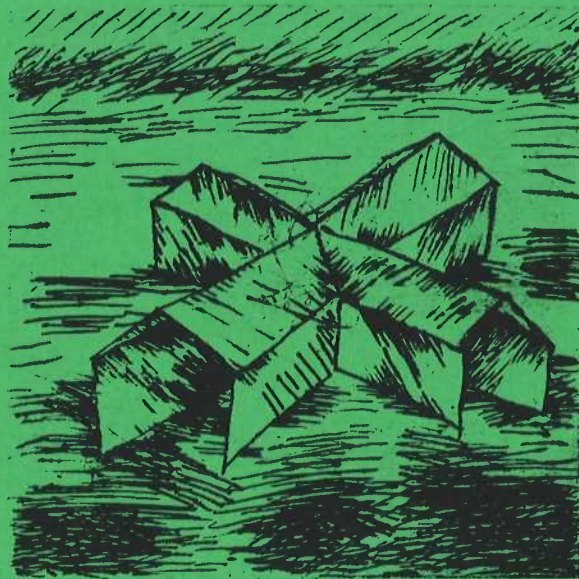




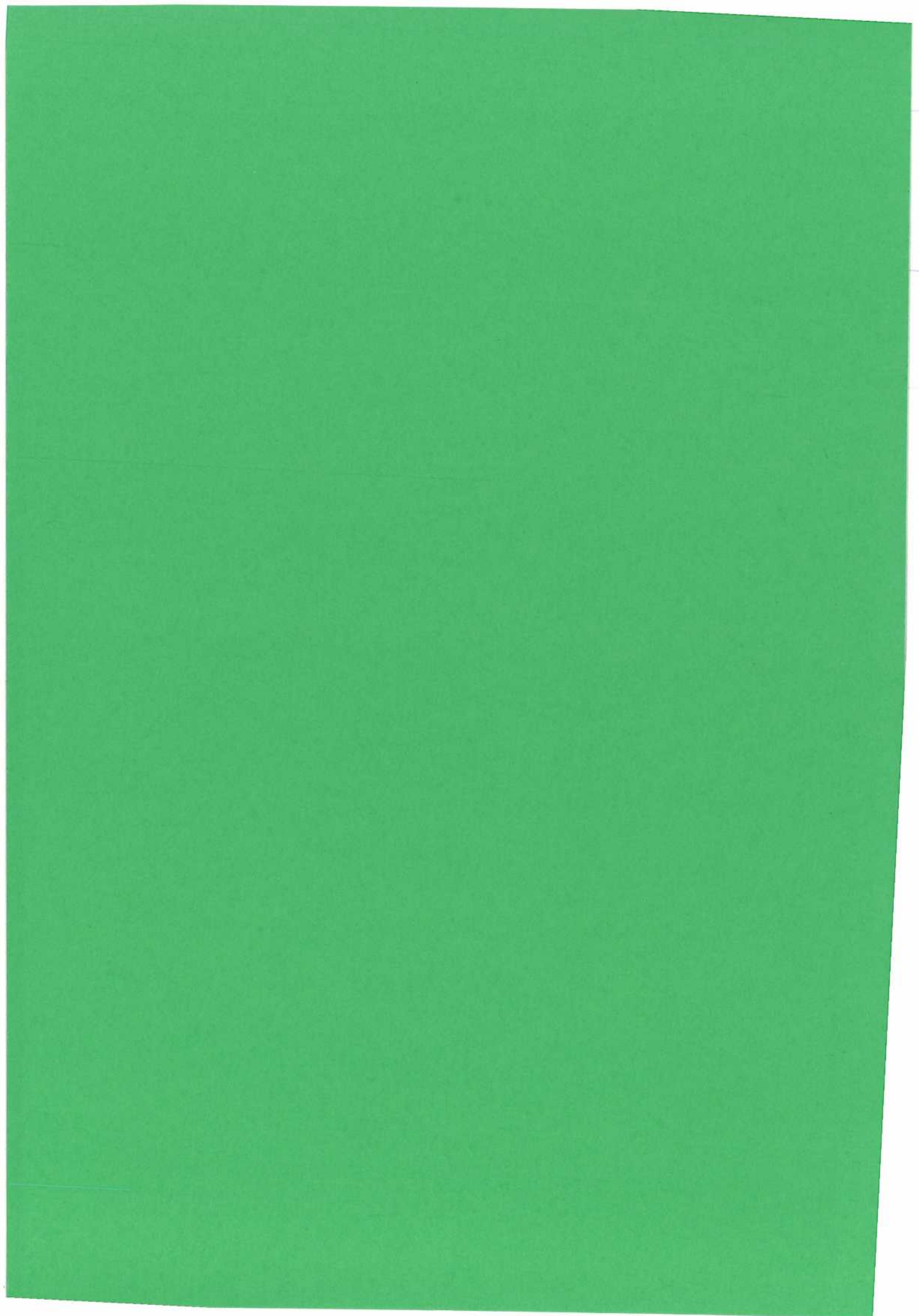
LUNDS TEKNISKA HÖGSKOLA
Avdelningen för Lantmäteri

Planer för småhus från sjuttioatalet

en studie av nyexploatering
med exempel från Gävle



examensarbete
av Sara Löreljus
1997



Avdelningen för Lantmäteri
Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 Lund

Division of Surveying
Institute of Technology Lund University
Box 118
S- 221 00 Lund
Sweden

Planer för småhus från sjuttioalet
en studie av nyexploatering med exempel från Gävle

Plans for small buildings from the seventies
a study of development on virgin soil with examples from Gävle

av Sara Lörelius, 1997
Examensarbete på civilingenjörsutbildning inom lantmäteri, 20 poäng
handledare: Åsa Knutson

Keywords

cityplanning, the seventies, Gävle, small buildings, follow-up

Abstract

This essay analyses the circumstances of the building of homes in Sweden during the seventies. Political decisions, the economic situation, the phase of the building industry and the ways of planning at the time are discussed.

Plans providing areas for small buildings are studied. The intentions of the plans and how the planners wanted to make them real are analysed. All of the plans were accomplished. The way the plans correspond to the circumstances and also how the areas correspond to the intentions of the plan are studied and discussed.

Summary

Circumstances in Planning

This paper is based on a study of what and whom directed the design of city plans for small houses during the seventies. The aims of the plan and how it was supposed to be carried out has been compared to function and appearance today. In what extent law, the economic state in the country, housing policy and building technology is reflected in the plans has been looked in to.

The visions in planning at the time were nation-wide. The production of homes during the first period of the seventies was great. Political decisions had been taken concerning the number of homes to be built during a specified period of time. Planning was conducted in a much higher degree of centrally issued advice and guidelines than of the planners own ideas. These advice were published by departments of the state (statens planverk, bostadsstyrelsen) and reflected the political atmosphere at the time. It was, concerning housing, characterised by directions from higher authorities. Modern, light and inexpensive apartments, short distances to facilities and public transport, areas free from traffic for playing and recreation were examples of important goals. There existed a belief in that the rules and advice would create excellent environments. Also negative critics let themselves be heard.

Jointly-owned Facilities

It was common to establish jointly-owned facilities for roads, pipes, parking etc. in housing areas. Little thought was taken to maintenance and management of these establishments. Jointly-owned roads, pipes from the connection-point etc. are facilities that are to be managed by the real estate owners as a group. Those tasks and the costs connected with them would if the municipality was responsible for the establishments fall to the municipality. At first the real estate owners make a profit on the solution of ownership. Soon the profit will be consumed by costs for maintenance and management of the jointly-owned facilities. Taking the long view it is the municipality that will have reduced costs.

Durability of plans

In the studied plans few thoughts has been given to planning for the development of the areas after the completion of the buildings. It seems as if the planners have been planning for construction of homes and that the housing areas then would remain the way they were at that point. This has been proved to be a mistake. The houses are built during a limited period of time, but after the completion a new process begins. The houses and surroundings are modified. The houses and gardens change to be suitable for the families living there. The surroundings change naturally. This process is continuous and will go on during the entire lifetime of the area.

Sammanfattning

Planeringsförutsättningar

Examensarbetet grundar sig på en studie av vad och vem som styrde utformningen av stadsplaner för småhusbebyggelse under tiden kring sjuttioalet. Vad syftet med planen var och hur var det tänkt att den skulle genomföras har jämförts med funktion och utseende idag. I vad mån lagstiftning, det ekonomiska läget i landet, bostadspolitik och byggnadsteknik avspeglas i planerna.

De visioner som var rådande vid tiden var landsomfattande. Bostadsproduktionen var under den första hälften av sjuttioalet stor. Det fanns politiska beslut över hur många bostäder som skulle byggas. Planeringen styrdes i mycket högre grad av centralt utfärdade råd och riktlinjer än av planernas egna idéer. Dessa råd utgavs av statliga verk (statens planverk, bostadsstyrelsen) och speglade givetvis tidens politiska anda. Den karaktäriserades av uppifrånstyrning av bostadsområdena. Moderna, ljusa och billiga lägenheter, närhet till service och kollektivtrafik och bilfria områden för lek och rekreation var viktiga mål. Det fanns en tro på att reglerna och råden gav förträffliga miljöer men det fanns även negativa kritiker.

Gemensamhetsanläggningar

Att i bostadsområden upprätta gemensamhetsanläggningar för kvartersgator, ledningar, parkering mm var vanligt. Till drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar ägnades vid upprättandet få tankar. Gemensamma gator, ledningar från förbindelsepunkten mm är anordningar som genom gemensamhetsanläggningen ska skötas av fastighetsägarna gemensamt. Detta arbete och kostnaderna som följer därav skulle om kommunen vore huvudman för anläggningarna falla på kommunen. Till en början är det tomträttsinnehavarna i området som tjänar på lösningen. Snart har dock överskottet ätits upp av kostnaderna för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. I det längre perspektivet är det kommunen som får minskade kostnader.

Planernas hållbarhet

I de studerade planerna finns få tankar på och planering för den färdiga bebyggelsens utveckling. Det verkar som att planerna har planerat för ny bebyggelse och att den sedan skulle vara konstant. Detta har visat sig vara fel. Bebyggelsens tillkomst sker visserligen under en väl avgränsad tidsperiod, men efter färdigställandet börjar en ny process. Hus och omgivningar modifieras. Husen och trädgårdarna förändras för att bättre passa dem som bor där. Omgivningarna ändras naturligt. Processen är kontinuerlig och kommer att fortgå under områdets hela livslängd.

Förord

I lantmäteriutbildningen vid Lunds Tekniska Högskola ingår som sista moment ett examensarbete om 20 poäng. Idén till detta examensarbete är min egen och det har genomförts utan ekonomiskt stöd från näringslivet. Handledare har varit Åsa Knutson vid Lunds Tekniska Högsskola. Att exempelområdena är tagna från Gävle är en konsekvens av att jag bor där.

Tack till Åsa Knutson, handledare.
Gunnar Lidfeldt, Per-Olof Sandqvist, Björn Carlsson och andra på
Stadsbyggnadskontoret och Tekniska kontoret i Gävle kommun.
Personalen på Gävle kommuns Centralarkiv och Bygg- och
Bostadsforskningsbiblioteket.

Målgrupp

Uppsatsen riktar sig i första hand till studenter i lantmäteri, fysisk planering mm. I andra hand till andra inom universitetsvärlden och anställda på tekniska kontor/stadsbyggnadskontor.

Även de som av annan anledning kan ha nytta av en epok i nutidshistoria kan tillgodogöra sig rapporten. Byggnadsepoken behandlas tvärvetenskapligt och kan därför i valda delar komma många olika personer till nytta.

Källkritik

Tillgången till Bygg- och Bostadsforskningsbiblioteket har gjort att jag har fått tag på den litteratur jag har önskat.

I planerna kan det finnas uppgifter som jag inte har hittat pga att de funnits i dokument ej tillhörande akten eller exploateringsavtalet. Dessutom kan det finnas i akten ingående dokument som jag ej hittat för att akterna var omfattande. De innehöll mycket onödigt material.

Urvalet av planer hjälpte stadsarkitekten Gunnar Lidfeldt till med. Detta var viktigt eftersom jag var helt ny i Gävle och inte kände staden. Jag förklarade min tänkta studie för stadsarkitekten. Han gav förslag på lämpliga områden. Av dessa ingår alla i studien utom ett som var för ungt.

I långt ifrån alla frågor har jag tillfrågat så många personer som krävs för att hitta alla åsikter. Det har inte varit meningen att presentera statistiskt säkerställda uttalanden. Arbetet hade blivit alltför omfattande. I uppsatsen har vissa personer valts ut för ett uttalande. Dessa anses som relevanta exempel och ska sättas i samband med talarna.

Framsida

Bilden på arbetets framsida är en torrnålsetsning av Anna Sjödahl.

Innehållsförteckning

1 SYFTE	1
2 BEGRÄNSNINGAR	1
3 METOD	2
4 LAGSTIFTNINGSHISTORIA	3
4.1 BAKGRUND	3
4.2 1700- TALET	3
4.3 1800- TALET	3
4.4 STADSPLANELAGEN 1907	4
4.5 STADSPLANELAGEN 1931	5
4.6 BYGGNADSLAGEN (BL) 1947	5
4.6.1 MOTIV	5
4.6.2 PLANSYSTEMET	6
4.6.3 LOV	6
4.6.4 GATUBYGGNADSKOSTNADER	7
4.7 KOMPLETTERINGAR	7
4.7.1 STRANDSKYDD	7
4.7.2 LAGEN OM ALLMÄNNA VATTEN- OCH AVLOPPSANLÄGGNINGAR	7
4.7.3 NY BYGGNADSSTADGA	7
4.7.4 NATURVÅRDSLAGEN	7
4.7.5 LAGEN OM VISSA GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	8
4.7.6 LAG OM PÅFÖLJDER OCH INGRIPANDEN VID OLOVLIGT BYGGANDE	8
5 DAGENS LAGSTIFTNING	8
5.1 ANLEDNINGAR TILL NY LAGSTIFTNING	8
5.2 PLAN- OCH BYGGLAGEN	9
5.2.1 PLANSYSTEMET	9
5.2.2 LOV	10
5.2.3 GENOMFÖRANDETID	10
5.2.4 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	11
5.2.5 GATUKOSTNADER	11
5.3 ESL OCH NRL	11

6 BOSTADSBYGGANDET PÅ SJUETTIOTALET	12
6.1 BOSTADSBRIST	12
6.2 BOSTADSPOLITIK	12
6.3 MILJONPROGRAMMET 1965-1975	14
6.3.1 BAKGRUND	14
6.3.2 PLANERING	14
6.3.3 BYGGNADSPLANERING	15
6.3.4 UTEMILJÖN	15
6.3.5 TRAFIKPLANERING	16
6.3.6 KOLLEKTIVTRAFIK	16
6.3.7 TEKNIK	16
6.3.8 KRITIK	17
6.4 REAKTIONER PÅ MILJONPROGRAMMET	18
6.5 MILJONPROGRAMMETS PRINCIPER LUCKRAS UPP	19
6.6 STADSFÖRNYELSE	19
7 GÄVLE	21
7.1 ALLMÄNT	21
7.2 UPPKOMST OCH NÄRINGAR	21
7.3 STADSPLANERINGSHISTORIA	22
7.4 GÄVLE UNDER SJUETTIOTALET	22
8 UNDERSÖKNINGSMETOD	24
9 KVARTERET NEBULOSAN	25
9.1 KORT BAKGRUND	25
9.2 SYFTET	25
9.3 BESKRIVNING AV STADSPLANEN	25
9.4 GRÖNOMRÅDEN	26
9.5 TRAFIK	26
9.6 GENOMFÖRANDE	26
9.7 KOSTNADSFÖRDELNING	27
9.8 NUVARANDE UTSEENDE OCH FUNKTION, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN	27
9.8.1 KOMPENSATION	27
9.8.2 RENHÅLLNING MM	27
9.8.3 UNDERHÅLL AV ANLÄGGNINGARNA	27
9.8.4 VATTENFÖRBRUKNING	28
9.8.5 ARBETET I FÖRENINGEN	28

10 KVARTERET STORA BJÖRN **29**

10.1 KORT BAKGRUND	30
10.2 SYFTET	30
10.3 BESKRIVNING AV STADSPLANEN	30
10.4 GRÖNOMRÅDEN	30
10.5 TRAFIK	31
10.6 GENOMFÖRANDE	31
10.6.1 PROJEKTETS FÖRUTSÄTTNINGAR	31
10.6.2 PROJEKTETS ARBETSGÅNG	32
10.7 KOSTNADSFÖRDELNING	33
10.8 NUVARANDE UTSEENDE OCH FUNKTION	33
10.9 FLYTTNING I KV STORA BJÖRN OCH KV NEBULOSAN	33
10.9.1 ANLEDNING	33
10.9.2 UTFORSKNINGSSÄTT	34
10.9.3 RESULTAT	34

11 VÄSTERÅKERN **35**

11.1 KORT BAKGRUND	35
11.2 SYFTET	35
11.3 BESKRIVNING AV STADSPLANEN	35
11.4 GRÖNOMRÅDEN	36
11.5 TRAFIK	36
11.6 GENOMFÖRANDE	36
11.7 KOSTNADSFÖRDELNING	37
11.8 NUVARANDE UTSEENDE OCH FUNKTION	37

12 BJÖRSJÖHÖJDEN 1, NORDVÄSTRA DELEN **38**

12.1 KORT BAKGRUND	39
12.2 SYFTET	39
12.3 BESKRIVNING AV STADSPLANEN	39
12.4 GRÖNOMRÅDEN	39
12.5 TRAFIK	39
12.6 GENOMFÖRANDE	40
12.7 KOSTNADSFÖRDELNING	40
12.8 NUVARANDE UTSEENDE OCH FUNKTION	40

13 BJÖRSJÖHÖJDEN 2, NORDÖSTRA DELEN **41**

13.1 KORT BAKGRUND	41
13.2 SYFTET	41
13.3 BESKRIVNING AV STADSPLANEN	41
13.4 GRÖNOMRÅDEN	42
13.5 TRAFIK	42
13.6 GENOMFÖRANDE	42
13.7 KOSTNADSFÖRDELNING	42
13.8 NUVARANDE UTSEENDE OCH FUNKTION	42

14 BJÖRSJÖHÖJDEN 3, MELLANDELEN	43
14.1 KORT BAKGRUND	43
14.2 SYFTET	43
14.3 BESKRIVNING AV STADSPLANEN	43
14.4 GRÖNOMRÅDEN	43
14.5 TRAFIK	44
14.6 GENOMFÖRANDE	44
14.7 KOSTNADSFÖRDELNING	44
14.8 NUVARANDE UTSEENDE OCH FUNKTION	44
15 BJÖRSJÖHÖJDEN 4, SÖDRA DELEN	45
15.1 KORT BAKGRUND	45
15.2 SYFTET	45
15.3 BESKRIVNING AV STADSPLANEN	45
15.4 GRÖNOMRÅDEN	45
15.5 TRAFIK	46
15.6 GENOMFÖRANDE	46
15.7 KOSTNADSFÖRDELNING	46
15.8 NUVARANDE UTSEENDE OCH FUNKTION	46
15.9 KOMMENTAR TILL PLANBESKRIVNINGEN	46
16 SLUTSATSER	47
16.1 STYRNING AV BYGGNADSVERKSAMHETEN	47
16.2 PLANERNAS HÅLLBARHET	48
16.3 INSYN I PLANARBETET	48
16.4 TÄTHET	50
17 ANVÄNDA FÖRKORTNINGAR	51
18 ORDLISTA	51
19 REFERENSER	53
20 BILAGOR	56

1 Syfte

Det ivriga byggandet under sextio- och sjuttioalet är fascinerande, särskilt i kontrast till dagens aktivitet på byggmarknaden. Funderingar på vilka faktorer som kan ha legat bakom utformningen av husen, deras inbördes placering, placeringen i landskapet och områdenas funktion har jag länge haft. Dessa frågor har jag försökt finna svar på genom detta examensarbete.

Syftet är att söka insikt i sjuttioalets planering för småhusbebyggelse. Vilka förutsättningarna för planering var, hur de påverkade bebyggelsen och hur resultatet blev. Avsikterna bakom planernas tillblivelse, på vilket sätt de genomfördes, skillnader sins emellan och resultatet, dvs hur det ser ut idag studeras.

Avsnittet om lagstiftning är till för att ge en bakgrund till den vid antagandet av de studerade planerna gällde lagstiftningen. Denna behandlas och jämförs med dagens gällande lagstiftning, Plan- och bygglagen. Det är ej meningen att ge en fullständig tillbakablick över Sveriges plan- och fastighetslagstiftning. Avsnittet om miljonprogrammets till för att sätta klimatet i byggbranschen i sitt sammanhang. Det är viktigt att visa vilka reaktioner programmet födde i samhället, utvecklingen på bostadsmarknaden och vad som hände efter miljonprogrammets slut.

Avsnitten om lagstiftning och planeringens förutsättningar under sjuttioalet bildar tillsammans en strikt teoretisk del i examensarbetet. I de avsnitt som följer beskrivs de studerade bostadsområdena. Där är fakta och konstateranden blandade med olika personers uppfattningar i mindre frågor. Denna del utgörs också av mer djuplodande undersökningar där författaren funnit särskilt intressanta egenskaper i områdena.

2 Begränsningar

I examensarbetet studeras genomförda planer gällande friliggande bostadsbebyggelse i nyexploatering. Planerna ska vara fastställda under eller i nära anslutning till sjuttioalet.

Byggnadstekniska detaljer studeras ej. Ej heller görs uppföljning av höjder, längder, bullernivåer etc. Planer där gatukostnader tillämpats har medvetet inte tagits med i studien.

Bakgrundsmaterialet, bestående av avsnitt rörande lagstiftning, bostadsmarknad, stadsbyggnad mm behandlas i den omfattning som behövs för förståelsen av hur bebyggelse och planläggning styrdes och påverkades.

3 Metod

Arbetet började med insamling av material för bakgrundsdelen. Simultant med insamlingen studerades materialet. Kompletteringar skedde efter hand.

Vid urvalet av planer hjälpte stadsarkitekten Gunnar Lidfeldt till. Detta var viktigt eftersom jag var helt ny i Gävle och inte kände staden. Jag förklarade min tänkta studie för stadsarkitekten och han gav förslag på lämpliga områden. Av dessa ingår alla i studien utom ett som var för ungt.

Planer och exploateringsavtal studerades. Då informationen i dokumenten inte räckte till intervjuades kontaktpersoner för områdena informellt. I samband med detta besöktes områdena.

Utmärkande drag för de olika områdena studerades mer ingående. Detta gjordes på skilda sätt beroende på det som skulle undersökas. Alla områden är fotograferade. Bilderna fungerar dels som illustration för områdenas allmänna karaktär och dels för att belysa särskilda egenskaper.

4 Lagstiftningshistoria

4.1 Bakgrund

Hur de första städerna egentligen kom till vet man inte säkert idag. I vårt land bildades de troligtvis vid offerplatser. Under medeltiden var handel och tillgång till transporter viktiga egenskaper vid tillkomsten av städer. Kyrkan, som var mycket betydelsefull på den tiden, placerades centralt i byn. Ofta låg den vid det medeltida triangulära torget tillsammans med rådhuset. Torget var antingen en utvidgning av huvudgatan eller ett vägskal.¹

I landskapslagarna som skrevs under 1200-talet och början av 1300-talet finner man de allra äldsta anvisningarna om markens användning och om byggande. Från och med dessa skrifter har vi i vårt land fortsatt att lagstifta om hur vi anser att marken ska användas. Under tidens gång har nya frågor aktualiserats och vi har försökt att komma till rätta med dem genom lagstiftningen. Den speglar på så vis våra tankegångar genom tiden.²

4.2 1700- talet

Sveriges lagstiftning med bland annat landskapslagarna samlades i ett verk 1734. Här fanns bl.a. jordabalken och byggingabalken som styrde stadsplanering i riket på ett entydigt sätt. Förutsättningen för att stadsplaneringen skulle fungera som det var tänkt var att en byggnadsstadga för städerna kom till. Det gjorde den dock inte förrän 140 år senare. I stället upprättade städerna lokala byggnadsordningar där man oftast utgick från Stockholms byggnadsstadga från 1725.

