



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

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



Rapport

R93:1987

**Det annorlunda
flerbostadshuset i Hallstavik**

**Erfarenheter från boende och
förvaltare**

Ingrid Seeger

R
Jull

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	
Plac	Ser

Byggforskningsrådet

R93:1987

DET ANNORLUNDA FLERBOSTADSHUSET I HALLSTAVIK

Erfarenheter från boende och förvaltare

Ingrid Seeger

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
860654-1 från Statens råd för Byggnadsforskning
till Wikforss Visualisering AB, Uppsala.

REFERAT

Boendeexperimentet "Det annorlunda flerbostadshuset i Hallstavik" växte fram ur en idé som härrör från Norrtälje kommuns bostads AB. Tanken var att genom utveckling av ett alternativt flerbostadsboende söka främja gemenskap och motverka isolering. Arkitekter Bertil Engstrand och Hans Speek AB i Stockholm engagerades att delta i diskussionerna och ge idéerna fysisk form. Ett av de mål man enades om var att söka bygga bostäder för en blandad boendesammansättning, äldre och yngre, ensamstående och familjer.

Projektet som genomfördes i två etapper, vilka färdigställdes i april -84 resp april -85, kom att bestå av två identiskt lika men spegelvända huskroppar på en tomt i centrala Hallstavik, kv Södergårdet. I vardera huset finns 24 lägenheter fördelade på två trapphus. I varje hus finns också gemensamma lokaler i bottenvåningen, åtkomliga från båda trapphusen: ett samvarorum med köksuppställning, en bastu och en hobbyverkstad, sammanlagt ca 80 m².

Principen som användes vid planeringen var att omfördela yta från enskilda lägenheter till gemensam yta. Främst var det vardagsrummen i lägenheterna som minskades.

Rapporten redovisar synpunkter på boendeformen från de boende och förvaltare. Synpunkterna har insamlats genom en enkät till samtliga 48 hushåll, kompletterat med ett antal intervjuer.

I rapporten konstateras att målsättningen att hålla en blandad boendesammansättning inte har kunnat realiseras. Det är en mycket hög andel äldre bland invånarna i Södergårdet. De gemensamma lokalerna används ännu inte i den utsträckning man räknat med och med nuvarande boendesammansättning är de onödigt stort tilltagna. Många anser dock att det finns mycket positivt med boendeformen. En överslagsberäkning visar att hyreskostnaden för de gemensamma lokalerna motsvarar ca 6% av den totala hyran.

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

R93:1987

ISBN 91-540-4787-0
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm
Svenskt Tryck Stockholm 1987

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	INLEDNING	5
1.	BAKGRUND	7
1.1	Bakgrund och problemställning	7
1.2	Undersökningens syfte och uppläggning	8
2.	BOSTADSBESTÅND OCH BEFOLKNING I HALLSTAVIK. Några statistiska uppgifter	10
3.	DET ANNORLUNDA FLERBOSTADSHUSET I HALLSTAVIK	15
3.1	Målsättningen	15
3.2	Det annorlunda flerbostadshuset som BFR-projekt	15
3.3	Redovisningen av projektet	16
3.4	Arkitektens ambitioner	18
3.5	Synpunkter från Byggnadsnämndens ordförande, socialförvaltningen, facket och socialdemokratiska föreningen	20
4.	Kv SÖDERGÄRDET	23
4.1	Beskrivning	23
4.2	Organisation och utnyttjande av gemensamma lokaler. Synpunkter från hyresgästföreningen	28
4.3	Synpunkter från förvaltaren	30
5.	EKONOMI	31
6.	DE BOENDE OCH DERAS ERFARENHETER AV SÖDERGÄRDET	35
6.1	Resultat av enkät	35
6.1.1	Svarsfrekvens och bortfall	
6.1.2	Åldersfördelning	
6.1.3	Hushållssammansättning	
6.1.4	Yrken	
6.1.5	Tidigare bostad	
6.1.6	Skäl att flytta till Södergärdet	
6.1.7	Utnyttjande av gemensamma lokaler	
6.1.8	Enskilda lägenheter och gemensamma lokaler	
6.1.9	Gemensamma aktiviteter	
6.1.10	Övriga synpunkter från de boende	
6.2	Intervjusamtalen	47
6.3.	Kontaktkommittémöten och husmöten	54
7.	SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER	57
	REFERENSER	64
	Bilagor	
	1. Enkätformuläret	
	2. Tabeller till avsnitt 6.1.5 - 6.1.9	
	3. Protokoll från ett husmöte	

INLEDNING

Projekteringen av våra bostäder sker under knappa villkor. Försöken att pressa boendekostnaderna har inneburit att även projekteringskostnaderna ifrågasatts. Detta minskar möjligheten till en omsorgsfull och idérisk projektering.

Den väg som vanligen valts för att få fram nya boendeidéer har varit arkitekttävlingar och totalentreprenadtävlingar. Men det är mycken möda som förspills genom detta förfarande och det är inte alltid som tävlingsresultaten förverkligas såsom varit avsett. En annan och delvis ny väg är att utveckla boendet genom experimentbyggande och forskning. På så sätt ges projektören ökat utrymme för noggrann projektering och eftertänksamhet. Projektet kan förverkligas utan alltför mycket kompromisser och de boendes erfarenheter systematiskt utvärderas.

Det annorlunda flerbostadshuset i Hallstavik är ett exempel på ett sådant projekt. Det är intressant därför att det inte är radikalt. Det erbjuder i stället ett steg på vägen mot en boendeform, där de boende delar gemensamma lokaler. Det är byggt i ett litet samhälle och präglas av att det finns en avsikt bakom varje lösning.

För oss som utvärderat Hallstavikprojektet ingår det också i ett annat sammanhang. Vi är arkitektpraktiker och forskare. Hallstavikprojektet är en av flera utvärderingar vi genomfört. Det ger oss en systematisk uppföljning av hur olika idéer om boende omsätts i praktiken och värderas av de boende. Projekteringen kan på så sätt grundas på mer fakta och mindre av löst tyckande.

Denna utvärdering har tillkommit på initiativ av Statens råd för byggnadsforskning och genomförts genom anslag nr 86 06 54-1 till Wikforss Visualisering AB i Uppsala. Projektledare har arkitekt SAR, professor Örjan Wikforss varit. Handläggare och författare till rapporten är arkitekt SAR, fil kand Ingrid Seeger.

Vi vill framföra ett varmt tack till alla dem som medverkat till att denna utvärdering kunnat genomföras. Vi är uppriktigt intresserade av synpunkter på vår rapport.

ÖRJAN WIKFORSS

1. BAKGRUND

1.1 Bakgrund och problemställning

Under de senaste decennierna har nya former för boende i flerbostadshus diskuterats. Reaktionen mot miljonprogrammets storskaliga och ofta torftiga boendemiljöer har varit starka och under en följd av år ansågs det egna boendet, i villa eller småhus vara det enda eftersträvansvärda. Nu har intresset åter vänts mot flerbostadshusen och olika försök att ge detta boende nya kvalitéer genomförs. Att ge ökade möjligheter till gemenskap i boendet är därvid en av de åtgärder som prövas.

Ett boende som i hög grad bygger på gemenskap är olika former av kollektivboende. Tankarna på kollektivhus, organiserade enligt olika grundprinciper har hållits levande i Sverige under hela 1900-talet och från de senaste 10 - 15 åren finns flera exempel på genomförda projekt. 'Att bo i kollektivhus', att gemensamt ta ansvar för och dela på husets skötsel, att laga mat och äta tillsammans mm, har dock som idé ännu inte fått något riktigt genombrott hos gemene man.

Däremot har 'servicehustanken' fått stor spridning. Olika grupper i samhället, exempelvis pensionärer och handikappade, kan i servicehus leva ett fullvärdigt, privat liv i egen lägenhet och samtidigt få den service och trygghet de behöver, förmedlad av anställd personal. Det finns exempel på såväl kommunala som privata servicehus.

Lokaler för gemensamt bruk byggs numera alltid i allmännyttiga bostadsområden. Dock har de ofta förlagts till skyddsrum eller andra källarutrymmen. Dessa utrymmen liksom tvättstugor och entréer har i stor utsträckning försumrats i fråga om miljöutformningen. Under 80-talet har emellertid flerbostadshus ofta byggts i mindre enheter och med en större omsorg om den gemensamma miljön. De gemensamma lokalerna har fått ökad vikt utan att man därför avsett att bygga för kollektivt boende.

I kvarteret Södergårdet i Hallstavik har Norrtälje kommuns bostads AB genomfört ett litet boendeexperiment med syfte att utveckla flerbostadsboendet. Man har, till ganska traditionella lägenheter, försökt lägga kvalitéer som annars vanligen inte erbjuds i denna typ av boende.

Experimentet är mycket begränsat i sin omfattning men har berättigande som ett inlägg i debatten om hur flerbostadshusområden skall utformas. Bakgrunden till experimentet är följande:

Hallstavik är huvudort i den del av Norrtälje kommun som tidigare hette Häverö kommun och har idag ca 4700 invånare. Ortens näringsliv domineras helt av Holmens pappersbruk som bereder arbete för ca 1400 personer.

Under början av 1970-talet hade Holmens bruk en högkonjunktur. Detta medförde stor efterfrågan på arbetskraft vilket i sin tur gav upphov till ökad efterfrågan på bostäder och även till stor omflyttning. De kommunalt ägda bostäderna blev härvid starkt belastade. En rad sociala problem märktes och många av dessa tillskrevs isolering och rotlöshet.

För att söka en lösning på dessa problem bildades i slutet av 70-talet en arbetsgrupp med ambitionen att söka utveckla ett alternativt boende som skulle främja gemenskap mellan de boende och motverka isolering. Den gemensamma miljön skulle sättas i centrum. Genom att skapa en bättre miljö i bostädernas närhet ville man ge ökade möjligheter till ett fungerande socialt kontaktnät. Arbetsgruppen bestod ursprungligen av en representant för pappersindustriarbetarförbundet, en från socialförvaltningen och en från Norrtälje kommuns bostads AB. Arkitekt Bertil Engstrand från Arkitekter SAR Bertil Engstrand och Hans Speek i Stockholm engagerades att delta i diskussionerna och ge fysisk form åt de idéer arbetsgruppen diskuterade fram.

Diskussionerna resulterade i ett projekt som kom att kallas "Det annorlunda flerbostadshuset i Hallstavik". För genomförandet av projektet söktes och erhöles 1982 bidrag från Statens råd för byggnadsforskning för experimentbyggnad.

I kvarteret Södergårdet, centralt i Hallstavik fanns vid tidpunkten för diskussionerna en äldre, saneringsfärdig byggnad innehållande ett mindre antal pensionärslägenheter med mycket låg standard, de saknade bl a badrum. Bostadsbolaget fick övertaga tomten för det planerade nybygget. Husen byggdes av BPA, Bygg och anläggningsavdelning i Uppsala. Inflyttning skedde i två etapper, den första under april-maj 1984 och den andra i april 1985.

1.2 Undersökningens syfte och uppläggning

Södergårdet, som är de första bostäderna med gemensamma lokaler av detta slag i Norrtälje kommuns bostadsbolags förvaltning, är ett exempel på ett litet experiment där man tagit några steg för att öka möjligheterna till gemenskap i boendet. Till detta experiment har, som nämnts ovan, Byggnadsförskningsrådet anslagit medel och experiment som genomförts med sådana medel skall

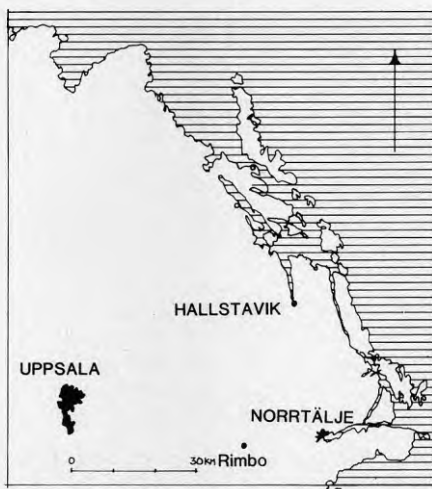
utvärderas. Föreliggande undersökning är en utvärdering av experimentet Södergårdet.

Syftet med undersökningen är att insamla och redovisa de boendes och förvaltarnas erfarenheter från experimentet och därmed ge möjlighet att utnyttja dessa vid planeringen av liknande projekt i framtiden.

Undersökningen har genomförts i form av en enkät till samtliga hushåll i Södergårdet och intervjuer med ett urval av dessa samt med förvaltare, representanter för hyresgästföreningen, planerare m fl. Dessutom har protokoll från referensgruppsmöten under projekteringen liksom protokoll från kontaktkommittésammanträden i husen studerats.

2. BOSTADSBESTÅND OCH BEFOLKNING I HALLSTAVIK
 Några statistiska uppgifter

För den fortsatta framställningen kan det vara av intresse att presentera några data om Hallstavik, dess befolkning och bostadsbestånd.



*Hallstavik ligger
 några mil norr om
 Norrtälje.*

Hallstavik är en relativt ung ort. Den har i stort sett vuxit fram parallellt med pappersbruket. 1913 beslutade styrelsen för Holmens bruk AB att bygga Hallsta pappersbruk i byn Hallsta i nordöstra Uppland. 1915 var de två första pappersmaskinerna färdiga att tagas i bruk. 1951 förvärvades stora skogsarealer och under åren 1958 - 1974 expanderade pappersbruket kraftigt och 4 stora pappersmaskiner byggdes. Bruket har för närvarande, 1987, ca 1400 anställda.

Tätorten Hallstavik är kommundelscentrum i Hallstaviksbygden. 1985 var antalet boende i hela bygden 7160 personer och i tätorten 4753 personer. De prognoser för befolkningen som redovisas i Gemensamma planeringsförutsättningar för Norrtälje kommun 1987 -1992, GPF 87, visar att man räknar med att befolkningen i hela bygden kommer att minska något under de närmaste 10 åren (till 6974 personer 1995) medan i tätorten invånarantalet beräknas hålla sig i stort sett konstant eller öka något (till 4780 personer).

Andelen personer över 65 år i Hallstavik var 1985 17 % och denna andel beräknas öka till 18 % 1990. I hela bygden var andelen år 1985 närmare 19 % och den beräknas stiga till 21 % år 1990.

I GPF visas också ett diagram över flyttningsnettot i Hallstaviksbygden och i detta kan man

avläsa att det är unga personer, mellan 18 och 24 år, som utgör största delen av utflyttarna. Under 1985 flyttade också många personer i åldern 25 - 44 år ut.

Hurdana bostäder har invånarna i Hallstavik till sitt förfogande? Ur de uppgifter som sammanställts ur Folk- och bostadsräkningen 1980, genom specialprogrammet för kommuner, och Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1986/87 kan följande tabeller ställas upp. Samtliga uppgifter om bostäderna i Hallstaviks tätort ur Folk- och bostadsräkningen 1980, Fob80.

<u>Hallstaviks tätort:</u>	
Antal boende	4918
Antal hushåll	1995
Antal lägenheter	2058

Andelen lägenheter i flerbostadshus i Hallstavik var 45.6 %. I hela riket var motsvarande andel 55.7 % och om storstadsregionerna räknas bort 47.3 %.

Vilken ålder har bostäderna i Hallstavik?

Tabell 2.1 Byggnadsperioder för lägenheterna i Hallstavik i och i hela riket enligt Fob80.

Byggnadsperiod	Alla hus		Flerbostadshus	
	H-vik	Riket	H-vik	Riket
-1920	14.2%	13.0%	10.0%	7.0%
1921-40	12.0	14.0	2.0	12.0
1941-50	6.0	11.0	5.3	13.0
1951-60	24.8	15.0	39.5	20.0
1961-70	24.5	24.0	32.9	29.0
1971-75	11.9	12.0	8.9	11.0
1976-80	5.3	7.0	0	3.0
Uppg.sakn	1.3	4.0	1.3	4.0
	100.0%	100.0%	99.9%	100.0%

En stor andel av lägenheterna i flerbostadshus i Hallstavik är tillkomna under perioderna 1951-60 och 1961-70. Under 70-talets andra hälft byggdes inga flerbostadshus i Hallstavik. Under åren efter Fob80, 1981 -86 byggdes nästan 120 nya lägenheter i Hallstavik, dvs en ökning motsvarande nästan 6 % beräknat på antalet lägenheter 1980. Södergärdet med sina 48 lägenheter utgör en stor del av denna ökning.

Hur stora är bostäderna i Hallstavik?

Tabell 2.2 Lägenhetsfördelningen i Hallstavik och i hela riket enligt Fob80.

Antal rum	Alla hus		Flerbostadshus	
	H-vik	Riket*	H-vik	Riket*
<1 rok	15.8%	12.0%	32.8%	23.0%
2 rok	17.6	21.0	32.2	36.0
3 rok	28.9	24.0	30.4	30.0
4 rok	19.6	20.0	3.2	8.0
5+rok	16.7	20.0	0.6	3.0
uppg.saknas	1.4	2.0	0.7	1.0
	100.0%	99.0%	99.9%	101.0%

* Riket utan storstadsregionerna.

Andelen lägenheter i flerbostadshus med 4 eller fler rum och kök är mycket låg i Hallstavik jämfört med riket i övrigt. Andelen små lägenheter, med 1 rok eller mindre är i stället hög. Andelen trångbodda hushåll (enligt norm 2= mer än två boende per rum, kök och vardagsrum oräknade) var 6.6 %. Enligt tabell 10.4 i Bostads och byggnadsstatistisk årsbok 1986/87 var motsvarande andel i hela riket 1980 4.4 %. Denna uppgift liksom många av uppgifterna som insamlats vid Fob80 uppges dock vara osäker.

