möjligt utrymme intill toalett (badkar tas bort). Extra köksinredning (men också brister, se ovan).

Karaktär: Mycket fin

Ljus och luftig köksmatplats. Ganska god genomsikt. Välformade rum. Kök i hörn



med fönster åt två håll och vardagsrum i gavel med fönster åt tre håll, liksom lägenheten. Fönster i bad-

rum samt över köksbänk. Burspråk
Ytekonomi: Ganska dålig (112 % x 75 m²)

kv Oxkarlen

Athena.

3 RK. 94 m² + F 4

6.150kr/mån, 750 kr/m².

Mycket bra

Grundl. användbarhet:

Vissa brister

Dörr saknas hall - vardagsrum (går att sätt in). Begränsad möblerbarhet i sovrummen. Kort kapphylla.

Mångsidighet-valfrihet: Mycket bra
Alla rum nås direkt från entré/hall. Kontakt kök - vardagsrum genom extra dörr. Plats för hörnsoffa, plats för byrå och stol i hall. Båda sovrummen rymmer parsäng. Rymligt kök med plats för runt bord/stort bord. Möjligt att avskilja bad från wc. Stor balkong vid vardagsrum. Förråd där extra toalett/dusch kan inredas. Källsortering i köksbänk.

Tillgänglighet: Bra

Nära kök - vardagsrum. Ganska kort rymlig passage sovrum - bad-rum. Rymlig entré (190 vid kapphylla), ett rymligt sovrum (360 x 310) samt badrum (svängrum efter byte/flyttning av utrustning, fritt utrymme vid toalett). Extra utrustning i kök. Rymlig klädkammare.

Karaktär: Mycket fin

Extra rumshöjd (260). God genomsikt. Välformade rum. Kök med utblick åt två håll, vardagsrum åt tre, liksom lägenheten. Kök-var-dagsrum i motstående väderstreck (gata-gård). Fönster vid köksbänk och i badrum.

Ytekonomi: Dålig

(117 % x 80 m²)

kv Gårdsfogden.

Finfast Hus V.

3 RK. 97 m².

6.300 kr/mån, 775 kr/m².

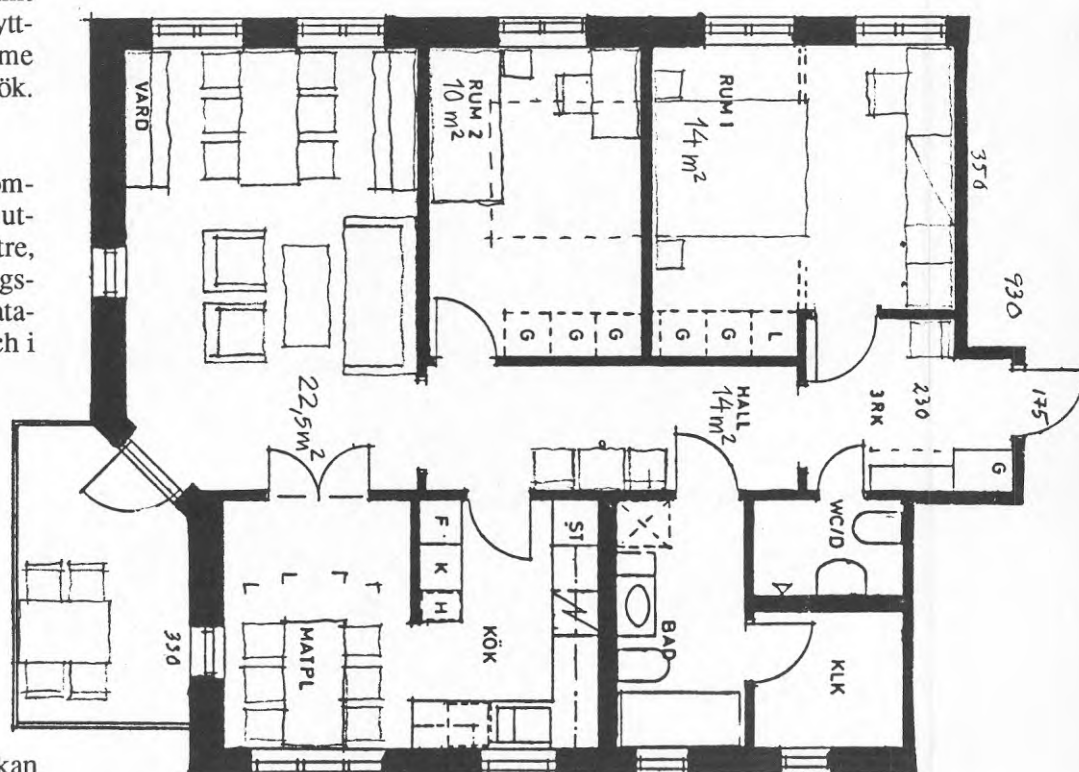
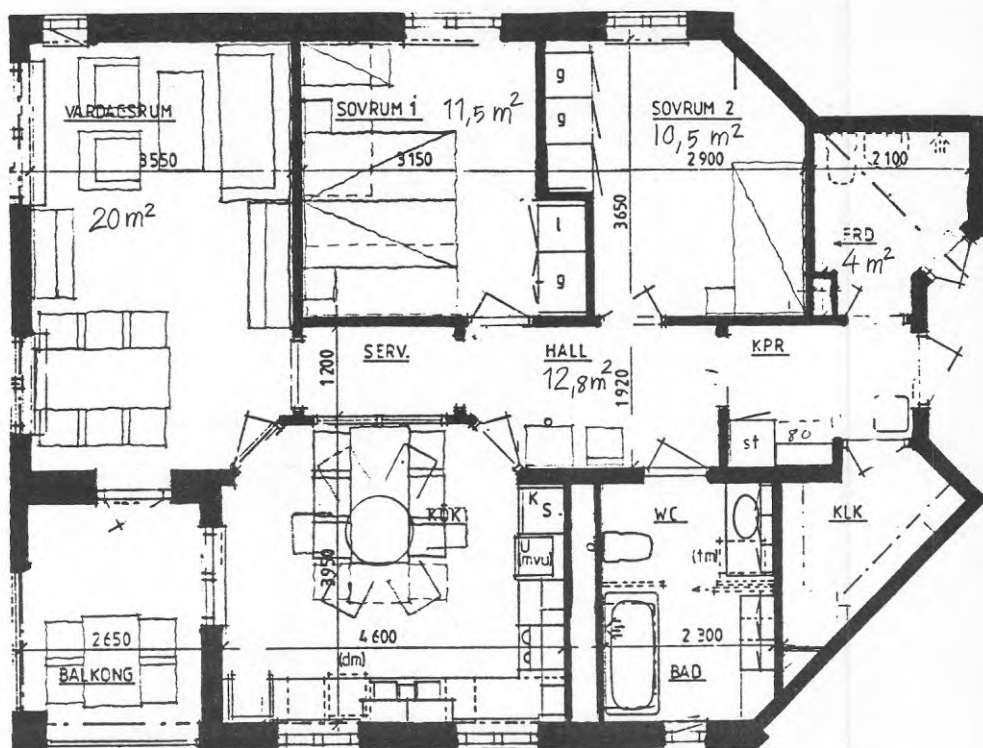
Bra

Grundl. användbarhet:

Vissa brister

Dörr saknas entré - vardagsrum (kan sättas in). Sovrummen rymmer ej två sängar åtskilt.

Mångsidighet-valfrihet: Mycket bra
Stort sovrum kan delas (dock ingen förberedd öppning). Matplats kan avskiljas från köksarbetsplats. Alla rum nås direkt från entrén. Kontakt kök - vardagsrum genom extra dörr. Entrén rymmer byrå och stol, båda sovrummen rymmer parsäng, kök rymmer stort matbord, 8 personer.



Extra duschrut. Stor balkong vid kök. Källsortering i köksbänk.

Tillgänglighet: Ganska bra

Nära kök - vardagsrum. Rymlig entré och sovrum. Svängrum i badrum efter byte/flyttning av handfat, fritt utrymme vid toalett om badkar tas bort, men trångt vid dörr. Rymlig klädkammare. Extra utrustningsmängd i kök, men

trångt vid dörr.

Karaktär: Mycket fin

Ljust och luftigt vardagsrum (22,5 m²). God genomsikt. Fönster vid köksbänk, i badrum och klädkammare. Hörnrut, gavelrut. Utblickar åt tre håll. Kök och vardagsrum i motstående väderstreck.

Ytekonomi: Mkt dålig (122 % x 80 m²)

kv Mjölkejean.

HSB Hus 2:3. 3 RK. 89,5 m².

6.100 kr/mån, 820 kr/m². Ganska bra

Grundl. användbarhet: Dålig

Vägg saknas hall - vardagsrum resp kök (går att sätt upp). Litet vardagsrum (16,5 m²), begränsad möblerbarhet. Få garderobser.

Mångsidighet- valfrihet: Bra

Alla rum nås direkt från entré/hall. Kontakt kök - vardagsrum genom extra dörr. Båda sovrummen rymmen parsäng. Plats för runt/stort matbord i kök, plats för byrå och stol i entré och extra arbetsplatser i hall. Stor balkong vid vardagsrum. Källsortering i köksbänk.

Tillgänglighet: Bra

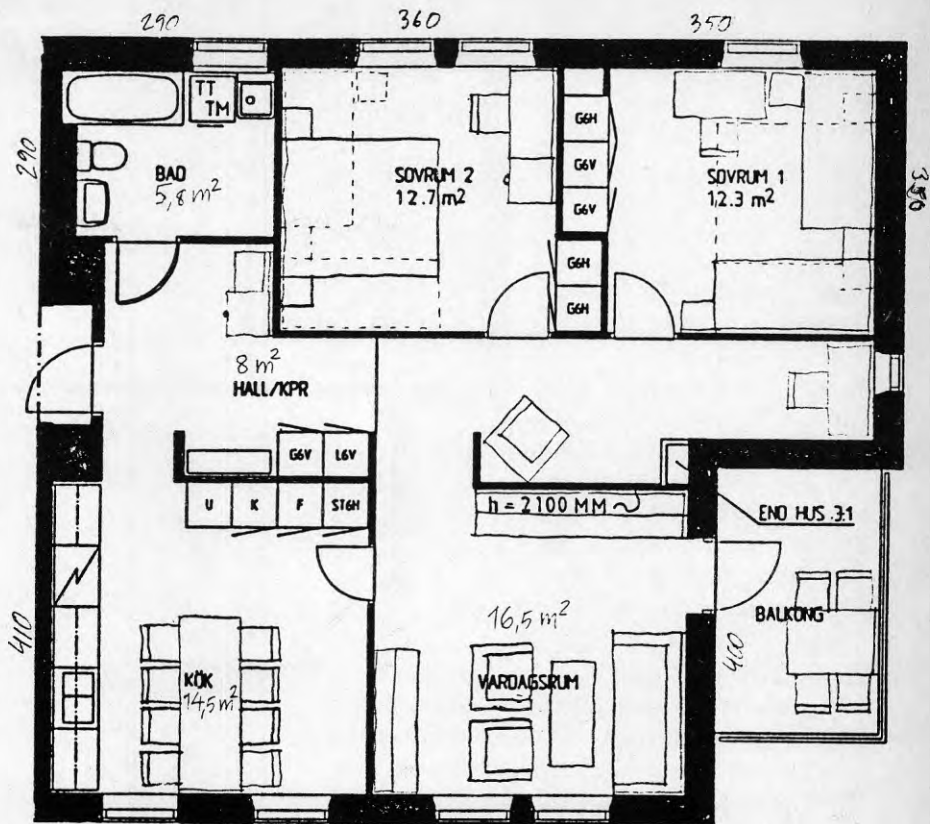
Nära kök - vardagsrum. Rymlig entré/hall, två sovrum (360), kök samt badrum (sväng-rum, fritt utrymme vid toalettstol om badkaret flyttas ut). Extra utrustning i kök.

Karaktär: Fin

Viss genomsikt. Lägenheten har utblick åt tre håll men gavelläget har inte utnyttjats för hörnrum. Fönster i badrum och hall.

Ytekonomi:

Ganska dålig (112% x80 m²)



ky Svinaherden.

Öbo Hus 8. 3 RK. 69 m² + F 3

Ordinär

Grundl. användbarhet: Dålig

Vardagsrum är genomgångsrum till kök, som är genomgångsrum till sovrum. Vägg saknas hall - vardagsrum - kök (går att bygga upp). Begränsad möblerbarhet i föräldrasovrum och vardagsrum. Städskåp i sovrum.

Mångsidighet- valfrihet: Begränsad

Stor balkong vid vardagsrum. Förråd. Källsortering i köksbänk. Stora brister i grundläggande användbarhet begränsar valfriheten.

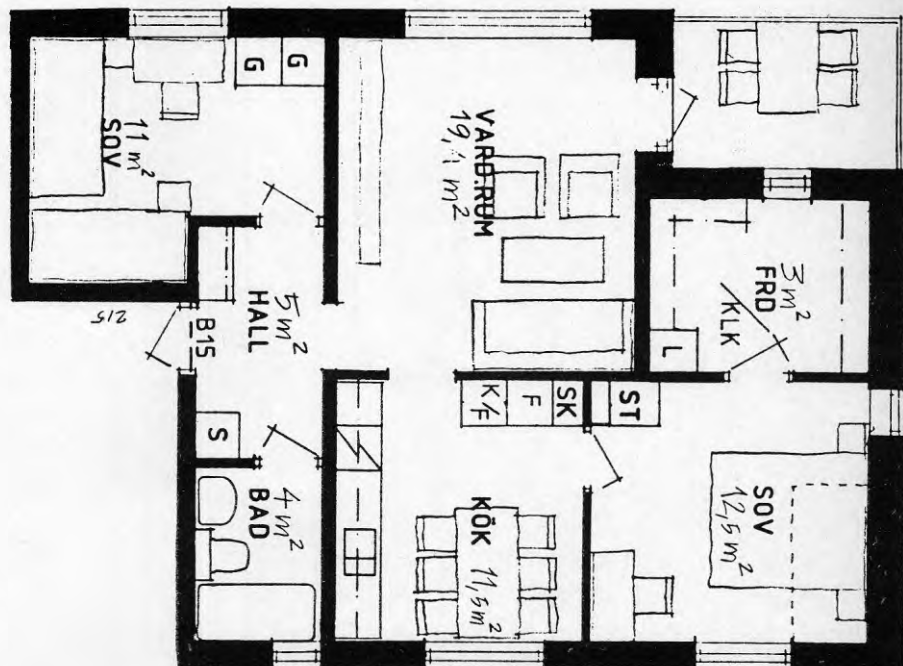
Tillgänglighet: Ordinär

Nära kök - vardagsrum, men långt rymligt sovrum - badrum. Litet badrum men möjligt fritt utrymme vid toalett (flytta ut badkar). Rymligt sovrum (350x370).

