



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.



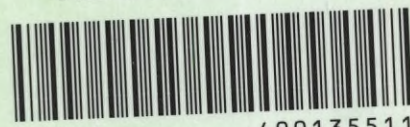
Rapport

R3:1991

**Bostads- och miljö kvalitet
i nybyggda flerbostadsområden**

**Eva Björklund
Karin Lidmar**

V-HUSETS BIBLIOTEK, LTH



15000

400135511

Bygghälsningsrådet

R3:1991

BOSTADS- OCH MILJÖKVALITET
I NYBYGGDA FLERBOSTADSOMRÅDEN

Eva Björklund
Karin Lidmar

Rapporten hänför sig till forskningsanslag 851168-8
från Statens råd för byggnadsforskning till Karin
Lidmar Arkitektkontor AB, Stockholm

REFERAT

Denna studie av bostads- och miljökvatiteter i nya områden med flerbostadshus är den tredje i en serie undersökningar av bostadsbyggandets kvalitet. De två första: "Lägenhetskvaliteter i nybyggda flerbostadshus" och "Lägenhetskvaliteter i nyligen ombyggda flerbostadshus" har publicerats som forskningsrapporter nr 1 och nr 2 i bostadsstyrelsens och Byggforskningsrådets dåvarande rapportserie.

Denna tredje studie avser gemensam utemiljö, bostadskomplement och lägenheter i ett 40-tal nybyggda bostadsområden. De har jämförts med kvalitetskriterier baserade på forskningsresultat samt på planverkets och bostadsstyrelsens normer, rekommendationer och metoder för kvalitetsanalys. Resultatet visar på en förbluffande stor kvalitets-spridning i materialet, som genom urvals-förfarandet är representativt för byggandet i hela landet: Från gemensamma uteplatser på mindre än 1 m²/lgh till uteplatser med mer än 20 m²/lgh; Från slagskugga med 0 soltimmar till mer än 5 timmar sol över uteplatserna; Från torftiga asfaltplaner med sandlådor till lummiga trädgårdar mellan husen; Från lägenheter med krångliga samband, otympliga och svärmöblerade rum på stor area till vackra, mångsidigt användbara bostäder med god resurshushållning, osv.

Ungefär en tredjedel av områdena har bra utemiljö. De ligger oftast i små och medelstora städer. God utemiljö kombineras inte sällan med god standard på bostadskomplementen, som nästan genomgående har hyfsad kvalitet. Skillnaderna i lägenhetskvalitet är dock nästan lika stora som i skillnaderna i utemiljöns kvalitet, och de bästa lägenheterna finns i projekt med den mest bristfälliga utemiljön.

En viktig slutsats är att såväl kunskaps- som ambitionsnivån måste höjas bland beställare och arkitekter. Utformningen av bostäder och bostadsmiljöer är en mycket sammansatt uppgift. För att underlätta den behövs lättillgänglig information - handböcker och exempelsamlingar - om hur rum och samband, hus och trädgårdar kan formas effektivt och vackert.

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

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R3:1991

ISBN 91-540-5271-8

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

gotab Stockholm 1991

Innehåll:

| | | |
|----------|---|----|
| | Förord | 5 |
| 1 | Sammanfattning | 7 |
| 1.1 | Om projektet | 7 |
| 1.2 | Kvalitetskriterier | 8 |
| 1.3 | Resultat av utvärderingen | 10 |
| 2 | Om projektet | 16 |
| 2.1 | Inledning | 16 |
| 2.2 | Urval och insamling | 16 |
| 2.3 | Karaktäristik över materialet | 18 |
| 2.4 | Förteckning över studerade områden | 19 |
| 3 | Kvalitetskriterier | 20 |
| 3.1 | Trädgårdar och bostadskomplement | 20 |
| 3.2 | Lägenheter | 28 |
| 4 | Trädgårdar och bostadskomplement | 35 |
| 4.1 | Utrymme för utevistelse | 35 |
| 4.2 | Innehåll och utformning | 38 |
| 4.2 | Gruppbildning | 38 |
| 4.4 | Växtlighet | 40 |
| 4.5 | Klimat | 41 |
| 4.6 | Bostadskomplement | 42 |
| 5 | Lägenheter | 45 |
| 5.1 | Basfunktion | 45 |
| 5.2 | Allmängiltighet | 46 |
| 5.3 | Tillgänglighet | 47 |
| 5.4 | Karaktär | 48 |
| 5.6 | Ytekonomi | 48 |
| 5.7 | Genomgång hustypsvis | 50 |
| | Illustrationer | |
| A 1-2 | Exempel på avgränsningar och definitioner | 23 |
| B 1-5 | Exempel på uteplatser | 39 |
| C 1-5 | Exempel på växtlighet | 40 |
| D 1-5 | Exempel på solstudier | 41 |
| E 1-8 | Exempel på bostadskomplement | 43 |
| F 1-25 | Exempel på trapphusplaner | 50 |

Förord

Att skapa goda bostadsmiljöer är en sammansatt uppgift. Boendebehoven rör alla livets aspekter; ett mer komplicerat "program" får man leta efter. De ekonomiska restriktionerna är stora och många aktörer är inblandade i tillkomsten av bostadsbyggandet. Denna studie är den tredje i en serie undersökningar som visat hur skiftande resultatet i form av nya lägenheter, hus och utemiljöer är. De tidigare handlade om lägenheterna i nybyggda respektive ombyggda flerbostadshus. I den här studien har vi vidgat perspektivet till hela bostadsmiljön och förutom lägenheterna undersökt kvaliteter och brister i trapphusen, bostadskomplementen och utemiljön.

Initiativet till kvalitetsundersökningarna kom i mitten av åttiotalet från chefen för bostadsstyrelsens kvalitetssektion, Eva Björklund. Hon var också bostadsstyrelsens handläggare när de två första studierna genomfördes och publicerades i bostadsstyrelsens och byggforskningsrådets gemensamma rapportserie. Sedan bostadsstyrelsens uppgick i Boverket har Eva Björklund deltagit som forskare i projektet och delat ansvaret med mig. Hon har utfört merparten av analyserna och skrivit denna tredje rapport, som utgivits av byggforskningsrådet ensamt.

Resultatet av den första studien väckte stor uppmärksamhet - många blev överraskade av de stora bristerna i nya lägenheter. Även denna rapport är värd att begrunda. Både i fråga om utemiljön, bostadskomplementen och lägenheterna finns en förbluffande kvalitetsspridning, från enstaka riktigt välstuderade bostadsmiljöer, över halvdana områden med kvaliteter i vissa avseenden och brister i andra, till riktigt dåliga, oengagerat utformade husgrupper. Genomgående hög kvalitet i alla skiftande aspekter är undantag i produktionen. Nya bostadsområden motsvarar knappast vad svensk bostadspolitik lovar och vad konsumenterna har rätt att vänta sig. Varför blir det så? Jag hoppas att rapporten ska resultera i en konstruktiv diskussion om hur vi arkitekter kan rusta oss för att klara uppgiften bättre och vilket ansvar bostadsföretagen och kommunerna har.

Stockholm 1989 12 31

Karin Lidmar

1 Sammanfattning

1.1 OM PROJEKTET

Denna studie av bostads- och miljökvaiteter i nybyggda områden med flerbostadshus är den tredje i en serie undersökningar av den pågående bostadsproduktionens kvalitet som initierats av bostadsstyrelsen. De tidigare studierna har avsett lägenhetskvaliteter i dels nybyggda flerbostadshus, dels nyligen ombyggda flerbostadshus. Efter 60- och 70-talens storskaliga bostadsbyggande hamnade den gemensamma bostadsmiljön i fokus för kritiken och diskussionen om den goda bostaden. Denna tredje studie tillkom bl a för att se om den nya intresseinriktningen resulterat i bättre gemensamma bostadsmiljöer, funktionellt och upplevelsemässigt. Projektet har senare utvidgats med en studie av lägenheterna kring typiska trapphusplan. Avsikten med detta har varit att undersöka eventuella samband mellan kvaliteter av olika slag.

Undersökningsmaterialet avser vanliga flerbostadshusområden med preliminärt beslut om bostadslån 1986. Urvalet har gjorts från Statistiska Centralbyråns låneobjektstatistik efter vissa begränsningar av populationen med avseende på boendeform, hustyp och ärendestorlek. Totalt har SCB dragit ett urval på 42 projekt.

De 42 projekten varierar i storlek från 10 lägenheter till mer än 100. Objekten fördelar sig över hela landet och omfattar alla byggherrekategorier utom stat, landsting och kommuner är representerade i urvalet. I materialet dominerar lamellhus, men även punkthus, terrasshus, loftgångshus och loftbalkonghus förekommer, liksom olika mellanformer.

Från berörda länsbostadsnämnder ställdes låneakterna till vårt förfogande för kopiering av ritningar och vissa uppgifter från ansökan och preliminära beslut. Detta material visade sig långt ifrån motsvara vad vi behövde som underlag för studium av den gemensamma miljön. För samtliga objekt måste därför ytterligare ritningar och uppgifter om utformningen inhämtas från respektive arkitekt och landskapsarkitekt. Därvid visade det sig också att skillnader fanns mellan bygglovritningar i låneärendet och de senare arbetsritningar vi kunde få från kontoren. Materialinsamlingen blev därför betydligt mer tidsödande än förutsett. För ett objekt lyckades vi inte få in låneärendet, varför det uteslutits. Totalt ingår därför 41 projekt i undersökningen.

Vi har därför grupperat projekten efter hustyp, husgruppering, läge i stadsbygden och tätortsstorlek. De olika hustyperna förekommer oftast i en viss typ av husgruppering. Vissa hustyper är mer vanliga i innerstadsbebyggelse, och andra i ytterstad. Med vår indelning grupperar sig projekten enligt följande:

De flesta projekten med lamellhus och loftgångshus ligger i innerstad i stora städer och har kringbyggda gårdar. Punkthusprojekten är jämnt fördelade mellan stora, medelstora och små städer. Hälften av punkthusprojekten har fristående hus på tomten, men så grupperade att en entrégård bildas mellan husen. Terrasshusen ligger företrädesvis i storstäders förortskommuner och har öppna gårdsbildningar. De flesta loftbalkonghus och gaveltrapphus ligger i medelstora städer och har fristående hus kring gemensamma entrégårdar.

Materialet omfattar 121 lägenheter i 41 projekt. Nästan hälften av lägenheterna ligger i lamellhus. Två tredjedelar av lägenheterna har 2 -3 RK och övriga är ganska jämnt fördelade på större och mindre lägenheter.

1.2 KVALITETSKRITERIER

1.2.1 Trädgårdar och bostadskomplement

Vid analysen av den gemensamma utemiljön i bostadsprojekten har vi använt den metod som beskrivs i God Bostad 9, Gemensam Trädgård (Bostadsstyrelsen 1987). Metoden utgår från att den gemensamma utemiljön har en stomme i mark som ger förutsättningar för uterummens användbarhet för olika ändamål och påverkar deras klimat samt skapar förutsättningar för skötsel och utemiljöns utveckling över tiden. Metoden går inte in på detaljutformning och utrustning.

Metoden bygger på några avgörande förutsättningar för en god utemiljö: utrymme för utevistelse, innehåll och utformning, gruppbildning, växtlighet och klimat.

När det gäller bostadskomplementen har vi utgått från de standardnivåer som fanns angivna i SBN och lånevillkor när bostäderna projekterades och byggdes.

Utrymme för utevistelse

Storleken på de utrymmen som är användbara för utevistelse av olika slag ger en första förutsättning för utemiljöns kvalitet. För att få en uppfattning om denna aspekt mäts tomtens storlek, den andel som avsätts för gemensam trädgård, den andel av gården som går att använda för utevistelse och slutresultatet i form av area uteplatser per lägenhet. Med effektiv markanvändning kan behovet av uterum tillgodose till en rimlig kostnad även vid ganska hög exploatering.

De flesta hus är så förlagda eller grupperade på tomten att en gård tillhörig de boende kan avgränsas. Gårdsmarken ger utrymme för varierande grad av uteplatser/utevistelse. Uteplatsernas storlek bestäms dels av gårdsmarkens storlek, dels av hur väl den utnyttjas. Rymligheten för utevistelse beror också av hur många lägenheter som ska dela på de gemensamma uteplatserna.

