

Rapport

R2:1982

**Byggnadsdata inom
saneringsplanering**

Stig Nordbeck

INSTITUTET FÖR
BYGGDOKUMENTATION

Accnr

Plac *Ser*

KILA

Byggforskningsrådet

R2:82

BYGGNADSDATA INOM SANERINGSPLANERING

Stig Nordbeck

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 750576-5
från Statens råd för byggnadsforskning till Lunds
tekniska högskola.

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

R2:82

ISBN 91-540-3642-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm.

LiberTryck Stockholm 1981 136853

INNEHÅLL

FÖRORD	7
1. FORSKNINGSPROJEKTET BYGGNADSDATABAS	9
1.1 Behov av data i planering av den byggda miljön	9
1.2 Forskningsprojektet byggnadsdatabas	10
2. METODER OCH METODIK INOM PROJEKTET BYGGNADSDATABAS..	13
2.1 Litteraturstudier	13
2.2 Byggnadsdata i lagar och förordningar	13
2.3 Byggnadsdata i nomenklaturer och normer	14
2.4 Tillgängliga byggnadsdata	14
2.5 Metoder att samla in byggnadsdata	14
2.6 Verksamhetsuppföljning	15
2.7 Processuppföljning	15
2.8 Tillämpningsexempel	16
3. AVGRÄNSNING AV UPPFÖLJNINGSSSTUDIERNA	19
3.1 Nybyggnad	
3.2 Förvaltningskedet	21
3.3 Rivning	21
3.4 Ombyggnad och upprustning av byggnader	
3.5 Avgränsning av studierna	25
3.6 Undersökningens syfte	26
4. SANERINGSPROCESSEN	27
4.1 Sanering	27
4.2 Saneringsplanering	27
4.3 Sanering som en ekonomisk process	28
4.4 Stadsförnyelse	28
4.5 Data och databaser inom saneringsplaneringen	29
4.6 Relevans hos data i en byggnadsdatabas	30
5. STATENS OCH KOMMUNENS ROLL I SANERINGSPROCESSEN	31
5.1 Statlig saneringspolitik	31
5.2 Kommunal saneringspolitik	33
5.3 Kommunala nämnder och förvaltningar	33

6.	UPPLÄGGNING AV STUDIERN AV KOMMUNAL SANERINGSPLANERING	35
6.1	Process- och verksamhetsuppföljning	35
6.2	Beslutsuppföljning eller uppföljning från "gräsrotsnivå"	36
6.3	Organisationen av undersökningen	37
7.	URVAL AV FÖRSÖKSOMRÅDEN	39
7.1	Huvudundersökningen	39
7.2	Detaljstudierna	40
7.3	Uppföljningsstudierna	41
8.	KOMMUNAL SANERINGSPLANERING - HUVUDUNDERSÖKNINGEN I MALMÖ	43
8.1	Saneringsverksamheten i Malmö	43
8.2	Organisationen av saneringsplaneringen i Malmö	44
8.3	Malmö fastighetskontor: verksamhet och byggnadsdatabas	44
8.4	Stadsbyggnadskontoret	47
8.5	Hälsovårdsförvaltningen	48
9.	BEBYGGELSEN I KIRSEBERG - HISTORIK OCH PLANER	51
9.1	Uppläggning av detaljundersökningen	51
9.2	Kirseberg fram till mitten av 1800-talet	52
9.3	Kirseberg från mitten av 1800-talet till mitten av 1900-talet	52
9.4	Kirseberg under 1960-talet	53
9.5	Kirseberg under 1970- och 80-talen	53
9.6	Dispositionsplanen för Kirseberg	54
9.7	Kunskapsunderlag i arbetet med dispositionsplanen ..	55
9.8	Samråd om dispositionsplanen för Kirseberg	59
10.	KOMMUNAL SANERINGSPLANERING - DETALJSTUDIERN AV KIRSEBERG	63
10.1	Studerade saneringsärenden	63
10.2	Kogret 4-7	63
10.3	Kroken 4	65
10.4	Krusmyntan 8 och 9	66
10.5	Mjödets 8	67
10.6	Lansen stadsäga 188 och 189	69

11.	BEHOV OCH ANVÄNDNING AV BYGGNADSDATA I KOMMUNAL SANERINGSPLANERING	71
11.1	Fallbeskrivningar - några kommentarer	71
11.2	Saneringsintressenter och byggnadsdata	72
11.3	Huvudgrupper av byggnadsdata	73
11.4	Planerarnas uttalade behov av byggnadsdata	78
11.5	Befolkningsdata	80
11.6	Bebyggelsedata	80
11.7	Användningsdata	82
12.	KOMMUNAL SANERINGSPLANERING I SVERIGE - UPPFÖLJNINGSTUDIERN	83
12.1	Organisation och metodik	83
12.2	Stockholm	84
12.3	Göteborg	85
12.4	Linköping	86
12.5	Jönköping	87
12.6	Helsingborg	88
12.7	Norrköping	89
12.8	En jämförelse av kommunernas hantering och användning av byggnadsdata	90
12.9	Sammanfattande intryck	92
13.	BYGGNADSDATA OCH KOMMUNALA INGRIPANDEN I SANERINGSPROCESSEN	95
13.1	Klassificering av kommunala ingripanden i bebyggelseutvecklingen	95
13.2	Åtgärdernas fördelning på förvaltningar och skeden i byggprocessen	97
13.3	Åtgärdernas fördelning på rumsliga nivåer	99
13.4	Åtgärder av engångskaraktär	100
13.5	Återkommande åtgärder	101
13.6	Rullande planering	101
13.7	Fortlöpande åtgärder	102
14.	BYGGNADSDATA TÄNKBARA I EN DATABAS	103
14.1	Kvantifierbarhet	103
14.2	Registreringsnivå och detaljeringsgrad	104
14.3	Tillförlitlighet och kvalitet	106
14.4	Omfattning	107

14.5	Byggnadsdata möjliga att ingå i en byggnadsdatabas	107
14.6	Kommentarer och slutsatser	113
	SAMMANFATTNING	117
	REFERENSER	122

Nyckelord:

byggnadsdata
databas
ombyggnadsplanering
restaurering
processuppföljning
saneringsplanering
kommunplanering
åtgärdsplanering

FÖRORD

I samband med att jag tog upp diskussioner om ett forskningsprojekt Byggnadsdatabas vid sektionen för arkitektur, LTH, var man tveksam över projektets institutionstillhörighet. Själv var jag sedan flera år verksam vid institutionen för byggnadsfunktionslära varför det för mig verkade ganska naturligt att projektet knöts till denna institution. Tog man däremot enbart hänsyn till projektets innehåll hade en placering vid exempelvis institutionen för arkitektur kanske varit mera naturlig. Ett av syftet med projektet var nämligen att ta fram ett beskrivningsinstrument för byggnader. Resultatet av denna diskussion blev att projektet skulle drivas gemensamt av avdelningen för arkitektur I a och institutionen för byggnadsfunktionslära. Administrationen av projektet förlades till byggnadsfunktionslära.

Byggnadsdatabas visade sig vara ett synnerligen vittomfattande och komplicerat forskningsprojekt. För att över huvud taget kunna hantera det delades det upp i ett flertal mindre delprojekt. I denna rapport behandlas ett sådant delprojekt nämligen användning och behov av data i planering av förnyelse och återanvändning av huvudsakligen bostadsbebyggelse.

Arkitekt Thomas Wikström har varit knuten till projektet som forskningsassistent. Han har bl a varit ansvarig för studierna av saneringen i och saneringsplaneringen för stadsdelen Kirseberg i Malmö.

Sekreteraren vid avdelningen för arkitektur I a Helene Jönsson har renskrivit och korrekturläst manuskriptet. Hon har också i

förekommande fall renritat de i rapporten ingående figurerna.

Arbetet inom projektet har bedrivits i nära samarbete med en referensgrupp med följande medlemmar:

Göran Hellsten, Statens institut för byggnadsforskning, Gävle

Ola Siksiö, Statens institut för byggnadsforskning, Gävle

Olof Wastesson, Centralnämnden för fastighetsdata, Gävle

Jan Grünberger, Statistiska centralbyrån, Stockholm

Lennart Ruud, Kommunförbundet, Stockholm

Axel Unnerbäck, Riksantikvarieämbetet, Stockholm

Ann Marie Wilhelmsen, Chalmers tekniska högskola, Göteborg

Börje Grimsberg, Malmö kommuns fastighetskontor, Malmö

Dessutom har representanter för Boligministeriet, Köpenhamn, Universitetet i Århus, byggnadsfunktionslära, byggnadskonstruktionslära och arkitektur I a vid Lunds universitet, Riksskatteverket, FoB-utredningen och fastighetstaxeringskommittén i Stockholm och Lantmäteriverket i Gävle deltagit i enstaka sammanträden med referensgruppen.

Referensgruppen har varit mycket aktiv och kommit med ett stort antal uppslag till att organisera och genomföra forskningsprojektet. Detta gäller inte minst det innehållsmässiga i projektet. Med en viss möda och besvär prövade och genomförde vi inom forskningsprojektet dessa idéer och uppslag. Referensgruppens arbete avspeglar sig således direkt i denna rapport.

Till referensgruppens medlemmar, till Helene Jönsson, till Thomas Wikström och till alla andra som varit involverade i tillkomsten av denna rapport och i den forskning som ligger bakom den framför jag härmed mitt hjärtliga tack. Ett särskilt tack riktar jag till alla mina kollegor vid institutionen för byggnadsfunktionslära och vid avdelningen för arkitektur I a, LTH, för alla "pispor" respektive "morötter" utan vilka det inte varit möjligt för mig att genomföra detta forskningsprojekt.

Lund 1981-03-30

Stig Nordbeck

1 FORSKNINGSPROJEKTET BYGGNADSDATABAS

1.1 Behov av data i planering av den byggda miljön

Rent generellt kan man konstatera att all planering av den byggda miljön utgår från data om existerande förhållanden. I fallet ny bebyggelse av ett område arbetar man med sådana data som uppgifter om marken och markytan t ex topografi, fastighetsindelningen och grundförhållanden inom området i fråga. Andra i detta sammanhang intressanta data är exempelvis anslutningar till existerande ledningar och gatunät. I samband med själva planeringen av ett nybyggnadsområde producerar man även nya data. Man gör kanske en ny fastighetsindelning av området, man anger sträckningar av gator och ledningar inom området osv. Produktionen av data fortsätter sedan även under byggnadernas projekteringsstadium liksom under själva byggnadsskedet. Karakteristiskt för lagringen av dessa data har hittills varit att den i de flesta fall har skett i form av arkiverade handlingar som kartor, ritningar och beskrivningar.

I fallet ombyggnad har man naturligtvis även behov av data om de byggnader som man skall bygga om och om den miljö som dessa byggnader är en del av. Dessa data kan man hämta från olika arkiverade handlingar eller genom att göra en uppmätning och inventering av byggnaderna i fråga. Tyvärr är det i de flesta fall mycket arbetssamt att ta fram data från olika arkivhandlingar. För att göra själva hanteringen av data enklare kan man överföra ritningen etc till numerisk form och lagra den på något lämpligt medium som kan läsas av datorer t ex magnetband. Lagringen av dessa data sker alltså i form av databaser vilket gör det möjligt

att använda datorer då man vill bearbeta dem.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att man inom exempelvis den kommunala planeringen av saneringsåtgärder har stort behov av data om byggnaderna och om den byggda miljön. Vidare är hanteringen av arkivdata besvärlig och tidskrävande. Det finns således ett klart uttalat behov av att rationalisera, effektivisera och förenkla själva hanteringen av byggnadsdata. Detta kan ske genom att man överför dem till numerisk form och genom att man sedan lagrar dem i databaser med lämplig utformning.

1.2 Forskningsprojektet byggnadsdatabas

Innan man börjar med själva insamlingen av byggnadsdata och uppbyggnaden av en byggnadsdatabas måste man ha besvarat eller rättare bestämt svaren på ett flertal frågor. En sådan fråga är vilka byggnadsdata som man skall låta ingå i databasen i fråga. Särskilt viktigt är det att man endast tar med "levande" data i den dvs den skall innehålla endast sådana data som verkligen kommer till användning inom planeringen.

En byggnad är i de flesta fall mycket komplex rent beskrivningsmässigt sett dvs man behöver en stor mängd data för att kunna beskriva den fullständigt. För att göra en sådan beskrivning arbetar man vanligen med ett flertal kartor och ritningar som anger byggnadens läge, utsträckning och form, ledningsdragningarna i den osv. Till dessa ritningar fogar man sedan andra handlingar som kompletterar ritningarna som beskrivningar av konstruktioner, material osv. Ny teknik med datorer, bildskärmar och noggranna ritmaskiner innebär dock att man kan "rita" en byggnad direkt på bildskärmen samtidigt som man lagrar ritningen i datorns minne för senare utritning på ritmaskiner. I detta fall får man alltså en beskrivning av byggnaden i numerisk form och dessa data kan man alltså lagra i en databas i stället för att arkivera papperskopior av ritningen och andra handlingar. Trots att tekniken med automatisk uppritning redan finns tillgänglig kommer antagligen den konventionella och manuella uppritningen att dominera vad gäller byggnaderna under överskådlig framtid. En förutsättning

i samband med att man skall bestämma omfattningen av en byggnadsdatabas är alltså att man skall utgå från byggnaderna själva eller från arkivhandlingar och redan existerande register när man samlar in byggnadsdata. Av ekonomiska skäl torde det vara orealistiskt att försöka upprätta en detaljerad uppritningsbyggnadsdatabas som kan ersätta alla arkiverade ritningar och andra arkivhandlingar om byggnaderna. Innan man börjar med att bygga upp en byggnadsdatabas måste man alltså besvara frågan vilken detaljeringsnivå som man skall arbeta med.

Vilken omfattning skall databasen ha är en annan i detta sammanhang intressant fråga liksom hur man skall organisera den. Skall man inrikta sig på en kärndatabas som täcker ett stort område men som innehåller ett relativt begränsat antal data för varje byggnad eller skall man arbeta med en databas som innehåller många data för endast ett begränsat antal byggnader? Skall man börja med en databas med få data för varje byggnad och sedan bygga ut den efter hand eller skall man redan från början inrikta sig på en fyllig databas?

Ytterligare en viktig fråga i samband med att man upprättar en byggnadsdatabas är vilka användningsområden som en sådan databas skall ha. Just användningen kommer nämligen att styra databasens omfattning och innehåll i hög grad.

Som syns finns det ett flertal frågor som man måste bestämma svaren på innan man börjar att bygga upp en byggnadsdatabas. Svaren på dessa frågor varierar naturligtvis med hänsyn till olika alternativa förutsättningar. En byggnadsdatabas som man skall använda i samband med exempelvis produktion av boendestatistik kommer antagligen inte att innehålla exakt samma data som en databas använd i samband med värderingar av byggnader osv. För att arbeta med några alternativa förutsättningar för en byggnadsdatabas och för att bestämma svaren på frågor som uppstår i samband med att man skall bygga upp en sådan databas startade man vid institutionen för byggnadsfunktionslära vid Lunds Universitet forskningsprojektet Byggnadsdatabas. Syftet med detta projekt kan man kortfattat säga vara att bl a bestämma omfattning, innehåll och organisation av en byggnadsdatabas med

hänsyn tagen till sådana faktorer som användningsområde, användningsfrekvens, metoder och kostnader för att samla in, uppdatera och ajourhålla byggnadsdata, angelägenhetsgrad, typ av databas och åtkomlighet av data lagrade i en sådan databas.

2 METODER OCH METODIK INOM PROJEKTET BYGGNADSDATABAS

För att få en fullständig och allsidig behandling av de problem som måste lösas innan eller i samband med att man upprättar en byggnadsdatabas skedde det en uppdelning av forskningsprojektet i ett flertal olika mindre delprojekt. En summarisk presentation av några av dessa följer här nedan.

2.1 Litteraturstudier

För att klarlägga den forskning som redan utförts inom ämnesområdet byggnadsdata och byggnadsregistrering startade projektet med en genomgång av såväl svensk som utländsk litteratur. Resultatet av dessa studier publicerades i rapporten Byggnadsdata och byggnadsregistrering (Nordbeck m fl 1976).

Inom projektet Byggnadsdatabas har man naturligtvis fortsatt med litteraturstudierna för att följa upp utvecklingen inom ämnesområdet även efter 1976. Detta gäller särskilt litteraturen i Danmark och Finland där man har kommit långt när det gäller införandet av en byggnadsdatabas med vars hjälp man bl a kan producera boendestatistik av den typ som man tidigare endast har gjort i samband med folk- och bostadsräkningarna.

2.2 Byggnadsdata i lagar och förordningar

Inom detta delprojekt gick man igenom lagar och förordningar som byggnadslagen och byggnadsstadgan och undersökte vilka krav på byggnadsdata som fanns förankrade i dessa. Rapporten Byggnads-

data och byggnadslagstiftningen (Månsson 1977) är en sammanställning av resultaten av denna genomgång.

2.3 Byggnadsdata i nomenklaturer och normer

En sammanställning av olika, främst tekniska data, som man behöver då man uppför en byggnad finns i olika normer och nomenklaturer som Svensk Byggnorm och Tekniska nämndens byggnadsnomenklatur. Med utgångspunkt från olika sådana normer och nomenklaturer och efter ett flertal intervjuer med presumtiva användare som forskare, planerare, handläggare och värderare arbetade man inom projektet Byggnadsdatabas fram ett första förslag till innehåll i en byggnadsdatabas. Förslaget omfattade cirka 300 variabler, huvudsakligen tekniska och konsistenta data dvs sådana data som inte ändrar sig över tiden. En redovisning av förslaget och av bakgrunden till detta finns i en opublicerad arbetshandling av Millisdotter (1977).

2.4 Tillgängliga byggnadsdata

Främst kommunerna men även en del statliga myndigheter och enskilda företag och personer har redan nu samlat och lagrat en mängd data om byggnaderna. Som exempel på detta kan nämnas byggnadsnämnderna, länsstyrelserna, försäkringsbolag och banker, hyresgästföreningar och fastighetsägarna. Inom projektet Byggnadsdatabas har man genomfört en inventering för att bestämma vilka byggnadsdata som finns var och i vilken form de är lagrade. Resultatet av denna inventering finns redovisat i en opublicerad arbetshandling av Wikström (1978).

2.5 Metoder att samla in byggnadsdata

När det gäller att samla in byggnadsdata har man åtminstone 3 olika metoder att välja mellan nämligen 1) utdrag och sammanställning av data från redan existerande register och ur arkiverade ritningar och handlingar, 2) insamling av data via en-

käter etc av det slag som man sedan länge gör i samband med fastighetsdeklarationerna och folk- och bostadsräkningarna och 3) inventering och uppmätning av byggnaderna på plats. För att skaffa sig en uppfattning om de olika metodernas för- och nackdelar genomförde man inom projektet Byggnadsdatabas en provinsamling av data enligt olika varianter av metoderna ovan. Kraus och Wikström har sammanställt en opublicerad arbetshandling med resultatet från denna provundersökning (Kraus & Wikström 1978).

2.6 Verksamhetsuppföljning

Vilka data som skall ingå i en byggnadsdatabas måste man bestämma med utgångspunkt främst från den nuvarande och framtida användningen av dessa. Först och främst bör man alltså kartlägga olika användningsområden för en byggnadsdatabas. Detta kan bli ske genom att man följer upp verksamheten hos olika institutioner och andra intressenter som använder eller kan tänkas använda byggnadsdata. Genom att intervjua ett knappt 100-tal olika personer sysselsatta inom sådana verksamheter som forskning, ombyggnadsplanering, byggnadsvärdering, hälsovårdsplanering, byggnadslovgivning, långivning och besiktning av byggnader kunde man inom forskningsprojektet Byggnadsdatabas bilda sig en ganska god uppfattning av behov och användning av byggnadsdata inom dessa verksamheter. I samband med bearbetningen av intervjuerna arbetade man också fram ett förslag till innehåll i en byggnadsdatabas. Detta omfattade knappt 200 variabler dvs betydligt mindre antal än det tidigare förslaget som ju var baserat på en genomgång av normerna och nomenklaturerna. Dessutom finns det en viss skillnad mellan innehållen i de båda förslagen. Förslaget som utgår från analyserna av verksamheter innehåller färre tekniska data men mera användnings- och brukbarhetsdata än det andra förslaget. Inom verksamheterna frågar man även efter sådan data som skick och teknisk kondition.

2.7 Processuppföljning

Ett med verksamhetsuppföljningen besläktat men trots detta olika

sätt att bestämma användningen och behovet av byggnadsdata är processuppföljning dvs man följer en process och ser efter vilka byggnadsdata som används inom denna. I fallet verksamhetsuppföljningen arbetar man med en institution åt gången och analyserar dennas totala verksamhet som då ofta omfattar delar av flera processer. När det gäller processuppföljningen väljer man ut en process och följer denna under tiden som den fortskrider. I det vanligaste fallet omfattar processen delar av verksamheterna vid flera institutioner. I ett renodlat fall då en institution sysslar med endast en process och denna institution klarar av hela processen är det inte någon skillnad mellan process- och verksamhetsuppföljningen. Byggnadsvärdering är ett exempel på detta.

Processuppföljning är kanske ett av de mest effektiva sätten att bilda sig en uppfattning om behov och användning av byggnadsdata i planeringen. Inom projektet Byggnadsdatabas har man därför genomfört ett flertal sådana uppföljningar. Som exempel på processer som man har följt upp mer eller mindre fullständigt kan nämnas byggnadsvärdering, fastighetstaxering, hyressättning, produktion av boendestatistik och handikapplanering.

Den mest relevanta process i samband med en bestämning av innehållet i en byggnadsdatabas för planeringsändamål är naturligtvis planeringsprocessen som sådan dvs den process som ligger bakom planeringen av den byggda miljön. Inom forskningsprojektet byggnadsdatabas har man också följt upp planeringsprocessen, då främst på nivån kommunal ombyggnads- och åtgärdsplanering. Denna rapport är huvudsakligen en sammanställning av resultatet av detta arbete.

2.8 Tillämpningsexempel

Ett sätt att avgöra vilka data som bör ingå i en byggnadsdatabas är att man väljer ut ett relevant försöksområde och bygger upp en omfattande byggnadsdatabas för detta. Sedan går man ut till olika presumtiva användare av byggnadsdata, informerar dem om databasen, om att den finns och om dess innehåll, samtidigt som man uppmanar dem att använda den så mycket som de anser vara lämp-

ligt. Efter det att databasen har varit i drift en väl tilltagen period kan man göra sammanställningar av bl a användningsfrekvenser och låta dessa bilda underlag för en utvärdering av innehållet i byggnadsdatabasen. Denna teknik använde man bl a i Finland där man startade med att bygga upp en omfångsrik byggnadsdatabas för Helsingfors. Efter hand rensade man sedan ut sådana data som inte användes i någon högre grad. Genom att arbeta med olika tillämpningsexempel fick man alltså fram vilka data som lämpligen borde ingå i byggnadsdatabasen.

Inom forskningsprojektet Byggnadsdatabas har man också arbetat med några tillämpningsexempel nämligen modeller för beräkning av energikonsumtion i flerfamiljshus med utgångspunkt från data i Malmö byggnadsdatabas. Denna databas innehåller totalt värden för ett 75-tal variabler. När det gäller energikonsumtionen var det inte oväntat byggnadens storlek uttryckt i antal rumsenheter som var den viktigaste förklaringsvariabeln. Den näst viktigaste var det allmänna intryck som man fick av en byggnad i samband med en yttre besiktning av den. Ett annat tillämpningsexempel som man har arbetat med inom forskningsprojektet Byggnadsdatabas är modeller för beräkning av ombyggnadskostnader. Även i detta fall är byggnadens storlek dvs antalet rumsenheter den viktigaste förklaringsvariabeln. Arbetet med de olika modellerna är långt ifrån avslutat ännu. Det är därför inte möjligt att ge en fullständig redovisning av resultatet i denna rapport.

3 AVGRÄNSNING AV UPPFÖLJNINGSSSTUDIERN

Som påpekades i kapitel 2 i denna rapport är en av de effektivaste metoderna att bestämma behov av och innehåll i en byggnadsdatabas att följa upp bebyggelseprocessen dvs den process inom vilken planeringen av byggandet och av den byggda miljön äger rum. Av rent praktiska skäl måste man emellertid begränsa denna uppföljning så att man endast arbetar med någon eller några kommuner och med delar av den ovan nämnda planeringsprocessen. Man kan exempelvis koncentrera sig på vissa skeden i en byggnads liv t ex tillkomsten, förvaltningen, ombyggnaden eller rivningen av byggnaden. I Sverige har man tillgång till goda data när det gäller bl a lägenhetsbeståndet och förändringar av detta. Eftersom det finns ett klart samband mellan behovet av byggnadsdata och förändringar i byggnads- eller lägenhetsbeståndet bör man ta hänsyn till dessa när man skall avgöra vilket eller vilka av de ovan nämnda skeden som man skall arbeta med när man bestämmer innehållet i en byggnadsdatabas. I följande avsnitt kommer därför att presenteras några tabeller som visar förändringarna av lägenhetsbeståndet i Sverige under 1960- och 1970-talen.

3.1 Nybyggnad

Den största förändringen av lägenhetsbeståndet i Sverige under 1960- och 1970-talen är antalet genom nybyggnad tillkomna lägenheter. Som framgår av tabell 3.1 byggde man under 10-årsperioden 1965-1974 mer än 1 000 000 lägenheter dvs mer än 100 000 lägenheter per år i genomsnitt. Kulmen nåddes år 1970 med nära 110 000 nybyggda lägenheter. Efter 1973 har antalet nybyggda lägenheter

år	antal lägenheter	antal rumsenheter	re/lä
1961	73778	269900	3.66
1962	75124	279100	3.72
1963	81405	302300	3.71
1964	87167	335100	3.84
1965	96843	372500	3.85
1966	89361	351500	3.93
1967	100213	386200	3.85
1968	106234	411000	3.87
1969	109055	416000	3.81
1970	109843	423600	3.86
1971	107188	408100	3.81
1972	104046	408700	3.93
1973	97484	414500	4.25
1974	85311	381800	4.48
1975	74499	353100	4.74
1976	55812	282700	5.06
1977	54878	285300	5.20
1978	53742	281900	5.24
1979	55491	286400	5.16

Tabell 3.1. Antal nybyggda lägenheter, antal rumsenheter i nybyggda lägenheter och genomsnittlig lägenhetsstorlek i nybyggda lägenheter i Sverige under åren 1961-1979. Källor: Bostadsbyggandet 1968, Bostadsbyggandet 1979.

per år minskat kraftigt. Särskilt markant är denna minskning år 1976 då man byggde nära 20 000 lägenheter färre än år 1975 och endast hälften så många som år 1970.

Den genomsnittliga lägenhetsstorleken i de nybyggda husen var i stort sett oförändrad under åren 1961-1972. Den varierade mellan 3.7 och 3.9 rumsenheter per lägenhet. En rumsenhet är antingen ett kök eller ett vanligt rum. Från och med 1973 ökar de nybyggda lägenheternas storlek påtagligt. År 1976 var den genomsnittliga lägenheten större än 4 rum och kök.

För att kunna bygga en ny byggnad behöver man ett stort antal data om denna. Det kan därför vara motiverat att följa upp nybyggnadsskedet och den del av planeringsprocessen som hör till detta då man skall bestämma innehållet i en byggnadsdatabas. Å andra sidan har man inom forskningsprojektet Byggnadsdatabas redan skaffat sig en god uppfattning om vilka byggnadsdata som man använder inom denna del av planeringsprocessen. Detta har man bl a gjort genom att studera olika normer och nomenklaturer. En

processuppföljning av nybyggandet kommer därför att ge relativt liten ny kunskap om behov och användning av byggnadsdata.

3.2 Förvaltningsskedet

Under en byggnads förvaltningsskede har man behov av byggnadsdata främst för vissa speciella ändamål som värdering och taxering av byggnaderna, produktion av boendestatistik, hyressättning och planering av underhåll. Rent allmänt kan man konstatera att man inte har behov av en så stor mängd data under en byggnads förvaltningsskede som under dess nybyggnadsskede. Behov och användning av byggnadsdata finns redan dokumenterat för några av de här nämnda processerna t ex fastighetstaxering och produktion av boendestatistik. Inte minst är detta fallet i Danmark och Finland där man har upprättat byggnadsdatabaser med vars hjälp man kan producera boendestatistik av den typ som man annars endast tar fram i samband med folk- och bostadsräkningarna. I och med upprättandet av byggnadsdatabaser kan man alltså ersätta folk- och bostadsräkningarna med sammanställningar från dessa databaser. I Sverige är det främst de båda statliga utredningarna fastighetstaxeringskommittén och FoB-utredningen som har sysslat med behovet av byggnadsdata för taxeringsändamål respektive för produktion av boendestatistik. När det gäller att bestämma innehållet i en byggnadsdatabas med hänsyn till behovet av sådana data under en byggnads förvaltningsskede torde man i stor utsträckning kunna bygga på erfarenheterna från Danmark och Finland och på de kunskaper som finns redovisade i betänkandena från fastighetstaxeringskommittén och från FoB-utredningen.