Karaktär: Fin

Viss genomsikt. Välformade rum, hörnrum. Fönster i badrum och förråd/klädkammare. Utblick åt tre håll. Kök och vardagsrum vid motstående fasader (gata-gård).

Ytekonomi: Ganska bra (86 % x 80 m²)



kv Fodermarsken.

Riksbyggen. 3 RK. 90 m².

6.000 kr/mån, 800 kr/m².

Ordinär

Grundl. användbarhet:

Vissa brister

Vägg saknas entré vardagsrum. Föräldrasovrum rymmer ej två sängar åtskilt.

Mångsidighet - valfrihet: Bra

Kök, vardagsrum och ett sovrum nås direkt från entrén. Köket rymmer stort matbord, 8 personer. Extra duschrum. Stor balkong vid vardagsrum. Källsortering i köksbänk. Klädskammare förutom garderob i sovrum och entré.

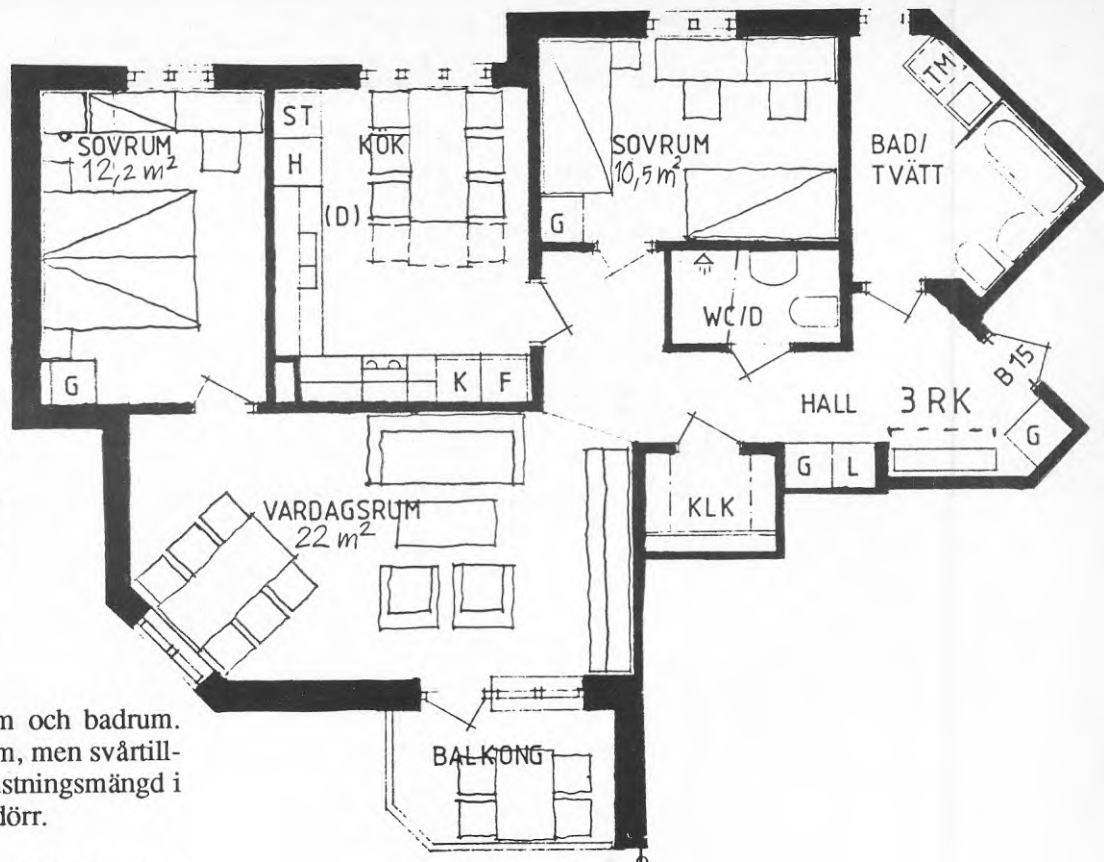
Tillgänglighet: Ordinär

Långt mellan rymligt sovrum och badrum. Rymlig entré, kök och badrum, men svårtillgänglig toalettstol. Extra utrustningsmängd i bad och kök, men trångt vid dörr.

Karaktär: Ordinär

Ljust och luftigt vardagsrum (22 m²), men dålig genomsikt mellan rummen. Oförlig och mörk entré/hall. Fönster i badrum. Utblickar åt tre håll, kök och vardagsrum motstående (gata -gård), ett hörrum.

Ytekonomi: Ganska dålig (112,5 % x 80 m²)



kv Oxkarlen
Athena 3,5 RK. 106 m².
 6.700 kr/mån, 760 kr/m².
 Bra

Grundl. användbarhet:

Vissa brister

Dörr saknas hall - vardagsrum (går att sätt in.) Begränsad möblerbarhet i de stora sovrummen. Kort kapphylla.

Mångsidighet- valfrihet:

Mycket bra

Kök, vardagsrum och två sovrum nås direkt från entré/hall. Kontakt kök - vardagsrum genom extra dörr. Plats för hörnsoffa, plats för byrå och stol i hall. Två sovrum rymmer parsäng. Plats för runt bord/stort bord i kök. Möjligt att avskilja bad. Plats för dusch i extra wc. Stor uteplats vid vardagsrum. Källsortering i köksbänk.

Tillgänglighet: Bra

Nära kök - vardagsrum. Ganska nära och rymlig passage två sovrum - badrum. Rymlig entré (190 vid kapphylla), ett sovrum (360x310), kök samt badrum (svängrum efter byte/flyttning av utrustning, fritt utrymme vid toalett). Extra utrustning i kök.

Karaktär: Fin

Extra rumshöjd (260). God genomsikt. Välformade rum. Vardagsrum i hörn med utblick åt två håll. Lägenheten har utblick åt tre håll. Kök-vardagsrum i motstående väderstreck (gata-gård). Fönster i badrum.

Ytekonomi: Dålig

(114 % x 92,5 m²)

kv Oxkarlen.
Öbo Hus R.
3,5 RK. 104 m².

6.500 kr/mån, 760 kr/m².
 Ordinär

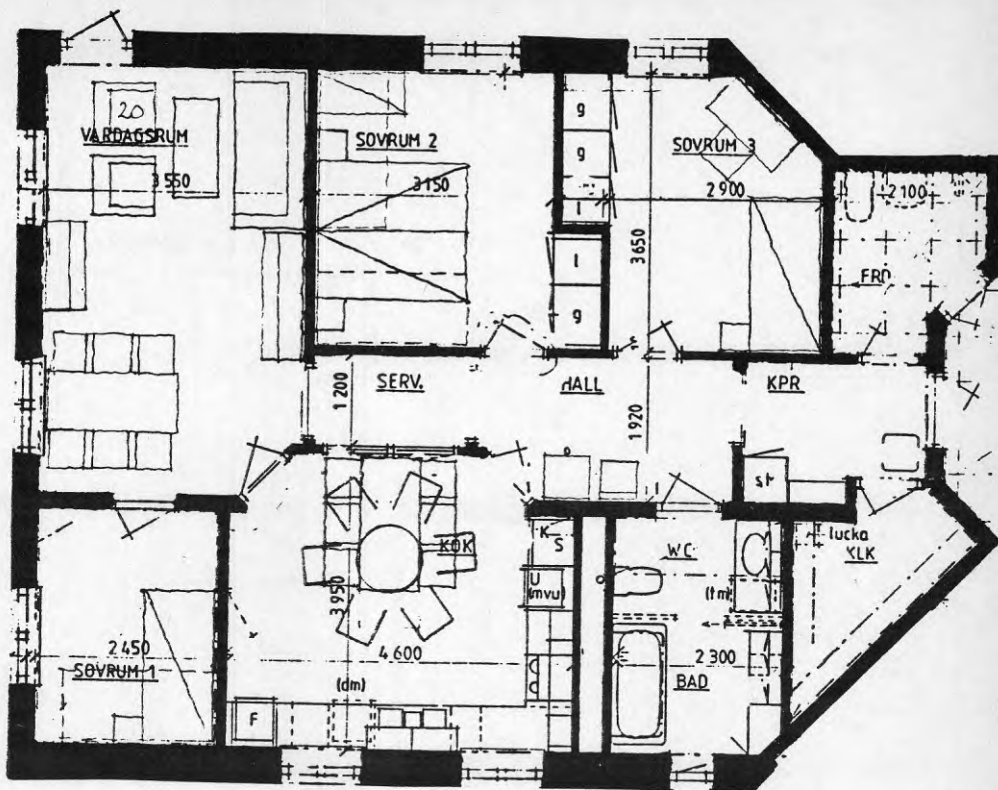
Grundl. användbarhet: Dålig

Vägg saknas kök - passage till vardagsrum (går att sätta upp). Dörrar saknas till kök och vardagsrum (går att sätta in). Trång köksarbetsdel (230), trångt mellan spis och disk. Begränsad möblerbarhet i sovrum.

Mångsidighet- valfrihet:

Ganska bra

Alla rum nås direkt från entré/hall (oberoendet inskränks av att vägg saknas mot matplats). Entrén rym-



mer byrå och stol. Köket rymmer stort matbord eller kan avskiljas. Stor balkong vid vardagsrum kan glasas in. Källsortering i högskåp i hall.

Tillgänglighet: Ordinär

Nära kök - vardagsrum, men långt mellan rymligt sovrum och badrum. Rymlig entré och ett sovrum. Svängrum i badrum och möjligt utrymme intill toalett (badkar tas bort). Extra köksinredning (men också brister, se

ovan).

Karaktär: Mycket fin

Ljus och luftig köksmatplats. Ganska god genomsikt. Välformade rum (utom lång korridor), kök med fönster åt två håll och vardagsrum åt tre, som lägenheten. Fönster i badrum, klädskåp och över köksbänk. Burspråk.

Ytekonomi: Ganska dålig

(112 % x 92,5 m²)

kv Fodermarsken.

Riksbyggen.

4 RK. 104 m².

7.000 kr/mån, 810 kr/m²

Ordinär

Grundl. användbarhet:

Vissa brister

Vägg saknas entré - vardagsrum. Två sovrum rymmer ej två sängar åtskilt.

Mångsidighet -valfrihet:

Ganska bra

Kök, vardagsrum och två sovrum nås direkt från entrén. Två sovrum rymmer parsäng. Dusch i extratoalett.

Stor balkong vid vardagsrum. Källsortering i köksbänk. Klädskammare förutom garderober i sovrum och entré.

Tillgänglighet: Ordinär

Rymlig entré, kök och badrum, men svårtillgänglig toalettstol och trångt vid dörr. Extra utrustningsmängd i bad och kök men trångt vid dörr. Rymlig klädskammare.

Karaktär: Ordinär

Ljust och luftigt vardagsrum (22 m²), men dålig genomsikt mellan rummen. Oformlig entré/hall. Fönster i badrum. Utblickar åt tre håll, kök och vardagsrum motstående (gata -gård), ett hörrum.

Ytekonomi: Normal

(104 % x 100m²)

kv Gårdsfogden

Finfast Hus V. 3,5

4 RK 107m².

7.000 kr/mån, 785 kr/m².

Bra

Grundl. användbarhet:

Vissa brister

Dörr saknas entré - vardagsrum (kan sättas in). De stora sovrummen rymmer ej två sängar åtskilt. För kort arbetsbänk mellan spis och disk.