Innehåll och utformning

De gemensamma uteplatsernas utformning och läge, såväl de anlagda uteplatserna som andra användbara utrymmen, har också stor betydelse för att möjliggöra utevistelse av olika slag och för alla åldrar, inte bara småbarnslek. Mångsidigt användbara uteplatser, och mer än en uteplats är viktiga kvaliteter. Liksom att uteplatserna är trevligt utformade och ombonade med egen karaktär, och väl infogade i gårdsmiljön med beaktande av både avskildhet och kontakt mellan olika uterum. Avståndet från husentréerna till uteplatser är också en viktig faktor, liksom gena vägar och tillgänglighet för rörelsehindrade. Säkerheten ska också vara beaktad och plats för uppställning av cyklar bör finnas.

Gruppbildning kring gemensam gård och uteplatser

Gruppens storlek och tydlighet har stor betydelse för inställningen till den gemensamma gården och uteplatserna. Stora eller oklara grupper försvårar hemkänsla, tillhörighet, trygghet och grannkontakt. Gruppbildningen kan också ha betydelse för omsorgen om den gemensamma miljön respektive slitage och förstörelse. Tydligheten har vi bedömt med utgångspunkt från byggnadsgruppering eller entrégruppering kring gemensamma uteplatser, men också med beaktande av fönsterkontakten mellan lägenheterna och deras gemensamma uteplatser.

Växtlighet

Växtlighetens omfattning har i sig betydelse för klimat, luftfuktighet och vattenbalans. Träden, buskarna, blommorna och gräset på gårdarna har dessutom en avgörande betydelse för hur den gemensamma bostadsmiljön upplevs. I bedömningen av växtligheten har vi därför mätt andelen växtlighet på gårdarna. Vi har också bedömt artsammansättning och placering med avseende på växtbetingelser, lämplighet, skötselbehov och karaktär. Den högre växtlighetens betydelse för rumsbildning, lövskugga och vindskydd har särskilt beaktats, liksom möjligheten att använda gräsmattor för utevistelse, buskage att leka i, etc.

Klimat

Solvärmen och ljuset har avgörande betydelse för att utevistelsen ska bli behaglig under så stor del av året som möjligt, inte minst höst och vår. Insikten om detta ligger bakom kravet om fem timmar sol vid höst- och vårdagjämning som infördes i början av 60-talet. Genom solstudier har vi visat i vilken mån den gemensamma gården och uteplatserna får sol. Lövskuggan från träd är viktig som komplement. Vindskydd gör utevistelsen mer behaglig. Genom att studera placeringen av träd och högre buskage i förhållande till uteplatser och öppningar mellan hus har vi bedömt förekomsten av lövskugga och vindskydd.

Bostadskomplement

Bekvämt placerade, tillräckligt rymliga och väl utrustade gemensamma bostadskomplement är en av möjliga fördelar med flerbostadshus. De standardnivåer som angavs i SBN och de lånevillkor som gällde vid de studerade bostadskvarterens tillkomst för tvättstuga, närlokal, förråd och trapphus utgör underlag för vår bedömning och etablerar en "normalnivå". Utifrån denna har vi bedömt extrakvaliteter och underskridanden, samt i vissa fall kompletterat med rumsliga kvaliteter.

1.2.2 Lägenheter

Grundläggande användbarhet, basfunktion

Med lägenhetens användbarhet menar vi, att de ska vara väl utformade för hushållets dagliga liv, med sömn och vila, matlagning och måltider, personlig hygien, lek och arbete, umgänge etc. För att fungera måste bostaden ha vissa egenskaper i fråga om rumsinnehåll, rumssamband, möblerbarhet och utrustning, mm. Dessa grundläggande egenskaper motsvaras i stort sett av SBN med Kommentarer, som var gällande när de studerade projekten planerades och byggdes.

Allmängiltighet

En bostad bör helst kunna fungera för olika typer av hushåll, i viss utsträckning också olika stora hushåll. Bestämmelserna i SBN medför en viss grad av allmängiltighet, men vi har studerat väsentliga kvaliteter därutöver som alternativ rumsindelning, oberoende rumssamband, alternativ möblerbarhet och tillräcklig hygienutrustning

Tillgänglighet

God tillgänglighet för rörelsehindrade är ett uttalat bostadspolitiskt mål. Om alla människor, även de som har olika typer av handikapp, ska kunna bo i egna lägenheter, måste bostadsutbudet innehålla tillräckligt många väl tillgängliga lägenheter. En omsorgsfullt planerad bostad minskar eventuella svårigheter i boendet och därmed behovet av hjälp. En viss tillgänglighet beskrivs i Svensk Byggnorm, men för att en bostad ska fungera bra för den som är rörelsehindrad behövs en högre standard vad gäller korta förflyttningvägar, extra rymlighet och utrustningsmängd.

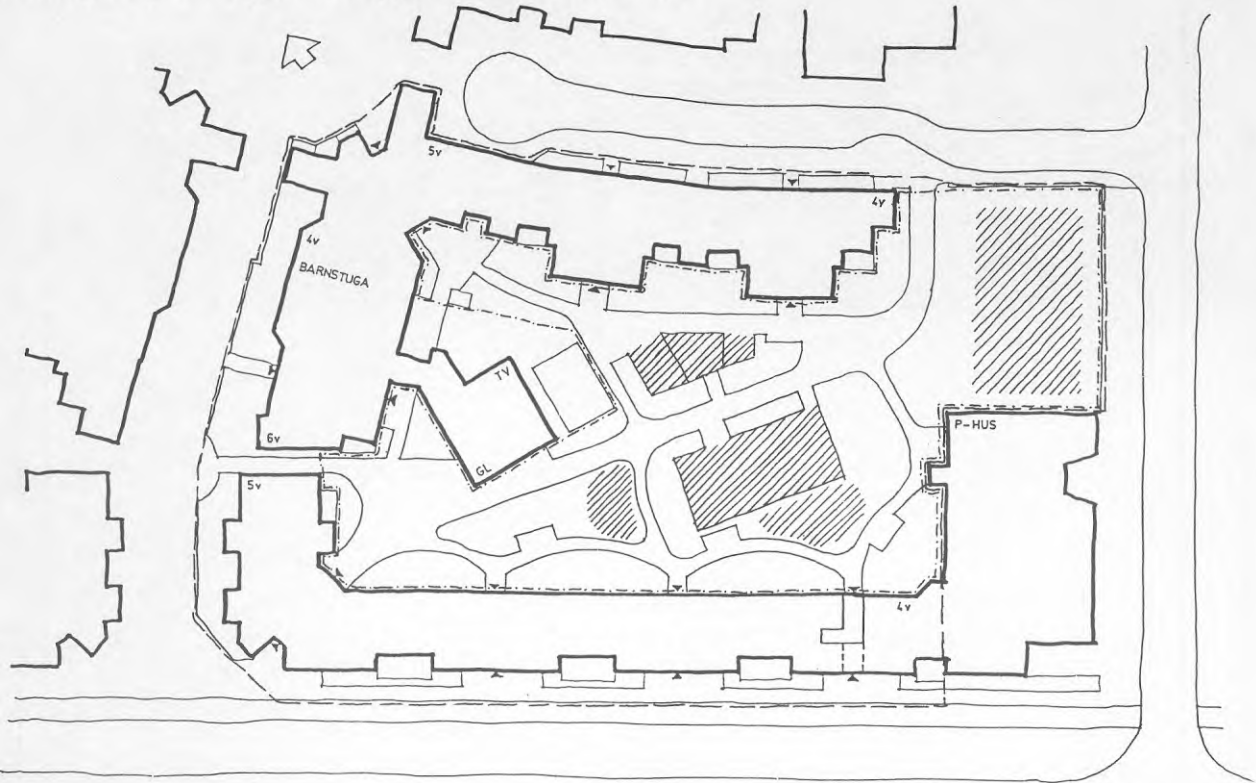
Karaktär

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

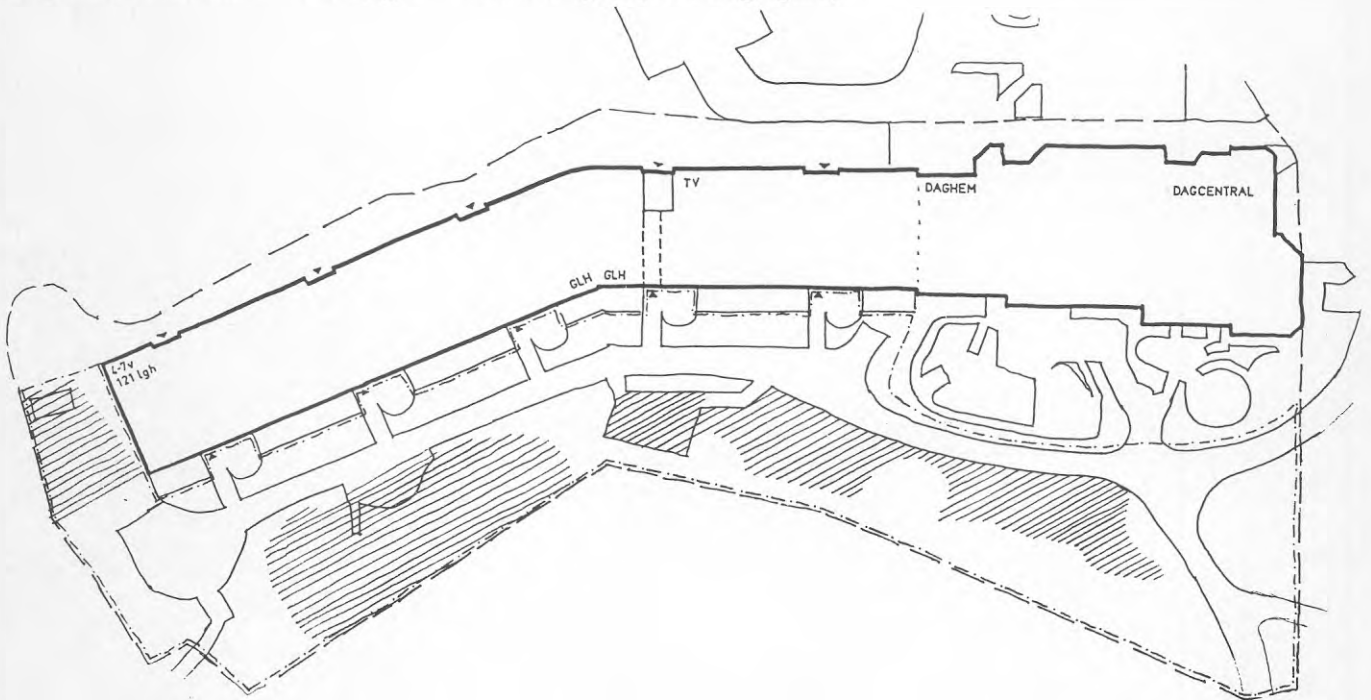
Ytekonomi

Av stort intresse från bostadsförsörjningssynpunkt är att lägenheterna har en god ytekonomi. Väl utnyttjade lägenhetsytor är också ett av de starkaste kraven från hushållen, särskilt från dem som har dålig ekonomi. En god ytekonomi innebär att lägenheten i förhållande till sin area har ett stort rumsinnehåll/användbarhet. Likaså är trapphusekonomin, dvs förhållandet mellan sammanlagd bostadsarea och trappplanets area, väsentlig för bygg- och boendekostnader.