3.3 Rivning

I tabell 3.2 redovisas antal lägenheter, antal rumsenheter och genomsnittlig lägenhetsstorlek i de byggnader som revs under perioden 1961-1979. En jämförelse mellan denna tabell och tabell 3.1 ger att det finns ett klart samband mellan antalet rivna och nybyggda lägenheter. Ser man till de olika åren var antalet rivna

år	antal lägenheter	antal rumsenheter	re/lä
1961	7082	18800	2.65
1962	8016	21400	2.67
1963	8837	23100	2.61
1964	10743	27900	2.60
1965	10053	26700	2.66
1966	9340	25000	2.68
1967	10240	26700	2.61
1968	10964	28200	2.57
1969	10461	28400	2.71
1970	10412	28200	2.71
1971	10030	26900	2.68
1972	8394	23000	2.74
1973	8738	23600	2.70
1974	6377	18100	2.84
1975	5544	15500	2.80
1976	4440	12900	2.91
1977	4983	13900	2.79
1978	4131	11700	2.83
1979	3910	11400	2.93

Tabell 3.2. Antal lägenheter, antal rumsenheter och genomsnittlig lägenhetsstorlek i rivna byggnader i Sverige under åren 1961-1979. Källor: Bostadsbyggandet 1968, Bostadsbyggandet 1979.

lägenheter 10-11% av antalet nybyggda lägenheter under 1960-talet. Under 1970-talet har denna procentsats varierat mellan 7.5 och 9.5 med en klart sjunkande tendens. Antalet rivna lägenheter minskar respektive ökar alltså relativt sett snabbare än antalet nybyggda.

Den genomsnittliga lägenhetsstorleken i de rivna lägenheterna varierar mellan 2.6 och 2.9 rumsenheter. Den genomsnittliga rivna lägenheten var alltså under 1960-talet ungefär 1 rumsenhet mindre än motsvarande nybyggda lägenhet. Under 1970-talet har denna skillnad ökat till gott och väl 2 rumsenheter.

Alternativet till rivning av en byggnad är upprustning av denna. Detta innebär att ett beslut att riva en byggnad i princip bygger på samma data som ett beslut att rusta upp den aktuella byggnaden. Man behöver således inte skilja mellan rivning och ombyggnad i samband med processuppföljningen då man bestämmer innehållet i en byggnadsdatabas.

år	nybyggnad	ombyggnad
1971/72	62109	1148
1972/73	43373	2309
1973/74	26732	4502
1974/75	19706	14388
1975/76	15670	11908
1976/77	13344	8222
1977/78	15830	9891
1978/79	18901	11216

Tabell 3.3. Antal lägenheter i flerbostadshus berörda av preliminära beslut om statliga bostadslån under perioden 1971-1978. Källa: Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1979 (1980).

3.4 Ombyggnad och upprustning av byggnader

I tabell 3.3 redovisas antalet lägenheter i flerbostadshus för vilka man preliminärt har beviljat bostadslån under åren 1971-1979. Som framgår av denna tabell var ombyggnaden obetydlig fram till 1974 jämfört med nybyggnaden och rivningen av byggnader. År 1974 ökar antalet ombyggda lägenheter kraftigt. Ombyggnaden ligger ännu 1978/79 kvar på en hög nivå med preliminärt beviljade bostadslån för ombyggnad av 11216 lägenheter. Motsvarande tal för nybyggnad är 18901. Man bör i detta sammanhang observera att uppgifterna i tabell 3.3 avser lägenheter i flerbostadshus medan tabellerna 3.1 och 3.2 innehåller totala antalet lägenheter.

Under första hälften av 1970-talet var lägenhetssammanslagningar sällsynta. Ännu år 1975 var den genomsnittliga lägenhetsstorleken efter modernisering endast 2.9 rumsenheter per lägenhet. Före moderniseringen var denna lägenhetsstorlek 2.4 enligt tabell 3.4, dvs den genomsnittliga lägenhetsstorleken ökade med 0.5 rumsenheter i och med moderniseringen. År 1976 var denna ökning ännu

år	antal före modernisering			antal efter modernisering		
	lägenheter	rumsenheter	re/lä	lägenheter	rumsenheter	re/lä
1975	12196	29675	2.43	10435	30236	2.90
1976	11589	26634	2.30	8897	26965	3.03
1977	11412	25405	2.23	8116	26142	3.22
1978	10333	23636	2.29	7031	23785	3.38
1979	10344	24771	2.39	7190	25092	3.49

Tabell 3.4. Antal moderniserade lägenheter i flerbostadshus i Sverige under åren 1975-1979. Källa: Moderniseringsstatistik (1980).

år	före moderniseringen			efter moderniseringen		
	lä	re	re/lä	lä	re	re/lä
1971	26	66	2.54	26	66	2.54
1972	60	136	2.27	56	129	2.30
1973	400	1041	2.60	374	1031	2.76
1974	514	1350	2.63	544	1572	2.89
1975	844	2159	2.55	756	2204	2.92
1976	1132	3047	2.69	943	2899	3.07
1977	991	2709	2.73	756	2587	3.42
1978	1263	3061	2.42	693	2755	3.98

Tabell 3.5. Antal färdigställda moderniserade lägenheter i flerbostadshus i Malmö under åren 1971-1978. Uppgifterna avser lägenheter (lä), rumsenheter (re) och rumsenheter per lägenhet (re/lä).

större nämligen 0.7 rumsenheter. För 1979 kan man förenklat säga att man slog ihop 1or och 2or till 2or och 3or dvs man fick en ökning av den genomsnittliga lägenhetsstorleken från 2.4 rumsenheter före moderniseringen till 3.5 rumsenheter efter denna. Ännu tydligare framträder denna tendens om man studerar förhållandena i Malmö. Som framgår av tabell 3.5 var antalet ombyggda lägenheter i denna kommuna mycket lågt under de första åren på 1970-talet. År 1973 stiger antalet färdigställda, moderniserade lägenheter i flerbostadshus mycket kraftigt. Ombyggnadsvågen startade således ett eller annat år tidigare i Malmö än i den största delen av Sverige för övrigt. Sedan 1975 moderniserar man ett 1000-tal lägenheter varje år i denna kommun dvs Malmö svarar för upp emot 10% av totala antalet moderniserade lägenheter i hela Sverige. Relativt sett är alltså ombyggnaden högre i Malmö än i landet för övrigt.

Liksom i Sveriges övriga kommuner har det skett en förändring av moderniseringen av lägenheter i Malmö på så sätt att man numera slår ihop lägenheter i allt större utsträckning. Fram till 1973 rustade man i stort sett upp lägenhet för lägenhet utan några sammanslagningar. Från och med detta år blev sammanslagningar av såväl rum som lägenheter allt vanligare i samband med uppbyggnaden av byggnaderna. År 1978 ökade den genomsnittliga lägenhetsstorleken från 2.4 rumsenheter före till 4.0 rumsenheter efter moderniseringen. Totalt utgick man detta år från 1263 lägenheter och 3061 rumsenheter som man slog tillsammans till 693 lägenheter och 2755 rumsenheter. Se tabell 3.5! Totala antalet

rumsenheter minskade alltså med cirka 10% i och med moderniseringen av lägenheterna, en minskning som beror dels på sammanslagning av rum och dels på överföring av rumsenheter till icke-rumsenheter, t ex från kök till badrum.

När det gäller behovet av byggnadsdata i samband med ombyggnad av ett hus kan man arbeta på 2 olika nivåer. På den finare av dessa, projekteringsnivån, använder man i princip samma detaljerade data som på motsvarande nivå i nybyggnadsskedet. På den grövre nivån använder man data om byggnaden till att avgöra om man skall riva eller om man skall bygga om den och till att bestämma typ och form av ombyggnaden och hur pass omfattande denna bör vara. Det är alltså på denna nivå huvudsakligen fråga om planering av sanering och upprustning av byggnaden. I detta sammanhang kan man också konstatera att kunskaperna om denna del av planeringsprocessen är mycket begränsade liksom kunskaperna om behovet av byggnadsdata i den. Det är därför lämpligt att man inom forskningsprojektet Byggnadsdatabas gör en uppföljning av saneringsplaneringsprocessen för att ta fram ett kunskapsunderlag som man kan använda då man skall bestämma innehåll i och omfattning av en byggnadsdatabas.

3.5 Avgränsning av studierna

Av föregående avsnitt framgår att en lämplig avgränsning av uppföljningsstudierna är till förvaltnings-ombyggnadsskedet dvs till det skede under vilket en byggnad dras in i saneringsprocessen. Studierna bör alltså koncentreras på saneringsplaneringen medan exempelvis projekteringen av ombyggnaderna behandlas i annat sammanhang.

När det gäller saneringsplaneringen spelar kommunerna en mycket viktig roll varför det är lämpligt att kartlägga denna planering i samband med uppföljningsstudierna. Eftersom det på grund av forskningsprojektets begränsade personella och ekonomiska resurser är omöjligt att följa upp samtliga svenska kommuners sanerings- och byggnadsupprustningsplanering måste man nöja sig med att göra en sådan undersökning för ett begränsat antal försökskommuner.

Uppläggning av studierna och urval av försökskommuner redovisas i kapitlen 6 respektive 7 i denna rapport.

3.6 Undersökningens syfte

Sammanfattningsvis kan man konstatera att det finns flera syften med uppföljningsstudierna av saneringsprocessen. För det första syftar de till att ge en enkel översikt över det som här har kallats saneringsprocessen och kommunal saneringsplanering. För det andra syftar de till att ge en redovisning av hur man idag använder och av hur man i framtiden kan tänkas komma att använda byggnadsdata inom samhällsplaneringen. Ett tredje syfte med undersökningen är att den skall resultera i en lista över lämpliga data i olika typer av byggnadsdatabaser. Denna sammanställning av byggnadsdata är således inte något färdigt förslag till innehåll i en byggnadsdatabas. Därtill kommer den antagligen att bli alltför omfattande. Den innehåller data som redan används eller som det finns ett klart uttalat framtida behov av inom samhällsplaneringen. Listan kommer också att omfatta endast sådana data som lämpar sig för systematisk hantering dvs de skall beskriva enkelt kvantifierbara eller bedömbara förhållanden.

4 SANERINGSPROCESSEN

4.1 Sanering

Ursprungligen betydde ordet sanering "att göra något friskt". I det tidiga industrisamhället var sanering av bebyggelsen ofta sammankopplad med en defensiv hälsovårdspolitik vars syfte var att utrota epedemihärdar i slumområden. Numera har begreppet sanering fått en betydligt vidare mening och betyder närmast "vidtagande av åtgärder för att undanröja brister och förbättra egenskaperna hos den byggda miljön". Sanering av bostadsbebyggelsen ingår alltså som ett medel i en aktiv välfärdspolitik där ett av målen är att ge hela befolkningen en hög materiell standard.

4.2 Saneringsplanering

Saneringsprocessen är den komplicerade samhälleliga process inom vilka saneringsåtgärder genomförs. Den omfattar en med hjälp av statliga styrmedel och kommunala planeringsinsatser reglerad nyinvestering av kapital i bebyggelsen och de konsekvenser denna investering får för bl a de boende och för näringslivet. De kommunala myndigheternas handlande för att reglera saneringsprocessens inriktning och förläggning i tid och rum kallas här för saneringsplanering. Till denna räknas förutom utarbetande av "ekonomiska, fysiska och sociala planer" även inventerings- och programarbete samt visst gransknings- och administrationsarbete. Planeringen är ingen entydig och homogen aktivitet. Även den kan beskrivas som en komplicerad process där beslutsfattande och verkställande av åtgärder är fördelade på flera nämnder, förvalt-

ningar, byråer och personer.

4.3 Sanering som en ekonomisk process

Avgörande för om en sanering av en byggnad eller ett område skall genomföras är en rad faktorer av främst ekonomisk art. Först och främst måste fastighetsägaren få förräntning av insatt kapital. Det är i sista hand detta krav på räntabilitet som avgör om en byggnad skall rivras eller byggas om och som bestämmer i vad mån kommunens planer och intentioner kan förverkligas. De fastighets-ekonomiska och marknadsmässiga förhållandena binder alltså upp de kommunala myndigheterna och dessas agerande vilket man inte kan sätta sig över utan mycket djupgående ingrepp (Björkman 1974). Å andra sidan hindrar dock inte kraven på fastighetskapitalets förräntning och hushållning med knappa resurser att kommunens agerande inom ramarna i hög grad påverkar saneringens omfattning och inriktning (Folkesdotter & Vidén 1974). Man kan alltså konstatera att saneringsprocessen följer ekonomiska lagar och att det krävs omfattande och strategiska insatser av stat och kommun för att "göra det bästa av situationen" ur samhällets synpunkt.

4.4 Stadsförnyelse

Ett annat sätt att se på saneringen av bebyggelsen är att betrakta den som en del av den omvandling av städernas och tätorternas rumsliga struktur som man brukar kalla stadsförnyelse. Denna innebär att man med hjälp av mer eller mindre genomgripande åtgärder omvandlar eller "rustar upp" den fysiska struktur som formats under tidigare utvecklingsstadier så att den uppfyller de krav som ställs i nya skeden av utvecklingen. Under 1950- och 60-talen skedde stadsförnyelse främst genom utvidgning av bostadsbebyggelsen i tätorternas periferi och genom rivning och nybyggnad av lokaler för handel och förvaltning i stadskärnorna.

1970-talet kännetecknas av en ekonomisk stagnation och en dämpning av ökningen av urbaniseringen i Sverige. Detta medförde att stadsförnyelsen fick ett nytt innehåll med en förskjutning av

bostadsbyggandet från nybyggnad av flerbostadshus mot småhusbyggande och ombyggnad. Totalt minskade byggandet kraftigt. Ombyggandet ökade dock bl a beroende på att statsmakterna införde nya förmånliga lån och särskilda subventioner i initieringsstadiet. Kommunerna började i allt högre grad intressera sig för en upprustning och återanvändning av bebyggelsen utanför tätorternas kommersiella centra. Nya, mindre formaliserade planinstrument, t ex områdesplanerna, möjliggjorde en samordning mellan olika delar av planeringsapparaten. Begreppet sanering fick en vidare innebörd. Förutom en höjning av de enskilda bostädernas standard omfattar det numera även skapande av en väl fungerande boendemiljö som helhet. Denna nya syn på saneringen och stadsförnyelsen medförde bl a att statsmakterna införde styrmedel som reglerade åtgärder riktade mot hela den byggda miljön. Som exempel på detta kan nämnas miljöförbättringsbidrag, handikappanpassningen och kravet på kommunal sophantering.

4.5 Data och databaser inom saneringsplaneringen

De ökade krav på data om byggd miljö som en utveckling av saneringsplaneringen inneburit har i olika kommuner mötts på olika sätt. De bostadssaneringsprogram (fr o m 1978 en del av bostadsförsörjningsprogrammet) som bygger på bostadssaneringslagen (BSL) har underbyggts med allt från förfrågningar till byggföretagen till ingående och hårt systematiserade besiktningar t ex enligt Bjerking's modell (Bjerking 1973). Olika metoder för insamling av data genom inventering och samråd med brukare har utvecklats inom områdesplaneringen. Traditionella statistiska register över befolkningen, företagsregister, data från folk- och bostadsräkningarna samt från fastighetstaxeringen har utnyttjats. I vissa kommuner har manuella eller datoriserade register över den byggda miljöns egenskaper sammanställts. Olika kommunala förvaltningar har haft ansvar för olika delar av saneringsplaneringen, men har delvis haft behov av samma data. På grund av dålig samordning mellan t ex de olika förvaltningarnas arbete har man gjort en hel del dubbelarbete. På flera håll har man krävt en bättre samordning och systematisering av insamling och hantering av data om den byggda miljön. Med andra ord kräver man att insamlade bygg-

nadsdata skall organiseras i en för kommunen gemensam databas.

4.6 Relevans hos data i en byggnadsdatabas

En relevant beskrivning av den byggda miljön måste bygga på data som verkligen kommer till användning vid planering och beslutsfattande. Den bör innehålla sådan information som gör det möjligt att genom planering reglera saneringsprocessen så att denna leder till att olika funktionella brister i miljön avhjälpas och till en förnyelse av staden enligt de krav som samhällsutvecklingen ställer samtidigt som olika motstridiga intressen sammanjämkas. Att avgöra vilka data som är relevanta ur denna synpunkt underlättas inte av det förhållande att planeringen också kan sägas ha en ideologisk roll (Castells 1977). Denna kan lättast exemplifieras med att många fysiska planer helt eller delvis inte genomförs och ej heller får någon verkan i form av synliga fysiska förändringar i en stadsdel. Ett annat exempel är när planerna får andra effekter än de "avsedda" (Folkesdotter & Vidén 1974).

Vad som kan betraktas som en relevant beskrivning av den byggda miljön har också att göra med karaktären hos den process som regleras genom saneringsplaneringen. Flera system att beskriva den byggda miljön, till exempel Bjerking's, har ett innehåll som tyder på att man snävt betraktar saneringsprocessen som en produktionsprocess. I likhet med de beskrivningssystem som utvecklats för nyproduktion av byggnader (BSAB, SFB) är de som är avsedda för sanering strukturerade efter byggnadsdelar. De förhärskande formerna att organisera ombyggnadsproduktionen ger också fog för ett sådant synsätt. Ombyggnadsproduktionen är emellertid endast ett led i förändringen och förbättringen av byggnaders och lokalernas bruks- och förvaltningsegenskaper. Ur denna synpunkt är det mera relevant med en strukturering av byggnadsdata sådan att man i stället utgår från användbarheten hos de olika utrymmena. Det finns dock ingenting som hindrar att man utvecklar system som är så utformade att båda dessa aspekter beaktas vid beskrivningen av den byggda miljön.

5 STATENS OCH KOMMUNERNAS ROLL I SANERINGSPROCESSEN

5.1 Statlig saneringspolitik

I föregående kapitel definierades sanering bl a som en ekonomisk process med en nyinvestering av kapital i bygnadsbeståndet. Syftet med denna investering var att höja bostadsstandarden till nybyggnadsstandard. Statens roll i detta sammanhang var att skapa goda förutsättningar för en sådan investering och att påverka resultatet så att det motsvarar de krav som samhället ställer på saneringen. Staten har alltså en mera övergripande funktion inom saneringsplaneringen medan kommunerna har en mera verkställande funktion.

De medel som staten använder för att förverkliga saneringspolitiken är främst lagar av tvingande och reglerande slag och ekonomiska stimulansåtgärder som lån och subventioner. Särskilt de ekonomiska åtgärderna påverkar samhällsekonomin i hög grad. Bland annat påverkar de sysselsättningen inom byggbranchen och bostads- och fastighetsmarknaderna.

De statliga styrmedlen kan man dela in i följande 4 grupper:

1. Ekonomiska styrmedel som direkt påverkar möjligheterna att genomföra en saneringsåtgärd.
2. Produktutformande styrmedel som sätter ramarna för utformningen av produkten t ex det ombyggda huset.
3. För fastighetsägarna tvingade styrmedel som kan användas till tvångsmässiga förbättringar av bebyggelsen.
4. För kommunerna reglerande styrmedel som bestämmer den enskilda kommunens handlande vad gäller dess saneringsverksamhet.

Till grupp nr 1 hör bl a statliga lån och hyressubventioner. De förmånliga ombyggnadslånen blev en förutsättning för en mer omfattande ombyggnad och upprustning av äldre byggnader. Reglerna för dessa lån gjorde det möjligt att täcka vissa underhållskostnader med lånemedel. Hyressubventioner och bostadsbidrag gör att hyresgästerna kan bo kvar i sina gamla lägenheter även efter ombyggnaden.

Till den första gruppen av styrmedel hör också vissa förvärvs-
lagar dvs lagar som reglerar förvärv av hyresfastigheter, kommunala förköp, upplåtelse med tomträtt osv. Kommunerna kan bl a tillämpa dessa lagar på ett sådant sätt att man skapar ur produktionssynpunkt sett gynnsamma saneringsobjekt t ex genom sammanläggning av angränsande fastigheter.

Styrmedlen i grupp nr 2 är främst byggnadslagen och byggnadsstadgan jämte de normer som har upprättats med stöd av dessa. Svensk Byggnorm reglerar byggnadernas konstruktion och bostadstekniska standard. Genom att gå igenom byggnadslagen, byggnadsstadgan, svensk byggnorm etc kan man därför bilda sig en uppfattning om vilka data som man behöver för att beskriva en byggnad (Månsson 1977, Millisdotter 1977).

Den tredje gruppen styrmedel innehåller exempelvis bostadssaneringslagen, bostadsförvaltningslagen och hälsovårdsstadgan. Saneringslagen kan användas till att tvinga fastighetsägare att rusta upp bostadshus till lägsta godtagbara standard men även till att förhindra upprustning utöver denna. Vanskötta byggnader kan sättas under tvångsförvaltning enligt förvaltningslagen. Med stöd av hälsovårdsstadgan kan hälsovårdsnämnden vidta tvångsåtgärder mot ägare till fastigheter vars bostadslägenheter är behäftade med hygieniska brister.

Grupp nr 4 av de statliga styrmedlen för sanering av bebyggelsen omfattar bl a byggnadslagens och byggnadsstadgans bestämmelser om byggnadsnämndernas arbetssätt och om den fysiska planeringen. Till denna grupp hör även de lagar, förordningar och författningar som reglerar kommunernas planering och deras agerande i saneringsprocessen. Som exempel på detta kan nämnas föreskrifterna

om bostadsförsörjningsprogrammen. Författarna till ett sådant program skall ta hänsyn till förhållandena i hela det existerande bostadsbeståndet. För vissa områden skall man därjämte göra bostadssociala och andra samhällsvetenskapliga undersökningar.

5.2 Kommunal saneringspolitik

Kommunfullmäktige och de kommunala nämnderna, då främst byggnads-, fastighets- och hälsovårdsnämnden, fastlägger vad man kan kalla för kommunens saneringspolitik dvs de anger tillvägagångssättet att ta itu med bristerna i kommunens bostadsbebyggelse. Såväl fullmäktige som nämnderna är naturligtvis uppboundna av den statliga saneringspolitiken och måste hålla sig inom dennas ramar. En jämförelse mellan olika svenska kommuner visar att såväl saneringsproblemen som lösningarna på dessa varierar från kommun till kommun. Dessa variationer beror på sådana faktorer som olika struktur på byggbranchen, olika fastighets- och bostadsmarknad, olika politisk sammansättning av de styrande organen i kommunen och olikheter i bebyggelsen. Dessutom har utvecklingen av saneringen och av planeringen av denna kommit olika långt i olika kommuner.

I några kommuner har man antagit principprogram för saneringen. Som exempel kan nämnas Stockholm som 1974 antog ett program med mål och riktlinjer för saneringen i kommunen. I andra kommuner har man inte arbetat fram något explicit saneringsprogram utan man grundar saneringsverksamheten på olika från varandra mer eller mindre fristående delar och beslut. Som exempel på detta kan man nämna antagande av bostadsförsörjningsprogram och stadsplaner och uppdelningen av saneringsverksamheten mellan de olika nämnderna i kommunen.

5.3 Kommunala nämnder och förvaltningar

De nämnder som är mest engagerade i saneringsverksamheten är byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och hälsovårdsnämnden. I och med införandet av bostadsförsörjningsprogrammen har socialnämndens

påverkan på saneringen ökat. Socialnämnden är nämligen ofta ansvarig för de sociala utredningar som skall ingå i beslutsunderlaget till bostadsförsörjningsprogrammen.

Något förenklat kan man säga att besluten om saneringsverksamheten och inriktningen av denna fattas i fullmäktige och nämnder medan de olika förvaltningarna i kommunen gör olika undersökningar och utredningar, tar fram beslutsunderlag och verkställer i förekommande fall besluten. Dock förekommer det ganska ofta delegering av beslutsfattandet till såväl förvaltningar som enskilda tjänstemän.

Av de förvaltningar som är involverade i arbetet med att styra, planera och administrera åtgärderna i kommunens äldre bostadsbestånd är stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och hälsovårdsförvaltningen de viktigaste. Andra i detta sammanhang betydelsefulla förvaltningar är socialförvaltningen, gatukontoret, vatten- och avloppsverken och energiverken. Det är främst dessa 7 förvaltningar och då särskilt fastighets- och stadsbyggnadskontoren som kan bidra med kunskaper om behov och användning av byggnadsdata inom saneringsprocessen.

6 UPPLÄGGNING AV STUDIERNAS AV KOMMUNAL SANERINGSPLANERING

6.1 Process- och verksamhetsuppföljning

Som tidigare påpekats i denna rapport kan man använda process- och verksamhetsuppföljning när det gäller att bestämma användningen av byggnadsdata inom saneringen och inom saneringsplaneringen. Processuppföljningen innebär att man studerar själva saneringsprocessen och olika intressenters agerande i denna. Vid verksamhetsuppföljningen undersöker man en eller flera myndigheters verksamhet, då med inriktning på saneringsplaneringen.

Målet för såväl process- som verksamhetsuppföljningen är att skaffa sig en god inblick i och förståelse för hur data om den byggda miljön hanteras inom den kommunala saneringsplaneringen. Kunskaper om behov och användning av byggnadsdata är ju grundläggande när man vill utarbeta ett förslag till innehåll i en byggnadsdatabas. Med utgångspunkt från hur man använder byggnadsdata inom dagens planering och inom de nuvarande administrativa rutinerna i kommunerna kan man eventuellt upptäcka funktionella brister i denna hantering av data. Brister som kanske kan avhjälpas genom att man inför en byggnadsdatabas. Utöver detta kan man uppmärksamma behov av byggnadsdata som kommer till uttryck inom förvaltningarna och hos planeringsprocessens övriga intressenter. Slutligen måste man någorlunda väl känna till utvecklingen inom saneringsplanering och datahantering för att kunna förut säga det framtida behovet och användningen av byggnadsdata.

6.2 Beslutsuppföljning eller uppföljning från "gräsrotsnivå"

Ett sätt att bestämma de krav på beskrivningen av den byggda miljön som de olika saneringsintressenterna ställer och att genomföra en uppföljning av saneringsplaneringen är att utgå från besluten i något eller några saneringsärenden och granska själva beslutsfattandet och den process som ligger bakom detta. På så sätt skulle man kunna bestämma olika intressenters värderingar och värderingssätt förmedlat genom deras politiska representanter. Det är emellertid endast i mycket få frågor som det uppstår en mer omfattande och utvärderbar politisk diskussion. I de flesta fall är nämligen de politiska styrkeförhållandena klara redan från början och ståndpunkterna formulerade på ett mycket principiellt plan.

Att olika företrädare för politiska partier och andra saneringsintressenter beskriver och värderar den byggda miljön på skilda sätt är ett förhållande som man inte kan förbise inom projektet Byggnadsdatabas. Man kan inte utgå ifrån att de etablerade kommunala rutinerna för att beskriva den byggda miljön alltid ger en neutral bild av denna, fri från värderingar. Olika inventeringar, program, planer och andra dokument uttrycker ofta en bestämd planeringsideologi. Man måste därför se till att man i uppföljningsstudierna får med även andra grupper av intressenter än de kommunala myndigheterna och förvaltningarna. Detta kan man göra genom att använda en annan typ av processuppföljning än den här tidigare nämnda beslutsuppföljningen. Man kan nämligen välja ut ett antal lämpliga saneringsfall och följa dem från början till besluten och i vissa fall till och med verkställandet av dessa beslut. Plansamråd och yttranden från allmänhet, kommunala organ och andra saneringsintressenter är värdefulla källor för en sådan undersökning liksom intervjuer med olika personer involverade i eller berörda av respektive saneringsfall. Man följer alltså på "gräsrotsnivå" saneringsprocessen inom kommunen. Genom sådana studier kan man komma fram till vilka data som är underlag för det fattade besluten.

6.3 Organisationen av undersökningen

De begränsade resurserna för forskningsprojektet gör att man inte kan studera saneringsprocessen och saneringsplaneringen mer än i någon eller några få kommuner. Det är därför lämpligt att dela upp undersökningen i 3 olika etapper. Den första etappen är vad man kan kalla för huvudundersökningen. Den bör vara en ganska ingående och noggrann kartläggning och analys av saneringsverksamheten i en kommun. Det rör sig alltså här om en verksamhetsuppföljning av främst olika kommunala myndigheters agerande inom saneringsplaneringen. Den andra etappen är en utvidgning av huvudundersökningen med en detaljerad undersökning av saneringen av bebyggelsen inom ett begränsat delområde av kommunen. Det är alltså här fråga om den i föregående avsnitt berörda processuppföljningen på "gräsrotsnivån".