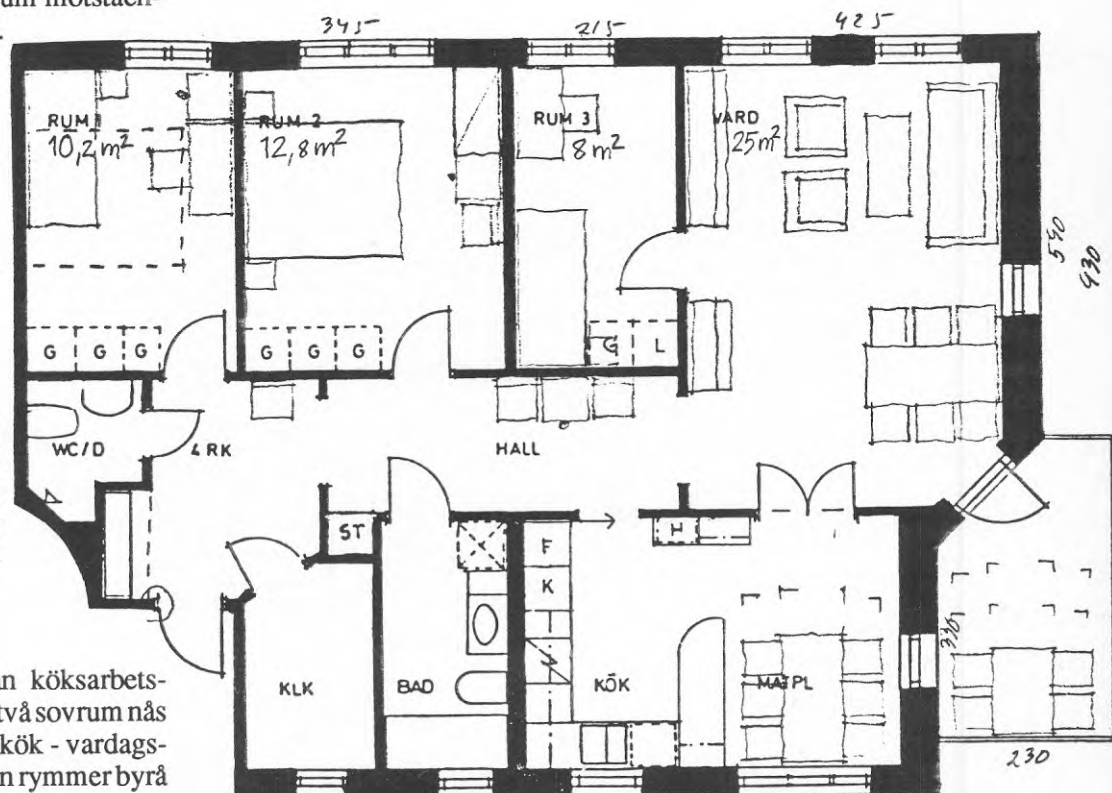
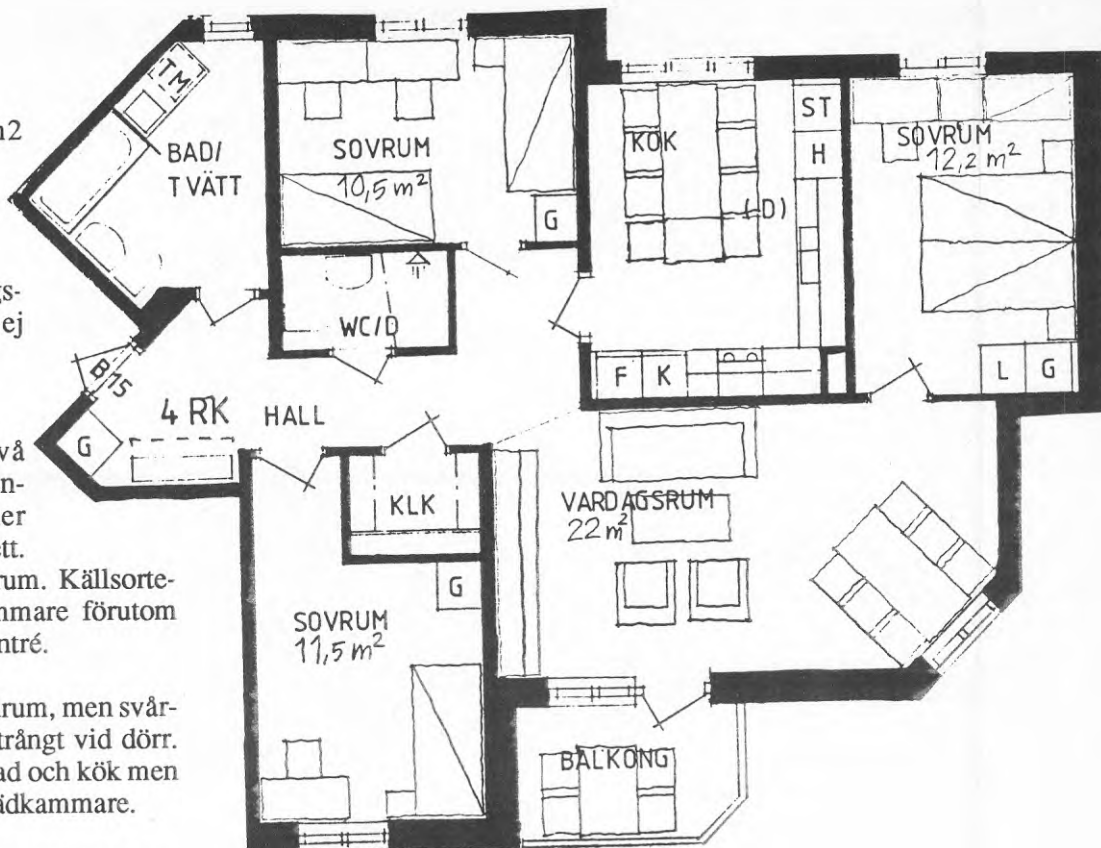
Mångsidighet - valfrihet:

Bra

Matplats kan avskiljas från köksarbetsplats. Kök, vardagsrum och två sovrum nås direkt från entrén. Kontakt kök - vardagsrum genom extra dörr. Entrén rymmer byrå och stol, två sovrum rymmer parsäng, kök rymmer stort matbord. Dusch i extra wc.

Tillgänglighet: Ganska bra

Nära kök - vardagsrum samt rymligt sovrum - badrum. Rymlig entré, men trångt



vid dörrhandtag. Svängrum i badrum efter byte/flyttning av handfat, fritt utrymme vid toalett om badkar tas bort, men trångt vid dörr. Rymlig klädskammare.

Karaktär: Mycket fin

Ljust och luftigt vardagsrum (25 m²). Viss genomsikt. Fönster vid köksbänk, i badrum och klädskammare. Hörrum, gavelrum. Utblickar åt tre håll. Kök- vardagsrum motstående.

Ytekonomi: Dålig (115 % x 92,5 m²)

Kv Ladugårdskarlen.
Riddartorget.
3,5 RK. 110 m².
6.340 kr/mån, 690 kr/m².
Ordinär

Grundl. användbarhet:

Vissa brister

OBS! En lägenhet som har dörrar till alla rum! Trångt vid kapphylla (150). Begränsad möblerbarhet i de stora sovrummen, inget av dem rymmer en säng längs vägg vid hörn, än mindre två sängar åtskilt.

Mångsidighet-valfrihet: Bra
Kök, vardagsrum och två sovrum nås direkt från entré. Alla sovrum rymmer parsäng. Entrén rymmer byrå och stol, köket rymmer stort matbord. Stor balkong.

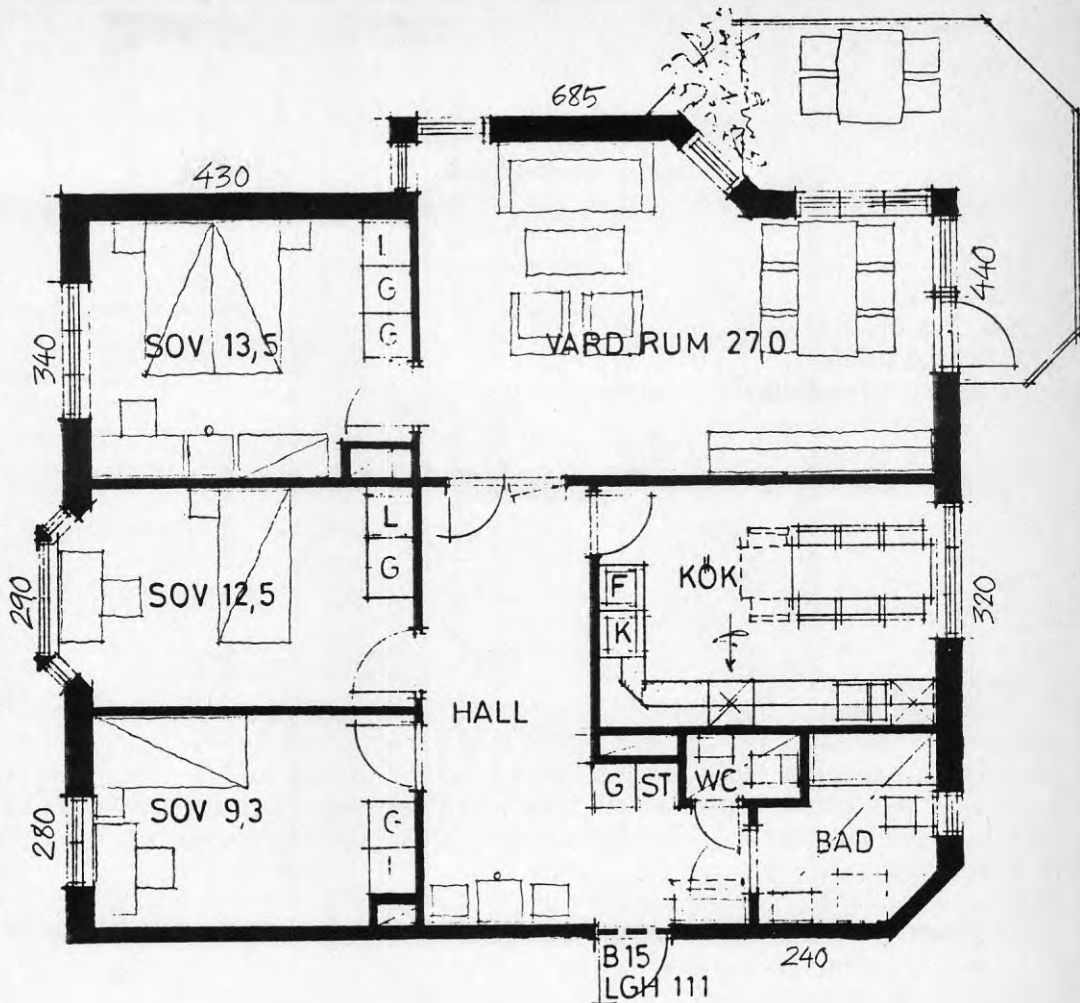
Tillgänglighet: Ordinär

Långt mellan rymligt sovrum och badrum. Svängrum i badrum och utrymme vid sidan av toalett. Extra utrustning i kök. Trångt vid kapphylla.

Karaktär: Fin

Ljust och luftigt vardagsrum (27 m²). Viss genomsikt. Vällformade rum. Fönster i badrum. Hörnrum och bur-språk. Utblickar åt tre håll.

Ytekonomi: Dålig
(119 % x 92,5 m²)



ky Svinaherden.

Obo Hus 8 4,5 RK. 99 m² + F 2

Ordinär



Grundl. användbarhet: Mycket dålig

Kök är genomgångsrum till vardagsrum, som är genomgångsrum till tre sovrum. Vägg saknas hall - vardagsrum - kök (går att bygga upp). Begränsad möblerbarhet i föräldrasovrum och andrasovrum). Litet vardagsrum (16 m²) rymmer ej matbord.

Mångsidighet- valfrihet: Begränsad

Stor balkong, men vid sovrum. Förråd. Källsortering i köksbänk. Stora brister i grundläggande användbarhet inskränker valfriheten.

Tillgänglighet: Ordinär

Nära kök - vardagsrum, men långt mellan de flesta sovrummen och badrummet. Litet badrum men möjligt fritt utrymme vid toalett (flytta ut badkar). Två rymliga sovrum (minst 300 cm breda). Rymlig entré.

Karaktär: Fin

Stort luftigt allrum. Viss genomsikt. Bara ett hörnrum. Fönster i badrum. Utblick åt tre håll.

Ytekonomi: Ganska bra (90% x110 m²)

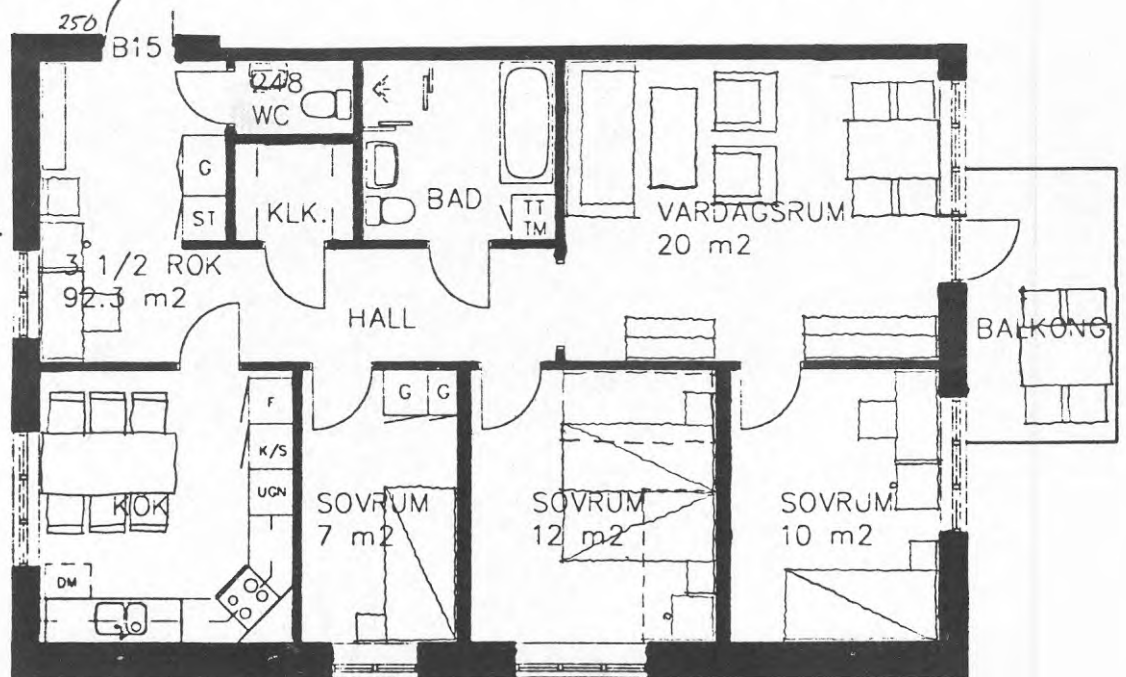
kv Gåsapigan.

Köpmännens Hus.

3,5 RK. 92,5 m².

6.145 kr/mån, 800 kr/m².

Ordinär



Grundl. användbarhet: Dålig

Dörr saknas hall - vardagsrum (går att sätt in). Begränsad möblerbarhet: inget stort sovrum rymmer två sängar åtskilt. I lilla sovrummet hamnar sängen under fönster. Långt mellan sovrum och klädförvaring.

Mångsidighet- valfrihet: Ganska bra

Kök, vardagsrum och två sovrum nås direkt från entré/hall. Två sovrum rymmer parsäng. Entrén rymmer byrå, stol och skrivbord. Stor balkong vid vardagsrum. Brister i

grundläggande användbarhet inskränker valfrihet.

Tillgänglighet: Ganska bra

Rymligt kök, entré, ett sovrum och klädkammare. Svängrum i badrum, men inget utrymme intill toalettstol.

Karaktär: Ganska fin

Fönster i entréhall. Kök och vardagsrum vid motstående fasader (gata - gård). Utblickar åt tre håll.

Ytekonomi: Normal (100 % x92,5 m²)

Kv Ladugårdskarlen.
Riddartorget.
4 RK. 103m².

Ordinär

Grundl. användbarhet:

Dålig

Vägg saknas entré/hall - vardagsrum. Inget av sovrummen rymmer två sängar åtskilt. Kort kapphylla.

Mångsidighet -valfrihet:

Ganska bra

Alla rum nås direkt från entré, men oberoendet begränsas av att vardagsrummet inte går att stänga till. Egen ingång, pentry och duschrum till ett av sovrummen. Plats för parsäng i två sovrum och hörnssoffa i vardagsrum.