Exempel på avgränsningar och definitioner

Nr 4. Kringbyggd gård. Lamell-hörnhus. Storstad ytterstad

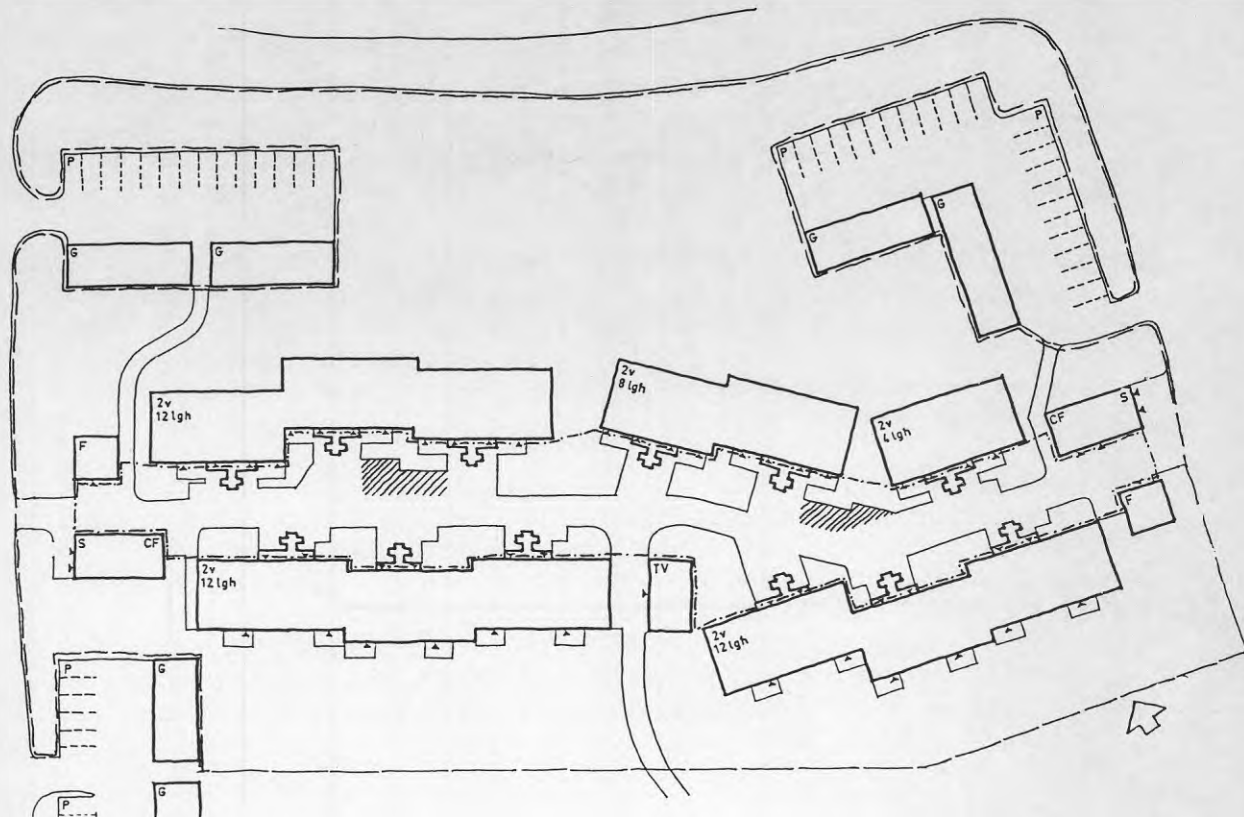
| | | |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Tomt: 7490 m ² | 69 m ² /lgh | Tydlig grupp, 109 lgh |
| Gård: 3760 m ² | 35 m ² /lgh | 50 % av tomt |
| Uteplatser: 720 m ² | 7 m ² /lgh | 20 % av gård(exkl dagisgård) |

Nr.13. Öppen gård. Terrasshus. Storstad ytterstad

| | | |
|---------------------------------|------------------------|--|
| Tomt: 9300 m ² | 77 m ² /lgh | Svag grupp: 121 lgh |
| Gård: 5520 m ² | 46 m ² /lgh | 59 % av tomt |
| Uteplatser: 1270 m ² | 10 m ² /lgh | 23 % av gård (exkl dagisgård o dagcentral) |

Teckenförklaring

- Tomt.
- - - - Gård
- ▨ Uteplatser
skala 1:1 000

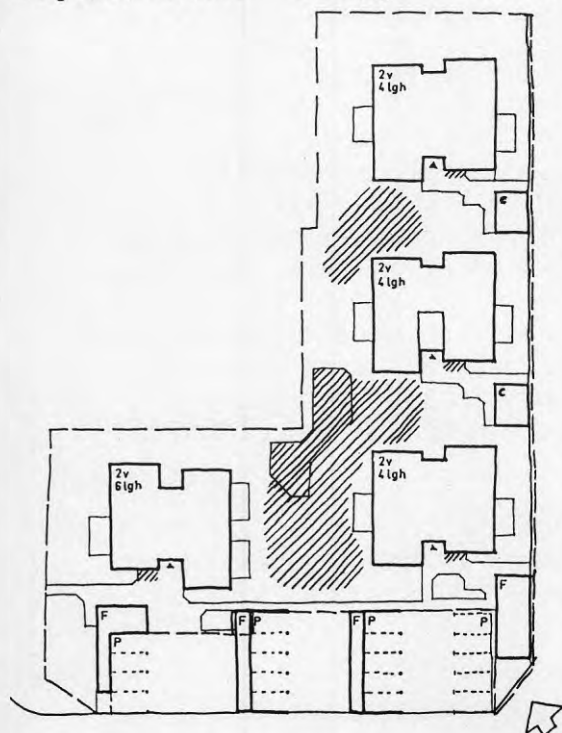


Nr 38. Fristående hus med entrégård. Loftbalkonghus. Medelstor stad

Tomt: 11940 m² 250 m²/lgh *Ganska tydliga grupper, 2x24 lgh*

Gård: 2110 m² 44 m²/lgh 18 % av tomt

Uteplatser: 100 m² 2 m²/lgh 5 % av gård



Nr 39. Fristående hus. Punkthus. Medelstor stad

Tomt: 3340 m² 185 m²/lgh *Svag grupp, 18 lgh*

Obebyggd: 2240 m² 125 m²/lgh 67 % av tomt

Uteplatser: 480 m² 27 m²/lgh 21 % av obebyggd

skala 1:1 000

1.3 RESULTAT AV UTVÄRDERINGEN

I kapitlet om "Trädgårdar och bostadskomplement" respektive "Lägenheter" redovisas utförligt resultatet av kvalitetsstudierna. Där finns också illustrationerna, som är så viktiga för förståelsen av områdena och vår bedömning. Här följer en sammanfattning av det resultat studierna givit.

1.3.1 Trädgårdar och bostadskomplement

I små och medelstora städer, såväl i innerstadskomplettering som i ytterområden, finner man den bästa gemensamma utemiljön bland urvalets 41 projekt, men ibland även i storstäders förorter. Bland de 15 projekten med god utemiljö förekommer alla hustyper, och alla husgrupperingar, även om öppna gårdar och fristående terrasshus och punkthus dominerar.

Lagom är bäst ?

Förutom att de inte ligger centralt i storstadsområden, har de 15 projekten med god eller mycket god utemiljö alla > 50 m² tomtmark per lägenhet, dvs en viss förutsättning för att tillgodose behov av utrymme och sol. Hälften av dem har 50 - 100 m² tomtmark, hälften har > 100 m². Gemensamt för dem är också att uteplatserna har ett mångsidigt innehåll och/eller trevlig utformning. Gruppbildningen är i de flesta projekt bra eller ordinär. Sämre markanvändning och klimatförhållanden förekommer dock, medan växtligheten alltid är bra, eller i undantagsfall ordinär i omfattning, artval och placering.

Trångt blir dåligt

Av projekten med < än 50 m² tomtmark/lägenhet - alla innerstadsprojekt i storstäder, ett par i mindre städer - har inget god utemiljö. Ett par av de nio projekten uppnår en normal standardnivå, med välformade uterum, bra växtlighet, bra utnyttjande av det knappa utrymmet, vilket i den sammantagna bedömningen väger upp bristerna vad gäller, sol, utrymme och överblickbara granngrupper. (Om det ena kan kompensera det andra i verkligheten är en annan sak). Men det är vanligare med brister i innehåll, utformning och växtlighet i dessa högexploaterade projekt, än i hela urvalet. Även det innerstadsprojekt i storstadsområde som har > 50 m² tomtmark/lägenhet har problem med utemiljöns kvalitet.

Rymligt och ändå trist

Tillgången till mark och geografiskt läge är dock inte allena avgörande. Av de 20 projekt som har > 100 m² tomtmark per lägenhet, har 8 dålig gemensam utemiljö. I de flesta av dessa 8 projekt utnyttjas marken ineffektivt, ofta mycket ineffektivt, för gård och gemensamma uteplatser. Uteplatsernas användbarhet och karaktär är ordinär eller sämre i nästan alla, växtlighetens omfattning, artval och placering ordinär eller sämre, klimatet ordinärt eller sämre. Dessa projekt med gott om mark, som dåligt utnyttjas för uteplatser och miljö, finns såväl i storstadsförort som medelstor stad och småstad. Punkthus och terrasshus tillhör de vanligaste hustyperna, precis som bland de bästa projekten, men framför allt har flera av projekten med loftbalkonghus torftig utemiljö.

Sammantaget finns största andelen projekt med fina gemensamma trädgårdar bland dem som har 50-100 m² tomtmark per lägenhet. 9 av dessa 11 projekt har bra utemiljö; alla har bra uteplatser, de flesta bra växtlighet medan klimatet är mer ordinärt, utom i några fall.

Mycket stor spridning i utrymmesstandard

Tomtmarken per lägenhet varierar från 20 - 30 m²/lgh i innerstadskvarter i såväl storstadsområden som i medelstora städer, och såväl i kvarterskomplettering som i nybyggnadskvarter, till över 200 m²/lgh i ytterstadsområden med tvåvåningsbebyggelse i medelstora städer. En knapp tredjedel av projekten har 75 - 125 m² tomtmark/lgh, en dryg tredjedel har mindre och en knapp tredjedel har mer.

I de flesta projekten utgör gårdsmarken mer än en tredjedel av tomtmarken, i nästan hälften mer än eller omkring 50 % av tomtmarken, vilket är ett bra utnyttjande.

Gårdsutrymmet per lägenhet är dock knappt i nästan hälften av projekten, mindre än 35 m²/lgh, ofta beroende på hög exploatering. Ibland förekommer trånga gårdar även vid låg exploatering, med följd att en stor del av marken blir impediment i stället för utrymme för utevistelse. I nästan en fjärdedel av projekten uppgår gårdsmarken till mindre än 15 m², vilket är extremt trångt. För att bilda sig en uppfattning om hur trångt det är, kan man vad gäller storleksordning jämföra dessa tal med den s k "frytan" i Bostadens Grannskap, som rekommenderades uppgå till 100 m²/100 m² våningsyta, (ungefär en lägenhet).

Små gemensamma uteplatser

Bara 40 % av projekten har 10 m² uteplatser/lgh eller mer, dvs den nivå som angavs som riktvärde i 60-talets God Bostad och i SBN. Men av dessa har de flesta mer än 20 m² uteplatser/lgh. Det är ett uttryck för att man i de projekt där uteplatsernas innehåll och utformning fått särskilt uppmärksamhet, har de också fått större utrymme än normalt, när detta varit möjligt. Nästan hälften av alla projekt har dock mindre än 5 m² uteplatser/lgh. I innerstadsprojekten med hög exploatering blir uteplatserna små även med hög effektivitet i markanvändningen. Men det finns också projekt med över 100 m², upp till 200 m² tomtmark/lägenhet, som har mindre än 5 m² uteplatser per lägenhet.

I nästan hälften av projekten är mindre än 20 % av gårdsmarken avsedd eller lämpad för utevistelse. I en sjättedel av projekten kan 30 % eller mer av gården användas för utevistelse. Dessa exempel på ett effektivt utnyttjande av gårdsmarken för utevistelse finns framför allt i några punkthusprojekt i småstäder, där det också leder till rymliga uteplatser, men också centralt i storstad, där uteplatserna trots effektiviteten i markplaneringen ändå inte blir stora. Normalt utnyttjande med 20-30 % av gårdsmarken användbar för utevistelse finner man i kompletteringsprojekt i innerstad, där resultatet blir små uteplatser, samt i flera av ytterstadsprojekten i storstadsområden, lamellhus, punkthus och terrasshus, där resultatet också för det mesta blir normalstora utrymmen för utevistelse.

Inte enbart småbarnslek

Sammantaget har hälften av projekten bra eller mycket bra innehåll och utformning med mångsidigt användbara och trevliga uteplatser, där kvaliteterna utöver normalstandard är fler än eventuella brister. En tredjedel av projekten har uteplatser med ordinärt innehåll och utformning, dvs i stort sett en småbarnslekplats, med brister i vissa aspekter, och kvaliteter i andra. Punkthusen och terrasshusen har större andel projekt med bra innehåll än övriga hustyper.