En fråga som man måste ställa sig i detta sammanhang är hur pass allmängiltiga är resultaten av huvudundersökningen. Har man lyckats bestämma behov och användning av byggnadsdata inom saneringsplaneringen för kommunerna i allmänhet eller har man endast gjort en beskrivning av förhållandena i försökskommunen? Ett svar på dessa frågor kan man endast få genom att komplettera huvudundersökningen med en etapp nummer 3 inom vilken man gör uppföljningsstudier för ett lämpligt antal kommuner. Dessa studier blir naturligtvis mera översiktliga än detaljstudierna och processuppföljningen inom huvudundersökningen. Uppföljningsstudierna blir alltså huvudsakligen en verksamhetsuppföljning av saneringsplaneringen inom olika kommunala organ i några kommuner. Antalet försökskommuner i etapp 3 måste av främst ekonomiska skäl begränsas till 5-7. Detta antalet torde emellertid vara fullt tillräckligt för att man skall kunna avgöra huruvida resultaten från huvudundersökningen är något så när allmängiltiga för planering och hantering av saneringen i de svenska kommunerna.

7 URVAL AV FÖRSÖKSOMRÅDEN

7.1 Huvudundersökningen

Valet av försökskommun för huvudundersökningen bör ske med utgångspunkt från följande kriterier:

1. Det skall finnas en stor tätort i kommunen med en tillräckligt omfattande saneringsmogen bebyggelse.
2. Kommunen skall vara så pass stor att dess verksamhet är uppdelad på olika förvaltningar som stadsbyggnadskontor, fastighetskontor, hälsovårdsförvaltning och gatukontor.
3. Det skall pågå och ha pågått sedan en längre tid en aktiv ombyggnadsverksamhet i kommunen.
4. Kommunen skall vara känd för att bedriva en aktiv saneringspolitik.

De flesta stora och medelstora kommuner i Sverige uppfyller kraven 1 och 2 ovan. Under alla omständigheter gör storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö det. Det torde därför vara lämpligt att välja någon av storstadskommunerna som försökskommun för huvudundersökningen. De största bestånden av omodern eller saneringsmogen bebyggelse finns i de största tätorterna samtidigt som bebyggelsen i en sådan tätort är så mångfacetterad att det torde bli relativt enkelt att välja ut ett lämpligt försöksområde för detaljstudierna.

Som framgår av avsnitt 3.4 och tabell 3.5 i denna rapport har saneringsverksamheten i Malmö varit mycket omfattande sedan början av 1970-talet. Saneringsvågen kom tidigare till Malmö än den

gjorde till Stockholm och Göteborg. Utöver den omfattande ombyggnadsverksamheten och den aktiva saneringspolitiken har man i Malmö ett klart uttalat intresse för byggnadsdatabaser. Sedan 1973 finns det en byggnadsdatabas i funktion i denna kommun. Detta gör att Malmö är den lämpligaste försökskommunen för huvudundersökningen.

7.2 Detaljstudierna

Även när det gäller valet av försöksområdet för detaljstudierna av saneringsprocessen bör man utgå från vissa kriterier. Inom projektet Byggnadsdatabas använde man därför följande lista över krav på vilka man grundade valet på försöksområde.

1. Området skall nyligen ha sanerats dvs bebyggelsen i det skall vara ombyggd och upprustad. Dock får det finnas enstaka byggnader eller grupper av byggnader som ännu inte är ombyggda. Dessutom får det ha förekommit rivningar-nybyggnad inom området men detta måste vara undantagen och ej regeln.
2. Områdets bebyggelse skall vara heterogen vad gäller byggnadernas storlek, ålder och användning och formerna för genomförandet av saneringen.
3. Området skall vara en typisk äldre, halvcentral stadsdel med minskande folkmängd, nedläggningar av butiker, trafik- och parkeringsproblem, förslitna byggnader osv.
4. Invånarna i området bör ha ett uttalat intresse för sanering och saneringsplanering liksom för den egna miljön. Ett intresse som man kan ha visat genom att bilda byalag och stadsdelsföreningar och genom att aktivt deltaga i debatten om saneringen och om utformningen av den egna livsmiljön.

Av de olika områden i Malmö som uppfyller de här givna kriterierna valdes stadsdelen Kirseberg i östra-nordöstra delen av tätorten som försöksområde för detaljstudierna av saneringsprocessen och saneringsplaneringen.

7.3 Uppföljningsstudierna

Vid urvalet av de kommuner som skall ingå i undersökningens 3de etapp dvs i uppföljningsstudierna av den kommunala saneringsplaneringen bör man ta hänsyn till följande kriterier:

1. Det skall finnas en tillräckligt stor tätort inom kommunen med en tillräcklig stor andel äldre bebyggelse som man har rustat upp eller som man planerar att rusta upp inom den närmaste framtiden.
2. Kommunen skall bedriva vad man kan kalla för en aktiv saneringspolitik.
3. Saneringen i kommunen skall inte vara inriktad på huvudsakligen rivning-nybyggnad utan främst på ombyggnad och upprustning av bebyggelse.
4. Försökskommun bör ligga inom rimligt resavstånd från Lund.
5. Försökskommun skall inte vara direkt granne till eller ligga nära någon annan försökskommun.

År 1975 fanns det i Sverige 4 tätorter med mer än 100 000 invånare, 13 med 50 000-100 000 och 33 med 20 000-50 000, alltså totalt 50 tätorter med mer än 20 000 invånare. Redan tidigare har man inom projektet Byggnadsdatabas vänt sig till samtliga kommuner med minst en tätort större än 20 000 och frågat dem om behov och användning av byggnadsdata i deras planeringsarbete. Av svaren på denna enkät framgick det att ombyggnaderna i tätorter med mindre än 50 000-60 000 invånare var få och att man knappast kunde skilja saneringsplaneringen från annan planering. Detta gör att man kan precisera begreppet tillräckligt stor i kriterium nr 1 ovan till att den aktuella tätorten bör ha minst 50 000 invånare.

Kriterium nr 4 har tagits med som ett särskilt kriterium endast på grund av forskningsprojektets begränsade ekonomiska resurser. Det gör att sådana kommuner som Umeå, Karlstad, Sundsvall och Gävle knappast kan komma ifråga som försökskommuner. Västerås är en kommun som faller ifrån enligt kriterium 3 eftersom den äldre bebyggelsen i tätorten i stor utsträckning har rivits och ersatts med ny.

Orsaken till att kriterium 5 kom med som ett särskilt kriterium är föreställningen att det finns vad man kan kalla för rumsliga grannskapseffekter. Enligt detta antagande bör det vara liten skillnad mellan saneringsplaneringen i Malmö och den i Lund eftersom dessa båda tätorter ligger så nära varandra. Det korta avståndet mellan tätorterna bör innebära att det finns många och goda kontakter mellan planerarna i de båda tätorterna. Ett mera formaliserat samarbete förekommer dessutom inom ramen för Sydvästra Skånes kommunalförbund. Detta gör att Lund inte är någon särskilt lämplig försökskommun för uppföljningsstudierna. Det torde också vara tämligen självklart att Stockholm och Göteborg skall ingå i uppföljningsstudierna eftersom de största beståndet av äldre bebyggelse här i Sverige finns just i dessa kommuner. Kriterium nr 5 gör då att sådana kommuner som Södertälje och Uppsala inte kan komma ifråga som försökskommuner.

Kvar efter sällningen av kommunerna enligt kriterierna 1-5 blir 7 möjliga försökskommuner. Det slutliga urvalet bland dessa var slumpartat och fick som resultat att utöver Stockholm och Göteborg valdes Helsingborg, Jönköping, Linköping och Norrköping som försökskommuner för uppföljningsstudierna.

8 KOMMUNAL SANERINGSPLANERING - HUVUDUNDERSÖKNINGEN I MALMÖ

Detta kapitel innehåller främst en sammanfattning av resultaten av studierna av den kommunala saneringsplaneringen i Malmö och den roll några viktiga kommunala organ spelar i denna. Här har tonvikten huvudsakligen lagts vid de kommunala förvaltningarnas verksamhet med anknytning till saneringsplaneringen och deras behov och användning av byggnadsdata i detta sammanhang. För en mera detaljerad beskrivning av huvudundersökningen och för en utförligare redogörelse av resultatet av studierna hänvisas till rapporten Kommunal saneringsplaneringen (Nordbeck 1981).

8.1 Saneringsverksamheten i Malmö

Liksom i så många andra svenska kommuner hade man i Malmö under 1960-talet stora förväntningar på stadstillväxt och expansion av tätorterna. Detta hade bl a till följd att man lät bebyggelsen i flera centrala stadsdelar förfalla i väntan på rivning och nybyggnad. Omsvängningen i den statliga saneringspolitiken år 1974 medförde en ombyggnad i stor skala av omodern och halvmodern bebyggelse uppförd före ungefär 1940. I några stadsdelar, t ex Lugnet, med omfattande rivningar redan före 1974, med långt gånget förfall av bebyggelsen och med höga förväntningsvärden på fastigheterna visade det sig dock vara nödvändigt att riva även den återstående bebyggelsen och bygga helt nytt. Sedan slutet av 1970-talet genomför man i några stadsdelar med en inhomogen bebyggelse, bl a Kirseberg, en sanering som är en kombination av ombyggnad och nybyggnad.

Karakteristiskt för saneringsverksamheten i Malmö är att ett projekt sällan omfattar mer än 1-2 fastigheter och att de flesta saneringsprojekten har genomförts i privat regi. De små projekten har gjort att det varit svårt att upprusta gårdarna i något större omfattning. Vidare har sammanslagningar av smålägenheter blivit allt vanligare (se avsnitt 3.5 och tabell 3.5 i denna rapport). Detta beror bl a på att man i Malmö har haft svårt att hyra ut icke moderna lägenheter och då särskilt små lägenheter. Vid mitten av 1970-talet fanns det cirka 6 000 tomma lägenheter i Malmö (Nordbeck 1977). Det stora antalet tomma lägenheter har varit en av orsakerna till att man inte har haft någon större spekulation i saneringsfastigheter i denna kommun.

8.2 Organisationen av saneringsplaneringen i Malmö

Av de kommunala organ som är inblandade i arbetet med att styra, planera och administrera saneringen i Malmö är fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, gatukontoret och hälsovårdsförvaltningen de mest betydelsefulla. De är också genom sina chefer representerade i saneringsberedningen, som är en informell ledningsgrupp inrättad år 1975. Utöver de här nämnda 4 förvaltningscheferna består den av 4 politiker och en representant för hyresgästföreningen. I beredningen behandlar man alla saneringsfrågor som berör mer än en förvaltning. Eftersom saneringsberedningen är en informell grupp är inte besluten i den juridiskt bindande. Formellt sett fattas därför besluten i respektive berörd förvaltning. Saneringsberedningen underlättar på så sätt samarbetet mellan förvaltningarna och därmed även det vanligen komplicerade beslutsfattandet inom saneringsplaneringen. Den utarbetar även riktlinjer för verksamheten för områden utan aktuella planer. Som exempel kan nämnas att saneringsberedningen ger fastighetskontoret direktiv för arbetet med bostadssaneringsprogrammet. Den anger vilka delar av tätorten som är aktuella för sanering.

8.3 Malmö fastighetskontor; verksamhet och byggnadsdatabas

En av de viktigaste förvaltningarna involverade i saneringen och

planeringen av denna är fastighetskontoret som lyder under fastighetsnämnden. Denna förvaltning är uppdelad i ett antal avdelningar som förvaltningsavdelningen, husbyggnadsavdelningen, bostads- och industriavdelningen och exploateringsavdelningen. Den sistnämnda svarar bl a för fastighetsköp, förköp, värderingar, inventeringar av byggnader och upprättande av bostadssaneringsprogram. En ur projektet Byggnadsdatabas synpunkt sett intressant uppgift för fastighetskontoret i Malmö och för dess exploateringsavdelning är upprättande, underhåll och drift av ett sanerings- och byggnadsregister. Detta är en datoriserad databas som har funnits i sin nuvarande form sedan 1973. Den bygger på återkommande inventeringar av främst byggnader i centrala Malmö, dvs de ur saneringssynpunkt sett mest intressanta byggnaderna. Totalt innehåller byggnadsdatabasen uppgifter om cirka 70 000 lägenheter. En del av dessa data har excerperats ur andra register t ex fastighetsregistret. Den viktigaste metoden att samla in data har dock varit besiktningar av byggnaderna på plats. Följande data ingår i databasen:

församling	sockel, skick
fastighet	yttervägg, skick
byggnad nr	ytskikt: fasad, material, skick
vind, inredd el ej	tak, material, skick
antal våningar	fönster, skick
källare, inredd el ej	dörrar, skick
sanitär standard	plåtarbeten, skick
ventilation, typ	balkong, förekomst, skick
sopnedkast	pannrum, förekomst, skick
trapphus, material, skick	tvättstuga, förekomst, skick
bjälklag, material, skick	rivningsbeslut, datum
innervägg, skick	rivning, datum
grund, typ, skick	byggnadstyp, gata, gård
takstol, skick	användning, bostäder, lokaler
ytskikt: tak, skick	byggnadsår
väggar, skick	ombyggnadsår
golv, skick	ombyggnadsgrupp
detaljer: dörrar, skick	hälsovårdsnämndens bedömning
inredning, skick	bashyra
elinstallationer, typ	va-tillägg
hiss, typ, skick	lägenhetsyta
gård, allmänna intryck	antal lgh med olika storlek
gårdsbeläggning, skick	antal lgh med olika standardklass
avlopp, typ	

Vid besiktning av en byggnad gör man en bedömning av varje byggnadsdel och ger den ett värde 1-5. Detta värde är i realiteten

en belastningsgrad där 1 motsvarar ingen belastning dvs i princip nybyggnadsstandard och 5 mycket svår belastning. För varje byggnadsdel finns noggranna anvisningar för hur man skall sätta dessa belastningsgrader med angivande av det skick som respektive värde motsvarar. Uppgifterna förs in i särskilda besiktningsprotokoll som sedan används som stansunderlag. Besiktningarna görs relativt ofta. Enligt uppgift har man besiktigt bebyggelsen i Kirseberg en 5-6 gånger sedan början av 1970-talet. Efter varje ny besiktning sker det en uppdatering och ajourföring av uppgifterna i byggnadsdatabasen.

Det kan vara lämpligt att i detta sammanhang något peka på byggnadsregistrets begränsningar. Alla uppgifter i sammanställningen ovan ingår i praktiken inte i registret. De som saknas är bl a uppgifter om hyror och lägenhetsytor som det var meningen att hyresgästföreningen skulle samla in, något som inte har fungerat. Uppgifterna om det inre skicket är relativt osäkra eftersom de samlas in genom iakttagelser utifrån. Detta har enligt fastighetskontorets tjänstemän mindre betydelse eftersom det inre skicket i en byggnad påverkar ombyggnadskostnaderna endast i ringa grad. En annan viktig begränsning är att endast de byggnader som är aktuella för ombyggnad kommer med i registret. Man har spärregler som innebär att byggnader med nybyggnadsstandard, byggnader som är under ombyggnad och byggnader som bedöms som "entydigt negativa" inte besiktigas och registreras. Det saknas i registret också uppgifter som gör det möjligt att uppskatta energikonsumtionen eller graden av handikapptillgänglighet i bebyggelsen. Uppgifter om ytor finns inte heller med i byggnadsregistret eftersom det var meningen att de skulle hämtas ur det lokalregister som stadsbyggnadskontoret har upprättat. En sådan samkörning av de båda registren har emellertid inte ägt rum främst beroende på att registren inte använder samma identifikationsbegrepp.

Flera användare av byggnadsdatabasen anser att noggrannheten i data inte behöver vara så särskilt hög. Enligt deras uppfattning är det för saneringsplaneringen i de flesta fall fullt tillräckligt med relativt grovt skattade värden av den typ som finns i Malmö byggnadsdatabas. Man ser nämligen en byggnadsdatabas främst som ett medel med vars hjälp man kan upptäcka brister i bebyggelsen.

När man väl ringat in ett delbestånd krävs för det mesta mer ingående undersökningar för att komma vidare. Genom byggnadsregistret har man emellertid tillgång till uppgifter om byggnadernas konstruktion, material, skick, sanitära standard och lägenhetsammansättning. Men detta är inte tillräckligt för att bestämma lämplig saneringsåtgärd. Med hjälp av de data som finns tillgängliga på de förvaltningar som deltar i saneringsberedningens arbetsgrupp kompletteras bilden av saneringsområdet. Arbetsgruppen gör också okulärbesiktningar på platsen, något som är nödvändigt för att få en bättre helhetsbild av saneringsområdet och för att man inte skall missa förändringar i bebyggelsen som ännu inte ajourförts i registret.

8.4 Stadsbyggnadskontoret

Överordnad nämnd till stadsbyggnadskontoret är byggnadsnämnden. Liksom fastighetskontoret är det uppdelat på ett antal avdelningar. Ur forskningsprojektets synpunkt är de mest intressanta stadsarkitektavdelningen med byggnadslovsbyrån, byggnadsinspektionsavdelningen och planavdelningen med utredningsbyrån, översiktsplanebyrån, detaljplanebyrån, trafikplaneringsbyrån och utvecklingsenheten. Alla dessa avdelningar och byråer är involverade i saneringsplaneringen.

Granskningen av ansökningar om byggnadslov för ombyggnad innebär en kontroll av att denna inte strider mot gällande byggnorm och planer. Byggnadslovsbyrån är ansvarig för denna granskning men också för att eventuella dispenser inte strider mot kommunens intentioner för det aktuella området. Själva granskningen av byggnadslovsansökningarna är också datamässigt betydelsefull eftersom den höjer kvaliteten på det arkiverade materialet.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning är ansvarig för planarbetet i kommunen. De planer som är viktigast i saneringssammanhang är zonplan, områdesplan och stadsplan. Zonplan är en enklare form av generalplan och omfattar ett delområde, en zon, av tätorten. Dess främsta uppgift torde vara att fungera som en intern samordning av saneringsplaneringen inom kommunen. Jämfört med zon-

planen anger områdesplanen, i Malmö kallad dispositionsplanen, markanvändningen mera detaljerat. Trafikfördelningen redovisas också på dispositionsplanen. Ofta anger planen även vilka delar av bebyggelsen som man bör bevara och vilka som man bör riva och ersätta med nybyggnad. Stadsplanen är normalt den enda av planerna som är juridiskt bindande. Genom denna plan sker den slutliga anpassningen av byggnadsregleringen till områdets förutsättningar i och med att man anger bebyggelsens storlek, form, läge och användning. Man bör i detta sammanhang observera att planarbete ofta avviker från det allmänna mönstret zonplan-områdesplan-stadsplan. I Malmö har man exempelvis upprättat områdesplaner även för stadsdelar som inte har någon zonplan. I stället för att utarbeta nya stadsplaner har man klarat av stora delar av ombyggnadsverksamheten genom att ge dispens från äldre men ännu gällande stadsplan. Stadsbyggnadskontorets resurser har därigenom kunnat satsas på sådana områden som stadskärnan, rivning-ombyggnadsområden och bebyggelsemässigt inhomogena områden med inslag av nybyggnad.

8.5 Hälsovårdsförvaltningen

Hälsovårdsförvaltningen är hälsovårdsnämndens verkställande organ. För Malmö gäller att den liksom de övriga förvaltningarna är uppdelad i olika avdelningar av vilka den bostadshygieniska är den viktigaste i samband med saneringsplaneringen. De hygieniska förhållandena i det äldre bostadsbeståndet kontrolleras genom fortlöpande besiktningar av lägenheter och byggnader. Hälsovårdsförvaltningens mål är att inventera den äldre bebyggelsen med cirka 5 års intervall. Särskilt nedslitna byggnader försöker man dock besiktiga vart eller vartannat år. Insamling och redovisning av data sker med hjälp av särskilda blanketter, besiktningens protokoll, som arkiveras i manuellt skötta arkiv.

Vid besiktningen av byggnaderna använder man följande 6-gradiga bedömningsskala med 0 som lägsta och 5 som högsta belastningsgrad:

0-1 ingen eller ringa anmärkning, nybyggnadsstandard

- 2-3 ringa anmärkning, mindre skada, eventuell nersmutsning av den art att hälsovårdsförvaltningen för närvarande ej kan ingripa
- 4-5 allvarlig anmärkning som leder till ingripanden från hälsovårdsförvaltningens sida

Data registreras på nivåerna fastighet, byggnad och lägenhet. För fastigheten anges adress, ägare, verksamhetslokaler, ingående byggnader, antal lägenheter mm. För byggnaden anges tillstånd hos stomme, ytskikt och detaljer samt funktion, modernitet och skötsel för den allmänna utrustningen. För lägenheten anges ytskikten och snickeriernas kondition och funktion hos den bostadstekniska utrustningen.

Hälsovårdsförvaltningen sammanställer en rapport över bostadsundersökningarna i vilken man bl a redovisar resultatet av lägenhets- och fastighetsbedömningarna på kartor för varje statistikområde. På liknande sätt anges även fastigheternas bostadstekniska standard och huvudsakliga verksamhet, uppgifter som också hämtas från besiktningarna. Den bostadstekniska standarden anges i tre kvalitetsgrupper. Verksamheterna indelas i bostäder, affär, kontor, verkstad, verksamhet med biluppställning och obebyggda tomter.

Förutom att resultatet av besiktningarna ställs samman i en rapport lagras de insamlade uppgifterna i manuella register eller aktsamlingar där identifikationsbegreppet är gatuadressen. Detta gör att uppgifterna i hälsovårdsförvaltningens register blir svårtillgängliga och att samkörningar med andra myndigheters register försvåras. Det vanligaste identifikationsbegreppet i dessa är nämligen fastighetsbeteckningarna. Hälsovårdsförvaltningens register är därför inte så särskilt användbart inom planeringen trots att det innehåller värdefulla uppgifter om bebyggelsen. Användningen av det begränsas främst till att bilda underlag för hälsovårdsnämndens egna ingripanden. Någon form av integration eller samordning med fastighetskontorets byggnadsregister skulle väsentligt öka användbarheten och utvidga användningsområdena för hälsovårdsförvaltningens register.

9 BEBYGGELSEN I KIRSEBERG HISTORIK OCH PLANER

9.1 Uppläggning av detaljundersökningen

Studierna av saneringsplaneringen i Malmö mera i detalj är upplagda så att man väljer ut ett antal nyligen ombyggda fastigheter i Kirseberg och försöker kartlägga hur olika intressenter varit engagerade i planeringen av dessa ombyggnader. På så sätt kan man få en god inblick i hur saneringsplaneringen fungerar på gräsrotsnivå samtidigt som man får reda på vilka intressenter som är engagerade i den och vilket behov och vilken användning av byggnadsdata som finns på denna lägsta planeringsnivå.

Detaljstudierna består egentligen av flera olika delar som i och för sig är invävda i varandra. Utöver uppföljningen av saneringsprocessen genom studierna av enskilda saneringsfall består undersökningen av en vidaruppföljning av de kommunala organens verksamhet inom saneringsplaneringen. Att studierna består av flera delar avspeglar sig direkt i texten i denna rapport. Avsnitten 9.2-9.4 innehåller en summarisk och mycket kortfattad sammanställning över Kirsebergs historiska utveckling. Texten fortsätter sedan med en redogörelse för arbetet med planeringen av Kirseberg med särskild hänsyn tagen till behov och användning av byggnadsdata inom denna planering. Kapitel 9 avslutas med en beskrivning av samrådsförfarandet för Kirsebergs dispositionsplan. Avsnitten 10.1-10.6 innehåller en kort redogörelse för 5 saneringsfall i Kirseberg vilka ingår i detaljundersökningen av den kommunala saneringsplaneringen. Kapitel 11 är en sammanställning av användning och behov av byggnadsdata inom saneringsplaneringen med utgångspunkt från de undersökta saneringsfallen.

Tyngdpunkten i redogörelserna över resultatet av detaljstudierna ligger hela tiden på behov och användning av byggnadsdata inom saneringsprocessen. Själva saneringen och saneringsplaneringen behandlas däremot mera översiktligt. En fullständig redovisning av resultatet av studierna av saneringen av Kirseberg finns i rapporten Kommunal saneringsplanering (Nordbeck 1981).

9.2 Kirseberg fram till mitten av 1800-talet

Kirseberg nämns redan på 1500-talet som en uppodlad höjd utanför Malmö. Ännu i början av 1800-talet var Kirseberg en jordbruksby med ett 15-tal smågårdar. Vid denna tid anlade man en kyrkogård, Tjuvakyrkogården, inom området. Malmös första holländska väderkvarn byggdes i Kirseberg, också det i början av 1800-talet.

Vid mitten av 1800-talet började Malmös folkmängd att öka relativt sett kraftigt. Orsakerna till denna expansion var förutom den allmänna befolkningsutvecklingen i Sverige, bl a en begynnande industrialisering, förbättrade kommunikationer och en vidgad handel. Liksom i de flesta andra städer i Sverige, växte det i Malmö upp en arbetarstam som behövde bl a bostäder. Ägoförhållanden gjorde att det var svårt för att inte säga omöjligt för en arbetare att skaffa sig en fastighet innanför stadsgränsen. Arbetarna fick därför bosätta sig i sådana områden som Kirseberg som låg strax utanför den dåvarande stadsgränsen. På så sätt blev Kirseberg Malmös första egentliga arbetarförstad med en bebyggelse som bestod av enkla envåningslängor. När det gäller stadsplanen fanns det visserligen regelbundet avstyckade tomter men för övrigt var den av typ "scatter" dvs bebyggelsen låg oregelbundet utspridd mer eller mindre i anslutning till tillfartsvägar och gator.

9.3 Kirseberg från mitten av 1800-talet till mitten av 1900-talet

Den ursprungliga arbetarbebyggelsen i Kirseberg har sedan kompletterats i flera omgångar. Som exempel på en sådan komplettering kan man nämna några hyreshus i 2-4 våningar byggda kring sekel-

skiftet. På 20-talet uppförde staden bostadsområdena Östergård och Österhus samtidigt som man byggde egnahemsområdet Rostorp. På 1940- och 1950-talen uppförde man flerbostadshus på ännu icke bebyggda tomter i området. Undantag var ett par kvarter som man bebyggde med industrier. Som syns är bebyggelsen i Kirseberg synnerligen inhomogen och av högst skiftande ålder. År 1941 antog man ännu gällande stadsplan för Kirseberg. Den var starkt inriktad på en rivning av den existerande bebyggelsen och uppförande av helt nya byggnader på rivningstomterna.

9.4 Kirseberg under 1960-talet

Intentionerna i 1941 års stadsplan om rivning av den äldre bebyggelsen i Kirseberg och nybyggnad förverkligades aldrig. Liksom för så många andra liknande områden fick den äldre bebyggelsen i Kirseberg förfalla under 1960-talet i väntan på rivning-nybyggnad. De flesta fastighetsägare och andra intressenter räknade med att de äldre byggnaderna snabbt skulle ersättas med nya. Detta blev emellertid endast fallet för ett mindre område kring torget där man i några nya byggnader inhytte livsmedelsbutik och post men även kontor och bostäder.

9.5 Kirseberg under 1970- och 80-talen

Under början av 1970-talet skedde det en omsvängning av inställningen till ombyggnad och upprustning av äldre bebyggelse här i Sverige. Rivning-nybyggnad blev inte längre något alternativ utom i vissa speciella fall t ex hårt nedsliten och förfallen bebyggelse. Redan under slutet av 60-talet hade flera kommunala organ i Malmö försökt skaffa sig en överblick över sanerings- och bevarandeproblemen i kommunen. Fastighetskontoret började arbeta med att kartlägga bostadsbeståndets tillstånd. Byggnadsinventeringskommittén klassificerade bebyggelsen och delade in den i bevaringsområden och övrig bebyggelse. Man föreslog att de äldre delarna av Kirseberg skulle utgöra ett sådant bevaringsområde, ett förslag som kommunfullmäktige antog år 1972.

Med början under sista delen av 1960-talet köpte flera enskilda personer gamla arbetarbostäder i Kirseberg. Orsaken till dessa köp var främst en önskan att bevara den gamla boendemiljön. Avsikten var alltså att använda dess byggnader som egna bostäder. Man byggde därför om dem, ofta i strid mot stadsplanen från 1941. Jämsides med detta utifrån kommande intresse började även invånarna i Kirseberg intressera sig för ombyggnad och upprustning av den äldre bebyggelsen i stadsdelen. Det stora bostadssociala forskningsprojektet Östergård som startade år 1969 (Andersson m fl 1975) medförde att intresset för den egna byggda miljön ökade bland de boende även i övriga delar av Kirseberg. Detta intresse medförde bl a att man år 1970 bildade ett byalag vars flesta medlemmar var bosatta i den äldre bebyggelsen.

9.6 Dispositionsplanen för Kirseberg

Under 1970-talet fortsatte kommunen sitt arbete med att planera saneringen av Kirseberg. År 1973 beslutade man upprätta en dispositionsplan (områdesplan) för denna stadsdel. Efter 2 år hade man tagit fram ett utkast till en sådan plan som man sände på remiss och till samråd med olika intressenter som berörda statliga och kommunala myndigheter, fastighetsägare, näringsidkare, politiska lokalföreningar, hyresgästförening och de boende i stadsdelen. Efter bearbetning av planen med hänsyn tagen till remissvaren och samråden blev det slutliga förslaget till dispositionsplan färdigt i juni år 1977. Kommunfullmäktige antog detta förslag senare samma år.