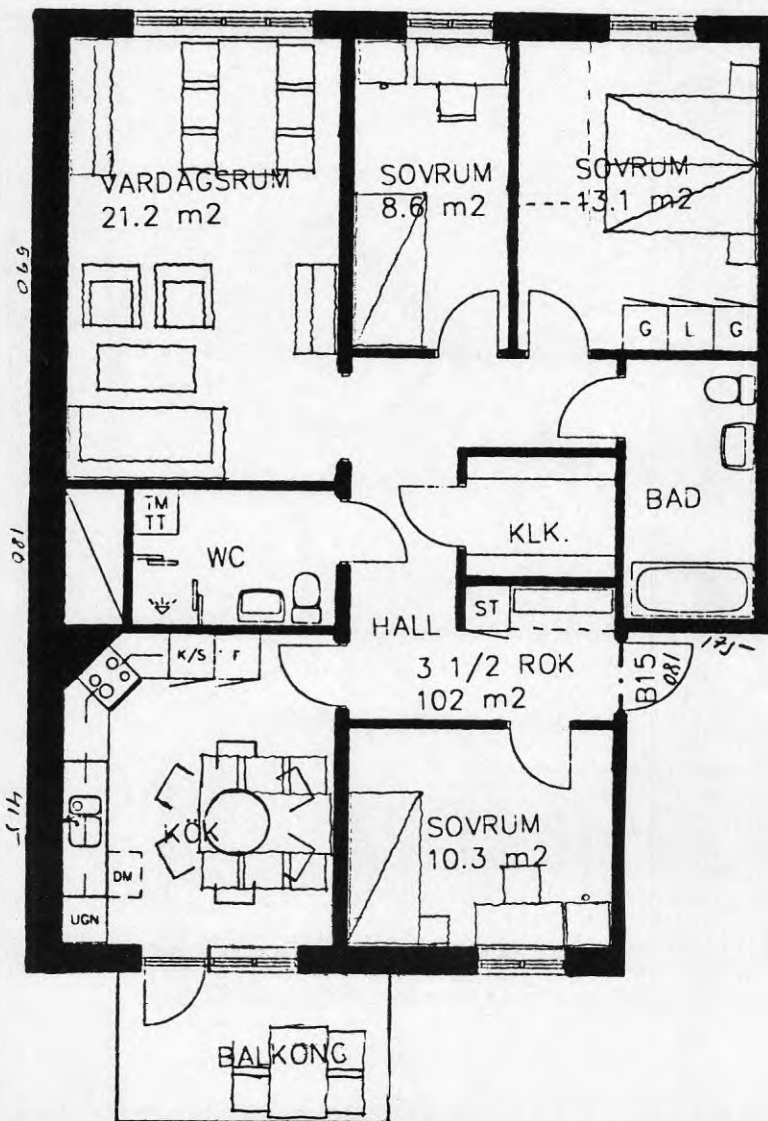
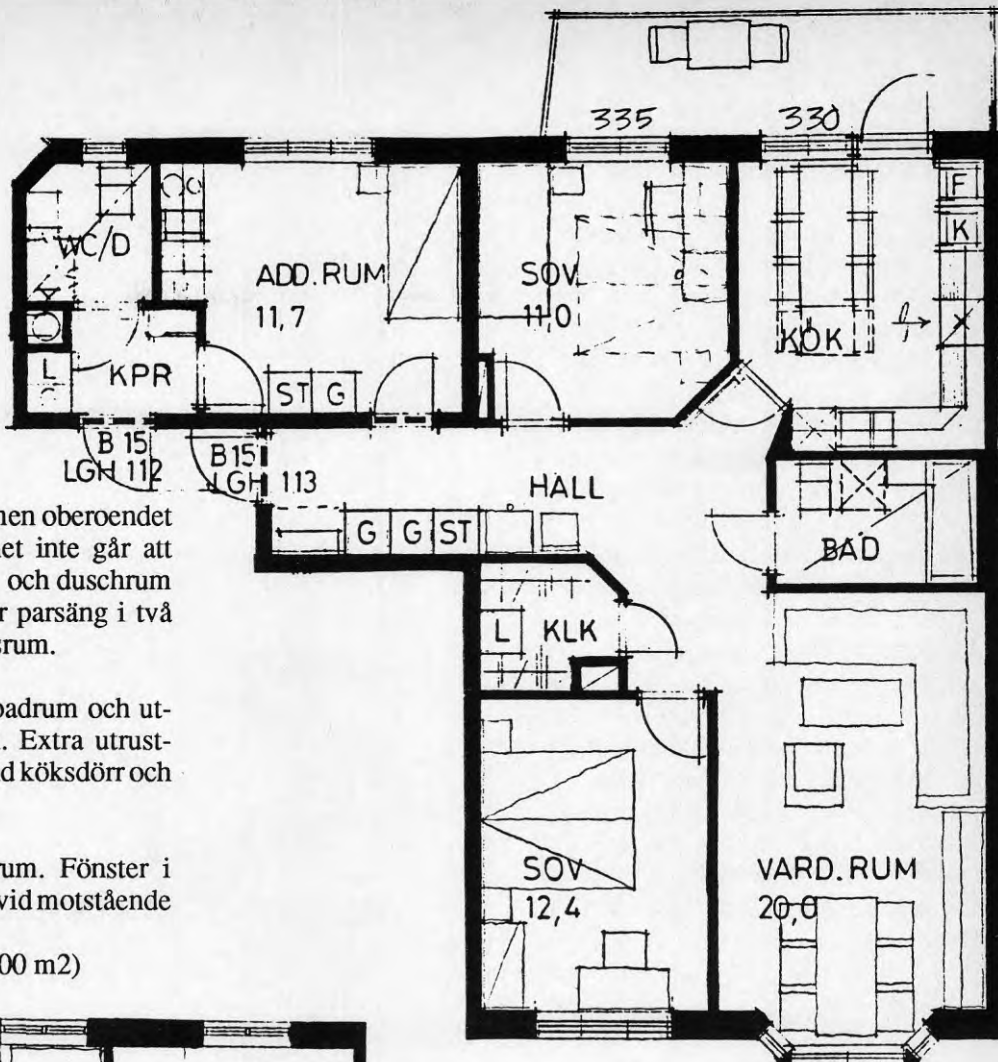
Tillgänglighet: Ordinär

Rymliga sovrum. Svängrum i badrum och utrymme vid sidan av toalettstol. Extra utrustningsmängd i kök. Men trångt vid köksdörr och entrédörr.

Karaktär: Ordinär

Ingen genomsikt. Oformliga rum. Fönster i duschrum, kök och vardagsrum vid motstående fasader (gata-gård). Burspråk.

Ytekonomi: Normal (103 % x 100 m²)



kv Gåsapigan.
Köpmännens Hus.
3,5 RK. 102 m².

6.620 kr/mån, 780 kr/m².

Bristfällig

Grundl. användbarhet: Dålig

Dörr saknas hall - vardagsrum (går att sätta in). Dålig möblerbarhet i de stora sovrummen (rymmer ej skrivbord, barnsäng, eller 2 sängar åtskilt). I halvrummet finns inte plats för sängbord.

Mångsidighet - valfrihet: Ordinär

Alla rum nås direkt från entré/hall. Plats för runt bord i kök. Stor balkong vid kök. Dusch i extra wc. Brister i grundläggande användbarhet inskränker valfriheten.

Tillgänglighet: Ganska bra

Nära rymligt sovrum - bad. Rymligt kök och klädkammare. Svängrum i badrum, men inget utrymme intill toalettstol. Trångt vid entrédörr.

Karaktär: Ordinär

Välformade rum men ingen genomsikt. Kök och vardagsrum vid motstående fasader (gata - gård).

Ytekonomi: Ganska dålig (110 % x 92,5 m²)

Kv Oxkarlen.

Öbo Hus R2 RK. 71 m².

4.700 kr/mån, 795 kr/m². Ganska bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister

Dörr saknas kök - entré resp vardagsrum (kan sättas in). Vardagsrummet är delvis smalt. Sovrummet har begränsad möblerbarhet (ej två sängar åtskilt). Garderoberna är få.

Mångsidighet- valfrihet: Bra

Alla rum nås direkt från entré/hall. Kontakt finns kök och vardagsrum genom extra dörröppning (saknar dörr, se ovan). Köket rymmer runt matbord/stort bord. Entré rymmer byrå eller stol. Stor balkong vid vardagsrum kan glasas in. Källsortering i högskåp i entré.

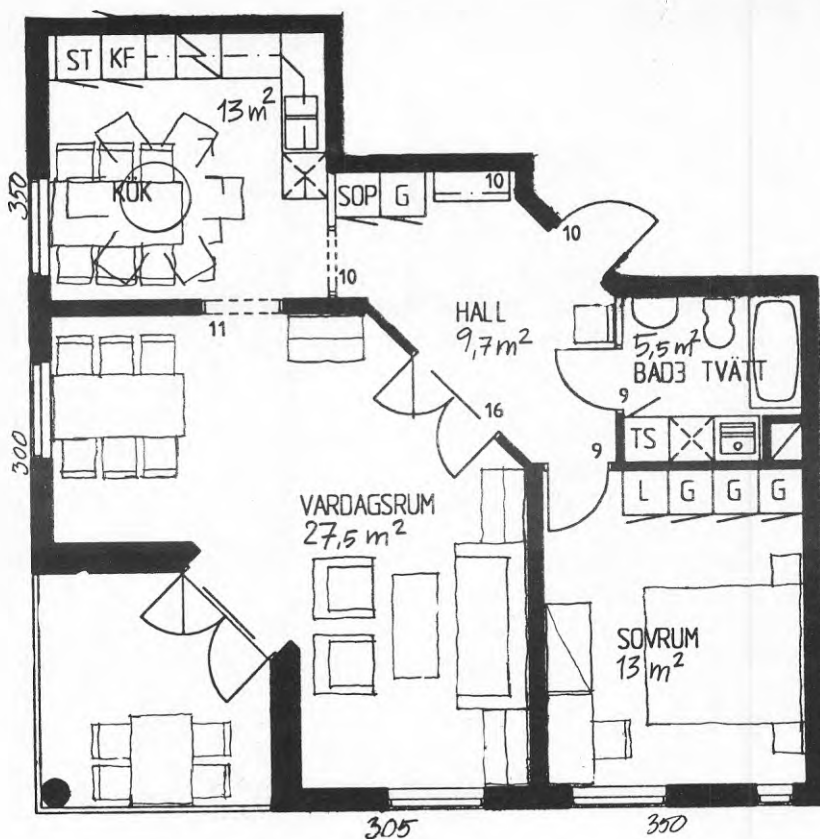
Tillgänglighet: Ganska bra

Nära kök - vardagsrum och sovrums - badrum, men trångt vid sovrumsdörren. Rymlig entré, kök och sovrums (dock trångt vid båda dörrarna). Svängrum i badrum och möjligt utrymme intill toalett (badkar tas bort).

Karaktär: Fin

Ljust och luftigt vardagsrum (27 m²). Genomsikt. Välformade rum, ett hörnrums.

Ytekonomi: Dålig (113 % x 62,5 m²)



kv Mjölckdejan.

HSB Hus 2:3. 2 RK. 69 m².

4.900 kr/mån, 850 kr/m². Undermålig

Grundl. användbarhet: Mycket dålig

Vägg saknas hall - kök (går att sätta upp). Dörr saknas hall - vardagsrum (går att sätta in). Litet sovrums (10 m²) har begränsad möblerbarhet (rymmer ej skrivbord, bamsäng, två sängar åtskilt). Smalt och svärmöblerat vardagsrum. Ingen balkong.

Mångsidighet- valfrihet: Begränsad

Alla rum nås direkt från hall. Kontakt kök - vardagsrum genom extra dörr. Plats för runt/stort matbord i kök, byrå och stol i hall. Stora brister i grundläggande användbarhet inskränker valfriheten. Källsortering i köksbänk.

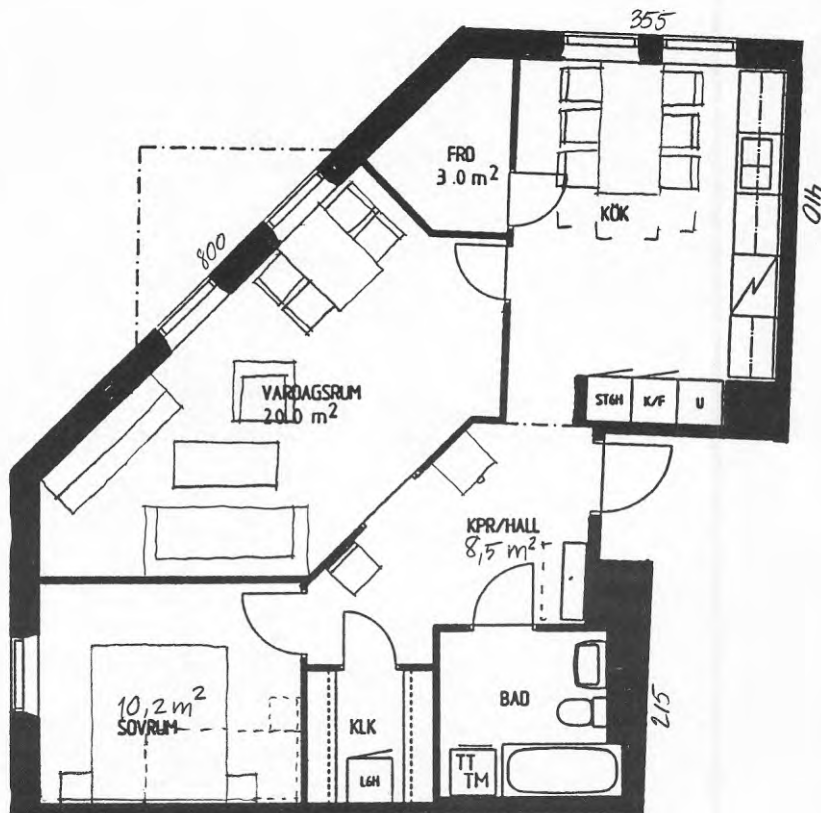
Tillgänglighet: Ganska bra

Nära kök - vardagsrum. Rymlig entréhall, kök och badrum (svängrum, fritt utrymme vid toalettstol om badkaret flyttas ut) men trångt sovrums (290). Extra utrustning i kök. Trångt vid dörrar.

Karaktär: Ordinär

Genomsikt mellan rummen men hörnlaget har inte utnyttjats för rum med utblickar åt två håll, eller vackra rum och rumssamband.

Ytekonomi: Ganska dålig (110 % x 62,5 m²)



kv Fodermarsken.

Riksbyggen. 2 RK. 69 m².

5.000 kr/mån, 870 kr/m². Bra

Grundl. användbarhet: Enstaka brist
Dörr saknas entré - vardagsrum (kan sättas in).

Mångsidighet - valfrihet: Bra

Alla rum nås direkt från entré. Entrén rymmer byrå och stol, köket rymmer stort matbord. Stor balkong vid kök. Källsortering i köksbänk. Klädkammare förutom garderober i sovrum och entré.