Behovet av säkerhet och tillgänglighet är oftare bättre tillgodosett än behovet av mångsidigt användbara och vackra gemensamma uterum. Sambandet mellan utrymmet för uteplatserna och deras innehåll/utformning ser ut så att knappt hälften av de projekt som har uteplatser med bra innehåll/utformning också har gott om utrymme för utevistelse, medan alla som har gott om utrymme för utevistelse också har bra innehåll i och utformning av detta utrymme.

Storskaligt i storstäder, småskaligt i småstäder

Stora projekt tycks också medför stora grupper eftersom de sällan delas upp kring gårdar och uteplatser för mindre grupper. Projekt med få lägenheter medför å andra sidan små grupper i och med att de flesta projekt, hur små de än är, får en egen gård med uteplatser. De flesta lamell- och terrasshusprojekten har mer än 60 lägenheter, hälften har mer än hundra. Punkthusprojekten är små. Hälften har mindre än 60 lägenheter, liksom projekten med loftbalkonghus. Detta avspeglar sig i storleken på de grupper som bildas kring gemensam gård. Det sammanfaller med att storstadsprojekt, inklusive ytterstadsdito, har större gruppbyggnader än projekt i medelstora och små städer.

Med kringbyggd gård kan troligen grupp känsla och tillhörighet stärkas och större grupper accepteras än i mer öppna bebyggelstyper och otydligare grupperingar. Men för att man ska uppnå detta bör också lägenheterna ha fönster mot den gemensamma gården och alla lägenheter ha direkt utgång dit, vilket mer sällan är fallet i vårt urval. Stora grupper är också regel bland terrasshusen, där känslan av

tillhörighet snarast försvagas av hustypen, med i allmänhet dålig kontakt mellan lägenheten och marken nedanför terrassen. Små tydliga grupper utmärker å andra sidan loftbalkonghusen, där 24 lägenheter kring en gård tycks vara praxis.

Riklig växtlighet, ibland välvald

I nästan två tredjedelar av projekten upptas mer än halva gårdsmarken av växtlighet, hälften har över 60 % växtlighet. Knappt hälften av projekten har bra eller mycket bra artval och placering, lämpligt vad gäller växtbetingelser och skötsel, med god rumsbildning och karaktär. I en sjättedel av projekten är artvalet olämpligt eller mindre lämpligt, och funktionen bristfällig, huvudsakligen beroende på lamellhusprojektens ojämna standard med stor andel projekt (en tredjedel) med olämpligt artval och placering (huvudsakligen storstadsprojekt). Det kan gälla placering av skuggväxter i sol eller vice versa, placering av ömtåliga växter på utsatta platser, stort inslag av växter som kräver omsorgsfull och intensiv skötsel etc. I stor utsträckning gäller det också rumsbildningen, som mer sällan är tydligt genomförd. Som regel hänger hög andel växtlighet och bra artval ihop, men ett par projekt med låg andel växtlighet har bra eller mycket bra artval och som resultat en vacker gård. Å andra sidan finns också ett par projekt med hög andel växtlighet, där denna i stor utsträckning består av gräs, några träd i gräs och låga ensartade buskage, vilket inte bidrar vare sig till skönhet, rumsbildning eller bra klimat, men orsakar skötselproblem.

Det finns inget tydligt samband mellan uteplatser som är mer välformade och innehållsrika än normalt och riklig, vacker växtlighet. Av 20 projekt med bra uteplatser har knappt hälften (9) också bra växtlighet. Av 16 projekt med bra växtlighet har knappt hälften mindre bra uteplatser. Men alla som har både bra uteplatser och bra växtlighet har också bra klimatförhållanden.

Solchanser byggs bort

Bara en dryg tredjedel av projekten har över hälften av uteplatserna väl solbelysta (5 timmar sol vid höst- och vårdagjämning). Lite drygt hälften av projekten har över 40 % av uteplatserna väl solbelysta. Men nästan 40 % av projekten har mindre än 20 % av uteplatserna väl solbelysta, vilket ger dåliga förutsättningar för lek och rekreation. I några projekt är uteplatserna förlagda i slagskugga med 0 soltimmar vid höst och vårdagjämning. De skuggiga uteplatserna återfinns framför allt bland lamellhusprojekten i storstädernas innerstadsområden, men också i enstaka ytterstadsprojekt. Punkthustprojektet i storstadscentrum har heller inga uteplatser med 5 timmar sol. Samma förhållande gäller också i ett lågexploaterat projekt med loftbalkonghus i en medelstor stad. Där är solfattigheten ej betingad av hög exploatering, utan av husplaceringen.

Behovet av lä och lövskugga beaktas sällan

Beträffande vindskydd och lövskugga har hälften av projekten ordinär standard, dvs någon del av en uteplats är vindskyddad eller lövskuggad, men bara en tiondel har både tillräckliga vindskydd vid husöppningar, eller kring tomten, och vid uteplatserna och lövskugga över någon uteplats. Hälften av projekten har obefintlig eller otillräcklig lövskugga och vindskydd. Det är vanligare med åtminstone visst vindskydd kring uteplatserna, än med lövskugga. Det hänger samman med att välplacerad, rumsbildande växtlighet med träd och buskage kring uteplatser i allmänhet också ger vindskydd, men inte lika självklart lövskugga över sandlåda och sittplatser.

Klimataspekterna förbises

Behovet av goda klimatförhållanden är tillsammans med behovet av utrymme de sämst tillgodosedda aspekterna på utemiljön. Bara en femtedel av projekten har både normala eller bra solförhållanden och ordinära eller bra vindskydd och lövskugga. De finns bland innerstadsprojekten i små och medelstora städer och ytterstadsprojekten i storstäder och medelstora städer. De saknas i storstädernas centrala delar och småstädernas ytterområden.

Stora skillnader

När man väger samman alla aspekterna på den gemensamma utemiljön framstår 15 projekt som bra eller mycket bra, 12 som ordinära och 14 som mindre bra eller dåliga. Bland dem som har god kvalitet på utemiljön finns 7 lamell- och loftgångshus, 7 punkthus, 5 terrasshus och 2 loftbalkonghus e d. De flesta projekt med andra hustyper än lamell- eller loftbalkonghusen har god kvalitet i utemiljön. De högexploaterade innerstadsprojekten, som dominerar bland lamellhusen, slår igenom tydligt. De har oftare än andra projekt problem med såväl utrymme, som gruppbildning, växtlighet och klimat. Loftbalkonghusen ligger också lite illa till. Det beror dock inte på exploateringsgraden, utan mer på inställningen till den gemensamma utemiljön.

Bostadskomplement

Över hälften av de studerade projekten (25 av 41) har sammantaget en standardnivå motsvarande den godtagbara. I denna "normalstandard" kan dock finnas vissa underskridanden i några avseenden och högre kvalitet i andra avseenden. Ungefär lika många har högre kvalitet än normalstandard, som de som har lägre kvalitet.

Få trapphustvättstugor

De allra flesta projekt har tvättstugor med fönster i bottenvåning och inom rimliga avstånd, men de har å andra sidan större betjäningsunderlag och lägre utrustningsmängd än den som utgjorde utgångsstandard för belåning. Alla lamell- och loftgångshus har gemensam tvättstuga, medan de flesta projekt med loftbalkonghus e d saknar sådan. De har då i allmänhet godtagbar tvättutrustning i lägenheterna. Trapphustvättstuga förekommer bara i några få projekt.

De flesta har närlokal

Fastän det inte fanns någon föreskrift om närlokaler, utan bara en belåningsmöjlighet, har två tredjedelar av projekten någon form av lokal för samvaro och/eller hobbyverksamhet. Men betjäningsunderlaget är ofta större än de maximalt 100 lägenheter som anges i lånevillkoren, och utrymmet mindre än 1 m²/lgh. De ligger dock i allmänhet inom 100 meters gångavstånd från de berörda lägenheterna. Alla terrasshus och de flesta lamell- och loftgångshus har närlokal.

Rymliga förråd

Förrådsstandarden är ofta högre än miniminormens. Tre fjärdedelar av projekten har en standard i nivå med eller högre än den godtagbara. En tredjedel har högre standard både vad gäller utrymme och förläggning. Detta är framför allt vanligt i terrasshusen och loftbalkonghusen.

Ljusa trapphus

Dagsljusbelysta trapphus dominerar i alla hustyper, utom punkthusen där ett par av projekten har ljusa trapphus. Trapphusen är välformade och/eller rymliga i en fjärdedel av projekten, framför allt i punkthusen. Tillgängligheten för rörelsehindrade är den föreskrivna i så gott som alla projekt. Sopnedkast finns i de flesta hus med tre våningar eller fler.

1.3.2 Lägenheter

Som väntat är spridningen mycket stor vad gäller lägenhetskvalitet, från mycket bra till mycket bristfälliga lägenheter. Av de 41 projekten (121 lägenheter) i urvalet har 14 god eller rimlig kvalitet i de flesta lägenheterna, där få brister vägs upp av väsentliga kvaliteter. Vissa hustyper har i större utsträckning än andra god bostadskvalitet.

Lamellhusen med 2 lägenheter per trappplan har färre brister i basfunktion än övriga projekt, och sammantaget bättre allmängiltighet, tillgänglighet, karaktär och ytekonomi än genomsnittet. Det enda punkthusprojektet med 2 lägenheter per trappplan har något färre brister i basfunktion än genomsnittet och bättre allmängiltighet och karaktär än de flesta. Ytekonomin är också något bättre än genomsnittet. Även loftbalkonghusen har bättre kvalitet i alla avseenden än genomsnittet i urvalet.

Lamellhusen med 3 lägenheter per trapplan ligger ganska nära genomsnittet i de flesta avseenden, men har något bättre ytekonomi. Detsamma gäller för punkthusen med 4 lägenheter per trapplan. Inom några av de andra hustyperna finns enstaka projekt med sammantaget god eller rimlig bostadskvalitet: ett av lamellhusen med 4 lägenheter per trapplan, ett av lamellhushörnen, ett av loftgångshusen, och ett av gaveltrapphusen. Inga av terrasshusen närmar sig dock den genomsnittliga kvalitetsnivån, framför allt på grund av brister i rumssamband och ytekonomi.

Brister i den grundläggande användbarheten

Sammantaget finner man några brister i basfunktion i alla lägenheter utom i ett projekt. Hälften har ett par-tre brister, resten något fler. Det är ungefär lika utbrett i de flesta hustyper, förutom viss övervikt för terrasshusen. Bristerna i den grundläggande användbarheten är i all hus- och lägenhetstyper koncentrerade till rumssamband och möblerbarhet. Andra brister förekommer mer sporadiskt.

Ökad valfrihet för några

De flesta lägenheterna har någon av de kvaliteter som ökar allmängiltigheten, den mångsidiga användbarheten och valfriheten. Men de flesta har också brister (se ovan) som förtar en del av effekten. Så minskar t ex omöjligheten att stänga av vardagsrum och kök från entrén och från varandra den allmängiltighet som skapas av att kök, sovrum och vardagsrum kan nås direkt från entrén. Där planlösningen försvårar en vägguppsättning i efterhand är denna inskränkning i valfriheten ännu större. Likaså minskar värdet av ökad möblerbarhet i något rum av brister i ett annat. När detta vägs mot vartannat blir resultatet noll i hela materialet. 2-spännare i lamell- och punkthus har dock övervägande god allmängiltighet, liksom de sammanbyggda loftbalkonghusen. Enstaka projekt bland lamell- och punkthus 4-spännare, har också god allmängiltighet, liksom enstaka lägenheter i övriga hustyper.

Hänsyn till rörelsehindrade

Många lägenheter har något bättre tillgänglighet för rörelsehindrade än den minimistandard som normen anger. Terrasshusen och lamellhusen är genomsnittligt något bättre än övriga. Men mycket få lägenheter har genomgående utformats så att de blir bekväma för en rörelsehindrad person. Med undantag för lamellhus 2-spännare och loftbalkonghusen, som genomgående har både god allmängiltighet och tillgänglighet, har de hustyper som har bästa bekvämligheten för rörelsehindrade (terrasshus och lamellhorn) samtidigt, och i onödan, sämsta allmängiltigheten vad gäller rumssamband.