Vem äger bostäderna i Hallstavik?

Tabell 2.3 Lägenheter i Hallstavik och hela riket fördelade på ägarkategori. Källa Fob80.

Ägarkategori	Alla hus		Flerbostadshus	
	H-vik	Riket	H-vik	Riket
Allm.nyttan	16.2%	19.5%	35.7%	34.2%
Bostadsrätt	16.7	15.9	36.5	27.5
Övriga inkl uppg.saknas	67.1	64.5	27.8	38.3
	100.0%	99.9%	100.0%	100.0%

Det finns ungefär lika många bostadsrättslägenheter som hyreslägenheter ägda av allmännyttan i Hallstavik. Andelen bostadsrätter är relativt hög i förhållande till hela riket. Bland övriga ägare finns Holmens bruk som för sina anställda har ca 250 lägenheter. Dessa består huvudsakligen av lägenheter på 1- 3 rum och kök i mindre flerbostadshus. Ett antal villor hyrdes tidigare

enbart ut till icke-kollektivanställda men
numera får alla kategorier anställda hyra även
dessa.

3. DET ANNORLUNDA FLERBOSTADSHUSET

3.1 Målsättningen

Idén till projektet uppkom ursprungligen ur en önskan att motverka negativa effekter av isolerat boende, där de boende lever utan sociala kontakter på fritiden. Den arbetskraft som bruket rekryterade under slutet av 60-talet och början av 70-talet var många gånger ensamstående män från andra orter. De blev ofta mycket ensamma i sina hyrda lägenheter med alkohol- och andra sociala problem som följd. Belastningen på bostadsbolagets bostäder blev mycket stor och man hade ett naturligt intresse av att söka vägar att lösa problemen. Därvid kom man till slutsatsen att miljön i bostädernas närmaste omgivning var av stor betydelse. Ett sätt att förbättra denna skulle vara att ge möjligheter till en naturlig mötesplats i bostadens omedelbara närhet. Där skulle de boende känna det självklart att slå sig ner, ta en kvällsfika tillsammans med grannarna och kanske se på TV, hellre än att stänga in sig i sin lägenhet efter arbetsdagens slut. Den ursprungliga "målgruppen" kan därför sägas ha varit människor i produktiv ålder, kanske främst ensamstående. Genom att utforma bostadsmiljön med omsorg och ge goda möjligheter till kontakter grannarna emellan hoppades man att ett socialt kontaktnät skulle växa fram och riskerna för utslagning minska.

3.2 Det annorlunda flerbostadshuset som BFR-projekt

Ur diskussionerna som fördes växte ett projekt fram som kom att kallas "Det annorlunda flerbostadshuset", beskrivet i ett program daterat 1981-08-19 av Arkitekter SAR Bertil Engstrand Hans Speek. Programmet bifogades som projektbeskrivning till den ansökan om bidrag som 81-12-07 lämnades till Byggforskningsrådet.

I beskrivningen framhålls att den grundläggande principen för det annorlunda flerfamiljshus man avsåg att bygga var en omfördelning av ytorna så att de enskilda lägenheterna blev mindre än "normalt" men de gemensamma ytorna större så att den totala ytan understeg vad som är vanligt i flerbostadshus. Lägenheterna skulle "på ett påtagligt sätt ingå i ett omfattande sammanhang av rum som den boende disponerar tillsammans med övriga boende och naturligt känner ansvar för". Dessa gemensamma rum skulle utgöras dels av en entrégård, bildad av det L-formade huset och de fristående förråden, dels av utrymmen i anslutning till trapphuset; yta för samvaro, trapphus-tvätt, verkstad, bastu, matkällare och gåstrum.

Samtidigt som ambitionen var att utveckla möjlighet till ett nytt sätt att bo ansträngde man

sig att anpassa planerna till ett rationellt och moduluppbyggt system som skulle vara möjligt att prefabricera för att åstadkomma en ekonomisk produktion. På detta sätt och genom att den totala ytan hölls låg ansågs huset ha förutsättningar att ge låga boendekostnader. Å andra sidan hystes farhågor att huset skulle missgynnas i belåningshänseende eftersom arean av de gemensamma lokalerna var ganska stor i förhållande till antalet lägenheter.

Av denna anledning söktes stöd från BFR för projektet för att täcka kostnader för särskilda utredningar som skulle komma att gå utanför det normala arbetet vid en projektering av detta slag nämligen:

- o Utformning i samråd med bl a hyresgästförening och socialförvaltning.
- o Utredda belåning med hänsyn till eventuella avsteg från byggnorm.
- o Utredda byggnadsindustrins möjligheter till medverkan med hänsyn till rationell produktion och förbilligande åtgärder i samband med föreslagna modul och upprepning av enkel standard.

Totalt söktes 640 000 kr varav 300 000 kr beviljades 82-03-08. Projektet fick nummer 811773-2. En arbetsgrupp med representanter från BFR, SABO, Upplands Hyresgästförening, Socialförvaltningen och Byggnadsnämnden i Norrtälje kommun, styrelse, tjänstemän och fastighetsskötare från Norrtälje kommuns Bostads AB, Bostadsförmedlingen och teknisk expertis. Arbetsgruppen hade ett antal sammanträden under 1982 - 83 och dessutom genomfördes möten med olika föreningar och med allmänheten.

För en fortsatt utredning av möjligheterna att producera husen med prefabricerade element ansöktes om och erhöles ytterligare bidrag på 95 000 kr från BFR och i samband med att projektet genomfördes ansöktes också om ett lån på 500 000 kr för experimentbyggande vilket beviljades (lån 831514-9). I bilaga till låneansökan heter det "Med hänsyn till de gemensamhetsytor i entréplanet som utföres önskar vi lån från BFR för dessa". Lånet är ränte- och amorteringsfritt fram till en tidpunkt som bestämdes när lånet beviljades. Vid denna tidpunkt skall, enligt utdrag ur regleringsbrev 1981-06-18 till Byggnadsforskningsrådet angående lån till forskningsinriktat experimentbyggande, "villkoren prövas mot bakgrund av det fastighetsekonomiska utfallet och en bedömning av de framtida fastighetsekonomiska konsekvenserna av de åtgärder för vilka lånet beviljats". Lånet till Södergärdet skall omprövas 1988-06-30.

3.3 Redovisningen av projektet

Det viktigaste resultatet av ett experimentbygge är givetvis det som byggts. Därutöver har för det här beskrivna projektet en slutrapport inlämnats till BFR. Denna består av

1. En kortfattad beskrivning av skeende och resultat
2. Protokoll från arbetsgruppens sammanträden
3. En redovisning av låneärendet i form av en preliminär ansökan om bostadslån inklusive några kommentarer från den låneexpert som gjort låneansökan, samt kostnadsberäkning
4. Ritningar över slutgiltigt utförande
5. Redovisning av prefabutredningen i form av ritningsalternativ, inventering av prefabfabrikanter (i form av en lista) och en redovisning av anbud från 7 byggfirmor rörande såväl prefab- som platsbyggt alternativ.

När det gäller utredningen av de lånetekniska aspekterna saknas en tydlig sammanfattning. Det finns utifrån materialet inga möjligheter att utläsa vad i lånebestämmelser och regler som påverkat utformningen av husen eller i vilka avseenden projektet var "missgynnat vid belåningen".

Utredningen om möjligheterna att utföra projektet med prefabricerade element visade att en lösning med prefab inte kunde konkurrera kostnadsmissigt med platsbyggt alternativ. Man har valt att i rapporten nämna detta utan vidare kommentar. Vid samtal med projektledaren Tommy Andersson, A-Bygg, framgår att inventering av prefabfabrikanter i Norden visade att intresset för att tillverka element för den här typen av projekt var påtagligt låg. En starkt bidragande faktor till att kostnaden skulle bli för hög var också att transportkostnaderna skulle bli orimligt stora.

När det gäller samrådsförfarandet är rapporteringen mer utförlig. I protokollen från arbetsgruppens sammanträden kan man utläsa vilka frågor som gruppen diskuterade. Bland de frågor som diskuterades mest var vilken lägenhetsfördelning man skulle besluta sig för. I december 1982 föreslogs från arkitektens sida följande fördelning:

Gästrum	2
Add. bostad 1R Kv*	8
1 1/2 Rok	2
2 Rok	8
3 Rok	28

Summa lägenheter	48

* Add. bostad : Additionsbostad på 1 rum med kokskåp, 23 m², som skulle kopplas till en en lägenhet på 3 rum och kök på 73 m². Add.bostaden skulle ha egen ingång och kunna fungera för t ex ungdomar som vill flytta hemifrån eller för åldrig förälder.

Bostadsbolaget föreslog en annan fördelning utgående för det antal bostadssökande man vid denna tid hade i bostadskö:

Gästrum	2	-
1 Rok	10	35*
2 Rok	28	62*
3 Rok	8	24*

Summa lägenheter		48

*antal bostadssökande dec 1982.

De två förslagen var orsak till omfattande diskussioner mellan bostadsbolaget och arkitekten och man enades slutligen om en fördelning som innebar ett mindre antal stora lägenheter än arkitekten tänkt sig (Lägenhetsförd. se avsnitt 4.1). Preliminära lånehandlingar togs också fram och kostnaderna uppskattades. Detta ledde till att de gemensamma lokalerna minskades, varvid bl a gästrummet togs bort.

Frågan om hur hyresgästerna skulle antas diskuterades också i referensgruppen. Vid det tredje sammanträdet, i februari 1983, beslutade referensgruppen efter omfattande diskussioner: "Med hänsyn till projektets speciella förutsättningar skall särskild prövning av hyresgäster ske mellan Bostadsbolaget och Socialförvaltning innan hyresgäster antas. Vidare skall hyresgästerna vara väl informerade om husets speciella karaktär och vara beredda att gå in under de förutsättningarna. Denna fråga skall prövas ytterligare mellan Socialförvaltningen och Bostadsbolaget framöver." I protokollet från ett avslutande möte som även fungerade som ett informationsmöte för blivande hyresgäster framgår att frågan diskuterades även vid detta tillfälle. Man enades vid detta möte om att frågan är mycket svår och att "Viss styrning av tillsättandet torde krävas".

Vid detta sista möte enades man också om att det vore önskvärt med ett blandat boende mellan yngre och äldre, ensamstående och familjer.

3.4 Arkitektens ambitioner

En av de förebilder som arkitekt Bertil Engstrand uppger för sina idéer med det annorlunda flerbostadshuset är Alvar Altos bidrag till Interbauutställningen i Berlin 1956. I detta

finns en stor foajé i bottenvåningen som sammanbinder de olika trapphusen. Altos idé var att söka jämställa boendet i flerbostadshus med eget boende. En stor balkong, omgärdad av rummen i lägenheten, skulle komplettera lägenheten.

Anteckningar från ett samtal med Bertil Engstrand i dec 1986:

"Genom att tillföra gemensamma ytor ges hyresgästerna tillgång till sådan resurser som de annars nästan aldrig har i en lägenhet t ex verkstad där man kan laga saker, bastu, extra "vardagsrum" där man kan ta emot större antal gäster samtidigt. Det egna vardagsrummet kan då vara mindre. Tidigare har gemensamma lokaler ofta förlagts till skyddsrum och därigenom har det nästan varit omöjligt att göra dem trivsamma, inbjudande till lättsamt umgänge eller sammanträden.

I Södergärdet var de gemensamma lokalerna från början tänkta att bli mer omfattande än de slutligen blev. Det är viktigt att lokaler av det här slaget dimensioneras rätt och sedan i genomförandet får bli som de var tänkta.

När det gäller de enskilda lägenheterna har ambitionen varit att bygga på kvadratiska enheter för god produktionsanpassning. Skall lägenhetsytan minskas är det vardagsrummet som kan krympas om man samtidigt ger tillgång till ett gemensamt sådant för ett antal lägenheter. Däremot bör sovrummen vara av hög kvalitet - möjligheten att kunna dra sig undan är viktig. Det är också nödvändigt att kunna ha en varierad möblering i sovrummet. Uterummet i form av terrass eller stor balkong, förlagd i samband med kök och vardagsrum utökar lägenhetens samvarodel.

Nästa steg i den utveckling som Södergärdet är ett led i kommer att vara en samvaro grundad på arbetsgemenskap och ansvar för att hålla nere kostnaderna för boendet. En tävling i Sollentuna behandlar dessa idéer. Där skall det vara 15 - 16 lägenheter i en grupp. I Södergärdet blev det slutligen 24 kring varje gemensamhetsdel. Från början planerades färre men den ekonomiska verkligheten gjorde att antalet lägenheter måste ökas. Lånemöjligheterna var inte tillräckliga och förhållandet mellan lägenheter och gemensamma lokaler måste förändras till förmån för lägenheterna.

En annan utvecklingslinje är att förbättra möjligheterna att stanna i en och samma lägenhet hela livet - utforma den så att den är förberedd för en decentraliserad

långvård. I en sådan lägenhet behöver kök och badrum bl a vara något större än i Södergärdeslägenheterna.

Det ökade antalet lägenheter i förhållande till de ursprungliga idéerna medförde att ambitionerna med gårdsrummen inte helt kunde fullföljas. Ett större antal lägenheter krävde ett betydligt större utrymme för de fristående förrådslängorna vilket i sin tur medförde att gårdarna blev mindre."

I Södergärdet som i så många andra projekt har arkitekten fått pruta på sina ambitioner när de konfronterats med den ekonomiska verkligheten. I det här fallet är det i första hand de gemensamma lokalernas storlek som fått minskas. En förändrad lägenhetsfördelning med de ökade behov av förråd som det medfört har bidragit till att gårdarna har blivit mer hopträngda än de ursprungligen var avsedda att bli. De enskilda lägenheterna har dock genomförts i enlighet med grundtankarna.

3.5 Synpunkter från Byggnadsnämndens ordförande, socialförvaltning, facket och socialdemokratiska föreningen

Byggnadsnämndens i Norrtälje ordförande, Vera Skoglund, lämnade vid ett telefonsamtal 87 01 29 följande synpunkter på projektet:

"Framsta invändningen var att tomten var väldigt liten och smal. Det gavs dispens för detta.

Husen byggdes mycket nära kraftledningen. Det fanns funderingar på att lägga ned den i en jordkabel men ledningen går ju redan så nära ett stort antal hus i samhället.

Det är synd att det blir så få barnfamiljer men det faktum att det finns hiss gör att många äldre söker sig hit. Min uppfattning är att människor helst bor med "likadana" dvs att en blandning av yngre och äldre ofta inte är så lyckad.

Min uppfattning är att kollektivt liv kan blomma upp i ett hus som Södergärdet, men att det beror på om det finns entusiaster.

Det resoneras ofta om att låta de boende ta över ansvar och skötsel av sina bostadshus. Svårt att få folk att ta ansvar. Många pensionärer t ex tycker att dom "har gjort sitt".

En annan fråga är om man är beredd att ta de extra kostnader som sådan här lokaler för med sig. Ofta inte.

Jag tror att det som behövs ofta är oömma lokaler där man kan fixa och laga, t ex ute på gården i anslutning till förråd.

Några direkta efterföljare har vi inte i kommunen. Men i ett område i Norrtälje byggs det vissa gemensamma lokaler. "

Den kraftledning som nämns ovan redovisades inte i Bofaktaskriften. Vissa av de boende kände sig därför lite lurade när de upptäckte hur nära huset den går.

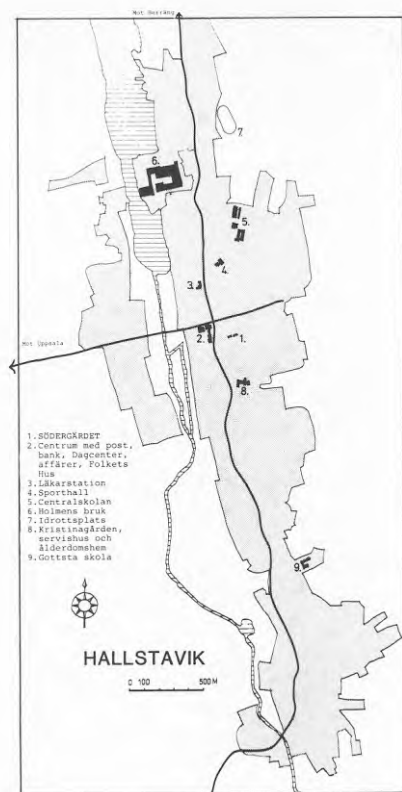
Byggnadsnämndens ordförande uttrycker klara tvivel på om det är verkligen bra med blandade åldrar i bostadshusen.

Facket, dvs pappersindustriarbetarförbundet, Häverö socialdemokratiska förening och socialförvaltningen i Norrtälje kommun fick ta del av Bostadsbolagets planer för kv Södergårdet.

Facket anser att förslaget stämmer väl överens med idealmodellen av ett bostadsområde som alla förespråkar, men som endast i undantagsfall uppförs. Man anser också att "kategoriboendet" kommer att motverkas och i stället kommer gemenskapen mellan människor av olika generationer att främjas.

Häverö socialdemokratiska förening hoppas att "de boende skall bestå av människor från alla åldersgrupper, vilket skulle främja förståelsen och samarbete mellan generationerna".

Socialförvaltningen hälsade med "tillfredsställelse att det nu presenterade förslaget ger goda förutsättningar för gemenskap och samarbete inom bostadsområdet".



Karta över Hallstavig.