I dispositionsplanen för Kirseberg (1977) framhåller man att den långa utbyggnadstiden har gett en varierad bebyggelse med historisk förankring. Bebyggelsen har måttlig skala och är ofta av god arkitektonisk kvalitet. Dess äldre delar är ofta kulturhistoriskt och antikvariskt intressanta liksom planstrukturen. Vegetationen och nivåskillnaderna bidrar till områdets särprägel. Det spridda utbudet av olika närservice är en tillgång. Å andra sidan karakteriseras bebyggelsen av otidsenliga bostäder, försummat underhåll och störande verksamheter. De många smålägenheterna har lett till en sned befolknings- och hushållsfördelning

och till en utglesning av befolkningen. Utemiljön är barnvänlig. Lokaltrafikanter som gång- och cykeltrafikanter får trängas med genomfartstrafiken som dessutom är störande genom avgasutsläpp och alstrande av buller.

9.7 Kunskapsunderlag i arbetet med dispositionsplanen

Planeringen är en komplicerad process allt annat än lätt att rekonstruera. Införskaffandet av kunskaper om det område som ska planeras sker succesivt och på ett flertal olika sätt, både formaliserade och informella. En sammanställning av de data som redovisas i plandokumentet och av de utredningar som gjorts ger därför en ofullständig bild av kunskapsinhämtandet. Det som redovisas är främst kvantifierbar information om verkligheten medan mer subtila men för planeringen inte oviktiga förhållanden delvis saknas i redovisningar och beskrivningar. Exempel på detta är områdets lokalkultur, byggföretagens intentioner och tendenser på den lokala fastighetsmarknaden. Kunskaper om sådana förhållanden spelar en viktig roll i planarbetet men att mer än skissmässigt visa hur sådana uppgifter hanteras torde vara omöjligt. Betydligt mer lättillgängliga är de uppgifter som inskaffas genom formaliserade rutiner. Dispositionsplanearbetet för Kirseberg har inneburit omfattande inventeringar. Ett mångfald data från ett flertal källor har samlats in och ställts samman. Eftersom planeringsarbetet har pågått under så lång tid har det varit nödvändigt att uppdatera vissa uppgifter eller samla in dem på nytt.

De data och den information som bildar underlag för plandokument och utredningar kan man dela in i olika grupper med avseende på sättet att samla in dem. En sådan grupp utgör utdrag ur och sammanställning av offentlig statistik eller motsvarande material. Till denna grupp hör t ex de uppgifter om befolkning, hushåll och bostäder, näringsliv, sysselsättning och service som stadsbyggnadskontorets utredningsavdelning ställt samman ur sådana källor som folk- och bostadsräkningarna, folkbokföringens personband och länsstyrelsens fastighetsband. Data har också hämtats ur statistik från drätselkontorets statistikavdelning liksom från trafikbyråns sammanställning av uppgifter om trafik- och parke-

ringsförhållanden. Till denna grupp av data kan också räknas de utredningar om bebyggelsens bostadshygieniska förhållanden som hälsovårdsförvaltningen gjort liksom de data om byggnadernas skick och standard som fastighetskontoret har samlat in och lagrat i sin byggnadsdata.

En andra grupp av data är de som man tar fram i samband med speciella utredningar och inventeringar. Till denna grupp hör de av särskilda utredare gjorda inventeringar av stadsbild, vegetation och lek- och rekreationsmöjligheter i Kirseberg. För Kirseberg finns det också en bostadssociologisk och en kulturgeografisk undersökning.

En tredje grupp av data använda inom saneringsplaneringen är den allmänna kunskap om området som finns hos planerarna. Till denna grupp räknas sådana data som allmänt beskriver bebyggelsemiljön i området i termer som arkitektur, skala, variation, terränganpassning osv. Det är ofta uppgifter av detta slag som kan vara svåra eller meningslösa att strukturera och kvantifiera. Det framgick ur intervjuer med planerare att denna slags kunskap spelar en viktig roll för uppbyggnadet av en hanterbar helhetsuppfattning om det aktuella området.

En fjärde grupp data omfattar för det aktuella fallet speciellt insamlade data. Dessa data samlas in av planförfattarna succesivt när uppgifterna i fråga behövs. Det är omöjligt att i förväg helt täcka in de data som behövs i planarbetet. Man kan därför inte komma ifrån vissa specialinsamlingar av data. Till denna grupp av data kan man också räkna uppgifter som beskriver olika förändringar som kan inträffa under arbetets gång t ex byggnader som rivs eller företag som lägger ner driften. Det kan också röra sig om detaljerade uppgifter om för genomförandet av planarbetet strategiskt viktiga avsnitt.

Den femte gruppen data använda inom planeringen av sanering är de uppgifter som kommer fram i samband med remittering av dispositionsplanen och i samband med samrådsförfarandet. Samrådet om dispositionsplanen för Kirseberg kommer att behandlas mera ingående i nästa kapitel i denna rapport.

Registreringsnivå

Datas registreringsnivå eller grad av detaljering varierar. Grovt sett har man använt befolknings- och bostadsdata på statistikområdes- och kvartersnivå, data om verksamheter och mark och lokal-användning på nivåerna fastighet och byggnad, uppgifter om bebyggelsen på byggnadsnivå och uppgifter av miljömässigt och symboliskt/estetiskt slag något ospecificerat på byggnads- och kvartersnivå.

Kommentarer

Man kan konstatera att det råder en viss brist på överensstämmelse mellan de intentioner som uttrycks i planen och det kunskapsstoff som redovisas. Som huvudmålsättning för planen anges:

"Området skall förnyas och anpassas till de krav man idag ställer på bostadskvaliteter, social miljö, störningsfrihet och trafik-säkerhet med bibehållande av dess egenart och kvaliteter."

Tar man vid läsandet av inledande problemformuleringar och målsättningar författarna på orden framstår redovisade data som otillräckliga både för beskrivning av problemen och som utgångspunkt för bedömningar om realismen i förverkligandet av målen. Denna kanske något hårdragna motsägelse kan användas för att belysa karaktären av de data som samlas in under planarbetets gång.

De data som dominerar bilden är de som kvantitativt beskriver befolkningen, bostäderna, sysselsättningen och näringslivet. Det är data som man relativt enkelt samlar in och hanterar. För dessa uppgifter har också utvecklats fasta arbetsrutiner som ibland medför att insamlingen sker av data som senare visar sig vara onödiga i det aktuella fallet.

Data som kvalitativt redovisar förhållanden och processer är svåra eller omöjliga att hantera med gängse metoder. Att t ex beskriva egenskaper i den sociala miljön eller tendenser i den ekonomiska utvecklingen i området kräver arbetsmetoder som inte är vanliga inom den fysiska planeringen. Redan något så förhållandevis enkelt som bedömningar av byggnaders skick vållar problem och stadsbyggnadskontorets planerare uttrycker en viss skep-

tis till de uppgifter som finns tillgängliga. Svårigheten att samla in och bearbeta sociala data belyses också av att man i ett tidigt skede av arbetet med dispositionsplanen för Kirseberg lade upp ett program för inventeringar som man endast delvis följde. Bland annat uteslöt man undersökningar av mer ingående slag om invånarnas relationer till sin livsmiljö. Eftersom bedömningar av mera komplicerat och kvalitativt slag ändå måste göras blir planförfattarna hänvisade till att använda ett delvis intuitivt, osystematiskt och ospecificerat kunskapsunderlag som dessutom inte redovisas i de plandokument som går till samråd och som bildar underlag för beslut.

En svårighet vid all planering av byggd miljö, så också vid planeringen av Kirseberg, är att bedöma genomförbarheten av de föreslagna åtgärderna. Det saknas ett systematiskt sätt att integrera ekonomiska bedömningar i planarbetet. Att rivningar godkänts i områden som i planen betecknats som bevaringsområden kan ses som teckan på att man saknar underlag för att göra realistiska bedömningar och att i tid upptäcka när ingripanden från kommunalt håll för att genomdriva planens intentioner är nödvändiga. Möjligheter att rutinemässigt göra kostnadskalkyler och en mer systematisk hantering av data om mark- och byggnadsvärden, köpesummor, aktuell förräntning av fastigheter osv skulle kanske kunna bidra till en mer realistisk och förutseende planering.

En annan svårighet i planeringen av Kirseberg gäller den halvgamla bebyggelsen. För denna finns ännu inga erfarenheter av sanering i någon form och man har således inga praktiska erfarenheter att relatera insamlade data till. Trots att man känner till skick, standard, lägenhetsfördelning osv kan man inte bedöma möjligheterna till en marknadsmässigt utförd sanering. Man saknar för denna bebyggelse liksom för övrigt för all bebyggelse tillräckligt noggranna och ingående uppgifter om planlösningstekniska förhållanden för att kunna bedöma hur man kan använda den i framtiden, om man kan slå tillsammans lägenheter i den, om det är möjligt att göra den handikappanpassad osv. Det verkar som om valet här står mellan att göra mera skissartade provprojekteringar eller att samla in och eventuellt lagra i en byggnadsdatabas betydligt mer noggranna planlösningsdata än de som används inom planeringen av Kirsebergs sanering.

9.8 Samråd om dispositionsplanen för Kirseberg

Samråd om dispositionsplanen för Kirseberg har skett på flera sätt. Planförslagen har på vanligt sätt gått på remiss till berörda kommunala och statliga instanser och till de viktigaste markägarna i området. Med dessa har också i ett tidigt skede hållits förhandssamråd. I ett utvidgat remissförfarande i samband med utställning av planförslagen i Kirsebergs bibliotek har organisationer och enskilda kommit med yttranden. Biblioteket och den socialdemokratiska stadsdelsföreningen har även ordnat studiecirkel där området och planförslagen diskuterats.

Viljan att lämna synpunkter på planförslagen har varierat mellan olika intressentgrupper. I stort sett alla kommunala och statliga remissinstanser har yttrat sig över planen. Från allmänheten har det kommit in en mängd skrivelser och synpunkter, i första hand från organisationer som representerar delar av områdets befolkning men också från enskilda kirsebergsbor. Näringslivet representeras endast i ett fåtal remissyttranden.

Värderingen av områdets egenskaper skiljer sig mellan de olika intressentgrupperna. Det är inte bara så att åsikterna om olika egenskaper går isär utan det finns skillnader redan när det gäller vilka egenskaper man urskiljer och framhäver.

En jämförelse mellan de olika saneringsintressenternas värdering av miljön ger följande sammanfattande aspekter:

Hos lokalbefolkningen förekommer en lokalt präglad helhetlig bedömning av den byggda miljön där man inte skiljer på människor och byggnader utan värderar högst positiva fysiskt-sociala inslag i miljön och byggnaders positiva symbolvärde.

De som själva äger sina hus tycks göra bedömningar som i högre grad hänför sig till bebyggelsens fysiskt-estetiska egenskaper...

De kulturvårdande myndigheterna (museinämnden) använder sig av en icke lokal måttstock där i regel de äldsta och märkligaste byggnaderna värderas högst.

Övriga kommunala myndigheter gör en värdering av miljön där bebyggelsen jämförs med "dagens krav", dvs i stort sett gällande normer, på en god bostadsmiljö när det gäller lägenhetsstorlek, bostadsstandard och hygien.

Några kommunala instanser värderar något opreciserat områdets miljöegenskaper, i ett fall utsträckt till att gälla bebyggelsens sociala egenskaper.

Hos näringslivet finner man ingen enhetlig bedömning förutom lönsamhetskriterier som kan ge olika utslag beroende på företagets storlek och egenskaper i övrigt.

Även när det gäller befolkningen och dess egenskaper gör olika intressenter skilda bedömningar.

Invånarna i området reagerar i första hand på sociala missförhållanden, t ex en hög andel missbrukare. I de fall man vill ha fler barnfamiljer är det för att man hoppas på att det inverkar positivt på den sociala miljön. Först i andra hand kommer kvantitativa resonemang in t ex att ett ökat boende möjliggör att servicen inte försvinner.

De kommunala instanserna vill allmänt ha en befolkning som effektivt kan utnyttja existerande anläggningar. I andra hand kommer resonemang om att undvika bostadssegregation som kan leda till sociala problem.

Företrädare för näringslivet som är beroende av det lokala området gör en kvantitativ värdering av kundunderlagets storlek.

När det gäller de olika intressentgruppernas sätt att värdera markanvändningen och dess konsekvenser kan man göra följande konstaterande:

Invånarna i området värderar främst markanvändningen med utgångspunkt från dennas konsekvenser för omgivningen i form av direkta och från trafiken kommande emissioner. Markanvändningen värderas även efter hur den påverkar deras möjligheter att använda den

omgivande miljön och efter vilken positiv eller negativ social prägel den är behäftad med. Hos de som bor i egna hus märks i vissa fall även en reaktion mot kommunala anläggningar, platser, gångvägar osv som kommer i konflikt med det privata ägandet och bruket.

De kommunala myndigheterna värderar markanvändningen på skilda sätt i enlighet med sina respektive ansvarsområden. Användningens påverkan på omgivningen i form av emissioner och trafikalsstring ställs i relation till behovet av mark för olika ändamål i området, efterfrågan på mark i kommunen och de aktuella verksamheternas betydelse för kommunens ekonomi.

Näringslivet önskar givetvis med utgångspunkt från respektive branschriktning största möjliga räntabilitet i markanvändningen dvs få restriktioner och god försörjning genom gatu- och ledningsnät.

När det gäller användning och behov av byggnadsdata och data om bebyggelsen och den byggda miljön kan man konstatera att varje enskild grupp av intressenter har sin egen värderingsskala för bedömningen av miljöns egenskaper. Dessa skalor är relaterade till de aspekter ur vilka intressenterna betraktar den byggda miljön. Olikheterna har att göra med dels skilda intressen i saneringsprocessen och dels att saneringsområdet på olika sätt ingår i intressenternas verksamhet eller bruk av den byggda miljön. En värderingsskala kan därför inte utan vidare ersätta en annan. Den bofasta befolkningens erfarenheter och intressen i saneringsprocessen skiljer sig exempelvis från de planerande myndigheternas och de kan inte ersätta dessa vid en värdering av miljön. De här givna exemplen visar på svagheter i den gängse värderingen av miljön. Svagheter som man dock skulle kunna avhjälpa genom kompletterande värderingar enligt alternativa värderingsskalor. Sådana kompletterande värderingar förutsätter emellertid tillgång till delvis andra data och andra rutiner att bearbeta och analysera dessa än de som man använde i fallet Kirseberg.

10 KOMMUNAL SANERINGSPLANERING - DETALJSTUDIERN AV KIRSEBERG

10.1 Studerade saneringsärenden

De ärenden som ingår i detaljstudierna av saneringsprocessen är sådana där beslut fattades i nämnd och inte på delegation av någon tjänsteman. Sådana ärenden innehåller nämligen en fylligare redovisning av beslutsunderlaget än de rutinärenden där besluten är delegerade. Totalt följde man inom projektet upp 5 saneringsfall. Resultatet av dessa uppföljningsstudier kommer att redovisas mycket schematiskt och översiktligt i det följande. En betydligt fylligare redovisning av dessa resultat finns i rapporten Kommunal saneringsplanering (Nordbeck 1981).

10.2 Kogret 4-7

Det första studerade saneringsärendet rör en grupp fastigheter, Kogret 4-7, där valet för fastighetsägare och kommun stått mellan rivning och ombyggnad. Redan år 1972 hade man byggt om Kogret 7. År 1974 beviljades dåvarande ägaren rivningslov för Kogret 4, 5 och 6. Av någon anledning ändrade han sig och sökte och fick samma år byggnadslov för ombyggnad och statliga lån för nummer 5. Detta ärende är rent historiskt mycket intressant när det gäller användningen av byggnadsdata inom saneringsplaneringen. Samtidigt som man på fastighetskontoret höll på med att bygga upp byggnadsregistret experimenterade man nämligen med olika matematiska modeller för översiktliga beräkningar av kostnaderna vid ombyggnad. Indata i dessa modeller skulle vara data ur det ovan nämnda byggnadsregistret.

För Kogret 5 gjorde man en sådan kostnadsberäkning med hjälp av en av dessa modeller och fick fram en ombyggnadskostnad som var nära dubbelt så stor som den fastighetsägaren hade angivit i sin ansökan om lån. Man hade dock vid denna tidpunkt för små erfarenheter av utfallet av modellen och av beräkningarna enligt denna varför man tyvärr inte vågade lita på resultatet. Det visade sig nämligen senare att modellens kostnader var mycket mera realistiska än fastighetsägarens. År 1976 gick ägaren av fastigheterna Kogret 4-7 i konkurs just beroende på att han hade misslyckats med att genomföra ombyggnaden av Kogret 5 till den av honom angivna kostnaden. Vid den exekutiva auktionen köpte ett fastighetsföretag Kogret 6 med avsikt att renovera den. En ombyggnad som var klar 1978. Kommunen köpte Kogret 4, 5 och 7. Man gjorde i detta läge den bedömningen att det skulle vara möjligt att genomföra påbörjade eller planerade ombyggnadsarbeten. Det visade sig emellertid inte vara möjligt för kommunen att bygga om nr 4 och 5 eftersom summan av ingångsvärde och ombyggnadskostnad inte låg inom belåningsramen. Även det tidigare renoverade Kogret 7 visade sig ha såväl tekniska som funktionella brister. Under 1977 genomförde en arbetsgrupp på fastighetskontoret en undersökning av de av kommunen ägda byggnaderna i Kirseberg. När det gällde Kogret 7 ansåg man att ombyggnaden från år 1972 borde kompletteras. Byggnaderna på Kogret 4 och 5 var i så dåligt skick att de snarast borde rivas. Efter sammanläggning av fastigheterna Kogret 4, 5 och 7 till en ny fastighet, Kogret 10, revs byggnaderna på f d nr 4 år 1977. När man följande år började förbereda rivning av f d nr 5 visade det sig att man inte kunde riva denna byggnad förrän man hade förstärkt brandgaveln till Kogret 6.

Det är några förhållande som förtjänas att kommenteras i Kogret-fallet. När det gäller Kogret 5 verkar det ha funnits möjligheter för kommunen att ingripa redan när ansökan om statliga lån lämnades in. Hade man vid detta tillfälle haft större förtroende för fastighetskontorets matematiska modell för beräkning av ombyggnadskostnader hade förmedlingsorganet kunna ifrågasätta de av ägaren angivna byggnadskostnaderna och avstyrkt låneansökan. Vid köpet av Kogret 4, 5 och 7 gjorde man på fastighetskontoret den som det senare visade sig felaktiga bedömningen att ombygg-

nad var ekonomiskt möjlig. En bättre byggnadsregistrering hade i detta fall eventuellt kunnat avslöja de stomskador som byggnaden var behäftad med. Men huvudproblemet var den höga ingångskostnaden.

Fallet Kogret 4-7 pekar också på de begränsningar som kan finnas hos de uppgifter som hämtas från hälsovårdsförvaltningens och fastighetskontorets register. Ett av de hus vars skick av fastighetskontoret bedömts som "negativt" (näst högsta belastningsgrad) har byggts om med lyckat resultat (Kogret 6). Ett av de hus som hälsovårdsförvaltningen givit en positiv bedömning (ringa anmärkning) har det blivit nödvändigt att riva. Exempler visar att det finns förhållanden utöver de registrerade som påverkar det ekonomiska utfallet av en ombyggnad. De här givna exemplen är dock för få och för ofullständiga för att det skall vara möjligt att avgöra om inventeringarna och de insamlade data är tillräckligt ingående för att de skall kunna ligga till grund för bedömningar av byggnadsbeståndet. Incidenten med brandgaveln exemplifierar en typ av dolda "belastningar" som är svåra att upptäcka men som påverkar ombyggnadens ekonomi i allra högsta grad.

10.3 Kroken 4

Det andra saneringsfallet som ingår i detaljstudierna är fastigheten Kroken 4. På denna fastighet finns det ett flerbostadshus från 30-talets början. Lägenheterna var uteslutande ettor. Standardnivån var halvmodern. I hälsovårdsförvaltningens bostadsundersökning år 1975 fick huset bedömningen "ringa anmärkning". Följande år vände sig ägaren till kommunen sedan huset snabbt blivit nedslitet på grund av problem med hyresgäster. Driftskostnaderna var extremt höga genom upprepade reparationer. Efter inspektion förbjöd hälsovårdsförvaltningen husets användning för bostadsändamål fr o m februari 1977. Kommunen erbjöds samma år köpa huset relativt billigt.

För handläggande tjänstemans utredning hämtades uppgifter från gällande stadsplaner, byggnadsnämndens byggnadslovsarkiv, fas-

tighetskontorets byggnadsregister samt från ett utdrag ur fastighetsbandet. År 1978 beslöt fastighetsnämnden att upplåta Kroken 4 med tomträtt till det kommunala bostadsföretaget Bunkeflobyggen. Ombyggnaden innebar att de 4 1-rumslägenheterna på ett trapplan slogs tillsammans till 2 lägenheter med modern standard och utrustning.

I fallet Kroken 4 kan man konstatera att det var de sociala problemen i huset som föranledde kommunens ingripande dvs förhållanden som inte hade kunnat förutses genom bättre tillgång till byggnadsdata. Problemen uppstod snabbt och gjorde i ett slag hälsovårdsförvaltningens bedömningar inaktuella. Fastighetskontorets ingripande förhindrade fortsatt "förslumning" i det aktuella huset men avgörandet om att förvärva fastigheten grundade sig på antaganden om god räntabilitet. Som underlag för denna bedömning hämtades uppgifter från flera källor av vilka dock ingen innehöll uppgifter hämtade från särskilt ingående besiktningsrapporter.

10.4 Krusmyntan 8 och 9

Det tredje här behandlade saneringsfallet är fastigheterna Krusmyntan 8 och 9. På dessa finns det 2 bostadshus, ursprungligen uppförda som personalbostäder åt SJ på 1920-talet. Malmö stad köpte husen på 1930-talet och byggde år 1938 om dem till barnrikehus. Under de senaste årtiondena har bostäderna ingått i det bestånd som bostadsförmedlingen anvisat hyresgäster som nekats bostad av andra fastighetsägare. Fastigheterna har genom detta blivit "socialt belastade". Ofta återkommande reparationer har gjort att förvaltningskostnaderna har varit osedvanligt höga.

Såväl fastighetskontoret som stadsbyggnadskontoret ansåg år 1977 att Krusmyntan 8 och 9 var lämpliga att bygga om. Malmö museum bedömde byggnaderna som värdefulla och väl värda att bevara ur flera aspekter. De beräknade kostnaderna för ombyggnaden var ungefär de samma som för Kroken 4. Till grund för denna värdering låg data i fastighetskontorets byggnadsregister kompletterat med yt- och volymuppgifter samt med data insamlade vid en besiktning.

Det visade sig emellertid inte vara möjligt att finna något företag som var villigt att överta fastigheterna för ombyggnad varför byggnadsnämnden beviljade rivningslov för dem. Ännu våren 1981 står emellertid byggnaderna kvar. Rivningstillståndet från 1977 har förnyats i omgångar. Något definitivt beslut om rivning av Krusmyntan 8 och 9 tycks dock ännu inte ha fattats.

Fallet Krusmyntan visar på svårigheterna att i förväg bedöma utfallet av saneringsprocessen och att genomdriva bevarandeintentioner. Såväl kulturhistoriska som stadsplanemässiga och byggnadstekniska skäl talade för ombyggnad, men i det här fallet tycks det komma att bli bedömningar om framtida förvaltningskostnader som fäller utslaget. Dessa bedömningar utgår från förväntade sociala problem i de ombyggda husen och utgör helt enkelt en framskrivning av tidigare förhållanden. Bedömningarna bygger på en "smittoteori" där man antar att det är själva byggnaderna som överför den sociala "smittan" genom en stämplingsprocess. Det finns emellertid anledning att fråga sig om inte problemen med förvaltningen av Krusmyntan 8 och 9 främst beror på att kommunen inte kunnat neka hyresgäster bostad och att bostadsförmedlingen genom sitt arbetssätt kommit att koncentrera "svårplacerade" hyresgäster till vissa hus. Är orsakerna till problemen av det slaget kan man troligen räkna med en förbättring av förhållandena om man ändrar förutsättningarna för förvaltningen av byggnaderna.

En undersökning som närmare går in på karaktären av sociala problem för att finna lösningar på dem förutsätter en nyanserad kunskap om sociala och fysiska egenskaper och sambandet mellan dessa i miljön. Det är knappast troligt att en framtida byggnadsdatabas mer än i begränsad utsträckning skulle kunna innehålla data av detta slag. En lagring av sådana persondata i en offentlig databas torde dessutom strida mot såväl sekretesslagen som datalagen.

10.5 Mjödet 8

Fastigheten Mjödet 8 bebyggdes vid sekelskiftet med ett tvåvånings-

bostadshus. Den ligger i ett område inom vilket man enligt dispositionsplanen skall bevara bebyggelsen. År 1976 utfärdade byggnadsnämnden rivningsförbud för fastigheterna kring Torn-gatan, däribland Mjödets 8. Fastighetskontoret bedömde dock skicket hos byggnaderna på Mjödets 8 som negativt. Hälsovårdsförvaltningens bedömning var "ringa anmärkning". År 1978 ansökte ägaren till fastigheten om byggnadslov för rivning av byggnaderna. Till denna ansökningen fogades ett intyg från ett fastighetsföretag som redan disponerade avrivna fastigheter på samma gata att det ämnade förvärva fastigheten för att erhålla ett större samlat exploateringsobjekt. En besiktning genomförd av fastighetskontoret visade att bostadshuset hade blivit vattenskadat efter det beslutet om rivningsförbud fattats. På förslag av stadsarkitekten lämnade byggnadsnämnden dispens från rivningsförbudet och gav byggnadslov för rivning. Detta trots avstyrkande från bl a planchefen och Malmö museum.

I fallet Mjödets 8 stod kulturhistoriska värderingar och miljömässiga intentioner mot det fastighetsekonomiska realiteter som kan förväntas fälla utslaget. De fastighetsekonomiska realiteterna representeras här av ett större byggföretag för vilket det är fördelaktigt att få så stor samlad exploateringsenhet som möjligt och för vilket det knappast är möjligt att bygga om och förvalta ett mindre flerbostadshus från sekelskiftet med de krav på räntabilitet som företaget har. Företagets storlek kan ha en viss betydelse i sammanhanget. I andra liknande fall har det varit möjligt för mindre företag och enskilda att bygga om hus av denna typ. När det gäller enskilda kan i vissa fall reglerna för avdrag i inkomstdeklarationen öka möjligheterna till en räntabel ombyggnad.

De snabba förändringarna av byggnadens skick som uppstod genom vattenskadorna belyser både svårigheterna med ajourhållning av inkonsistenta data i ett byggnadsregister och de begränsade möjligheterna att mot en fastighetsägare vilja genomdriva bevarandeintentioner. Fallet Mjödets 8 gör också att man kan ifrågasätta realismen i stadsbyggnadskontorets förslag till bevarandeområden i dispositionsplanen liksom man kan ställa dessa förslag i relation till fastighetskontorets möjligheter att bidra till deras

förverkligande. Klart är att arbetet med dispositionsplanen inte omfattar en systematisk utredning om de ekonomiska möjligheterna till förslagets genomförande. Med tillgång till data som bättre än de nu existerande beskriver fastighets- och kommunalekonomiska och kulturhistoriska förutsättningar för sanering vore det kanske möjligt att i den fysiska planeringen integrera utredningar om olika alternativs ekonomiska genomförbarhet eventuellt i samarbete mellan stadsbyggnadskontoret och andra förvaltningar.

10.6 Lansen stadsäga 188 och 189

Fastigheten Lansen stadsäga 188 och 189 ligger inom ett av de i dispositionsplanen föreslagna bevaringsområden. Ägaren av fastigheten bedrev på denna bilspeditionsverksamhet (pakettaxi). Efter klagomål från de kringboende företag byggtnadsinspektionsavdelningen en besiktning av fastigheten. Vid denna fann man en oljecistern, en större radioantenn och ett skärmtak för vilka det saknades byggnadslov. Dessutom användes en byggnad på fastigheten till kontor i strid mot stadsplanen från 1941 som angav bostadsändamål. Fastighetsägaren inkom med en förklaring i vilken han hävdade att han handlat i god tro och att fastigheten redan då han tillträdde den sedan lång tid hade använts till verksamheter. Han lämnade också in en ansökan om byggnadslov för bilspeditionsverksamheten och för de övriga förändringarna. Efter remiss av ärendet till bl a berörda grannar, Kirsebergs byalag, hälsovårdsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret avsåg byggnadsnämnden ansökan om byggnadslov. Trots detta fortsatte ägaren med sin verksamhet på fastigheten. År 1976 ålade därför byggnadsnämnden fastighetsägaren att inom 6 månader upphöra med verksamheten.