Viss omsorg om skönheten

De flesta lägenheter har något välgörande karaktärsdrag. Oftast finns en viss luftighet, främst beroende på stora öppningar mellan kök och vardagsrum. Men välformade rum, genomsikt och utblickar åt flera håll förekommer också i mellan en fjärde- och en tredjedel av lägenheterna. Det är dock mer sällan som flera goda karaktärsdrag samlas i samma lägenhet och alla lägenheter i ett projekt. Det är vanligast i lamellhus 2-spännare och i det enda punkthuset med bara två lägenheter, samt i loftbalkonghusen. Enstaka projekt bland lamellhus 3-spännare, lamellhorn och punkthus 4-spännare förekommer också med god karaktär.

Dålig resurshushållning

Knappt hälften av lägenheterna i drygt hälften av projekten har rimlig ytekonomi (genomsnittsarea i produktionen +/- 5 %). En knapp sjättedel har bättre ytekonomi, medan ett femtiotal lägenheter i 26 projekt har 5 % eller större överyta i förhållande till genomsnittet i produktionen. 13 lägenheter i 9 projekt är 10 % större än genomsnittet. Punkthusen och loftbalkonghusen har genomsnittligt bästa ytekonomin, men lamellhusen ligger mycket nära. Terrasshusen har den sämsta ytekonomin med lägenheter som är över 20 % större än genomsnittet. Loftgångshusen ligger däremellan med 10 - 20 % större area än genomsnittet. Trapphusekonomin ligger för det mesta mellan 85 och 90 %. Bara enstaka projekt kommer över 90 % utnyttjande, något fler under 85 %. Bland de senare har många förråd i lägenheten eller i trapphuset, vilket minskar andelen bostadsarea.

1.3.3 Samband mellan gemensam miljö och lägenheter

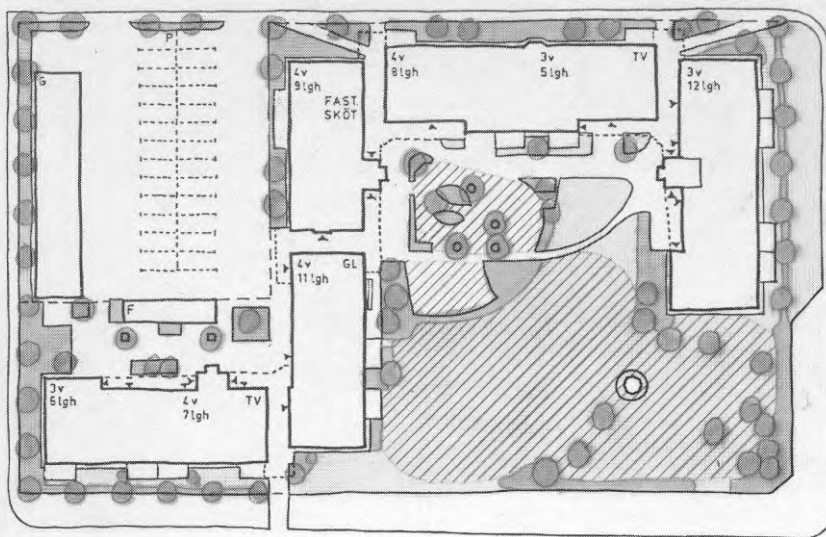
De projekt som har god kvalitet i alla de avseenden vi studerat är mycket få. En tiondel av projekten har både fina gemensamma trädgårdar och bra bostadskomplement. Det är två innerstadsprojekt i småstäder med gårdar kringbyggda av lamellhus eller loftgångshus, och två punkthus projekt med öppna gårdar i småstad respektive storstadsförort. Inget av dem tillhör emellertid de projekt som har de bästa lägenheterna. De två projekten med lamellhus och loftgångshus har dock bättre lägenheter än genomsnittet i urvalet. De två punkthusprojekten har sämre kvalitet än genomsnittet.

En fjärdedel av projekten har bra utemiljö och normal standard på bostadskomplementen, eller i ett par fall bra bostadskomplement och mer ordinär utemiljö. Hit hör de flesta terrasshusprojekten. De två som ligger i små eller medelstora städer, och två i storstadsförort, har ordinär standard på bostadskomplementen och god utemiljö i öppna gårdsbildningar. Hit hör också tre lamellhusprojekt, en innerstadskomplettering med kringbyggd gård i medelstor stad, ett förortsprojekt med öppen gård och ett projekt i småstad med fristående hus och entrégård. Ett projekt med fristående punkthus och ett med fristående loftbalkongshus kring entrégård, båda i medelstora städer, ingår också. Alla hustyper och grupperingar finns alltså företrädda, men inga innerstadsprojekt i storstadsområden. Lamellhusprojekten i denna grupp har också mycket bra eller bra lägenheter. Punkthusen och loftbalkonghusen har ordinära respektive bra lägenheter. Men fyra av de nio projekten har sämre kvalitet i lägenheterna än genomsnittet.





Ytterligare en fjärdedel av projekten har ordinär standard på både utemiljö och bostadskomplement, eller god kvalitet i det ena avseendet och mindre god i det andra. Här kommer ett par högexploaterade innerstadsprojekt i storstäder med, ett punkthus med öppen gård, och en kringbyggd gård med lamellhus. I övrigt är det fortfarande projekt i små och medelstora städer, inklusive innerstadskompletteringar, som dominerar. Ett punkthusprojekt och en innerstadskomplettering med loftbalkongshus har bra lägenheter, två projekt har bättre kvalitet än genomsnittet. Men de flesta har sämre lägenheter än genomsnittet.

Sammantaget har alltså hälften av projekten bra eller ordinär standard på utemiljö och bostadskomplement, men bara en femtedel har också bra eller ordinära lägenheter. De flesta ligger i medelstora städer, framför allt som innerstadskompletteringar, och ett par ligger i småstad respektive storstadsförort.

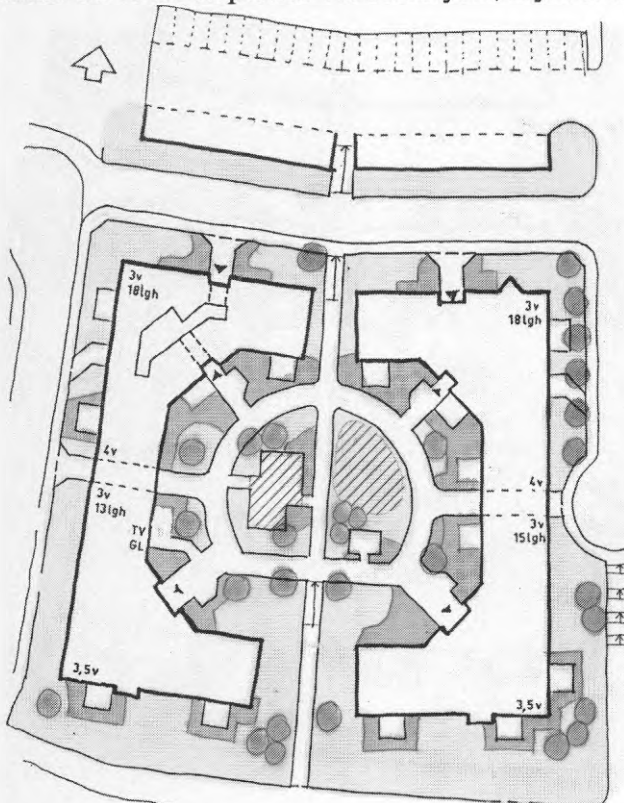
Av de knappt 20 projekt som har bra eller ordinära lägenheter har mindre än hälften också bra eller ordinär utemiljö och komplement. De bästa lägenheterna finns i projekt med sämre utemiljö och ordinära bostadskomplement, och i ett projekt med ordinär utemiljö och sämre bostadskomplement. God utformning av både lägenheter och utemiljö är snarare undantag än regel. Goda bostadskomplement, som i sig är ganska sällsynta, hör oftare ihop med god utemiljö än med bra lägenheter.



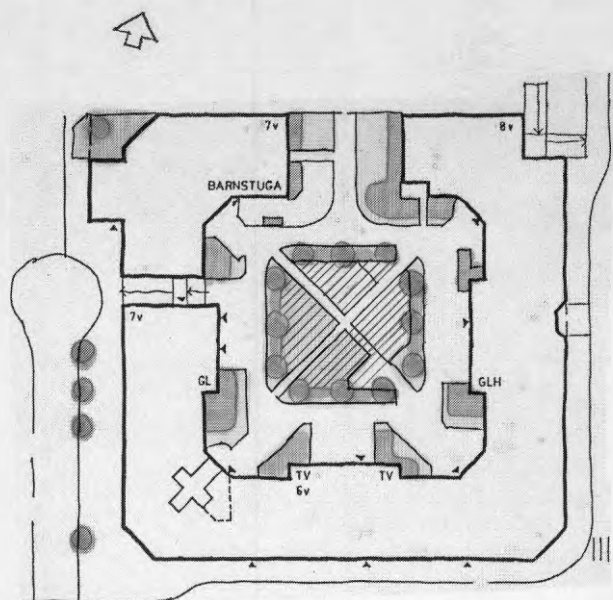
Exempel på uteplatser Teckenförklaring

-  gräs, låg växtlighet
-  buskar, 1 - 2 meter
-  träd, buskage > 2
-  uteplatser

Nr 37. Kringbyggd gård. Loftgångshus 3-4 våningar. Liten stad, innerstad. 58 lgh.
 Tomt: 91 m²/lgh. **Gård:** 47 m²/lgh, 51 % av tomt. Stor gård, högt utnyttjande
Uteplatser: 22 m²/lgh, 48 % av gård. Gott om utrymme, mycket högt utnyttjande
Användbarhet: sandlåda, lekhus, gungor, lekbuskage, sittgrupper. Stor rumsligt
 avgränsad gräsmatta med träd och lusthus. Mycket bra
Karaktär: Mycket god. **Tillgänglighet:** God. **Säkerhet:** Mycket god
Stor grupp: 58 lgh. De flesta lägenheterna har fönsterkontakt och direkt utgång mot
 gården, men en grupp hamnar vid sidan. Ojämn gruppbildning.
Växtlighet: 60 % av gård, bra artval, mycket god funktion
Klimat: 90 % av uteplatser väl solbelysta, mycket bra lövskugga, bra vindskydd



Nr 6. Kringbyggd gård. Lamell-hörnhus 3-4 våningar. Storstad ytterstad. 64 (686) lgh
 Tomt: 80 m²/lgh. **Gård:** 23 m²/lgh, 29 % av tomt. Liten gård, lågt utnyttjande.
Uteplatser: 2 m²/lgh, 9 % av gård. Extremt litet utrymme, mycket lågt utnyttjande.
Användbarhet: småbarnslekplats med sandlåda och sittgrupp. Liten gräsmatta utan rumslig
 avgränsning. Mindre bra
Karaktär: Ordinär. **Tillgänglighet:** God. **Säkerhet:** God
Stor grupp: 64 lgh. De flesta lägenheterna har fönsterkontakt och alla har direkt utgång till den
 gemensamma gården. Tydlig gruppbildning.
Växtlighet: 53 % av gård, mindre bra artval, dålig funktion
Klimat: 70 % av uteplatser väl solbelysta, ingen lövskugga, dåligt med vindskydd



Nr 9. Kringbyggd gård. Lamell-hörnhus 6-8 våningar. Storstad Innerstad. 104 lgh

Tomt: 39 m²/lgh. Gård: 13 m²/lgh, 40 % av tomt. Mycket liten gård, normalt utnyttjande

Uteplatser: 2 m²/lgh, 18 % av gård. Mycket litet utrymme, ganska lågt utnyttjande.