Situationsplan över kvarteret Södergårdet.
Skala ungefär 1:4200
(Ur Bofaktabroschyr)

4. Kv SÖDERGÄRDET

4.1 Beskrivning

Kv Södergårdet ligger mycket centralt i Hallstavik. På den smala tomten byggdes två bostadshus, identiskt planerade men spegelvända i förhållande till varandra. Dessutom byggdes fristående förrådslängor och garage på tomten.

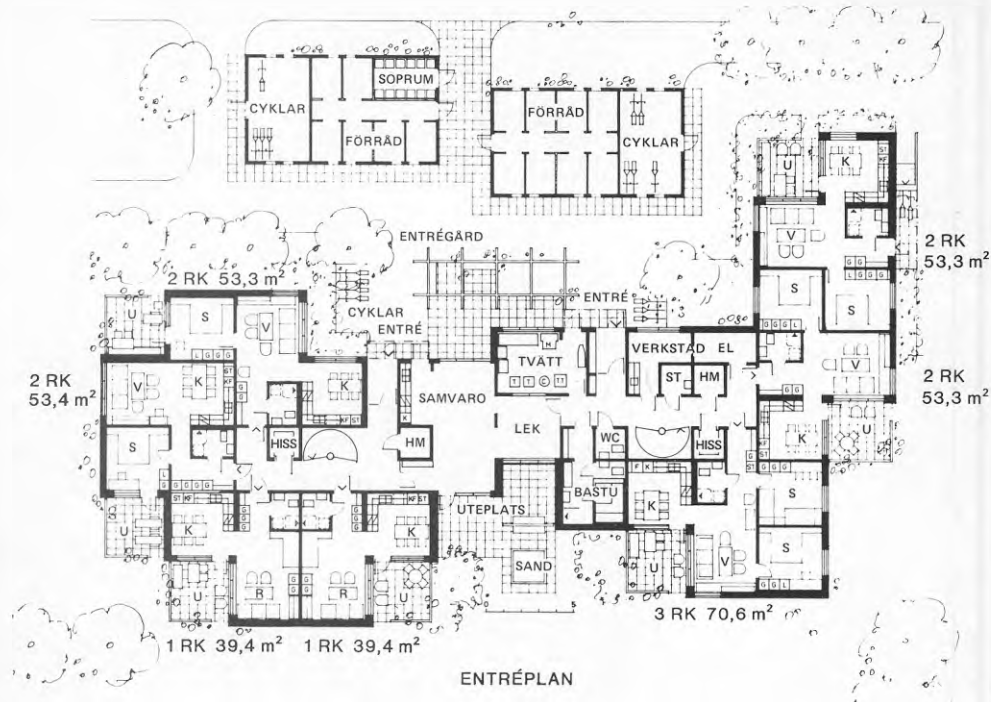


Södergården från väster. Till höger ses kraftledningen som går tätt in till husen.



Entrégården från väster. Mot norr begränsas den av förrådslängorna.

Över den smala tomten, längs med ena långsidan, går en kraftledning. Kraftledningen gav upphov till mycken diskussion och man funderade bl a på möjligheten att lägga den i kabel i marken men slutligen gav byggnadsnämnden dispens för byggnationen trots närheten till ledningen. På tomten finns också ett antal fruktträd bevarade och odlingslotter för de hyresgäster som önskar sådan finns anlagda.



Entréplanet i hus 1. De båda husen är uppförda i två och tre våningar och rymmer vardera 24 lägenheter fördelade kring två trapphus med hiss. I markplanet står de två trapphusen i förbindelse med varandra genom de gemensamma lokalerna för samvaro och lek. I samband med dessa utrymmen finns också bastu, hobbyverkstad och tvättstuga.

Samvarorummet består av ett stort rum med en köksuppställning. I anslutning till detta, avskiljbart med en vikhvägg finns ett utrymme på ritningen betecknad med "lek". Rummet är basmöblerat av Bostadsbolaget, med ett stort matbord och tillhörande stolar samt ett lägre soffbord omgivet av ett antal Bruno Mattsson stolar. Plats finns för t ex vävstol, vilken hyresgästerna själva kan välja att placera där. En gemensam uteplats nås från samvarorummet. Tillsammans har samvarorummet/lekrummet, bastun och verkstan en yta på knappt 80 m².

I samvarorummets köksuppställning. Rummet är möblerat med bl. a. ett stort mat- och arbetsbord samt TV.



Köksdelen kan avdelas från resten av samvarorummets med en vikkvägg. I bakgrunden skymtas den vävstol som hyresgästerna får disponera tillsammans.



Här har några av hyresgästerna samlats för att ha husmöte.



Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	12 st	39.4 m ²
2 rum och kök	22 st	53.3 - 53.4 m ²
3 rum och kök	8 st	66.4 - 70.6 m ²
3.5 rum och kök	6 st	79.6 - 81.0 m ²

Varje lägenhet har en stor balkong eller, i markplanet, en uteplats på mark. Vardagsrum och kök har ett öppet samband och omsluter i de flesta lägenheter balkongen. I några lägenheter är utgången till balkongen från ett sovrum. Vardagsrummen har en yta på 18 m². Sovrummen har kvadratisk form och en yta på nästan 13 m². De största lägenheterna har även ett litet sovrum på ca 7 m². I 6 stycken lägenheter om 2 rum och kök har kök och vardagsrum slagits ihop till ett enda stort rum, köksuppställningen är placerad längs ena kortväggen i vardagsrummet.

Lägenhetsförråden har förlagts till de fristående förrådslängorna. Därutöver finns vissa möjligheter till förvaring av t ex trädgårdsmöbler på vinden. Även cykelförråd och sopförvaring finns i förrådslängorna.

Hyrorna

Kallhyran var från början 345:67 kr/m². Den höjdes 1986 01 01 med 17.82 kr/m², sänktes 1986 07 01 med 5:50 kr/m² och höjdes 1987 01 01 med 3,5 %. Totala månadshyran för de olika lägenhetstyperna är för närvarande (februari 1987) i genomsnitt:

1 rum och kök	1594 kr/månad
2 rum och kök	1941 kr/månad
3 rum och kök	2370 kr/månad
4 rum och kök	2639 kr/månad

Boendekategorier

Lägenheterna är inte avsedda för någon speciell kategori av boende. Alla som står i kommunens bostadskö har möjlighet att komma hit. För närvarande är det en övervikt av äldre bland de boende (se kap. 6) vilket förklaras delvis av att det när Södergårdet byggdes inte fanns några andra hus med hiss och god handikappanpassning i Hallstavik. Samtidigt med Södergårdet byggde dock Bostadsbolaget ännu ett stort flerbostads-hus alldeles intill centrum. I detta förlades även en dagcentral i bottenvåningen. Dagcentralen kan utnyttjas av alla och närheten till denna kan också tänkas öka Södergårdets attraktivitet för pensionärer.

Köken i större lägenheterna är utrustade med rejäl kyl och frys.



Vardagsrummen är på 18 kvm. I lägenheter med mer än 2 rum ligger ett sovrum innanför vardagsrummet.



Sovrummen är rymliga och har god plats för en dubbelsäng och sängbord.



4.2 Organisation och utnyttjande av gemensamma lokaler. Synpunkter från hyresgästföreningen

Varje hus väljer en kontaktkommitté som sammanträder ungefär varannan månad eller vid behov. Kontaktkommittén sammankallar dessutom samtliga boende till husmöten. Möten hålls ibland gemensamt för båda husen.

Kontaktkommittén upprätthåller kontakten mellan hyresgästerna och hyresgästföreningen och värden, dvs Norrtälje kommuns bostads AB. Samrådsmöten mellan dessa parter hålls två gånger om året.

Hyresgästerna kan använda samlingssalen tillsammans för syförening, för privata fester, att se på TV mm. Hur stor användningen är framgår av kap 6. Samlingssalen kan nås från båda trapphusen och den vanliga lägenhetsnyckeln används för att låsa upp dörrarna dit. Även till bastun går den vanliga nyckeln (se dock avsnitt 6.3). Verkstaden har ett särskilt lås till vilket endast ett par personer har nyckel. Den som vill utnyttja verkstaden får hämta nyckel hos någon av dessa personer. När det gäller utrustningen i samlingssalen se nedan i 'synpunkter från hyresgästföreningen'. I verkstaden har en del verktyg bekostats av hyresgästföreningen men hyresgästerna har också fyllt på med en del egna.

Nedan redovisas Hyresgästföreningens synpunkter på Södergärdet i form av anteckningar från ett telefonsamtal 86 12 01 med Bertil Boström, Hyresgästföreningen i Uppland. Vi har valt att återge anteckningarna relativt utförligt eftersom de samtidigt ger en bild av det som ur Hyresgästföreningens synpunkt är unikt med projektet.

" Numera får vi alltid allmännyttans förslag till nya bostadsområden på remiss när de skall byggas. Med Södergärdet var det litet speciellt. När det skulle planeras deltog jag och Ingvar Olofsson, som är ordförande i Norrtäljeavdelningen, i sammanträden med bl a arkitekten och representanter för bostadsbolaget. Tillsammans gick vi igenom ritningarna i detalj. När Södergärdet sen blev färdigt var det förstås en del i de ursprungliga tankarna som hade prutats bort; gemensamhetslokalerna t ex blev annorlunda än de var ritade från början men så är det ju alltid.

Vid invigningen talade Åke Axelsson (Norrtälje bostadsbolag) och jag med hyresgästerna och en kontaktkommitté bildades. Det görs ju i alla nya områden men det som var speciellt i Södergärdet var att det bildades

smågrupper eller arbetsgrupper, t ex en garagegrupp och en kolonilottsgrupp, som tog i tu med särskilda frågor och drev dem. Nu, sedan dessa frågor är avklarade; garage byggt och kolonilotterna ordnade, arbetar kontaktkommittén mer traditionellt men intensivare än på de flesta andra håll. Det kanske blir mer tryck på kontaktkommittén att arrangera saker när lokalerna ligger så nära de boende. Det verkar också som om de övriga hyresgästerna är mer aktiva här - vanligen brukar kontaktkommittén få göra allt men i Södergårdet är det fler som hjälper till.

Lokaler för gemensamma aktiviteter finns numera i alla allmännyttiga bostäder. Det som skiljer Södergårdet från de andra är just att lokalerna är så lätt tillgängliga för dem som bor i husen - ingen behöver i princip gå ut för att nå lokalerna. Tanken var att verkligen försöka bygga in gemenskap och det har lyckats tycker jag. Vi har försökt ordna det så att lokalerna kan användas för självverksamhet dvs hyresgästerna skall kunna gå dit när som helst och inte bara när det är något speciellt arrangemang. Det vanliga är nämligen att lokaler bara används för organiserad verksamhet och sedan står mörka och stängda. Södergårdet är föregångare för den här nya typen av användning och har redan fått efterföljare på andra håll, exempelvis ett område i Rimbo.

När det gäller utrustningen i de gemensamma lokalerna är det så att bostadsbolaget har bekostat basmöbleringen i samvarolokalerna och hyresgästföreningen har köpt porslin, kaffekokare, vävstol och utrustning i hobbyrummet. Jag var från början ganska tveksam till idén med Södergårdet bl a när jag såg gemensamhetslokalerna och trodde att det var meningen att vi (hyresgästföreningen) skulle möblera dem. I så fall skulle det ha dröjt flera år innan de skulle kunna fungera som det var tänkt. Vi skulle inte heller kunnat bekosta så fina möbler. Jag var ganska pessimistisk och trodde knappast att det hela skulle fungera. Men nu tycker jag att det är mycket lyckat och verkar att fungera bra.

Det enda som möjligen är lite negativt är att medelåldern är så hög. Från början var det tänkt att det skulle bo mer blandade åldrar i husen men eftersom lägenheterna är byggda handikappvänliga och med hiss som inte finns annars i Hallstavik har det naturligt blivit så att det är övervägande äldre som bor här.

Sammanfattningsvis tycker jag att tanken bakom Södergärdet är helt riktig och att det verkar fungera i enlighet med denna tanke."

Som framgår av ovanstående citat är hyresgästföreningens representant mycket positiv till denna variant av bostäder och anser att experimentet fallit väl ut. Enligt uppgift från Bostadsbolaget i februari 1987 var antalet medlemmar i hyresgästföreningen i Södergärdet 22 st dvs nästan 50 % av hushållen.

4.3 Synpunkter från förvaltaren

Idéerna till projektet härrör som tidigare nämnts från förvaltaren, Norrtälje Bostadsbolag, representerat av Åke Axelsson, marknadschef. Åke Axelsson anser att experimentet har fallit mycket väl ut och tycker att projektet är väl värt att få efterföljare. I flera av Bostadsbolagets andra områden planeras lokaler av det här slaget och boendeinflytandet kommer att utökas.

5. EKONOMI

I nedanstående tabell har ekonomiska uppgifter om Södergärdet etapp 1, Hallsta 37:2, och etapp 2, Hallsta 37:3, sammanställts.

	Etapp 1	Etapp 2
Bottenlån SPINTAB (ursprunglig skuld) Amorteringstid 50 år	6 562 000 kr	6 596 000 kr
Statligt lån LBN (ursprunglig skuld)	2 812 000 kr	2 826 000 kr
Lån från BFR (ränte o amorteringsfritt tills vidare, jfr s 16)	500 000 kr	-
Låneunderlag enligt slutligt lånebeslut *	9 374 000 kr	9 422 000 kr
Därav räntetillägg	764 000 kr	771 000 kr
Prod kostnad enligt slutligt lånebeslut (=låneunderlag exkl räntetillägg)	8 610 000 kr	8 651 000 kr
Verklig produktionskostnad (enligt uppgift från Norrtälje kommuns bostadsbolag AB)	8 413 000 kr	8 321 000 kr
BRap total	1615 m ²	1615 m ²
BRap i lägenheter	1342 m ²	1342 m ²
BRAs	323 m ²	313 m ²
Antal lägenheter	24	24
Produktionskostnad/BRap total	5 209 kr	5 152 kr

* Vid beräkning av låneunderlaget reducerade Länsbostadsnämnden "redovisade kostnader" med 300 000 kr i etapp 1 och med 202 000 kr i etapp 2 på grund av erhållna lån och bidrag från Byggforskningsrådet.

I projektbeskrivningen till 'Det annorlunda flerbostadshuset' formulerades farhågor att projektet skulle missgynnas i belåningshänseende på grund av att de gemensamma lokalerna utgjorde en relativt stor andel av arean i förhållande till antalet lägenheter. Efter samtal med Karl Evert Gustavsson Byggprojekt AB, den lånekonsult som anlätades av Bostadsbolaget, kan följande kommentarer göras angående projektet:

1. För kollektiva komplement gäller regeln att räntesubvention utgår till sådana upp till 2 m²/lägenhet. I Södergärdet finns 80 m² per 24 lägenheter (i vart och ett av de två husen) vilket motsvarar 3,3 m²/lgh, dvs mer än den angivna maximigränsen. Trots det har hela ytan fått ingå i den subventionerade delen av låneunderlaget. I den första versionen av projektet var emellertid de

gemensamma lokalerna ännu större i förhållande till antalet lägenheter, jfr sid 18, och låneutfallet skulle då kanske inte blivit lika gynnsamt.

2. Vid beräkning av låneunderlaget åsätts varje lägenhet ett schablonbelopp baserat på lägenhetstyp. Exempelvis för 2 rum och kök med badrum 37 400 kr (summan gällde när den preliminära ansökningen gjordes, juni 1983). Schablonbeloppet är lika oavsett lägenhetens area (den får dock inte överstiga ett maxvärde) och för en tvåa på 53 m² motsvarar det ca 700 kr/m². För 3 rum och kök med badrum 39 600 kr, vilket motsvarar ca 600 kr/m² om trean är på 66 m².

För kollektiva komplement exempelvis samvarolokal och bastu får man räkna ett schablonbelopp som i juni 1983 uppgick till 1 100 - 1 600 kr, beroende på till vilken utförandeklass lokalerna hänförs.

Av detta framgår att det är ogynnsamt att överföra gemensam area till enskilda lägenheter eftersom summan per kvadratmeter blir lägre.

Även om man omvandlar hela den gemensamma ytan till en lägenhet blir belåningen lägre men då tillkommer en ny enhet med uthyrbar area vilket verkar gynnsamt på hyrorna eftersom denna del hyresmässigt hjälper till att bära kostnader för trappor, ytterväggar mm.

3. De enskilda lägenheterna uppfyller i stort sett Svensk Byggnorm. Vid beräkning av låneunderlag görs för vissa punkter avdrag från de schablonbelopp för lägenheter som nämnts ovan. Schablonbeloppen är grundade på en beräknad kostnad per lägenhet utgående från en viss standard. Avvikelse från denna standard bedöms komma att medföra en lägre kostnad varför schablonen reduceras. I Södergärdet tycks avdrag ha gjorts för dusch i stället för badkar och för öppet samband mellan kök och vardagsrum.

Den fråga som är intressantast ur bostadskonsumenternas synvinkel är givetvis hur hyran påverkas av de gemensamma ytorna. I Södergärdet är inte kostnaderna för de gemensamma ytorna preciserade. För att få en uppfattning om vad hyresgästerna betalar för dessa extra lokaler måste en uppskattning göras. Till att börja med kan vi konstatera hur hyran beräknas för lägenheterna i husen.

Tidigare, till för ca 10 år sedan sattes hyrorna solidariskt i Bostadsbolagets bostadsbestånd.

När byggkostnaderna för nyproduktion under senare år stigit kraftigt har det inte längre funnits förutsättningar för en solidarisk hyres-sättning i detta lilla bostadsbestånd.