Tillgänglighet: Ganska bra

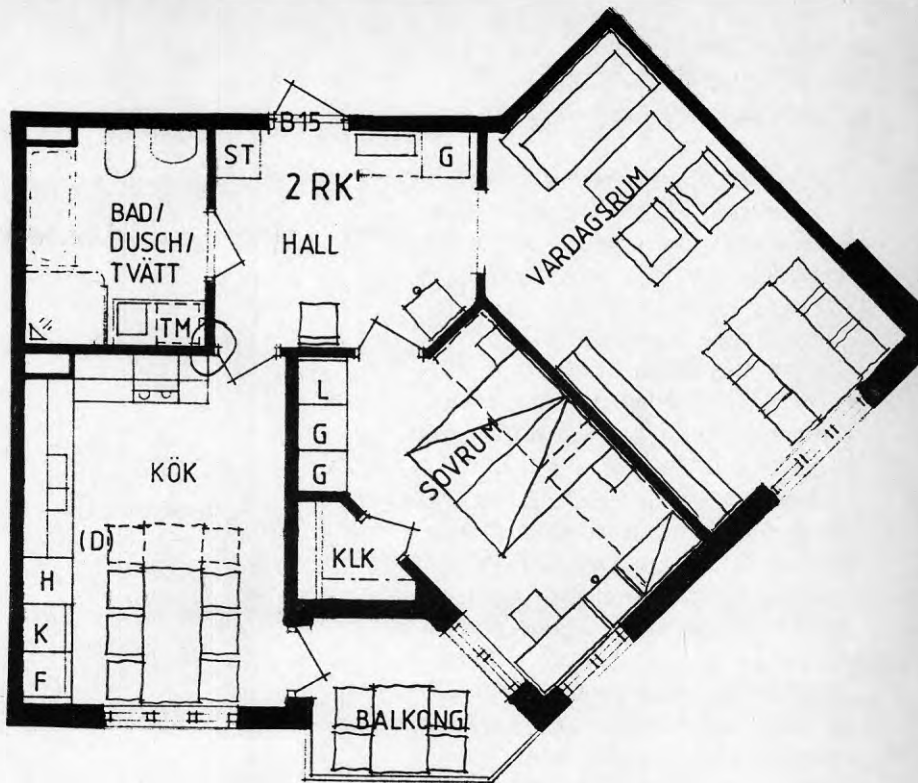
Rymlig entré, kök (men trångt vid dörr), badrum och sovrum. Extra utrustning i kök och bad.

Karaktär: Ganska fin

Genomsikt från entré till fönster i alla rum. Kök och sovrum med ljus från två håll.

Ytekonomi: Ganska dålig

(111,5 % x 62,5 m²)



kv Gårdsfogden.

Finfast Hus V.

2 RK. 78,5 m².

5.300 kr/mån, 810 kr/m². Ganska bra

Grundl. användbarhet: Enstaka brist
Dörr saknas entré - vardagsrum (kan sättas in). Sovrummet rymmer ej två sängar åtskilt.

Mångsidighet - valfrihet: Mycket bra

Ett extra rum kan avskiljas från vardagsrum. Alla rum nås direkt från entrén. Kontakt kök - vardagsrum genom extra dörr. Entrén rymmer byrå och stol, vardagsrummet hörnsöffa. Stor balkong vid kök. Källsortering i köksbänk.

Tillgänglighet: Ordinär

Nära kök - vardagsrum, rymligt sovrum - badrum, men trångt vid alla dörrarna. Rymlig entré, men trångt vid dörrhandtag. Svängrum i badrum efter byte/flyttning av handfat, fritt utrymme vid toalett om badkar tas bort. Rymlig klädkammare.

Karaktär: Fin

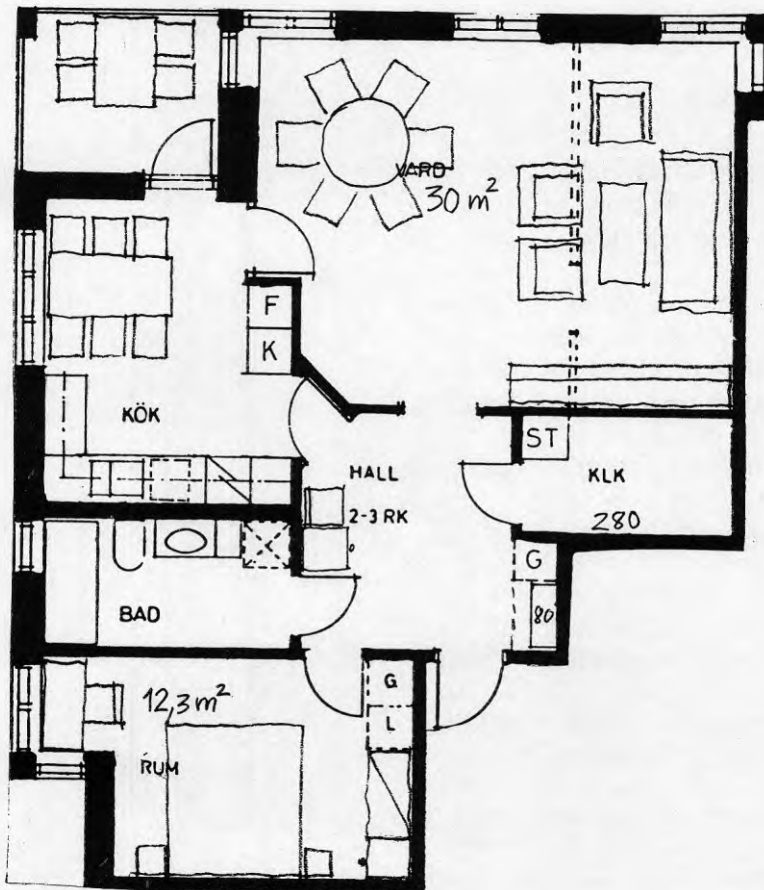
Ljust och luftigt vardagsrum (30 m²).

God genomsikt Fönster i badrum.

Hörnrum. Utblickar åt fyra håll.

Ytekonomi: Mycket dålig

(125 % x 62,5 m):



kv Svinaherden.

Öbo Hus 8 . 2 RK 56 m²

Bristfällig

Grundl. användbarhet: Mycket dålig
Vardagsrum är genomgångsrum till kök. Vägg saknas hall - vardagsrum (går att bygga upp), och dörr vardagsrum - kök (går att sätt in). Begränsad möblerbarhet i sovrum (rymmer ej 2 sängar åtskilt eller barnsäng). Litet vardagsrum rymmer ej matbord. Trångt mellan spis och disk. Garderob i kök.

Mångsidighet- valfrihet: Begränsad
Köket rymmer stor matplats. Plats för hörnsoffa i vardagsrum. Källsortering i köksbänk. Stora brister i grundläggande användbarhet begränsar valfriheten.

Tillgänglighet: Ordinär

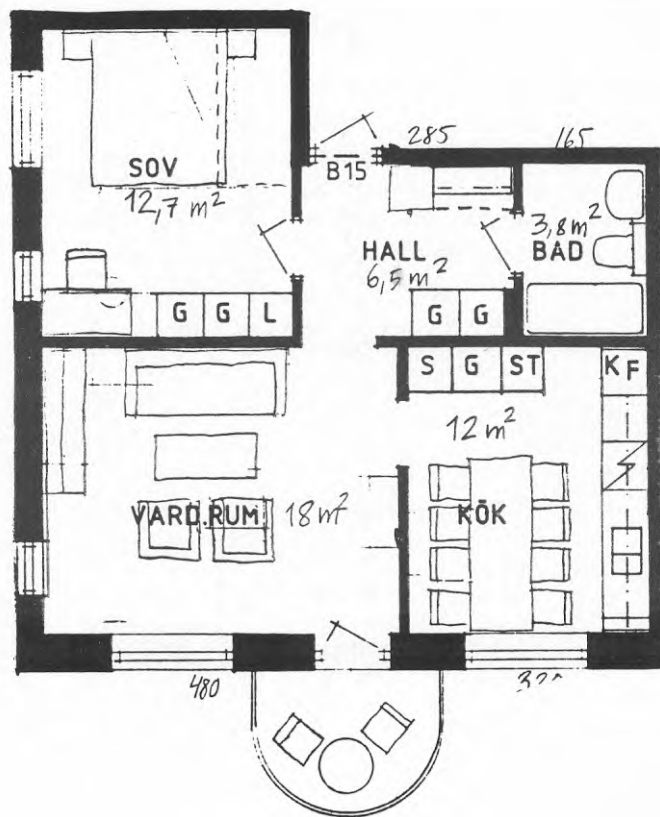
Nära kök - vardagsrum, sovrum - badrum. Rymlig entré, men trångt vid badrumsdörr. Litet badrum men möjligt fritt utrymme vid toalett (flytta ut badkar). Rymligt sovrum (335x410).

Karaktär: Ganska fin

Genomsikt från entrén ut mot vardagsrumsfönster. Välformade rum, ett hörnrum.

Ytekonomi: Ganska bra

(89,5 % x62,5 m²)



kv Gåsapigan.

Köpmännens Hus.

2,5 RK. 78 m².

5.265 kr/mån, 810 kr/m². Ordinär

Grundl. användbarhet: Vissa brister
Dörr saknas hall - vardagsrum (går att sätt in). Begränsad möblerbarhet i det stora sovrummet (rymmer ej 2 sängar åtskilt). Få garderober.

Mångsidighet- valfrihet: Ordinär

Plats för byrå och stol i hall.

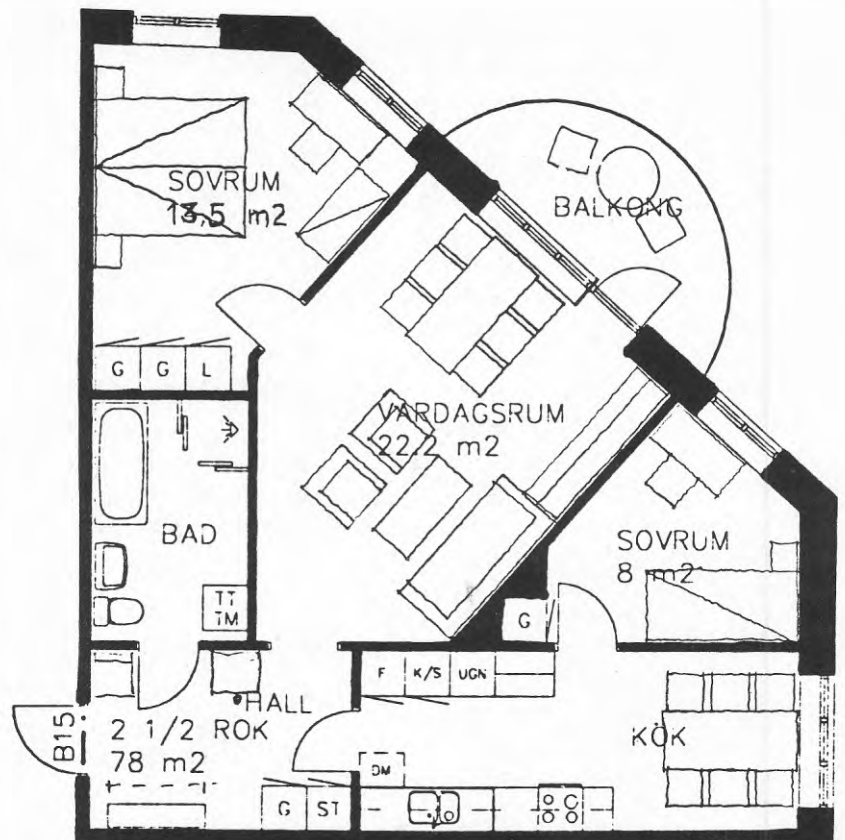
Tillgänglighet: Ordinär

Långt sovrum - bad. Rymlig entré. Svängrum i badrum, men inget utrymme intill toalettstol. Ett rymligt sovrum. Extra utrustning i kök, men trångt.

Karaktär: Ordinär

Stort vardagsrum (22 m²), men inte vackert. Dålig genomsikt, oformliga rum.

Ytekonomi: Normal (104 % x 75 m²)



kv Fodermarsken.

Riksbyggen. 3 RK. 80 m².

5.500 kr/mån, 825 kr/m². Ganska bra

Grundl. användbarhet:

Vissa brister

Dörr saknas entré - vardagsrum (kan sättas in). Det mindre sovrummet rymmer bara en enkelsäng. Begränsad möblerbarhet i vardagsrum. Kort kapphylla.

Mångsidighet - valfrihet: Bra

Kök, vardagsrum och ett sovrum nås direkt från entrén. Båda sovrummen rymmer parsäng. Entrén rymmer byrå och stol, kök rymmer stort matbord. Stor balkong vid kök. Källsortering i köksbänk. Klädkammare förutom garderober i sovrum och entré.

Tillgänglighet: Ganska bra

Rymlig entré, kök (men trångt vid dörr), badrum och sovrum. Extra utrustning i kök och bad.

Karaktär: Ordinär

Ganska god genomsikt. Kök och sovrum med ljus från två håll, men lägenheten är nästan enkelsidig.

Ytekonomi: Normal (100 % x80 m²)



Kv Ladugårdskarlen.

Riddarförget. 3 RK. 84 m².

Ganska bra

Grundl. användbarhet: Vissa brister

Dörr saknas entré - vardagsrum (går att sätta in). Begränsad möblerbarhet i det ena sovrummet (rymmer ej två sängar åtskilt, eller barnsäng) och i vardagsrum.

Mångsidighet - valfrihet: Ganska bra

Alla rum nås direkt från entré. Båda sovrummen rymmer parsäng. Entrén rymmer byrå och stol och köket rymmer stort matbord.