Användbarhet: sandlåda, klätterlek, gräsmattor, sittgrupp. Normal

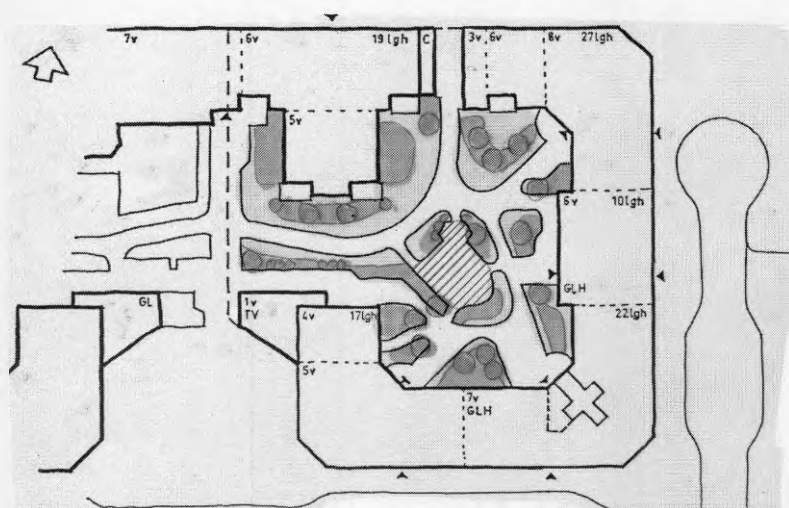
Karaktär: Ordinär. Tillgänglighet: God. Säkerhet: God

Mycket stor grupp: 104 lgh. Alla har utgång mot gården, men smålägenheterna saknar fönsterkontakt.

Ordinär gruppbildning

Växtlighet: 39 % av gård, bra artval, bra funktion

Klimat: inga uteplatser väl solbelysta, viss lövskugga, bra vindskydd



Nr 1. Kringbyggd gård. Lamell-hörnhus 4-8 våningar. Storstad Innerstad. 95 lgh

Tomt: 42 m²/lgh. Gård: 16 m²/lgh, 38 % av tomt. Liten gård, normalt utnyttjande.

Uteplatser: 0,6 m²/lgh, 5 % av gård. Extremt litet utrymme, extremt lågt utnyttjande

Användbarhet: bara en uteplats, småbarnslek med sittgrupp. Mindre bra

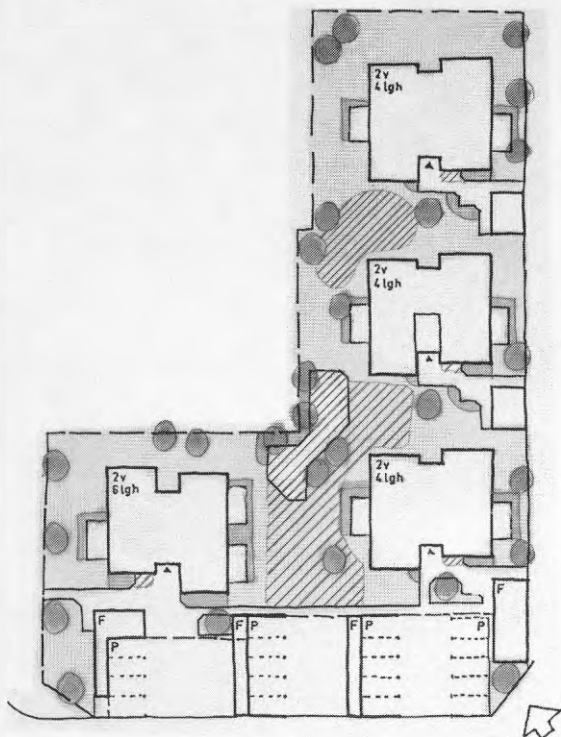
Karaktär: God. Tillgänglighet: God. Säkerhet: God

Mycket stor grupp: 95 lgh. Smålägenheterna saknar fönsterkontakt med gemensam gård.

Ett trapphus saknar utgång mot gården. Ojämn gruppbildning

Växtlighet: 53 % av gård, ordinärt artval, god funktion

Klimat: inga uteplatser väl solbelysta, viss lövskugga, visst vindskydd



Nr 39. Fristående hus. Punkthus 2 våningar. 2 lgh/trappplan. Medelstor stad. 18 lgh

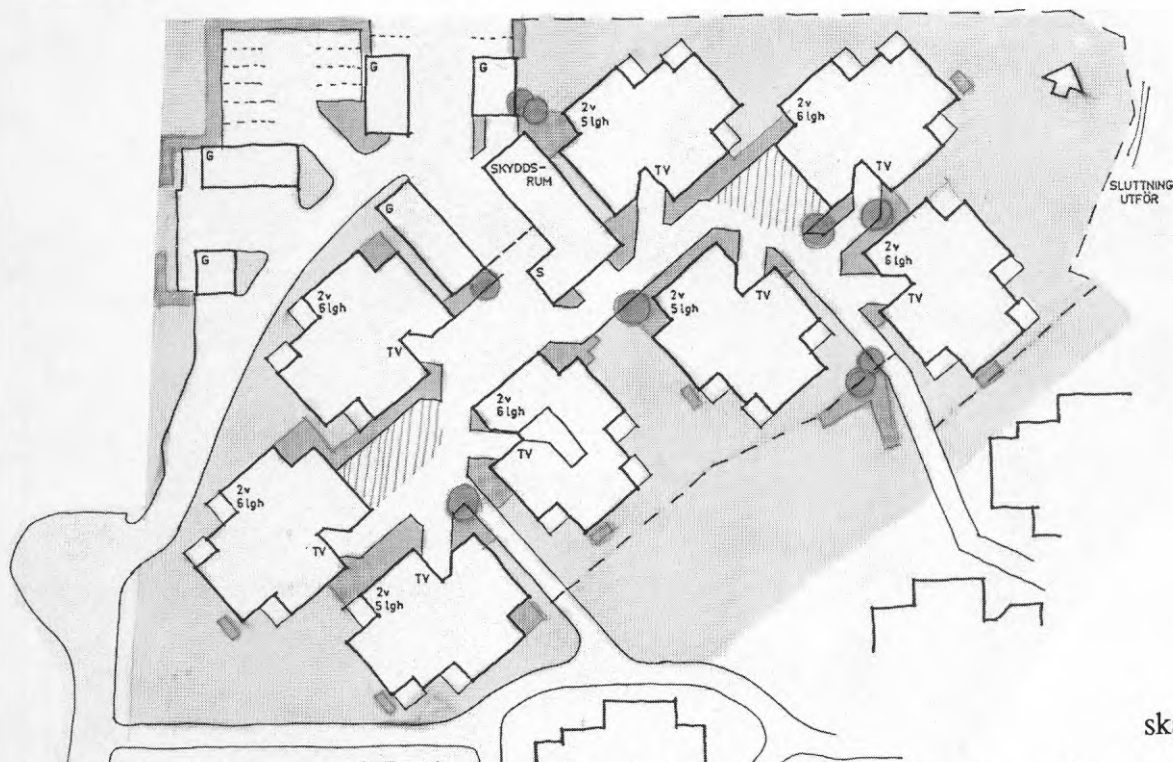
Tomt: 185 m²/lgh. Obebyggd tomtmark: 125 m²/lgh, 67 % av tomt. Stor gårdsmark., ganska högt utnyttjande.

Uteplatser: 27 m²/lgh, 21 % av obebyggd tomt. Stort utrymme, ganska lågt utnyttjande.

Användbarhet: småbarnslekplats med sandlåda och sittbänkar, gungor, gräsmattor. Normal.

Karaktär: Ordinär. Tillgänglighet: Normal. Säkerhet: Mycket god

Liten grupp: 18 lgh. De flesta lägenheter har fönsterkontakt med någon del av de gemensamma uteplatserna, men saknar direkt utgång till dem. Svag gruppbildning



skala 1:1 000

Nr 10. Fristående hus med entrégård. Punkthus 2 våningar. 3 lgh/trappplan. Storstad ytterstad. 45(113) lgh

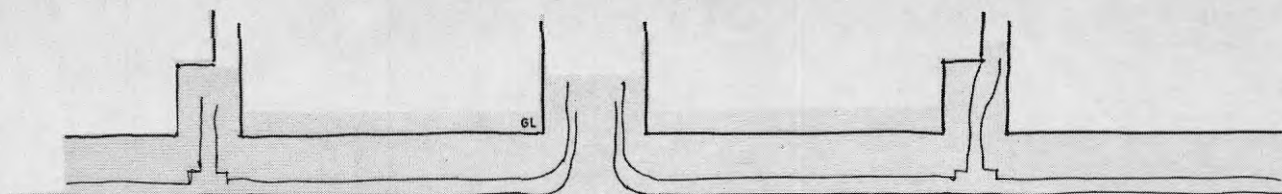
Tomt: 159 m²/lgh. Gård: 27 m²/lgh, 17 % av tomt. Liten gård, mycket lågt utnyttjande.

Uteplatser: 4 m²/lgh, 15 % av gård. Mycket litet utrymme, lågt utnyttjande.

Användbarhet: sandlåda, sittbänkar och gungor. Dålig.

Karaktär: Ordinär. Tillgänglighet: Mycket god. Säkerhet: God

2 små grupper: 22 lgh. De flesta lägenheter saknar fönsterkontakt med gården, men alla har entré mot den. Svag gruppbildning



Nr 3. Öppen gård. Terrasshus 4 våningar. Storstad ytterstad. 52 (172) lgh

Tomt: 180 m²/lgh. Gård: 100 m²/lgh, 55 % av tomt. Mycket stor gård, högt utnyttjande.

Uteplatser: 19 m²/lgh, 20 % av gård. Stort utrymme, normalt utnyttjande.

Användbarhet: sandlåda med sittplatser, gungor, lusthus, gräsmatta, skogsbacke. Mycket god

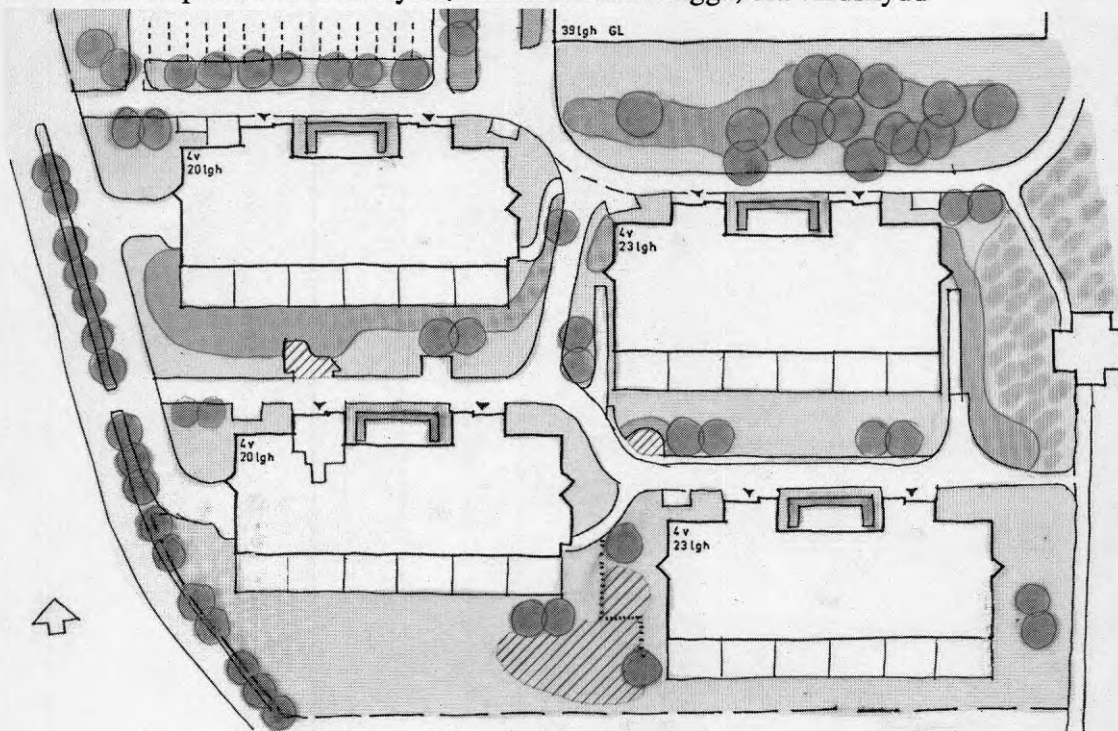
Karaktär: Bra. Tillgänglighet: God. Säkerhet: Normal

2 små grupper: 26 lgh. Alla lägenheter har fönsterkontakt med gården, men inga har utgång mot den.