Principen är i stället att varje nyproducerat område i stort sett skall täcka sina kostnader. Hyran för ett nyproducerat område beräknas utifrån följande tre poster:

- o Den faktiska kapitalkostnaden vid inflyttningen. I Södergärdet är hyrorerna i båda husen exakt lika trots att de färdigställts vid olika tidpunkt, med ca 1 års mellanrum, och de faktiska kostnaderna något olika.
- o Underhållskostnader
- o Driftskostnader

De två posterna underhålls- och driftskostnad utgörs av ett framförhandlat genomsnitt för hela Bostadsbolagets bostadsbestånd.

I den faktiska kapitalkostnaden har inte kostnaderna för de gemensamma lokalerna skiljts ut. Genom följande räkneexempel erhålls en bild av hur mycket en enskild hyresgäst betalar för dem. För exemplet har det förenklade antagandet att hyreskostnaden för en kvadratmeter i gemensamma lokaler är densamma som för en kvadratmeter i lägenheter gjorts.

BRAP för lägenheter (i ett hus)	1 342 m ²
Totalhyran (febr -87)/m ² (inkl värme)	432.15 kr/m ²
Areal av samvarorum, bastu och verkstad (i ett hus)	80 m ²
Hyra för gemensamma lokaler: 80 x 432.15 kr =	34 572 kr
Hyran för de gemensamma lokalerna utslagen på lägenhetsarean 34 572 : 1342 =	25.7 kr/m ²
För en lägenhet om exempelvis 3 rok, 66.4 m ² , blir då månads- kostnaden : 66.4 x 25.7 : 12 =	142.5 kr

Knappt 6 % av den totala hyran utgör således hyra för gemensamma lokaler.

Av intresse i sammanhanget är naturligtvis också hur hyrorerna i Södergärdet förhåller sig till hyrorerna i andra, jämförbara, bostadsområden inom Bostadsbolagets bestånd. Det finns inget område med lokaler av samma slag som i Södergärdet. Ett område av ungefär samma storlek, färdigställt 1986 01 01, Semaforen i Rimbo, nämns ändå av Bostadsbolaget som i övrigt jämförbart.

Semaforen består av 40 lägenheter varav 10 är på 1 rum och kök, 26 på 2 rum och kök och 4 stycken på 3 rum och kök. Totala BRAP i lägenheter är

2 150 m². Genomsnittliga totalhyran inkl värme ligger på 436.24 kr/m²(sedan 87 01 01), dvs några kronor högre än totalhyran vid samma tid i Södergärdet som alltså färdigställdes ca 1.5 år tidigare.

Även i Semaforen finns hyresgästlokaler, två rum på sammanlagt ca 48 m², som används för hobbyverksamhet. Dessa är emellertid förlagda till källaren och inte alls jämförbara med lokalerna i Södergärdet. Det finns ingen uppgift om hur stor andel av hyran som utgör hyra för dessa lokaler. Det är här inte heller rimligt att göra antagandet ovan om samma kvadratmeterhyra för lokalerna som för lägenheterna.

Bostadsbolaget och Hyresgästföreningen har båda uttryckt förhoppningen att den speciella utformning med gemensamma lokaler i attraktivt läge och med omsorgsfull utformning som Södergärdet har fått skall medföra att underhållskostnaderna för bostäderna i kvarteret i längden skall bli lägre - jämfört med andra områden. Då underhålls- och driftskostnaderna redovisas separat för de olika bostadsområdena är det möjligt att följa upp denna fråga genom att exempelvis om 10 år jämföra den faktiska nivån på underhållskostnaderna med motsvarande data för andra områden. Vi vill dock påpeka att om t ex Södergärdets underhållskostnader skulle visa sig vara lägre än "normalt" är det ändå svårt att entydigt hänföra detta till förekomsten av gemensamma lokaler. Alltför många olika faktorer kan under årens lopp ha inverkat.

Vi tror att tanken på lägre underhållskostnader för bostäder med gemensamma lokaler inte är avgörande för om en byggherre skall bygga sådana eller ej. Frågan är snarare om han tror att det finns en marknad för denna typ av satsningar - om det finns hyresgäster som är beredda att betala en extra kostnad för att få tillgång till lokaler för gemenskap.

6. DE BOENDE OCH DERAS ERFARENHETER AV SÖDERGÄRDET

Till hushållen i Södergärdet sändes i mitten av november en enkät (bil. 1) och bland dem som besvarade denna kontaktades ett antal hushåll som ombads ställa upp för en intervju.

Enkäten syftade till att ge en bild av vilken typ av hushåll som bor i Södergärdet och vad de tycker om boendeformen.

Resultatet av enkäten och intervjuerna redovisas nedan. Enkätsvaren redovisas i tabeller som visar antalet som svarat på olika sätt och dessutom återges de enskilda kommentarer som de svarande gjort till svaren. Intervjuerna redovisas i form av en sammanfattning av anteckningar som gjordes vid respektive intervjubesök.

6.1 Resultat av enkät

6.1.1. Svarsfrekvens och bortfall

Enkätformuläret utsändes den 11 november 1986. Svaren skulle vara insända senast den 1 december. Den 2 december hade totalt 34 besvarade enkätformulär inkommit motsvarande 71 % av de utsända. Därefter inkom inget ytterligare svar per post. De 14 hushåll som ej sânt in enkäten söktes personligen i samband med de intervjubesök som gjordes i Södergärdet. 3 hushåll nåddes därvid och 2 av dessa svarade på muntligen enkäten och det tredje hushållet ville inte svara med motiveringen att man snart skulle flytta; bostaden i Södergärdet var endast tillfällig i väntan på en bostadsrätt.

Av de övriga 11 hushållen framkom uppgifter om två: en person vistades tillfälligt på sjukhus och en är bosatt på långvården.

Övriga hushåll söktes dessutom per telefon vid olika tidpunkter under andra och tredje veckan i december men ingen ytterligare påträffades.

Av de totalt 48 lägenheterna i Södergärdet är det 4 som har egen ingång från en gavel på respektive hus. 3 av dessa fanns med bland de 14 som ej sände in enkäten.

Åldersfördelning i bortfallet framgår av tabell 6.1.

Tabell 6.1 Åldersfördelning i 12 hushåll som utgör bortfall i enkätundersökningen. Uppgifter från hyresgästförteckningen.

Ålder	Kvinnor	Män	Totalt
20 - 29	1	2	3
30 - 39	-	-	-
40 - 49	-	-	-
50 - 59	1	1	2
60 - 69	2	1	3
70 - 79	2	1	3
80 -	-	1	1
	6	6	12

6.1.2. Åldersfördelning

Hyresgästförteckningen ger uppgift om åldern på den som står för hyreskontraktet. I tabellen anges antalet hyresgäster i resp åldersklass. Inom parentes anges hur många som svarat på enkäten i varje åldersklass.

Tabell 6.2. Åldersfördelning. Antal hyresgäster i varje åldersklass enligt hyresgästförteckningen och inom parentes antal som svarat på enkäten i varje åldersklass.

Ålder	Kvinnor	Män	Totalt
20 - 29 år	5 (4)	4 (2)	9 (6)
30 - 39	1 (1)	-	1 (1)
40 - 49	1 (1)	-	1 (1)
50 - 59	2 (1)	1 -	3 (2)
60 - 69	8 (6)	3 (2)	11 (8)
70 - 79	12 (10)	5 (4)	17 (14)
80 -	3 (2 + 1*)	3 (1 + 1*)	6 (3 + 2*)
	32 (25 + 1*)	16 (9 + 1*)	48 (34 + 2*)

* Svar vid personligt besök

De 36 svarande hushållen består av sammanlagt 53 personer. Åldersfördelningen bland dessa framgår av tabell 6.3.

Tabell 6.3. Åldersfördelning bland samtliga 53 medlemmarna i de hushåll som besvarat enkäten.

Ålder	Antal personer
0 - 9 år	5
10 - 19	1
20 - 29	8
30 - 39	1
40 - 49	2
50 - 59	1
60 - 69	11
70 - 79	18
80 -	6
	53

Antalet personer över 65 år är 31 stycken dvs drygt 58 %. Som tidigare nämnts var motsvarande andel i Hallstavik ungefär 17 %.

6.1.3. Hushållssammansättning

Tabell 6.4. Hushållssammansättningen bland de 36 svarande hushållen.

Hushållstyp	Antal hush.	Kvinnor*	Män*
Ensamstående vuxen	23	22	1
Ensamstående med barn	2	2	-
Två vuxna	9	-	9
Två vuxna med barn	2	2	-
	36	26	10

* I hushåll med två vuxna anges här vem som svarat på enkäten.

Andelen hushåll med endast en person är nästan 64 %. 1980 var motsvarande andel i hela Hallstavik 28.6 %. Andelen hushåll med barn 0-15 år är 11 % och motsvarande siffra var för hela Hallstavik 1980 32 %.

6.1.4. Yrken

Av de 26 svarande kvinnorna var 19 pensionärer. I enkäten ombads de att uppge sitt tidigare yrke/sysselsättning och detta hade hörsammats av 9 stycken. Dessa uppgav:

affärsbiträde
 ekonomibiträde
 hemmafru
 "hönseri"
 kokerska (2 st)
 lantbrukarhustru
 pappersprovare
 vårdbiträde

Övriga 7 svarande, i yrkesverksam ålder, uppgav:

daghemsföreståndare
 fabriksarbetare
 hemsamarit
 lokalvårdare
 studerande
 textillärare
 vårdbiträde

Av de 10 svarande männen var 8 pensionärer och 5 uppgav yrke/sysselsättning:

fabriksarbetare (2 st)
 hamnarbetare (på bruket)
 kontaktman
 lantbrukare

De 2 i yrkesverksam ålder uppgav

snickare
 instrumentmakare

6.1.5. Tidigare bostad

De boende tillfrågades om vilken typ av bostad de bott i innan de flyttade till Södergärdet. Svaren på dessa frågor redovisas i tabellerna 6.5 och 6.6 nedan. Det framgår att ungefär lika många, en knapp tredjedel, hade bott i hyreslägenhet som i bostadsrättslägenhet. Av tabell 2.3 ser man att drygt en tredjedel av lägenheterna i flerbostadshus i Hallstavik är bostadsrätter. När det gäller den tidigare bostadens storlek i förhållande till den nuvarande visar svaren att nästan hälften hade bott i en lägenhet som var större än den nuvarande och en tredjedel i en lika stor lägenhet. Fyra hushåll flyttade till en större lägenhet i och med flytten till Södergärdet. Tre personer uppgav att de tidigare bodde i föräldrahemmet.

6.1.6 Skäl att flytta till Södergärdet

Ingen har som skäl för att de flyttat till Södergärdet angivit att de varit intresserad av de gemensamma lokalerna. Det centrala läget har en stor betydelse, 13 av de svarande har på något sätt angivit detta som skäl att flytta hit. Många, 8 stycken, har också angivit hög ålder eller sjukdom som skäl. Bara 4 har uttryckligen nämnt hissen som motivering. På denna fråga var det endast en person som avstod från att svara.

Följande svar lämnades:

Kvinnorna:

- o Den enda jag blev erbjuden.
- o Maken kom hem från långvården.
- o Hiss. Nära centrum.
- o P g a sjukdom.
- o Gammal och ensam. En dotter här.
- o Ville tillbaka till Hallstavik.
- o Komma närmare post, affärer, centrum.
- o Inget annat val.
- o Komma närmare centrum.
- o Centralt.
- o Centralt och nytt och fräscht.
- o För att få fint kök, stor balkong och hiss.
- o Ensamstående och det är centralare.
- o Finns hiss.
- o Komma närmare centrum.
- o Det bara blev så.
- o Svårt att gå, närmare centrum.
- o Bodde i Herräng - ville närmare tätort.
- o Enda möjligheten.
- o Ålderdom.
- o Vi fick ett rum till - och en extra toa.
- o Ny och central.
- o Trivdes ej där jag bodde förut.
- o Nära till post, affär, läkare.
- o Dotter här. Ville vara ledig (arbetar mycket på gården "därhemma").

Männen:

- o Lägenheten lämpligare. Hiss.
- o Blev sjuk och kunde inte gå i trappor.
- o Mer centralt.
- o Min fru och jag handikappade till viss del.
- o Åldersskäl.
- o P g a sjukdom.
- o För att jag sökte en lägenhet.
- o Sanering.
- o Måste flytta hemifrån nån gång.
- o Mer centralt.

På frågan vad visste Du om Södergärdet innan Du flyttade dit svarade de flesta "ingenting", även några som angivit "hiss" som skäl att flytta till Södergärdet. Två personer gav särskilt eftertryck åt att de tyckte att de visste för lite genom att svara : "Inget om kraftledning- en". 6 svarande har avstått från att svara på denna fråga.

Övriga svar:

- o "Nybygge" och att man fick välja tapeter. Bra.
- o Att det var fint och centralt.
- o Att det låg centralare och det är lämpligare när man är äldre.
- o Att det skulle vara bra.
- o Att det fanns hiss.
- o Allt som stått i tidningarna och broschyrer. *
- o Trevligt område - fina lokaler och fina lägenheter.
- o Visste att det fanns lokaler - men det var inte därför jag flyttade hit.
- o Besök under byggnad.
- o Besökte under första husets byggnad och såg att det var bra.
- o Trevliga lägenheter.

* Skälet att flytta till Södergärdet angavs av denna svarande som "enda möjligheten".

Av svaren att döma tycks den information som lämnats om Södergärdet genom tidningsartiklar och broschyrer inte särskilt tydligt ha utpekat husen som något unikt. De boende verkar ha flyttat dit utan att vara medvetna om projektets "experimentella" karaktär.

På frågan Motsvarar bostaden Dina förväntningar? gavs övervägande positiva, relativt intetsägande svar, i de flesta fall endast ett "ja". Denna allmänt positiva inställning får troligen tolkas så att man inte har haft några särskilt preciserade förväntningar; man väntade sig att få flytta till en modern lägenhet med hiss nära centrum och detta har man fått. Några svar innehöll dock viss kritik och dessa redovisas nedan. En person hade föreställt sig att boendet skulle innehålla mer service.

De svar som inte var positiva:

- o Kök och allrum skall vara delat. *
- o Nej, saknar klädkammare.
- o Det enda jag saknar är kallare men det går ju bra ändå.
- o I stort sett. Saknar separat kök. *
- o Inte riktigt. Trodde att det skulle vara mer servicebetonat.

- o Bostaden bra men det borde vara mer blandade åldrar.
- o Utsikten = 0. Garage, kraftledning och häck skymmer.

* Båda dessa svarande bor i lägenhet som kallas 2 Rok men där köksuppställningen är placerad längs ena väggen i det större rummet vilket alltså får fungera både som vardagsrum och kök. I Södergårdet bor 6 hushåll i sådana lägenheter, 4 av dessa hade besvarat enkäten.

Frågan Har Du övervägt att flytta från Södergårdet? Av vilket skäl i så fall? besvarades av de flesta med nej. Tre stycken har svarat att de vill flytta p g a för hög hyra. Dessa är alla i åldersklassen 20 - 29 år. 4 svarade inte alls.

Övriga svar:

- o Ja - saknar klädkammare.
- o Inte ännu i alla fall.
- o Ja, det var starkt fläktljud i början men nu OK.
- o Möjligen egen ingång och utsikt.

6.1.7 Utnyttjande av de gemensamma lokalerna

Svaren på frågorna om i vilken utsträckning de boende utnyttjar de gemensamma lokalerna redovisas nedan i tabellerna 6.7, 6.8 och 6.9.

Bastun tycks, av siffrorna att döma, utnyttjas ganska lite. En del av förklaringen till detta ligger troligen i de boendes höga medelålder, att många är sjuka och överhuvudtaget ovana vid att använda bastu.

Även utnyttjandet av verkstaden (det finns en i varje hus) tycks om man ser till totala antalet svarande vara låg. Men ser man endast till de 10 svarande männen är det mer än hälften som använder verkstan åtminstone ibland. Detta beror naturligtvis i stor utsträckning på att båda verkstadsutrymmena är utrustade för träslöjd och att de flesta kvinnor, särskilt äldre, känner sig främmande för att ägna sig åt sådan. Det framkom att användningen skulle behöva organiseras något annorlunda än som är fallet. Önskemål fanns att kunna använda utrymmet för andra hobbyverksamheter som att meka med motorer t ex. Hur tiden i verkstaden skall fördelas mellan olika intresserade boende är inte heller tillfredsställande ordnat. Om en mycket flitig person dagligen använder utrymmet och dessutom förvarar virke i det knappt tilltagna utrymmet blir det svårt för andra att använda det. Målsättningen att jämställa boendet i

flerfamiljshus med boende i eget småhus är svårrealiserat och kräver ett gott samarbete mellan de olika hyresgästerna. När det gäller samvarorummet framgår att en tredjedel av de svarande inte använder det alls medan övriga deltar i gemensamma arrangemang, fester mm. Endast ett fåtal har hittills utnyttjat det till egna arrangemang, som födelsedagsfester och liknande.

6.1.8 Enskilda lägenheter och gemensamma lokaler

Under denna rubrik ställdes några frågor som syftade till att belysa hur de boende ser på sin lägenhet och relationen mellan denna och de gemensamma lokalerna.

De två första frågorna Vilka nackdelar har Du konstaterat i din lägenhet? Uppvägs nackdelarna av att Du har tillgång till de gemensamma lokalerna? borde ha skilts åt i frågeformuläret. Några av de svarande har försökt att förtydliga sina svar genom att numrera de två frågorna.