Byggingabalken behandlade bland annat relationen till grannen. Ett utrymme närmast gränsen till grannen skulle hållas fritt. 1734 års lag föreskrev också att då en stad drabbats av eldsvåda skulle stadsplan upprättats. Men eftersom inga påtryckningsmedel för att planen skulle genomföras fanns med i lagen kom bebyggelsen i staden att utvecklas utan styrning.

För att en överblick över de svenska städerna skulle finnas påbjöds det 1750 att alla städer skulle lämna in noggranna kartor och planer över belägenhet till Kungl. Maj:t. Kungliga byggnadsämbetet kunde då ge riktlinjer för hur den fortsatta utvecklingen lämpligast skulle utföras. Man strävade efter en brandsäkrare, mer enhetlig och vackrare bebyggelse.

4.3 1800- talet

Fram till mitten av 1800-talet hade samhällena byggts relativt glest. Vid den här tiden började det byggas intensivt i många delar av landet. Bebyggelsen gjordes tätare än tidigare. Det fanns på den tiden få krav på hygien och estetik vid uppförande av byggnader trots att dessa problem hade funnits länge. Omständigheterna för de boende blev mycket bristfälliga och stadsbilden behövde regleras bättre. Detta tvingade fram en ny byggnadsstadga.

¹ Améen, 1973 s. 13

² Julstad, 1989 s. 5

Byggnadsstadgan (BS) som skulle ha behövts redan 1734 var färdig 1874. Den gällde rikets städer. Dess största uppgift var att styra stadsutvecklingen så att städerna blev mer brandsäkra. Man strävade efter öppenhet för att försvåra spridning av brand. Öppna stråk, så kallade brandgator, skulle dela staden i mindre, brandisolerade områden. Stadsplaner skulle omfatta stadens byggnadskvarter, gator, torg och allmänna platser enligt 1874 års BS. Genom stadgan infördes också ett förbud att bygga i strid med stadsplan. Detta förbud var dock inte heltäckande. Om byggnadsförbudet stred mot civilrättsliga rättigheter var det planens bud som fick ge vika. Genomförandet av planen kunde alltså äventyras av privata förhållanden och därmed inte säkerställas. Byggnadsstadgan innehöll också bestämmelser om tomtindelning, byggnaders beskaffenhet, mm. Stadgan föreskrev vidare att det skulle finnas en byggnadsnämnd som skulle upprätta stadsplanerna.³ Eventuellt skulle en liknande stadga ha behövts för att reglera bebyggelsen på landsbygden.

4.4 Stadsplanelagen 1907

Med Stadsplanelagen som tillkom 1907 reglerades förhållandet mellan enskild ägare och kommunen. Civillagstiftningen fick inte längre hindra ett byggnadsförbud enligt stadsplan. Vid genomförandet av stadsplaner ikläddes de båda parterna nya skyldigheter och rättigheter gentemot varandra. Planernas genomförande blev alltså mer säkerställt än tidigare. Bland annat infördes regler om nybyggnadsförbud, inlösen av privat mark och medborgarnas skyldighet att i vissa fall bidra till kostnaderna för planens genomförande. Det infördes också regler om att mark under vissa omständigheter kunde lösas av kommunen på ägarens begäran. Byggnadsverksamhet utanför stadsplan men inom stad kunde nu regleras med ett institut som till stor del liknade senare års utomplansbestämmelser i stad. Någon planering för landsbygden gick inte att åstadkomma.

Även kommunernas ställning gentemot staten reglerades i lagen. Kommunerna fick rätt att själva anta stadsplaner, men de skulle fastställas av Kungl. Maj:t.

1907 års lag visade sig ej vara till full belåtenhet. Problemet var att utanför planerna rådde fri rätt att bygga. Där marken ej var planlagd växte dåligt reglerad bebyggelse upp med sanitära och sociala problem. Brandsäkerheten blev självklart undermålig i dessa okontrollerade byggnadsområden.

Vissa ändringar i lagstiftningen lät inte vänta på sig. Till exempel föregångaren till utomplansbestämmelser på landet för att hindra den livliga och okontrollerade jorddelningen och bebyggelsen på landet.

³ Boverket och Lantmäteriverket, 1992 s. 9

4.5 Stadsplanelagen 1931

1931 infördes återigen en ny lag. Den byggde på samma principer som 1907 års lag med viktiga tillägg. Huvuduppgiften var att reglera hur marken skulle få användas. Stadsplanen reglerade byggnationen i städerna och samhällen med minst municipalsamhälles status. Om stadsplanens innehåll var av allmänt intresse kunde den fastställas mot stadens vilja. Två nya planbegrepp infördes, stomplan och byggnadsplan. *Stomplanens* uppgift var att reglera byggandet inom staden men utanför stadsplanerna. Förbudet mot nybyggnad som stred mot planen vidgades. Dessutom infördes möjligheter att få olika former av dispenser från förbud. För att ha bättre kontroll över vad som byggdes på landsbygden och i mindre orter än municipalsamhällen infördes *byggnadsplanen*.

4.6 Byggnadslagen (BL) 1947

4.6.1 Motiv

En ny lagstiftning, Byggnadslagen, antogs 1947 för att komma till rätta med en rad brister i Stadsplanelagen från 1931. Här redovisas en del av dem.

I 1931 års stadsplanelag saknades fortfarande möjlighet att reglera var bebyggelse fick tillkomma. Rätten att exploatera mark för tätbebyggelse var så gott som helt fri. Samhällen växte upp på mer eller mindre lämpliga ställen. Då ett samhälle placeras på en plats som i framtiden inte kan hårbärgera många människor finns två lösningar att tillgå. En är att med dyra tekniska anordningar avhjälpa bristerna. Saknar samhället till exempel en tillräcklig vattentäkt kan vattenledningar dras från en duglig vattentäkt. Det andra sättet att få bukt med ett dåligt placerat samhälle är att flytta det. Självklart är en flytt också en kostsam operation. För att undvika kostnader av den här arten var det önskvärt att kunna reglera var tätbebyggelse uppstod. Delar av den oplanerade bebyggelsen byggdes glest vilket ökade kostnaderna för ledningar och vägar. Ett annat mindre lyckat fenomen var att bebyggelse uppkom strax utanför stadsplanens gräns. Denna så kallade randbebyggelse hindrades genom att stadsplanerna upprättades för mycket större områden än vad som egentligen var nödvändigt. Planerna blev på grund av storleken inaktuella innan de hann genomföras i sin helhet. Kostnaderna för planläggningen skulle kunna minskas betydligt om dessa stora planer kunde undvikas.

Brist på översiktlig planering försvårade bedömningar av lämpligheten i upprättade förslag var. Felbedömningar gjordes i många fall angående den framtida utvecklingen. Det fanns heller inget institut som reglerade den mellankommunala planeringen.

Byggnadsplanen kunde inte reglera ersättningar för intrång i rättigheter till mark. Därför var det mycket viktigt att vid planläggandet se till att ingen markägare fick större nackdelar än de fördelar han vann till följd av planläggningen. Hänsyn av den här typen hindrade den mest lämpliga planeringen i många fall.

För att en ort skulle kunna stadsplanläggas krävdes det att orten hade åtminstone status av municipalsamhälle. Saknades sådan skulle orten ansöka om att få bilda municipalsamhälle innan stadsplanen kunde bli gällande. Incitamenten att alls göra en sådan ansökan var få. I

municipalsamhällen skulle bland annat mer skatt betalas av invånarna. Man undvek alltså på många ställen att bilda municipalsamhälle och accepterade att någon stadsplan ej kunde upprättas. Av olika anledningar uppkom oplanerad bebyggelse och missförhållanden.

Stomplaner upprättades i liten utsträckning eftersom rättsverkningarna gav kostnader för det allmänna.

Byggnadslagen från 1947 skulle alltså avhjälpa problemen i 1931 års lag. Dessutom hade ett stort behov av en mer genomgripande rättslig reglering uppkommit. Byggnadslagen skulle på ett bättre sätt än 1931 års Stadsplanelag reglera var, hur och i viss mån när bebyggelse skulle få tillkomma i tätare form. Avsikten var bl. a att säkerställa att bebyggelse tillkom på de mest lämpade platserna.

I 1947 års byggnadslag drogs en viktig gräns mellan begreppen tät- och glesbebyggelse. Definitionsmässigt var tätbebyggelse sådan bebyggelse som behövde ”anordningar för tillgodoseende av gemensamma behov t.ex. gator, vägar och vattenledningar”⁴. Annan bebyggelse var glesbebyggelse. Tätbebyggelse fick inte uppkomma om det inte fanns en fastställd byggnadsplan eller stadsplan. Stora förändringar skrevs in i lagen vad gällde förhållandet mellan privata markägare och kommunen.

4.6.2 Plansystemet

Den översiktliga planeringen gjordes med hjälp av *generalplanen*. Där reglerades vilka delar av planområdet som skulle användas till vad. Generalplanen skulle ligga till grund för den mer detaljerade planeringen som styrdes i *stadsplan* eller *byggnadsplan* (2§ BL). Stadsplanen skulle bland annat visa var bebyggelse fick ske och var gator, torg, parker och liknande skulle förläggas. Skillnaden mellan stadsplan och byggnadsplan var att i stadsplanen hade kommunen ansvaret för att tillgodose allmänna behov medan det ansvaret låg på fastighetsägarna om bebyggelsen reglerades med byggnadsplan. Den mellankommunala planeringen sköttes med *regionplanen* (3§ BL).⁵ Där varken stads- eller byggnadsplan gällde reglerades byggverksamheten av *utomplansbestämmelser*. De skulle i staden antagas av stadsfullmäktige och för att de skulle bli gällande fastställas av länsstyrelsen (77§ BL). Enligt SPL 1931 skulle utomplansbestämmelser fastställas av KM. Utomplansbestämmelser fick inte strida mot bindande generalplan. Nybyggnad fick inte ske i strid med utomplansbestämmelser.⁶ Över hela landet rådde samma utomplansbestämmelser from 1972.⁷

4.6.3 Lov

Byggnadslov krävdes i stort sett för all nybyggnad och vissa andra åtgärder. Ny bebyggelse skulle överensstämma med gällande planer. Dessutom ställdes en rad andra krav på själva byggnadens konstruktion och utseende. Det var kommunernas byggnadsnämnder som prövade ansökningar om byggnadslov.⁸

⁴ Didón m.fl., 1987 s. 15

⁵ Didón m.fl., 1987 s. 16

⁶ Bexelius m.fl., 1948 s. 79

⁷ Didón m.fl., 1987 s. 17, Boverket och Lantmäteriverket, 1992 s. 10

⁸ Didón m.fl., 1987 s. 18

4.6.4 Gatubyggnadskostnader

För att bekosta vägar kunde enligt BL en del av kostnaden tas ut av fastighetsägarna. Regler för hur denna fördelning av kostnader mellan dels kommunen och fastighetsägarna, dels fastighetsägarna emellan, skulle göras regleras i §68 i BL. Också vilken typ av vägar och gator för vilka gatubyggnadskostnader kan tas ut står i paragrafen. Den motsvarar §50 i SPL 1931 som har en liknande innebörd.⁹

4.7 Kompletteringar

Efterhand framkom det att även BL från 1947 hade brister. Friluftslivet kunde inte prioriteras framför exploatering av marken och sanitetsproblem behövde regleras. Dessutom utvecklades byggnadstekniken starkt under en period. Lagstiftningen skulle anpassas till detta. Till Byggnadslagen infördes viktiga kompletterande lagar.

4.7.1 Strandskydd

Strandskydd infördes genom Strandlagen 1952 för att säkerställa allmänhetens möjlighet att nå strand och att fritt kunna nyttja den. Exploateringen på eftertraktansvärda stränder hade ökat markant och det ansågs nödvändigt att lagstifta i saken.

4.7.2 Lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar

Lagen tillkom 1955. Den reglerade frågor rörande vattenförsörjning och avloppshantering för flera fastigheter i ett sammanhang. Det var kommunens ansvar att så snabbt som möjligt se till att anläggningar kom till stånd där de behövdes. Vidare reglerade lagen vilka fastigheter som skulle och kunde anslutas till anläggningarna och hur avgifter för uppförande, drift och underhåll av anläggningen skulle tas ut av de anslutna fastigheterna. 1955 års lag upphävdes genom införandet av en ny **Lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar** 1970. Den liknar sin föregångare i mycket men bland annat behandlas verksamhetsområdet mer ingående.

4.7.3 Ny byggnadsstadga

En ny byggnadsstadga kom 1959. Då försvann rätten att utfärda lokala byggnadsordningar. De hade dittills reglerat byggnaders kvalitet och utformning. Byggnadsordningarna ersattes med för hela landet gällande bestämmelser, avsedda att lättare kunna anpassas till byggmarknadens internationalisering och den tekniska utvecklingen med bl a modulbygge. Stadgan föreskrev vidare att en byggnadsnämnd skulle finnas i varje kommun. Planer skulle fastställas av länsstyrelsen. Med hjälp av denna nya byggnadsstadga kunde kommunen kontrollera även tätare bebyggelse på landsbygden.

4.7.4 Naturvårdslagen

Naturvårdslagen (NVL) trädde i kraft 1964 och gäller fortfarande. Dess uppgift är att skydda naturresurser från exploatering i ömtåliga miljöer. Strandlagens bestämmelser fördes in i NVL.

⁹ Bexelius m.fl., 1948 s. 295

4.7.5 Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar

1966 tillkom denna lag som reglerade anläggningar gemensamma för flera fastigheter. Anläggningen skulle vara av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Kunde anläggningen upprättas med annan lagstiftning skulle detta göras. Lagen innehöll regler om för vilka ändamål gemensamhetsanläggning fick upprättas, vilka fastigheter som skulle ingå och hur utförande, drift och underhåll skulle finansieras. Anläggningar skulle placeras så att minsta möjliga olägenhet uppkom men med bibehållen fördel för de ingående fastigheterna. Vidare fanns regler om intrångsersättning.

Då **Anläggningslagen** infördes 1973 upphävdes 1966 års lag om vissa gemensamhetsanläggningar men de flesta av reglerna återfinns i Anläggningslagen. Denna behandlar gemensamhetsanläggningar mer omfattande.

4.7.6 Lag om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande

Denna lag infördes 1976 och ersatte reglerna i BL och BS inom området. Det blev nu byggnadsnämndens uppgift att ta upp fråga om påföljd eller ingripande mot olagligt byggande.

5 Dagens Lagstiftning

5.1 Anledningar till ny lagstiftning

Den hittills gällande lagstiftningen var mest inriktad på exploatering av mark. Eftersom planläggningsproblemen karaktär hade förändrats behövdes en ny inriktning på lagstiftningen. Man eftersträvade en förenkling och modernisering av plansystemet. Avsikten med den nya lagstiftningen var att förflytta tyngdpunkten i regelverket till bland annat resurshushållning, underhållsfrågor och stadsförnyelse.

Vidare var det inte längre befogat med de två likartade planinstituten stadsplan och byggnadsplan. På grund av att svårigheter att upphäva omoderna planer hade en utbredd användning av nybyggnadsförbud uppkommit. Förbuden blev långlivade och medförde självklart en ovisshet för fastighetsägarna angående den tillåtna användningen av marken. Till sist blev situationen oacceptabel.

Det var ett uttalat mål att öka allmänhetens insyn i planarbetet. För att fler som berörs av nya planer skulle kunna påverka dess utformning ville man utvidga sakägarbegreppet till att gälla även närboende. Det var också nödvändigt att förbättra planarbetets beslutsunderlag.

De nämnda kompletteringarna till BL 1947 och andra gjorde lagstiftningen svåröverskådlig och man såg ett behov av en samlad och förnyad lagstiftning.¹⁰

¹⁰ Didón m.fl., 1987 s. 19

5.2 Plan- och bygglagen

Den planlagstiftning som gäller idag, Plan- och bygglagen (PBL), trädde i kraft den första juli 1987. Med den nya lagen ville man uppnå ett bättre genomförande och lokal anpassning av planerna, decentralisering av besluten och en god livsmiljö för medborgarna. Man ville också göra planprocessen mer demokratisk och för allmänheten tillgänglig. Den enskilde skulle genom PBL få större inflytande över planprocessen. Sakägarbegreppet utvidgades så att fler som berörs av planen skulle kunna framföra synpunkter på den eller överklaga beslut. Kommunerna ska motivera fattade beslut tydligare och dokumentationen i övrigt göras noggrannare. Detta hoppas man har gjort att fler enskilda personer kan ha insyn i planprocessen och kunna bevaka sina intressen.

Rättsskyddet för att bygga enligt plan har förstärkts med PBL men samtidigt tidsbegränsats. Rätten att få inträngsersättning eller liknande för skador i den enskildes egendom ökat.

Tidigare hade en omfattande beviljning av dispenser från antagna planer ägt rum. Detta gjorde dels att det var svårt för den enskilde att veta vad han egentligen hade för rättigheter och skyldigheter. Dels kunde inte kommunen i antagningskedet veta om planen skulle bli genomförd som det då var tänkt. Problem uppstod självklart också i att motivera beviljande av respektive avslag från dispenser i situationer som liknade varann. Detta förfarande skulle med PBL avbrytas.¹¹

Det slutliga överlämnandet av ansvaret för bebyggelsens planering till kommunerna skedde genom PBL. Då erhöll kommunen en avgörande beslutanderätt över markanvändningen. Länsstyrelse eller stat skulle inte längre fastställa planer. Det är endast beträffande nationella intressen och frågor som berör flera kommuner eller hälsa och säkerhet som staten fortfarande har ett avgörande inflytande.¹²

5.2.1 Plansystemet

I PBL är *översiktsplanen* en kommuntäckande plan som ska visa riksintressen och den tänkta framtida mark- och vattenanvändningen. Planen är inte juridiskt bindande men ska beaktas vid detaljplanering. Vill man inom ett område säkerställa översiktsplanen kan *områdesbestämmelser* upprättas. De är till för att reglera ett mindre antal punkter än vad detaljplanen gör eller för att säkerställa riksintressen. *Detaljplanen* är juridiskt bindande och reglerar markens användning och bebyggelse. Den ska visa gränser för och användning av allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Detaljplan och områdesbestämmelser kan inte upprättas för samma område. Är det önskvärt att inom en fastställd detaljplan även fastställa var fastighetsgränserna ska dras, var servitut och genomsamsanläggningar ska läggas upprättas en *fastighetsplan*. Den underlättar genomförandet av detaljplanen vid komplicerade förhållanden. Se figur 1

¹¹ Boverket och Lantmäteriverket, 1992 s. 11

¹² Didón m.fl., 1987, s. 19

planform	reglerar	juridiskt bindande
Översiktsplan	Mark- och vattenanvändning Visar riksintressen	nej
Områdesbestämmelser	Lovpliktiga anläggningar Grunddragen i mark- och vattenområdesanvändning Storlek på tomter och hus Allmän plats Vegetation och markytans utformning och höjdläge Skyddsanordningar Exploateringssamverkan	ja
Detaljplan	Redovisning och gränsdragning av: Allmänna platser Kvartersmark för bebyggelse, fritidsanläggningar, begravningsplatser, anläggningar för trafik, vatten, avlopp och energi samt skydds och säkerhetsområden. Dessutom <i>kan</i> man reglera en rad andra saker	ja
Fastighetsplan	Förutsätter detaljplan Reglerar fastighetsindelning, servitut, ledningsrätter, och liknande rättigheter samt gemensamhetsanläggningar.	ja

Figur 1 Plansystemet enligt Plan- och Bygglagen

5.2.2 Lov

Enligt PBL finns tre typer av lov; bygglov, rivningslov och marklov. Bygglov reglerar nyuppförande av byggnad eller anläggning samt tillbyggnad och vissa förändringar i befintliga byggnader. Rivningslov ska i vissa fall sökas och fås innan rivning av byggnader påbörjas. För schaktning, fyllning, plantering och trädfällning kan marklov krävas. Dessa lov ska överensstämma med detaljplan eller områdesbestämmelser.

5.2.3 Genomförandetid

För att lösa problemet med omoderna planer infördes begränsningar i planers giltighetstid. En viktig nyhet i PBL är alltså begreppet genomförandetid. En detaljplan tilldelas en genomförandetid under vilken fastighetsägarna bör åtgärda sina fastigheter så att de stämmer med planen. Sådana åtgärder garanteras bygglov under genomförandetiden.

Genomförandetiden är mellan fem och femton år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft eller om så anges i planen från en annan tidpunkt (PBL 5:5). Ansökningar om bygglov för ändamål som ej strider mot planen kan uppskjutas tills dess att fastigheten i övrigt stämmer överens med planen. Genomförandetiden är således ett genomförande- och påtryckningsmedel i Plan- och Bygglagen. Då genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills dess att den upphör eller ersätts av en annan plan.

5.2.4 Genomförandebeskrivning

Från och med införandet av Plan- och Bygglagen ska i detaljplanehandlingarna finnas en särskild beskrivning av hur planen ska genomföras. Den kallas genomförandebeskrivning. Den är till för att berörda och allmänhet lättare ska kunna tillgodogöra sig informationen i planen och för att planen ska vara ordentligt genomtänkt. De organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för plangenomförandet ska finnas med i genomförandebeskrivningen. Genomförandebeskrivningen ska alltså ge bättre beslutsunderlag. Den är ej rättsligt bindande och därmed inte heller möjlig att överklaga.

5.2.5 Gatukostnader

De bestämmelser som fanns i BL angående gatubyggnadskostnader och gatumarksersättning har genomgått smärre ändringar och i PBL fått namnet gatukostnader. Den viktigaste ändringen är införandet av samråd vid förslag om uttagande av gatukostnader.¹³

5.3 ESL och NRL

I samband med antagandet av Plan- och bygglagen antogs två andra lagar starkt relaterade till PBL. De är Lag (1987:11) om exploateringsamverkan (ESL) och Lag (1987:12) om hushållning med naturresurser (NRL).

Exploateringsamverkan innebär att fastighetsägarna inom ett planområde gemensamt svarar för att marken iordningställs enligt planen. Detta är ett alternativ till det traditionella sättet att exploatera. Fördelen med att exploatera enligt ESL är att fastigheternas värdeökning till följd av planläggningen fördelas med andelstal proportionella mot arean av de ingående fastigheterna. En rättvisare fördelning av vinsten och kostnaderna till följd av exploateringen kan åstadkommas med hjälp av lagen. Det är på så vis ointressant vilken användning en enskild fastighet får efter exploatering. ESL innehåller regler om tillämpningsområden, förutsättningar, förfarande och fördelning av värdeökning med mera. ESL har dock sällan använts än så länge.

Syftet med NRL är enligt dess första paragraf att ”marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt skall användas så att en från ekologisk, social och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning främjas”. Meningen är att NRL ska verka genom annan lagstiftning, den är en så kallad paraplylag. Man ska alltså vid tillämpandet av till exempel PBL, NVL, Vattenlagen (VL), och Väglagen (VägL) ha NRL i tankarna och på det viset uppnå god hushållning med naturresurser. Med NRL infördes också regler om regeringsprövning av stora industrier och ett gemensamt regelverk för prövning av konkurrensfrågor om mark och vatten. Till ansökan om större industrier ska en så kallad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bifogas. Den ska möjliggöra en samlad bedömning av anläggningens inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser.

Naturresurslagens svaga punkt är första paragrafen i tredje kapitlet där det står; ”Bestämmelserna i detta kapitel utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.” Kapitlet behandlar vidare i vilka områden som friluftslivets intressen särskilt ska beaktas, var

¹³ Didón m.fl., 1987, s. 376

fritidsbebyggelse inte får komma till stånd, var vattenkraftverk mm inte får uppföras bland annat. Detta är mycket motsägelsefullt och har gjort att NRL lätt kan sättas ur spel.