Indelningen i två smågrupper är otydlig. Svag gruppbildning

Växtlighet: 77 % av gård, ordinärt artval, bra funktion

Klimat: Alla uteplatser väl solbelysta, mindre bra lövskugga, bra vindskydd



Nr 11. Fristående hus. Terrasshus 4-5 våningar. Storstad ytterstad. 79 (125) lgh

Tomt: 110 m²/lgh. Obebyggd tomt: 71 m²/lgh, 64% av tomt. Mycket stor gårdsmark, normalt utnyttjande

Uteplatser: 3 m²/lgh, 4 % av obebyggd tomt. Mycket knappt utrymme, extremt lågt utnyttjande

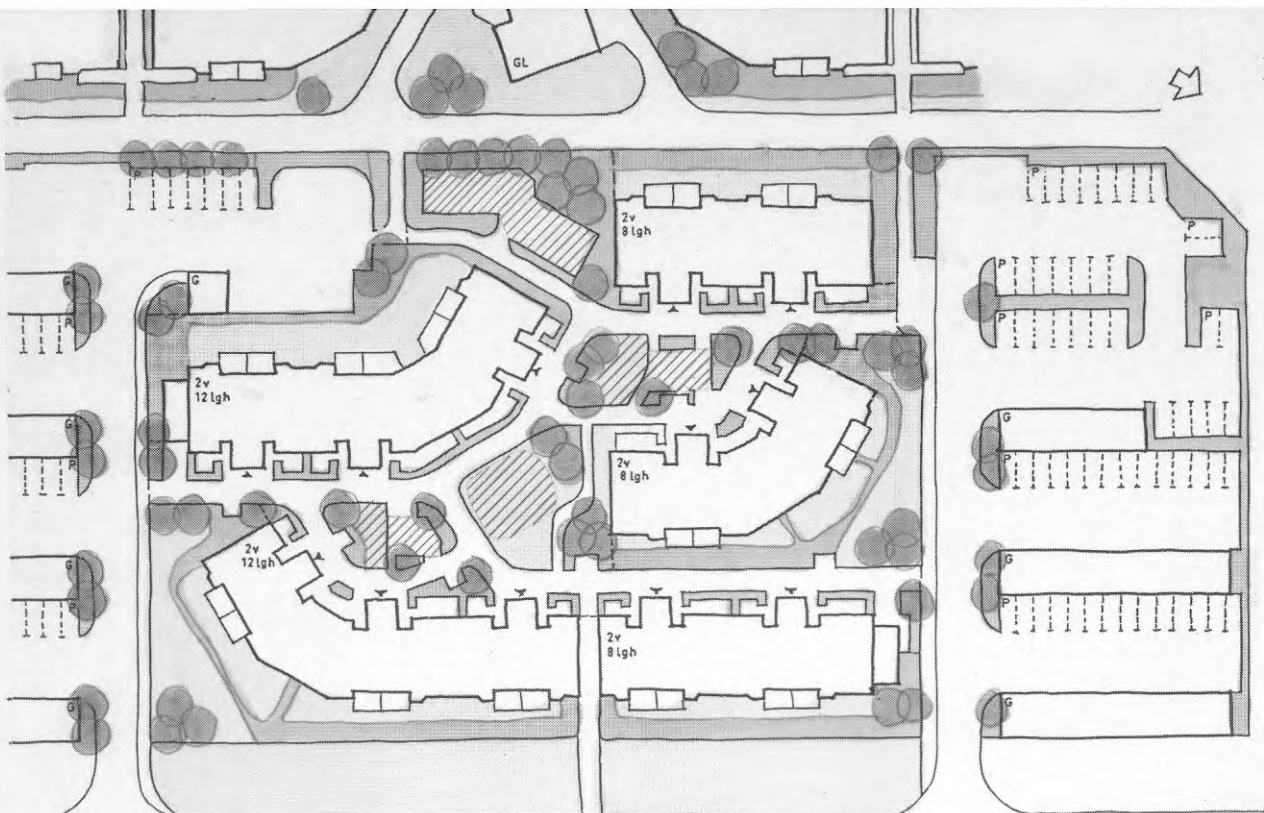
Användbarhet: sandlåda och sittbänkar, sittgrupp i berså, odlingslotter i gräsmatta. Normal

Karaktär: Ordinär. Tillgänglighet: Mindre bra. Säkerhet: Dålig

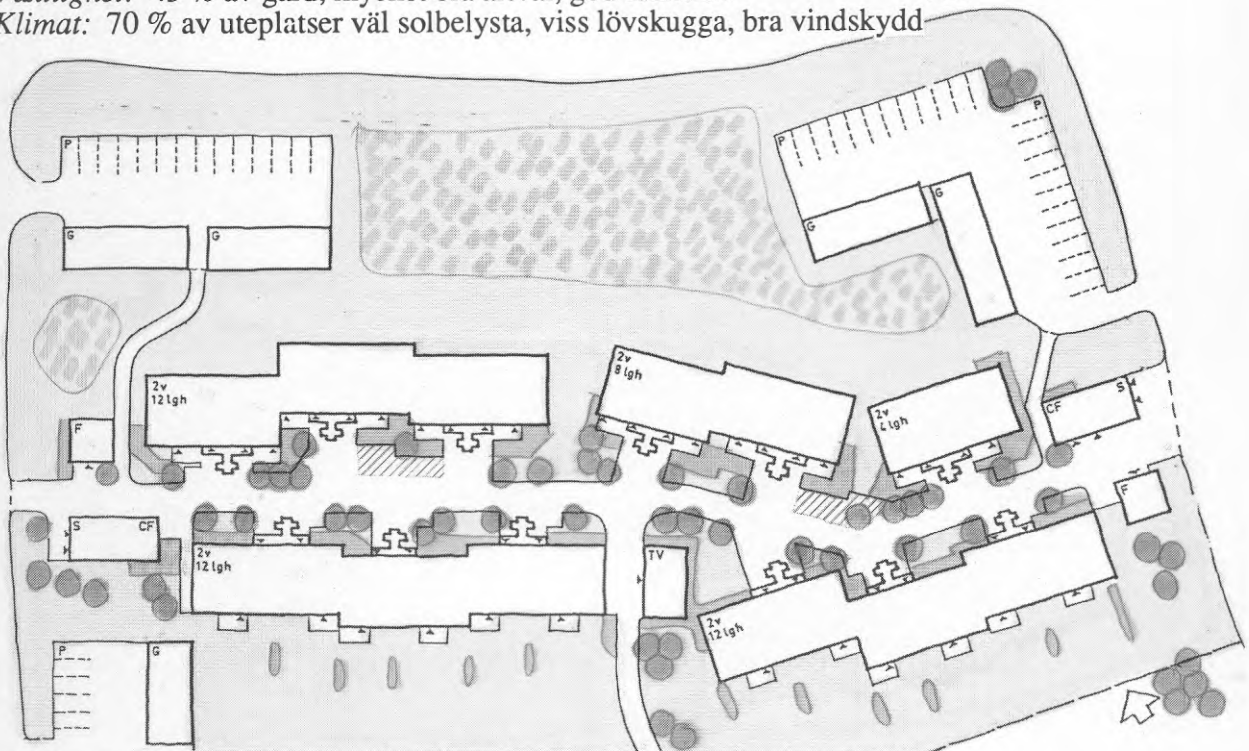
Mycket stor grupp: 79 lgh. Få lägenheter har fönsterkontakt med småbarnslekplats, få har direkt utgång. Mycket svag gruppbildning.

Växtlighet: 68 % av obebyggd tomt, dåligt artval, mindre bra funktion

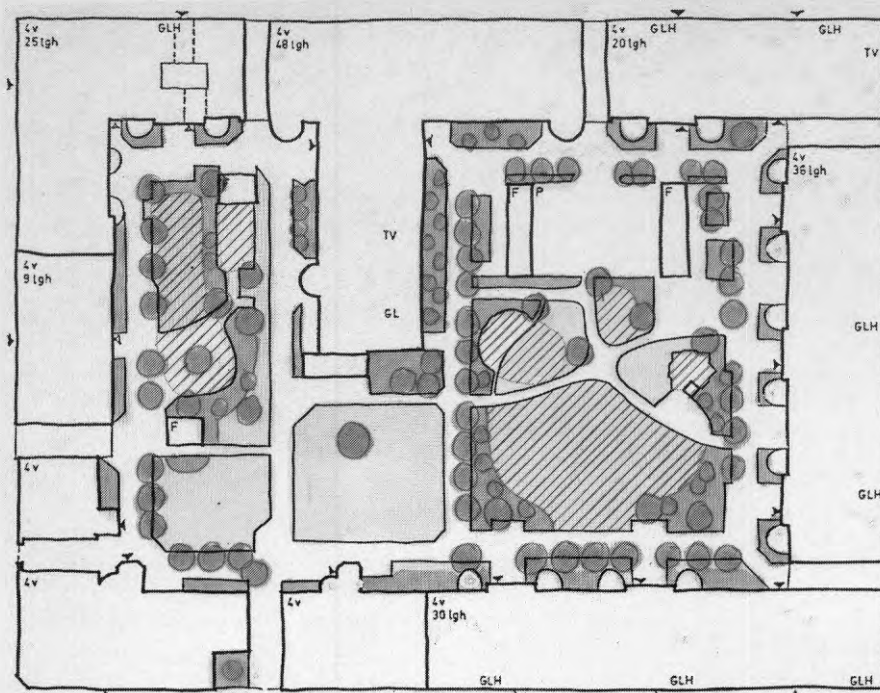
Klimat: småbarnslekplats dåligt solbelyst, mindre bra lövskugga, mindre bra vindskydd







Nr 22. Öppen gård. Loftbalkonghus. 2 våningar. Medelstor stad. 48 (184) lgh
 Tomt: 170 m²/lgh. Gård: 45 m²/lgh, 27 % av tomt. Normalstor gård, lågt utnyttjande
 Uteplatser: 8 m²/lgh, 18 % av gård. Litet utrymme, ganska lågt utnyttjande
 Användbarhet: småbarnslek, pergola, bänkar och bord, användbara gräsmattor, redskapslek. God
 Karaktär: God. Tillgänglighet: Mycket god. Säkerhet: Mycket god
 2 små grupper: 24 lgh. Uppdelningen på två grupper är ganska klar. De flesta lägenheter har
 fönsterkontakt och direkt utgång till den gemensamma gården. Tydlig gruppbildning.
 Växtlighet: 43 % av gård, mycket bra artval, god funktion
 Klimat: 70 % av uteplatser väl solbelysta, viss lövskugga, bra vindskydd



Nr 38. Öppen gård. Loftbalkonghus 2 våningar. Medelstor stad. 48 (96) lgh
 Tomt: 250 m²/lgh. Gård: 44 m²/lgh, 18 % av tomt. Normalstor gård, mycket lågt utnyttjande.
 Uteplatser: 2 m²/lgh, 5 % av gård. Extremt litet utrymme, extremt lågt utnyttjande.
 Användbarhet: sandlåda och sittbänk. Dålig
 Karaktär: Ordinär. Tillgänglighet: Mycket god. Säkerhet: Mindre bra
 2 små grupper: 24 lgh. Uppdelningen på två grupper är ganska klar. De flesta lägenheterna har
 fönsterkontakt och direkt utgång till den gemensamma uteplatsen. Tydlig gruppbildning.
 Växtlighet: 33 % av gård, ordinärt artval, ordinär funktion
 Klimat: 10 % av uteplatser väl solbelysta, mindre bra lövskugga, mindre bra vindskydd



Exempel växtlighet Teckenförklaring

-  gräs, låg växtlighet
-  buskar, 1 - 2 meter
-  hög växtlighet, träd,
buskage > 2 meter
-  uteplatser

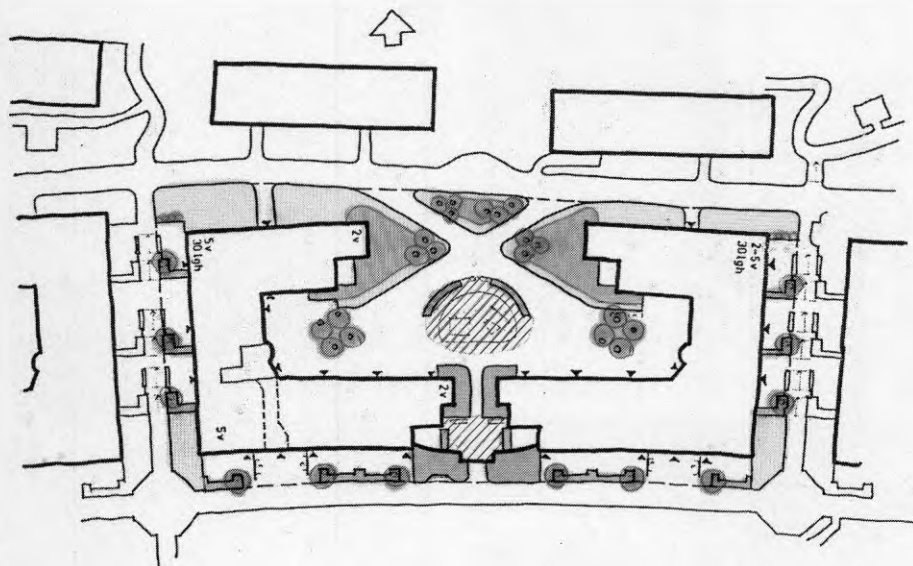
Nr 36. Kringbyggd gård. Lamell-hörnhus 4 våningar. Medelstor stad, innerstad. 190 lgh

Tomt 53 m²/lgh. Gårdar: 24 m²/lgh. Uteplatser: 4 m²/lgh, bra innehåll/utformning, tydliga men stora grupper. 15 % av uteplatser väl solbelysta.