9 stycken har svarat 'inga nackdelar' och 14 stycken har avstått från att svara. Bland de 14 övriga svar som lämnades varierar de angivna nackdelarna mycket och i de flesta fall är de sådana att de knappast kan uppvägas av tillgången till gemensamma lokaler. Den enda antydning till tendens i svaren som man möjligen kan se är att några hushåll tycker att det är en nackdel att inte vid behov kunna stänga mellan vardagsrum och kök.

Fyra personer har svarat att nackdelarna uppvägs av tillgången till de gemensamma lokalerna. En av dessa har dock samtidigt svarat att det inte finns några nackdelar.

Svaren:

Kvinnor:

- o Ingen dörr till vardagsrummet är lite negativt om man är barnfamilj - annars är det väldigt luftigt och fint.
- o Ja (ordet lokalerna understruket i frågan).
- o 1.Inga, ev saknaden av badrum 2. ja
- o Att det inte finns någon klädkammare.
- o Önskar badkar i lägenheten.
- o Nackdel att det inte finns separat kök.
- o Den största nackdelen är de tunna dörrarna mellan rummen och att det inte går att stänga mellan

vardagsrum och kök vid behov.
Uppvägs inte.

- o Gemensamma lokalerna är bra så det uppväger mindre lägenhet.

Män:

- o I så fall saknas skafferi i kök.
- o Det enda som saknas är ett skafferi med ventil i kök samt en mattvätt i tvättstugan.
- o Tillgång till gemensamma lokaler uppväger allt.
- o 1. Det finns ingen sovalkov 2. Nej
- o Inga nackdelar, har inget att jämföra med.
- o För mycket fönster i vardagsrummet - svärmöblerat.

Nästa fråga, Vilka fördelar har Du konstaterat i Din lägenhet? besvarades av fem personer med 'Bra' eller 'Allt är bra' och 13 stycken lämnade inget svar. Bland de övriga 18 svaren har flera angivit 'köket' och 'balkongen' som fördelar.

Svaren:

Kvinnor

- o Dubbel frys, stort kök, fin balkong (3 Rok).
- o Stort kök, balkong utanför.
- o Bra.
- o Bra.
- o Balkong bl a, bra spis.
- o Allt bra.
- o Allt är bra!
- o Köket är jättebra.
- o Det är en utomordentlig lägenhet om det funnits klädkammare.
- o Att det finns hiss (jag bor II tr) och det är lugnt och skönt, ingen som stör.
- o Är förberedd handikappvänlig.
- o Bra balkong.
- o Rymligt dusch- och toaletterum, stor balkong.
- o Väl isolerat mellan lägenheterna. Ganska bra planlösning.
- o Frys, balkongen, toaletterna.

Män

- o Låga trösklar samt låg kontaktplacering.
- o Allt i lägenheterna är bara bra.
- o Hissen, duschen.
- o Den är handikappvänlig, låga trösklar, lågt monterade kontakter, utan trånga vinklar.
- o Gemenskapen med grannarna.
- o Stort kök.
- o Egen ingång. Inte beroende av andra. Att den ligger på bottenvåningen.

Efter frågorna om lägenheten följde några frågor som skall ge en bild av hur de boende värdesätter de gemensamma lokalerna. Frågorna och svaren på dessa framgår av tabellerna 6.10 - 6.15 i bilaga 2.

Det visar sig att något mindre än en tredjedel (11 st) av hushållen skulle vilja avstå från de gemensamma lokalerna för att i gengäld få något lägre hyra och nästan lika många (10 st) skulle vilja avstå för att få en något större lägenhet. De flesta (8 st) av dessa har därvid svarat ja på båda frågorna. Drygt hälften (19 st) skulle inte vilja avstå från lokalerna av något av dessa två skäl (tabell 6.13).

Om man skulle kunna välja bort en av de tre lokalerna bastun, verkstan eller samvarorummet skulle drygt en tredjedel (14 st) välja bort bastun. Detta speglar i stort samma förhållande som frågan om hur ofta man använder densamma. Med en annan hushållssammansättning och åldersstruktur skulle kanske en annan bild framträda. Den höga frekvensen hushåll som skulle välja bort bastun i Södergårdet bör därför inte tas som stöd för att ta bort bastun i andra projekt (tabell 6.11).

Två av frågorna gällde om man skulle vilja ha större gemensamma lokaler. I det ena alternativet skulle man ha bibehållen lägenhetsstorlek men något högre hyra och i det andra en mindre lägenhet men samma hyra. Endast ett fåtal, sammanlagt tre stycken, skulle vilja ha större gemensamma lokaler. Flertalet svarade nej på båda frågorna om detta. Av dem som inte svarat på dessa frågor hade två tidigare svarat att de vill avstå från de gemensamma lokalerna och de övriga har inte svarat på någon av frågorna som rör de gemensamma lokalerna.

6.1.9 Gemensamma aktiviteter

De sista frågorna i formuläret gällde gemensamma aktiviteter och de boendes engagemang för dessa. Frågorna och svaren framgår att tabellerna 6.16 - 6.20 nedan.

Tre frågor avser att belysa i vilken utsträckning de boende är villiga att engagera sig aktivt och ta ansvar för de gemensamma angelägenheterna. När det gäller kontaktkommittén är det 11 personer som uppger att de är med i denna. Enligt uppgift från Bostadsbolaget bestod kommittéerna (en för vardera huset) vid tiden för undersökningen av sammanlagt 8 personer. Skillnaden bestod i att ett skifte av medlemmar i kommittén skedde just vid tidpunkten för enkäten. På frågan Kan Du tänka Dig att vara med

i kommittén har endast en person som inte redan är med svarat ja. Den tredje frågan som gällde om man är villig att ta ansvar för tillsyn eller skötsel av någon av de gemensamma lokalerna har 6 kvinnor och 4 män svarat ja. Av dessa är det endast en, en kvinna, som inte är redan är engagerad i kontaktkommittén. Bland kommentarerna till frågan återkommer ofta att man anser sig vara för gammal för sådana uppdrag.

På frågan om de deltar i husmöten och andra gemensamma arrangemang är det fler som svarar ja. De flesta av dessa svarar ja på båda frågorna. 22 personer deltar åtminstone ibland i husmötena och 18 i gemensamma fester och liknande.

De svarande ombads också att berätta om de deltar i t ex förberedelser för fester och liknande och ett mindre antal sådana svar lämnades:

Kvinnor

- o Gör vegetarisk smörgåstårta till fester.
- o Hjälper till vid fester.
- o Var med första året.
- o Förberedelser till fester.
- o Deltar alltid i förberedelsearbetet.

Män

- o Alla deltar i städning och fönsterputs.

6.1.10 Övriga synpunkter från de boende

Avslutningsvis ombads de svarande skriva ned sina eventuella övriga synpunkter och 16 personer tog tillfället att göra detta. Även här framgår det, liksom av skälen varför man valt att flytta till Södergårdet att det centrala läget är mycket betydelsefullt.

Samtliga övriga synpunkter redovisas nedan.

Kvinnor

- o Hade jag inga barn eller var pensionär skulle jag deltaga mer i de olika aktiviteterna. Annars tycker jag att Södergårdet är en bra idé.
- o Som det är nu är allting bra.
- o Jag vill inte ha någon ändring. Är så pass gammal och orkar inte så mycket.
- o Jag har absolut inget att klaga på. Förutom hyran!
- o 1. Respektera att ingen har tillträde till min lägenhet när jag inte är hemma! 2. Är intresserad av vilka regler som gäller vid fördelning av garage att hyra.

- o Nära till affärer, bank, post. En önskan att Bostadsbolaget håller hyran på rätt nivå. Annars är allt trivsamt.
- o Blev väldigt besviken när ett stort garage byggdes framför min altan. Fanns inte med på ritningen när jag bestämde mig för lägenheten. Känner mig instängd numera.
- o Ett obehag är att högspänningsledningen går ca 10 meter från fastigheten.
- o En mycket viktig gemensam lokal är husets gemensamma tvättstuga. Den är alldeles för dåligt planerad. För liten för matt-tvätt. Det är otroligt jobbigt att tvätta mattor där. Och jag saknar verkligen någonstans att hänga tvätt som inte bör torktumlas. Faktiskt bedrövligt.
- o Jag saknar ett torkskåp i tvättstugan.
- o Vill ej ha personligt besök för att jag jobbar hela dagarna.
- o Bra om det inte vore så långsamt. Känner inte dom som bor här. Långsamheten svår att bära. Van att ha många omkring mig och mycket att göra. (Detta svar lämnades av en av dem som svarade muntligt på enkäten, kvinna över 80 år)
- Män
- o Jag trivs i lägenheten och huset är centralt beläget lätt att komma till affär, post och bank.
- o Denna typ av boende är att förorda, ligger centralt vid post, bank, affär. Om Norrtälje Bostads AB ser till att allt sköts ekonomiskt och ser till att överskottet kommer till hyresgästernas förmån i form av lägre hyror så kan man inte annat än rekommendera denna typ av boende. Jag är nöjd och många med mig.
- o 1985 uppfördes ett garage öster om fastigheten som förstörde all utsikt från rumsfönstren och söder om huset finns en hög häck som förstör all utsikt. Det är vi på nedre botten som lider av detta.
- o Bra kåk för gamlingar. För yngre spelar det ingen större roll om man har samvarorum o d och dyr hyra.

6.2 Intervjusamtalen

Bland de hushåll som besvarat enkäten valdes 12 ut och kontaktades per telefon för att bestämma tid för ett intervjusamtal under andra veckan i december. 10 av hushållen nåddes. Samtalen genomfördes som vanliga samtal med följande frågor som stöd:

Hur bodde Du förut? Var bodde Du förut? Var arbetar/har Du arbetat?
 Vad tycker Du om gårdarna här? Har Du kolonilott? Skulle Du ha det om Du vore yngre? Hur använder Du din balkong?
 Visste Du att det fanns sådana här gemensamma lokaler här när Du flyttade hit? Vad tänkte Du om det?
 Har Du läst om sådana här lokaler och hus med sådana? Har Du läst något om kollektivhus? Servicehus?
 Har Du funderat på att ha någon privat fest i lokalen? Har Du tänkt på att man skulle kunna ha t ex matlag, dvs laga mat och äta tillsammans här?
 Det är ju mest äldre som bor här. Hur tycker Du att det skulle vara om det vore fler unga hushåll med barn?

Anteckningarna från varje intervjusamtal redovisas nedan och får utgöra huvudsakliga resultatet av denna del av undersökningen. I samband med intervjubesöken söktes också de som ej besvarat enkäten och samtalen med de två hushåll som därvid nåddes har också redovisats som intervjuer, nr 11 och 12.

Några sammanfattande kommentarer om samtalen:

Många har bott i Hallstavik eller i trakten därikring i hela sitt liv. De flesta berättar ledigt och spontant om sitt liv och sina synpunkter på Södergårdet. Inställningen till de gemensamma lokalerna varierar men tydligt är att de flesta väntar sig att någon annan skall sköta verksamheterna. Av några samtal framgår att man i och för sig inte vill avvara lokalerna helt men att man tror att det skulle räcka om det fanns en uppsättning för båda husen tillsammans.

Man kan ana en viss avoghet mellan de två husen. De är färdigställda med ungefär ett års mellanrum och de som bor i det första huset tycker att det hände mer under det första året då det bodde en aktiv person i huset som ordnade många trevliga saker. Nu bor de som är mest aktiva i det andra huset och även om arrangemangen görs för båda husen gemensamt tycks de som bor i det första känna sig lite utanför.

Av samtalen framskyntar också ett annat problem. Vad händer om någon hyresgäst avviker från det

rådande "mönstret"? En familj med barn har upplevts som störande och denna familj har, tydligen efter vissa aktioner från de andra, flyttat från huset. Utan att känna till några detaljer om konflikternas art kan man konstatera att man åtminstone inte fått några belägg för att boendeformen i sig skulle medverka till ökad tolerans, jämfört med andra boendeformer.

Intervju 1 (Intervju 1 och 2 gjordes samtidigt hemma hos B)

Kvinna A 67 år. Kommer ursprungligen från Rasbo. Änka efter industriarbetare. Har bott i Hallstavik ca 30 år, senast i bostadsrätt. Har arbetat som kokerska. Flyttade till Södergärdet för att det ligger centralt. Trivs jättebra.

Deltog i informationsmöten om Södergärdet och kände därför till de gemensamma lokalerna men är inte särskilt intresserad. Skulle t ex inte vilja ha någon privat fest där. Tror att det skulle räcka med en lokal att dela på för de två husen. Lokalerna används så lite.

Tycker att tvättstugan är alltför trång. Nästan helt omöjligt att städa bakom maskinerna t ex. Saknar torkskåp eller torkrum.

Tycker inte om förråden på gårdarna. De små förrådshusen är fula och skymmer sikten så att man inte ser vem som kommer och går på vägen.

Intervju 2

Kvinna B 68 år. Ogift. Har bott nästan hela sitt liv på ett lantbruk i en liten by någon mil från Hallstavik. Fadern dog 1964 och B fortsatte sedan ensam att driva gården ett par år tills en syster övertog den. Stannade och hjälpte till i 20 år. Bodde omodernt. Tycker att det är som himmelriket här, så fint är det. Ändå känns det instängt i lägenhet jämfört med den frihet man har när man bor på landet.

Har deltagit i gemensamma fester i Södergärdet. Berättar också att det var mer aktiviteter under det första året då en av hyresgästerna drog igång mycket aktiviteter. Han och hans familj har flyttat nu. De hade ungdomar som var lite bråkiga och en del andra hyresgäster kände sig störda.

Har kolonilott och har odlat lite av varje. Den är hon mycket glad över. Tvättstugan är bra så när som på att det saknas torkrum. Varken A eller B använder bastun.

B tycker att det är synd att det inte är lite mer blandade åldrar i huset vilket A instämmer i.

Intervju 3

Kvinna C 42 år med 15 årig dotter. Har bott i Hallstavik sedan 12-årsåldern med avbrott för en tid i Uppsala. Arbetar som lärare. Flyttade till Södergårdet från stort hus på landet p g a skilsmässa.

Intresserad av kollektivt boende och hade läst allt som skrevs om Södergårdet men det var ändå en slump att C flyttade hit; det enda hon blev erbjuden när hon sökte en bostad vid separationen.

C engagerade sig aktivt i kommittén för kolonilotterna och har tagit ansvaret för dessa. Har också en själv. Tycker att det är mycket bra att de finns. Dessutom ordnade kommittén så att vissa prydnadsbuskar byttes mot bärbuskar. C tycker att hyresgästerna skulle ha fått vara med i ett tidigare skede av markplaneringen.

C är också med i kontaktkommittén, sköter om den vävstol som hyresgästerna fått till gemensamt bruk samt kallar till symöten var fjortonde dag.

Tycker att tvättstugan är för trång. Hopplöst om man t ex vill tvätta mattor. Och det borde dessutom finnas andra torkmöjligheter än bara en torktumlare. Tummlaren bör bara vara ett komplement till andra möjligheter.

Tycker att det skulle vara en bättre blandning av olika åldrar i huset.

När det gäller lägenheten tycker C att vardagsrummet är hopplöst litet med passagen till sovrum och kök.

Intervju 4

Man 44 år och kvinna 37 år samt två barn, 6 och 9 år. Familjen har ytterligare ett barn, 17 år, som inte bor i lägenheten. Mannen ursprungligen från Stockholm men tillbringade alla skollov i föräldrarnas fritidsbostad i närheten av Hallstavik. Kvinnan från Hallstavik. Mannen arbetar på Holmens bruk och kvinnan är lokalvårdare. Familjen flyttade nyligen hit från närbelägen lägenhet för att man behövde ett extra rum.

Av de gemensamma lokalerna är man mest intresserad av bastun men kommer säkert också att utnyttja samvarorummets för födelsedagsfester och barnkalas. Att utnyttja det för t ex matlag med några andra kunde kanske också vara trevligt. Verkstan tycks än så länge mest vara ockuperad av en person men på detta blir det snart ändring.

Om tvättstugan har man en del att säga. Hur kan man placera reglagen så avigt, längst in bakom maskinerna? Våldigt svåra att nå åt och om man

är handikappad måste det vara omöjligt. Dessutom är det inte bra med enbart torktumlare. Torkskåp eller torkrum borde finnas.

Köket i lägenheten är bra men vardagsrummet svärmöblerat, mycket går åt till passage till sovrummen. Balkongen är bra men hur skulle man komma ut på den om man vore handikappad?

Intervju 5

Man F 75 år med sjuklig hustru 72 år. (Vi träffar endast mannen). Paret har 2 barn och 5 barnbarn varav det yngsta är 18 år. Barnen bor Gävle och Hallstavik. Mannen har arbetat på Holmens bruk som hamnarbetare i 13 år och dessförinnan med lantbruk i Häverö och Sättra. Hustrun har inte förvärvsarbetat. Innan paret flyttade till Södergärdet bodde de 15 år i bostadsrätt i Hallstavik.

Flyttade till Södergärdet för att det ligger centralt och för att det finns hiss. Hade varit och tittat på lägenheten flera gånger under byggtiden.

Var med vid gemensamma arrangemang under det första året men nu är hustrun så sjuklig att det inte blir av att vara med. F tycker att det nog skulle ha räckt med gemensamma lokaler i det ena huset. De används inte så mycket.

F skulle gärna vilja använda verkstan och tillverka fågelholkar av brädor. Hade över 100 st där han bodde förut. Upplever att verkstan ständigt är upptagen av en och samma person vilket gör att ingen annan riktigt vågar sig dit.

Har två kolonilotter och odlar potatis och lök och allt möjligt.

Lägenheten är bra. Balkongen fin och det är bra att det finns eluttag där så att man kan laga mat där. Använder den mycket.