De slutsatser man kan dra av fallet Lansen stadsäga 188 och 189 är bl a att besiktning många gånger är helt nödvändig då man utarbetar underlag för beslut. I detta fall var det arkiverade ritningsmaterialet dessutom helt undermåligt. Ett dataunderlag som gjorde det enklare att jämföra verklig användning med i byggnadslovet uppgiven användning och stadsplanens bestämmelser skulle förmodligen underlätta handläggningen av ärenden av denna

typ. En enhetlig klassning av verksamheters grad av störningar på omgivningen skulle också kunna vara till hjälp i detta och liknande fall.

11 BEHOV OCH ANVÄNDNING AV BYGGNADSDATA I KOMMUNAL SANERINGSPLANERING

11.1 Fallbeskrivningarna - några kommentarer

Den bild av saneringsprocessen som fallbeskrivningarna från Kirseberg ger fordrar några kommentarer. Eftersom fallen är valda för att ge möjlighet att beskriva olika myndigheters agerande framstår denna process som full av komplikationer och bakslag. Sett i relation till saneringsprocessen i stort hör exemplen snarare till undantagen än till regeln. Som exempel på mer omfattande myndighetsingripanden i ett saneringsområde torde emellertid de valda fallen vara lärorika. Det hör också till ovanligheterna, åtminstone i Malmö, att ett saneringsområde utsätts för så omfattande planeringsinitiativ som Kirseberg. Någon av de intervjuade tjänstemännen ansåg att Kirseberg snarast kan ses som ett skolexempel på hur saneringsplanering borde gå till. Om man anser det vara realistiskt att utgå ifrån att planeringen av äldre stadsdelar i framtiden alltmer kommer att bli av det slag som här har redovisats med bl a utvidgade plansamråd utgör de valda exemplen ett meningsfullt underlag för diskussioner om hanteringen av byggnadsdata. Något som man bör bortse från när man utvärderar Kirsebergsexemplen är den långa tidsperiod under vilken den fysiska planeringen ägde rum. Det finns gott om andra exempel från Malmö som visar att tidsrymden från den första utredningen för områdesplan till fastställande av detaljplanen kan vara betydligt mindre.

Något som exemplen visar - ur denna synpunkt är de inte exceptionella - är i vilken utsträckning fastighetsekonomiska avgöranden faller utslaget mellan olika saneringsalternativ. Det är

i sista hand räntabilitetskravet som avgör om ett hus ska rivras eller byggas om och som bestämmer i vilken mån planer och intentioner kan förverkligas. Möjligheterna för kommunen att ingripa med subventioner, förvärv eller andra åtgärder visar sig alltid vara starkt beskurna. Knappheten kommer fram även på en mer övergripande nivå. Planeringen av en stadsdel sker alltid inom de ramar som hushållningen med knappa resurser utgör. De budgetekonomiska bedömningarna väger tungt även i saneringsssammanhang.

11.2 Saneringsintressenter och byggnadsdata

Givetvis är en beskrivning som bygger på samrådsyttranden omöjlig att direkt översätta i krav på byggnadsdata. Problemet är så mycket mer än en fråga om registrering av data. Det gäller hur saneringsintressenternas åsikter och behov ska få påverka planeringen och hur planeringsrutinerna i sin tur ska utformas för att möjliggöra denna påverkan.

En första förutsättning för en meningsfull diskussion om saneringsplanering oavsett om den sker mellan olika intressenter i ett område eller om den sker mellan dessa intressenters politiska företrädare i en nämnd eller i kommunfullmäktige är att man har ett kunskapsunderlag som möjliggör för var och en att se hur situationen förändras om planerna genomförs. De grupper som tidigare haft små möjligheter att sätta sig in i vad olika planeringsåtgärder kommer att innebära i ett område är framförallt dess brukare dvs de som bor och arbetar i området, hyresgäster, småhusägare, anställda vid företag, butiksinnehavare, hantverkare osv. För dessa grupper av brukare förändras också livssituationen genom saneringsprocessen och genom planers förverkligande. Ett sätt att stärka brukarnas ställning är därför att undersöka vilka data som behövs för att göra konsekvensbeskrivningar som klargör för olika intressentgrupper hur deras levnadsomständigheter påverkas vid saneringens genomförande.

Till skillnad från andra delar av denna studie i byggnadsdatas användning vid saneringsplanering kan en sådan undersökning inte grunda sig i väl etablerade planerings- och handläggningsrutiner.

Den förutsätter i stället att man närmare studerar nyligen påbörjade försök med utvidgade samråd vid dispositionsplanering i olika kommuner. En sådan utvidgning låter sig emellertid inte göras inom ramen för denna studie men vore ändå värdefull som en del av bakgrundsmaterialet vid uppställande av förslag till innehåll i en byggnadsdatabas.

11.3 Huvudgrupper av byggnadsdata

Byggnadsdata kan delas in i de fyra huvudgrupperna befolkningsdata, bebyggelsesdata, användningsdata och omgivningsdata.

Befolkningsdata

Befolkningsdata beskriver befolkningen, dess demografiska sammansättning, dess relationer till miljön och egenskaper i övrigt. Demografiska data beskriver befolkningens ålders- och könsfördelning, hushållstyper och nationaliteter och hämtas från folk- och bostadsräkningarna, folkbokföringens personband och från den statistik som sammanställs av drätselkontorets statistikavdelning. Dessa data finns på statistikområdes- och kvartersnivå. Statistikavdelningen ställer även samman hushållsekonomiska data med socialförvaltningens socialhjälpregister som underlag. Även i detta fall arbetar man på nivån statistikområden.

Uppgifter om befolkningens relationer till och i området som t ex bofasthet, sociala nätverk, traditioner, lokalkultur och värderingar av miljön inhämtas inte i form av "hårddata" utan som verbala beskrivningar av olika slag. Socialbyrån har för dispositionsplanearbetet utarbetat en beskrivning av den sociala miljön. Samrådsyttranden från Kirsebergs invånare säger en del om dessas relationer till miljön. Mer ingående studier gjorda av forskare har också kunnat utnyttjas. Muntliga uppgifter från "nyckelpersoner", tjänstemän och andra som känner till förhållandena i området är en viktig kunskapskälla.

Befolkningsdata har i Kirsebergsfallet främst använts i dispositionsplaneringen. Demografiska data har använts för prognoser,

beräkning av underlag för offentlig och kommersiell service, bedömningar om önskvärd inriktning på bostadssaneringen osv och har samlats in i flera omgångar under planarbetets gång. Uppgifter om befolkningens relationer till den fysiska och sociala miljön har påverkat bedömningar om bevarande av byggnader, utformning av den yttre miljön mm. Befolkningsdata av översiktligt slag har använts som bakgrundsmaterial för utarbetande av bostadssaneringsprogrammen.

Bebyggelsedata

Bebyggelsedata beskriver bebyggelsens byggnadstekniska, fastighetsekonomiska, funktionella och symboliska egenskaper. Byggnadstekniska data beskriver främst förutsättningarna för olika fysiska förändringsåtgärder i bebyggelsen. De viktigaste av dessa har i Kirsebergsfallet hämtats från fastighetskontorets byggnadsregister där de finns registrerade för alla flerbostadshus i centrala staden. Uppgifterna samlas in genom yttre besiktning som upprepas med några års mellanrum. Registret innehåller uppgifter om byggnaders ålder, konstruktion, skick, material, bostadstekniska standard och lägenhetsfördelning. Byggnadstekniska data har också hämtats ur byggnadsnämndens byggnadslovsarkiv och i vissa fall från fastighetsägare och projektörer. Många gånger har okulärbesiktningar varit ett viktigt komplement till registeruppgifterna. Yt- och volymsuppgifter kan hämtas från stadsbyggnadskontorets lokalregister.

Byggnadstekniska data har använts i flera sammanhang. I arbetet med bostadssaneringsprogrammet behöver man byggnadstekniska data för att bilda sig en uppfattning om bebyggelsens tillstånd. Vid fastighetskontorets handläggning av olika ärenden används fortlöpande data från byggnadsregistret liksom även mer detaljerade data.

Fastighetsekonomiska och fastighetsrättsliga data beskriver ekonomiska, äganderättsliga och stadsplanerättsliga förhållanden knutna till fastigheten och hör till de mest använda vid saneringsplanering. Vissa av dem kommer till användning så snart en myndighet har att handlägga ett ärende som rör en fastighet.

Även vid planering på områdesnivå är de oundgängliga. Uppgifter om ägoförhållanden och taxeringsvärden hämtas från skattelängden. För helt aktuella uppgifter om ägoförhållanden och för uppgifter om köpesummor och servitut måste man vända sig till inskrivningsdomaren. Data som gäller planer, byggnadsförbud mm hämtas från stadsbyggnadskontorets stadsplaneregister. Vissa uppgifter om t ex förvaltningsekonomi mm kan endast hämtas från fastighetsägare. Data som tillhör denna grupp har använts vid utarbetandet av dispositionsplanen. De används också fortlöpande vid fastighetskontorets handläggning av olika ärenden.

Data som beskriver byggnaders funktionella egenskaper är av två slag. Dels kvantitativa uppgifter som beskriver de funktionella egenskaperna i termer av antal och mått. Dels kvalitativa uppgifter som beskriver dem i termer av brukbarhet. De kvantitativa uppgifterna är t ex bostadsstandard angivet som antalet utrustningsenheter av olika slag, lägenhetsstorlekar, förekomst av hiss eller sopnedkast mm. Folk- och bostadsräkningarna innehåller uppgifter om lägenhetsfördelning och bostadsstandard (kvalitetsgrupper) som kan erhållas på statistikområdesnivå. I fastighetskontorets byggnadsregister finns dessa data registrerade på nivån byggnad. Mer detaljerade uppgifter hämtas från byggnadsnämndens ritningsarkiv. Uppgifter om ytor för bostäder och lokaler i varje fastighet finns i stadsbyggnadskontoret lokalregister. Hälsovårdsförvaltningens aktsamling innehåller vissa data om lägenhetens och fastighetens utrustningsstandard. Data inom denna grupp har använts i dispositionsplaneringen, för prognoser om befolkningsutvecklingen och för bedömningar om möjliga förändringar av lägenhetsbeståndet och bebyggelseanvändningen. Vid utarbetande av bostadssaneringsprogram behövs data av denna typ för att avgöra i vilken mån bebyggelsen uppfyller lägsta godtagbara standard eller andra krav man ställer på den. Uppgifterna ligger också till grund för ingripande enligt bostadssaneringslagen. I de flesta fall är byggnadsregistrets data tillräckligt detaljerade men när det gäller enstaka byggnader kan man behöva gå till ritningsarkiv eller göra besiktningar på platsen. De kvalitativa uppgifterna anger bostadsfunktionen i termer av brukbarhet, t ex utrustningens funktionsduglighet, ytskiktets kvalitet eller planlösningens användbarhet i relation till olika

aktiviteter. I fallet Kirseberg är en viktig källa till kvalitativa uppgifter om bostadsfunktion den bostadsundersökning som hälsovårdsförvaltningen utfört. Denna redovisar en sammanfattande bedömning på fastighetsnivå av de bostadshygieniska förhållandena. I aktsamlingen som består av besiktningsprotokollen är det möjligt att ta del av detaljerade uppgifter om lägenheter och byggnader. Uppgifter från byggnadsnämndens arkiv eller besiktningar på platsen har också legat till grund för bedömningar om planlösningsegenskaper mm. Uppgifter som kvalitativt värderar funktionen hos byggnader har främst använts som underlag för hälsovårdsnämndens ingripande. Även i stadsbyggnadskontorets arbete med dispositionsplanen har man haft en viss nytta av material ur hälsovårdsförvaltningens bostadsundersökning. Vid avgöranden om enskilda byggnaders användning för olika ändamål är uppgifter ur ritningsarkiv eller från besiktningar på platsen oundgängliga. I särskilda fall krävs projektering för att avgöra byggnaders ombyggnadsbarhet. Vid fastighetskontorets handläggning av ärenden har funktionsdata av kvalitativt slag haft en viss betydelse.

Data som beskriver byggnaders symboliska egenskaper har det gemensamt att de är relaterade till samhällets och olika grupperingars kultursyn. De beskriver byggnaders arkitektoniska kvaliteter, kulturhistoriska värde, roll i befolkningens medvetande osv. Ofta finns i samhället vissa vedertagna uppfattningar om hur de symboliska egenskaperna ska värderas men viktiga skillnader kan finnas mellan olika kulturella grupper, t ex mellan kulturhistorisk expertis och invånarna i det aktuella området. I fallet Kirseberg har vissa avsnitt av bebyggelsen bedömts vara kulturhistoriskt värdefulla vid den byggnadsinventering som gjordes av en särskild kommitté vid 70-talets början. Malmö museum har i samband med dispositionsplanearbetet och fastighetskontorets utredningar om kommunens hus värderat byggnader och miljöer. Samrådet har gjort det möjligt att få in uppgifter om brukarnas värdering av sin miljö. I alla dessa fall har det varit frågan om verbala beskrivningar som gällt såväl enskilda byggnader som gatumiljöer och hela bebyggelseavsnitt. Uppgifterna har främst använts i arbetet med dispositionsplanen.

Användningsdata

Användningsdata beskriver bebyggelsens användning till olika ändamål. Beroende på syftet med registreringen klassificeras användning på olika sätt. När det gäller saneringen i Kirseberg är stadsbyggnadskontorets lokalinventering den viktigaste källan för användningsdata om verksamheter och kommersiell och offentlig service. I detta datoriserade register finns uppgifter om företagsnamn, adress, bransch, antal sysselsatta, etableringsår och våningsyta fördelad på 9 användningskategorier. Materialet finns också tillgängligt i pärmar sorterade kvartersvis efter statistikområdesnummer. Uppgifter om offentlig service hämtas ofta direkt från ansvariga förvaltningar.

Vad beträffar bebyggelsens användning till bostadsändamål kan uppgifter om bostadsbeståndet och hushållssammansättningen av mer översiktligt slag hämtas ur folk- och bostadsräkningarna. Uppgifter som hör till byggnader kan hämtas ur fastighetskontorets byggnadsregister. För att få fram uppgifter om antal obodda lägenheter används ibland elverkets abonnentregister. Hälsovårdsförvaltningen har för egna behov samlat in användningsdata i samband med bostadsundersökningen. Stadskontoret har vid besiktningar inventerat användningen av byggnaderna och samlat in sådana data som man behöver vid handläggningen av olika ärenden. Uppgifter om användningen av bebyggelsen har använts i mycket stor utsträckning i arbetet med dispositionsplanen t ex vid bedömningar om lämplig markanvändning, vid utarbetandet av prognoser för näringslivets utveckling i det aktuella området och som underlag för trafikprognoser. Hälsovårdsförvaltningen har bruk för användningsdata både vid handläggning av ärenden och i samband med bostadsundersökningar. Stadsarkitektkontoret behöver användningsdata i kontrollerande syfte.

Omgivningsdata

Omgivningsdata kan definieras antingen som sådana data som beskriver byggnadens inverkan på omgivningen eller som sådana data som beskriver omgivningens inverkan på byggnaden. Som exempel på detta kan nämnas att en byggnad kan såväl "sända" som "motta" störningar. Särskilt i arbetet med dispositionsplanen har

man i stor utsträckning använt uppgifter som kan räknas till denna grupp t ex data om trafiksystem, ledningsnät, klimat, emissioner av olika slag och helhetsbedömningar av den fysiska och sociala miljön. Även omgivande stadsdelars inverkan på Kirseberg och planeringsintentionerna för hela kommundelen skulle man kunna räkna till denna grupp. Uppgifter av detta slag hämtas nästan alltid från kartor upprättade av ansvariga kommunala förvaltningar.

11.4 Planerarnas uttalade behov av byggnadsdata

Vid intervjuer med kommunala tjänstemän uttryckte dessa ibland önskemål om data som de inte har tillgång till idag. Det var dock förvånansvärt sällan som tjänstemännen klart kunde peka på vissa typer av data som man önskade utöver de man redan använder. Först när man i intervjuerna mer i detalj gick in på användningen av olika typer av data var det möjligt att börja ringa in önskemålen. De intervjuade tjänstemännen hade även då svårt att klart formulera önskemålen och peka på hur tillgången till dessa data skulle underlätta deras arbete och förbättra dess resultat.

En förklaring till den ovan nämnda obestämbarheten när det gäller behov och användning av byggnadsdata i saneringsplaneringen skulle kunna vara att man i fallet Kirseberg i stort sett haft tillgång till de uppgifter, den information och de data som det är meningsfullt att använda i de sammanhang det här varit frågan om. En annan förklaring skulle kunna sökas i det förhållande att intervjupersonerna i de flesta fall är väl inarbetade i sin metodik och i sina rutiner som fungerar i växelverkan med tillgängliga byggnadsdata. Där brister i tillgången på data förekommer har man förmodligen vant sig vid att improvisera eller att bortse från dessa brister och i planarbetet utgå från de data man har tillgång till.

Tyvärr har det inte varit möjligt att inom forskningsprojektets ram grundligt undersöka och bestämma bristerna i tillgången på byggnadsdata. Trots detta kommer några av erfarenheterna av an-

vändningen av sådana data inom saneringsplaneringen att redovisas och utvärderas i följande avsnitt.

11.5 Befolkningsdata

När det gäller systematiskt insamlade befolkningsdata som demografiska och hushållsekonomiska data är planerarna nöjda eller rättare inte missnöjda med tillgången på data. För de planeringsrutiner som man tillämpat i Kirsebergsfallet tycks data på statistikområdes- och kvartersnivå ha varit tillräckligt noggranna. Att man verkligen kan karakterisera befolkningen i varje kvarter tycks ha varit viktigt. En noggrannare demografisk beskrivning t ex med identifiering av personer till byggnader eller lägenheter ansåg de flesta av planerarna inte vara meningsfull. Dels är kvarteren och då särskilt de som har bebyggts från 20-talet och framåt relativt homogena när det gäller lägenhetsstorlekar och modernitet. Dels finns inte som uttalad premis för planeringen att den nuvarande befolkningen ska ha möjlighet att bo kvar efter saneringen.

Det är främst bostadssaneringsprogrammet som innehåller riktlinjer som används för att styra bostadssaneringen i saneringsområdena med sina sinsemellan högst varierande förutsättningar när det gäller bebyggelse och befolkning. Inte heller i detta arbete frågar man efter data som skulle göra det möjligt att i detalj kartlägga vilka konsekvenser för den existerande befolkningen som den föreslagna saneringen kommer att få.

Data som beskriver de boendes relationer till varandra och till den fysiska och sociala miljön har spelat en ovanligt stor roll vid arbetet med dispositionsplanen för Kirseberg. Ingen av de tillfrågade personerna har dock ansett att sådana uppgifter ska hämtas ur någon form av register. Det är frågan om komplicerade samband som inte låter sig beskrivas med hjälp av ett fåtal variabler. Insamlingen av sådana uppgifter kan systematiseras på andra sätt t ex i form av verbala beskrivningar. En fortsatt utveckling av rutiner för samråd i saneringsområden kommer att tillföra planeringsprocessen viktig kunskap av detta slag.

11.6 Bebyggelsedata

Diverse data av byggnadstekniskt slag har kommit till flitig användning i fallet Kirseberg både i utrednings- och planeringsverksamheten och vid handläggning av mindre ärenden. Några brister i tillgängliga data har påpekats. Planerare på stadsbyggnadskontoret uttrycker ibland en viss skepsis till de bedömningar av byggnaders skick som fastighetskontoret gjort i samband med uppbyggandet av sitt byggnadsregister. Att kompletterande okulärbesiktningar i vissa fall måste göras ser man dock inte som något negativt. Det är i alla händelser en nödvändig komplettering till registeruppgifterna. Data som beskriver byggnaders ombyggbarhet skulle kunna komma till användning vid planering på nivån stadsdel. Det är nämligen ett alltför omfattande arbete att söka fram sådana uppgifter ur byggnadslovsarkivet i samband med själva planeringsarbetet. Data som gör det möjligt att bedöma en byggnads egenskaper ur energisynpunkt är det stora efterfrågan på. Vid rivning av en byggnad råkade man ibland ut för oväntade följdkostnader på grund av att den varit sammanbyggd med en annan byggnad vid tomtgränsen. Det hade varit en uppenbar fördel om man som planerare hade haft tillgång till en byggnadsdatabas med uppgifter om sådana sammanbyggningar.

Omdömena om registrering av byggnaders skick är motstridiga. I fastighetskontorets byggnadsregister anses uppgifter om det inre skicket osäkra och onödiga eftersom man räknar med genomgripande ombyggnader. För hälsovårdsförvaltningen är en insamling av sådana data emellertid nödvändig och man har utarbetat rutiner genom vilka de manuella registren uppdateras ungefär vart femte år. Som saneringsfallen visar kan dock en byggnads inre skick förändras snabbt genom vandalisering, vanskötsel eller olycks-händelser.

När det gäller fastighetsekonomiska och fastighetsrättsliga data tycks fastighetsbandet vara den viktigaste källan. Några av de intervjuade tjänstemännen menade att uppgifterna i detta inte är helt tillförlitliga. För bedömningar om utvecklingen i äldre bebyggelse är det otillräckligt med byggnadstekniska data med vars hjälp man kan beräkna ombyggnadskostnader. Även uppgifter

om markpriser och sk ingångsvärden är nödvändiga. Från fastighetsbandet och från inskrivningsdomarens fastighetsbok kan man hämta uppgifter som beskriver utvecklingstendenser i ett saneeringsområde men på grund av att dessa data är så svårtillgängliga är detta ett mycket tidsödande arbete. En av de intervjuade tjänstemännen menade att systematiskt hanterade ekonomiska data skulle öka möjligheterna att utreda realismen i olika alternativa planutformningar och förebygga oönskade utvecklingstendenser. I handläggningen av ärenden som rör enstaka fastigheter har man särskilt på fastighetskontoret uttryckt önskemål om att snabbt och enkelt kunna få fram uppgifter som gällande plans bestämmelser, köpesumma, taxeringsvärden, ägoförhållanden osv.

Data som beskriver byggnaders funktionella egenskaper har använts i de flesta handläggnings- och planeringssammanhang för Kirseberg.

Uppgifter om ytor och volymer saknas i fastighetskontorets byggnadsregister och efterfrågas av tjänstemännen där. Problemen med identifikationen försvårar utnyttjandet av uppgifter ur stadsbyggnadskontorets lokalinventering. Data som översiktligt beskriver planlösningarnas egenskaper ur ombyggnads- och sammanslagningssynpunkt skulle man ha haft stor användning för i arbetet med dispositionsplanen.

Data som beskriver byggnaders symboliska egenskaper har använts främst i arbetet med dispositionsplanen. De intervjuade tjänstemännen anser att de uppgifter som funnits tillgängliga dvs museets värdering, synpunkter från de boende och planerarnas egna iakttagelser varit fullt tillräckliga som kunskapsunderlag i planarbetet. Uppgifter av detta slag är svåra att på ett meningsfullt sätt registrera i en byggnadsdatabas. Lika viktigt som att välja ut och klassa ett antal byggnader enligt någon värderingsmall torde vara att undersöka vilka byggnader och miljöer som betyder något för de som bor och arbetar i ett område. Erfarenheterna från det senare sättet att samla in data som beskriver byggnadernas symboliska egenskaper är att det var delvis andra byggnader och miljöer som uppskattades av de boende än de som värderades högt av kulturhistorisk expertis. Experten har dock överblick och speciella kunskaper som man måste ta hänsyn till i sammanhanget.

11.7 Användningsdata

Några av de intervjuade tjänstemännen ansåg att registreringen av verksamheterna i Kirseberg var onödigt detaljerade. Ett annat problem är att uppgifterna i stadsbyggnadskontorets lokalinventering inte kan köras samman med fastighetskontorets byggnadsregister. Ett osäkerhetsmoment i dispositonsplaneringen har gällt företagens planer för framtiden och utvecklingstendenser för olika näringsgrenar i området. Eftersom detta hänger samman med den ekonomiska utvecklingen både inom landet och internationellt är det knappast troligt att en utförligare registrering av användningsdata skulle kunna bidra till att denna osäkerhet minskar. När det gäller butiker och serviceinrättningar är möjligen förutsättningarna att göra prognoser bättre.

12 KOMMUNAL SANERINGSPLANERING I SVERIGE - UPPFÖLJNINGSTUDIERN

12.1 Organisation och metodik

I föregående kapitel har lämnats en redogörelse och sammanställning av den kommunala saneringsplaneringen och dennas organisation i Malmö. En fråga som man ställer sig i detta sammanhang är hur pass representativ är Malmö för de svenska kommunerna. Sker saneringsplaneringen enligt ungefär samma rutiner och förutsättningar i de övriga kommunerna i Sverige som i Malmö? Framför allt, använder man samma eller har man behov av samma byggnadsdata inom saneringsplaneringen i övriga kommuner som i Malmö? För att försöka besvara dessa frågor beslutade man inom forskningsprojektet Byggnadsdatabas att följa upp och studera saneringsplaneringen i ytterligare 6 svenska kommuner, nämligen Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Linköping, Norrköping och Stockholm. Beträffande urvalet av försökskommuner se kapitel 7 i denna rapport.

Målet för uppföljningsstudierna är en kortfattad beskrivning och en jämförande analys av saneringsplaneringen i var och en av de 6 försökskommunerna. Den jämförande analysen skall naturligtvis även omfatta Malmö. För varje försökskommun börjar man med att beskriva förutsättningarna i byggnadsbeståndet, saneringsverksamhet och problem som föranleder kommunalt ingripande. Vidare redovisar man målen för den kommunala saneringspolitiken samtidigt som man ställer samman en kort redogörelse för saneringspolitiken, använda metoder och tillvägagångssätt och utfallet av saneringsprocessen. Slutligen beskriver man kunskapsunderlaget för saneringsbesluten. Material till dessa sammanställningar och be-

skrivningar är om inte annat anges kommunala protokoll, rapporter och andra dokument. Ett annat och mycket viktigt kunskapsunderlag är i detta sammanhang enkätundersökningar och intervjuer med planerare från de 6 försökskommunerna.

En fullständig redovisning av resultatet av uppföljningsstudierna finns i rapporten Kommunal saneringsplanering (Nordbeck 1981). I det följande lämnas endast en kort redogörelse över främst kunskapsunderlaget i saneringsplaneringen i de olika kommunerna.

12.2 Stockholm

I Stockholm ger den överhettade bostads- och fastighetsmarknaden höga ingångsvärden vilket liksom det splittrade ägandet försvårar en rationell ombyggnadsverksamhet. Den hårda exploateringen i stenstaden och de små lägenheterna där gör att man måste göra kraftiga ingrepp om man vill nå upp till normernas nybyggnadsstandard.

Fastighetskontoret svarar för saneringens genomförande, utarbetar bostadssaneringsprogram, evakueringsprogram, förmedlar statliga lån, ansvarar för det datoriserade byggnadsregistret osv. Stadsbyggnadskontoret utarbetar områdes- och stadsplaner, handlägger byggnadslovs- och dispensärenden samt sköter byggnadsinspektionen och besiktningar. Stadsmuséet svarar för inventeringar och kulturhistoriska och miljömässiga värderingar av i första hand innerstadens bebyggelse. Hälsovårdsförvaltningen arbetar traditionellt med bostadshygienisk inspektion och samarbetar vid besiktningar med stadsbyggnadskontoret. Socialförvaltningen är inte integrerad i saneringsplaneringen men bevakar sociala målsättningar vid sanering och gör egna utredningar. Förvaltningarna samarbetar vid behov i projektgrupper för övergripande frågor, för stadsdelar och kvarter, t ex vid "paketbesked". Ett sådant besked innehåller en sammanställning av kommunens riktlinjer för det aktuella kvarteret.

Kunskapsunderlaget vid saneringsplaneringen och utarbetandet av paketbesked är bl a uppgifter från fastighetskontorets byggnads-

register, statistikkontorets befolkningsdata, diverse material som utredningsavdelningen ställer samman, särskilda utredningar från stadskansliet (tidigare generalplaneberedningens kansli), inventeringar av trafikförhållanden, kulturhistoriska inventeringar, besiktningar, uppmätningar, grundundersökningar, byggnadslovsarkiv mm. Man arbetar alltså med ett dataunderlag hämtat från såväl arkiv som inventeringar i området. Samråden är en annan kunskapskälla. Kunskapsunderlaget är ungefär detsamma vid områdesplanering som vid utarbetande av paketbesked. Vid områdesplanering gör dock stadsbyggnadskontoret särskilda inventeringar medan man vid paketbesked besiktigar fastigheterna.

Fastighetskontorets sk byggnadsregister är ett datoriserat register med flera uppgifter hämtade från fastighetsbandet (Nordbeck m fl 1976). Man bör kanske i detta sammanhang påpeka att detta register inte är en byggnadsdatabas i egentlig mening utan närmast en fastighetsdatabas med byggnadsdata.