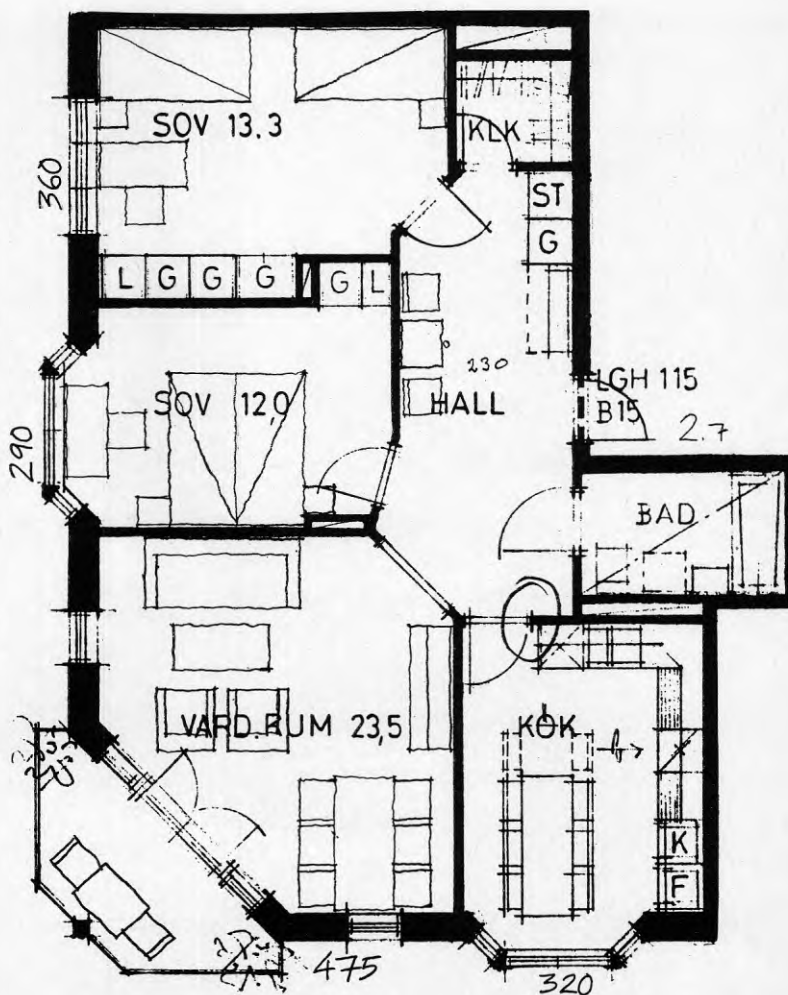
Tillgänglighet: Ganska bra

Rymlig entré och sovrum. Badrummet har svängrum och utrymme vid sidan av toalettstolen. Bred klädkammare samt garderober i entré och sovrum. Trångt vid köksdörr.

Karaktär: Ganska fin

Ljust och luftigt vardagsrum (23 m²). Ganska god genomsikt. Hörnrum och burspråk, men också delvis oformliga rum.

Ytekonomi: Normal (105 % x80 m²)



Utgångspunkter för bedömning av egenskaper i bostäder och miljö

Metod för utvärdering enligt God Bostad 9, Gemensam Trädgård, Bostadsstyrelsen 1987 samt "Lägenhetskvaliteter i nybyggda flerbostadshus", Bostadsstyrelsen BFR

1987:1, utvecklad och tillämpad i "Bostads- och miljö-kvalitet i nybyggda flerbostadshusområden", BFR R 3: 1991. Kompletterad med kriterier för sophantering.

UTEMILJÖ - GEMENSAM TRÄDGÅRD

Vad kännetecknar en god utemiljö?

- * Tillräckligt med utrymme för utevistelse;
- * Mångsidigt användbara uterum för olika åldrar, behov, intressen och årstider; Gångvägar som följer naturliga rörelsemönster och är framkomliga för rörelsehindrade;
- * Tillhörighet i överblickbara och tydliga grupper kring gemensamma uterum;
- * Tillräckligt med sol, lä och lövskugga;
- * Riklig växtlighet i trädgårdar eller naturmark med träd, buskar och blommor; Rumslig gestaltning av gaturum, gårdsrum och gemensamma uterum;
- * Variation och omsorg i detaljerna, egenkaraktär;
- * Utrymme för förändring och för de boendes egna initiativ; Rimliga förutsättningar för skötsel och underhåll.

Utrymme, sol, växtlighet, användbarhet, skönhet, tillhörighet

Vi har utgått från att den gemensamma utemiljön har sin stomme i mark, byggnader, träd och buskar, plank, pergolor, skärmtak och andra rumsliga element som avgränsar de gemensamma uterummen och formar deras karaktär. Denna stomme skapar de grundläggande förutsättningarna för uterummens gestalt och användbarhet för olika ändamål och dess utveckling över tiden samt påverkar klimat och skötselbehov. Stomelementen tjänar som golv, väggar och ibland tak (trädkronor, t ex) kring uterummen som sedan kan inredas på olika sätt med bänkar, bord och annan utrustning, utsmyckas med planteringar, förändras i takt med att olika behov växer fram.

Vi har sålunda studerat utemiljöns stomme i begrepp som "utrymme för utevistelse", "innehåll och utformning", "gruppbildning", "växtlighet" och "klimat". I studien har vi inte i någon större utsträckning gått in på detaljutformning och utrustning. Precis som möbleringen i en lägenhet kan de ändras om stommen ger förutsättningar för en mångsidig användbarhet. Inredningen kan ändras över tiden, och skulle också i större utsträckning kunna överlätas åt de boende.

Lika lite som en lägenhets värde kan begränsas till rumsmått och rumssamband, kan de mätbara värdena i

utemiljön fånga alla dess aspekter. Skönheten och trivsamheten kan bara i någon mån fångas in. Vår metod ger dock en anvisning om i vilken mån de grundläggande förutsättningarna för en god utemiljö föreligger.

Utrymme för utevistelse

Storleken på de utrymmen som är användbara för utevistelse av olika slag ger en första förutsättning utemiljöns kvalitet. Hur stort utrymme det blir för utevistelse beror på hur stor tomtmarken per lägenhet är, men också av hur väl tomten utnyttjas för gårdar och gemensamma uteplatser och hur de utformas. Med en genomtänkt och effektiv markanvändning kan behovet av uterum tillgodoses till en rimlig kostnad även vid ganska hög exploatering. Med ogenomtänkt planering kan även de möjligheter, som en låg exploatering erbjuder, förfuskas.

Tomtmark

Tomtmarkens storlek per lägenhet utgör inte en kvalitet i sig utan en faktor att relatera till vad gäller utnyttjandet av de möjligheter exploateringen erbjuder, eller för att relatera till som en begränsning. Dock finns en gräns för hur hög exploateringen kan vara. Ligger tomtmarken kring 75 m²/lgh finns rimligt goda förutsättningar för utemiljön. När den blir mindre än 50 m² per lägenhet blir utrymmet för utevistelse för skuggigt och slitaget stort, oberoende av husgruppering och gårdsplanering.

För att kunna jämföra olika projekt med varandra har vi från tomtmarken räknat bort bilvägar och parkering, eftersom de ibland ingår i tomten, ibland ligger utanför eller under. När den studerade bostadsgruppen ingår i ett större projekt på gemensam tomt, har vi avgränsat tomten vid gemensam gångväg eller gemensamma markutrymmen, eller mitt emellan två intilliggande grupper..

Gårdsmark

De flesta bostadshus är så förlagda eller grupperade på tomten att en gård tillhörig de boende kan avgränsas. Det är tydligast i projekt med traditionella gårdar, helt eller delvis kringbyggda med lamellhus, loftgångshus eller radhus. Med parallellställda hus eller punkthus och öppna gårdar blir gårdsavgränsningar och tillhörighet mindre självklara, men fortfarande i allmänhet uppfattbara. I projekten med kringbyggda gårdar med husen i eller nära tomtgräns mot omgivande gator, eller mot gångvägar mellan kvarter, blir gårdsmarken i stort sett lika med tomtmark minus byggnader. I andra projekt där

husen ligger indragna med förgårdar eller impediment mot omgivande vägar eller tomtgränser blir gårdsmarken en mindre del av tomtmarken. Detta kan avläsas i förhållandet mellan gårdsmark och tomtmark och kan ge som resultat att projekt med stor tomtmark/lgh får liten gårdsmark/lgh. Marken mellan hus och tomtgräns används för det mesta enbart för att skapa avstånd, ibland för privata uteplatser, men är sällan tillgänglig eller lämpad för gemensam utevistelse och räknas därför inte som gemensam gårdsmark. För att slitaget ska kunna hållas inom rimliga gränser och gården ska få tillräckligt med sol bör gårdsmarken uppgå till kring 40 - 50 m²/lgh. Hamnar den under 35 m²/lgh blir förutsättningarna för den gemensamma utemiljön dåliga.

Gemensamma uteplatsernas storlek

Uteplatsernas storlek bestäms dels av gårdens storlek, dels av hur väl den utnyttjas för uteplatser som småbarnslekplats, sittplatser, bersåer och dylikt samt gräsmattor, ängar, skogsdungar och andra utrymmen som är användbara för utevistelse. Rymligheten för utevistelse beror också av hur många lägenheter som ska dela på de gemensamma uteplatserna. Storleksordningen 10 m² gemensamma uteplatser per lägenhet stämmer med God Bostads riktvärde för småbarnslekplatser (150 m² för högst 30 lgh) och uteplatser för vuxna i samma utsträckning. Gångvägarna är ju också användbara för lek, men räknas inte in bland uteplatser. Deras dragning och bredd är dock ofta avgörande för hur mycket mark som blir kvar för gemensamma uteplatser på gården.

Innehåll och utformning

De gemensamma uteplatsernas utformning och läge, såväl de anlagda uteplatserna som andra användbara utrymmen, har också stor betydelse för att möjliggöra utevistelse av olika slag och för alla åldrar, inte bara småbarnslek. Mångsidigt användbara uteplatser, och mer än en uteplats är viktiga kvaliteter. Liksom att uteplatserna är trevligt utformade och ombonade med egen karaktär, och väl infogade i gårdsmiljön med beaktande av både avskildhet och kontakt mellan olika uterum. En uteplats med sandlåda och sittgrupp bör finnas, men också andra sittplatser i berså, pergola e d. Större uterum för bollspel och andra lekar, t ex rumsligt avgränsade gräsmattor, har också betydelse, liksom bollplaner, ängsmark, skogsdungar, odlingslotter, bärbuskar och fruktträd, berghällar mm. Klätterträd, kullar och lekbuskage likaså. Avståndet från husentréerna till uteplatser är också en viktig faktor, liksom gena vägar och tillgänglighet för rörelsehindrade. Säkerheten ska också vara beaktad så att man inte behöver passera bilväg för att komma till uteplatsen, och så att småbarnslek skyddas från cykeltrafik, att gungplatser är tillräckligt stora och inhägnade etc. Plats för uppställning av cyklar bör finnas så att de inte blockerar gångvägar och entréer.

Som normalt innehåll och utformning har vi bedömt ett par gemensamma uterum, varav ett för småbarnslek

skyddat från cykeltrafik, inom 50 meter från husentréerna, tillgängliga utan att passera biltrafik, gångvägar framkomliga för rörelsehindrade, uppställningsplats för cyklar i anslutning till husentréerna (inte nödvändigtvis på gårdssidan), dvs vad som angavs i SBN när projekten byggdes.

Gruppbildning kring gemensam gård och uteplatser

Gruppens storlek och tydlighet har stor betydelse för inställningen till den gemensamma gården och uteplatserna. Stora eller oklara grupper försvårar hemkänsla, tillhörighet, trygghet och grannkontakt. Gruppbildningen kan också ha betydelse för omsorgen om den gemensamma miljön respektive slitage och förstörelse. Dess betydelse för barnen har tidigare uppmärksammats i normeringen med föreskrifterna om högst 30 familjelägenheter per småbarnslekplats. Med kringbyggda gårdar kan troligen gruppkänsla och tillhörighet stärkas och större grupper accepteras än i mer öppna bebyggelse typer och otydligare grupperingar. Fönster mot den gemensamma gården och direkt utgång dit från trapphuset stärker också känslan av tillhörighet.

Växtlighet

Växtlighetens omfattning har i sig betydelse för klimatet med luftfuktighet och vattenbalans. Växtligheten kan också binda damm och stoft i luften. Den höga växtligheten kan bilda rum, ge lövskugga och vindskydd. Den kan användas för att skapa större och mindre rum och ett växelspel mellan öppenhet och slutenhet på gården. Träden, buskarna, blommorna och gräset på gårdarna är avgörande för hur den gemensamma bostadsmiljön upplevs, för rumsbildning och karaktär. En rik och varierande växtlighet kan göra uterummen trivsamma, användbara, vackra och upplevelserika. Artsammansättning och placering avgör om växtligheten ska frodas och behovet av skötsel, om det går att använda gräsmattor för utevistelse, buskagen att leka i etc. Begreppet gemensam trädgård sammanfattar den betydelse växtligheten tillmätts i denna studie av utemiljöns kvalitet.

I bedömningen av växtligheten har vi därför mätt andelen växtlighet på gårdarna och funnit att det i de flesta fall är rimligt att minst halva gården består av växtlighet. Vi har också bedömt artsammansättning och placering med avseende på växtbetingelser, lämplighet, skötselbehov och karaktär. Den högre växtlighetens betydelse för rumsbildning, lövskugga och vindskydd har särskilt beaktats, liksom möjligheten att använda gräsmattor för utevistelse, buskage att leka i, etc.

Klimat

Solvärmen och ljuset har avgörande betydelse för att utevistelsen ska bli behaglig under så stor del av året som möjligt, inte minst höst och vår. Insikten om detta ligger bakom kravet om fem timmar sol vid höst- och vårdag-

jämning som infördes i början av 60-talet. Genom solstudier har vi visat i vilken mån den gemensamma gården och uteplatserna får sol. Utgångspunkten har varit att omkring hälften av de gemensamma uteplatserna, och särskilt sandlåda och sittplatser, bör ha 5 timmars sol. Lövsuggan från träd är viktig som komplement för att temperaturen inte ska bli för hög i sandlådan och på sittplatserna under sommaren. Under höst, vinter och vår, när träden fällt sina löv, släpper de fram den välbehövliga solvärmen. Vindskydd gör utevistelsen mer behaglig. Blåsiga uterum blir kalla och otrivsamma, vinden drar också upp sand och stoff. Genom att studera placeringen av träd och högre buskage i förhållande till uteplatser och öppningar mellan hus har vi bedömt förekomsten av lövsugga och vindskydd.

BOSTADSKOMPLEMENT

Bekvämt placerade, tillräckligt rymliga och väl utrustade gemensamma bostadskomplement är en av möjliga fördelar med flerbostadshus. När flera hushåll delar på tvättstugor och lokaler för fester, samvaro och hobbyverksamheter kan de bli rymligare och mer välutrustade än om de ska inrymmas i varje bostadslägenhet. De standardnivåer som angavs i SBN och de lånevillkor som gällde vid de studerade bostadskvarterens tillkomst, utgör underlag för vår bedömning och etablerar en "normalnivå". Utifrån denna har vi bedömt extrakvaliteter och underskridanden, samt i vissa fall kompletterat med rumsliga kvaliteter.

Tvättstuga

Den standardnivå som angavs i SBN med Kommentar, samt i utgångsstandard för belåning är:

Trapphustvättstuga: 2 maskiner/10 lgh, inom 25 m inomhus från lägenheterna, gruppstorlek 10 lgh. Då behövs ingen plats för utrustning i den enskilda lägenheten.