Nu bor det två familjer med barn i trappuppgången. "De är bra - barnen hörs inte. Förut hade vi stora problem med en störande familj. Jag sov inte på två år".

Intervju 6

Man 76 år och kvinna 71 år. Har haft lanthandel men slutade med det 1970. Mannen har också varit till sjöss och arbetat på bruket i Herräng.

Flyttade till Södergärdet från villa för att slippa skotta snö bl a. Visste ingenting särskilt om Södergärdet i förväg. Fick först en lägenhet i centrumhuset men tyckte att det låg för nära vägen. Ville bo centralt och tackade ja

när man fick erbjudande om att bo i Södergårdet. När vi flyttat hit upptäckte vi att vi hade bekanta i huset.

Mycket positivt inställda till de gemensamma lokalerna som de (särskilt mannen) tycker är bra för grannkontakterna.- Men hustrun skulle ändå inte kunna tänka sig att utnyttja samvarorummet för en privat fest. Det skulle bara vara besvärligt.- Det var mer aktiviteter under det första året när det fanns en mycket drivande person bland hyresgästerna. Nu är det i stort sett bara syjuntan var fjortonde dag.

Det kommer ganska mycket folk på husmötena, men alla är rädda för att bli valda till representanter till kontaktkommittén t ex. Mannen är med i denna.

Paret har kolonilott och har odlat blommor, spenat brysselkål. Det är mycket bra att man kan få ha en sådan här lott.

Saknar skafferi och någonstans att förvara t ex potatis. Det kan man inte göra i förrådet för där fryser det.

Garaget som uppfördes efter det att man flyttat in i huset är källa till irritation. Det skymmer utsikten. Dessutom oroar man sig för vilken inverkan kraftledningen som går över tomten har. Paret avser att flytta från Södergårdet mycket på grund av denna osäkerhetskänsla.

Intervju 7

Man 64 år och kvinna 63 år. Mannen har haft plåtslageri och hustrun arbetat på bageri. Flyttade till Södergårdet från egen villa för ca 1 år sedan p g a sjukdom. Har goda vänner som bor i huset och som hade berättat hur bra det är. Paret har 2 barn och 7 barnbarn. Båda är uppvuxna i närbelägna orter.

Utnyttjar de gemensamma lokalerna mycket. Hustrun använder vävstolen. Kommer att till julen låna samvarorummet för att få plats med alla barnbarn och några goda vänner. Gjorde likadant i påskas. Kan däremot p g a sjukdom inte använda bastun. Har inte haft någon kolonilott i år men kommer att ha en nästa år. "I somras var vi inte hemma så mycket. Har en husvagn på Singö och låg mycket där och fiskade och hade det skönt." Balkongen mycket bra, förmiddagssol, trädgårds-möbler.

Intervju 8

Kvinna J 78 år. Änka efter busschaufför. Uppvuxen i Rimbo, maken från Harg. Bodde i villa 1939 - 75, därefter i bostadsbolagets hus i Herräng. 3 egna barn och en fosterson. Har barnbarnsbarn.

Har arbetat i kortare perioder bl a i kiosken och skolans matbespisning.

Flyttade till Södergärdet när det var helt nytt. Hade läst om det i tidningen men inte deltagit i några informationsmöten. Trodde att det skulle vara mer servicebetonat, t ex att det skulle finnas matservering och tillsyn. Har anmält sig till huset vid centrum där det finns dagcentral. Brukar vara med vid gemensamma fester och andra arrangemang. Första året var det mera som hände - en av hyresgästerna var väldigt duktig på att ordna aktiviteter. Han och hans familj har flyttat nu. Det fanns andra grannar som tyckte att hans barn var för livliga. Jag var inte särskilt störd av dem. Saknar aktiviteterna. Är med på symötena var fjortonde dag. - Vi är ganska många ensamstående äldre kvinnor och vi använder naturligtvis inte verkstan. - Tror att det kan bli ganska oroligt om man blandar gamla och unga för mycket. Men här är det en ganska lagom blandning. Det är roligt om det är lite liv och rörelse också.

Är med i Häverö socialdemokratiska förening och vi arbetar på ett projekt om arbetarrörelsens historia. Resa till Danmark planeras till våren och i lördags var vi på resa till Stockholm för att se ett par utställningar. - Brukar vara med på alla sång- och musikprogram som ordnas. Läser upp dikter i bland.

"Uteplatsen trivs jag med, men det blev instängt när garagen byggdes. Jag har ingen kolonilott, inte intresserad."

Intervju 9

Kvinna K 72 år. Uppvuxen i Hallstavik. Maken numera dålig och inlagd på långvården. Åren närmast före flytt till Södergärdet bodde paret i Herräng i bostadsbolagets hus. K arbetade i många år i Konsum.

Maken liksom fadern arbetade på Holmens bruk. 4 döttrar.

Flyttade till 3 rok i Södergärdet för att maken skulle kunna bo hemma i stället för på långvården men han är nu så dålig att detta ändå inte går. K är därför på väg att flytta från Södergärdet för att få en mindre lägenhet. Skulle gärna bo kvar om hon kunde få en mindre lägenhet i huset.

K mycket aktiv i kontaktkommittén och på symöten o d. En av hennes döttrar har varit på Sri Lanka och engagerar sig djupt i hjälpverksamhet dit. Genom Ks förmedling virkar några av deltagarna i symötena filtare som ska skickas dit. Tycker att det är synd att lokalerna inte utnyttjas i den utsträckning som de skulle kunna. I Herräng träffades grannarna mycket och när K hörde att det fanns gemensamma lokaler här trodde hon att

det skulle bli ungefär likadant här - att man skulle träffas ofta och dricka kaffe mm men det har inte blivit så mycket.

K tycker att det är mycket positivt med unga och äldre blandade och anser att det är en bra blandning i hennes trappuppgång. Närmaste granne har barn och med denna familj har hon god kontakt.

K har haft en kolonilott men har behövt hjälp med att odla p g a kärlekskramp vilket också gör att hon inte kan använda bastun.

Intervju 10

Kvinna 23 år och man, ungefär jämnårig. Två små barn, 5 och 2 år gamla. Mannen arbetar på Holmens bruk och kvinnan arbetar deltid som hemsamarit. Båda är uppvuxna i Hallstavik. Kvinnan flyttade till Södergärdet i samband med separation och detta var den enda lägenheten som då erbjöds.

Har använt samvarorummet för barnkalas en gång och det var mycket positivt. Ska gå med på luciafesten, mest för att det då kommer flera barn. Tror att de kanske skulle utnyttja lokalerna mer om det var fler unga familjer i huset. För närvarande är de den enda familjen med små barn i huset. Bastun utnyttjar de ibland. Har ingen kolonilott - kanske när barnen blir större: "Man är ju livrädd att ungarna ska förstöra för nån annan."

Om lägenheten säger de att de saknar att kunna stänga mellan vardagsrummet och resten av lägenheten - besvärligt att ha så här öppet när man har småbarn.

Intervju 11

Kvinna 82 år. Lantbrukarhustru, änka sedan 7 år. Uppvuxen i Bladåker, gifte sig med bonde från Alunda och bodde på gården i 59 år. Har 6 barn varav en son nu har gården. 19 barnbarn. Flyttade till Hallstavik för ungefär ett och ett halvt år sedan för att en dotter bor där och för att få vila från arbetet på gården. Arbetar mycket när hon är "hemma" och i år (1986) har E bott "hemma" mellan maj och december.

I Alunda är det mycket att göra. "Känner mig ensam här och längtar hem. Känner inte dom som bor här. Långsamheten är svår att bära - van att ha mycket att göra. Kanske jag ska gå på luciafesten. Förra året var jag med men det var så lite folk".

Intervju 12

Man 80 år och kvinna 81 år. Hustrun tycker att de är för gamla för att yttra sig om bostäderna. Paret har två barn; tvillingsöner, och 4

barnbarn, alla i Stockholm. Tidigare lantbrukare, slutade med lantbruk för ca 10 år sedan. Innan de flyttade till Södergärdet bodde de i en äldre pensionärsbostad. Flyttade till Södergärdet för att komma närmare centrum. Visste ingenting särskilt om lokalerna i Södergärdet och säger sig inte heller vara intresserade. Deltager ibland när det är fest och tänker kanske gå på Luciafesten.

När det gäller lägenheten framhålls att köket här är mycket bättre än i den förra bostaden. Vardagsrummet kunde dock vara lite större - det är svärmöblerat med alla fönstren. Det som är den största fördelen med lägenheten sägs dock vara den egna ingången (direkt utifrån i markplanet) och att man därigenom är helt oberoende.

Paret har en kolonilott och har odlat potatis. Denna upplysning följs av fniss från hustrun. Det kanske känns lite skrattretande att odla potatis i den skalan när man framlevt sitt liv på en lantgård? Tvättstugan tycker man är bra men bastun använder man inte.

6.3 Kontaktkommitté och husmöten

Kontaktkommittén som består av 3 - 5 personer per hus, valda av hyresgästerna, sammanträder med 1 à 2 månaders mellanrum. Vid dessa möten behandlar man bl a frågor som tagits upp av övriga hyresgäster. Gemensamma fester arrangeras ett par tre gånger per år och kontaktkommittén fungerar då oftast som festkommitté.

Hittills har en kommitté valts i vardera huset men oftast har de två kommittéerna sina möten gemensamt. I praktiken har de fungerat som en enda kommitté. En viss obalans har rått mellan de två husen beroende på att det under en period varit fler aktivt engagerade personer boende i det nyaste huset.

Kontaktkommittén sammankallar övriga hyresgäster till husmöten (bostadsmöten). Kallelse sker genom att anslag sätts upp i entréerna. Dessa möten sker i samlingsrummet, omväxlande i hus 1 och hus 2. De två rummen har döpts till Liljan respektive Pionen. Exempel på protokoll från ett husmöte finns i bilaga 3.

I mars 1987 besöktes ett husmöte av utredaren. I detta möte deltog något över 20 personer, huvudsakligen äldre. Hyresgästföreningens representant Bertil Boström deltog för att redogöra för vad som hänt vid det senaste samrådsmötet med Bostadsbolaget. Sådan samrådsmöten hålls 2 gånger per år. Den viktigaste frågan denna gång var att en grovtvättmaskin, önskad av hyresgästerna för matt-tvätt o d, eventuellt skulle installeras. Av den diskussion som följde

framgick att meningarna var ganska delade om behovet av en sådan och att man inte ville ha den om det skulle innebära höjd hyra. En redovisning av eventuella hyreshöjningar skulle lämnas senare av Bostadsbolaget. Tills vidare drog man lott om i vilken av de två husens tvättstugor den skulle placeras om man beslutade att installera den.

De två husens samlingssalar är identiskt inredda: ett stort bord med karmstolar i matplatsdelen och några lägre, runda bord med lätta fåtöljer kring i den andra avdelningen. Bertil Boström framkastade förslaget att eftersom salarna utnyttjas ganska lite skulle man kunna ställa undan de flesta av möblerna i den ena samlingsalen för att möjliggöra annan verksamhet där, t ex bordtennis, gympa eller liknande. Förslaget mottogs först ganska positivt men det visade sig mycket svårt att enas om vilket av de två rummen som skulle ändras. Det beslutades att tillsvidare inte genomföra någon ändring.

Problem med att bastun utnyttjas olovandes av personer som ej är bosatta i Södergärdet diskuterades också. Kostnaderna för de gemensamma lokalerna belastar hyran enbart för hyresgästerna i Södergärdet varför de kan hävda att lokalerna enbart är för deras bruk. Frågan om nya lås till bastun och hur nyckeln dit skall hållas lätt tillgänglig för dem som vill bada diskuterades. Hittills har den vanliga lägenhetsnyckeln kunnat användas.

För övrigt beslutade man att ha sillsexa i form av knytkalas före påsk och att ordna en gårdsfest till sommaren. En resa till någon spelmansstämma diskuterades också och Bertil Boström tipsade då om att ett annat bostadsområde i Hallstavik har liknande planer och föreslog att man skulle ta kontakt med deras kommitté för eventuell samordning av resorna.

De frågor som tas upp till diskussion i Södergärdet är i stort sett av samma slag som motsvarande i andra områden.

7. SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER

Boendeexperimentet 'Det annorlunda flerbostads-
huset i Hallstavik' växte fram ur en idé att
främja gemenskap och motverka isolering i boen-
det. Detta skulle ske genom utveckling av alter-
nativa boendeformer i flerbostadshus .

Föreliggande undersökning har som syfte att
insamla och redovisa de boendes och förvaltarens
erfarenheter av experimentet samt ge en kortfat-
tad redovisning av de ekonomiska villkoren för
projektet.

Bakgrunden till experimentet står delvis att
finna i den speciella situation som uppstod i
Hallstavik under 1970-talet. Hallstavik är en
ort i nordöstra Uppland med omkring 4700 invåna-
re och dess näringsliv domineras helt av Holmens
bruk med ca 1400 anställda. Under början av
70-talet hade bruket en högkonjunktur med stor
efterfrågan på arbetskraft, stor omflyttning och
sociala problem som följde. De sociala problemen
tillskrevs i stor utsträckning isolering och
rotlöshet. Belastningen på och nedslitningen av
de kommunalt ägda bostadsområdena blev stor.

För att råda bot på problemen diskuterade man om
det skulle vara möjligt att genom att utveckla
en ny typ av bostäder, där stor vikt skulle
läggas vid utformningen av den gemensamma mil-
jön, kunna motverka isolering och ge hyresgäs-
terna en större samhörighets- och ansvars känsla.

Arkitekterna Bertil Engstrand och Hans Speek
engagerades av Norrtälje kommuns bostads AB att
delta i diskussionerna och ge idéerna arki-
tektionisk form. Diskussionerna resulterade i
'Det annorlunda flerbostadshuset'. Projektet som
genomfördes i två etapper kom att bestå av två
identiskt lika huskroppar, spegelvända i förhål-
lande till varandra, vardera innehållande 24
lägenheter med gemensam bastu, verkstad och rum
för samvaro. Husen byggdes i kvarteret Södergär-
det, mycket centralt i Hallstavik.

För projektets genomförande söktes och erhöles
1982 bidrag från Statens råd för byggnadsforsk-
ning. Totalt söktes 640 000 kr varav 300 000 kr
beviljades 82-03-08. Projektet fick nummer
811773-2. En arbetsgrupp bildades med represen-
tanter från bl a från BFR, Upplands Hyresgäst-
förening, Socialförvaltningen och från Norrtälje
kommuns Bostads AB. Arbetsgruppen hade ett antal
sammanträden under 1982 - 83 och dessutom genom-
fördes möten med olika föreningar och med all-
mänheten.

I den projektbeskrivning som gjordes till ansö-
kan framgår att 'Det annorlunda flerbostads-
huset' kan ses som ett inlägg i debatten om hur

av lägenheterna, trapphusen och gårdsrummen, kan ges nya kvalitéter. Av beskrivningen framgår dessutom att man avsåg att genom ett strängt rationaliserat modulsystem ge förutsättningar för en ekonomisk produktion, kanske med prefabricerade element. Man avsåg också att utreda om belåningen skulle bli ogynnsam på grund av att de gemensamma utrymmena var stora i förhållande till antalet lägenheter eller på grund av eventuella avsteg från normerna.

För en fortsatt utredning av möjligheterna att producera husen med prefabricerade element ansöktes om och erhöles ytterligare bidrag på 95 000 kr från BFR och i samband med att projektet genomfördes ansöktes också om ett lån på 500 000 kr för experimentbyggande vilket beviljades.

Utredningen om möjligheterna att utföra projektet med prefabricerade element visade att en sådan lösning inte kunde konkurrera kostnadsmässigt med ett platsbyggt alternativ. En starkt bidragande orsak till detta var att transportkostnaderna skulle bli orimligt stora.

De nya kvalitéter man ville ge husen var framför allt resurser för gemenskap. Någon form av lokal för gemensamma aktiviteter anordnas numera alltid i allmännyttans bostadsområden. Det speciella i Södergärdet var att lokalerna förlades i attraktivt, lättillgängligt läge och avsågs kunna användas av hyresgästerna för självverksamhet. Vanligen utnyttjas den här typen av lokaler av hyresgästföreningen för möten och gemensamma arrangemang, i övrigt står de tomma och mörka.

De gemensamma lokalerna skulle erhållas genom en omfördelning av areor från de enskilda lägenheterna till de gemensamma delarna. De enskilda lägenheterna skulle därigenom bli något mindre och de gemensamma delarna större än vanligt. Arkitektens ambitioner var att söka ge boendet i flerbostadshus kvalitéter jämförbara med dem i småhusboende. I det ursprungliga förslaget var de gemensamma lokalerna mer omfattande än de slutligen blev. De innehöll då också bl a ett gästrum som hyresgästerna skulle kunna utnyttja för sina gäster. Efter det att preliminära lånehandlingar framtagits och kostnaderna uppskattats, ändrades förslaget och de gemensamma lokalerna minskades.

Enligt de regler som finns för bostadslån gäller att 2 m²/lägenhet för kollektiva komplement får belånas till samma villkor som bostäder. Lån godkänns även för större lokaler men då ej med räntesubvention. I låneansökan för den slutgiltiga versionen ansökte man i vardera etappen om lån för totalt 80 m² kollektiva komplement,

samvaro 50 m², bastu 20 m² och verkstad 10 m² på 24 lägenheter. Detta motsvarar drygt 3 m² per lägenhet. Hela ytan fick belånas som bostäder. Utformningen med de gemensamma lokalerna innebar alltså inte någon nackdel ur belåningssynpunkt.