6 Bostadsbyggandet på sjuttioalet

6.1 Bostadsbrist

Bostadsproduktionen hade under tiden efter andra världskriget hamnat i skuggan av byggande av sjukhus och byggnader för utbildning. Under sextioalet ökade befolkningen bland annat på grund av att fyrtioalets stora barnkullar började bilda egna familjer. Dessutom skedde en stor inflyttning till städerna och utrymmeskraven från de boende ökade. Av dessa anledningar rådde i början av sextioalet en påtaglig brist på bostäder i Sverige. Alltså var efterfrågan på bostäder stor. Det var sällan problem att sälja de bostäder som byggdes.

Samtidigt som efterfrågan var stor var det ekonomiska läget mycket gynnsamt för byggindustrin. Inflationen var hög, vilket gjorde att de lån som togs efter några år hade minskat betydligt i värde. Därmed var motståndet mot att lånesätta sig lågt. Det fanns också en rad olika bidrag till hushållen till förmån för bostaden. Omständigheterna gav en positiv cirkel. Det byggdes och det köptes bostäder i rask takt.

6.2 Bostadspolitik

Innebörden i ordet bostadspolitik är ”samhällets åtgärder för förbättring av bostadsförhållandena i form av lån till bostadsbyggande och bostadsupprustning samt bidrag till vissa bostäder och hushåll”.¹⁴ I Sverige fördes en aktiv bostadspolitik genom förmånliga lån sedan 1920. Lånevillkoren ändrades ett flertal gånger. 1946 fördelades rollerna mellan stat och kommun på det sätt som skulle komma att gälla många år framåt. Staten lånade ut pengar till förmånliga villkor, gav övergripande subventioner och bostadsbidrag till vissa hushåll.

Kommunernas uppgift var att främja tillkomst av bra bostäder och förmedla dessa. För kommunens uppgift krävdes fysisk planering med god framförhållning för att tillgodose behovet av mark i stora samlade enheter.¹⁵ Se figur 2. Samhällets ekonomiska stöd till boendet var av två slag. Den ena formen var att ge bidrag till enskilda hushåll med svag ekonomi. Den andra var att ge bidrag till bostadsfastigheter för att ägarna av dessa skulle kunna hålla bostadskostnaderna nere.¹⁶ Utöver bidrag i olika form gavs också förmånliga lån av flera olika slag och i olika former under årens lopp. Något som också sänkte bostadskostnaderna var kommunernas subvention av mark och kommunal service.

¹⁴ Bostadsstyrelsen, 1969, s. 5

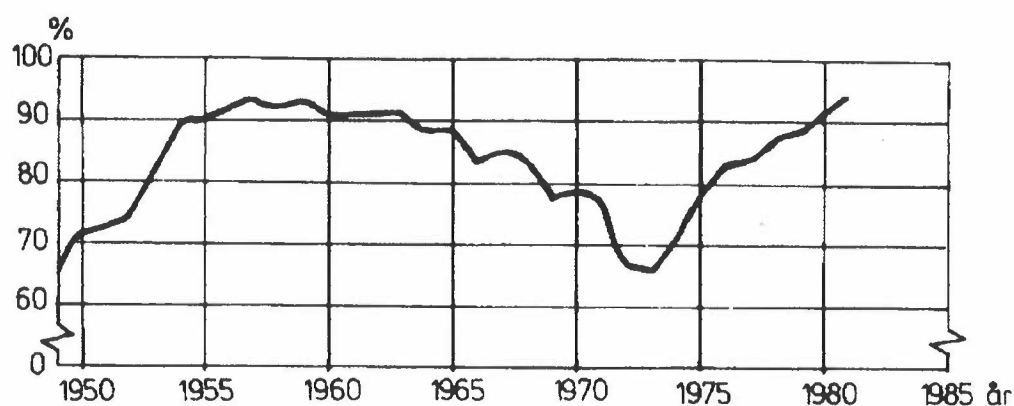
¹⁵ Franzén m.fl., 1977, s. 41

¹⁶ Johnsson, 1977, s. 7

	Ansvarsområde	Medel
Stat	ekonomiska förutsättningar	lån bostadsbidrag subventioner
Kommun	fysiska förutsättningar	planer mark bostadsförmedling

Figur 2 Ansvarsfördelning mellan stat och kommun i bostadspolitiken

Lånevillkoren för de statliga lånen var så attraktiva att det sällan byggdes bostäder som inte uppfyllde kraven. Som exempel kan nämnas att under 1974 finansierades 94% av de färdigställda lägenheterna i flerfamiljshus och 70% av lägenheterna i småhus med hjälp av statliga lån,¹⁷ se figur 3. Säkert var detta också meningen. Genom lånereglerna kunde staten styra boendekvaliteten och lokaliseringen av bostäderna i ganska stor utsträckning. Det var dock inte meningen att bostadslånen skulle styra utformningen av husen.



Figur 3 Andel lägenheter med statliga lån i inflyttningsfärdiga småhus åren 1949-1981. Källa: Jonsson 1985, s153

1954 gav Bostadsstyrelsen ut en skrift ut med namnet God Bostad för första gången.¹⁸ Den utkom i nya reviderade upplagor vid flera senare tillfällen. Skriften behandlar som titeln avslöjar hur man ansåg att olika bostäder skulle utformas, byggas och utrustas, även bostadens omgivning behandlas till viss del. Då man läser God Bostad får man en känsla av välvilja, författarna ger många viktiga råd. Skriften skulle fungera som checklista för projektörer och tar upp mycket som vi idag tycker är sunt förnuft i bostadsbyggandet men som på den tiden antagligen var viktiga vägvisare. Det är svårt att förstå hur miljonprogrammets enorma projekt i armerad betong någonsin kunde ha en chans att komma till. Råden var så viktiga att vissa delar av God Bostad kom att ligga till grund för den statliga utlåningen. Uppfyllede inte byggnaden de föreskrifter som fanns i God Bostad blev det inget

¹⁷ Jonsson, 1977, s. 19

¹⁸ Jonsson, 1985, s. 39

lån. De tvingande reglerna i skriften inskrevs 1975 i Svensk Byggnorm (SBN75). Förutom att föreskrifterna i God Bostad skulle vara uppfyllda för att få statliga lån fanns också ett viktigt krav på att det skulle föreligga ett varaktigt behov av de bostäder och lokaler som byggdes.¹⁹

Det fanns alltså en mängd idéer om vad som behövdes i och kring en bostad. Trots att råden verkar förnuftiga är resultaten ganska enahanda. Bostäder byggda vid samma tidpunkt men i olika delar av landet liknar varann väldigt mycket, delvis på grund av att de uppfyller samma krav och kanske delvis på den rådande atmosfären inom byggindustrin. Tanken var som sagt att hushållen skulle få vad de behövde till en så liten kostnad som möjligt.

6.3 Miljonprogrammet 1965-1975

6.3.1 Bakgrund

På grund av bostadsbristen var många människor trångbodda. Dessutom hade en stor del av bostäderna dålig standard och var omoderna. De behövde rustas upp eller ersättas av nya hus. För att komma tillrätta med behoven av ny- och ombyggnad krävdes en handlingsplan.

Regeringen beslutade att det skulle byggas en miljon nya bostäder under en tioårsperiod med början 1965. Projektet kom av uppenbar anledning att kallas för miljonprogrammet. Syftet var att erbjuda en bra bostad till låg kostnad till alla som behövde.

Arkitekter och byggare hade sedan femtiotalet talat om fördelarna med storskalighet, stordrift och industrialiserat byggande. Det var så vi skulle kunna bygga billigt. Vid mitten av sextiotalet skulle dessa idéer implementeras. Det skulle byggas i Sverige som aldrig förr och den tekniska utvecklingen hade nått så långt att det var tid att tillämpa den. Kring 1970 byggdes det i Sverige fler bostäder per invånare än i något annat land.²⁰

6.3.2 Planering

Det tidigare sättet att planera för utvidgning av städer genom att utgå från ett rutnätssystem för gatorna och bygga slutna kvarter ville man nu överge. Ljusförhållandena i de traditionella kvarteren var både inomhus och på gårdarna dåliga och små möjligheter fanns till lek och rekreation nära bostaden. Dessutom fanns det allt för många farliga och störande moment i närheten av bostäder ansågs det. I de nya bostadsområdena fanns inget regelbundet kvartersnät. Se vidare under "trafikplanering" nedan.

Av de nedgångna husen revs många och ersattes av nya. De nya områdena byggdes efter den funktionalistiska s.k. zoneringsprincipen. Principen innebär att varje område endast har *en* funktion. I bostadsområden ska enbart bostäder finnas, industrier i industriområden och så vidare. Man ville på detta sätt skapa en god bostadsmiljö skild från buller, utsläpp och av industrin alstrad trafik. Bostadsområdena skulle helst kompletteras med ett centrum där man kunde finna några butiker, eventuellt boendeservice och postkontor eller bank. I planeringen förvissade man sig om att gångavstånden till service, lokaltrafik och parkering inte blev för stora.²¹

¹⁹ Franzén m.fl., 1977, s. 41

²⁰ Åström, 1993, s. 93

²¹ Åström, 1993, s. 125

6.3.3 Byggnadsplanering

Under miljonprogrammets år producerades till största delen flerfamiljshus. Vid avslutandet av programmet stod det klart att mer än 70% av produktionen av lägenheter var i flerfamiljshus.²² Flerfamiljshusen var ofta mycket stora och höga i form av skiv- och punkthus. Lamellhus var också en vanlig byggnadstyp. Det tillhörde funktionalismens idéer att öka koncentrationen av bostäder. På det viset skulle fler människor få nära till vardagservice. Variationen i områdena var nästan obefintlig. Många sociala problem har uppstått i dessa områden och kritiken mot funktionalismen har i vissa fall varit hård.

6.3.4 Utemiljön

Redan 1956 gavs God bostad ut för första gången. I den omarbetade versionen från 1960 lades större vikt vid utformningen av utomhusmiljön. Där föreskrivs lösningar som tyder på mycket sunda inställningar till bostadens utseende och funktion. Tyvärr verkar den inte ha fått tillräckligt genomslag. Vid byggnationen av miljonprogrammets bostäder lades små resurser på utemiljön. Den hade lägsta prioritet och var ofta inte färdigställd före inflyttningen i lägenheterna. Det kom att få stora konsekvenser och vålla mycket missnöje.

I rapporten Bostadens grannskap som utgavs 1972 av Statens Planverk behandlas ingående hur bostadens närmaste omgivning bör utformas för att tillgodose en mängd skilda behov. För många av miljonprogrammets bostadsområden var det för sent. Samtidigt verkar det som att man i rapporten har dragit stor lärdom av det som blev mindre uppskattat i programmets äldre bostadsområden. Frågor som tas upp i rapporten är bl a. dimensioneringsfrågor, utformningsfrågor, trafikfrågor och frågor om verksamheter och arbetsplatser i bostadens närhet. Dessutom tas för- och nackdelar upp angående befolkningssammansättning.

Vad gäller utemiljön belyser rapporten viktiga egenskaper. Ett par exempel följer här. "Miljön måste erbjuda valmöjligheter för att stimulera fantasi och aktivitet. Den måste tåla förändringar utan att helheten åsidosätts eller blir svår att uppfatta. Det är viktigt att kunna orientera sig i omgivningen..."²³ "Den boende kan med sin livsföring lättare skapa särprägel och personlighet i bostaden (än i det offentliga rummet som omger bostaden). Bostäder kan därför lättare produceras i stora serier och kan med fördel standardiseras. Det allmänna utrymmet däremot kan standardiseras endast i detaljer. Dess utgångspunkt, landskapet är unikt på varje plats.", "Det är emellertid inte tillfredsställande att leva i en miljö som man upplever som ful, fattig, tråkig eller intresselös. Mjukt dragna gångvägar, varierade markytor, färg, visuellt och känslomässigt vänliga material, fräscha och välvårdade detaljer samt grönska tilltalar många människor."²⁴

Hela rapporten förmedlar i likhet med God Bostad en välvilja. Den är på gränsen till naiv. Om alla råden uppfylldes skulle perfekta bostadsområden byggas, är känslan man får. Då den läses idag inser man att råden till liten del har tillämpats. De av råden som verkar ha efterföljts i störst utsträckning är de som är ekonomiskt gynnsamma för anläggaren. Till

²² Åström, 1993, s. 106

²³ Statens planverk, 1972, s. 49

²⁴ Statens planverk, 1972, s. 50

påståendet att landskapet skulle vara utgångspunkten för planering av utomhusmiljöer har hänsyn tagits endast i en del områden.

6.3.5 Trafikplanering

Då biltätheten ökade blev det angeläget att stadsplaneringen anpassades till detta. Statens planverk gav 1968 ut skriften "SCAFT, Riktlinjer för stadsplanering med hänsyn till trafiksäkerhet" och senare "Riktlinjer för bebyggelseplanering med hänsyn till bilplatsbehov". Dessa båda skrifter kom att forma den närmaste tidens stadsplanläggning.

Det var viktigt att öka trafiksäkerheten. Att skapa bilfria miljöer ingick i filosofin bakom den ofta tillämpade öppna planeringen av bostadsområden. För att detta skulle bli möjligt separerades trafiklagen och samlade parkeringsplatser anlades. Trafikseparering innebär att så få möten som möjligt ska ske mellan olika slags trafikanter. Trafik med olika fordon ska alltså skiljas från varann. Den viktigaste separeringen är av naturliga skäl den mellan bilar och gång/ cykeltrafikanter.

I områden med hög exploateringsgrad byggdes parkeringshus, ej sällan under däck. Bostäderna var belägna ovanpå däck. Detta gav korta avstånd mellan bostad och parkering. Utemiljöerna ovanpå däckerna var svåra att lyckas med eftersom jordmånen, om den fanns, var liten. Det var växtligheten som blev lidande och därmed också de boende.

6.3.6 Kollektivtrafik

I råden i bl a. "Bostadens grannskap" ingick det att planera för en fungerande kollektivtrafik. Vid upprättandet av planer kulle man se till att förutsättningarna för kollektivtrafik blev tillfredsställande. Korta avstånd från bostäder till hållplats är viktiga för att kollektivtrafik ska ses som ett attraktivt alternativ till att använda bil. Korta avstånd till hållplatserna kan komma i konflikt med rationella linjesträckningar och behovet av sammanhållna grönytor. I småhusområden med relativt liten exploateringsgrad kunde problem uppstå gällande tillgängligheten till kollektivtrafik.

6.3.7 Teknik

Under miljonprogrammet användes automatiserad och industrialiserad byggnadsteknik. Byggnadssystem av moduler i betong blev snabbt populära på grund av att man kunde bygga stora serier och på kort tid kunde bygga många lägenheter. Under miljonprogrammet var de en viktiga egenskaper. Tyvärr experimenterade man gärna med nya och tidigare obeprövade material vilket i vissa fall senare ledde till dyra ombyggnationer.

En annan nymodighet var spårbundna byggnadskranar. Spårbundenheten ställde dock en del krav på bygget. Marklutningar kunde accepteras i mycket liten mån. För att komma till rätta med lutningar plansprängdes stora områden med en speciell sprängingsteknik. De stora plana ytorna ser man självklart tydligt än idag och de är ett karaktäristiskt drag för bostadsområden från senare delen av 60-talet och början på 70-talet. För att kranarna skulle kunna utnyttjas maximalt placerades byggnadskropparna parallellt eller i räta vinklar mot varandra. Placeringen tillfredsställde också behovet av ljusintag i lägenheterna.

De nya lägenheterna skulle vara funktionella, moderna och ljusa. Ofta har också lägenheter från den här tiden bra planlösningar. Man planerade husens orientering och inbördes relation så att de inte skuggade varandra. Resultatet blev inte sällan parallellställda lamellhus med relativt stora ytor i anslutning till bebyggelsen. Här kunde barnen leka i en bilfri miljö och de vuxna skulle kunna motionera och träffas. Mönstret bröt skarpt mot det traditionella sättet att bygga bostäder.

Ett sätt att hålla nere bostädernas kostnader ansågs vara att även bygga enfamiljshus och radhus i ett sammanhang. Under miljonprogrammet tillämpades den tekniken i de allra flesta fall. Stora områden med liknande hus exploaterades samtidigt. Därmed vanns stordriftsfördelar och syftet var att priserna på de färdiga husen skulle vara lägre än vad de hade blivit om varje familj hade byggt på eget initiativ. Fastigheterna såldes sedan bebyggda och inflyttningsklara, det var bara att låsa upp dörren och flytta in. ”Nyckelfärdiga” hus blev ett begrepp.

6.3.8 Kritik

Det sätt som vissa av miljonprogrammets bostadsområden byggdes på har genom åren fått utstå hård kritik både från boende och från yrkesmän. Byggnadstekniken användes långt tidigare men det var under miljonprogrammets år som bristerna tydligt visade sig. ”Man förskräckes över den döda standardisering som präglar våra bostadsområden” lyder ett citat av Nils Ahrbom från så tidigt som 1948.²⁵ 1957 uttalade Alf Johansson (bostadsutredningens generaldirektör från 1951) att vi skulle bygga mindre andel flerfamiljshus än vad vi gjorde på den tiden och att de perifert liggande flerfamiljshusen skulle kunna komma att bli en felinvestering.²⁶ Lennart Holms uppfattningar 1960 var att de nya lägenheterna inte var beboeliga, inte värda hyran och hopplösa som kreditobjekt. Andra pekade på torftiga utemiljöer. Att 1959 års byggnadsstadga innehöll regler om anordnande av bilplatser men inga regler om hur miljön skulle ordnas för människorna var för många upprörande.²⁷ Dessa uppfattningar och kritiska uttalanden skulle visa sig vara berättigade.

Invånarna i de omstridda områdena visade sitt missnöje genom att så fort de fick en chans flytta därifrån. Storskaligheten uppskattades inte och de ofärdiga utemiljöerna skapade vantrivsel. Det tillsattes flera utredningar för att komma fram till varför missnöjet bland de boende var högt. Man fann inget direkt samband mellan hög exploatering, höga hus och dålig miljö i stället framhölls faktorer som dålig trafikseparering och splittrade grönytor som anledningar till vantrivseln.²⁸ Dessutom konstaterade man att de nackdelar som fanns i områdena var oundvikliga vid den höga bostadskoncentrationen. Koncentrationen i sin tur var nödvändig på grund av ökade krav på närbelägen service. Resonemangen tycks peka på en mycket hög tilltro till att planering och tekniska lösningar skulle befria städerna från problem.

Byggnadsprojekt liknande de i Sverige hade genomförts i andra delar av Europa. Även i Danmark hade missnöjet ökat i de koncentrerade bostadsområdena. Skillnaden mellan situationen i Danmark och Sverige var dock att danskarna tog till sig av kritiken och förbjöd

²⁵ Hall, 1991, s. 182

²⁶ Hall, 1991, s. 187

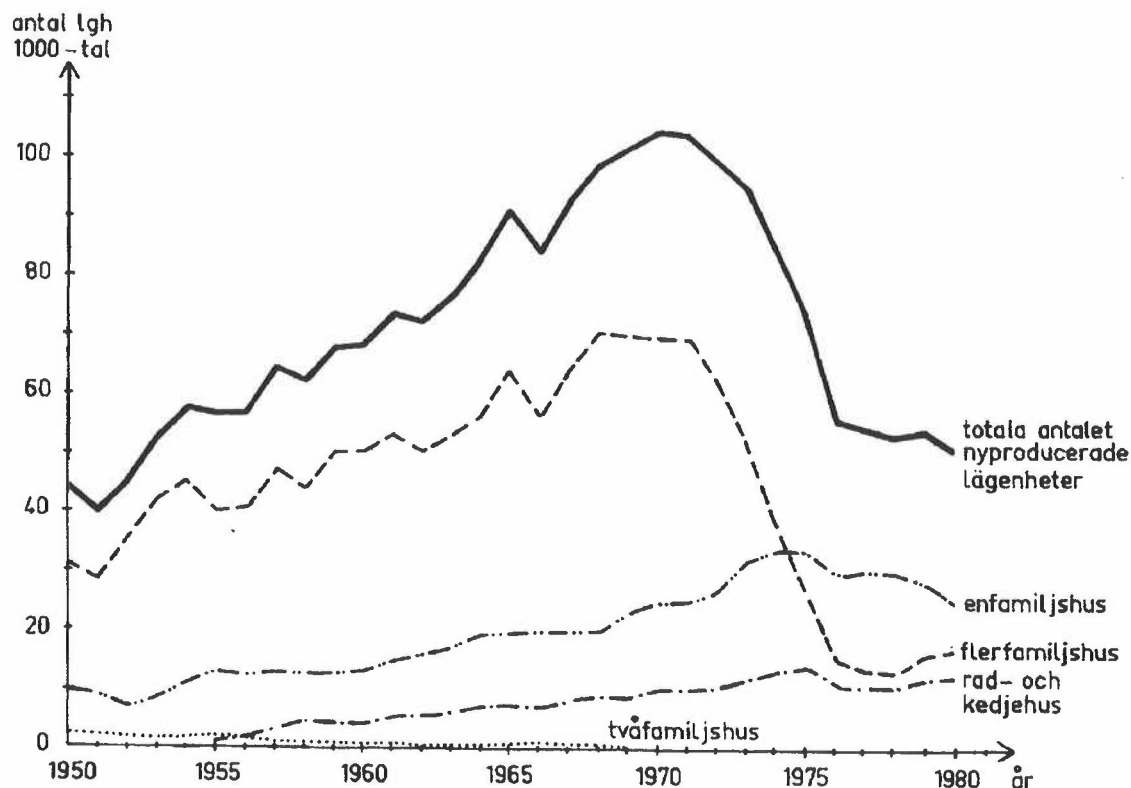
²⁷ Hall, 1991, s. 188

²⁸ Hall, 1991, s. 189

exploateringsstal över en viss nivå. Speciellt i städernas ytterområden skilde sig koncentrationen av bostäder markant mellan Sverige och Danmark.²⁹

6.4 Reaktionen på miljonprogrammet

Under miljonprogrammets slut ställdes nya krav. Nu behövde ingen bo omodernt eller vara trångbodd. Men missnöjet i de nya områdena var utbrett. Det gällde bland annat utemiljön. Många sökte sig till annat boende när de kunde. Efterfrågan på småhus ökade markant och antalet tomma nyproducerade lägenheter i flerfamiljshus var 1972 mer än 20 000 st. Detta hade inte förutsetts av planerarna och situationen blev krisartad. Takten i bostadsbyggandet drogs ned betydligt.³⁰ Istället för att till största delen tillverka flerfamiljshus övergick produktionen nu till större del småhus, i första hand friliggande, se figur 4. De byggdes enligt en ny princip med rötter i Danmark; lågt och tätt. I Sverige var byggnadssättet en reaktion på miljonprogrammets bostäder. Man ville med det låga och täta få flerbostadshusens och småhusbebyggelsens fördelar men undvika deras brister.³¹ Bland fördelarna var att husen kunde byggas i ett sammanhang, men skillnaden i skala gjorde områdena mer trivsamma. Den jämfört med flerfamiljshus relativt låga exploateringsgraden i småhusområdena gjorde dock att de boende där fick längre till service och busshållplatser mm. Vad gäller flerfamiljshus utsattes de höga skivhusen för mest kritik och i slutet av 1970-talet övergavs hustypen. I stället återupptogs byggandet i slutna kvarter till viss del.³²



Figur 4 Lägenheter i inflyttningsfärdiga hus efter hustyper åren 1950- 1981 Källa: Jonsson 1985, s 17

²⁹ Hall, 1991, s. 191

³⁰ Hall, 1991, s. 191

³¹ Åström, 1993, s. 106

³² Hall, 1991, s. 192

6.5 Miljonprogrammets principer luckras upp

Efter den massiva kritiken mot miljonprogrammets mest extrema bostadsområden drevs samhällsplaneringen till att frångå funktionalismen. Zoneringsprincipen luckrades upp. För att få in mer liv i bebyggelsen och hindra segregering tilläts arbetsplatser i bostadsområden och olika upplåtelseformer och hustyper i samma område.³³ Man ville också åstadkomma bättre utemiljöer. Ekonomiska bidragsmöjligheter och lån till fördel för upprustning av den yttre miljön infördes i slutet av sjuttioalet. Dessa möjligheter utnyttjades.