Fastighetstvättstuga: 2 maskiner/15 lgh, inom 50 m från husentrén, gruppstorlek 30-50 lägenheter. Då behövs plats för tvättmaskin i lägenhetens badrum.

Ingen gemensam tvättstuga: Detta angavs som godtagbart bara om underlag för gemensam tvättstuga saknas. Den enskilda lägenheten ska då ha tvättmaskin, torkskåp och tvättbänk i badrum eller egen tvättstuga.

Närlokal

Behovet av gemensamma lokaler i bostadshus och -grupper berördes inte i SBN. Men i bostadslånevillkoren har det sedan början av 70-talet beaktats så till vida att gemensamma lokaler för hobby och samvaro belånas som bostäder under vissa villkor. De sammanfaller med anvisningarna i Bostadens Grannskap. Betjämningsgruppen ska inte vara större än 100 lägenheter och lokalerna ska disponeras och kostnaden ska betalas av de boende på samma sätt som andra gemensamma bostadskomplement. De bör motsvara 1 - 2 m²/lägenhet i den grupp som disponerar lokalen.

Förråd

Den i SBN godtagbara standarden på förråd innebar ett sammanlagt förrådsutrymme på 4, 7 och 10 m²/lgh för lägenheter < 2 RK, 2 - 4 RK respektive > 4 RK. De kan vara uppdelade i entréförråd (ef), barnvagnsförråd (bf), säsongsförråd (sf) och cykelförråd (cf). Entré- och barnvagnsförråden ska ligga mycket nära lägenheten, i trapphuset eller motsvarande. Säsong- och cykelförråden kan ligga på upp till 100 meters avstånd och ligga i markplan eller åtkomliga med ramp. Alla förrådstyperna kan föras samman till ett utrymme vid lämplig förläggning, t ex i bottenvåning eller källare åtkomlig med hiss och ramp.

Trapphus

Kriterierna i SBN avser endast passagemått, utrymme kring dörr och tillgänglighet med hiss. Vi har kompletterat med trapphusets rumsliga egenskaper - dagsljus, rymlighet, välformade rum, orienterbarhet. Förekomsten av sopnedkast eller närhet till soprum och närhet till grovsop har också ingått i bedömningen. Trapphusekonomin, dvs hur stor andel av trappplanets area som utgör bostadsarea, har vi noterat under aspekten ytekonomi vid bedömningen av lägenheterna.

Sophantering

Möjligheter att praktiskt och bekvämt källsortera soporna i bostaden, samt att inom bekvämt avstånd kunna deponera dem i skilda kärl samt möjligheten till omhändertagande i form av kompost. Tillgång till grovsoprum.

LÄGENHETER

I studiet av lägenheterna har vi dels bedömt den grundläggande användbarheten med utgångspunkt i bostadsforskningens resultat, som de finns sammanfattade i bostadsnormeringen. Den anger emellertid bara en miniminivå, och i princip samma nivå som gällt i nästan 20 år. Med omsorgsfull och genomtänkt planering kan bostaden utan att behöva bli större ge de boende större frihet att utforma hemmet efter egna behov och önskemål beroende av familjesammansättning, olika skeden i livet och eventuella funktionshinder och behov av vård och omsorg i bostaden. Lägenhetens värde kan emellertid inte begränsas till rumsmått och rumssamband och andra mätbara egenskaper. Skönheten och trivsamtheten kan bara i någon mån fångas in. Vi har därför också bedömt lägenhetens rumsliga gestaltning, ljusförhållanden och genomblickar och andra egenskaper som ger bostaden dess karaktär. Sist och slutligen har vi studerat resurshushållningen i form av lägenhetens ytekonomi och trapphusekonomin, som är en förutsättning för att bostaden ska kunna få så många goda egenskaper som möjligt utan att bli för dyr.

Grundläggande användbarhet

Med lägenhetens användbarhet menar vi, att de ska vara väl utformade för hushållets dagliga liv - lek och arbete, matlagning och måltider, enskild ro och umgänge, sömn och vila, , personlig hygien, etc. Det är en fråga om rumsinnehåll och samband, om möblerbarhet och utrustning. Det är denna grundläggande användbarhet som våra bostadsnormer handlat och handlar om, från God Bostad via SBN till Nybyggnadsföreskrifterna.

Rumsinnehåll

En fullständig bostad innehåller entré, kök, badrum, vardagsrum och, utom i de minsta lägenheterna, ett eller flera sovrum. En genomtänkt fördelning av bostadsytan på dessa rum är en förutsättning för att bostaden ska fungera praktiskt och bekvämt för olika hushåll över tiden. Detta rumsinnehåll sammanfaller också med en djupt förankrad bostadstradition och uppfattning om vad som betingar en riktig bostad.

Rumssamband

Särskilt när hushållet består av flera personer, är det viktigt att bostaden medger såväl avskildhet som gemenskap. Även för den ensamboende har det betydelse att kunna skilja av rum, t ex för att inte alltid behöva exponera hela bostaden för besökare eller för att kunna erbjuda släkt och vänner en tillfällig övermattning. Ostördheten och den mångsidiga användbarheten betjänas av att bostadsrummen kan nå neutralt från entrén och att samvarorummen, kök och vardagsrum, kan användas oberoende av varandra.

Rumsmått och Möblerbarhet

Rummens storlek, bredd och djup är avgörande för hur de kan användas. För att fungera bra måste rummen vara lätta att möblera för sina ändamål och ha tillräckligt med utrymme för rörelsehindrade. Placeringen av dörrar, fönster och fast inredning underlättar eller försvårar möbleringen.

Utrustning

Om bostaden ska fylla sin funktion, krävs också väl fungerande och tillräcklig utrustning i kök och badrum samt för förvaring.

Balkong

En tillräckligt stor egen uteplats på balkong eller på marken, i soligt väderstreck, är en självklar beståndsdel i bostaden.

Mångsidighet - valfrihet

En bostad bör helst kunna fungera för olika typer av hushåll, i viss utsträckning också olika stora hushåll. Ett

trepersonshushåll kan t ex bestå av två vuxna med barn, men också av en ensamförälder med barn, tre ungdomar som delar lägenhet osv. Om lägenheterna passar för flera hushållstyper ökar valmöjligheterna på bostadsmarknaden och valfriheten när det gäller att använda bostaden. Det betyder också att lägenheten kan fungera bra under olika skeden för ett och samma hushåll. Allmängiltigheten och därmed de boendes frihet att använda bostaden efter egna behov och önskemål är ökar om lägenheten har mångsidigt användbara rum, oberoende rumssamband, föränderlig rumsindelning och extra utrymmen av olika slag utöver den minimistandard som föreskrivs.

Mångsidigt användbara rum

Om sovrummen är tillräckligt rymliga och kan möbleras på olika sätt, kan de byta funktion sinsemellan eller, i mindre trångbodda hushåll, användas som arbets- eller tv-rum osv, allt efter de boendes önskemål. Om något sovrum är stort nog att fungera som sov- och samvarorum för en oberoende hushållsmedlem, kan bostaden passa flera. Om rummen rymmer extra möblering utöver vad miniminormen föreskriver ökar det också friheten att disponera bostaden efter egna behov.

Oberoende rumssamband

Om vardagsrummet inte är genomgångsrum och om det går att stänga om, kan det användas som sovrum av dem som bor trångt eller för gäster. Om vardagsrum och kök är oberoende och avskiljbara från varandra kan två samvarorum utnyttjas samtidigt. Neutrala rumssamband i kombination med extra dörrar mellan rummen ökar lägenhetens allmängiltighet och valfriheten i sättet att använda bostaden.

Föränderlig rumsindelning

Om det är möjligt att skilja av ytterligare ett sovrum från exempelvis vardagsrummet, ökar valfriheten att använda lägenheten för olika behov. Det är också en stor tillgång om ett sovrum kan delas i två mindre. Om kök och vardagsrum är avgränsade sinsemellan, kan de fungera oberoende utan att verksamheter stör varandra. Om de också kan slås samman, får hushållet ytterligare en valmöjlighet.

Extra utrymmen

Även i lägenheter mindre än 3 1/2 RK är ett extra wc en tillgång. Likaså är det en tillgång med extra dusch eller avskilt utrymme för eventuell tvättutrustning. En kombination av neutralt åtkomlig klädkammare och garderob i varje sovrum är lättare att anpassa till olika förvaringsbehov. Ökad levnadsstandard och förändrade vanor har ökat behovet av utrustning och förvaringsutrymmen utöver vad som anges i normer för kök, badrum och garderobsantal. En stor balkong, möjlighet att glasa in balkongen, förråd i eller intill lägenheten är andra egenskaper som ökar bostadens allmängiltighet i förhållande till olika behov och önskemål.

Tillgänglighet

Om alla människor, även de som har olika typer av handikapp och de som har behov av vård och omsorg, ska kunna välja att bo i egna lägenheter, måste bostadsutbudet innehålla tillräckligt många lägenheter med bättre tillgänglighet och användbarhet för olika typer av handikapp än genomsnittet. Eftersom nyproduktionen står för en liten del av bostadsutbudet och det befintliga beståndet har begränsad tillgänglighet borde det vara en självklarhet att alla bostäder som byggs planeras med särskild omsorg om dem som har svårt att röra sig, se och höra. Det ger bättre resultat och kostar betydligt mindre än anpassningsåtgärder i efterhand. Det handlar om korta förflyttningstvågar, överblick, extra rymlighet och utrustningsmängd. Det är egenskaper i bostaden som också ökar användbarheten och bekvämligheten för andra.

God kontakt mellan rummen

God kontakt mellan rummen, överblick över bostaden, genomblickar och korta, rymliga förflyttningstvågar och betyder särskilt mycket för dem som har svårt att röra sig, höra eller se. Extra dörr mellan kök och vardagsrum och något sovrum uppskattas därför särskilt av dem. För många är det angeläget att ha nära mellan sov- och badrum. En bostad i ett plan är bättre än i två plan, och i tvåplansbostäder är det nödvändigt att entréplanet även innehåller ett rymligt sovrum och badrum. För hörselskadade är det viktigt att kunna stänga om rummen.

Extra rymlighet

Särskilt viktigt är det med extra rymlighet i de normalt ganska trånga badrummen och entréerna. Men också bredare sovrum och kök än minimimåttens är viktiga, om bostaden ska fungera bekvämt för den som har svårt att röra sig och behöver hjälp hemma.

Extra utrustningsmängd

För den som inte kan utnyttja för högt eller lågt placerade hyllor, behövs större sammanlagd garderobsskåpslängd och köksutrustning. Utrymme för både badkar och dusch är en kvalitet för många. Utrymme för tvättutrustning utöver miniminivån ger alternativt större rörelseutrymme.

Karaktär

En vackert utformad bostad ger glädje och bidrar till hemkänsla och identifikation. Det lägenhet man tycker om vårdar man väl och försöker bo kvar i så länge det går. Lägenhetens karaktär bestäms i hög grad av dess genomsiktighet och känsla av rymd, rumsgestaltning, dagsljusbelysning och utblickar.

Genomsikt och rymd

Stora öppningar mellan rum och generöst tilltagna vardagsrum ger lägenheten en känsla av rymd som många uppskattar. God kontakt mellan rummen med välplacerade dörröppningar gör lägenheten mer levande och rik på upplevelser. En lägenhet utan genomsikt blir stum och tråkig.

Rumsutformning

Rum med vackra proportioner och med väl placerade dörrar och fönster gör lägenheten harmonisk. Mycket smala och djupa rum med dörrar eller fönster tryckta mot ena kanten är sällan angenäma.

Dagsljusbelysning

God dagsljusbelysning med vackert ljus- och solinfall är den kvalitet som ofta nämns först, när någon beskriver en vacker lägenhet. Fönster utöver det vanliga i vardagsrum, fönster i entré, badrum eller över kökets arbetsdel bidrar till det ljusa intrycket. Mörka inre delar av djupa lägenheter är ofta otrivsamma.

Utblickar

Utblickar åt flera håll och det ljusinfall från olika väderstreck som detta innebär berikar upplevelsen av bostaden. Detta är inte minst viktigt i små bostäder.

Övrigt

Lägenheten kan också ha andra särskilda egenskaper, som ger den karaktär. Det kan vara öppen spis, en veranda, burspråk, glaspartier e.d.

Resurshushållning - ytekonomi

En god ytekonomi innebär att lägenheten i förhållande till sin area har hög och mångsidig användbarhet, att det finns ett rimligt förhållande mellan lägenhetsarean och antalet rum och ett rimligt förhållande mellan rumsarea och möblerbarhet. En god trapphusekonomi innebär i sin tur ett rimligt förhållande mellan bostadsarea och trapplanets area. De höga bygg- och boendekostnaderna gör det särskilt angeläget att hushålla med resurserna i bostadsbyggandet, både ur samhällsekonomisk och privatekonomisk synpunkt.

Lägenheterna

Olika planlösningstyper ger något olika förutsättningar för god ytekonomi i olika lägenhetstyper. Men erfarenheten ger ändå vissa riktvärden för förhållandet mellan area och innehåll i form av väl möblerbara rum, goda rumssamband och tillräcklig utrustning. Eventuella förråd i lägenheten räknas ej in i lägenhetsarean.

lägenhetsarea	bör rymma
40 - 45 m ²	1 RK
45 - 50 m ²	1 1/2 Rkv
50 - 55 m ²	1 1/2 RK
55 - 60 m ²	2 Rkv
60 - 65 m ²	2 RK
65 - 75 m ²	2 1/2 RK
75 - 85 m ²	3 RK
85 - 95 m ²	3 1/2 RK
95 - 105 m ²	4 RK
105 - 115 m ²	4 1/2 RK
115 - 125 m ²	5 RK

Om lägenhetstypen ryms på mindre area utan avkall på innehållet i form av väl möblerbara rum, goda rumssamband och utrustning har den en särskilt god ytekonomi. Men om ytminskningen medför ett sämre innehåll, t ex genomgångsrum, dålig möblerbarhet osv, så innebär en liten yta inte en god ytekonomi.

Trappplanet

Förhållandet mellan sammanlagd bostadsarea och trappplanets area varierar med hustyp, antal lägenheter per trappplan och lägenhetsstorlekarna samt eventuella förråd på trappplanet eller i lägenheterna. Men den beror också av effektiviteten i planlösningen. Trapphusekonomin kan dock inte bedömas oberoende av lägenheternas ytekonomi, eftersom en dålig ytekonomi i lägenheterna, som leder till stora bostadsareor med litet rumsinnehåll, kan innebära en god trapphusekonomi, dvs stor andel bostadsarea per trappplan. Det är bara om både lägenheternas ytekonomi och trapphusekonomin är god som man får ett entydigt mått på resurshushållningen.