I bostäderna har inga egentliga avsteg från Byggnormen gjorts. Vid beräkning av låneunderlag görs vissa avdrag från schablonbeloppen för lägenheter om de senare avviker från en viss fastlagd standard. Schablonbeloppen är grundade på en beräknad kostnad per lägenhet utgående från denna standard. Avvikelserna bedöms komma att medföra en lägre produktionskostnad varför schablonen reduceras. I Södergärdet tycks avdrag ha gjorts för dusch i stället badkar och för avsaknad av vägg och dörr mellan kök och vardagsrum.

I Bostadsbolagets bostadsbestånd beräknas hyrorna på nyproduktionen utifrån de faktiska kapitalkostnaderna för fastigheten vid tidpunkten för inflyttningen. Till detta läggs ett genomsnitt av underhålls- och driftskostnader räknat på hela beståndet.

Enligt det slutliga lånebeslutet var låneunderlaget i etapp 1: 9 374 tkr inkl räntetillägg 764 tkr och i etapp 2: 9 422 tkr inkl räntetillägg 771 tkr. De verkliga produktionskostnaderna visade sig bli i etapp 1: 8 413 tkr och i etapp 2: 8 321 tkr.

Kostnaderna för de gemensamma lokalerna i Södergärdet belastar hyrorna endast för hyresgästerna där. I kalkylerna redovisas inte dessa kostnader separat men en överslagsberäkning med utgångspunkt från den totala kvadratmeterhyran ger vid handen att knappt 6 % av den totala månadshyran utgör hyra för de gemensamma lokalerna vilket för en trerumslägenhet på 66.4 m² motsvarar 142 kr/mån.

Bostadsbolaget och hyresgästföreningen har uttryckt förhoppning att underhållskostnaderna i Södergärdet i längden skall bli låga i förhållande till motsvarande i andra områden. Det är givetvis ännu alltför tidigt att uttala sig om detta. Ett studium av kostnadsbilden efter exempelvis 10 år skulle ge en bild av den faktiska nivån på dessa kostnader och möjliggöra en jämförelse med andra områden. Att emellertid förklara en eventuellt lägre kostnadsnivå hos Södergärdet med förekomsten av de gemensamma lokalerna är emellertid vanskligt. Alltför många andra faktorer inverkar.

Vid de samrådsmöten som hölls under projekteringen diskuterades förutom den fysiska utformningen också vilken kategori människor som skulle bo i husen. Man enades om att som

skulle bo i husen. Man enades om att som målsättning ha ett blandat boende, äldre och yngre, ensamstående och familjer. Den speciella karaktär husen skulle få fordrade också att de som erbjöds bostad där erhöill en speciell information om idéerna med boendeformen.

För att kunna ge en bild av hur de boende och andra uppfattar bostäderna i Södergärdet har följande tillvägagångssätt använts. Genom en enkät till samliga 48 hushåll har information om hushålls- och ålderssammansättning insamlats liksom synpunkter på såväl de enskilda lägenheterna som de gemensamma lokalerna och deras användning. Ett urval av de boende har också besökts och intervjuats. Intervjuer har också gjorts med förvaltare och planerare.

Det visar sig att målsättningen att hålla en blandad boendesammansättning inte har kunnat realiseras. Av de 48 hushållen svarade 36 på enkäten. Uppgifter från Bostadsbolaget om de boendes ålder visar att bortfallet är ganska jämnt fördelat över de olika åldrarna. I de 36 svarande hushållen bodde sammanlagt 53 personer och av dessa var drygt 58 % över 65 år. Motsvarande siffra i Hallstavik var enligt Folk och Bostadsräkningen 1980 ca 17 %. Andelen enpersonershushåll var nästan 64 % vilket kan jämföras med 28.6 % i Hallstavik 1980. Andelen hushåll med barn 0 - 15 år 11 % jämfört 32% i Hallstavik 1980.

Det största skälet till den höga medelåldern står sannolikt att finna i det faktum att husen i Södergärdet när de byggdes var de enda husen med hiss och god handikapptillgänglighet i Hallstavik. Därtill kommer att de ligger mycket centralt i samhället, nära till post, bank, affärer, läkarvård och dagcentral. Detta har också av många angivits som skäl till att man valt att flytta till Södergärdet. Ingen har däremot angivit att skälet skulle vara de gemensamma lokalerna.

De boende fick i enkäten tillfälle att lämna sina synpunkter på lägenheterna. Dessa består av 1 - 3,5 rum och kök där den minsta har en yta på 39.4 m² och den största 81 m². De har ett rymligt kök vilket står i ett öppet samband med vardagsrummet. Tillsammans omsluter kök och vardagsrum i de flesta lägenheter en stor vinklad balkong eller uteplats. I några lägenheter är utgången till balkongen från ett sovrum. Vardagsrummet har en yta på 18 m². Därtill kommer ett eller ett par ganska rymliga sovrum på nästan 13 m² och i de största lägenheterna även ett mindre rum på ca 7 m². Av svaren att döma var de flesta tillfreds med sina lägenheter. Många framhöll köket och balkongen som något klart positivt. I några fall har man

påpekat att man saknar möjligheten att stänga mellan kök och vardagsrum.

Utöver de egna lägenheterna förfogar hyresgästerna i båda husen också gemensamt över ett samvarorum, en bastu och en liten hobbyverkstad. Samvarorummet, som har en köksinredning i ena delen, har möblerats av Bostadsbolaget. Hyresgästföreningen har utrustat med porslin och kaffekokare. Utrustningen och möblerna är lika i båda husen. De två husen har dock tillsammans fått en vävstol som för närvarande är placerad i hus 2. Verkstaden är i båda husen utrustad för träslöjd.

Av enkätsvaren framgår att de gemensamma lokalerna utnyttjas i ganska liten utsträckning. Bastun används endast av ett mindre antal personer, knappt en tredjedel, och av dessa är det endast ett fåtal som använder den ofta. Det är dock mycket viktigt att påpeka att det låga utnyttjandet i hög grad kan anses bero på den speciella kategori människor som bor i husen. Siffrorna bör därför inte tas som skäl att ta bort ev tänkt bastu i andra projekt.

Verkstäderna, som är utrustade för träslöjd, används enbart av män men av dessa är det några som utnyttjar dem regelbundet.

Den huvudsakliga användningen av samlingslokalen är för möten - kontaktkommittén med valda hyresgästrepresentanter håller sina möten där, ungefär en gång i månaden. Ett par gånger per halvår kallas alla hyresgäster via ett anslag i entrén till husmöte eller bostadsmöte. Formellt har de båda husen varsin kontaktkommitté men i praktiken fungerar de som en enhet, alla möten hålls gemensamt. Man håller mötena omväxlande i de två husen.

I några få fall har man i enkäten svarat att man har utnyttjat samlings salen för någon privat tillställning.

Det faktum att de två lokalerna har identisk möblering och att de används ganska lite har givit upphov till förslaget att man skulle ställa undan några av de mest skrymmande möblerna ur den ena för att där ge plats åt någon annan verksamhet, t ex gymna. Förslaget mottogs först positivt men när det gällde att bestämma i vilket hus man skulle göra en förändring kunde man inte enas. Den rådande ordningen fick tills vidare bestå.

Några frågor i enkäten ställdes för att söka utröna de boendes allmänna inställning till de gemensamma lokalernas vara eller inte vara. Ungefär en tredjedel skulle vilja avstå från dem för att antingen få en något större lägenhet

eller en något lägre hyra. Däremot gav svaren inte något belägg för att man skulle vilja ha större gemensamma lokaler. Av några intervjuer framkom att man var positiv till att de finns men att man tror att det skulle räcka med en uppsättning lokaler, gemensam för båda husen.

Sammanfattningsvis kan konstateras att experimentet har pågått under en relativt kort tid. Det första huset var inflyttningsklart i april maj 1984 och det andra ungefär ett år senare. När enkät och intervjuer gjordes hade man som längst bott i kvarteret 2,5 år. Husen har fått en mycket speciell boendesammansättning, helt annorlunda än den ursprungligen avsedda. Många av de boende är gamla och har varken ork eller intresse av att utnyttja husens speciella resurser.

Det framgår att många anser att det finns mycket positivt med boendeformen. Däremot finns anledning att fundera över om lokalerna kanske är för stort tilltagna. För närvarande, med nuvarande ålders- och hushållssammansättning är svaret ja. Men man kan spekulera i om de inte skulle utnyttjas i mycket högre utsträckning om hyresgästerna vore yngre och om det fanns fler barnfamiljer i husen. I dagens läge har de allra flesta hushåll i Södergårdet mycket god utrymmesstandard i den egna lägenheten.

Ett intensivare utnyttjande skulle, särskilt om rummen användes för lek och annan barnverksamhet, medföra ett betydligt större slitage på de nu mycket fräscha ytskikten och möblerna i samvarorummen. Problem som skulle ställa det gemensamma ansvaret på betydligt större prov än i dag. Som bekant är det ett svårlöst problem att få alla hyresgäster att engagera sig, särskilt om man inte flyttat till huset med ambitionen att delta i någon form av kollektivt liv.

I Södergårdet väntar sig de flesta att någon annan skall ordna gemensamma aktiviteter. Tanken att var och en skulle kunna ta initiativ till verksamheter tycks främmande för de flesta. Detta beror säkert i stor utsträckning på ovana och är inget unikt för Södergårdet. Att några grannar t ex tillsammans skulle kunna bilda ett matlag och därvid utnyttja samlingssalen har ingen tänkt på. För sådant krävs en entusiast som får de övriga med sig. Ingen har ännu försökt men resurserna finns.

De ursprungliga tankarna som ledde till projektet var en önskan om att genom en omsorgsfull miljöutformning motverka isolering och minska risken för utslagning. Om experimentet har lyckats i detta avseende går ej att avgöra. Dock har vi fått en känsla av att om man avviker för mycket från det vedertagna mönstret är risken

att bli 'utesluten' lika stor här som på andra håll. Fysiska förutsättningar för gemenskap är inte tillräckliga villkor för att motverka isolering.

Boendeexperimentet i Södergårdet är begränsat till sin omfattning men kanske just av den anledningen har det intresse. Det är överblickbart. Det visar på den värdefulla möjligheten att ta små steg i riktning mot ett varierat, rikare flerbostadsboende.

REFERENSER

Caldenby, C och Walldén, Å, Kollektivhuset Stacken. (Korpen) Göteborg 1984.

Wärneryd, B, m fl, Att fråga. (Statistiska centralbyrån.) Stockholm 1986.

Berg, E, m fl, Det lilla kollektivhuset. En modell för praktisk tillämpning. (Statens råd för byggnadsforskning) Rapport R29:1982, Stockholm 1982.

Blomberg, I, m fl, Levande kollektivhus. Att leva, bo och arbeta i Hässelby familjehotell. (Statens råd för byggnadsforskning) Rapport R19:1986, Stockholm.

Bostads- och byggnadstatistisk årsbok 1986/87. Sveriges officiella statistik. (Statistiska centralbyrån) Stockholm 1986.

Förslag till gemensamma planeringsförutsättningar för Norrtälje kommun 1987-92. Norrtälje 1986.

ENKÄT OM kv SÖDERGÄRDET, HALLSTAVIK

Insändes till
Wikforss Visualisering AB
Bergsbrunnagatan 1
753 23 UPPSALA

PERSONLIGA UPPGIFTERUppgiftslämnaren:

Namn..... Född år tel.....

Yrke/sysselsättning.....

Om Du är pensionär kan Du skriva det och vilket Ditt tidigare yrke var. Detta gäller även för ev övriga medlemmar i Ditt hushåll.

Familjeförhållanden

- Jag är ensamstående
 Jag har make/maka/sambo född år.....Yrke/syssels.....
 Jag har hemmavarande barn född/födda år.....

TIDIGARE BOSTAD

I Södergårdet bor jag i en lägenhet som består avrum och kök på kvm.

(På enkätformulärets sista sida finns enkla planer över det ena av de två husen i Södergårdet. Det andra huset är spegelvänt men i övrigt likadant. Markera med ett tydligt kryss i vilken lägenhetstyp och på vilket våningsplan Du bor.)

Innan jag flyttade till Södergårdet bodde jag i (sätt kryss)

- hyreslägenhet
 bostadsrättslägenhet
 villa/radhus/kedjehus
 annan form av bostad, nämligen

Min förra bostad bestod av(antal) rum och kök och hade en yta på ungefärkvm.

SKÄL ATT FLYTTA TILL SÖDERGÄRDET

Varför Du valde att flytta till Södergårdet?

.....

Vad visste Du om Södergårdet innan Du flyttade dit?

.....

Motsvarar bostaden dina förväntningar? Beskriv kortfattat vad Du hade hoppats på och hur verkligheten stämmer med detta.

.....

Har Du övervägt att flytta från Södergårdet? Av vilket skäl i så fall?

.....

UTNYTTJANDE AV DE GEMENSAMMA LOKALERNA

I Ditt bostadshus har Du tillgång till vissa gemensamma lokaler som vanligtvis inte finns i hyreshus. Dessa utrymmen är bastun, verkstan (eller hobbyrummet) och det rum med köksutrustning som är tänkt för samvaro. I vilken utsträckning utnyttjar Du dem?

Jag använder BASTUN (Sätt kryss)

- en gång/vecka eller oftare
- en eller ett par ggr/månad
- mer sällan än en gång/månad
- inte alls, därför att.....

Skulle Du vilja ändra på något i samband med bastun?

.....

.....

Jag använder VERKSTAN (Sätt kryss)

- en gång/vecka eller oftare
- en eller ett par ggr/månad
- mer sällan än en gång/månad
- inte alls, därför att.....

Om Du brukar utnyttja verkstan: Beskriv vad Du brukar använda den till. Vad tillverkar Du? Skulle Du vilja ändra något i verkstan? Vad i så fall?

.....

.....

Jag använder det gemensamma SAMVARORUMMET (Sätt kryss)

- en gång/vecka eller oftare
- en eller ett par ggr/månad
- mer sällan än en gång/månad
- inte alls, därför att.....

Beskriv vad Du brukar utnyttja rummet till? Har Du t ex haft privat födelsedagsfest där? Har Du deltagit i gemensamma arrangemang? Använder Du vävstolen? Skulle Du vilja ha någon annan verksamhet där än de som brukar förekomma?

.....

.....

.....

ENSKILDA LÄGENHETER - GEMENSAMMA LOKALER

De enskilda lägenheterna i Södergårdet är något mindre än vanligt och i stället har hyresgästerna tillgång till gemensamma lokalerna.

Vilka nackdelar har Du konstaterat i Din lägenhet? Uppvägs nackdelarna av att Du har tillgång till de gemensamma lokalerna?

.....

Vilka fördelar har Du konstaterat i Din lägenhet?

.....

Skulle Du vilja avstå från de gemensamma lokalerna om Du i gengäld fick lägre hyra (ca 5%lägre)?

ja därför att

nej därför att

Om Du fick välja bort en av de gemensamma lokalerna för att därigenom få något lägre hyra vilken skulle Du då i första hand avstå ifrån? (Sätt kryss)

Bastun Verkstan Samvarorummet

Skulle Du vilja avstå från de gemensamma lokalerna om Du i gengäld fick något större lägenhet (ca 5 kvm)?

ja därför att

nej därför att.....

Skulle Du vilja att de gemensamma lokalerna vore större och Din lägenhet lika stor som i dag? Hyran skulle då bli högre.

ja därför att

nej därför att

Skulle Du vilja att de gemensamma lokalerna vore större och Din lägenhet något mindre än idag? Hyran skulle vara densamma.

ja därför att

nej därför att.....

GEMENSAMMA AKTIVITETER

Är Du medlem i kontaktkommittén?

ja nej

Kan Du tänka Dig att vara med i kontaktkommittén?

ja nej därför att

.....

Är Du villig att ta på Dig ansvar för någon del av tillsynen eller skötseln av de gemensamma lokalerna?

ja tex.....nej därför att.....

.....

Deltar Du i de gemensamma husmötena?

ja nej därför att

.....

Deltar Du i någon annan form av gemensamma aktiviteter i huset?

ja nämligen i

.....

Beskriv också hur Du deltar, dvs om Du tex deltar i förberedelsearbetet till fester mm.

.....

.....

nej därför att:.....

.....

ÖVRIGA SYNPUNKTER:

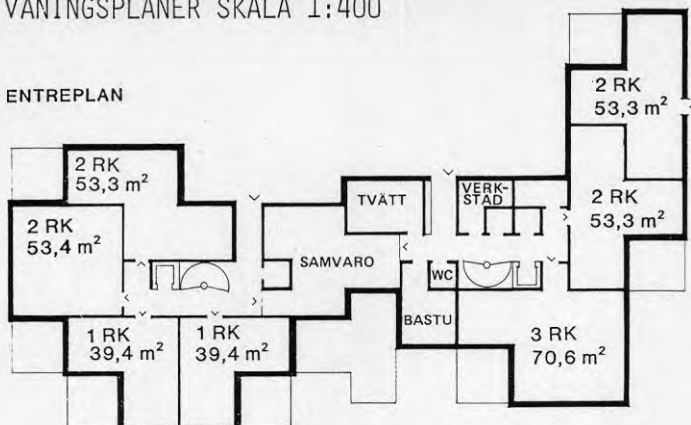
.....

.....