Fram till 1976 hade samhällsplaneringen i landet varit hårt styrd. Det hade byggts stora kvantiteter men det fanns som sagt ett utbrett missnöje med den nya bebyggelsen. En ny taktik i samhällsplaneringen inleddes 1976. Den hårda styrningen av stadsbebyggelsen gavs skulden för missnöjet. Därför skulle nu marknadskrafterna frigöras i större grad än tidigare och på det sättet skulle man komma till rätta med problemen. Byggandet skulle till större grad styras av marknaden, men vissa marktyper skyddades. I första hand skulle jordbruksmarken skyddas. Bostäder och andra byggnader skulle inte konkurrera med jordbruket. Det var till och med så att om en kommun inte hade annat än jordbruksmark för kommande bebyggelse skulle projekten genomföras i en annan kommun där lämplig mark fanns.³⁴

En konsekvens av marknadsanpassningen av planeringen blev att näringslivet i större utsträckning än förut lade fram färdiga förslag till bebyggelse för kommunerna. Förslagen innehöll ofta planer på kommersiella fastigheter. I utbyte mot att kommunen medverkade till att förslagen kunde bli verklighet fick kommunen t ex en sportarena. Den här formen av planering har kommit att kallas för förhandlingsplanering. Det mest spektakulära och kända projektet är Globen i Stockholm.

I det uppkomna planeringsläget fanns det ingen plats för den långsiktiga planeringen. Den övergavs. Mest utbredd var förhandlingsplaneringen i mitten av åttiotalet. Anledningen var att näringslivet hade mycket kapital medan kommunerna hade det ganska dåligt ställt med ekonomin. Bristen på pengar gjorde att kommunerna miste förmågan till handlande utan hjälp utifrån. En kommunstyrelse som inte kunde förmå tjänstemännen att uträtta någonting skulle naturligtvis inte bli omvald. Av dessa anledningar kunde den så kallade förhandlingsplaneringen få fotfäste.³⁵

6.6 Stadsförnyelse

1982 lovade regeringen att "sätta fart på Sverige". Det skulle till stor del göras genom att sätta fart på byggandet. Förutom att byggproduktionen som sådan skulle aktivera Sveriges ekonomi skapade den också arbetstillfällen. Många byggnadsarbetare var utan arbete sedan byggproduktionsgången efter miljonprogrammets slut. Regeringen presenterade 1983 ett nytt tioårigt program; ROT-program (Renovering, Ombyggnad, Tillbyggnad). Den här gången skulle Sveriges bostäder förnyas och underhållas. Programmet innehöll också ett flertal statliga subventioner till verksamheten.

³³ Åström, 1993, s.125

³⁴ Hall, 1991, s. 196

³⁵ Hall, 1991, s. 198, 199

Följden av förnyelsen blev ofta mycket stora hyreshöjningar och omvandling av hyresfastigheter till fastigheter med bostadsrätter. Det var långt ifrån alla som hade råd att flytta tillbaka till sin gamla lägenhet efter upprustningen. En social segregation uppkom. Fenomenet var känt redan innan ROT- programmet antogs. Flera studier hade gjorts på området. En undersökning från så tidigt som 1977 visade att endast 17% flyttade tillbaka till sina bostäder i centrala Stockholm.³⁶

Det fanns även andra orsaker till att vara kritisk mot programmet. En del menade att det var fel att ge så mycket subventioner till en byggsektor som i realiteten var för stor för att klara sig på egen hand. Lånereglerna kring ombyggnadsprojekten var så utformade att de gynnade ersättning av äldre delar i stället för renovering. Man tjänade inte på att vara varsam i ombyggnationen. Antikvarier och andra byggnadsvårdare reagerade starkt på detta, och menade att kulturhistoriska värden gick förlorade när det ”sattes fart på Sverige”.³⁷

³⁶ Hall, 1991, s. 197

³⁷ Hall, 1991, s. 196

7 Gävle

Som bakgrund till avsnitten om de olika studerade bostadsområdena följer här ett kort avsnitt om Gävle och dess historia.

7.1 Allmänt

Gävle är centralort i Gävle kommun. Kommunen är belägen i Gästrikland och hade 90 678 invånare den första januari 1997. I tätorten bor ca. 68 000 personer.³⁸ De politiska sympatierna hos kommuninnevånarna är mestadels socialdemokratiska. Socialdemokraterna har alltid varit i majoritet i kommunfullmäktige. Partiet har sedan 1963 och fram till 1997 haft mindre än 50% av platserna i kommunfullmäktige endast under två perioder. Rekordvalet under perioden var 1983. Då fick socialdemokraterna 59% av platserna i fullmäktige. Idag har partiet 52% av fullmäktigeplatserna.³⁹

7.2 Uppkomst och näringar

Inom stadens område har man funnit ett ansenligt antal fornlämningar från brons- och järnåldern. Från vikingatiden har man bland annat funnit boplatser. Detta visar entydigt på att området sedan mycket länge har varit bebott.

Den första tätortsbebyggelsen på platsen tros ha uppkommit i början av 1400- talet. Det äldsta bevarade stadsprivilegiebrevet är utfärdat 1446. Staden utvecklades kring Gavleåns mynning i Bottenhavet, här fanns en naturlig hamn och gott fiske. Hamnen liksom vägar som korsades på platsen utgjorde kontakter med övriga landet och andra länder. Gävle blev en viktig handelsplats. I trakten fanns tillgång på järnmalm, trä, fisk och boskapsprodukter. Samhället växte och utvecklades. Vid mitten av 1500- talet var Gävle en av Sveriges viktigaste städer och hamnar. Efter 1636 då förutsättningarna för handeln drastiskt försämrades genom det bottniska handelstvånget stagnerade utlandshandeln och befolkningstillväxten.

Mot början av nästa århundrade ändrade utvecklingen riktning så att handeln återigen var en växande inkomstkälla för staden. Under 1700- talet kom Gävle också att bli berömt för sin varvsindustri. Staden har dessutom utgjort ett viktigt säte för försvaret. I hamnen byggdes under 1700- talet ett försvarsfäste. Det användes en bit in på 1800- talet. Hälsinge regemente finns fortfarande kvar i staden.

Gävles tillverkningsindustri under 1800- talet var betydande. Förutom fartygsbygge vid varven tillverkades i fabrikerna snus och andra tobaksvaror, sprit och textilier. Från 1800- talets början och fram till 1930- talet var staden Sveriges femte till sjätte stad till invånarantalet.

³⁸ Telefonsamtal med kommuninformation Gävle

³⁹ Telefonsamtal med kommuninformation Gävle

7.3 Stadsplaneringshistoria

Eftersom staden tillkom tidigt hade den ett medeltida stadsmönster. Det medeltida stadsmönstret utbreddes till en början i två smala remsor utmed var sida om ån.

1640 lades ett förslag till ny stadsplan fram. Man eftersträvade ett rätvinkligt gatunät i stället för det oregelbundna medeltida. Planen genomfördes dock i liten utsträckning. Under århundraden framåt i tiden lades fler liknande och mer utvecklade förslag fram.

Staden drabbades vid flera tillfällen av bränder. De gav upphov till nya planer för den nedbrända stadsdelen men satte också i gång storslagna planer för ombyggnation av övriga stadsdelar. Efter en brand 1776 lades en ny rutnätsplan ut för staden. Rådhuset som ritades av Fredrik Adelcrantz fick den plats det har idag.

Då stadsdelarna norr om ån åter eldhärjades 1869 bestämdes det att några av gatorna skulle breddas. Två nord- sydliga esplanader lades in i planen. Den västliga i vars mitt rådhuset ligger skulle utgöra en praktfull park och som motpol till rådhuset byggdes en teater. I öst- västlig riktning byggdes två trädplanterade avenyer. De ledde mot stadsträdgården. De breda esplanaderna och genomlöpande parkerna skulle hindra brandspridning och tillsammans med ståtliga byggnader ge ett praktfullt intryck. Gävleåns sträckning genom staden rätades ut med hjälp av murar och fyllnadsmassor. Detta gjordes för att möjliggöra en rak strandgata.

När järnvägen senare skulle byggas in till stadens mitt utnyttjade man helt enkelt en befintlig, rak gata. Denna ledde rätt in i staden där man, norr om ån byggde stationshuset. Stadskärnan hade genom åren förflyttats från åns direkta närhet till de norra stadsdelarna.

Sydväst om centrum planlades 1889 ett område för villabebyggelse. Det skulle byggas enligt helt nya principer med inspiration från England. Gatorna var slingrande och verkade följa naturens linjer. Öppna platser av olika form lades in i planen. Därmed fick kvarteren och tomterna fantasifulla former. Endast delar av planen byggdes ut. Stadsdelen kallas Villastaden.⁴⁰⁴¹

Bostadsproduktionen i Gävle var låg mellan 1900 och 1930. Efter andra världskriget tog ett omfattande bostadsbyggande fart.⁴²

7.4 Gävle under sjuttioalet

De tankar och idéer som härskade i övriga Sverige fanns naturligtvis också i Gävle. Miljonprogrammet alstrade två stora helt nya områden i Gävle, Sättra och Andersberg.

Under perioden 1972-75 flyttades tre statliga verk från Stockholm till Gävle. De var Lantmäteriverket, Centralnämnden för fastighetsdata (CFD) och Statens institut för byggforskning (SIB). Med verken flyttade också en del personal från Stockholm. För dessa tillflyttande behövdes fler bostäder vilket gjorde att byggverksamheten var intensivare i Gävle än på många andra platser i landet. För att tillgodose det ökade behovet av bostäder byggdes ca 1600 lägenheter. Av dessa var ungefär 600 marklägenheter i storkvarter. I egen regi

⁴⁰ Ehn 1970

⁴¹ Nationalencyklopedin

⁴² Stadsbyggnad 3-4 1988, s 15

byggdes ca 50 friliggande hus.⁴³ Man byggde stora områden av olika bebyggelse typer exploaterat i ett sammanhang. Etappindelning verkar ha tillämpats i ganska hög grad men på grund av efterfrågan på bostäder förflöt endast korta perioder mellan dem. Fortfarande, 25 år senare, benämns de som flyttade med verken som "Stockholmarna".

Under miljonprogrammet var det viktigt att byggandet skedde i så snabb takt som möjligt, även fastighetsbildningsfrågor skulle ta minsta möjliga tid. Fastighetsbildningen för de nya bostäderna var relativt okomplicerad eftersom den största delen av exploateringen skedde på tidigare obebyggd mark.⁴⁴

Stadsingenjören skriver i en artikel i Stadsbyggnad från 1988 att anläggningsförrättningarna i samband med den intensiva perioden under sjuttioalet var mer komplicerade än fastighetsbildningsförrättningarna. Vidare påpekar han att det i Gävle finns flera exempel på samfällighetsföreningar som ansvarar för relativt stora VA-system och även delar av fjärrvärmenätet. Vid artikelns författande inrättades färre sådana anläggningar än tidigare.

I fastighetsnämnden fördes under hösten 1974 en debatt angående vidden av exploatering för enskilt byggande i kommunen. Den allmänna uppfattningen var att grupphusbebyggelse i stället var att föredra. Till nackdelarna med enskilt byggande räknades svagt konsumentskydd, slarv med försäkringsskydd, svartjobb och i många fall tvivelaktiga miljöer på grund av att en gemensam planering ej skett.⁴⁵ Att upplåta mark för småhusbebyggelse med tomträtt var ett kommunalt politiskt beslut som tillämpades under en lång period. Då byggdes bl.a. Andersberg.

I Gävle har man i stor grad utnyttjat möjligheten att upprätta en s.k. dispositionsplan för att underlätta stadsplaneringen. Dispositionsplanen var en fördjupning av den gällande generalplanen inom ett område. Detta underlättade stadsplaneringen och minimerade antalet dispenser från stadsplanen.⁴⁶

Förbudet att bebygga jordbruksmark ställde aldrig till några problem i staden.⁴⁷ Jordarterna kring Gävle är mestadels morän och grovsediment.⁴⁸ Jordbruk är mindre lämpligt på just dessa jordarter. Följaktligen består omgivningarna till största delen av skogsklädd mark. Det var i skogen som bebyggelsen tillkom.

⁴³ Stadsbyggnad 3-4 1988, s 39

⁴⁴ Stadsbyggnad 3-4 1988, s 39

⁴⁵ Broberg, 1978, s 68

⁴⁶ Stadsbyggnad 3-4 1988, s 40

⁴⁷ Björn Carlsson

⁴⁸ SNA, 1994

8 Undersökningsmetod

Materialet som ligger till grund för de kommande avsnitten är kopior av stadsplaner och exploateringsavtal från Gävle kommuns arkiv. Vid studiet av stadsplanerna för de valda bostadsområdena upptäcktes intressanta detaljer, exempelvis otraditionella lösningar vad gäller huvudmannaskap för vägar, att husen ska uppföras med ”speciell miljöhänsyn”, att många hus har byggts ut. Dessa valda detaljer har ingående studerats med den metod som var lämplig i varje enskilt fall. Oftast har en intervju gjorts med personer som har arbetat med upprättandet av stadsplanen. Vid undersökningen av hur Kv Nebulosans samfällighetsförening fungerar har en intervju gjorts med före detta ordförande i föreningen. Resultaten av de olika undersökningarna redovisas under respektive kvarters rubrik.

Det använda måttet ”täthetstal” innebärande kvadratmeter kvartersmark per lägenhet har använts i stället för det vedertagna måttet exploateringstal. Anledningen är att uträkningen av exploateringstalet kräver lägenheternas bruttoarea. Dessa fanns inte tillgängliga. Täthetstalet speglar alltså hur mycket enskilt ägd mark som finns i området per bostad. Talet ger en uppfattning om hur tät bebyggelsen är. I den här studien är alla bostäder ungefär lika stora. De är alla avsedda att rymma en familj. Det finns således inga små lägenheter i studien som skulle kunna verka missvisande i en jämförelse.

9 Kvarteret Nebulosan

Typ av bebyggelse:	Radhus i två våningar för bostadsändamål
Upplåtelseform:	tomträtt
Antal lägenheter:	96 st
Planens yta:	kvartersmark i kvarteret Nebulosan 34020 m ²
Täthetstal:	354 m ² kvartersmark/lägenhet
Planens fastställsedatum:	1972-02-01
Upphandlingsform:	Marken var kommunens, exploateringsavtal upprättades
Exploator:	Byggnads AB Konstruktör
Entreprenör:	Skanska inbjöd till tävling, arkitektkontoret NOARK i Uppsala anlätades.
Statliga lån?	ja
Planform	Storkvarter

Se färgbilaga nr 1

Se planbilaga nr 1

9.1 Kort bakgrund

Både Kv Nebulosan och Kv Stora Björn ingår i ett område som byggdes ut söder om Gävle under 70-talet, kallat Andersberg. Hela området är trafikmässigt utifrånmatat från en led som går runt Andersberg. Den kallas Vändkretsen. In från den leder säckgator. I områdets mitt finns stora allmänna grönytor. Här är också stadsdelens centrum och skolan belägen. Gång- och cykelvägar genom grönområdet förbinder bebyggelsen vid säckgatorna och ansluter till bebyggelsen utanför Andersberg. Före utbyggnaden av Andersbergsområdet fanns på platsen förutom skog och ängar ett fåtal gårdar. Alla revs i samband med exploateringen.⁴⁹ Det fanns också och på vissa ställen stengårdsgårdar. Dessa skulle sparas i den mån det fanns möjlighet enligt beskrivningen. I de områden jag har studerat har jag ej funnit några gårdsgårdar.

Inom Kv Nebulosan finns höjdskillnader på ca 3 m. Blockrik morän är den dominerande jordarten. Några få områden bestående av lera och kärr finns inom planområdet.

9.2 Syftet

Syftet med planen var att bereda bostäder. De skulle byggas tätt, det var ett krav. Tätheten skulle göra bostäderna billigare. Även lösningen av anslutningen till VA-nätet är gjort av kostnadsskäl, se "Genomförande" nedan.

9.3 Beskrivning av stadsplanen

Stadsplanen som beskriver Kv Nebulosan täcker en mycket stor yta. Förutom Kv Nebulosan ryms tre andra stora kvarter. Kv Nebulosan är utlagt som storkvarter i sin helhet, även

⁴⁹ Arbetarbladet 84-02-07

området som är avsett för väganläggning. Det är alltså meningen att tillfartsvägen ska utgöra gemensamhetsanläggning, se ”Genomförande” nedan.

Kvarteret Nebulosan bildar en rektangel med en säckgata i mitten på längden. Bostäderna ska vara sammanbyggda radhus i två våningar. Runt kvartersmarken ska marken utgöras av park. Se planbilaga.

9.4 Grönområden

De grönområden som finns tillgängliga på nära håll är de centrala i Andersberg. De är ganska stora vilket var ett genomtänkt mål för hela Andersbergsområdet. Grönområdena verkar vara välbesökta. I själva kvarteret finns endast små lekplatser nära bostäderna, se färgbilaga nr 2. Antagligen har denna lösning med bostäder och grönområden separerade valts för att öka koncentrationen av bostäderna. Koncentrationen i sin tur gör kvarteret billigare att uppföra. Gator och ledningar blir kortare och man har byggnadsmaterialet koncentrerat under byggtiden vilket underlättar transporterna.

9.5 Trafik

Trafiklösningen i Kv Nebulosan är i hög grad SCAFT-inspirerad. Men den är inte helt rättrogen på grund av att vissa gång- och cykelvägar korsar tillfarterna till garagen, se färgbilaga nr 3. Trafikslagen är alltså inte helt separerade. Det finns speglar uppsatta för att trafikanterna ska ha en chans att upptäcka varandra.

Parkering och garage för de boende finns samlat på fyra platser i nära anslutning till säckgatan. Garagen står vinkelrätt mot denna, se färgbilaga nr 4.

I parkmarken närmast Kv Nebulosan finns ett ännu tätare gång- och cykelvägnät än i övriga Andersberg.

9.6 Genomförande

Gatemarken har lagts på kvartersmark och ska tillsammans med ledningar, parkeringsytor, belysning, värme mm utgöra en gemensamhetsanläggning. Detta gjordes framförallt för att minska kostnaderna för förbindelsepunkter för VA enligt en tjänsteman på kommunen.⁵⁰ Genom gemensamhetsanläggningen behövs endast en förbindelsepunkt för VA för hela kvarteret. Anslutningsavgift ska betalas för varje förbindelsepunkt. Den valda lösningen ger en anslutningsavgift i stället för totalt 96 avgifter.

Lösningen med gemensamhetsanläggning har även andra följder. Drift och underhåll av gatan, ledningarna från förbindelsepunkten och andra i anläggningen ingående anordningar ska genom gemensamhetsanläggningen skötas av fastighetsägarna gemensamt. Detta arbete och kostnaderna som följer därav skulle om kommunen vore huvudman för anläggningarna falla på kommunen. De boende i kvarteret tror dock att anledningen till att välja gemensamhetsanläggning i stället för traditionellt ägande och drift av gata mm var att minska kostnaderna för kommunen. Till en början är det tomträttsinnehavarna i området som tjänar

⁵⁰ Björn Carlsson

på lösningen. Snart har dock detta överskott ätits upp av kostnaderna för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. I det längre perspektivet är det kommunen som får minskade kostnader.

9.7 Kostnadsfördelning

Den kostnadsfördelning som är överenskommen enligt exploateringsavtalet är simpel. Bolaget står för alla kostnader. Kommunens motprestation är att bistå med byggrätter, se vidare bilaga kostnadsfördelning.

9.8 Nuvarande utseende och funktion, gemensamhetsanläggningen

Vid tidpunkten för exploateringen ägnades få tankar åt framtida drift och framför allt underhåll av anläggningar och hus. Gemensamhetsanläggningen består med en ändring. Den är sektionsindelad, en sektion för kabel-TV och en sektion för resten. Detta gjordes för att kunna fördela kostnaderna för kabel-TV på annat sätt än kostnaderna för de övriga gemensamma anläggningarna.

9.8.1 Kompensation

Att det i en del bostadsområden är kommunen som svarar för drift och underhåll av gemensamma anläggningar och att det i andra områden är det boende som står för dessa kostnader kan te sig orättvist. Om kommunen ska kompensera områden med gemensamhetsanläggning på något sätt och hur det i så fall skall göras bestäms av varje kommun. Vad det gäller Kv Nebulosan har Gävle kommun bestämt att den årliga tomträttsavgälden ska minskas med hälften för fastigheterna i kvarteret.

9.8.2 Renhållning mm

Renhållning och snöröjning för gång- och cykelvägarna sköts på entreprenad av ett fristående bolag. Kommunen sköter uppgifterna på säckgatan i utbyte mot att bolaget håller efter en del av kommunens gång- och cykelvägar inne i Andersberg. Detta samarbete har pågått åtminstone sedan 1980 och fungerar bra.

9.8.3 Underhåll av anläggningarna

Kabel-TV var inlagt i området redan från början. Denna anläggning störde flyget över området och det var nödvändigt att byta ut den. Den nya anläggningen fungerar så att det till varje hus finns kabel. De medlemmar i samfällighetsföreningen som inte vill ha kabel-TV har ett filter inkopplat i anläggningen så att de bara kan se SVT1, SVT2 och TV4. Den nya anläggningen kostade ca 400 000 kr. Vid fördelningen av kostnaderna för den nya kabel-TV-anläggningen uppstod meningsskiljaktigheter om hur detta skulle göras.

Konstruktionen av den nya kabel-TV-anläggningen är de boende i kvarteret inte helt nöjda med. Den är klumpig. Någon i kvarteret har nyligen försökt att ta bort filtret för att se de andra kanalerna utan att betala för detta. Polisanmälan har gjorts och stämningen i föreningen är givetvis tryckt.

Andra underhållsarbeten som gjorts är att laga och förbättra asfaltsbeläggning på vissa ställen. De arbetena har fungerat bra. Ett problem som finns idag och som kommer att kräva tillsyn och pengar i framtiden är en oidentifierad läcka i fjärrvärmeledningen. Kostnaden för att reparera skadan beror på när den lokaliseras.

9.8.4 Vattenförbrukning

Det finns endast en vattenmätare och en värmemätare för hela kvarteret. De sitter vid förbindelsepunkterna. Antagligen är förbrukningen större av både vatten och värme än om var och en skulle betala för sig.

9.8.5 Arbetet i föreningen

En ytterligare anledning till inrättandet av gemensamhetsanläggning var att de boende i området skulle få en gemensam sak att arbeta för och genom detta få en ökad kontakt med varandra. Det sociala livet skulle få bättre förutsättningar.

Gemensamhetsanläggningen tvingar de boende att träffas och ta beslut om deras egen boendemiljö. Om detta är så positivt som tanken från början var är tvivelaktigt. Många uppfattar arbetet som obehagligt och konfliktfyllt.

Den person som jag har varit i kontakt med beskriver samarbetssvårigheter mellan medlemmarna. Det är svårt att komma till beslut för att det oftast är någon som har en avvikande uppfattning. Initiativförmågan är svag. För medlemmarna tar det emot att sätta igång med någonting för att någon annan kanske har en annan uppfattning om hur det ska göras. Arbetet i föreningen blir tungrott.

Kunskapen om och förståelsen för vad en gemensamhetsanläggning egentligen innebär är låg i föreningen. Före inflyttandet var det antagligen få som förstod innebörden av att bo i ett område med gemensamhetsanläggning. En relativt utbredd "hyreshusinställning" finns i området. De boende har svårigheter att förstå att det inte finns någon anställd för att byta glödlampa etc. Arbetet ska göras av dem själva.

De konflikter som uppstår gäller ofta rättvisefrågor beträffande fördelning av betalningar. Till exempel får de som inte har bil vara med och betala elektriciteten till motorvärmare som står på hela natten. Ensamstående personer betalar samma avgift för värme och vatten som en familj med tonåringar (de tar gärna långa, varma duschar).