Exempel på bedömningar

Utemiljö - gemensam trädgård

Utrymme för utevistelse:

	-2	-1	0	+1	+2
Gårdsmark m ² /lgh	<15	15-34	35-54	55-74	>75 m ²
Andel av tomt %	<25	25-34	35-44	45-54	>55 %
Uteplatser m ² /lgh	<5	5-9	10-14	15-19	>20 m ²
Andel av gårdsmark %	<10	10-19	20-29	30-39	>40 %

Adderade/subtraherade värden	≤ -5	-2
	-4 - -2	-1
	-1 - +1	0
	+2 - +4	+1
	≥ +5	+2

Innehåll och utformning

Användbarhet

- 3 Ingen gemensam uteplats
- 2 Enbart sandlåda, redskap och bänkar
- +1 Två eller flera uteplatser
- +1 Intilliggande användbar gräsmatta
- +1 Sittgrupp i berså, lusthus, pergola e.d.
- +1 Gräskulle, klättertäd, stenbumlingar, lekbuskage e d
- +1 Odlingslotter, rabatter, bärbuskar, fruktträd e d

Karaktär

- +1 Trevligt inramad med spaljé, pergola, häck, träd e.d.
- +1 Väl infogad i gårdsmiljön
- +1 Egen karaktär, variation mellan intilliggande uteplatser eller gårdar
- +1 Kontakt mellan uteplatser (rörelse, syn)
- +1 Växelspel mellan små och stora rum

Tillgänglighet, Närhet

- 2 Gångvägar ej framkomliga för rörelsehindrade
- 1 Uteplatser ej användbara för rörelsehindrade
- 1 Längre avstånd till uteplatser än 50 meter
- +1 Naturliga rörelsemönster
- +1 Flera uteplatser användbara för rörelsehindrade
- +1 Cykelställ intill entré, 1 per lägenhet

Säkerhet

- 2 Biltrafik mellan husentré och uteplatser
- 1 Parkering intill lekplatser, utan barriär
- 1 Småbarnslekplatser oskyddade mot cyklar
- 1 Inspringningsskydd kring gungor saknas

Adderade/subtraherade värden	≤ -5	-2
	-4 - -2	-1
	-1 - +1	0
	+2 - +4	+1
	≥ +5	+2

Gruppbildning - tillhörighet

	-2	-1	0	+1
Storlek				
Antal lägenheter >60		46-60	31-45	≤30 lgh
kring gemensamma uteplatser				

Tydlighet

- 2 De flesta lägenheterna saknar fönsterkontakt och direkt utgång till gården
- 1 De flesta lägenheterna saknar fönsterkontakt eller direkt utgång till gården
- 1 Oklar gräns mellan intilliggande grupper
- +1 Alla lägenheter har fönsterkontakt med gård/uteplatser
- +1 Alla lägenheter har husentré mot gård/uteplatser
- +2 Rumsligt klart definierade grupper kring gemensam gård och uteplatser

Adderade/subtraherade värden	≤ -4	-2
	-3 - -2	-1
	-1 - +1	0
	+2 - +3	+1
	≥ +4	+2

Växtlighet

Omfattning

	-2	-1	0	+1	+2
Andel av gårdsmark %	<40	40-50	50-60	60-70	>70 %

Artval:

- 1 /+1 Växtbetingelser, förutsättningar för att planterade växter ska utvecklas
- 1 /+1 Skötsel, artval/planutformning som försvårar/underlättar skötsel, risk för slitage
- 1 /+1 Karaktär, kombination av växter, samverkan, variation, årstider
- +1 Befintlig växtlighet bevarad

Funktion:

- 1 /+1 Användbarhet, användbara gräsmattor, lekbara buskage, klätterbara träd
- 1 /+1 Rumsbildning, små och stora rum
- 1 /+1 Lämbildning, i gårdsöppningar, kring uteplatser
- 1 /+1 Lövsugga över sandlåda, sittgrupper, gräsmatta

Adderade/subtraherade värden	≤ -5	-2
	-4 - -2	-1
	-1 - +1	0
	+2 - +4	+1
	≥ +5	+2

Klimat

Solbelysning vid höst- och vårdagjämning

	-2	-1	0	+1	+2
Andel av gård med ≥ 5 tim	0%	1-29	30-39	40-59	$\geq 60\%$
Andel av uteplatser med ≥ 5 tim	<20%	20-39	40-59	60-79	$\geq 80\%$

Lövskugga

- 1 /+1 Lövskugga över småbarnslek
- 1 /+1 Lövskugga över sittplatser
- 1 /+1 Lövskugga över gräsmatta

Vindskydd

- 1 /+1 Vindskydd i gårdsöppningar (alla, de flesta, inga), kring tomt
- 1 /+1 Vindskydd kring uteplatser (alla, de flesta, inga)

Adderade/subtraherade värden	≤ -5	-2
	-4 - -2	-1
	-1 - +1	0
	+2 - +4	+1
	$\geq +5$	+2

Bostadskomplement

Tvättstuga

Utrustning, underlag, avstånd

	-3	-2	-1	0	+1
Lgh/maskin	>30	16-30	11-15	10-6	<5 lgh
Lgh/tvättstuga	>100	61-100	31-60	11-30	10-6 lgh
Avstånd	>100	50-100	26-50	<25 m	<25 m inomhus

Läge

- 2 i källare
- 1 i källare med fönster
- 0 i bottenvåning, paviljong
- +1 i våningsplan

Närlokal

Storlek, underlag, avstånd

	-2	-1	0	+1	+2
m2/lgh	<0,5	0,5-0,9	1-1,9	>2 m2	
m2 möteslokal		<30	30-49	>50 m2	
lgh/möteslokal	>150	101-150	61-100	31-60	>30 lgh
Avstånd	>100	51-100	26-50	<25 m	<25 m inomhus

Läge

- 2 i källare
- 1 i källare med fönster
- 0 i bottenvåning, paviljong
- +1 samlokaliserad med tvättstuga eller uteplats

Utformning, utrustning

- 0 kapprum, rwc, pentry, förråd
- +1 stort delbart rum
- +2 stort delbart rum, ett mindre rum

Förråd

Utrymme

	-2	-1	0	+1	+2
m2/lgh	<3,5-4,5	<3,5-4,5	4-7 m2	>6-10m2	>6-10 m2
	inkl cf+bf	exkl cf+bf			

Lägenhetsförråd, läge

- 2 bad, källare utvändigt förbindelse
- 1 källare invändig förbindelse
- 0 lägenhet, trapplan, bottegång
- +1 entréförråd i bottenvåning, säsongf. i källare el bod
- +2 entréförråd i lgh el trapplan, säsongf i bv

Barnvagnsförråd o cykelförråd, läge

- 2 bådadera saknas
- 1 ettdera saknas
- 0 barnvagnsf i bv, cykelf i källare
- +1 barnvagnsförråd i trapplan, hiss cykelf i bv eller bod

Trapphus

Tillgänglighet

- 2 Hiss saknas i 3-våningshus och högre
- 1 Färre än hälften av lägenheterna i 2-våningshus är tillgängliga
- +2 Hiss i 2-våningshus

Rymlighet, karaktär

- +1 Dagsljus
- +1 Rymlighet, användbarhet
- +1 Välformat rum

Sophantering

- +1 Soprum/sopinkast med sortering i trapphus, i våningsplan eller tillgängligt med hiss
- +1 Kompost tillgängligt inomhus/inom 25 m
- 0 Soprum/sopinkast med sortering inom 25 m
- 1 Soprum utan sortering el längre bort än 25 m

Exempel påbedömningar

Lägenheter

Grundläggande användbarhet

Rumsinnehåll

- mer än ett halvrum	- 1
- lägenheter > 3 RK saknar extra WC	- 2
- lägenheten är < 1 RK	- 2
- lägenheten är < 1 Rkv	- 3
- saknar dagsljusbelyst kök eller kokvrå	- 3

Rumssamband

- S nås över K eller V i 2 RK	- 1
- både K och S nås över V	- 2
- K nås över V i lgh \geq 2 RK och större	- 2
- V nås över K	- 2
- vägg saknas V-E, V-K o/e K-E	- 2
- vägg saknas V-E, V-K o/e K-E, kan byggas upp	- 1
- dörr saknas V-E, V-K o/e K-E	- 1
- dörr saknas V-E, V-K o/e K-E, kan sättas in	0
- 2-plans lgh saknar K, V(s) eller B på entréplan	- 2

Rumsmått

- ett rum underskrider area- el breddmått 5 %	- 1
- två rumunderskrider area- el breddmått 5 %	- 2
- ett rum underskrider area- el breddmått > 10 %	- 2

Möblerbarhet

- föräldrasovrum (FS) rymmer ej 2 enkelsängar	- 1
- FS rymmer ej arbetsbord o/e barnsäng	- 1
- K eller V saknar möbleringsutrymme	- 1
- S10 bara rymmer 1 säng	- 2
- S 7 rymmer ingen säng	- 2
- S 10 el S 7 ej rymmer arbetsbord	- 1

Utrustning

- utrustningen underskrider SBN	-1 - -3
- köksutrustningen ligger > 3 m från fasad	- 1
- garderober e.d. ligger långt från sovrum,	-1 - -2
- avställningsbänk saknas vid kylskåp	0
- trångt mellan spis och disk	- 1
- trångt i badrum	- 1

Balkong

- mindre balkong än 140x200	- 1
- lägenheter < 2 RK saknar balkong	- 2
- större lägenheter saknar balkong	- 3
- balkongen ligger i nordligt väderstreck	- 2

Adderade/subtraherade värden	< - 7	- 3
	-7 - -5	- 2
	-4 - -2	- 1
	-1 - +1	0
	+2 -+4	+1
	+5 -+7	+2
	> +7	+3

Mångsidighet - Valfrihet

Alternativ rumsindelning

(möjligheterna ska vara angivna i planen)

- ytterligare sovrum kan avskiljas	+2
- ett sovrum är delbart	+2
- vardagsrum kan öppnas mot kök	+1
- vardagsrum kan öppnas/förstoras mot sovrum	+1
- matrum kan avskiljas	+1

Oberoende rumssamband

- K, 2S och V nås från entré	+2
- K, S och V nås från entré (K och V i 1 RK	+1
- extra dörrar finns K - V och K - S eller V - S	+1
- egen ingång finns till ett eller ett par S	+1

Alternativ möblerbarhet

- plats för extra stort bord/runt bord i kök	+1
- byrå och stol ryms i entré	+1
- stor soffgrupp (hörnsoffa) ryms i vardagsrum	+1
- 2 S kan möbleras med parsäng/som samvarorum	+1
- arbetsplats i hall	+1

Extra hygienrum e d

- avskild tvättstuga	+1
- lgh < 3,5 RK har extra hygienrum	+1
- dusch i extra hygienrum	+1
- bad kan avskiljas från wc	+1
- pentry i uthyrningsrum	+1

Övrigt

- lägenheten har extra stor balkong/uteplats (\geq 180x270)	+1
- balkong vid sovrum	- 1
- möjlighet att glasa in balkong	+1
- förråd i lgh	+1
- klädkammare, förutom garderober i entré	+1
- utrymme/inredning för källsortering av sopor	+1

Adderade/subtraherade värden = < -6 - 3

-6 - -4	- 2
-3 - -2	- 1
-1 - +1	0
+2 - +3	+1
+4 - +6	+2
> +6	+3

Tillgänglighet

Korta förflyttningvägar

- mycket nära, dörr eller kort bred förflyttningväg, mellan V och K samt (eller) S och B +1
- långt mellan V och K och/eller S och B -1

Extra rymlighet

- fyra av K, S, E, B med > 10 överskrider breddmått +2
- två av K, S, E, B med > 10 % överskrider breddmått +1
- toalettstol intill bad, dusch eller fritt utrymme +1

Extra utrustningsmängd

- + 60 cm köksbänk/skåp, +60 cm klädstångslängd, plats för tvättutrustning utöver kravnivån, etc +1 -+3
- både dusch och badkar +1
- bred klädkammare förutom garderober i alla S +1

Övrigt

- lgh i 2 plan har rum på entréplan enl SBN -1
- lgh i 2 plan saknar S eller B på entréplan -2
- trångt vid dörrar o/e inredning -1 -2

Adderade/subtraherade värden	< -6	-3
	-6 - -4	-2
	-3 - -2	-1
	-1 - +1	0
	+2 - +3	+1
	+4 - +6	+2
	> +6	+3

Karaktär

Luftighet

- stora öppningar mellan rum ger extra luftighet +1
- extra rumshöjd +1
- V är 10 % större än SBN +1
- V är 20 % större än SBN +2
- V är 20 % mindre än SBN -1

Genomsikt

- genomsikten är påfallande god (från fasad till fasad, 3 rum längs fasad och från entré till fasad) +2
- genomsikten är ganska god -
- 2 av ovan beskrivna kriterier uppfyllda +1
- genomsikten är mycket begränsad -1

Rumsutformning

- rummen är genomgående mycket väl utformade +2
- rummen är delvis mycket väl formade eller genomgående välformade +1
- vackra och fula rum tar ut varandra 0
- rummen har delvis osköna former -1
- rummen har genomgående osköna former -2

Dagsljusbelysning

- extra dagsljus vid köksutrustningen +1
- dagsljus i B eller E +1
- lägenheten har mörk inre kärna -1
- lägenheten är enkelsidig mot nordligt vädersteck -2

Utblickar

- lägenheten har utblickar åt tre håll +1
- lgh < 2 RK har utblick åt två håll +1
- K och V har utblick åt motstående håll +1
- lgh ≥ 2 RK är enkelsidig -1

Övrigt

- glasparti V-K, V-E eller K-E +1
- öppen spis eller kakelugnar +1
- veranda, burspråk, hörnrum e.d +1

Adderade/subtraherade värden	< -7	-3
	-7 - -5	-2
	-4 - -2	-1
	-1 - +1	0
	+2 - +4	+1
	+5 - +7	+2
	> +7	+3

Ytekonomi

Lägenhetsarean/normalarean är:

≤	77,5 %	+3
	77,6 - 87,5 %	+2
	87,6 - 95,0 %	+1
	95,1 - 105,0 %	0
	105,1 - 112,5 %	-1
	112,6 - 122,5 %	-2
	122,6 %	-3

R34:1993
ISBN 91-540-5570-9
Byggeforskningsrådet, Stockholm

Art.nr: 6813034
Abonnemangsgrupp:
Z. Konstruktioner och
material

Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna

Cirkapris: 101 kr inkl moms