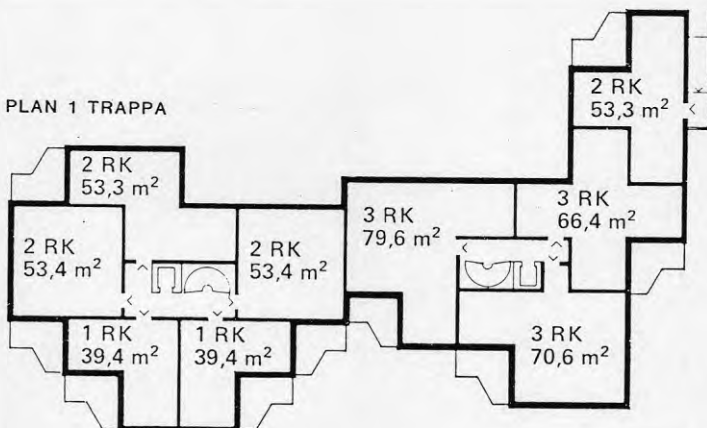
.....

.....

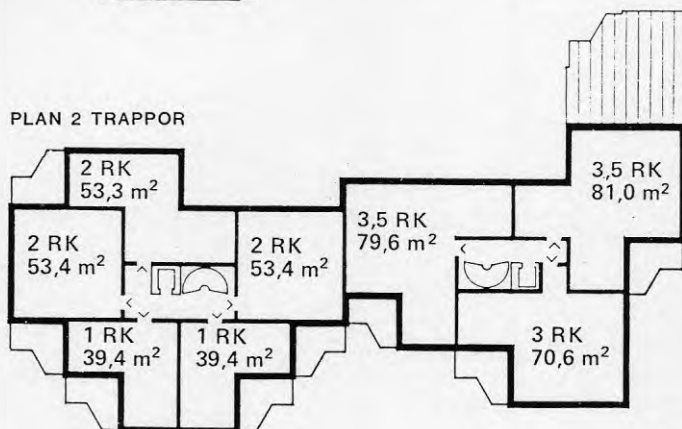
ENTREPLAN



PLAN 1 TRAPPA



PLAN 2 TRAPPOR



De två husen i Södergårdet är spegelvända i förhållande till varandra men i övrigt identiska. Ovanstående planer visar det ena av husen. Markera med ett tydligt X i vilken lägenhetstyp och på vilket våningsplan Du bor.

Tabell 6.5 Tidigare bostadstyp.

Tidigare bostad	Kvinnor	Män	Totalt
Hyreslägenhet	9	2	11
Bostadsrättslägenhet	7	3	10
Villa/radhus/kedjehus	5	3	8
Jordbruksfastighet	3	-	3
Hos föräldrar	1	2	3
Ej uppgift	1	-	1
	26	10	36

Tabell 6.6 Tidigare bostads storlek i förhållande till bostaden i Södergårdet. (En lägenhet med t ex 3 rok har räknats som mindre än en med 3.5 rok även om ytan på den förra var något större än den nuvarande.)

Tidigare bostad	Kvinnor	Män	Totalt
större	13	3	16
lika stor	8	4	12
mindre	3	1	4
hos föräldrar	1	2	3
ingen uppgift	1	-	1
	26	10	36

Tabell 6.7 Utnyttjandet av bastun

Antal som använder bastun	Kvinnor	Män	Totalt
1. en gång/vecka eller oftare	3	-	3
2. en eller ett par ggr/mån	1	2	3
3. mer sällan än en gång/mån	3	1	4
4. inte alls	17	7	24
5. ej svar	2	-	2
	26	10	36

Kommentarer om bastun:

Svar 2.:

Kvinna

o Badar ibland. Dottern med då.

Svar 3.:

Kvinna

o Nej jag har aldrig varit där men det blir.

Svar 4.:

Kvinnor

- o Privata skäl.
- o Visste inte att det fanns någon.
- o Av medicinska skäl.
- o Ej i behov. (Dusch).
- o Vill ha torkrum i stället för man kan inte torka allt i tumlaren.
- o Jag har kärlekskramp i hjärtat.
- o Kan inte andas i bastun. Men bra för dem som har ledsjukdomar.
- o Jag har ingen nytta av det. Jag vill hellre ha torkrum.
- o Skulle vilja ha torkrum.

Männen

- o Tål ej värmen. Jag använder den inte men bra för andra.
- o Jag är sjuk.
- o Vi har landstingets badkar.
- o P g a sjukdom.
- o Hjärtinfarkt.
- o Jag vet inte hur man går till väga för att använda den.

Tabell 6.8 Utnyttjandet av verkstan.

Antal som använder verkstan			Totalt
	Kvinnor	Män	
1.en gång/vecka eller oftare	-	3	3
2.en eller ett par ggr/mån	-	2	2
3.mer sällan än en gång/mån	-	1	1
4.inte alls	24	4	28
5.ej svar	2	-	2
	26	10	36

Kommentarer om verkstan:

Svar 1:

Män:

- o Varje dag fiolbygge.
- o Oftare än en gång/vecka. För närvarande bygger vi fioler och andra hobbyarbeten.
- o Någon timme varje dag, ca 500 timmar/år. Hjälper våra grannar att limma och spika trasiga saker. Tillverkar små detaljer till syföremålen.

Svar 2:

Män:

- o Småjobb.

Svar 4:

Kvinnor:

- o Jag är inte intresserad.
- o Den är bra för männen att jobba i.

- Är kvinna.
 - För män.
 - Den är för män.
 - Träarbete intresserar mig inte.
 - Har ej hunnit med. (Hushåll med 2 vuxna och barn)
 - Inget intresse för sådant.
- Män:
- Är ej så rörlig.
 - Man får inte mecka med bildelar där.
 - Jag vet inte hur man går till väga för att använda den.

Tabell 6.9 Utnyttjandet av samvarorummet.

Antal som anv. samvarorummet			Totalt
	Kvinnor	Män	
1.en gång/vecka eller oftare	1	1	2
2.en eller ett par ggr/mån	7	5	12
3.mer sällan än en gång/mån	8	2	10
4.inte alls	10	2	12
	26	10	36

Kommentarer om samvarorummet:

Svar 1.:

Män:

- Här använder vi den varje dag.

Svar 2.:

Kvinnor:

- Vi har haft gårdsfest. En grannfru har vävt en löpare åt mig.
- Deltar i gemensamma arrangemang. Inga särskilda önskemål.
- Fester och syföreningen.
- Gemensamma arrangemang.
- Gemensam samvaro t ex syförening 2 ggr i månaden omväxlande i Södergårdet 1:an och 2:an.
- Gemensamma sammankomster och fester.

Män:

- Samkväm och fester.
- Bara när det är samling där. Deltagit i gemensamma fester och sammankomster.
- Deltagit i gemensamma arrangemang.

Svar 3.:

Kvinnor:

- Födelsedagsfest vilket var mycket positivt.
- Svårt att gå. Frågesport önskas.

- o Jag är relativt nyinflyttad och har p g a tidsbrist inte utnyttjat lokalerna riktigt.
 - o Jag skulle vilja ha en symaskin där nere också.
 - o Jag brukar vara med på gemensamma arrangemang.
 - o Var med på Lucia festen förra året men då var det så lite folk.
- Män:
- o Kafferep nån gång. När Frälsningsarmén var här var vi med. Får veta på omvägar när det är något.

Tabell 6.10 Svar på frågan Skulle Du vilja avstå från de gemensamma lokalerna om Du i gengäld fick lägre hyra (ca 5 % lägre)?

Svar	Kvinnor	Män	Totalt
Ja	9	2	11
Nej	14	7	21
Ej svar	3	1	4
	26	10	36

Ja-svararnas kommentarer:

Kvinnorna

- o Använder dem nästan inte
- o Utnyttjar dem lite
- o Används så lite
- o Den används så lite
- o Därför att jag aldrig utnyttjar dem
- o Hyran är för hög

Männen

- o Använder dem inte

Nej-svararnas kommentarer

Kvinnorna

- o Lokalerna behövs
- o Man kan träffa grannarna ibland
- o Trevligt att de finns
- o De behövs
- o De är till nytta

Männen

- o ?
- o Gemensamma lokalerna är bra
- o Det är bra som det är
- o Utrymmet räcker utom verkstan
- o Det finns ingen anledning

Tabell 6.11 Svar på frågan Om Du fick välja bort en av de gemensamma lokalerna för att därigenom få en något lägre hyra, vilken skulle Du då i första hand avstå i från?

Svar	Kvinnor	Män	Totalt
Bastun	9	5	14
Verkstan	5	1	6
Bastu+verkstad	3	-	3
Samvaro	-	1	1
Ingen	1	1	2
Alla	1	1	2
Ej svar	7	1	8
	26	10	36

Tabell 6.12 Svar på frågan Skulle Du vilja avstå från de gemensamma lokalerna om Du i gengäld fick något större lägenhet (ca 5 kvm)?

Svar	Kvinnor	Män	Totalt
ja	7	3	10
nej	15	7	22
ej svar	4	-	4
	26	10	36

Kommentarer till denna fråga:

Ja-svarare:

Kvinnor

- o Vill ha större lägenhet.
- o Saknar klädkammare.
- o Ja, utnyttjar inte lokalerna.
- o Vill ha större vardagsrum.

Män

- o Ja, för att få undan sängen. (Svarande bor i 1 Rok)
- o Använder inte lokalerna.

Nej-svarare:

Kvinnor

- o Lägenheten räcker åt mig.
- o Lokalerna behövs.
- o Man kan träffa grannarna.
- o Lägenheten räcker åt mig.
- o Trevligt att de finns.
- o Det är trevligt att de finns.
- o Det är bra!
- o Det är lagom stort.

Män

- o Lägenheten räcker.
- o Stort nog åt två personer.
- o Bra som det är.
- o Lokalerna en tillgång.

De två frågorna som gällde om de boende skulle vilja avstå från de gemensamma lokalerna för att A: få lägre hyra resp B: få större lägenhet besvarades på följande sätt:

Tabell 6.13 Svar på frågorna i tabell 6.11 (A) och 6.12 (B).

Svar på fråga		Kvinnor	Män	Totalt
A	B			
ja	ja	6	2	8
ja	nej	1	-	1
nej	ja	1	1	2
nej	nej	13	6	19
ja	ej svar	2	-	2
ej svar	nej	1	1	2
ej svar	ej svar	2	-	2
		26	10	36

Tabell 6.14 Svar på frågan Skulle Du vilja att de gemensamma lokalerna vore större och Din lägenhet lika stor som idag? Hyran skulle då bli högre.

Svar	Kvinnor	Män	Totalt
ja	-	1	1
nej	22	9	31
ej svar	4	-	4
	26	10	36

Kommentarer till denna fråga:

ja-svarare:

Man

- o Verkstaden för liten.

nej-svarare:

Kvinnor

- o Kostar mycket.
- o Samlingssalen för liten men hyran bra.
- o Lagom stort.
- o Bra som det är.
- o De räcker.
- o Det är bra.
- o Då blir dom för stora.

Män

- o Hyran räcker ändå.
- o Bra som det är.
- o Bra som det är.
- o Använder inte.

Tabell 6.15 Svar på frågan Skulle Du vilja att de gemensamma lokalerna vore större och den lägenhet något mindre än i dag? Hyran skulle då vara densamma.

Svar	Kvinnor	Män	Totalt
ja	2	1	3
nej	19	9	28
ej svar	5	-	5
	26	10	36

Kommentarer till denna fråga:

ja-svarare:

Kvinnor

- o Hyran lämplig eller något lägre.
(Tycker att samlingssalen är för liten, se föregående fråga)

Män

- o Verkstan för liten.

nej-svarare:

Kvinnor

- o Bra som det är.
- o Lagom stort.
- o Bra som det är.
- o Lägenheten liten. Vardagsrummet hopplöst litet.
- o Det är bra.
- o Då blir lägenheten för liten.

Män

- o Lägenheten bra som den är.
- o Använder inte lokalerna.

Tabell 6.16 Svar på frågan Är Du med i kontaktkommittén?

Svar	Kvinnor	Män	Totalt
ja	5	6	11
nej	20	4	24
ej svar	1	-	1
	26	10	36

Tabell 6.17 Svar på frågan Kan Du tänka Dig att vara med i kontaktkommittén?

Svar	Kvinnor	Män	Totalt
ja	1	5	6
nej	18	4	22
vet ej	2	-	2
ej svar	5	1	6
	26	10	36

Kommentarer till frågorna om kontaktkommittén:
nej-svarare:

Kvinnor

- o p g a sjukdom.
- o Är för gammal för att orka.
- o Tidsbrist.
- o Inte intresserad.
- o p g a åldern.
- o Arbetar skift och tränar mycket och tycker inte att tiden räcker till för dt.

Män

- o För hög ålder.
- o p g a sjukdom.
- o Av åldersskäl.
- o Borta för mycket under somrarna.

Tabell 6.18 Svar på frågan Är Du villig att ta på Dig ansvar för någon del av tillsynen eller skötseln av de gemensamma lokalerna?

Svar	Kvinnor	Män	Totalt
ja	6	4	10
nej	19	6	25
ej svar	1	-	1
	26	10	36

Kommentarer

ja-svarare

Kvinnor

- o Städning.
- o Vädstolen. Gemensam städning.
- o Städning.

nej-svarare:

Kvinnor

- o Jag har små barn: har ej tid.
- o p g a sjukdom.
- o Är för gammal för att orka.
- o I min ålder fordras inte att jag deltar.
- o Jag är för gammal.

- o Utnyttjar dem aldrig.
 - o p g a åldern.
 - o Det är svårt att fördela.
 - o Arbetar skift. Har ej tid.
- Män
- o För hög ålder.
 - o Jag är pensionär.
 - o Ålderskäl.
 - o Använder inte lokalerna.

Tabell 6.19 Svar på frågan Deltar Du i de gemensamma husmötena?

Svar	Kvinnor	Män	Totalt
ja	12	8	20
ibland	1	1	2
nej	9	1	10
ej svar	4	-	4
	26	10	36

Kommentarer

ja-svarare

Kvinnor

- o För att få reda på och veta allt.

Män

- o Ja, jag är ju med i kontaktkommit-
tén.
- o För information.

nej-svarare:

Kvinnor

- o p g a sjukdom.
- o Nyinflyttad.
- o Inget intresse.

Män

- o Vet ej när de är.

Tabell 6.20 Svar på frågan Deltar Du i någon annan form av gemensamma aktiviteter i huset?

Svar	Kvinnor	Män	Totalt
ja	11	7	18
nej	9	1	10
ej svar	6	2	8
	26	10	36

Kommentarer

ja-svarare

Kvinnor

- o Syjunta.
- o Kaffebjudningar.
- o Symöten.

- o Gårdsfester och dylikt.
- o En del gemensamma fester.
- o Symöten.
- o Luciafest.

Män

- o Samkväm och fester.

Bostadsmöte 6/11 1985 kl 19.00

Södergårdet 1 och 2 i Pionen, 17 personer närvarande.

- 1 Bestämdes att vi ska ha luciakaffe i respektive hus 13/12 kl 19.00. Till Södergårdet 2 behövs julgransbelysning, julgransfot och julgranspynt. Magnus frågar Bertil Boström om vi kan köpa in detta.
- 2 Hobbyrummet, Södergårdet 2, måste börja användas. Vi beslöt att önska hyvelbänk och grundutrustning till hobbyrummet. Dessutom vill vi ha en liten, stadig vävstol + tillbehör till samlingsrummet.
- 3 Aktiviteter i samlingsrummet. Beslöts att vi ska ha syjunta var 14:e dag, växelvis i Pionen och Liljan med början i Pionen den 19/11 kl 18.30.
Vi ska också ha allsångskvällar växelvis i Liljan och Pionen var 14:e dag, med början i Liljan 28/11 kl 18.30.
Det kom också upp önskemål om teatercirkel. Om det ska bli av beror på om det finns tillräckligt intresse och om det går att ordna ledare.
- 4 Talade vi om vikten av att alla hyresgäster måste kunna tolerera barn, både barn som bor i husen och barn som hälsar på eller bor i närheten. Naturligtvis måste man säga till barn eller ungdomar som inte sköter sig, men livsutrymme för alla äldre måste finnas här, liksom i samhället för övrigt.
- 5 Tvättstugor och bastuavdelningar. Det har förekommit att tvättstugorna används av andra än hyresgäster och kk bad alla medverka till att sådant upphör. Vi beslöt också att sätta upp lappar som påminner om att man måste städa efter tvätt.
Också i bastuavdelningarna måste man komma ihåg att städa efter sig. Man kan nu hänga mattor på tork i bastun, men då bör man tänka på att inte utnyttja bastun till detta åtminstone över fredag - lördag - söndag.

- 6 KK vill återigen trycka på nödvändigheten av att få in hyresgäster i alla ålderskategorier i husen. Södergårdet 1 och 2 ska inte vara pensionärshem!
- 7 Marie redogjorde varför det inte blev några filmkvällar i Liljan som planerat. Beslöts att ta nya tag till våren.
- 8 På höstfesten blev vi av Bertil Boström lovade 20 extrastolar. Vi undrar var de är?
- 9 Marie och Claes avgår ur kk, Liljan. Vi ska försöka få nya kk-medlemmar på luciakaffet.
- 10 Ulla och Magnus informerade om kolonilotterna. Alla hyresgäster har tillfrågats om de vill ha kolonilott 1986. Därefter har vi märkt ut lotterna med lägenhetsnummer och gjort en karta över fördelningen. Alla som ville fick en lott ivar, och just nu finns det två lediga kolonilotter.

Hallstavik den 15 november 1985

Kontaktkommittéerna gm Ulla Tammerman





**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 860654-1
från Statens råd för byggnadsforskning till Wikforss
Visualisering AB, Uppsala.**

R93: 1987

ISBN 91-540-4787-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6707093

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

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

Cirkapris: 42 kr exkl moms