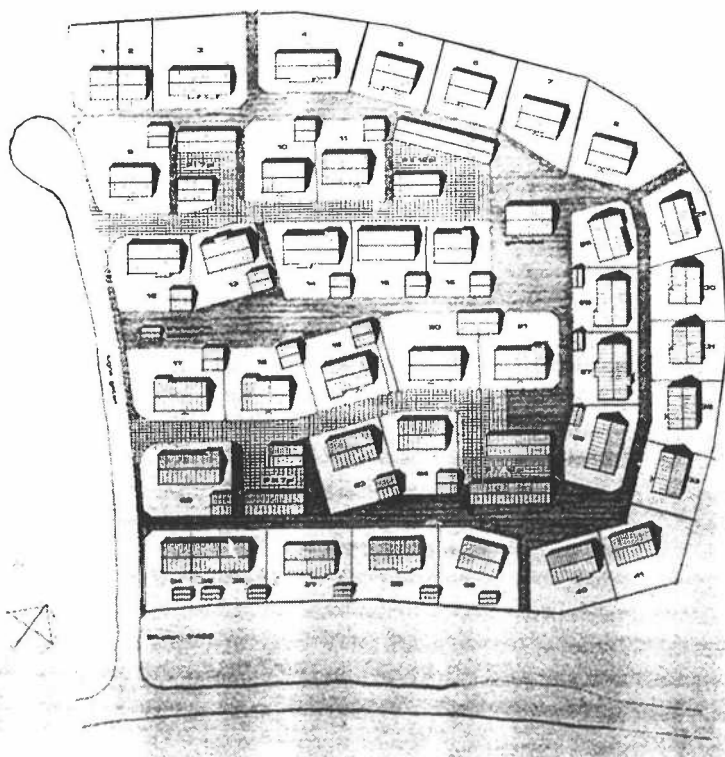
10 Kvarteret Stora Björn

Typ av bebyggelse:	Bostäder i 1- 1,5 plan, varierande hustyper
Upplåtelseform:	tomträtt
Antal lägenheter:	41 st
Planens yta:	212400 m ² varav 20100 i kvartersmark i Stora Björn
Täthetstal:	490 m ² kvartersmark/lägenhet
Planens fastställsedatum:	1976-03-02
Upphandlingsform:	Kommunen, som ägde marken, utlyste en totalentreprenörstävling
Projektör	Landskronagruppen
Entreprenör:	Byggnads AB Konstruktör
Statliga lån?	ja
Planform	Storkvarter

Se färgbilaga nr 5.

Se planbilaga 2

Se figur 5



Figur 5 Kvarteret Stora Björn, Gävle kommun

10.1 Kort bakgrund

Området var innan utbyggnaden av planen obebyggt. Marken består av blockbunden morän och var bevuxen med barrskog. Inom det studerade kvarteret skiljer det 4m i höjd.

10.2 Syftet

Planens syfte var i första hand att bereda bostäder. Den verkar ha tillkommit endast för att möjliggöra bebyggelse. Det enda kravet som ställs är att bostäderna ska ha en i viss sammanlagd yta.

Under arbetet med planen aktualiserades frågan om att göra ett försök med boendeinflytande. Liknande experiment gjordes på andra platser i landet. Projekten genomfördes dels som en reaktion på enahanda gruppbebyggelse och dels för att få kunskap om hur inflytande från olika grupper fungerade. I arbetet med att formulera den nya Plan- och Bygglagen behövdes sådana erfarenheter.

Till en början skulle planen innehålla enbart radhus. För att projektet med boendeinflytande skulle kunna genomföras ändrades planen så att friliggande hus tilläts och exploateringsgraden minskades.

10.3 Beskrivning av stadsplanen

Stadsplanen över Lugna gatan, norr om vilken Kv Stora Björn ligger, och den bredvidliggande Brisgatan ger inte särskilt mycket information om områdets utseende efter exploatering. Det var inte heller meningen att så skulle vara fallet. Hela kvarteret Stora Björn och de övriga kvarteren i planen har lagts ut som storkvarter.

Storkvarteret för Stora Björn är rent planmässigt mer traditionellt än det för Kv Nebulosan. I Kv Stora Björn är gatan allmänplatsmark och för den är kommunen huvudman. Från gatans vändplats löper en gång- och cykelväg som ansluter till det övriga gång- och cykelvägnätet i Andersberg. Ett bullerskydd mot bullret från Väändkretsen och annan genomfartstrafik finns med i planen.

I kvarterets mitt finns ett gemensamhetshus. Detta och parkeringarna mm utgör varsin gemensamhetsanläggning. Detta kan man inte av stadsplanen utläsa, vilket också påpekas av länsstyrelsens lantmäterienhet. Den hävdar att gemensamhetsanläggningen inte kan anses vara förutsatt i planen. Vidare påpekas det att planen på grund av att den är en storkvarterplan ger sämre information än vad en traditionell plan hade gjort.

10.4 Grönområden

Liksom i Kv Nebulosan finns det inga större grönområden i Kv Stora Björn. Små lekplatser, tomternas frodiga grönska och gemensamhetstomten finns att tillgå. Se färgbilaga nr 6, 7. I Andersbergs stora gröna inre finner man en annan slags miljö. Här finns kalkbackar, bollplaner och skog.

10.5 Trafik

Trafiksituationen inne i kvarteret är något svåröverskådlig. Det finns två infarter för bilar till kvarteret och två som är avsedda för gång- och cykeltrafik. De två körbara ytorna är utformade på ett otraditionellt sätt. De är smala, ringlande och tomterna gränsar direkt till dem. Man är tvungen att köra långsamt. Vissa gång- och cykelvägar är asfalterade, andra inte. En gångtrafikanter som inte är bekant med kvarteret kan till en början ha svårt att skilja bilvägar och gångvägar åt.

Parkering och garageplatser finns för en del hus samlade till fyra ytor i kvarteret. För andra hus finns garage och parkering på tomten. Hur parkeringen löstes berodde på de boendes önsknings. Denna flexibla inställning har ibland fått konsekvenser där planeringslösningarna verkar onödigt komplicerade. Exempel på det är där garage tillhörande hus ligger i stort sett vägg i vägg med gemensamma garage. Se färgbilaga nr 8.

10.6 Genomförande

Landskronagruppens grundläggande idé var att människor är olika och därför behöver olika bostäder. Medlemmarna i Landskronagruppen ansåg att för att kunna anpassa husen till de som skulle bo där var man tvungen att veta vilka som skulle flytta in när huset var klart. Detta var tvärt emot dåtidens vanligaste sätt att bygga där likadana hus byggdes i stora kvantiteter utan att arkitekterna hade kunskap om vem som skulle flytta in. Brukarna kom då in i det allra sista skedet när allt var färdigställt.

Gruppen menade vidare att den förste som flyttar in i ett hus då har vissa behov men att de ändras med tiden. Dessutom ska huset fungera för den boende även efter överlåtelse. Vad dessa framtida behov innebär är omöjligt att på förhand veta. Byggnaden måste alltså kunna modifieras på en rad sätt. Detta ställer stora krav på bostaden. Landskronagruppens förslag var att använda ett byggnadssystem uppbyggt av byggnadsbitar av enhetlig längd, ett så kallat modulsystem. Med hjälp av detta kan bitarna komponeras ihop på det sätt som bäst passar brukaren. Ändringar längre fram i tiden är lättare att göra än i traditionella hus.

Modulsystemet gjorde en gemensam upphandling av hela exploateringen möjlig. Det var viktigt för att hålla kostnaderna nere.

Resultatet av arbetet med de 41 familjerna blev lika många olika hus, inte ens två med samma planlösning. Men boendeinflytandet ledde ej till en så heterogen bebyggelsesammansättning som var önskat utan de flesta ville bygga friliggande hus. Se färgbilaga nr 9, 10, 11. En erfarenhet som drogs ur projektet var att för att få bebyggelsen mer heterogen vad det gäller hustyper (friliggande, sammanbyggda, radhus, parhus etc.) skulle proportionerna mellan dessa byggnadstyper redan från början kunna fastställas. På det sättet skulle man från projektets start engagera familjer som sins emellan har olika hustyp som mål.

10.6.1 Projektets förutsättningar

För att modulsystemet skulle kunna användas begränsades husens utformning till viss del. Husens längd skulle vara en multipel av 1,2 m. Bredden kunde vara 6,0 eller 7,2 m. Som taklutning kunde 27 eller 45° väljas. Takmaterialet skulle vara taktegel.

10.6.2 Projektets arbetsgång

De ur tomtkön som efter inbjudan visat sig intresserade av att delta i projektet inbjöds till ett inledande möte. Det handlade allmänt om arkitekturutveckling och idén bakom projektet. Dessutom informerades det om möjligheterna att skapa samarbete mellan brukare, projektörer och administratörer.

Det första stormötet hölls för ställningstagande till utformningsprinciper. Olika alternativ till utformning av miljön t ex gruppering av hus, placering av husen på tomterna, parkering, lekplatser, gemenskapshus mm. För- och nackdelar med alternativen diskuterades. Familjerna fick ett frågeformulär för att ordna alternativen i prioriteringsordning.

Formulären utvärderades av arkitektgruppen. Kontentan var att de boende inte hade en gemensam uppfattning om hur närmiljön skulle utformas. Utifrån svaren arbetade arkitekterna fram tre förslag på kvarterets utformning. Vid nästa möte lades förslagen fram. Man bestämde sig för att utveckla ett av dessa. Det mer genomarbetade förslaget presenterades vid ett tredje stormöte där också byggsystemet och utformningen av husen behandlades inledande.

Förslaget till övergripande plan för kvarteret upprättades med stor hänsyn till familjernas olika önskemål. Byggnaderna kunde uppföras i olika höjd. En del hus hade källare andra inte, en del tomter hade parkering på tomten andra vid samlade parkeringar. Familjerna fick välja tomt efter nummer i tomtkön.

Arbetet med att utforma varje familjs hus leddes av fyra arkitekter ur Landskronagruppen och en så kallad husekonom. Skisser som familjerna gjort bedömdes av husekonomen och ett preliminärt pris åsattes. Det gjordes också en kontroll av att husen inte var för rikt utrustade. Statliga lån gavs inte för så kallad överstandard.

Kontakten mellan familjer och arkitekterna hölls kontinuerligt. När de olika husen var färdigritade söktes byggnadslov. Det gjordes på samma sätt som för renodlad grupphusbebyggelse.

Installationsritningarna gjordes i samarbete mellan familjerna och el- respektive VVS-konsulter. Material till husens inredning kunde familjerna välja på en utställning anordnad av kommunens fastighetskontor. En trädgårdsarkitekt anlätades för planering av gemensamma ytor. De enskilda trädgårdarnas utformning överläts till de boende.

Upphandlingen av entreprenaden gjordes enligt normalt kommunalt förfarande. Fastighetskontoret begärde in offerter från olika byggföretag. Användningen av modulsystemet gjorde det enklare för byggbolagen att räkna ut ett rättvisande pris för varje hus. En kostnadsanalys visade att medelpriset per m² våningsyta i Kv Stora Björn var 2130 kr i 1976 års penningvärde. Detta jämförs med ett grupphusområde byggt på vanligt sätt. Där var motsvarande pris 950 kr.

Under projektets gång var det flera av de ursprungligen intresserade familjerna som drog sig ur arbetet. Anledningarna till avhoppet var skiftande. De viktigaste var att de inte var nöjda med den tomt de valde och att priset på det färdiga huset blev för högt.

Så återstod färgsättning av husens yttre. Familjerna kunde välja mellan åtta olika färgkombinationer. Dessa hade satts samman av arkitekterna.

Bostadsgruppens utformning pågick mellan april och november 1975. Husprojekteringen påbörjades därefter direkt och avslutades i juni 1976. Byggnadsarbetena påbörjades i november 1976 och de första familjerna flyttade in i september 1977. Drygt ett år efter byggstarten var allt färdigställt.⁵¹

10.7 Kostnadsfördelning

Kommunens enda uppgifter enligt exploateringsavtalet är att upprätta kontrakten för försäljning av de färdiga husen. Vem som står för anslutningsavgifter för vatten, avlopp och eventuellt fjärrvärme nämns ej i avtalet, se vidare bilaga kostnadsfördelning. Man kan anta att tomträttshavarna betalade avgifterna.

10.8 Nuvarande utseende och funktion

Det märks på den idag befintliga miljön att den är genomarbetad. Den ger en känsla av täthet, antagligen på grund av de relativt små trädgårdarna och ringlande angöringsvägarna. Husen är grupperade på ett sätt som inte är direkt överskådligt när man befinner sig i kvarteret men det är för den sakens skull inte svårt att orientera sig. Fastigheterna gränsar på båda långsidorna mot mark där allmänheten får befinna sig. Oftast är det angöringsväg utmed ena långsidan och grönytor utmed den andra. Få av fastigheterna är helt rektangulära och få vinklar i kvarterets markindelning är räta. Dessa fakta bidrar till känslan av att området är speciellt.

Med tanke på de förutsättningar som fanns för att skapa en varierad boendemiljö är kvarteret förvånansvärt homogent. Modulsystemets möjligheter till yttre variation utnyttjades i mindre grad än vad som skulle ha varit möjligt. De flesta av de uppförda husen liknar varann till stor del till skillnad från de miljöskisser som Landskronagruppen har gjort. Dessa visade många fler varianter.

Planens bestämmelser om antal våningar begränsar möjligheterna att utnyttja alla möjligheter hos modulsystemet. De från början uppsatta begränsningarna rörande taklutningar och takmaterial begränsade utnyttjandet ytterligare. Dessutom har det varit de boendes önskningsar som i första hand har styrt utformningen av husen. Till sist var det faktiskt ett av syftena att miljön skulle bli enhetlig men inte likartad. Att använda sig av grupphusbebyggelse var ett sätt att nå dit.

10.9 Flyttning i Kv Stora Björn och Kv Nebulosan

10.9.1 Anledning

Med anledning av försöket med boendeinflytande i Kv Stora Björn och de relativt höga kostnaderna för de färdiga husen där ställer man sig olika frågor. Vad vann man? Är de boende mer nöjda med sin bostad? Blev trivseln så stor att människor bor kvar i större utsträckning?

⁵¹ Broberg 1978 s. 59-77

10.9.2 Utforskningsätt

Ett sätt att mäta trivsel är att undersöka hur länge invånarna bor kvar. Metoden är på intet sätt heltäckande men kan ge en fingervisning. Undersökningen gjordes genom att studera fastighetsregisterutdrag. En beräkning gjordes av hur många tomträttshavare som hade haft tomträten sedan den uppläts.

Utdragen för hela Kv Stora Björn jämfördes med lika många fastigheter i Kv Nebulosan (de första fastigheterna i serien). Man kan anta att flyttningarna från Kv Nebulosan är jämt fördelade över hela kvarteret. Kv Nebulosan är byggt på det för tiden traditionella sättet, nyckelfärdig grupphusbebyggelse. Det är för den sakens skull inte uppenbart mindre trivsamt än Kv Stora Björn. Kv Stora Björn och Kv Nebulosan ligger båda i Andersberg och har därmed ungefär samma avstånd till centrum, närservice och rekreationsområden. Man kan anta att flytt på grund av sjukdom, skilsmässa, död etc. drabbar invånarna i de båda områdena lika.

10.9.3 Resultat

Vid jämförelsen visade det sig att någon större skillnad i flyttfrekvens inte finns mellan de två kvarteren, se figur 6. I Kv Stora Björn bor 22 av 41 familjer kvar sedan husen var nybyggda. Det motsvarar 51%. Medianvärdet för antal år tomträten har innehafts av samma person är 19. Sedan 1978 då de flesta tomträtterna uppläts är det 19 år. Medelvärde är 14,3 i Kv Stora Björn.

I Kv Nebulosan bor 21 av 41 familjer kvar sedan husen var nybyggda. Median respektive medelvärde är 22 och 16,1. Det är 22 år sedan husen i Kv Nebulosan var inflyttningsklara.

Det är inte så att flyttningen är mindre från Kv Stora Björn. Med tanke på att husen här stod klara två år senare där än i Kv Nebulosan lutar det mer åt att flyttningen från Kv Stora Björn skulle vara något större. Skillnaderna är dock för små för att kunna dra en sådan slutsats.

Kv Nebulosan (inflyttning 1975)

Tomträten har av den som hade tomträten 97-07-03 innehafts i år:		
	median	22
	medel	16,1
Innehavare sedan upplåtelsen (st, %)	21	51%

Kv Stora Björn (inflyttning 1977-78)

Tomträten har av den som hade tomträten 97-07-03 innehafts i år:		
	median	19
	medel	14,2
Innehavare sedan upplåtelsen (st, %)	22	54%

Figur 6 Sammanställning av kvarboende i två områden.

11 Västeråkern

Typ av bebyggelse:	bostäder i ett eller två plan, alla med ”speciell miljöhänsyn”
Besittningsform:	Tomträtt
Antal lägenheter:	20 st
Planens yta:	31500 m ² varav kvartersmark: 19700 m ²
Täthetstal:	987 m ² kvartersmark/ lägenhet
Planens fastställsedatum:	1981-06-05
Upphandlingsform:	Tomträttsinnehavarna har själva låtit bygga husen
Exploatör:	
Entreprenör:	
Statliga lån?	nämns ej
Planform	Storkvarter och en traditionell del

Se färgbilaga nr 12

Se planbilaga 3

11.1 Kort bakgrund

Västeråkern ligger i Hemlingby som är en gammal by. Ursprungligen var byn en radby, dvs. en rad av hus kantade var sida av en gata. Under årens lopp har Gävle växt så att Hemlingby är så gott som omringad av nyare bebyggelse. Marken där den nya bebyggelsen uppfördes bestod av plan hagmark. Tidigare fanns ett tätt öppet dikningssystem på platsen. Det finns fornlämningar inom planområdet. Inom området finns också två enfamiljshus sedan tidigare.

11.2 Syftet

Genom byggandet av Västeråkern 1981 skulle byn förtätas och därmed skulle bostäder beredas till kommuninvånarna. Detta skapade viss debatt på grund av Hemlingbys påstådda kulturella värden. I planen påpekas det dock att några särskilda kulturella värden i planområdet inte finns.

11.3 Beskrivning av stadsplanen

I planen ingår dels 5 st fristående bostäder i en våning och dels ett storkvarter. De fristående husen ser ut att utgöra en komplettering av befintlig bebyggelse. I storkvarteret ska 15 bostäder i två våningar rymmas. Området där fornlämningar finns ska utgöra allmän plats, park.

Det rinner en bäck genom kvarteret. Området närmast bäcken är enligt planen allmänplatsmark. På det sättet är den tillgänglig för alla. Utmed bäcken finns en stig.

Planen föreskriver att alla bostäder ska uppföras med ”särskild miljöhänsyn” och ”anpassning till områdets speciella karaktär”. Ambitionen var att de nya husen inte skulle avvika för

mycket från de befintliga husen i byn. Fasadmaterialet skulle vara trä, fönstren gärna spröjsade, taken gärna täckta med röda tegelpannor.⁵² Se färgbilaga nr 12, 13, 14.

Anläggningslagen ska enligt stadsplanen tillämpas för att åstadkomma kommunikationsytor, parkering mm. Dessa ska alltså utgöra gemensamhetsanläggning.

Stadsplanen innehåller illustrationslinjer för tänkta fastighetsindelningar husplaceringar och parkeringsplatser för storkvarteret.

Den gamla dispositionsplanen (från 31 jan. 1977) som visade en betydligt högre exploatering i området, en trafikled och handelscentrum/industri hade blivit inaktuell p.g.a. ”ändrade förutsättningar”. Ny dispositionsplan togs fram 1979. Man hade ändrat sig angående trafikleden och handelscentrum/industri.

Stadsplanen följer ”i huvudsak” den nya dispositionsplanen. Det betyder att små avvikelser gjordes på grund av förhållanden som framgick först när stadsplanen upprättades.

11.4 Grönområden

Omgivningarna runt Hemlingby är natursköna, se färgbilaga nr 15. Det finns gott om utrymme för fritid och lek. Dessutom finns det en stor friluftsanläggning i Hemlingby. Grönområden i Västeråker är inte nödvändiga på grund av den goda tillgången i närheten. I stadsplanen är marken i Gubbäckens omedelbara närhet allmänplatsmark. Den lösningen skapar goda möjligheter till kommunikation till fots och cykel mellan närliggande bebyggelse.

11.5 Trafik

Västeråker försörjs med trafik från dels två säckgator och dels en befintlig väg på andra sidan bebyggelsen. Lösningen med säckgatorna är något främmande bystrukturen, se färgbilaga nr 12, 13. I Hemlingby som helhet har man länge haft problem med biltrafiken till och från en stor friluftsanläggning belägen i byn. Planer på att bygga en ny infart till Hemlingby fanns redan då Västeråker planlades.

I Hemlingby finns ett mindre cykelvägssystem. Det är främst avsett för transporter mellan olika stadsdelar i Gävle.

11.6 Genomförande

Yttrande från bland andra Läns museet i Gävleborgs län begärdes in till stadsarkitektkontoret. I svaret daterat 1979-09-04 uttalar landsantikvarien önskemål om att storkvarteret utgår. Detta stödjer han på Hemlingbys bykaraktär. Den är unik i Gävle stad. Storkvarterets placering skulle utgöra ett alltför stort ingrepp i byn enligt landsantikvarien.

Storkvarteret har genomförts. Den planerade samlade parkeringen har dock ersatts av parkering och garage vid varje hus.

⁵² Lars Skogsberg

11.7 Kostnadsfördelning

Eftersom varje tomträttshavare var för sig har låtit bygga husen är kostnaderna fördelade helt traditionellt.

11.8 Nuvarande utseende och funktion

I planen står det att Hemlingby inte har några kulturvärden. Samtidigt skriver man in att byggnader ska uppföras med "särskild miljöhänsyn". Detta är motsägelsefullt, man har inte beslutat om ett entydigt förhållningssätt. Senare tillkommen bebyggelse visar att för den har kravet på "särskild miljöhänsyn" inte gällt. I Västeråker har den särskilda miljöhänsynen fått till följd att husen till viss del uppfyller kraven. De är klädda med träpanel och har spröjsade fönster. Taken är klädda med taktegel men inte alltid rött. Takyterna är påfallande stora och dominanta, se färgbilaga nr 12, 13, 14.

Om man ville att Västeråker skulle på bättre sätt smälta in i Hemlingby kulle fler restriktioner ha gjorts. Husens bredd och takvinkel bidrar till de stora takytorna. Det gör dessutom inbyggda garage, se färgbilaga nr 13. Området som helhet skiljer sig inte märkbart från andra bostadsområden där särskild hänsyn till miljön ej tagits.

Västeråker är det enda av de studerade områdena som ej har byggts av en entreprenör i ett sammanhang. Det är alltså styckebyggt. Detta är inte helt uppenbart för betraktaren. Husen är mycket likartade. Trots att planen medger byggnader i två plan har husen byggts i ett eller ett och ett halvt plan.