12.3 Göteborg

Liksom i Stockholm svarar fastighetskontoret i Göteborg för genomförandet av saneringen. Inom det utarbetar man bostadssaneringsprogrammen som från och med 1979 är en del av bostadsförsörjningsprogrammen. Saneringsberedningen som består av representanter för fastighetskontor, stadsbyggnadskontor och hälsovårdsförvaltning utarbetar riktlinjer för saneringen på områdes- och kvartersnivå. Dessa riktlinjer påminner starkt om paketbeskeden i Stockholm. Socialförvaltningen deltar i saneringsplaneringen genom att utarbeta beskrivningar av de sociala förhållandena i områden för vilka man skall utarbeta områdesplaner.

När det gäller saneringsplaneringens kunskapsunderlag är man åtminstone på fastighetskontoret restriktiv när det gäller omfattande datainsamling och registrering. Bostadssaneringsprogrammen bygger på folk- och bostadsräkningarna och på en enkät som skickas ut till fastighetsägare i aktuella områden. Ett underlag är också den besiktning av 35 saneringsområden som gjordes genom saneringsberedningens försorg år 1974. I samband

med handläggning av ärenden låter man respektive fastighetsägare ta fram och svara för de uppgifter man behöver. Inom den fysiska planeringen gör man konventionella inventeringar samtidigt som man utnyttjar tillgänglig statistik. I samband med hanteringen av bygglov är byggnadsnämndens arkiv och uppgifter från fastighetsägare de viktigaste kunskapskällorna.

12.4 Linköping

I Linköping har man inte utvecklat någon särskild organisation för saneringsplaneringen. Fastighetskontoret svarar för utarbetande av bostadssaneringsprogram och förmedling av statliga lån och har hand om övriga fastighetsekonomiska styrmedel. Stadsbyggnadskontoret arbetar konventionellt dels med byggnadslovs-hantering och inspektion, dels med utarbetande av områdes- och stadsplaner för områden där saneringsverksamheten har inslag av rivning och nybyggnad.

När det gäller att skaffa sig kunskapsunderlag för saneringsplaneringen har man i Linköping prövat flera metoder. När de nuvarande kraven på kommunerna att upprätta bostadssaneringsprogram infördes lät man en konsultfirma genomföra en översiktlig inventering av alla flerbostadshus som ej uppfyllde kraven enligt lägsta godtagbara standard. I detta sammanhang prövade man även Bjerking's modell för överslagsmässiga beräkningar av ombyggnadskostnader (Bjerking 1973). Denna modell visade sig dock ge alltför översiktliga uppgifter. Inom saneringsplaneringen arbetar man nämligen endast i liten utsträckning på en översiktlig nivå. För att få in de uppgifter man behöver i samband med utarbetandet av bostadssaneringsprogrammen har man i stället skickat enkäter eller gjort telefonenkäter med fastighetsägarna. Detta förfarande anser man har gett tillfredställande resultat. Inventeringsarbetet för olika former av fysisk planering skiljer sig inte nämnvärt från vad som är vanligt i andra kommuner.

12.5 Jönköping

Saneringsplaneringen är organiserad på ett annat sätt i Jönköping än vad som är brukligt i övriga kommuner i Sverige. En arbetsgrupp, ASP-gruppen, utarbetar bostadssaneringsprogram och bostadsbyggnadsprogram. Den svarar också för bostadssociala beskrivningar. Exploateringskontoret är underordnat fastighetsnämnden och motsvarar andra kommuners fastighetskontor. Det ansvarar för åtgärder i samband med saneringens genomförande men även för analyser och program som föregår genomförandet. Stadsarkitektkontoret gör bl a kommundels- och områdesplaner för tätorternas centrala delar. Hälsovårdsbyrån har ingen fortlöpande besiktningsverksamhet utan gör bostadsbesiktningar vid behov. År 1978 bildade kommunen ett saneringsbolag med uppgift att förvärva, förvalta och avyttra fastigheter. Bolaget ska samråda med en saneringsdelegation i vilken byggföretag, hyresgästförening, fastighetsägare m fl har representanter. Det skall även samråda med berörda hyresgäster och fastighetsägare genom kvarterssamråd. Tjänstemän vid exploateringsbolaget har hand om administrationen av saneringsbolaget.

För att få ett kunskapsunderlag för saneringsplaneringen lät kommunen några AMS-anställda inventera det äldre byggnadsbeståndet. Denna inventering visade att det material som man hade hämtat från fastighetstaxeringen och byggnadslovsregistret var bristfälligt. I samband med att man utarbetar ett saneringsprogram låter man därför fastighetsägarna ta ställning till och eventuellt korrigera de uppgifter som kommunen har tillgång till från inventeringar och register. Stadsarkitektkontoret arbetar tämligen konventionellt med inventeringar knutna till aktuella planeringsprojekt. Hälsovårdsbyrån gör inga fortlöpande inventeringar men man menar att man skulle ha nytta av vissa systematiskt insamlade byggnadsdata för prioritering av sin verksamhet. Både exploaterings- och stadsarkitektkontorets tjänstemän betonar vikten av att man på platsen lär känna kvarter och stadsdelar. Man erkänner dock att inventeringar av bebyggelsen för olika ändamål genomförs utan samordning, något som kan innebära onödigt dubbelarbete.

12.6 Helsingborg

År 1973 fattade Helsingborgs kommunfullmäktige ett beslut som bl a innehöll målet att man under perioden 1973-1983 skulle ha rustat upp alla omoderna lägenheter i tätorten. En annan viktig princip angiven i detta beslut var att saneringen skulle genomföras kvartersvis genom kommunala markköp och överlåtelse av sammanhängande exploateringsenheter till byggföretagen. För detta ändamål bildade man det kommunala fastighetsbolaget Röda mölla som ansvarar för förvärvet av fastigheter. Fastighetskontoret utarbetar bostadssaneringsprogram, svarar för ordnandet av parkeringsanläggningar och sköter gängse uppgifter som förmedling av statliga ombyggnadslån mm. I samarbete med socialförvaltningen har man utarbetat ett bostadssocialt program för spridning av "problemhushåll". Stadsbyggnadskontoret utarbetar områdesplaner för saneringsområden och i vissa fall stadsplaner. Hälsovårdsförvaltningen står för det praktiska genomförandet av bostadsinspektionen.

Röda mölla spelar en betydelsfull roll i saneringsprocessen genom sina omfattande fastighetsköp. Dessa äger rum inom ramen för saneringsavtal som upprättats med saneringsföretagen över huvudet på de ursprungliga ägarna. Inför köpen ansöker kommunen om expropriationstillstånd. Normalt kommer man dock överens om inlösen villkoren direkt med fastighetsägaren. Denne har också möjlighet att ansluta sig till saneringsavtal och själv renovera sin fastighet, något som sällan sker. På fastighetskontoret menar man att tillvägagångssättet med saneringsavtal har flera fördelar. Det blir möjligt att genomföra gårdssanering. Alla hus saneras (genom ombyggnad eller rivning/nybyggnad) och inte bara de mest lönsamma. Man får en viss kontroll över prisutvecklingen på fastigheter genom det kommunala monopolet. Genom att fastigheterna inte kvarstår i kommunal ägo en längre tid behöver man inte binda upp kapital. Som den största nackdelen nämns att systemet innebär en tungrodd administration.

Den fysiska planeringen har spelat en ganska underordnad roll inom saneringsplaneringen i Helsingborg. Viss översiktlig planering i form av utarbetande av områdesplaner sker dock. De

äldre stadsplanerna har man i många fall inte behövt ändra. Man utnyttjar nämligen möjligheten att lämna dispens vid avvikelser från planerna.

Det nödvändiga kunskapsunderlaget för planering av olika åtgärder får man i Helsingborg genom konventionella metoder för datainsamling. Bostadssaneringsprogrammet upprättas mot bakgrund av uppgifter ur folk- och bostadsräkningarna. En annan datakälla är svar på förfrågningar till byggföretagen. Inför uppörandet av saneringsavtal gör man okulärbesiktningar av aktuella kvarter och sammanställer data ur kommunala register och statistik. Även i Helsingborg anser man att planernas lokalkännedom är en av de viktigaste datakällorna inom saneringsplaneringen.

12.7 Norrköping

Bostadssaneringslagens tillkomst 1973 blev i Norrköping signalen till en omfattande inventering av innerstaden. Denna delades in i 11 saneringsområden som vart och ett huvudsakligen bestod av kvarter bebyggda före 1940. Fastighetskontoret var ansvarigt för inventeringarna även om man samarbetade med stadsbyggnadskontoret och hälsovårdsförvaltningen som lät sina egna tjänstemän delta i dem. Samtidigt med inventeringarna genomförde man en enkätundersökning om de bostadssociala förhållanden i innerstaden. Någon organisering av byggnadsdata i en databank skedde dock aldrig.

Några uttryckliga mål för bostadssanering formulerade man aldrig i Norrköping utan man lät verksamheten löpa inom de ramar som de statliga bestämmelserna bildar. Från början var det meningen att kommunen skulle spela en aktiv roll i saneringen. Genom den kommunala bostadsstiftelsen skulle man förvärva fastigheter och därigenom skaffa sig större inflytande över saneringen. Stiftelsen fick emellertid ekonomiska svårigheter på grund av outhyrda lägenheter i det moderna bostadsbeståndet och måste därför dra sig ur saneringsverksamheten. Fastigheterna överlät man i stället på kooperativa och privata byggare. Numera står dessa själva för förvärv av de fastigheter som skall byg-

gas om och svarar därmed även indirekt för insamlingen av byggnadsdata. På fastighetskontoret anser man att den av byggmästarna initierade saneringsverksamheten har stämt med kommunens mål nämligen "att det skall hända något".

12.8 En jämförelse av kommunernas hantering och användning av byggnadsdata

Den mer omfattande insamlingen av byggnadsdata i en kommun sker vanligen i samband med konkreta projekt som kan vara både fall där fastighetsägare eller byggföretag vill bygga om enstaka fastigheter eller kvarter och fall där kommunen griper in med planeringsåtgärder för att lösa problem som gäller större enheter. I båda fallen aktiveras saneringsplaneringen först sedan något har hänt t ex att fastighetsägare gjort påtryckningar på kommunen, att akuta trafik- eller förslumningsproblem uppstått osv. När problemen på detta sätt för tjänstemännen framstår som avgränsade, blir även kunskapssökandet av begränsat slag. Genom inventering eller sammanställning av data bildar man sig en uppfattning om problemet. I och med att man har utformat planerna och genomfört åtgärderna upphör intresset, man ser arbetet som avslutat och ägnar sig åt nya överhängande problem. Man uppfattar inte planeringen som en del av en process och en större helhet utan mera som hantering av en rad smärre, skilda projekt. Ett sådant synsätt är i och för sig förklarligt. Den kommunala planeringen som syftar till att ta till vara och upprusta den gamla bebyggelsen är en ny företeelse. Sedan tidigare har man varit van vid att lösa alla problem genom att ersätta gammal bebyggelse med ny. Att man i flera kommuner uppfattar bostadssaneringen som ett "projekt" som man kan genomföra och avsluta visas med hjälp av följande exempel. I början av 1970-talet genomförde många kommuner, ofta med hjälp av bidrag från arbetsmarknadsstyrelsen, mycket ambitiösa inventeringar av byggnadsbeståndet. Resultatet av dessa redovisades vanligen i form av rapporter och statistiska sammanställningar. Däremot brydde man sig inte om att ajourföra och uppdatera insamlade data. Man betraktade inventeringarna som fristående och avslutade projekt. Malmö är ett undantag med sitt datoriserade byggnadsregister som möjlig-

gör en uppföljning av byggnadsbeståndet. Ett annat förhållande värt att nämna är att de flesta kommunerna saknar beredskap när det gäller åtgärder i 30-, 40- och 50-talens bostadsbebyggelse. Man har inte insett att det som kommer att inträffa med denna bebyggelse bara är en fortsättning av saneringsprocessen även om dennas innehåll kommer att ändras något. Kanske är det uppkomsten av sociala problem i 60-talets bostadsområden och det därav följande intresset för bebyggelsens förvaltningsskede som gör det tydligt för alla att planeringen griper in i en samhällsprocess. Ingen åtgärd löser slutgiltigt problemen utan man måste räkna med fortlöpande eller periodiska ingripanden. I bostadsområdena från 1960-talet pågår redan arbeten för att förbättra gårdsmiljöer, med att byta ut dåliga fönster och för att förbättra värmeisoleringen. Hur länge dröjer det innan det är dags att initiera åtgärder i den bebyggelse som man sanerade och byggde om under början av 1970-talet?

När det gäller formerna för kommunala ingripanden i den byggda miljön har här redovisats några tendenser mot en anpassning till bebyggelseutvecklingens karaktär av process. Som exempel på detta kan nämnas icke-sektoriell planering, ett mer flexibelt sätt att använda den fysiska planeringen, införandet av bostadsförsörjningsprogram mm. Inom datainsamlingen och hanteringen av data är exemplen färre. De flesta kommunala åtgärderna vidtages fortfarande inom ramen av enskilda projekt administrerade av enskilda förvaltningar. Det är givetvis svårt för en förvaltning som samlar in data för ett visst ändamål att förutse om och när man själv eller någon annan förvaltning kommer att få användning för samma uppgifter. Det nuvarande systemet att finansiera ombyggnader bidrar till att saneringen blir en periodisk process vad gäller de enskilda byggnaderna. Går det 25-30 år mellan de mer omfattande åtgärderna i bebyggelsen tycker man som planerare kanske att det inte är meningsfullt att samla in och lagra data om byggnaderna. Under alla omständigheter måste det ske en samordning mellan de olika förvaltningarnas insamling och användning av byggnadsdata. Det är förståeligt om inte alla planerare ser fram mot en sådan samordning och den av denna eventuellt förorsakade översynen av förvaltningarnas arbets- och planeringsrutiner. Många av de intervjuade tjänstemännen uttryckte en viss

skepsis vad gäller planeringens möjligheter att långsiktigt styra stadsutvecklingen. Tror man inte på en förutseende och aktiv planering finner man det knappast heller meningsfullt att samla in och lagra data annat än för aktuella projekt.

12.9 Sammanfattande intryck

Planeringen av åtgärder i den byggda miljön tycks kräva allt större samordning mellan olika kommunala förvaltningar och mellan dessa och saneringens intressenter. Tendenser finns till utveckling av en samordnad, icke-sektoriserad saneringsplanering. Vid sidan av de traditionella planeringsmetoderna prövar man att kombinera nya och gamla styrmedel på ett mer flexibelt sätt. Zonplaner och områdesplaner är exempel på en mer förutseende och långsiktig planering inom ramen för vilken olika mindre projekt kan genomföras. I några kommuner har även bostadssaneringsprogrammen denna förutseende karaktär. Krav från brukarna på inflytande över bostadsmiljön medför nya krav på metoder för införskaffande av information, planering och redovisning av förslagets konsekvenser. Kommunens aktivare roll i saneringsprocessen förutsätter metoder för att lokalisera problem i den byggda miljön och för att följa upp de förändringsprocesser som pågår i denna. På grund av svårigheter att över huvud taget tolka ett så mångtydigt skeende som förändringen av saneringsplaneringen kan man knappast dra några långtgående slutsatser om denna planering i framtiden. När man skall utarbeta ett förslag till innehåll i en byggnadsdatabas torde det därför vara lämpligt att man huvudsakligen utgår ifrån dagens planeringsrutiner eller från sådana nya rutiner som kommer att tas i bruk inom den allra närmaste framtiden.

I samband med intervjuerna av tjänstemän från de olika undersökningskommunerna framförde man en del önskemål och uppslag om organisation, typ och omfattning av en eventuell kommunal byggnadsdatabas. Inom hanteringen av byggnadslovsärenden anser man sig på flera håll ha nytta av en databas som omfattar inneliggande ärenden. I både Norrköping och Linköping har man årligen ungefär 2 000 ärenden vilket innebär att betydligt fler kan vara under

behandling. 5 000 nämndes som en rimlig uppskattning av detta antal. Kanske är problemen liknande när det gäller förmedling av statliga bostadslån. Den teknik man då skulle använda påminner väldigt mycket om styrning av lager, bokföring och fakturering med hjälp av mikrodata. Det torde vara relativt enkelt att utveckla program för en mikrodata med vars hjälp man kan lagra och ta fram information om pågående ärenden av typ vilka byggnader som skall besiktigas en viss vecka osv. Den snabba utvecklingen av mikrodata har gjort att kostnaderna för dem numera är högst överkomliga. För samma pris som för 5-6 vanliga kontors-skrivmaskiner kan man nämligen nu köpa en mikrodata som är mer än tillräckligt stor för att klara av hanteringen av en byggnads-databas av ifrågavarande slag. Även relativt små kommuner har alltså de ekonomiska förutsättningarna för att skaffa sig en datorbaserad byggnadsdatabas.

I flera kommuner har man frågat efter rutiner för lagring av data som man i olika sammanhang ändå samlar in. En databas skulle således byggas upp succesivt. Paradoxalt nog var kommunernas inställning i ett annat sammanhang negativ till uppbyggnad av databaser av data som ställs samman ur bygglovsärenden. I Göteborg har man dock sedan länge haft en manuell databas uppbyggd på detta sätt. För närvarande pågår omläggning av denna till dator.

Sammanfattningsvis kan man alltså konstatera att saneringsplaneringen i Malmö skiljer sig i några avseenden från den i de övriga kommunerna som också uppvisar skillnader inbördes. Förutom formella likheter i saneringsplaneringens uppbyggnad som bl a beror på lagar och stadgar finns också likheter i den underliggande problemstrukturen. Mot bakgrund av dessa förhållanden söker sig kommunerna fram på delvis olika sätt och har nått olika långt i utvecklingen av nya arbetsformer för saneringsplaneringen. Svaret på den inledande frågan huruvida man kan dra generella slutsatser om saneringsplaneringen i de svenska kommunerna genom att studera förhållandena i Malmö är alltså att det finns skillnader mellan planeringsrutinerna i de olika kommunerna men att man har behov av och använder samma byggnadsdata inom saneringsplaneringen. Om man beaktar dessa förhållanden är alltså undersökningen av byggnadsdatas användning i Malmö representativ för de svenska kommunerna.

13 BYGGNADSDATA OCH KOMMUNALA INGRIPANDEN I SANERINGSPROCESSEN

För att klargöra vilka kunskaper och därmed även vilka data som behövs som underlag för beslut om kommunala ingripanden i stadsutvecklingen måste man beskriva, karakterisera och klassificera dessa åtgärder på ett lämpligt sätt. En sådan klassificering kan utgå från förvaltningarnas verksamheter och olika skeden i byggprocessen.

13.1 Klassificering av kommunala ingripanden i bebyggelseutvecklingen

För de förvaltningar som är inblandade i saneringsprocessen kan man göra följande indelning av verksamheterna: 1) produktion och förvaltning av byggnader och försörjningsnät, 2) direkta ingripanden i fastighetsmarknaden, 3) fysisk/ekonomisk planering med avseende på den byggda miljön och 4) kontroll av den byggda miljön ur skilda aspekter. Det torde vara självklart att kraven på kunskapsunderlagets innehåll och kvalitet är olika för beslut om åtgärder som ingår i skilda verksamheter.

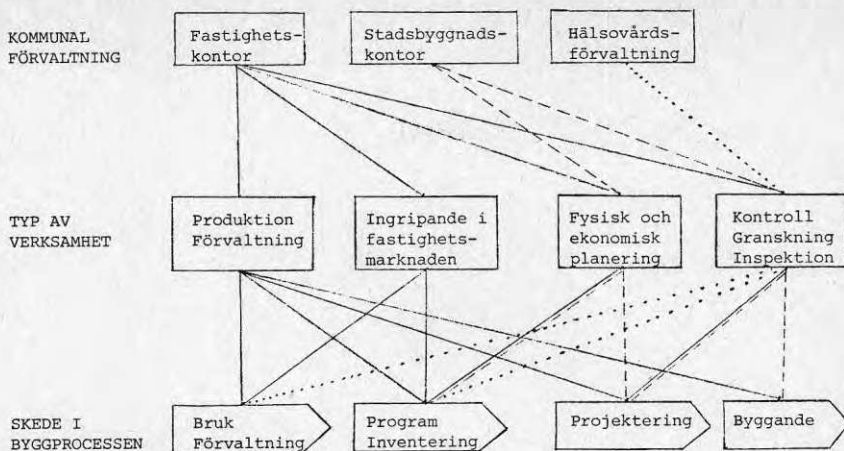
I vissa avseenden kan man karakterisera saneringen som en byggprocess. Det skede i denna process mot vilket den kommunala åtgärden är riktad påverkar helt naturligt arten av den beslutsunderlag som man måste ta fram. En byggprocess som saneringen kan man dela in i följande 4 skeden: 1) bruk och förvaltning, 2) programarbete med inventering, 3) projektering och 4) byggande. Dessa 4 skeden upprepas sedan till dess man river byggnaden i fråga. Att bruks- och förvaltningsskedet har placerats först i

denna lista beror på att man inom saneringsplaneringen har att göra med en byggd miljö som redan är i fullt bruk.

Den kommunala åtgärdsplaneringen kan ha olika delar av den byggda miljön som objekt. Dels kan ingripanden gälla skilda rumsliga nivåer som lägenhet, byggnad, fastighet, kvarter, stadsdel, kommundel och kommun. Dels kan åtgärderna vara riktade mot olika populationer, t ex alla flerbostadshus, alla bostadshus som inte uppfyller lägsta godtagbara standard, alla lägenheter i en viss stadsdel osv. Behovet av detaljerade byggnadsdata är naturligtvis inte detsamma om man gör en områdesplan som om man ska avgöra om en byggnad ska rivras eller byggas om.

Att det är vissa bestämda byggnadsbestånd som berörs av kommunala ingripanden antyder att de kommunala åtgärderna inte är jämt fördelade i tid och rum över stadsbebyggelsen. Med den karaktär saneringsprocessen har idag sker de flesta kommunala åtgärder i samband med att saneringsprocessen intensifieras i ett byggnadsbestånd. När t ex alla äldre hus i en stadsdel är ombyggda och den yttre miljön och trafiksystemet har förbättrats kan man räkna med att behovet av kommunala ingripanden under ett antal år är relativt litet. Vissa typer av åtgärder sker emellertid fortlöpande i hela eller i delar av byggnadsbeståndet. Det sätt på vilket åtgärderna tidsmässigt fördelar sig inom bebyggelsen påverkar i hög grad insamlingen och lagringen av de byggnadsdata som ingår i beslutsunderlagen. Man kan tala om åtminstone 4 olika typer av åtgärder i detta hänseende nämligen 1) åtgärder av engångskaraktär som gäller hela eller delar av byggnadsbeståndet, 2) åtgärder som aktualiseras i samband med en saneringsprocess i delar av byggnadsbeståndet, 3) åtgärder som återkommer med ett visst tidsintervall (t ex rullande planering) och 4) åtgärder som fortlöpande med varierande intensitet berör hela byggnadsbeståndet men som gäller enskilda byggnader inom detta.

I samband med att man skall bestämma omfattning och innehåll i en byggnadsdatabas måste man även ta hänsyn till användningsfrekvensen för olika data. Detta gör att en sådan databas främst bör innehålla sådana data som används i samband med åtgärderna i grupperna 2-4 ovan.

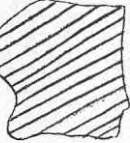
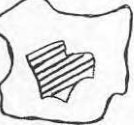




Figur 13.1. De kommunala förvaltningarnas olika ansvarsområden inom saneringsprocessen med hänsyn tagen dels till typ av verksamhet, dels till olika skeden i byggprocessen.

13.2 Åtgärdernas fördelning på förvaltningar och skeden i byggprocessen

Figur 13.1 visar vilka typer av verksamhet fastighetskontor, stadsbyggnadskontor och hälsöförvaltning bedriver och hur verksamheterna fördelar sig på byggprocessens olika skeden.

Producerande och förvaltande verksamhet och ingrepp i fastighetsmarknaden är fastighetskontoret ensam om att bedriva. Fysisk planering utförs främst av stadsbyggnadskontoret medan man kan räkna fastighetskontorets utarbetande av bostadsförsörjningsprogram till ekonomisk planering. Kontroll genom besiktning av den befintliga bebyggelsen genomförs av alla förvaltningarna medan granskning av planerade förändringsåtgärder görs av både stadsbyggnadskontor (t ex i samband med handläggningen av byggnadslovsärenden) och fastighetskontor (t ex i samband med förmedling av statliga lån för ombyggnad). Figur 13.1 ger ett intryck av att varje förvaltnings verksamhet berör i stort set alla skeden i byggprocessen. Genom att undersöka hur åtgärder som gäller olika rumsliga nivåer fördelar sig på dessa skeden får man en mer nyanserad bild. Se figur 13.2!

Skede				
Rumslig nivå	Förvaltning och bruk	Inventering och programmering	Projektering	Produktion
Kommun 		SBK generalplan FK kommunal bostadsbyggnadsprogram SBK/GK trafikplanering		
Kommundel, innerstad 		SBK zonplan FK bostadssaneringspr, byggn, inv, register SBK/GK trafikplanering		
Stadsdel, saneringsområde 		SBK områdesplanering FK program för san omr, inv HVFV bostadshygienisk inspektion vart 5:e år VA/IV planering av ledningsnät SBK/GK trafikplanering		
Kvarter 		SBK kvartersplan FK gårdssan. HVFV inspektion vart 5:e eller varje år GK/VA/IV planering, produktion och drift av lednings- och gatunät	SBK stadsplan	
Fastighet, byggnad, lägenhet	SBK tekn kontr bygglov f förändrad användn FK egen förv. gransk av fastighetsinköp kommunalt förköp, tomträtt mm HVFV insp byggn, lgh Enskild och allmnyttig fast. förv.	FK byggnadsinv. Byggherre Projektör	SBK bygglov FK låneförmedl egen proj Projektör	SBK byggnadsinsp FK fastighetsköp evak, rivning, byggledning Byggföretag konsulter ombyggnad

Figur 13.2. En sammanställning av viktiga kommunala åtgärder vid sanering uppdelade på förvaltningar, skeden i byggprocessen och rumsliga nivåer. Använda förkortningar: FK fastighetskontoret, GK gatukontoret, HVFV hälsovårdsförvaltningen, IV industriverket, SBK stadsbyggnadskontoret och VA vatten- och avfallsverk.

13.3 Åtgärdernas fördelning på rumsliga nivåer

Kommunala ingripanden på fastighetsmarknaden är marginella och framför allt inte styrande på samma sätt som den systematiska tillämpningen av statliga normer och bestämmelser och reglering av bebyggelsestrukturen genom fysiska planer. Schemat över kommunens åtgärder i samband med sanering kommer därför att domineras av de senare. Se figur 13.2! I alla skeden av saneringsprocessen finns en uppdelning mellan kommun och företag så att kommunen huvudsakligen svarar för de avsnitt som inte är räntabla eller som inte kan organiseras på företagsbasis. Kommunens agerande har sin tyngdpunkt på program- och projekteringsskedena medan företagen dominerar de båda övriga. Husprogrammering och -projektering sker dock normalt på privat företagsbasis medan kommunen svarar för planering, byggande och drift av gatu- och ledningsnät liksom för inspektion av byggnader under förvaltningsskedet. Uppdelningen i rumsliga nivåer visar att företagets direkta saneringsåtagande sker på fastighetsnivån. Dock kan kommunen även bli tvungen att göra betydande insatser på denna nivå som t ex evakuering av boende, fastighetsköp, ombyggnad i vissa fall och ingripanden med tvångsmedel. Utöver dessa åtgärder samt kontroll och granskning berör kommunens ingripanden större områden än en fastighet.

När det gäller kommunens egna byggnader ingriper fastighetskontoret på nivån fastighet i byggprocessens samtliga skeden. Se figur 13.2! Bortsett från detta faller fastighetskontorets ingrepp på fastighetsmarknaden på förvaltningsskedet, dess inventeringar på programskedet och granskningen av statliga lån på projekteringsskedet. Fastighetskontorets planerande verksamhet som utarbetande av bostadsförsörjningsprogram och däri ingående saneringsprogram kan räknas till programskedet och äger rum på stadsdels-, kommundels- och kommunnivå. Stadsbyggnadskontorets planerande verksamhet kan man hänföra till programarbete med inventering samt projektering. Den sker normalt på de rumsliga nivåerna från kvarter till hela kommunen. Den kontrollerande och granskande verksamheten på fastighets- och byggnadsnivå berör skedena förvaltning, projektering och byggande. Hälsovårdsförvaltningen slutligen kontrollerar lägenheter, byggnader och

fastigheter under bruks- och förvaltningsskedet och bedriver en fortlöpande bostadsinspektion som berör kvarter och stadsdelar och som hör till förvaltnings- och programskedena.

