

Bostäder i vattentorn

Med tiden kan byggnader tappa sin funktion. Samtidigt framförs det att städer har stora förtätningsbehov. En kombinerad lösning på dessa problem skulle kunna vara att bygga om inaktiva vattentorn från början på 1900-talet, vilket mitt examensarbete handlar om. Examensarbetet undersöker de genomförda och påbörjade ombildningsprojekten ur ett fastighetsvetenskapligt perspektiv.

Under våren 2026 har författaren undersökt några av Sveriges mest spektakulära bostadslägenhetshus. Sammantaget finns det 15 ombildade vattentorn i Sverige i olika former. Men inom en snar framtid skulle det kunna finnas ytterligare bostadsvattentorn i Västervik och Nora.

Förutom en litet bidrag till städers förtätningsbehov så löser dessa ombildningsprojekt bevarandet av byggnaderna. Om ingen ny användning hittas för dessa kulturhistoriska byggnader riskerar de att förfalla. I slutändan vill ingen betala för en byggnad som inte används.

Totalt finns det 266 lägenheter i vattentorn i Sverige med en sammanlagd boyta om 12 761 kvadratmeter. Av dessa är 156 studentlägenheter. Jämfört med det svenska lägenhetsbeståndet är det vanligare med 1:or i vattentorn. Det faller sig naturligt med tanke på att man vid vattentornsombildningar måste förhålla sig till vattentornets befintliga och relativt smala form. Det är också vanligare att lägenheterna är hyresrätter.

Vattentornen som ombildats är inte yngre än 110 år och är kolonnlika till skillnad från den också kända svampliknande formen som finns i Örebro bland annat. De ombildade vattentornen kännetecknas av sin höga kvalitet, estetik och sitt kulturhistoriska värde.

Några vattentornslägenheter är bostadsrätter och i examensarbetet har priset på försäljningar av dessa jämförts med kommunsnitt. Det visade sig att lägenheter i vattentorn i olika grad är mer värdefullare än genomsnittslägenheten.

De absolut svåraste byggnadstekniska momenten som en arkitekt behöver lösa för ett lyckat projekt är:

1. Fönster

Vattentorn är av hygieniska skäl mycket slutna och har minimalt med fönster. Våra bostäder tycker vi däremot ska vara ljusa. Nya fönsteröppningar måste därmed tas upp utan att förstöra estetiken.

2. Reservoaren

Reservoaren är byggnadsdelen som tidigare rymde allt vatten och är en mycket tung och sluten konstruktion. Med andra ord är den inte så kul att bo i. Antingen tas den ut i bitar eller öppnas upp med öppningar.

Detaljplanen är det som styr vad man får bygga på platsen. Examensarbetet har tittat på samtliga planer för de ombildade vattentornen. Det gäller att göra en tillräckligt attraktiv detaljplan för att exploatörer ska intressera sig, utan att de kulturhistoriska värdena går förlorade. Med fördel tillåter man bebyggelse runt om vattentornet för att göra området attraktivt för en exploatör. Om detaljplanen inte är tillräckligt attraktiv riskerar vattentornet att till slut förfalla.

Det är viktigt att utreda om vattentornet är värdefullt, särskilt värdefullt eller synnerligen värdefullt, byggnadsminnesklassad, ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Det beror på att de två förstnämnda regleras i Plan- och bygglagen och den sistnämnda regleras i Kulturmiljölagen. Särskilt värdefulla vattentorn kräver strängare planbestämmelser och synnerligen värdefulla vattentorn torde vara mycket svåra att ombilda till bostäder på grund av att de kräver de strängaste bestämmelserna.