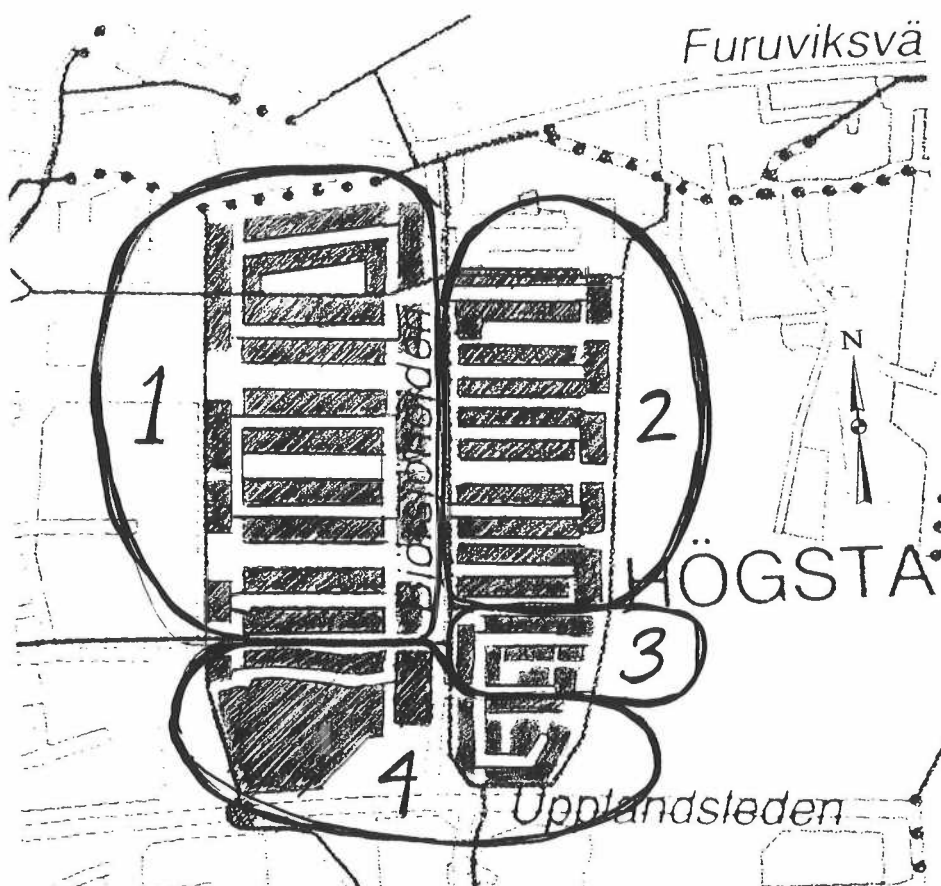
12 Björshöjden 1, Nordvästra delen

De fyra följande planerna gränsar till varann och bildar nu en enhet. Planerna har kommit till i en tidsföljd med några års mellanrum. Karta över var de olika planerna i området ligger finns i figur 7. Numreringen av områdena i 1, 2, 3 och 4 används endast i denna rapport.

Typ av bebyggelse:	52 äldre tomter kompletteras med fler bostäder. Bostäderna är friliggande eller sammanbyggda, alla i ett plan.
Besittningsform:	äganderätt
Antal lägenheter:	75 nya tomter med var sitt bostadshus
Planens yta:	303400 m ² varav 122600 i kvartersmark
Täthetstal:	965 m ² kvartersmark/ lägenhet totalt sett
Planens fastställsedatum:	1969-05-21
Upphandlingsform:	Exploatören bygger på egen mark, exploateringsavtal
Exploatör:	Byggnadsmark AB
Entreprenör:	AB Skånska Cementgjuteriet
Statliga lån?	ja
Planform	Traditionell, komplettering av äldre område

Se färgbilaga nr 16, 17, 18, 19

Se planbilaga 4



Figur 7 Planerna över Björshöjden

12.1 Kort bakgrund

Området ligger i närheten av Korsnäs pappersbruk. De första bostäderna uppfördes främst för brukets anställda. Den senare och här studerade byggnationen har haft det till Korsnäs AB knutna Byggnadsmark AB som entreprenör. I den äldsta planen ingår den omnämnda första bebyggelsen som befintlig. I planen kompletteras området med nya byggrätter.

Byggnadsmark AB var dotterbolag till Korsnäs AB. Idag existerar inte bolaget. I första hand fick anställda vid Korsnäs AB möjlighet att förvärva fastigheter. Priset för anställda i företaget rabatterades vid köpet. Den återstående delen skulle betalas efter fem år om vederbörande inte hade kvar sin anställning då.⁵³

12.2 Syftet

Syftet var att stadsplanelägga redan bebyggda tomter och förtäta detta område. Att förbättra trafiklösningarna var ett annat syfte.

12.3 Beskrivning av stadsplanen

Det gamla, befintliga trafiknätet modifieras genom planen. Främst utmed de nya gatorna men även utmed de befintliga medger planen nya byggrätter i ett plan. De flesta är friliggande hus men i det näst nordligaste och det sydligaste byggnadsstråket ska bostäderna vara sammanbyggda. Planen antyder med illustrationer att en fortsättning på bebyggelsen kommer att bli aktuell i ett något senare skede.

Gatornas vinklar är räta och bildar ett slags gaffelmönster. Den nya bebyggelsen i området består av ett mycket begränsat antal typhus. Ett av dessa har asymmetriska takstolar därmed är taken på dessa hus uppseendeväckande, se färgbilaga nr 18. Utmed de nya gatorna är husen på samma sida om gatorna likadana. Både de äldre och de genom planen tillkomna bostäderna har skiftande fasad- och takmaterial. De nyare husens fasader är av vitt tegel och träpanel.

12.4 Grönområden

Mellan de parallella gatorna utmed vilka den största delen av bebyggelsen ligger har relativt breda grönstråk lagts in. I ett av dessa stråk finns en gång- och cykelväg. De tomter som gränsar till det grönstråket får mer insyn på grund av att de har vägar på två sidor. De övriga trädgårdarnas baksidor är privattare då de gränsar till skog i stället för till en annan trädgård. Stråken gör området rymligt. Vegetationen är blandskog med många höga tallar som har sparats under byggnationen.

12.5 Trafik

Det fanns tre befintliga säckgator som gick rakt västerut vinkelrätt mot den nord- sydliga genomgående gatan Björsjövägen. Av dessa tre byggdes två gator ihop i ändarna så att en fyrkant bildades. Den tredje gatan byggdes till så att ännu en fyrkant bildades. Den nord-sydliga gatan flyttades rakt österut för att samla utfarterna från bostäderna. I planhandlingarna

⁵³ Börje Jansson

kallas vägen för matarled. Trafiken från bostadsgatorna samlades till tre utfarter vid matarleden. Den här trafiklösningen stämmer bättre överens med föreskrifterna i SCAFT än vad den ursprungliga, traditionella trafiklösningen gjorde. De delar av den nord- sydliga gatan som inte skulle användas till biltrafik skulle enligt beskrivningen användas som gång- och cykelvägar och plogas vintertid, se färgbilaga nr 21.

I hela Björsjöhöjden finns ett rejält gång- och cykelvägnät. Det sammanbinder bebyggelsegrupper med varandra och med stadsdelens centrum.

Parkering och garage finns på varje bostadsfastighet.

I beskrivningen påpekas förutom det ovan beskrivna att ”bostadsgruppernas entrégator är utformade för rundkörning av hänsyn till önskemål om en rationell plogning vintertid”. Detta kan tyckas vara ett udda önskemål. Borde inte bostadsområden i första hand utformas så att de boende ska trivas? Förvisso är det så säger en tjänsteman på kommunen. Plogning är en viktig trivselfråga i Gävle eftersom det snöar mycket på vintern. Av samma anledning är det också viktigt för kommunen att plogningen inte kostar onödigt mycket.

12.6 Genomförande

Marken var i privat ägo då planen antogs och för att säkerställa genomförandet av den upprättades ett exploateringsavtal.

12.7 Kostnadsfördelning

Bolaget stod för de flesta kostnader. De behövde inte betala kommunens administrationskostnader. Kommunen stod för förrättnings- och lagfartskostnader för allmänplatsmarken. Dessutom tog kommunen en exploateringsförlust på 228 000 kr i 1968 års penningvärde, se vidare bilaga kostnadsfördelning.

12.8 Nuvarande utseende och funktion

Eftersom bebyggelsens ålder är skiftande är miljön i området omväxlande. De äldre husen har byggts till på olika sätt utan att helheten blir splittrad. De delarna är mycket tilltalande. Även de nyare husen har byggts till och ändrat utseende på andra sätt. Eftersom den bebyggelsen från början var mycket homogen och betydligt tätare än den äldre bebyggelsen ger den nyare bebyggelsen ett udda intryck.

En del av de nya husen har byggts till på så sätt att takvinkeln gjorts mindre. Därmed blir gaveln högre och utrymmet under taket kan inredas, se färgbilaga nr 19, 20. Denna utveckling är ett uttryck för att husen inte längre passar de som bor där. För ombyggnaderna krävs bygglov. Eftersom det i planen inte står att det är förbjudet att inreda vind måste ansökningar om bygglov för detta ändamål beviljas. Om det var önskvärt att avslå avsökningarna skulle det uttryckligen ha stått i planen att inredning av vind inte var tillåten.

De grönstråk där det inte finns gångväg verkar inte användas till någonting annat än trädrida och plats där man kan lägga trädgårdsavfall. Stråken känns ovälkommande. De skulle kunna

förbättras genom en varsam utglesning av skogen, en upprensning av avfall och anläggning av en smal gångstig.

Trafiklösningen verkar fungera bra.

13 Björsjöhöjden 2, Nordöstra delen

Typ av bebyggelse:	Bostäder, friliggande hus i en våning genomgående
Besittningsform:	marken uppläts med äganderätt till brukaren
Antal lägenheter:	119 st
Planens yta:	kvartersmark: 69500 m ²
Täthetstal:	584 m ² /hus
Planens fastställsedatum:	1972-03-30
Upphandlingsform:	Exploatören bygger på egen mark, exploateringsavtal
Exploatör:	Byggnadsmark AB
Entreprenör:	AB Skånska Cementgjuteriet
Statliga lån?	ja
Planform	Traditionell

Se färgbilaga nr 22.

Se planbilaga 5

13.1 Kort bakgrund

Planen täcker området på västra sidan om den nord- sydliga matarleden som nämns i avsnittet Björsjöhöjden 1. Före utbyggnaden av planen för Björsjöhöjden 2 fanns här en äldre soptipp och rester av en skjutbana med tillhörande vallar.

13.2 Syftet

Planens syfte var att möjliggöra byggnation av bostäder och inrättande av service åt nya och befintliga bostäder.

13.3 Beskrivning av stadsplanen

Fem säckgator har lagts ut vinkelrätt mot Björsjövägen, den nord-sydliga leden. Utmed säckgatorna visar planen fristående bostäder i ett plan på något mindre fastigheter än de som finns på andra sidan matarleden. Alla fastigheter är inte lika stora. Mellan säckgatornas bebyggelse har större och mindre områden för allmänplatsmark lagts in. Varje fastighet har direkt förbindelse med både gata och grönområde. Nära matarleden har en större tomt sparats för daghemsändamål.

Ett område till fördel för handel har lagts in i planens norra del. Fram till denna planläggning hade det funnits för lite av både kommersiell och social service i närheten av Björsjöhöjden. Den sociala servicen ville man avhjälpa genom byggandet av daghemmet och bristen på kommersiell service skulle upphöra vid tillkomsten av handelscentrumet.

13.4 Grönområden

Mellan säckgatorna finns grönstråk liknande de i Björsjöhöjden 1. De är av varierande bredd. I de bredare finns gång- och cykelvägar och lekplatser, se färgbilaga nr 23, 24. Öster om bebyggelsen finns i planen ett större område utlagt som park. Området utgörs av äldre skog.

13.5 Trafik

Biltrafik är tillåten på säckgatorna. Parkering och garage finns på varje bostadsfastighet.

13.6 Genomförande

Planområdet har delats in i två delar. Den norra delen, bestående av tre säckgator med hus, exploaterades först. Den södra delen började exploateras ett år senare. I den ingår två säckgator med tillhörande hus. Affärscentret genomfördes ej. Stadsarkitekten antar att befolkningsunderlaget var för litet för att intresse av att bygga och sätta upp verksamhet skulle finnas.

Trots att planen föreskriver friliggande hus uppfördes de flesta sammanbyggda med grannens garage. Skälen till detta kan enligt stadsarkitekten vara ekonomiska. Bostadshusen målades enhetligt utmed de skilda gatorna.

13.7 Kostnadsfördelning

Ingen betalar anslutningsavgifter, de efterskänks mot kommunaltekniska anläggningar. I övrigt står bolaget för de flesta kostnader förutom förrättnings- och lagfartskostnader för allmänplatsmarken. De betalar kommunen, se vidare bilaga.

13.8 Nuvarande utseende och funktion

Husens sammanbyggnad med grannens garage har nu fått följder som inte förutsågs vid planläggningen. Många fastighetsägare målat sitt hus i en från ursprunget avvikande färg. Samtidigt som målningen av huset gjordes målades också det till huset hörande garaget. Följden av detta är att de hus och garage som är sammanbyggda sällan har samma färg, se färgbilaga nr 22, 25. Enligt planen krävs inte bygglov för ommålning. Därför kan husens färgsättning inte styras.

Miljön är gjord för att vara enhetlig men samtidigt har det klart visat sig genom ommålningarna att enhetligheten inte är enhälligt uppskattad. Stadsarkitekten skulle vilja att fler personer frågade stadsarkitektkontoret om råd för färgval. Råden är gratis men ytterst få utnyttjar dem. Det kan hända att rådgivningstjänsten är okänd. Han skulle vidare vilja kunna styra färgsättningen så att inte främmande element i stadsbilden uppkommer. Ommålningarna borde vara mer genomtänkta och göras med ett för området gemensamt mål. Det är inte nödvändigt att behålla ursprungsfärgen.

Utmed de öst- västliga säckgatorna är husen på den norra sidan av vägen uppförda i ett och ett halvt plan och på den södra sidan i ett plan. Påbyggnader har gjorts på samma sätt som i Björsjöhöjden 1 på enplanshusen. Förutom att enhetligheten blir upplöst kastar

påbyggnaderna längre skuggor. Hur detta påverkar ljusintaget i en-och-en-halv-plans-husen är inte utrett. Tydligt är dock att insynen tvärs över gatan blir större.

14 Björsjöhöjden 3, mellandelen

Typ av bebyggelse:	Sammanbyggda bostäder i en våning
Besittningsform:	äganderätt
Antal lägenheter:	34 st
Planens yta:	60200 m ² varav 15600 i kvartersmark
Täthetstal:	460 m ² kvartersmark /lägenhet
Planens fastställsedatum:	1974-06-14
Upphandlingsform:	Exploatören bygger på egen mark, exploateringsavtal
Exploator:	Byggnadsmark AB
Entreprenör:	
Statliga lån?	ja
Planform	traditionell

Se färgbilaga nr 26.

Se planbilaga 6.

14.1 Kort bakgrund

Detta område kommer att behandlas mindre djupgående än de andra. Dess betydelse är främst som en del i planeringens utveckling som syns på Björsjöhöjden.

Marken består av blockstensbunden morän. Före exploateringen var den bevuxen med barrskog.

14.2 Syftet

Syftet är att möjliggöra exploatering för bostäder. Det står i planhandlingarna att området saknar social och kommersiell service och att detta måste tillskapas.

14.3 Beskrivning av stadsplanen

Den här planen är betydligt mindre än de båda föregående och en modernare stil anas. Gatorna är också här säckgator men rätvinkligheten är inte lika påtaglig som i de tidigare planerna. Gatorna har fler vinklar vilket gör att de verkar kortare. Området ser på plankartan ut att följa de naturliga höjdskillnaderna bättre. Bostäderna ska vara sammanbyggda och har illustrerats på plankartan som sammanbyggda med var sitt garage, oftast grannens. För att det ska bli möjligt att nå det nya området har matargatan Björsjövägen byggts ut en kort bit söderut.

14.4 Grönområden

I mitten av planområdet finns en liten dunge med bland annat en lekplats. I övrigt har de boende i området tillgång till samma grönområden som de övriga i Björsjöhöjden.

14.5 Trafik

Biltrafiken sker på säckgatorna. För gång- och cykeltrafik är detta områdets vägnät och nätet för övriga Björsjöhöjden sammanbyggda. Parkering och garage finns på varje bostadsfastighet.

14.6 Genomförande

Exploateringsavtalet för detta område är ett tillägg till exploateringsavtalet för Björsjöhöjden 2. Husen inom de båda planområdena liknar varann.

14.7 Kostnadsfördelning

På grund av att exploateringsavtalet är det samma som i Björsjöhöjden 2 är också kostnadsfördelningen den samma, se vidare bilaga.

14.8 Nuvarande utseende och funktion

Inga större förändringar kan ses i området.

15 Björsjöhöjden 4, södra delen

Typ av bebyggelse:	fristående och sammanbyggda bostäder
Besittningsform:	äganderätt
Antal lägenheter:	97 st
Planens yta:	136530 m ² varav 52041 i kvartersmark
Täthetstal:	537 m ² /hus
Planens fastställsedatum:	1978-09-25
Upphandlingsform:	Marken ägdes till största delen av Byggnadsmark AB
Exploatör:	Byggnadsmark AB
Entreprenör:	
Statliga lån?	ja
Planform	Ett storkvarter och en traditionell del

Se färgbilaga nr 27, 28.

Se planbilaga 7.

15.1 Kort bakgrund

Marken inom planområdet utgörs av en skogsklädd plåtå och ett större parti sankmark.

15.2 Syftet

Planens syfte uttalas inte klart i planhandlingarna. Det är dock uppenbart att det främsta syftet är att bereda bostäder.

15.3 Beskrivning av stadsplanen

Med den sista planen av dessa fyra har ett område mellan två stora trafikleder täckts av stadsplaner. Enligt planen ska bebyggelse för bostadsändmål tillkomma på båda sidor om Björsjövägen. En ny säckgata med sträckning åt väster från Björsjövägen har lagts ut. Utmed dess norra del ska fristående hus i ett plan byggas, se färgbilaga nr 27. Söder om den nya säckgatan visar planen ett storkvarter för bostäder. De ska vara sammanbyggda radhus i två våningar, se färgbilaga nr 28. Här finns också en tomt avsedd för allmänt ändamål.

Planen för Björsjöhöjden 4 visar söder om Björsjöhöjden 3 en plan liknande spegelbilden av densamma. Vidare visar planen i denna del sammanbyggda bostadshus i en våning och plats för en gemensamhetslokal.

Eftersom denna sista etapp stadsplanläggning markerar ända fram till en stor trafikled har specialområden för bullerskydd lagts in.

15.4 Grönområden

Söder om storkvarteret är ett område utlagt till park. Det är skogsbeklätt förutom vid bullerskyddet.

15.5 Trafik

Trafiken är enligt planhandlingarna uppdelad i två skilda system, ett för biltrafik och övrig motordriven trafik, alltså även mopeder, och ett annat för gång- och cykeltrafik.

I den traditionella delen av stadsplanen har varje fastighet två bilplatser. I storkvarteret är entrégatorna bilfria och parkeringen är samlad. Entrégatorna får dock nyttjas av utryckningsfordon och andra särskilda transporter.

15.6 Genomförande

Gemensamhetsanläggningar ska upprättas med hjälp av AL. I storkvarteret omfattar de gemensamma ansvarsområdena gångytor, gemensamhetslokaler, soprum, närlekplatser, parkerings- och garageanläggningar, mm. Soprummen skulle göras extra rymliga till förmån för framtida sopsortering.

Liksom för exploateringen av de övriga planerna i Björsjöhöjden upprättades för exploatering av Björsjöhöjden 4 ett exploateringsavtal mellan den private exploitören och Gävle kommun.

15.7 Kostnadsfördelning

Kommunen betalar förrättningskostnader för gemensamhetslokaler och för tomten för allmänt ändamål. Lagfartskostnader för mark som ska överlåtas till kommunen betalas av densamma. I övrigt står bolaget för alla kostnader, se vidare bilaga kostnadsfördelning.

15.8 Nuvarande utseende och funktion

På området för allmänt ändamål har en förskola uppförts. I Björsjöhöjden 3 hade delar av bostadstomterna på båda sidor om husen belagts med byggnadsförbud. I Björsjöhöjden 4 har remsan framför husen kryssats, vilket innebär att marken endast får bebyggas med uthus. Inga direkta skillnader kan nu ses mellan de olika planerna i detta avseende.

15.9 Kommentar till planbeskrivningen

Beskrivningen som följer till denna plan är mest utförlig av alla studerade planer. Förutom det som finns med i de andra beskrivningarna skrivs det i beskrivningen för Björsjöhöjden 4 om hur många rumsenheter man beräknar ska rymmas i området och hur dessa ska fördelas, hur många m² garage och soprum ska ha samt motiveringar till detta, hur husen ska placeras för att få plats, och att AL kommer att tillämpas vid fördelning av skyldigheter på fastighetsägare inom storkvarteret. Dessutom motiveras avvikelser från dispositionsplanen. Anledningen till att beskrivningen har gjorts betydligt mer detaljerad kan ha samband med det pågående utarbetandet av PBL. Enligt den lagen krävs en genomförandebeskrivning för varje detaljplan. Kanske gjorde man ett försök till genomförandebeskrivning vid upprättandet av beskrivningen till Björsjöhöjden 4. Vad PBL skulle komma att innehålla var ingen hemlighet och förberedelsearbetet pågick under lång tid före det att lagen infördes. Att upprättandet av detaljerade beskrivningar skulle vara en trend i kommunen från och med ca 1978 är inte sant. Beskrivningen till planen över Västeråkern från 1981 innehåller lika lite information som de övriga studerade planerna.

16 Slutsatser

16.1 Styrning av byggnadsverksamheten

Det rådde bostadsbrist i Sverige i början av sextioalet. Regeringen beslutade att det skulle byggas en miljon nya bostäder under en tioårsperiod med början 1965. Projektet kom av uppenbar anledning att kallas för miljonprogrammet. Syftet var att erbjuda en bra bostad till låg kostnad till alla som behövde.

Ett av syftena med examensarbetet var från början att följa upp hur planförfattarnas intentioner har realiserats och utreda varför de inte hade realiserats om så var fallet. En mycket viktig slutsats kom jag redan tidigt fram till. Planerna från den här tiden hade inte särskilt många intentioner, det viktiga var att bygga bort bostadsbristen.

I arbetet med att uppfylla miljonprogrammets syfte byggdes friliggande hus ofta i ett sammanhang. Ett relativt stort område exploaterades samtidigt, oftast gjordes detta på tidigare obebyggd mark. Då behövdes minsta hänsyn tas till befintlig fastighetsindelning på det viset sparade kommunen pengar på att fastighetsbildning gick snabbt. Genom att bygga stora serier liknande bebyggelse minskade kostnaderna för transporter och upphandlingen av projekten underlättades.

Under sjuttioalet fanns ett omfattande regelverk och flera skrifter innehållande råd för hur bostadsområden skulle byggas. Reglerna har givetvis följts och råden verkar ha haft stort inflytande. Då det genom miljonprogrammet skulle byggas många bostäder på kort tid var det enkelt och tidsbesparande att följa de råd som fanns.

Under miljonprogrammet kunde byggbolag ha stort inflytande över planläggningen av mark. Eftersom det i Sverige skulle byggas många bostäder hade kommunerna hade bråda tider med planering. Byggbolag kunde komma med förslag till planer på egen mark. Kommunerna granskade dessa under tidspress, och föreslog ändringar eller godkände.

Det ekonomiska läget i landet bidrog till sjuttioalets utveckling. Efterfrågan var stor samtidigt som det ekonomiska läget var mycket gynnsamt för byggindustrin. Inflationen var hög, vilket gjorde att de lån som togs efter några år hade minskat betydligt i värde. Därmed var motståndet mot att lånesätta sig lågt. Det fanns också en rad olika bidrag till hushållen till förmån för bostaden. Omständigheterna gav en positiv cirkel. Det byggdes och det köptes bostäder i rask takt.

Byggnormerna uppfylldes på grund av att de var förutsättningen för att få fördelaktiga bostadslån. Bostadslånen har på det viset till viss del styrt själva husets mått, funktionalitet och utformning. De i Gävle studerade grupphusområdena har samtliga byggts med statliga lån.

16.2 Planernas hållbarhet

I de studerade planerna finns ytterst få tankar på och planering för den färdiga bebyggelsens utveckling. Det verkar som att planerarna har planerat för ny bebyggelse och att den i deras ögon sedan skulle vara konstant. Detta har visat sig vara fel. Bebyggelsens tillkomst sker visserligen under en väl avgränsad tidsperiod, men efter färdigställandet börjar en ny process. Hus och omgivningar modifieras. Husen och trädgårdarna förändras för att bättre passa dem som bor där. Omgivningarna ändras naturligt. Processen är kontinuerlig och kommer att fortgå under områdets hela livslängd.