Fördelningen av förvaltningarnas verksamheter på byggprocessens skeden och på rumsliga nivåer har en avgörande betydelse för art, detaljeringsnivå och kvalitet hos de data som man behöver vid beslut om åtgärder. När det gäller bedömningar om hanteringen av byggnadsdata t ex om dessa lämpar sig för insamling och lagring i en byggnadsdatabas tillkommer flera aspekter. I vilka skeden av stadsutvecklingen äger de kommunala ingripanden rum och vilka delar av bebyggelsen berör de? Kommer samma byggnad eller fastighet att med korta intervaller utsättas för åtgärder som förutsätter ett likartat dataunderlag vid beslutsfattandet? Kan man besvara dessa frågor är det möjligt att bedöma användningsfrekvensen för olika data och därmed även lämplig form för dessas hantering.

13.4 Åtgärder av engångskaraktär

Åtgärder av engångskaraktär ingår inte i någon löpande rutin utan innebär verkställande av något fristående statligt eller kommunalt beslut som kan beröra hela bebyggelsemassan eller någon del av den. Som exempel på detta kan nämnas de nya soprumsnormerna som bl a innebar att man måste inspektera transportvägarna till soprummen i alla byggnader. Ett annat exempel är den översyn

Ett annat exempel på en åtgärd av engångskaraktär är den översyn av alla balkonger av järnbalkskonstruktion i äldre bostadshus som man genomförde i Malmö efter en dödsolycka vid ett balkongras år 1974. Åtgärder av denna typ är nästan omöjliga att förut säga vilket talar för att man samlar in de data som ingår i det nödvändiga kunskapsunderlaget för en sådan åtgärd i samband med att den skall genomföras. I Malmöfallet hade man i den kommunala saneringsdatabasen dock tillgång till uppgifter om vilka äldre bostadshus som hade balkonger varför man snabbt kunde få fram listor över vilka hus som kunde ha farliga balkonger.

13.5 Återkommande åtgärder

En mängd åtgärder genomförs i samband med att ett byggnadsbestånd eller en stadsdel kommer in i ett skede av intensifierad saneringsverksamhet. Dagens saneringsprocess karakteriseras snarare av utbyte av försliten utrustning och inredning än standardhöjning i termer av förekomst i vissa bostadstekniska element. Höjning av utrymmesstandarderna genom sammanslagning av lägenheter spelar dock en betydande roll inom saneringen. Med den livslängd som installationssystem har kan man räkna med att sanering av typen utbyte av försliten utrustning och allmänt underhåll kommer att ske med 20-30 års intervall. Även den framtida saneringen kan i värsta fall komma att föregås av en period av byggnadstekniska åtgärder i samband med nyinvestering av kapital och med svåra omställningsproblem för de boende som konsekvens. Att saneringsåtgärder upprepas med så långa intervall i ett byggnadsbestånd innebär att man kan fråga sig om det är lämpligt att lagra data i en databas just för dessa ändamål. Däremot kan både saneringsprocessen i en stadsdel och handläggning och genomförande av olika kommunala åtgärder ha en lång utsträckning i tiden. Den nu pågående saneringsverksamheten i stadsdelen Kirseberg i Malmö startade under slutet av 60-talet och är ännu inte avslutad. Arbetet med områdesplanen varade mer än 5 år. Ombyggnad kan innebära att en fastighet är aktuell för någon form av handläggning (granskning vid byggnadslov, byggnadsinspektion, förmedling av statliga lån mm) under 2 till 5 år. Vissa uppgifter kommer man därigenom att behöva flera gånger under saneringsperioden.

13.6 Rullande planering

Rullande planering innebär att man ser över eller planerar med mer eller mindre jämna mellanrum. Starkast knuten till saneringsverksamheten är utarbetandet av bostadsförsörjningsprogram, före 1979 uppdelat i bostadsbyggnadsprogram och bostadssaneringsprogram. Dessa gäller för 5 år framåt och förnyas årligen. I Malmö har bostadssaneringsprogrammen schematiskt visat planerade saneringsåtgärder i de saneringsområden som innehåller huvuddelen av

kommunens äldre och "halvgamla" flerbostadshusbebyggelse. Zonplanen som fungerar som en generalplan för markens användning i centrala staden kan man också se som en typ av rullande planering. Visserligen har man inget sagt om hur ofta zonplanen ska förnyas men eftersom den bygger på prognoser om stadsutvecklingen med utgångspunkt från dagens situation riskerar man att den ganska snabbt blir föråldrad. I Stockholm gjorde man exempelvis en första zonplan 1962. Denna plan reviderade man sedan 1968 och 1970. Till de "rullande" åtgärderna kan man också räkna hälsovårdsförvaltningens fortlöpande besiktningsverksamhet som i Malmö upprepas vart 5 år i äldre stadsdelar.

När det gäller den rullande planeringen har man i kommunerna ett stort behov av data om den byggda miljön. Inte minst viktigt är det att man ofta behöver göra rekonstruktioner av historisk miljö, dvs man behöver ta reda på hur förhållanden var i bebyggelsen vid en tidigare tidpunkt. Sådana historiska rekonstruktioner skulle i hög grad underlättas om man hade tillgång till en byggnadsdatabas med historiska byggnadsdata.

13.7 Fortlöpande åtgärder

Att de flesta kommunala åtgärder riktade mot bebyggelsen är koncentrerade till mera intensiva saneringsperioder innebär inte att det inte förekommer några ingripanden från kommunerna under tiden mellan dessa perioder. Även i perioderna mellan saneringsskedena sker det naturligtvis förändringar av bebyggelsen som innebär att kommunen och dess förvaltningar måste vidtaga lämpliga åtgärder av ett eller annat slag. Sådana förändringar sker emellertid vanligen mera sporadiskt. Dock finns det vissa byggnadsbestånd i vilka förändringar som medför någon form av kommunal åtgärd är vanliga. Som exempel på detta kan man nämna byggnader med butiker eller annan service och industribyggnader. Villor och andra småhus i vilka ägaren själv bor hör också till denna grupp av byggnader. Förändringar som sker fortlöpande i bebyggelsen för med sig i stort sett samma kommunala åtgärder som under saneringsperioder. När det gäller behovet av byggnadsdata är det därför det samma mellan som under perioderna med en intensiv saneringsplanering.

14 BYGGNADSDATA TÄNKBARA I EN DATABAS

Syftet med undersökningen av byggnadsdatabas användning inom kommunal saneringsplanering och med redovisningen i denna rapport formulerades i det avsnitt 3.9 på följande sätt:

- att ge en enkel översikt över saneringsplanering
- att beskriva hur byggnadsdata används inom denna
- att föreslå data som kan ingå i databaser för saneringsplanering

I detta kapitel sammanfattas de erfarenheter man gjort inom forskningsprojektet beträffande behov och användning av byggnadsdata med tyngdpunkt på sådana uppgifter som hanteras eller skulle kunna hanteras på ett systematiskt och rutinmässigt sätt. Erfarenheterna gäller dels vilka data som används eller efterfrågas i olika kommunala verksamheter, dels vilka verksamhets- och åtgärdsrelaterade egenskaper dessa data har. Som exempel på sistnämnda egenskaper kan nämnas registreringsnivå och kvalitet och form för insamling. Kapitlet avslutas med en sammanställning av data lämpliga att ha med i databaser för kommunal planering och administration av åtgärder i den byggda miljön.

14.1 Kvantifierbarhet

De kunskaper man behöver för att fatta ett beslut eller för att verkställa det kan vara av de mest skilda slag. Kunskaperna kan bygga på egna intryck och bedömningar, andras synpunkter, ritningar och beskrivningar, registerdata, uppmätningar osv. Data är kvantiteter eller kategorier av någon del eller egenskap hos det man vill beskriva. Alla egenskaper hos den byggda miljön låter

sig inte utan stora ansträngningar kvantifieras. Det kan röra sig om egenskaper som förändras snabbt och/eller är mycket komplexa i sin sammansättning, t ex skick på ytskikten i en lägenhet och arten av de sociala kontakter som finns mellan invånare i ett kvarter. Ingen av dessa egenskaper torde vara omöjliga att kvantifiera. I det första fallet förändras de dock så snabbt att det blir arbetssamt att hålla data aktuella. I det andra fallet är en ingående kartläggning mycket arbetskrävande att göra. Man kan kanske i stället klara sig med en översiktlig verbal beskrivning som grundar sig på ett litet antal intervjuer.

De intervjuade tjänstemännen har alla understrukt betydelsen av kunskaper som grundar sig på t ex intryck vid besök, synpunkter från kollegor och liknande. Utan sådana kunskaper är det nästan omöjligt att bilda sig en helhetsuppfattning om de förhållanden man skall ingripa i. Det är troligen orealistiskt att försöka "rationalisera bort" denna kunskapsprocess. I nära samverkan med detta sätt att utveckla kunskaper behövs emellertid kvantitativa uppgifter för att belägga och bestämma omfattningen av företeelser och förändringsprocesser, för att få en historisk bakgrund och för att få kunskaper som bygger på uppgifter i register och arkiv och som det är lättast att hämta ur dessa. Motsättningen mellan de båda sätten att skaffa sig kunskaper är alltså mera skenbar än reell. En byggnadsdatabas kommer således inte att eliminera behovet och nödvändigheten av de allmänna kunskaper som "sitter i fingrarna". Däremot kan en byggnadsdatabas höja kvaliteten även på sådana allmänna kunskaper i den mån de bygger på data som ingår i databasen.

Rent allmänt kan man konstatera att man inte skall ta med några andra än lätt kvantifierbara data i en byggnadsdatabas. Komplexa index och sammansatta variabler är alltså något som man bör undvika i detta sammanhang. Samma är för övrigt förhållandet med snabbt föränderliga data.

14.2 Registreringsnivå och detaljeringsgrad

Registreringsnivå för byggnadsdata kan vara fastighet, byggnad

eller lägenhet/lokal och bestäms av det ändamål för vilket man bygger upp byggnadsdatabasen. I vissa fall är det fullt tillräckligt att arbeta med data på nivån kvarter eller rentav stadsdel medan man i andra fall måste gå ner till nivån lägenhet. Det senare är fallet om man vill använda byggnadsdatabasen till att ta fram lägenhets- och/eller hushållsstatistik. En registrering av byggnadsdata på nivån lägenhet gör det alltså möjligt att använda byggnadsdatabasen till att ställa samman statistik av den typ som man annars endast kan göra i samband med folk- och bostadsräkningarna. Detta förutsätter att man även registrerar befolkningen på nivån lägenhet i stället för som nu på fastighet.

I andra sammanhang är byggnaden den lämpligaste registreringsenheten. I de flesta fall är nämligen byggnaden enheten för produktion och förvaltning. Äldre stadsfastigheter liksom villafastigheter omfattar ofta endast en byggnad. För sådana fastigheter är det således ingen skillnad om man registrerar byggnadsdata på nivån byggnad eller på nivån fastighet. Yngre stadsfastigheter kan vara stora och innehålla ett flertal byggnader. I sådana fall bör man registrera data på de enskilda byggnaderna. I annat fall får man ju en fastighetsdatabas med byggnadsdata och inte en byggnadsdatabas.

Oberoende av vilken av nivåerna lägenhet/lokal, byggnad och fastighet som man väljer som registreringsnivå bör man arbeta med ett hierarkiskt identifikationssystem av samma typ som nuvarande fastighetsbeteckningarna. Enklast torde vara att komplettera fastighetsbeteckningen med ett nummer för byggnaden och ett nummer för lägenheten om man nu väljer registreringsnivån lägenhet. Ett sådant hierarkiskt identifikationssystem gör att det blir enkelt att ta fram agglomerade data för alla nivåer i systemet. Det är alltså det användningsområde som ställer högst krav på detaljeringsgraden hos data som bestämmer registreringsnivån för byggnadsdatabasen.

I såväl Danmark som Finland använder man lägenhet/lokal som registerenhet. I Danmark numrerar man lägenheterna med utgångspunkt från trappuppgång och våningshöjd.

14.3 Tillförlitlighet och kvalitet

Kvaliteten på data i en byggnadsdatabas bör vara hög dvs de bör vara behäftade med så få fel som möjligt. Man skall helt enkelt kunna lita på att de data som finns i en byggnadsdatabas är riktiga, eller rättare sagt var riktiga då man laddade in dem i basen. Eftersom vissa data snabbt blir inaktuella bör man ajourföra dem och uppdatera databasen med jämna mellanrum. Enklaster sker en sådan uppdatering i form av återkommande inventeringar eller enkätundersökningar. Ett annat alternativ är uppdatering så snart en förändring har inträffat dvs enskilda fastighetsägare, myndigheter och förvaltningar skall ha någon form av anmälningskyldighet. Denna senare form av uppdatering blir lätt ganska tungrodd och upplevs därför som betungande av uppgiftslämnarna, särskilt då om antalet data i databasen är stort. Fungerar inte ajourföringen kommer byggnadsdatabasen snart att innehålla inaktuella data och därför självdö. En byggnadsdatabas bör därför innehålla så få icke-konsistenta data som möjligt.

I detta sammanhang bör man också observera skillnaden mellan noggrannhet och tillförlitlighet hos data. Om man t ex anger höjden på ett hus som 15.3 m eller som 15 m är en fråga om noggrannhet i höjdgivelsen. Mäter man hushöjden en gång med utgångspunkt från gatan, en annan gång från källargolvet och en tredje gång från entréplanet får man en synnerligen otillförlitlig byggnadsdatabas. När det gäller tillförlitligheten skall man ställa mycket höga krav på data. Däremot kan man ofta nöja sig med mindre noggranna data. Så ger exempelvis antalet våningar och våningshöjden en i de flesta fall tillräckligt noggrann angivelse av byggnadens höjd.

I samband med att handläggningen av ett ärende kan man i de flesta fall börja med mindre noggranna data vilka kan vara tillräckligt noggranna för att bilda underlag för beslut om man skall gå vidare eller inte. För den fortsatta handläggningen kan man då komplettera och kontrollera de uppgifter som man redan har i databasen dvs man använder denna på ungefär samma sätt som man för närvarande använder byggnadsregistret i Malmö.

14.4 Omfattning

En byggnadsdatabas bör vara heltäckande dvs den bör innehålla samma data för samtliga byggnader i en kommun. Det är alltså bättre att man tar med färre data för varje byggnad och täcker hela kommunen än att man tar med ett större antal data endast för byggnaderna i en del av kommunen.

När det gäller vilka data som skall ingå i en byggnadsdatabas beror det helt och hållet på vad man skall använda den till. Den skall innehålla så få data som möjligt men tillräckligt många så att man inte begränsar dess användningsområde. Dessutom bör man främst ta med sådana data som har så många användningsområden som möjligt. Detta innebär att man bör analysera ett flertal användningsområden, processer och verksamheter på samma sätt som man här har gjort med saneringsprocessen och sedan bestämma innehållet i en kärnbyggnadsdatabas med hjälp av dessa analyser. Utgår man från analysen av endast en sådan process får man troligen en mycket omfattande byggnadsdatabas. Man har ju inte kunnat göra någon sällning med hänsyn till användningsfrekvenser etc bland de data som har kommit till användning inom processen i fråga.

14.5 Byggnadsdata möjliga att ingå i en byggnadsdatabas

I tabell 14.1 presenteras en lista över de viktigaste av de byggnadsdata som har kommit till användning inom saneringsplaneringen i stora och medelstora svenska städer. I listan upptagna data är uppdelade på 9 grupper enligt den i kapitel 10 angivna indelningen av byggnadsdata. Varje sådan grupp redovisas under sin egen rubrik. Man bör särskilt observera att listan inte innehåller några befolkningsdata. Sådana data finns ju i folkbokföringen. Skulle man även ta med sådana data i en byggnadsdatabas blev det fråga om ett onödigt dubbelarbete.

Tabell 14.1 innehåller också en redovisning av källa varifrån man kan hämta respektive data (kolumnen längst till höger). I kolumnerna 2-6 från höger räknat anges slag av källa eller om

ADB REG ARK BI BII KÄLLA

Identifikationsdata

- 1. fastighetsbeteckning	X	X	X	
- 2. byggn.nr i fastighetstaxeringen	X			fb
- 3. koordinater för centralpunkt för byggnad	X			frm
- 4. portgångskoordinater				
- 5. gatuadress	X	X		
- 6. lägenhetsnummer				

Fastighetsekonomiska data

för fastighet

- 1. taxeringsvärde, mark	X			fb
- 2. typ av fång	X			fb
- 3. datum för fång			X	id
- 4. köpesumma			X	id
- 5. totalhyra	X			fb
- 6. driftskostnader			X	fäg
- 7. in-teckningsvärde			X	id

för byggnad

- 8. taxeringsvärde, byggnad	X			fb
------------------------------	---	--	--	----

för lägenhet

- 9. hyra, kr/kvm			X	fäg,hgf
-------------------	--	--	---	---------

Fastighetsrättsliga data

för fastighet

- 1. stadsplanebestämmelser: ändamål			X	spl
- 2. stadsplanebestämmelser: tillåtet våningstal			X	spl
- 3. stadsplanens akt nummer			X	spl
- 4. ev förbud: byggnadsförbud, rivningsförbud etc			X	spl
- 5. servitut och andra begränsade sakrätter			X	id
- 6. ägarkategori	X			fb
- 7. ägares eller tomträttsinnehavares namn och adress	X			fb

för lägenhet

- 8. upplåtelseform	X			fb
---------------------	---	--	--	----

Byggnadstekniska data

för fastighet

- 1. tomtyta	X			fb
--------------	---	--	--	----

för byggnad

- 2. byggnadsyta			X	bn
- 3. total våningsyta			X	bn

ADB REG ARK BI BII KÄLLA

- 4. antal våningar	X	X	X	bn
- 5. hushöjd	X	X	/	bn
- 6. byggnadsår	X	X		bn
- 7. ombyggnadsår	X	X		bn

terräng och undergrund

- 8. markbeskaffenhet (t ex lera)	/			bn
- 9. typ av grundläggning (t ex platta på mark)	X	/	/	bn

stomme

- 10. typ av bärsystem (t ex pelar-balk system)	X	/	X	bn
- 11. husets djupmått	X	/	/	bn
- 12. källarytterväggar: material	X	/	/	bn
- 13. källarytterväggar: skick		/	/	
- 14. ytterväggar: material	X	/	/	bn
- 15. ytterväggar: skick		/	/	
- 16. bärande innerväggar: material	X		/	bn
- 17. bärande innerväggar: skick			/	
- 18. lägenhetsskiljande innerväggar: material	X		/	bn
- 19. lägenhetsskiljande innerväggar: skick			/	
- 20. bottenbjälklag: material	X		/	bn
- 21. bottenbjälklag: skick			/	
- 22. mellanbjälklag: material	X		/	bn
- 23. mellanbjälklag: skick			/	
- 24. vindsbjälklag: material	X		/	bn
- 25. vindsbjälklag: skick			/	
- 26. yttertak: material	X		X	bn
- 27. yttertak: skick			/	
- 28. trapphus: material	X		/	bn
- 29. trapphus: skick			/	
- 30. balkonger: antal	X	X	X	bn
- 31. balkonger: material	X	/	/	bn
- 32. balkonger: skick		/	/	
- 33. sopnedkast: typ	X		X	bn

kompletteringar

- 34. fönster: antal	X	X	X	bn
- 35. fönster: typ, material (t ex kopplade, inåtgående)		X	X	
- 36. fönster: skick		X	X	
- 37. fönsteryta i % av fasadytan	X	X	X	bn
- 38. ytterdörrar: typ material (t ex utåtgående, alum)		X	X	
- 39. ytterdörrar: skick		X	X	

ytskikt

- 40. yttervägg: material	/	X	X	bn
- 41. yttervägg: skick		X	X	
- 42. yttertak: material	/	/	X	bn
- 43. yttertak: skick		/	X	
- 44. trapphus: material	/		X	bn
- 45. trapphus: skick			X	

vvs-anläggningar

- 46. vatten och avlopp: typ (t ex duplikatsystem)		X	X	bn
--	--	---	---	----

ADB REG ARK BI BII KÄLLA

- 47. vatten och avlopp: installationsår/skick	X	X	bn
- 48. varmvattenberedning: typ, bränsle (t ex fjärrvärme)		/ X	
- 49. varmvattenberedning: installationsår/skick		/	
- 50. värmekälla: typ, bränsle (t ex panna, oljeeldad)		/ X	
- 51. värmesystem: typ, medium (t ex 2-rörssystem, vatten)		/	
- 52. värmesystem: installationsår/skick	X	/ X	bn
- 53. ventilationssystem: typ (t ex mek. frånluft)	X	/	bn
- 54. ventilationssystem: installationsår/skick	X	/ X	bn
elanläggningar			
- 55. elsystem: typ (t ex infällda eller utanpåliggande)	X	X	el
- 56. hiss: typ	X	/ X	bn
- 57. hiss: installationsår/skick	X	X	bn
för lägenhet			
stomme			
- 58. mellanväggar: material	X	X	bn
- 59. mellanväggar: skick		X	
kompletteringar			
- 60. dörrar: typ, material (t ex spegeldörrar, trä)		X	
- 61. dörrar: skick		X	
- 62. snickerier: typ, material		X	
- 63. snickerier: skick		X	
ytskikt			
- 64. golv: material		X	
- 65. golv: skick		X	
- 66. väggar: material		X	
- 67. väggar: skick		X	
- 68. tak: material		X	
- 69. tak: skick		X	
- 70. hygienrums golv och väggar: material		X	
- 71. hygienrums golv och väggar: skick		X	
utrustning			
- 72. wc: typ (t ex högspolande)	/	X	bn
- 73. wc: skick		X	
- 74. bad/dusch: typ (t ex inmurat kar)	/	X	bn
- 75. bad/dusch: skick		X	
- 76. diskbänk: typ (t ex rostfri, två hoar)	/	X	bn
- 77. diskbänk: skick		X	
- 78. spis: typ (t ex gasspis, fyra lågor)	/	X	bn
- 79. spis: skick		X	
- 80. ventilation: typ	X	X	bn
- 81. elsystem: typ	/	X	el

ADB REG ARK BI BII KÄLLA

Brukbarhetsdata

för byggnad

- 1. total bostadsvåningsyta	X	X			fb, bn
- 2. total lokalvåningsyta	X	X			fb, bn
- 3. total våningsyta: produktion, lager		X			bn
- 4. total våningsyta: kontor		X			bn
- 5. total våningsyta: kallförråd		X			bn
- 6. total våningsyta: butik, service		X			bn
- 7. total våningsyta: hotell		X			bn
- 8. total våningsyta: restaurang		X			bn
- 9. total våningsyta: vård		X			bn
- 10. total våningsyta: samling, rekreation		X			bn
- 11. total våningsyta: bostadskomplement		X			bn
- 12. total våningsyta: garage		X			bn
- 13. hustyp	X	X	X	X	fb, bn
- 14. standardklass	X	X	X	X	fb, bn
- 15. antal lägenheter i varje storlek		X		X	bn
- 16. antal normenliga trapphus		X		X	bn
- 17. kollektiva bostadskomplement, klassning		/	/	X	bn

tillgänglighet för rörelsehindrade, klassning

- 18. från trottoar till bottenplan, nuvarande		X	/	X	bn
- 19. hissens tillgänglighet och mått, nuvarande		X		X	bn
- 20. trapphusets våningsplan, nuvarande		X		X	bn
- 21. tillgänglighet vid sophantering, klassning		/		X	bn

för lägenhet

- 22. antal rum		X		X	bn
- 23. lägenhetsyta		X			bn
- 24. planlösningstyp (t ex enkelsidig)		X		X	bn

tillgänglighet för rörelsehindrade

- 25. nuvarande framkomlighet, köks- och hygienrumsmått, besökstillgänglighet		X		X	bn
- 26. ombyggbarhet, möjlig anpassning med begränsade ingrepp		X		/	bn

Symboldata

för byggnad

- 1. kulturhistoriskt värde, bedömning eller klassning
- 2. hänvisning till utförligare uppgifter i inventering el dyl

Användningsdata

för byggnad

- 1. friytors användning

X X

för lägenhet

- 2. användning: bostadsändamål eller bransch enligt Standard för näringsgrensindelning X
- 3. bostad bebodd eller obebodd enligt uppgifter om energiförbrukning
- 4. verksamhetens utsläpp av buller och avgaser, ev "emissionsklass"
- 5. antal anställda i verksamheten
- 6. de anställdas bostadsort, fördelning inom kommunen
- 7. verksamhetens transportbehov

Omgivningsdata

för byggnad

- 1. aktivitetsytor utomhus, klassning / X X bn
- 2. antal p-platser i garage / X bn
- 3. antal p-platser på tomtmark utomhus / X X bn
- 4. anslutningspunkt i gatunät X bn, spl

Administrativa data

för byggnad

- 1. handlingar i byggnadslovsarkiv, aktnummer X bn
- 2. uppgifter i hälsovårdsförvaltningens arkiv, aktnr X hvfv

Tabell 14.1. En förteckning över byggnadsdata använda inom saneringsplaneringen och som därför kan tänkas ingå i en byggnadsdatabas avsedd att användas inom kommunal åtgärdsplanering.

man så vill metod att samla in data. De vid denna redovisning använda beteckningar har följande betydelser:

- X anger att uppgiftens kvalitet bedöms ligga på en nivå som är normal för källan ifråga, eller då det gäller besiktning är ett konstaterande
- / anger att uppgiftens kvalitet bedöms vara mindre god, eller då det gäller besiktning är resultatet av besiktningsmannens bedömning eller uppskattning

ADB källan är ett datoriserat register eller en databas

REG källan är ett manuellt register som består av systematiserade, direkt utläsbara data

ARK källan är ett arkiv av systematiskt ordnade akter eller handlingar ur vilka data måste excerperas

BI källan är besiktningsmetod I, dvs en yttre besiktning av byggnaden

BII källan är besiktningsmetod II, dvs en yttre och inre besiktning av byggnaden

bn byggnadsnämndernas byggnadslovsarkiv och -register
 ev energiverkens abonnemangsregister
 el energiverkens arkiv över el-anläggningar
 fb fastighetstaxeringsbandet
 fob folk- och bostadsräkningen
 frm fastighetsregistermyndighet
 fäg fastighetsägaren
 hgf hyresgästföreningen
 hvfv hälsovårdsförvaltningen
 im inskrivningsmyndigheten
 spl byggnadsnämndernas stadsplanearkiv

14.6 Kommentarer och slutsatser

Listan i tabell 14.1 innehåller inte några demografiska eller sociala data trots att man i stor utsträckning använder sådana inom saneringsplaneringen. Demografiska data på fastighetsnivå kan man hämta från folkbokföringen och aggregerade data på lägenhetsnivå ur folk- och bostadsräkningarna. Har man stort behov av demografiska data på byggnads- eller lägenhetsnivå bör man i första hand tänka sig att ändra registreringsenheten i folkbokföringen från fastighet till byggnad respektive lägenhet. Av sekretess- och integritetsskäl kan man knappast ta med sociala data på byggnads- eller fastighetsnivå i en byggnadsdatabas. Flera data kan föras till mer än en av grupperna. Detta är särskilt märkbart för byggnadstekniska data och brukbarhetsdata. Man bör dock observera att det viktigaste är att sådana data har kommit med i förteckningen och inte vilken datagrupp de har förts till.

Vilka data som man kan ta med i en databas beror till stor del på de resurser som krävs för att samla in och ajourhålla dessa. Därför innehåller tabell 14.1 en upplysning om ur vilka källor uppgiften kan hämtas. De viktigaste källorna för byggnadsdata är redan existerande ADB-register, manuella register, arkiv med akter, ritningar och kartor samt olika typer av besiktningar.

Lättast tillgängliga är data som redan finns lagrade maskinellt.

Fastighetstaxeringsbanden innehåller t ex uppgifter från fastighetsdeklarationerna dvs sådana data som är av intresse för en kommunala byggnadsdatabas.

Ur olika kommunala register och arkiv kan man också hämta byggnadsdata. Intressantast bland dessa är byggnadslovsarkiven. Flera förvaltningar har dock arkiv som innehåller byggnadsdata. Endast undantagsvis är data från dessa organiserade i datoriserade register. Tidsåtgången för excerpiering av byggnadsdata ur byggnadslovsarkiv kan man uppskatta till mellan 1 och 2 timmar per byggnad. Nackdelen med att excerpiera data ur arkiv är att dessa ibland är felaktiga eller inaktuella. Att hämta data ur manuella register tar betydligt kortare tid då dessa data redan är utvalda och ordnade enligt ett visst system.

Aktuella och säkra uppgifter om byggnader kan man samla in genom besiktning. Beroende på hur ingående besiktningen är blir också tidsåtgången större eller mindre. En yttre besiktning av en byggnad kan genomföras på omkring en halv timme. Skall man dessutom inspektera bostäder och lokaler måste man till denna tid lägga grovt räknat en kvarts timme för varje lägenhet.