Om det från stadsarkitektkontorets sida eller någon annan anses önskvärt att styra denna utveckling ska detta helst göras i den ursprungliga stads- eller detaljplanen. Där ska stå vilka förändringar som är tillåtna och vilka som *inte* är det. Om man exempelvis i ett område med bostäder i ett plan vill förhindra utbyggnader för att inreda vindar måste det uttryckligen stå att vinden ej får inredas. Annars måste ett sökt bygglov för detta ändamål beviljas. Det som en gång skrevs in eller inte skrevs in i planen kommer alltså kontinuerligt att få konsekvenser för området.

Vill man i efterhand åtgärda misstag som skett i den ursprungliga planeringen och på det viset styra utvecklingen får man upprätta en ny detaljplan. Detta bör göras innan bygglov har getts för ombyggnationer eftersom det med detaljplan följer en genomförandetid. Efter genomförandetidens utgång har kommunen rätt att lösa in de fastigheter som inte stämmer överens med planen. Det är inte säkert att en så hård styrning är önskvärd. Som ett alternativ till att upprätta en ny detaljplan kan områdesbestämmelser tyckas vara bra. De ger inte rätt till inlösen men kan reglera lovplikt. Att upprätta områdesbestämmelser för att reglera förändringar av miljön är dock inte möjligt i den aktuella typen av bebyggelse. Områdesbestämmelser får inte upprättas där det finns detaljplan eller motsvarande. Det är inte troligt att man upphäver den gamla planen och ersätter den med områdesbestämmelser.

Som fastighetsägare kan man vända sig till stadsbyggnadskontoret för att få gratis rådgivning gällande färgval på fasader. Denna tjänst är det antagligen få som känner till. Information till fastighetsägarna om möjligheten att få rådgivning skulle förebygga olämpliga färgval och förbättra befintliga otillfredsställande situationer men är ingen garanti för att de blir lyckade.

16.3 Insyn i planarbetet

Ett av målen med PBL var att öka insynen i planarbetet. Under arbetets gång med detta examensarbete har jag varit i kontakt med flera av kommunens kontor och sökt olika slags information i olika arkiv. Samtliga av de undersökta planerna är upprättade med hjälp av 1947 års Byggnadslag och alltså före ikraftträdandet av PBL. Ibland har det varit svårt att hitta önskad information. För personer som inte är utbildade inom området måste det vara ännu mer komplicerat att hitta rätt information. Det är tydligt att en så kallad genomförandebeskrivning skulle ha underlättat arbetet. Genomförandebeskrivningar ska finnas till planer upprättade med Plan- och Bygglagen från 1987.

Vid t.ex. ett fastighetsköp är det viktigt att förstå vad detaljplanen över området där fastigheten är belägen innebär. Detta ska inte kräva specialistkunskaper eftersom i stort sett varje enskild person med svenskt medborgarskap får förvärva fastigheter i landet. Att planen

t.ex. innehåller en gemensamhetsanläggning eller att byggnaderna ska uppföras med "speciell miljöhänsyn" framgår tydligt av detaljplanerna. Vad detta i praktiken innebär för fastighetsägaren kan vara betydligt svårare att utvärdera. Eftersom detaljplanens förutsättningar är av avgörande karaktär för hur fastigheten får användas bör bättre information ges om framför allt gemensamhetsanläggningars praktiska innebörd. Detta skulle underlätta samfällighetsföreningars arbete. Medlemmarna skulle på det sättet ha liknande grundinställningar till arbetet i föreningen.

Informationen borde komma från kommunen eller Boverket. Den skulle kunna rikta sig mot dels de som står i begrepp att köpa en fastighet med andel i gemensamhetsanläggning och dels till de som redan äger en sådan fastighet.

Ett av de studerade områdena är byggt i samarbete med arkitektfirman Landskronagruppen som ett försök till boendeflyttande. Mycket tid, arbete och pengar lades ned i arbetet med projektet. En fingervisning om de boende trivs i detta område i större utsträckning än i grupphusområden byggda på traditionellt vis fick genom en studie av utdrag ur fastighetsdataregistret. Undersökningen om hur många av de ursprungliga ägarna som 1997 fortfarande var tomträttsinnehavare visade ingen skillnad mellan området med boendeflyttande och ett jämförbart område byggt på traditionellt sätt. Man kan med denna metod inte peka på att boendeflyttande ger mer trivsamma miljöer.

Projektet med boendeflyttande resulterade i ett område där de flesta av husen ser liknande ut till proportioner och bostadsform. Ett annat av de studerade områdena är styckebyggt. Där hade man stor frihet i att välja hustyp, proportioner mm. Fasad- och takmaterialen var dock styrda i viss utsträckning. Husen i detta område liknar varandra i stor utsträckning även de. Trots möjligheter till att någorlunda fritt utforma bostadshusen har det gjorts i mycket liten utsträckning både i området med boendeflyttande och det styckebyggda.

16.4 Täthet

I Björsjöhöjden kan man skönja en utveckling över tiden av bebyggelsens täthet i de olika planerna. Planernas täthetstal ökar med minskande ålder. Täthetstalet för Björsjöhöjden 4 följer dock inte mönstret. Det har minst två anledningar. Täthetstalet i Björsjöhöjden 3 är mycket lågt. Tomterna för friliggande hus i den nordvästra delen av Björsjöhöjden 4 är betydligt större än övriga tomter i den planen. De stora tomterna drar upp täthetstalet för Björsjöhöjden 4, se figur 8. För de övriga planernas täthet, se bilaga Täthet.

<i>ytenheter i kvadratmeter</i>	Björsjö 1 nordvästra	Björsjö 2 nordöstra	Björsjö 3 mellan	Björsjö 4 södra
total kvartersmark	122554	67380	15648	52041
totalt antal lägenheter	127	119	34	97
kvartersmark per lägenhet	965	566	460	537
utan den äldre bebyggelsen	791			

Figur 8 Planernas täthetstal ökar med minskande ålder. Att täthetstalet i Björsjöhöjden 4 är större än det i Björsjöhöjden 3 har två anledningar. Täthetstalet i Björsjöhöjden 3 är mycket lågt. Tomterna för friliggande hus i den nordvästra delen av Björsjöhöjden 4 är betydligt större än övriga tomter i den planen. De stora tomterna drar upp täthetstalet.

17 Använda förkortningar

AL	Anläggningslagen (SFS 1973:1149)
BL	Byggnadslagen 1947
BS	Byggnadsstadgan 1847
CFD	Centralnämnden för fastighetsdata
ESL	Lag om exploateringssamverkan (SFS 1987:11)
KM	Kungliga majestät
Kungl. Maj:t	Kungliga majestät
Kv	kvarter
MKB	miljökonsekvensbeskrivning
NRL	Lag om hushållning med naturresurser (SFS 1987:12)
NVL	Naturvårdslagen (SFS 1964:822)
PBL	Plan- och Bygglagen (SFS 1987:10)
ROT	Renovering, Ombyggnad, Tillbyggnad
SBN	Svensk Byggnorm
SCAFT	Riktlinjer för stadsplanering med hänsyn till trafiksäkerhet
VL	Vattenlagen (SFS 1983:291)
Väg L	Väglagen (SFS 1971:948)

18 Ordlista

Angöringsvägar	Vägar i bostadsområden som leder fram till tomtgräns
Bruttoarea	Area av mätvärda delar av ett våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida
Byggnadsstadga	Byggnadslagstiftningen delades förr upp i två delar; Byggnadslagen och Byggnadsstadgan. Principen var att civilrättsliga stadganden och undantag från sådan regel hade plats i lagen. Övriga föreskrifter fanns i byggnadsstadgan. De var närmare bestämmelser angående byggnadsverksamhets ordnande såsom utställande för granskning och fastställande av planer, utomplansbestämmelser, byggnadsordning, bygglov mm.
Byggnadsordning	För stad skulle det förr finnas byggnadsordning där bestämmelser som ej togs upp i allmän lag skulle finnas. Dessa bestämmelser fodrades för ordnandet av stadens byggnadsväsen.
Exploateringsgrad	Synonym till exploateringstal, se detta ord

Exploateringstal	Kvot av sammanlagd bruttoarea för bostäder och lokaler inom ett område och områdets area
Grupphusbebyggelse	Ett antal småhus som uppförs som ett samlat byggnadsprojekt av en och samma byggherre
Municipalsamhälle	Tidigare benämning på tätbebyggda områden på landsbygden, som inte utgjorde kommuner men där vissa regler för städer tillämpades. Bildades mellan 1900 och 1971
Småhus	Friliggande hus med en eller två bostäder, radhus eller kedjehus
Storkvarter	Plan som föreskriver en viss byggnadsyta inom ett avgränsat område utan att visa hur den ska fördelas eller hur fastighetsindelningen ska se ut
Säckgator	Gata som slutar med vändplats
Trafikseparering	Åtskiljande av olika trafikslag bl.a. så att den alstrade trafiken sker på skilda vägar
Trafikslag	Trafik med ett eller flera slags fordon

19 Referenser

Tryckta

- Améen, L. Stadens gator och kvarter. CWK Gleerup Bokförlag, Lund 1973
- Bexelius, A. Nordenstam, A. Aurén, N. Byggnadslagstiftningen. Norstedt & söners förlag, Stockholm 1948
- Bostadsstyrelsen, Lån och bidrag till bostäder, Stockholm 1969
- Boverket/ Lantmäteriet, Plan- och bygglagstiftningen, Karlskrona 1992
- Breitholtz, C. m.fl. Gemensamhetsanläggningars totalkostnad och kostnadsfördelning i småhusbebyggelse, Byggforskningsrådets rapport R180:1980, Stockholm 1980
- Broberg, P. Kv Stora Björn, Ett brukarprojekt i Gävle, Byggforskningsrådets rapport R84:1978, Stockholm 1978
- Carlestam, G. ... och staden reser sig ur havet, kartornas Gävle, Carlssons förlag, Stockholm 1996
- Didón, L. U. m.fl. Plan- och bygglagen, En kommentar, Norstedts förlag, Stockholm 1987
- Ehn, O. m.fl. Sju uppsatser i svensk arkitekturhistoria, Acta universitatis Upsaliensis Ars Suetica 2, Uppsala 1970
- Franzén, G. m.fl. Byggnormer, Studentlitteratur, Lund 1977
- Hall, T. (red) Perspektiv på planering- Frågeställningar och frontlinjer inom planeringshistorisk forskning, Humanistisk- Samhällsvetenskapliga forskningsrådet HSFR, Brytpunkt, Uppsala 1991
- Henriksson, B. Låna pengar av staten till bostadsbygget, Svensk Byggtjänst, Stockholm 1974
- Institutet för värdering av fastigheter, Fastighetsnomenklatur, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm 1994
- Gävle kommun, Gävle, 1970
- Johnsson, G. Statens och kommunernas ekonomiska stöd till boendet, Statens institut för byggnadsforskning, meddelande/ bulletin M77:8, Gävle 1977
- Jonsson, L. Från egna hem till villa, Enfamiljshuset i Sverige 1950- 1980, Statens institut för byggnadsforskning, Liber förlag, Stockholm 1985
- Julstad, B. Markanvändning och samhällsplanering Plan- och skifteshistoria; i stad och på landsbygd, institutionen för fastighetsteknik, KTH 1989

Kalbro, T. Markexploatering, LMV- rapport 1992:4, 1992

Kungliga Bostadsstyrelsen, God Bostad, Stockholm 1964

Rörby, M. (red) En miljon bostäder, Arkitekturmuseet, Stockholm 1996

Statens byggeforskningsinstitut, Tæt Lav- en boligform Planlægning, SBI- rapport 77,
Köpenhamn 1971

Statens planverk, Bostadens grannskap- råd och anvisningar för planering, Allmänna förlaget,
Stockholm 1972

Åström, K. Stadsplanering i Sverige, Byggförlaget 1993

Uppslagsverk mm.

Bra Böckers Lexikon, Höganäs 1992

Nationalencyklopedin, Bokförlaget Bra Böcker, Höganäs

Sveriges Nationalatlas, del berg och jord, Bokförlaget Bra Böcker, Höganäs 1994

Artiklar

Arbetsblad 84-02-07

Stadsbyggnad 1988 nr 3-4,

Gävle stadsbild, T Karlström

Översiktsplaneringen i Gävle, E Larsson

Innerstadens gaturum, G Lidfeldt

En bit på väg, G E Berg

Kommunala handlingar

Detaljplaner i Gävles tätorts bebyggelse

Formell beteckning	Stadsbyggnadskontorets beteckning
Tillhör Sammanläggningsdelegerades i Gävle protokoll den 25/11- 68, §65	12:69 (Björshöjden 1)
Tillhör Kommunfullmäktiges i Gävle protokoll den 28/9- 70, 72	1:72 (Kv Nebulosan)
Tillhör Kommunfullmäktiges i Gävle protokoll den 29/11- 71, §310	4:72 (Björshöjden 2)
Tillhör Kommunfullmäktiges i Gävle protokoll den 29/4- 74, §135	15:74 (Björshöjden 3)
Tillhör Kommunfullmäktiges i Gävle protokoll den 25/8- 75 §234	1:76 (Kv Stora Björn)
Tillhör Kommunfullmäktiges i Gävle protokoll den 25/9- 78, §316	16:78 (Björshöjden 4)
Tillhör Byggnadsnämndens i Gävle protokoll den 19/11- 80, §1018	9:81 (Västerå kern)

Exploateringsavtal till detaljplanerna

Muntliga

Carlsson Björn, förste projektledare, Tekniska kontoret Gävle kommun

Jansson Börje, projektledare, Gavlegårdarna

Kommuninformation Gävle, Gävle kommun.

Karlgren Per- Anders, f.d. ordf i samfällighetsföreningen Nebulosan

Lidfeldt Gunnar, stadsarkitekt, Stadsbyggnadskontoret Gävle kommun

Sandqvist Per-Olof, direktör, Tekniska kontoret Gävle kommun

Skogsberg Lars, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret Gävle kommun

Vidinghoff Göran, avdelningschef, Stadsbyggnadskontoret Gävle kommun

20 BILAGOR

Gävlekarta med planerna utmärkta

Kostnadsfördelning

Täthet

Planbilaga

Färgbilaga

Karta över GÄVLE



FREDRIKS-
SKANS

HOLMSUNN

HÖGSTA

BRYNÄS

CENTRUM

VILLASTADEN

STORHAGEN

Björshöjden

BJÖRSJÖ

Kv Nebulosan

ANDERSBERG

HEMLINGBY

Västeråkeren

Kv Stora Biörn

Skala 1:35000

Mot Furuvik →

Bilaga Kostnadsfördelning

	Nebulosan	St. Björn	Björnsjö 1	Björnsjö 2 och 3	Björnsjö 4
Upphandlingsform	Byggnads AB Konstruktör, Kommunens mark	Generalentreprenad Byggnads AB Konstruktör, Kommunens mark	Skanska huvudentreprenör för gator, ledningar, vägar husbyggnad och iordningställande av parkmark. Marken i privat ägo, Byggnadsmark AB	Skanska huvudentreprenör för gator, ledningar, vägar husbyggnad och iordningställande av parkmark. Marken i privat ägo, Byggnadsmark AB	Marken i privat ägo, Byggnadsmark AB, entreprenör nämns inte i exploateringsavtalet
Gator	Kommunaltekniska anläggningar ingår i entreprenaden enligt inbjudan till anbudsgivning	Anläggningar på kvartersmark utförs av bolaget enligt anbudshandlingar och PM	Utförs av bolaget enligt med PM från gatukontoret	Utförs av bolaget i enlighet med PM från gatukontoret	Utförs av exploatören enligt PM från gatukontoret
Ledningar	Kommunaltekniska anläggningar ingår i entreprenaden enligt inbjudan till anbudsgivning	Utförs av bolaget enligt anbudshandlingar	Utförs av bolaget enligt PM. Ledningar i allmänplatsmark överläts utan ersättning till kommunen.	Utförs enligt PM från gatukontoret. Ledningar i allmänplatsmark överläts utan ersättning till kommunen.	Utförs enligt PM från gatukontoret. Servitut till kommunens fördel att få nedlägga, behålla och idka reparation och tillsyn av dessa.
Anslutningsavgifter	Bolaget	Nämns ej	Bolaget	Kommunen efterskänker om vissa åtgärder görs. Nämns ej	Nämns ej
Kostnad för byggnadskontroll	Ingår i det totala anbudspriset	Ingår i det totala anbudspriset	Nämns ej i exploateringsavtalet eller i exploateringskalkylen		Ingår i priset

Gemensamhets- anläggning	Bolaget ska tillse att ga inrättas och att samfällighet bildas för skötsel av ga.	Uppförandet av Kvartersgården ingår i anbudet. Tomten upplåts av kommunen med tomträtt. Bolaget ska vid anfordran medverka till bildandet enl AL. Anläggningarna ska överlåtas till samfälligheten utan ersättning	Finns ej i området	Exploatören är skyldig att tillse att det enligt AL inrättas gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.
Mark	Anläggningar på kvartersmark ska överlåtas till <u>samfälligheten</u> utan ersättning.	Nämns ej	Mark för gator och park överlåts till kommunen som gåva	Mark för gator och park samt område för gemensamhetslokaler överlåts till kommunen utan ersättning
Försäljning till enskilda	Bolaget säljer till specificerade priser.	Bolaget säljer de färdiga fastigheterna till specificerade priser. Kommunen upprättar kontrakten.	Bolaget i samråd med kommunen till priser överenskomna före exploateringens påbörjan.	Nämns ej, fördelning av bostäderna genom kommunens tomt- och småhuskö
Kreditförsäkring	Nämns ej	Ja	Nämns ej	Nämns ej
Avstycknings- kostnader för bostäderna	Bolaget svarar för alla kostnader som hänför sig till lån, kreditiv, lagfart mm.	Bolaget står för alla avgifter till myndigheter	Bolaget	Nämns ej
Förrättnings- kostnader	Se ovan	Se ovan	Kommunen står för de som avser allmänplatsmark	Kommunen betalar för gemensamhetslokaler och tomt för allmänt ändamål

Lagfartskostnader	Se ovan		Se ovan	Kommunen står för de som avser allmänplatsmark	Kommunen står för de som avser allmänplatsmark	Kommunen för mark som ska överlåtas till kommunen,
Kommunens administrationskostnader	Se ovan	Ingår i det totala anbudspriset och betalas av husägarna	Bolaget	Kommunen	Nämns ej	Exploatören betalar 500 kr/lägenhet eller totalt 48500 kr kontant vid anfordran
Kommunal exploateringsförlust				228000 kr (år 1968)		

Bilaga Täthet							
<i>ytenheter i</i>							
<i>kvadratmeter</i>	Kv Nebulosan	Kv St. Björn	Västeråkern	Björnsjö 1	Björnsjö 2	Björnsjö 3	Björnsjö 4
Traditionell plan							
Kvartersmark för bostäder	finns ej	finns ej	6445	122554	67380	15648	21016
Kvartersmark för nyexploatering			4795	59349	samma	samma	samma
Antal lägenheter			5	127	119	34	31
Varav nya			4	75	samma	samma	samma
Kvartersmark/ lägenhet			1289	965	566	460	678
Storkvarter							
Våningsyta i storkvarter	9000	8000	2700	finns ej	finns ej	finns ej	10400
Markyta i storkvarter	34020	20106	13300				31025
Våningsyta/ markyta	26%	40%	20%				34%
Totalt							
Total kvartersmark	34020	20106	19745	122554	67380	15648	52041
Totalt antal lägenheter	96	41	20	127	119	34	97
Kvartersmark/ lägenhet	354	490	987	965	566	460	537
Utan den äldre bebyggelsen			952	791			
Att Stora Björn kan ha 40% av kvartersmarken i våningsyta beror på att vissa hus är sutterränghus.							

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLANEN FÖR
ANDERSBERG II OMFATTANDE DEL AV STG 1110, 3085, 3112,
 3266, 3268 M.M. I GÄVLE STAD.

Stadsarkitektkontoret i Gävle den 15 oktober 1969 Rev den 19 juni 1970

Erik Turesson
 Stadsarkitekt

Anna Sigfrid
 Stadsplanerare

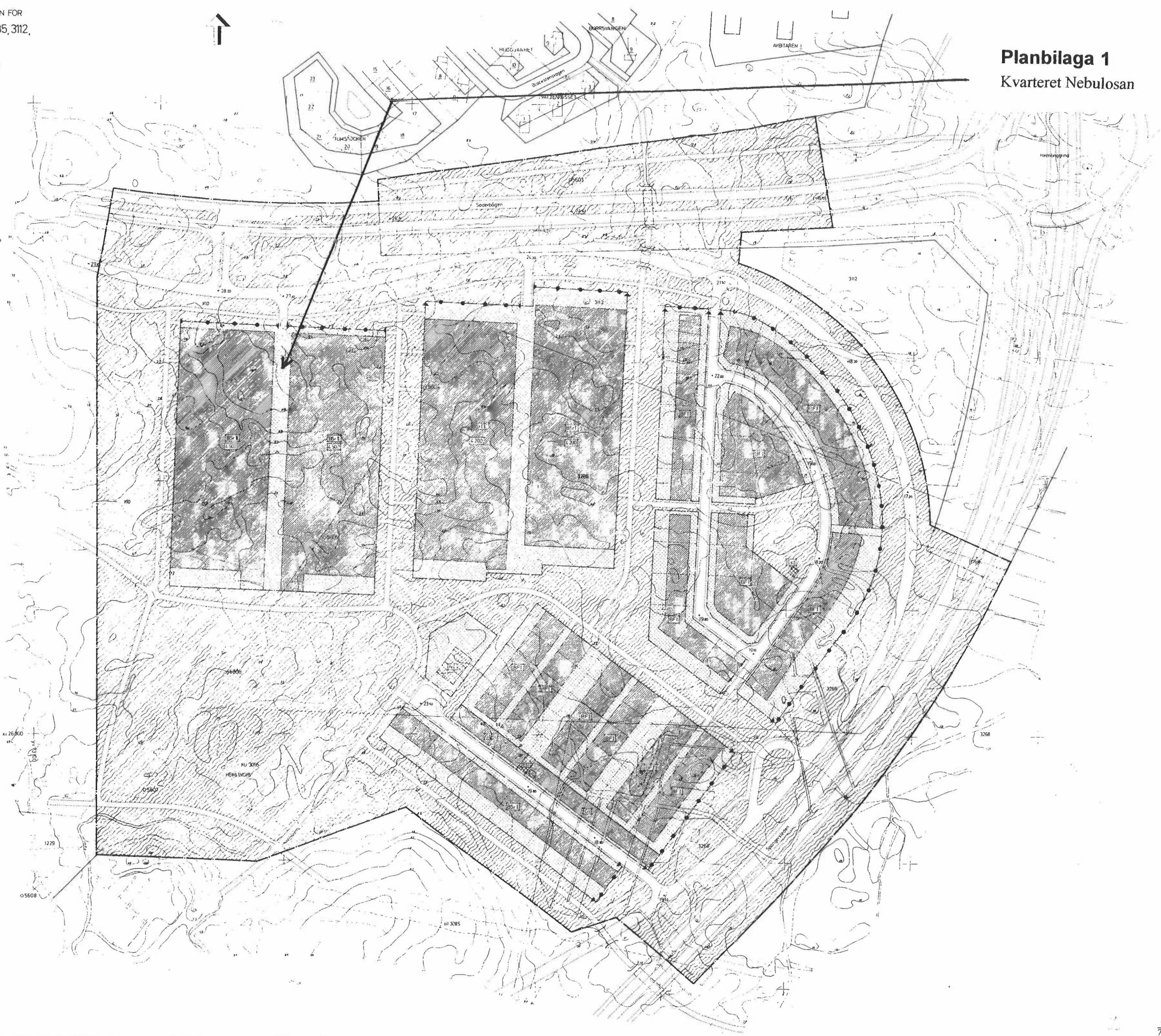
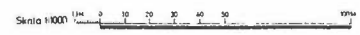
Planbilaga 1
 Kvarteret Nebulosan

TILLHÖR SAMPLANNINGSBELEGGEN I GÄVLE OCH MILBO
 KOMMUNER POSTDOK. DEN 28 SEPTEMBER 1970 9 12
 BEVILJAN
 ÅR 1970:10:10

- BETECKNINGAR**
- GRUNDKARTA**
- FASTHETSGRÄNS
 - ÖRE
 - VÄG
 - VEGETATIONSGRÄNS
 - SÄNNING
 - BYGGMÄTT
 - AVVÄRNING
 - 1000-RESURSPUNKT
 - PUNKT I RUTNETT
- STADSPLANKARTA**
- STADSPLANGRÄNS
 - SÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSGRÄNS
 - SÄLLANDE OMRÅDES- OCH BESTÄMMELSGRÄNS AVSED ATT UTMÅ
 - DATU- OMRÅDES- OCH ANVÄND OMRÅDESGRÄNS
 - FÖRBJUD MOT ANVÄNDNING AV IN- ELLER UTFRÅ
 - BESTÄMMELSGRÄNS
 - ILLUSTRATIONSLINJE EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
- OMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALLMÄNNA PLATS**
- GÅTAVÄG
 - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGNADSKVARTER**
- OMRÅDE FÖR BOSTÄNSANDHÅLL, FRISTÄNDE HUS
 - OMRÅDE FÖR BOSTÄNSANDHÅLL, RADHUS
 - OMRÅDE FÖR GARAGEANDHÅLL
 - OMRÅDE FÖR LEKSKOLA E. DYL
- SAKERHETSOMRÅDE**
- OMRÅDE FÖR TRANSPORTSTATIONANDHÅLL
- ÖVRIGA BETECKNINGAR**
- HÄRI SÄN KÖR FÄR BEVILJAS
 - 1:8
 - BYGGNADSTÄLLNINGS
 - U
 - OMRÅDE FÖR UTMÅTTNING FÖR UNDERKÖNSKA LEKNINGAR
 - OMRÅDE FÖR UTMÅTTNING AVSEDD ATT UTMÅTTNING
 - OMRÅDE FÖR UTMÅTTNING AVSEDD ATT UTMÅTTNING

Genom beslut 12.1972, som jämtekt
 150:3 ut byggnadsplanen varit tillg
 kraft. har stadsstyrelsen i Gävleborgs
 lan fastställt på denna korta angiven
 ändring och utvidgning av stadsplan

Melker Hellström



FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLANEN
 FÖR ANDERSBERG III OMFATTANDE DEL AV STG
 3316, 3363 MFL I GÄVLE KOMMUN.

STADSARKITEKONTORET I GÄVLE, DEN 10 FEBRUARI 1975

Carl Jön
 ERIC LARSSON
 STADSARKITEKT

GUNNAR LÖFELDT
 STADSPLANÄRNÄMNET

Planbilaga 2
 Kvarteret Stora Björn



Stadsarkitektkontoret i Gävle
 protokoll den 25/6-75 § 3316
 1975
 PÅ JAGADENS VAGGAR
 E. Karlsson
 Den 25 juni 1975-03-00, som vunnit laga
 kraft, när i anslutning till beslutet
 om ändring av stadsplanen på grund
 av ändring och utvidgning av stads-
 plan.
 Malzer Helicofon

- BETECKNINGAR**
- GRÄNSLINJE
 - FASTIGHETSOMRÅDE
 - ÖRE
 - AVVÄRNING
 - STADTENS STADSGRÄNS
 - POLYKONTOUR
 - PUNKT I OMRÅDET

- STADSPLANÄRTA**
- GRÄNSLINJE**
- STADSGRÄNS
 - GÄLLANDE OMRÄDESGRÄNS
 - GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRÄNS
 - GÄLLANDE OMRÄDESGRÄNS
 - KVARTERS- ELLER ANNAN OMRÄDESGRÄNS
 - BESTÄMMELSEGRÄNS
 - GRÄNSLINJE E. INSEDDA ATT FASTSTÄLLAS
 - FÖRBJUD MOT UTÅRT

- OMRÅDESBETECKNINGAR**
- ALLMÄN PLATS**
- GATA ELLER TORG
 - PARK ELLER PLANERING

- BYGGSÄMÅNSOMRÅDE**
- OMRÅDE FÖR ALLMÄN ANOMMEL
 - OMRÅDE FÖR BOSTÄNSHÄNDEL, RÄDDNING

- SPECIALOMRÅDE**
- OMRÅDE FÖR ANLÄGGNING TILL 5000 METER TRAFIKBULLER
 - TRANSPORTSTATION

- ÖVRIGA BETECKNINGAR**
- MÄRK SOM IKKE ÄR BEHOVDA
 - 00.00 GÄLLANDE GATUBREDD
 - 00.00 GATUBREDD
 - 00.00 GÄLLANDE BULLERSTODSHÖJD
 - 10.00 BULLERSTODSHÖJD
 - 10.00 FÖLJENDE BYGGSÄMÅNSOMRÅDE
 - 10.00 BYGGSÄMÅNSOMRÅDE

ÖRNSÄTTNING AV ÖRNSÄTTNING
 ÖVER DEL AV KVARTERET BIRKESBERGET OCH DEL AV STG 1331
 UTÅS 330 MFL INOM ANDERSBERG OCH HEMINGBERG
 GÄVLE STADSARKITEKONTOR, GÄVLE KOMMUN
 GÄVLE STADSINGENJÖRSKONTORET 1975-01-01 REV 1975-01-20
 C. ERIC BERGMAN
 STADSINGENJÖR

ÖRNSÄTTNING AV ÖRNSÄTTNING
 PROJEKTION OCH NORDRIKTNINGEN AVRÄTTAS PÅ DEN 23 JUNI 1938
 POLARPLAN GÄVLE STADS SYSTEM 2334 UNDER NORDEN NÖRAN 1930
 STÅNGRÄNSLASS I
 SKALA 1:1000
 FASTIGHETSREKVISITIONEN HÄNDRAR SIG TILL 1974-01-01 REV 1975-01-20
 BAKGRUNDEN FÖR FOTOGRAFISKT FRÅNSTÄLLD
 BYGGSÄMÅNSOMRÅDENS BEHÅLLNING AV RÄTTIGHET UTGÖRAS AV EN
 HORIZONTALPROJEKTION AV TAKENS YTTREKANTER
 BEFISKA I LÄNDRIT
 C. ERIC BERGMAN
 STADSINGENJÖR

SKALA 1:1000

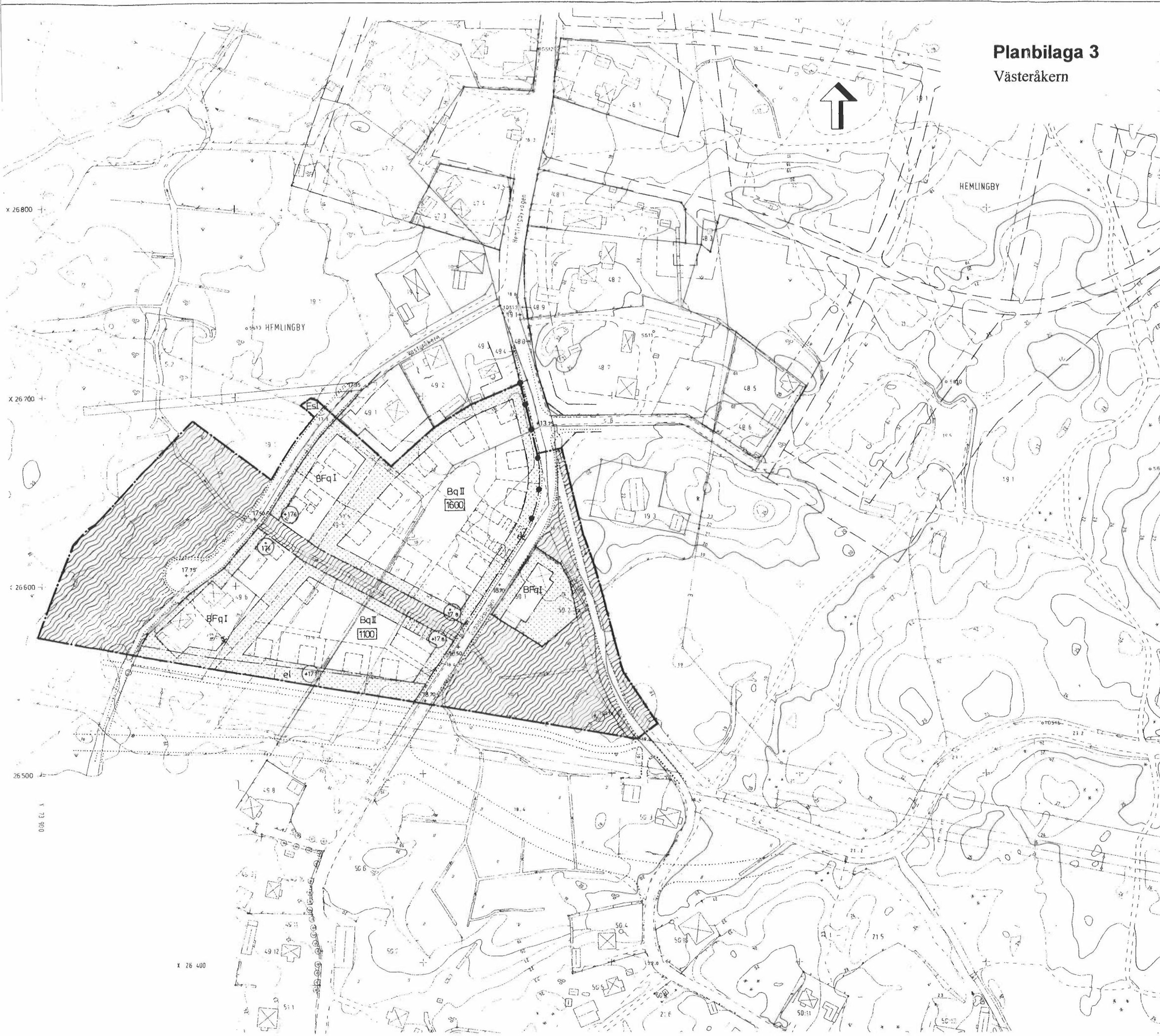
Planbilaga 3
Västerå kern

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR HEMLINGBY 50:1
M. FL. I GÄVLE KOMMUN. VII

STADSARKITEKTKONTORET I GÄVLE DEN 22 AUGUSTI 1979

Erik Larsson
Erik Larsson
STADSARKITEKT

Gunnar Lidfeldt
Gunnar Lidfeldt
STADSPLANEARKITEKT



BETECKNINGAR

GRUNDKARTA

- GALLANDE OMRÅDESGRÄNS
- - - GALLANDE BESTÄMMELESGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- HEMLINGBY NAMN TILL VILKET REGISTERNUMMER HÄNFÖR SIG
- 00.00 REGISTERNUMMER
- s:1 SAMFALLIGHET
- ☒ BOSTADS- RESP. UTHUS
- STAKET
- STENMUR
- HACK
- VÄG
- GÅNGSTIG
- SLÄNT
- DIKE
- R FÖRNLÄNNINGSOMRÅDE
- E HÖGSPÄNNINGSLEDNING OVAN MARK
- HÖJDKURVOR
- + RUTNATSPUNKT
- o POLYGONPUNKT

Tillhör Byggnadsnämndens i Gävle protokoll den 19/11-80, § 1018; Betygar På Byggnadsnämndens vägnar:

Jan Hoxberg

Görum beslut 1981-06-05, som vunnit laga kraft, har länsstyrelsen i Gävleborgs län fastställt på denna karta angiven stadsplan.

Mats Hellberg

STADSPLANEKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- STADSPLANEGRÄNS
- - - OMRÅDESGRÄNS
- - - BESTÄMMELESGRÄNS

OMRÅDESBETECKNINGAR

- ▨ GATA ELLER TORG
- ▨ PARK ELLER PLANTERING

BYGGNADSKVARTER

- B BOSTÄDER
- q SÄRSKILD MILJÖHÄNSYN

SPECIALOMRÅDE

- Es TRANSFORMATORSTATION

ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- ▨ MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS
- F FRISTÄNDE HUS
- 0000 BYGGNADSYTA I KVADRATER
- I, II ANTAL VÅNINGAR
- ←→ UTFARTSFÖRBUD MED STÄNGELSELYDLIGHET. TVÄRSTRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT
- 00.00 GATHÖJD
- 00.0 ANNAN MARKHÖJD
- el LEDNINGSOMRÅDE

ILLUSTRATIONER OCH HÄNVISNINGAR

- ILLUSTRATIONSLINJER

CRONAFLEKOKPIA AV GRUNDKARTA ÖVER FAST HEMLINGBY 50:1, 49:6, 47:4 M FL SAJT DEL AV FAST HEMLINGBY 194, 49:5 M FL GÄVLE STADSREGISTEROMRÅDE, GÄVLE KOMMUN GÄVLE STADSHINGEJÖRSKONTOR 1980-01-25 C ERIK BERGKVIST STURE GOTHE STADSHINGEJÖR KARTOGRAF

FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER: PROJEKTIONS- OCH KOORDINATSYSTEM: RIKETS SYSTEM 2,5 GOM W ÅR 1938 NOLLPLAN: GÄVLE STADS SYSTEM (G 55) 3,25 M UNDER RIKETS NOLLPLAN 1900 MATRIKLASS: B SKALA 1:1000 FASTIGHETSREDOVISNINGEN HÄNFÖR SIG TILL 1980-01-25 KARTAN ÄR FOTOGRAFMETRISKT FRAMSTÄLLD BYGGNADERNAS BEGRÄNSNINGSLINJER PÅ KARTAN UJ GORAS AV EN HORIZONTALPROJEKTION AV TAKENS YTTREKANTER BETYGAR I TJÄNSTEN C ERIK BERGKVIST STADSHINGEJÖR

SKALA 1:1000

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLANEN FÖR DEL AV STG 636P, 638, 663, 1994A OCH 2121 M. M. I HÖGSTA I GÄVLE KOMMUN.

Stadsarkitektkontoret i Gävle den 25 oktober 1973.

Erik Karlsson
Stadsarkitekt

Osmund Höfelf
Stadsplanarkitekt

GÄVLE STADSARKITEKT
FASTIGHETSREGISTERAVDELNINGEN
Arkitektkontoret

Planbilaga 6
Björshöjden 3



BETECKNINGAR

- GRUNDKARTA
- FASTIGHETSGRÄNS
 - BYGGNADER
 - NIVÅKURVOR
 - STADSÄGONUMMER
 - FÖLYGONPUNKT
 - PUNKT I RUTNET

STADSPLANEKARTA

- GRANSBETECKNINGAR
- STADSPLANEGRÄNS
 - GÄLLANDE OMRÄDESGRÄNS AVSEDD ATT BIBEHÅLLAS
 - GÄLLANDE BESTÄMMELSGRÄNS AVSEDD ATT BIBEHÅLLAS
 - GÄLLANDE OMRÄDESGRÄNS AVSEDD ATT UTGÅ
 - KVARTERS- ELLER ANNAN OMRÄDESGRÄNS
 - BESTÄMMELSGRÄNS
 - FÖRBUDD MOT UTFART MED STANSELSKYLDIGHET
 - GRÄNSLINJER EJ AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

OMRÄDESBETECKNINGAR

- ALLMAN PLATS
- GATA ELLER TORG
 - PARK ELLER PLANTERING
- BYGGNADSKVARTER
- OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL, SAMMANBYGGDA HUS

SPECIALOMRÅDE

- Säkerhetsområde
- TRANSFORMATORSTATION

ÖVRIGA BETECKNINGAR

- MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- MARK TILLGÄNGLIG FÖR UNDERJORDISKA LEONINGAR
- ANTAL VÅNINGAR
- GÄLLANDE GATUHÖJD
- GATUHÖJD

Genom beslut 1974-06-16, som jämlikt 150 § 3 st byggnadslagen vunnit laga kraft har lönsstyrelsen i Gävleborgs län fastställt på denna karta angiven ändring och utvidgning av stadsplan.

Melker Hellström

GRUNDKARTA ÖVER KVARTERET SAVEN, DEL AV KVARTERET KVISTEN M. FL. SAMT DEL AV STG 638 663 2121 M. FL. INOM HÖGSTA, GÄVLE STADSREGISTEROMRÅDE, GÄVLE KOMMUN. GÄVLE STADSIINGENJÖRSKONTOR 1974-02-13 C. ERIK BERGKVIST stadsingenjör

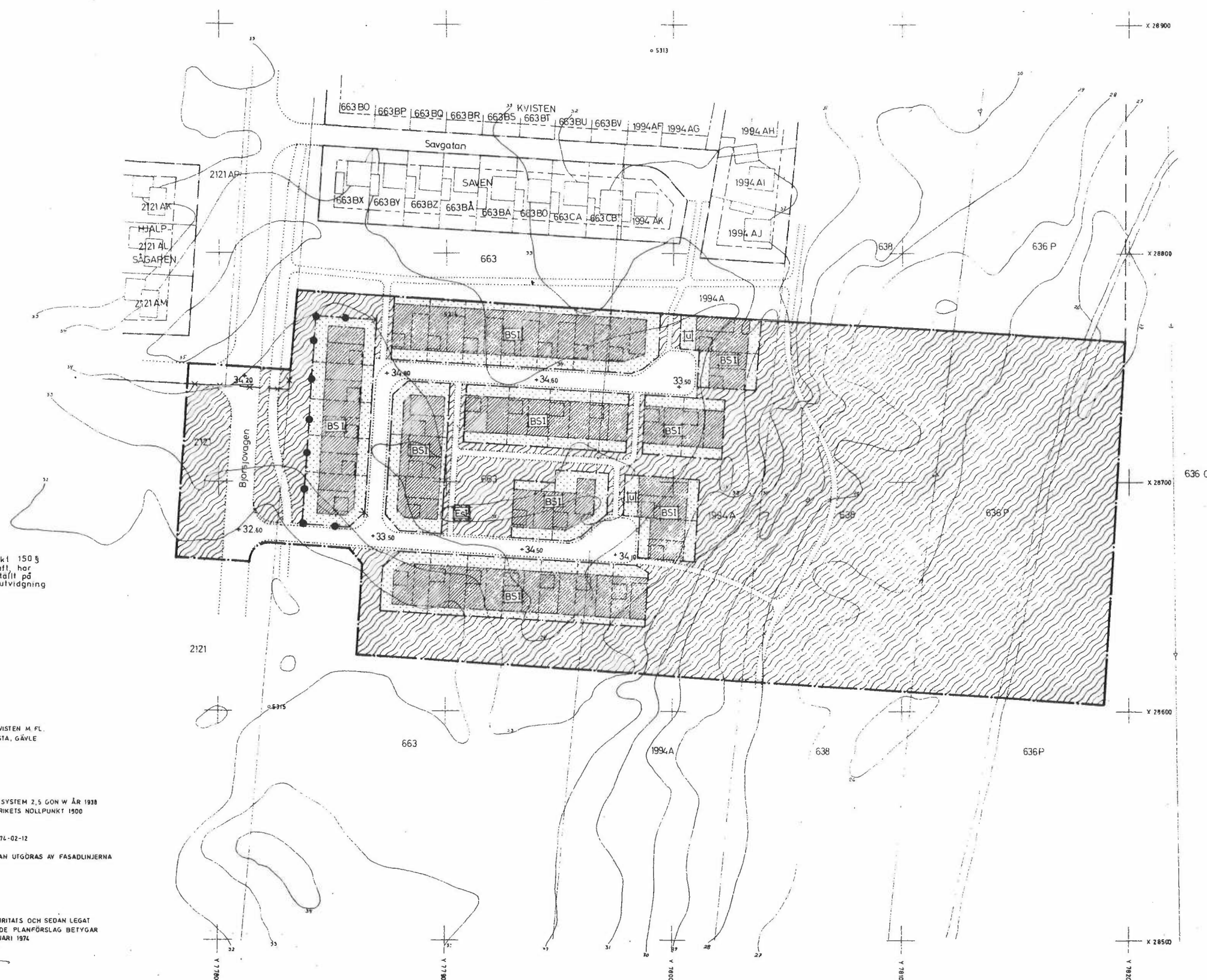
FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER PROJEKTIONS- OCH KOORDINATSYSTEM RIKETS SYSTEM 2.5 GÖN W ÅR 1938 NOLLPLAN GÄVLE STADS SYSTEM = 325M UNDER RIKETS NOLLPUNKT 1900 STANDARDKASS I SKALA 1:1000 FASTIGHETSREDOVISNINGEN HÄNFÖR SIG TILL 1974-02-12 KARTAN ÄR TERRESTERT FRAMSTÄLLD BYGGNADERNAS BEGRÄNSNINGSLINJER PÅ KARTAN UTGÖRAS AV FASADLINJERNA BETYGAR I TJÄNSTEN C. ERIK BERGKVIST stadsingenjör

ATT GRUNDKARTAN ENLIGT OVNÄSTÄNDE HAR OMRITATS OCH SEDAN LEGAT TILL GRUND FÖR UPPRÄTTANDET AV RUBRICERADE PLANFÖRSLAG BETYGAR STADSARKITEKTEN I GÄVLE DEN 25 FEBRUARI 1974

Osmund Höfelf
stadsplanarkitekt

Skala 1:1000

Tillhör Kommunfullmäktiges i Gävle protokoll den 29/4-74, § 135; Betygar På tjänstens vägnar: Erik Karlsson



Färgbilaga



Nr 1 Husen i Kv Nebulosan



Nr 2 En gårdformation med närlekplats, Kv Nebulosan

Färgbilaga



Nr 3 Gång- och cykelvägen korsar planen utanför garagen och går vidare mellan planken, Kv Nebulosan



Nr 4 Säckgatan med garage, Kv Nebulosan

Färgbilaga



Nr 5 Miljöexempel, Kv Stora Björn



Nr 6 Gemensamhetshuset och närlekplats, Kv Stora Björn

Färgbilaga



Nr 7 Böjd bilfri entrégata med mycket grönska, Kv Stora Björn



Nr 8 Garage som tillhör huset och gemensamma garage, Kv Stora Björn

Färgbilaga



Nr 9 Vissa hus blev mycket likartade, Kv Stora Björn



Nr 10 Det närmaste man kommer radhus i Kv Stora Björn

Färgbilaga



Nr 11 Ett av få hus som inte har inredd vind, Kv Stora Björn



Nr 12 Miljöexempel, Västeråkern
Observera husens bredd och därmed stora takvinklarna. Stora taktytor, både svarta och röda. Ett garage är inbyggt.

Färgbilaga



Nr 13 Vändplats, stora takytor, inbyggt garage, Västerå kern



Nr 14 Allmän plats vid bäcken Husen är likartade och ej uppförda i två våningar. Västerå kern

Färgbilaga



Nr 15 Hage i utkanten av Hemlingby



Nr 16 En av de äldre gatorna med tillhörande bebyggelse. Björsjöhöjden 1

Färgbilaga



Nr 17 I den äldre delen av planen står husen glest. Fastigheterna är stora. Björshöjden 1



Nr 18 Genom planen tillkommen bebyggelse, uppseendeväckande husform. Björshöjden 1

Färgbilaga



Nr 19 Annan genom planen tillkommen bebyggelse. Husen såg ursprungligen ut som det näst närmast kameran. Björsjöhöjden 1



Nr 20 Ett mycket förändrat hus. Det var från början likadant som grannhusen. Björsjöhöjden 1

Färgbilaga



Nr 21 De delar av gamla Björsjövägen som inte används för biltrafik är gång- och cykelväg. Björsjöhöjden 1



Nr 22 Miljöexempel, Björsjöhöjden 2

Färgbilaga



Nr 23 Ett av grönstråken med gång- och cykelväg. Björsjöhöjden 2



Nr 24 Lekplats i grönstråket. Björsjöhöjden 2

Färgbilaga



Nr 25 Husen är ihopbyggda med grannens garage. Vid ommålning har garage fått två färger.



Nr 26 Miljöexempel Björsjöhöjden 3

Färgbilaga



Nr 27 Friliggande hus Björsjöhöjden 4



Nr 28 Radhus i storkvarteret Björsjöhöjden 4