Man bör särskilt observera att tillgängligheten av data kan variera från den ena källan till den andra. De uppgifter om tillgänglighet som finns i tabell 14.1 anger vad man skulle kunna kalla för normalfallet. I vissa kommuner, för vissa register och arkiv och för vissa bestånd av byggnader kan tillgängligheten vara sämre. Som exempel kan nämnas att tillgängligheten till data ur byggnadsarkiv kan vara dålig för hus byggda före den tidpunkt då en strikt formell handläggning av ärenden infördes. Detta innebär att ritningar och beskrivningar kan vara bristfälliga särskilt för hus byggda före sekelskiftet i storstadskommuner och för hus byggda långt senare i landsortskommuner och i till storstäderna inkorporerade kranskommuner.

Innehållet i tabell 14.1 kan man i och för sig betrakta som ett förslag till innehåll i en byggnadsdatabas användbar inom sarteringsplaneringen. Som syns är det ett mycket omfattande förslag. Meningen är dock inte att alla i tabellen redovisade vari-

abler skall ingå i ett slutgiltigt förslag till innehåll i en byggnadsdatabas. I stället rör det sig här mera om en förteckning över variabler som skulle kunna ingå i olika former av datoriserade register och arkiv täckande hela eller delar av byggelsen och svarande mot användningen av byggnadsdata på kort och lång sikt. Det torde också vara möjligt att reducera antalet variabler högst väsentligt genom att använda tekniken med index. Som exempel kan nämnas att tabell 14.1 innehåller ett 10-tal variabler som tillsammans beskriver byggnadernas tillgänglighet för handikappade. Genom att arbeta fram ett index för denna tillgänglighet kan man troligen nöja sig med att ange värdet på detta i byggnadsdatabasen. Ett annat sätt att reducera antalet data i en byggnadsdatabas är att utesluta sådana data som har låg användningsfrekvens. Sådana byggnadsdata som ligger till grund för fastighetstaxeringar och som ingår i folk- och bostadsräkningar används åtminstone en gång per 5-årsperiod. Dessa data är även mycket användbara inom den kommunala åtgärdsplaneringen varför de under alla omständigheter bör ingå i en byggnadsdatabas.

SAMMANFATTNING

Under de 25 första åren efter det andra världskrigets slut var man inom såväl den statliga som den kommunala planeringen i Sverige i stor utsträckning inriktad på att bygga bort bostadsbristen. På 1960-talet lanserade man det s k miljonprogrammet dvs man skulle bygga 1 000 000 lägenheter på 10 år. Detta byggande av nya lägenheter skedde huvudsakligen på jungfrulig mark. Rivningen omfattade cirka 10000 lägenheter per år under 1960-talet. Ombyggnaden och upprustningen av omoderna lägenheter i existerande bebyggelse var obetydlig ännu vid slutet av 1960-talet. I och med minskningen av nybyggnadsproduktionen och förarbetena till och tillkomsten av bostadssaneringslagen började stat, kommuner, byggföretag och fastighetsägare att alltmer intressera sig för ombyggnad och upprustning av den existerande bebyggelsen. Inte minst framgår det av den kraftiga ökningen av statliga bostadslån för upprustning av lägenheter i icke-nybebyggelse som ägde rum under de första åren på 1970-talet. År 1971/72 t ex var antalet lägenheter i flerbostadshus berörda av preliminära beslut om statliga bostadslån 62109 i nybyggnader och 1148 i ombyggnader. 3 år senare var dessa tal 19706 och 14388. Efter 1975 har ombyggnaderna varit av storleksordningen 8000-12000 lägenheter per år medan motsvarande siffror för nybyggnader är 13000-19000.

Den kraftiga ökningen av ombyggnaderna under 1970-talet medförde helt naturligt ökade krav på kommunerna och deras planering av åtgärder i den existerande bebyggelsen. Eftersom all planering utgår från data om den byggda miljön medförde ökningen av ombyggnadsplaneringen i sin tur ett växande behov av data om be-

byggelsen. En del byggnadsdata av detta slag finns redan lagrade hos kommunerna i form av arkivhandlingar, register eller dylikt. Tyvärr är hanteringen av arkivdata ofta besvärlig och tidskrävande. På flera håll, bl a Centralnämnden för fastighetsdata, Malmö kommun och Tekniska Högskolan i Lund, väcktes därför tanken på att rationalisera, effektivisera och förenkla hanteringen av byggnadsdata genom att överföra dem till numerisk form och lagra dem i en lämpligt utformad databas. För att analysera de problem som uppstår då man bygger upp en byggnadsdatabas och helst för att även bestämma lösningar på sådana problem startade man vid Lunds Tekniska Högskola forskningsprojektet Byggnadsdatabas. Syftet med detta projekt kan kortfattat sägas vara bl a att bestämma omfattning, innehåll och organisation av en byggnadsdatabas med hänsyn tagen till sådana faktorer som användningsområde, användningsfrekvens, metoder och kostnader för att samla in, uppdatera och ajourhålla byggnadsdata, angelägenhetsgrad, typ av databas och åtkomlighet av data lagrade i en sådan.

För att man skulle få en allsidig belysning av problemen i samband med upprättandet av en byggnadsdatabas delade man upp projektet i flera smärre delprojekt som vart och ett hade sitt eget angreppssätt och sina egna metoder att lösa problemen på. Som exempel på sådana delprojekt kan nämnas byggnadsdata i lagar och förordningar, byggnadsdata i nomenklatur och normer, byggnadsdata i nuvarande arkiv, register och databaser, metoder att samla in byggnadsdata och användning av byggnadsdata inom olika verksamheter och processer. Processuppföljning är kanske ett av de mest effektiva sätten att bilda sig en uppfattning om behov och användning av byggnadsdata inom planeringen. Inom projektet har man därför mer eller mindre fullständigt följt upp sådana processer som byggnadsvärdering, fastighetstaxering, hyressättning, produktion av boendestatistik och handikapplanering.

Den mest relevanta process som man kan studera i samband med att man skall bestämma innehållet i en byggnadsdatabas för planeringsändamål är naturligtvis planeringsprocessen som sådan. Inom byggnadsdataprojektet har man också gjort en sådan uppföljning, då främst på nivån saneringsplanering, närmare bestämt den kommunala ombyggnads- och åtgärdsplaneringen. Denna rapport är huvudsakligen

en sammanställning av resultatet från detta arbete.

När man gör en processuppföljning kan man i princip gå fram enligt 2 olika vägar. För det första kan man utgå från själva beslutet och det underlag som ligger bakom dessa och sedan arbeta sig "bakåt" i processen. För det andra kan man utgå från sådana pågående eller nyligen avslutade saneringsfall där olika intressenter har uttryckt sina åsikter och värderingar om den byggda miljön. Man följer således saneringsprocessen "på gräsrotsnivå" och arbetar sig sedan framåt mot beslutet. Samtidigt följer man upp verksamheten i tillämpliga delar hos olika intressenter som kommunala förvaltningar, boende och fastighetsägare. Av dessa båda ansatser visade sig den senare vara mest fruktbar. Som försöksområde för dessa studier valde man inom projektet stadsdelen Kirseberg i Malmö.

Begreppet sanering kan man definiera på ett flertal olika sätt. Den klassiska definitionen är "att göra något friskt". I det tidiga industrisamhället kopplade man samman sanering av bebyggelse med en defensiv hälsovårdspolitik vars syfte var att utrota epidemihärdar i slumområden. Numera ingår saneringen i en aktiv välfärdspolitik där ett av målen är att ge hela befolkningen en hög boendestandard. Saneringen är alltså ett medel att uppfylla ett bostadspolitiskt mål. Man kan också betrakta den som en ekonomisk process och som ett medel för stadsförnyelse. Oberoende av vilken syn man än lägger på saneringen och planeringen av denna måste den bygga på relevanta data om bebyggelsen och den byggda miljön. Ett resultat av studierna av saneringen och saneringsprocessen i Malmö var att man kunde dela in använda byggnadsdata i följande huvudgrupper: 1) identifikationsdata, 2) befolkningsdata, 3) bebyggelsedata, 4) användningsdata och 5) omgivningsdata.

De flesta intressenter i saneringsprocessen var nöjda med tillgången på demografiska data dvs sådana befolkningsdata som beskriver befolkningens ålders- och könsfördelning, hushållstyper etc. Data av denna typ kan man hämta från folk- och bostadsräkningarna eller ställa samman ur material från folkbokföringen. Däremot efterlyste man sociala data dvs sådana data som belyser

befolkningens relationer till och i det aktuella området, bofasthet, sociala nätverk, traditioner, lokalkultur och värderingar av miljön. Det är emellertid olämpligt att lagra sådana data i en byggnadsdatabas dels på grund av sekretesskäl, dels på grund av att de väldigt snabbt blir inaktuella. Däremot kan man mycket väl tänka sig att bygga upp en databas som innehåller övriga typer av byggnadsdata. En sådan databas skulle då innehålla identifikationsdata, fastighetsekonomiska, fastighetsrättsliga, administrativa och byggnadstekniska data och brukbarhets-, symbol-, användnings- och omgivningsdata.

För att bestämma allmängiltigheten hos resultaten från malmöundersökningen följde man inom projekten upp saneringen och saneringsplaneringen i Göteborg, Helsingborg, Jönköping, Linköping, Norrköping och Stockholm. Det visade sig då att rutinerna skilde sig mellan de olika kommunerna. Däremot använde man samma byggnadsdata inom planeringen. Ur denna synpunkt sett är alltså resultaten från malmöundersökningen allmängiltiga.

När det gäller organisationen och typ av byggnadsdatabas framförde flera av de intervjuade planerarna även önskemål om en databas över löpande ärenden. Det torde vara tämligen enkelt att bygga upp en sådan eftersom organisationen av den i så hög grad påminner om vanliga system för lagerredovisning och fakturering. Minidatorer har också blivit så pass billiga att varje byggnadsnämnd mycket väl kan skaffa sig en sådan. En minidator med tillräckligt stor minneskapacitet för att kunna lagra och hantera en databas över löpande ärenden behöver inte kosta mer än 6-7 elektriska skrivmaskiner.

När det gäller omfånget av databasen ville planerarna helst ha en databas som omfattade samtliga byggnader i kommunen även om detta gick ut över antalet data per byggnad. Ett annat önskemål var att de skulle ha direkt tillgång till databasen via terminaler. Ajourföring och uppdatering av innehållet i byggnadsdatabasen borde ske med jämna mellanrum t ex vart 5:e år. Någon av kommunens förvaltningar kan fungera som registeransvarig och samordna insamlingen av byggnadsdata i kommunen. Ett nödvändigt krav är att samtliga förvaltningar och andra intressenter som samlar

in byggnadsdata använder samma identifikationsbegrepp. En ofta framförd åsikt var att oberoende av hur många data för varje byggnad som databasen än innehåller torde det bli nödvändigt att göra speciella utredningar för aktuella byggnader. Detta innebär att antalet byggnadsdata använda inom saneringsplaneringen alltid kommer att bli större än antalet data i en byggnadsdatabas.

REFERENSER

- Andersson, G, Nilsson, B, Swedner, H, Ullerstam, M & Werner, B, Östergård.
Ett försök till social rehabilitering i ett slumområde i samband med dess byggnadstekniska sanering. - Rapport T6:1975. (Statens råd för byggnadsforskning). Uddevalla 1975.
- Andersson-Brolin, L, Ericsson, O, Hjärne, L & Kugelberg, C, Bostadsområdets sociala struktur. Gemensamma utgångspunkter. - Meddelande M77:7. (Statens institut för byggnadsforskning). Gävle 1977.
- Anvisningar för kulturhistorisk bebyggelseinventering. - Remissupplaga 1975-06-16. (Riksantikvarieämbetet). Stockholm 1976.
- Augustsson, R & Håkman, I, Rationellare ombyggnad 2. Materialhantering och årskostnadspåverkan vid ett moderniseringsobjekt. - Rapport R39:1976. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1976.
- Balgård, S, Nya hus i en gammal stad. - Rapport T26:1976. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1976.
- Balgård, S, Nöu, O & Gustavsson, A, Från hyreshus till bostadsrätt på Pipersgatan 4 och 6 - sanering på de boendes villkor. - Rapport T32:79. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1979.
- Bergström, S & Hammarsten, S, Undersökning av husbeståndet ur energisynpunkt. Delrapport 3: steg 2, preliminära resultat. - Meddelande M70:1. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1979.
- Bjerking, S-E, Ombyggnad. Studier av genomförda moderniseringar. - Rapport R32:1971. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1971.
- Ombyggnad. Fastighetsekonomisk värdering i kommunala saneringsprogram. - Rapport R29:1973. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1973.
- Ombyggnad. Hur bostadshusen byggdes 1880 - 1940. - Rapport R32:1974. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1974.
- Energisparande. Fastighetsekonomisk värdering i kommunala energisparprogram. - Rapport R50:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Björkman, T, Saneringsmarknad. - Rapport R39:1974. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1974.
- Björnberg, U, Henriksson, L & Olsson, S, Sociala aspekter på bostadssanering. En kunskapsöverblick 1979. - Rapport R114:1979. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1979.
- Blomberg, I & Eisenhauer, E, Varsam ombyggnad. - Rapport R7:1976. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1976.
- Varsam ombyggnad II. - Rapport R49:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.

- Boendemiljö - Sociala mål och fysisk planering. - Rapport R38:1974. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1974.
- Bostadsbyggandet 1968. - Statistiska meddelanden Bo 1969:6. (Statistiska Centralbyrån). Stockholm 1969.
- Bostadsbyggandet 1979. - Statistiska meddelanden Bo 1980:8.2. (Statistiska Centralbyrån). Stockholm 1980.
- Bostadsförsörjningsprogram 1981-85. (Malmö kommuns fastighetskontor). Malmö 1980.
- Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok
- Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1979. - Provtugåva. (Statistiska Centralbyrån). Stockholm 1980.
- Bostadssaneringslag; given Stockholms slott den 25 maj 1973. - SFS 1973:531.
- Bostadssanering - problem och forskningsbehov. - Rapport R63:1974. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1974.
- Bröchner, J, Economic aspects of housing rehabilitation. Modernizing flats in Sweden 1971 - 1975. - Rapport D:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Burman, Å, Kartläggning av krav och önskemål i fråga om ett riksomfattande system för fastighetsregistrering mm. - Promemoria nr 28. (Fastighetsdatakommittén). Stockholm 1975.
- Byggnadsredovisning del I - insamling av nybyggnadsdata mm. Promemoria av centralnämnden för fastighetsdata. - Ju 1969:32. Stockholm 1969.
- Byggnadsredovisning - Bakgrund och förslag till fortsatt utredningsarbete. - PM 1974-01-25. (Utvecklingsenheten, Centralnämnden för fastighetsdata). Gävle 1974.
- Byggnadsregister 73 - Interimsrapport juni 1973. (Exploateringsavdelningen, Malmö kommuns fastighetskontor). Malmö 1973.
- Byggnadsregister 73 - uppföljning och vidareutveckling. - PM 1, Utredningsarbete III. (Exploateringsavdelningen, Malmö kommuns fastighetskontor). Malmö 1974.
- Byggnads- och köperegistret. - Informationsstencil 1974-02-26. (Stockholms fastighetskontor). Stockholm 1974.
- Byggnadsregister för Stockholm. - Tjänstememorial 1973-05-03. (Stockholms fastighetskontor). Stockholm 1973.
- Byggnadsregister - variabelbeskrivning. - Informationsstencil 1974-08-15. (Stockholms fastighetskontor). Stockholm 1974.
- Byggnads- och boligregistret. - PM J nr 5.20-1976. (Boligministeriet). Köpenhamn 1976.
- Carlegrim, E, Markvärden. - Rapport R1:1976. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1976.
- Castells, M, The urban question. A marxist approach. London 1977.
- Cirkuläre om etablering af bygnings- och boligregistrering. - PM Sekr kt j nr 5-2-1976. (Boligministeriet). Köpenhamn 1976.
- Cirkulärskrivelse om husnummerering m v i forbindelse med bygnings- och boligregistrering. - PM Sekr kt j nr 5-2-1976. (Boligministeriet). Köpenhamn 1976.
- Dahlgren, R & Hellberg, J, Ett analysinstrument för omgivningsstudier. - Nordbeck, S (red), Koordinatdata inom samhällsplanering. Lund 1974.

- Dahlgren, R, Hellberg, J & Lindberg, G, Byggda omgivningar i bruk - ett förslag till analysinstrument. Arbetsrapport 2 1973. (Institutionen för byggnadsfunktionslära, Tekniska Högskolan i Lund). Lund 1973.
- Dahlman, C & Gärdborn, I, Bostäder, byråkrater och byggare. - Rapport T6:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Ek, K, De boende i Birkastaden. - Intervjuundersökning om upprustning av bostäder och gårdar. - Meddelande nr 16. (Stockholms generalplanarbete). Stockholm 1975.
- Eklund, O, GISA, ett geografiskt informationssystem. (Regionplanekontoret, Stockholms läns landsting). Stockholm 1974.
- Enflo-Jensfelt, C, Ombyggnad enligt sammanjämningsprincipen. Projekteringsmetodik för flerbostadshus. - Rapport R6:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Eriksson, U, Gedda, G & Larsson, R, Metod- och kostnadsstudier vid ombyggnad. - Rapport R11:1976. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1976.
- Exempelsamling för bostadens grannskap. - Rapport 36. (Statens planverk). Stockholm 1976.
- Fastighetsdatasystemet. - Broschyr. (Centralnämnden för fastighetsdata). Gävle 1978.
- Fastighetsdata. - Betänkande av Fastighetsdatakommittén. - SOU 1976:56-57. (Justitiedepartementet). Stockholm 1976.
- Fastighetsdatasystemet. (Centralnämnden för fastighetsdata). Gävle 1975.
- Fastighetstaxering 81. - Betänkande av 1976 års fastighetstaxeringskommitté. - SOU 1979:32-33. (Budgetdepartementet). Stockholm 1979.
- Fog, H & Henricsson, I, Intressenter och kalkyler i bebyggelseplanering. - Rapport R3:1976. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1976.
- Folkesdotter, G & Vidén, S, Stadsomvandling i plan och verklighet. Studier av föreslagna och förverkligade ändringar av innerstadsbebyggelse i Örebro, Linköping och Sundsvall. - Rapport R53:1974. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1974.
- Förvaltning av byggnader och anläggningar. Driftfrågor. - Rapport T16:1977. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1977.
- Förslag till undersökning om hushåll, bostäder och sysselsättning 1980. - Betänkande av kommittén med uppdrag att utreda frågan om behovet av framtida folk- och bostadsräkningar. - SOU 1978:79. (Ekonomidepartementet). Stockholm 1978.
- Hammarsten, S, Undersökning av husbeståndet från energisynpunkt. Delrapport 1: Steg 1, provundersökningen. - Meddelande M77:15. (Statens institut för byggnadsforskning). Gävle 1977.
- Handlingsprogram för bostadssaneringsverksamheten. - Tjänstememorial 1975-02-26. (Stockholms fastighetskontor). Stockholm 1975.
- Hanson, R & Ryberg, B-G, Lönsamhet och likviditet vid fastighetssanering. - Rapport R17:1973. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1973.
- Hirn, O & Klingberg, T, Tillsyn av byggandet i kommun I. Materialredovisning från en empirisk studie av kontroll och rådgivning. - Meddelande M78:13. (Statens institut för byggnadsforskning). Gävle 1978.

- Vad, hur och varför? En metod för studium av byggnadsnämndens tillsyn.
- Meddelande M79:3. (Statens institut för byggnadsforskning). Gävle 1979.
- Hotz, L & Lindgren, M, Byggnaders tillgänglighet för handikappade - en studie av normers genomslagskraft. - Rapport R65:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Häggroth, S, Den kommunala beslutsprocessen vid fysisk planering. - Stockholm Studies in Politics 2. (Stockholms Universitet, Statsvetenskapliga institutionen). Stockholm 1972.
- Håkman, I, Rationellare ombyggnad. 1. Produktionsdata och arbetsberedning vid kalkylering. - Rapport R14:1975. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1975.
- Jensfelt, H, Beskrivningsmetoder för befintlig fysisk miljö. Kommunala metoder att inhämta kunskaper om byggd miljö. Fallstudie i Västerås. - Rapport R42:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Johansson, R & Karlsson, R, Tillgänglighet i byggd miljö. - Rapport T14:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Jonsson, G & Klingberg, T, Tre BN. En studie av byggnadsnämnders arbetssätt. - Rapport R33:1974. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1974.
- Josefsson, L, Stad i förvandling. Samspelet mellan människan och hennes omgivning. - Rapport R76:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Juhlin, L, Ombyggnadsteknik. Forskning inför 80-talet. - Rapport T9:1979. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1979.
- Juhlin, L & Nyman, B, Långsiktsplanering av fastighetsunderhåll. - Rapport R33:1975. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1975.
- Juvén, K, Rationellare fastighetsunderhåll. Förebyggande underhåll. - Rapport R4:1977. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1977.
- Kartläggning av krav och önskemål i fråga om ett riksomfattande system för fastighetsregistrering mm. - Promemoria nr 28, 1975-09-29. (Fastighetsdatakommittén). Stockholm 1975.
- Kommunala bostadsförsörjningsprogram. - PM 1979-02-08. (Bostadsstyrelsen). Stockholm 1979.
- Kommunal samhällsplanering. - Förutsättningar och förändringar. - Rapport 18. (Statens planverk). Stockholm 1974.
- Kort redogörelse för svensk bostadspolitik. Statistik/utredningar/information nr 1979:6. (Bostadsstyrelsen, planeringsbyrå). Stockholm 1979.
- Kirseberg dispositionsplan. (Malmö stadsbyggnadskontor, översiktsplanebyrån). Malmö 1977.
- Koordinater och offentlig data. - PM angående inriktningen av utrednings- och utvecklingsverksamheten vid CFD. (Centralnämnden för fastighetsdata). Gävle 1974.
- Kraus, P & Wikström, T, Metoder för insamling av byggnadsdata. - Opublicerat manuskript. Lund 1978.
- Lag om ändring i lagen om förvärv av hyresfastighet mm. - Svensk författningssamling 1979:307. Stockholm 1979.
- Lokalinventering 1972. (Utrednings-, informations- och trafikbyrån, Malmö stadsbyggnadskontor). Malmö 1974.

- Löfberg, A, Boendets utformning som pedagogiskt problem. - Rapport R8:1976. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1976.
- Markanvändning och byggande. Ny plan- och bygglag. - Betänkande av PBL-utredningen. - SOU 1979:65-66. (Bostadsdepartementet). Stockholm 1979.
- Maunsbach, K, Att bedriva programarbete för områdesplaner. - Rapport R28:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Maunsbach, T & Mårtensson, B, Samhällsplanering. Mönster, inflytande och alternativ. - Rapport R32:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Miller, T & Österberg, R, Medborgarinflytande i kommunal planering. Försök till utvärdering av trafiksamrådet i Stockholm 1973-1974. - Rapport R30:1977. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1977.
- Mellström, L & Wiberg, S, Förebilder och beteende i kommunal planering. - Rapport R61:1977. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1977.
- Millisdotter, G, Byggnadsdata i normer och nomenklaturer. - Opublicerat manuskript. Lund 1977.
- Moderniseringsstatistik för flerbostadshus 1979. - Statistiska meddelanden Bo 1980:9. (Statistiska centralbyrån). Stockholm 1980.
- Månsson, K, Byggnadsdata och byggnadslagstiftningen. (Studentlitteratur). Lund 1977.
- Nilsson, A, Nya hissar i gamla trapphus. - Rapport R42:1977. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1977.
- Nordbeck, S, Urban markkonsumtion. - Rapport R17:1977. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1977.
- Byggnadsdata i den kommunala planeringen enligt en enkätundersökning sommaren 1978. - Opublicerat manuskript. Lund 1978.
 - Byggnadsdata och handikapplanering. - Opublicerat manuskript. Lund 1979.
 - Kommunal saneringsplanering. - Opublicerat manuskript. Lund 1981.
- Nordbeck, S, Svensson, B & Westlin, E, Byggnadsdata och byggnadsregistrering. (Studentlitteratur). Lund 1976.
- Ombyggnad av bostäder. (Bostadsstyrelsen). Stockholm 1976.
- Områdesplanering. - 9 planer för bostäder. - Rapport 34 del 1. (Statens planverk). Stockholm 1975.
- Program för bostadsförnyelsen i Stockholm. - Kommunstyrelsens utlåtande och saneringskommitténs betänkande angående riktlinjer för det fortsatta förnyelsearbetet i de äldre bostadsområdena. Utlåtande 244/1974 och bilag 25/1974. (Stockholms kommun). Stockholm 1974.
- Rapport fra ejendomsdataudvalgets arbejdsgruppe vedrørende etablering af et bygnings- og boligregister. (Administrationsdepartementet). Köpenhamn 1975.
- Remissyttranden över promemoria av centralnämnden för fastighetsdata rörande byggnadsredovisning, del 1. (Ju 1969:32). - Sammanställning 1970-09-11. (Centralnämnden för fastighetsdata). Stockholm 1970.
- Ridderstedt, B, Lägenhetsombyggnad. - Utredning om möjligheten att med minimala åtgärder och kostnader höja bostadsstandarden i omoderna flerfamiljshus. (KTH). Stockholm 1974.

- RO-gruppen, Rationellare ombyggnad. 3. Kalkylmetod för moderniseringsåtgärder. - Rapport R69:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Samråd i Birkastaden. - Sammanställning. (Stockholms stadsbyggnadskontor). Stockholm 1975.
- Sanering 1. Betänkande avgivet av saneringsutredningen. - SOU 1971:64. Stockholm 1971.
- Sanering 2. Bilagor till saneringsutredningens betänkande. - SOU 1971:65. Stockholm 1971.
- Sanering 3. Kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse. Betänkande avgivet av saneringsutredningen. - SOU 1973:27. Stockholm 1973.
- Sanering i Göteborg. - Inventering av 35 saneringsområden. (Göteborgs saneringsberedning). Göteborg 1974.
- Selander, P, Evakuering i samband med sanering - verksamhetens organisation i Stockholm och Göteborg. - Rapport R30:1973. (Statens institut för byggnadsforskning). Stockholm 1973.
- Siksiö, O, Blix, J & Svensson, E, Att välja och samla bostadsdata. - Meddelande 14:1976. (Statens institut för byggnadsforskning). Gävle 1976.
- Bostadsbyggandet och bostadsbeståndet i Sverige. - Meddelande M77:10. (Statens institut för byggnadsforskning). Gävle 1977.
 - Att redovisa och analysera bostadsdata. - Meddelande M78:21. (Statens institut för byggnadsforskning). Gävle 1978.
- Smalhus Framtidshem. - Rapport T21:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Solidarisk bostadspolitik. Betänkande av boende- och bostadsfinansieringsutredningen. - SOU 1974:17, 1974:18. Stockholm 1974.
- Stadskärnornas omvandling. (Avd stadsbyggnad b, sektionen för arkitektur). Lund 1975.
- Stockholms byggnadsnämnd, Gårdssanering. Råd och riktlinjer. Stockholm 1977.
- Gamla stan. Bevarande och upprustning, råd och riktlinjer. Stockholm 1978.
- Torell, L & Åhlund, J, Handbok för hyresgäster, speciellt i äldre hus. - Om metoder att hävda sina intressen vid hyresförhandlingar, reparationer, ombyggnader, rivningshot. (Ordfront). Stockholm 1974.
- Wikström, T, Register och handlingar ur vilka byggnadsdata kan hämtas. - Opublicerat manuskript. Lund 1978.
- Byggnadsdatas användning i saneringsplaneringen. - Opublicerat manuskript. Lund 1979.
 - Byggnadsdatas användning vid sanering i Kirseberg, Malmö. - Opublicerat manuskript. Lund 1979.
 - Kunskapsunderlag för sanering. En studie av saneringsprocessen i stora och medelstora kommuner. - Opublicerat manuskript. Lund 1980.
- Wilhelmsen, A M, Att söka byggnadsdata. - Rapport R75:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1978.
- Wilhelmsen, A M & Andersson, E, Byggnadsuppgifter i folk- och bostadsräkning och fastighetsregister - förekomst och tillförlitlighet. - Rapport R34:1980. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1980.

- Byggnadslovshandlingar för hus - förekomst och tillförlitlighet. - Rapport R57:1981. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1981.
 - Wärn, B, Räkna på ombyggnad. - Byggforskningens informationsblad B3:1978. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1979.
 - Samhällets styrmedel vid sanering och ombyggnad. - Rapport R99:1979. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1979.
 - Kommunala styrmedel vid sanering. - Rapport R69:1981. (Statens råd för byggnadsforskning). Stockholm 1981.
- Yttrande över PM 1974-08-21 Koordinater och offentlig data. - Remissammanställning 1975-08-19. (Centralnämnden för fastighetsdata). Gävle 1975.
- Åström, K, Simrishamn 1945-1980. Den yttre miljön i stadskärnan. - Delrapport i forskningsprojekt Stadskärnans omvandling. (Stadsbyggnad b, Lunds Tekniska Högskola). Lund 1981.

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
750576-5 från Statens råd för byggnadsforskning
till Lunds tekniska högskola.**

R2: 1982

ISBN 91-540-3642-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700502

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

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

Cirkapris: 35 kr exkl moms