Växtlighet: 2380 m², 51 % av gård. Normal andel

Artval: Robusta arter, vacker komposition med variation i blomning, doft, årstidsfärger. Träd i buskage, sammanhållna planteringar ger goda växtbetingelser och underlättar skötsel. Stort träd bevarat. Mycket bra artval.

Funktion: Rumsligt avgränsade gräsmattor användbara för utevistelse. Många träd och höga buskage bildar rum kring gångvägar och uteplatser, och ger vindsydd. Dock ingen lövskugga över sandlåda och sittplatser. Mycket bra funktion.



skala 1:1 000

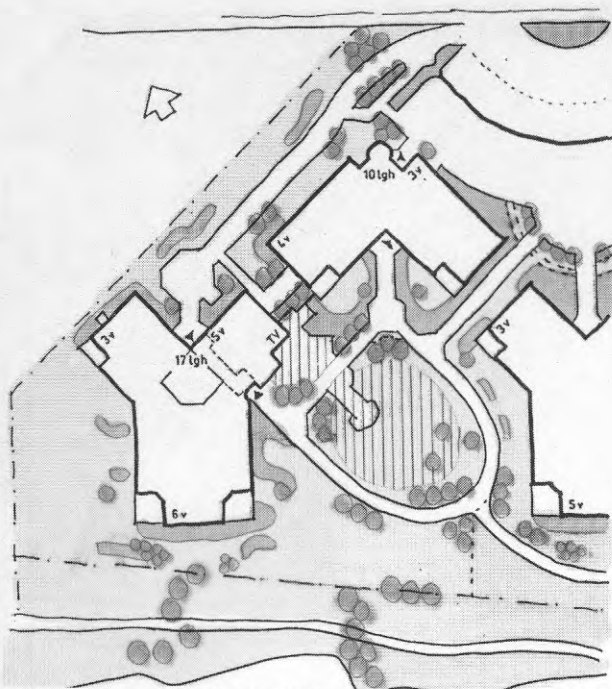
Nr 12. Kringbyggd gård. Loftgångs- och hörnhus 2-5 våningar. Storstad innerstad. 60 lgh.

Tomt: 53 m²/lgh. Gård: 17 m²/lgh. Uteplatser: 2 m²/lgh, ordinärt innehåll/utformning, stor otydlig grupp. 25 % av uteplatser väl solbelysta.

Växtlighet: 150 m², 14 % av gård. Extremt låg andel.

Artval: Huvudsakligen slitstarka arter och sammanhållna växtlighet, men svåra växtbetingelser för körsbärsträd i hårdgjord mark och slagskugga. Få arter, stora ensartade planteringar. Ordinärt artval.

Funktion: Avgränsar gårdsrum och uteplatser. Viss vindbrytande verkan. Ingen lövskugga över sandlåda och sittplatser. Ingen användbar gräsmatta. Ordinär funktion.



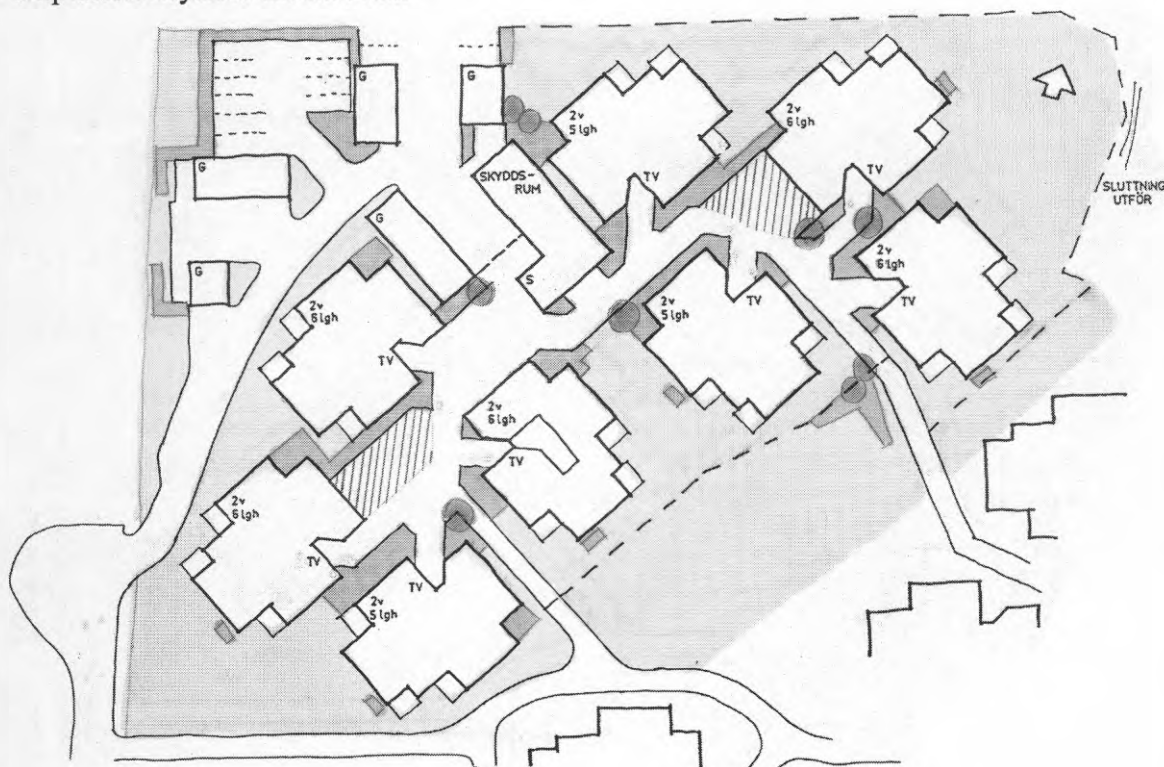
Nr 15. Öppen gård. Punkthus 3-4 våningar. Storstad ytterstad. 27(112)lgh

Tomt 121 m²/lgh. Gård: 42 m²/lgh. Uteplatser: 12 m²/lgh, mycket bra innehåll/utformning, stor, ganska otydlig grupp. 90 % av uteplatser väl solblysta.

Växtlighet: 850 m², 74 % av gård. Mycket hög andel

Artval: Vacker växtkomposition, härdiga arter med variation i blomning och doft, goda växtbetingelser. Träd i buskage. Bevarad växtlighet på naturmark. Mycket bra artval.

Funktion: Träd och buskar bildar stora och små rum och ger vindsydd kring gård och privata och gemensamma uteplatser, innefattande gräsmatta. Dock ingen lövskugga över sandlåda och de flesta sittplatser. Mycket bra funktion



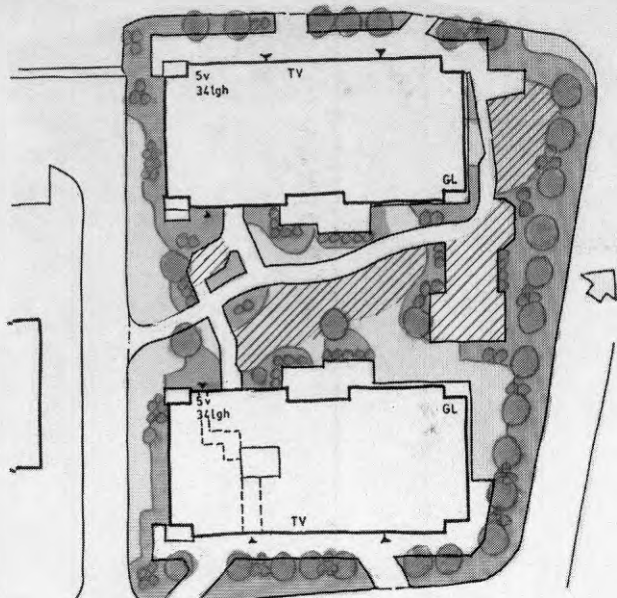
Nr 10. Öppen gård. Punkthus 2 våningar. Storstad ytterstad. 45(113)lgh

Tomt 159 m²/lgh. Gård: 27 m²/lgh. Uteplatser: 4 m²/lgh, mindre bra innehåll/utformning, små, ganska tydliga grupper. 40 % av uteplatser väl solbelysta.

Växtlighet: 310 m², 25 % av gård. Mycket låg andel

Artval: Stor risk för slitage p g a planutformning (smitvägar), stor mängd rosenkvitten kräver intensiv skötsel. Stomme av robusta buskar och träd saknas. Ensartade planteringar. Dåligt artval

Funktion: Växtligheten har ingen rumsbildande, vindsyddande eller lövskuggande funktion, bara som buffert mellan hus och gångväg. Dålig funktion



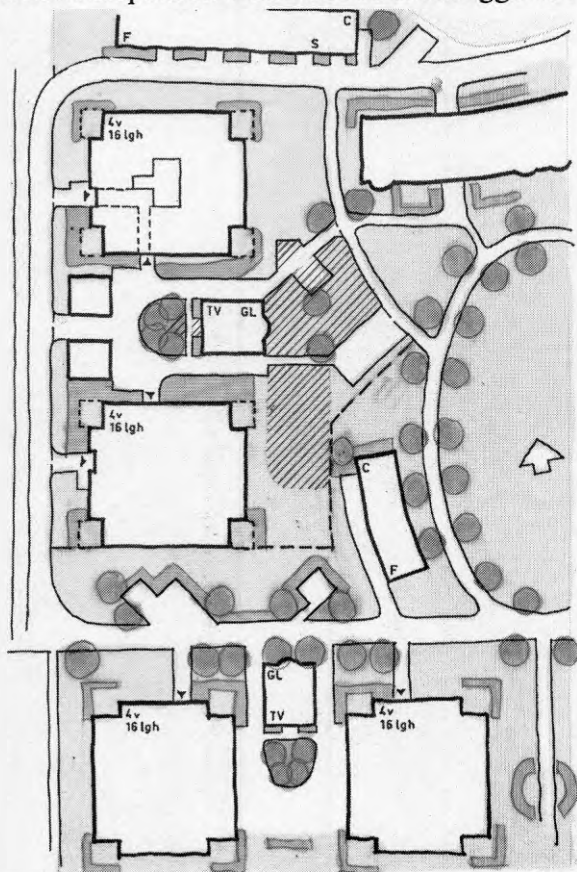
Nr 33. Fristående hus. Lamellhus 5 våningar. Liten stad. 68 lgh

Tomt 64 m²/lgh. Obebyggd tomt: 45 m²/lgh. Uteplatser: 5 m²/lgh, bra innehåll/utformning, stor, ganska tydlig grupp. 10 % av uteplatser väl solbelysta.

Växtlighet: 1840 m², 61 % av obebyggd tomt. Ganska hög andel.

Artval: Robusta väl beprövade arter. Vacker och omväxlande växtkomposition. Goda växtbetingelser och förutsättningar för skötsel. Mycket bra artval.

Funktion: Några rumsligt avgränsade gräsmattor. Träd och buskar bildar rum och ger vindskydd kring tomt och uteplatser. Dock saknas lövskugga över sandlåda och sittplatser. Mycket bra funktion



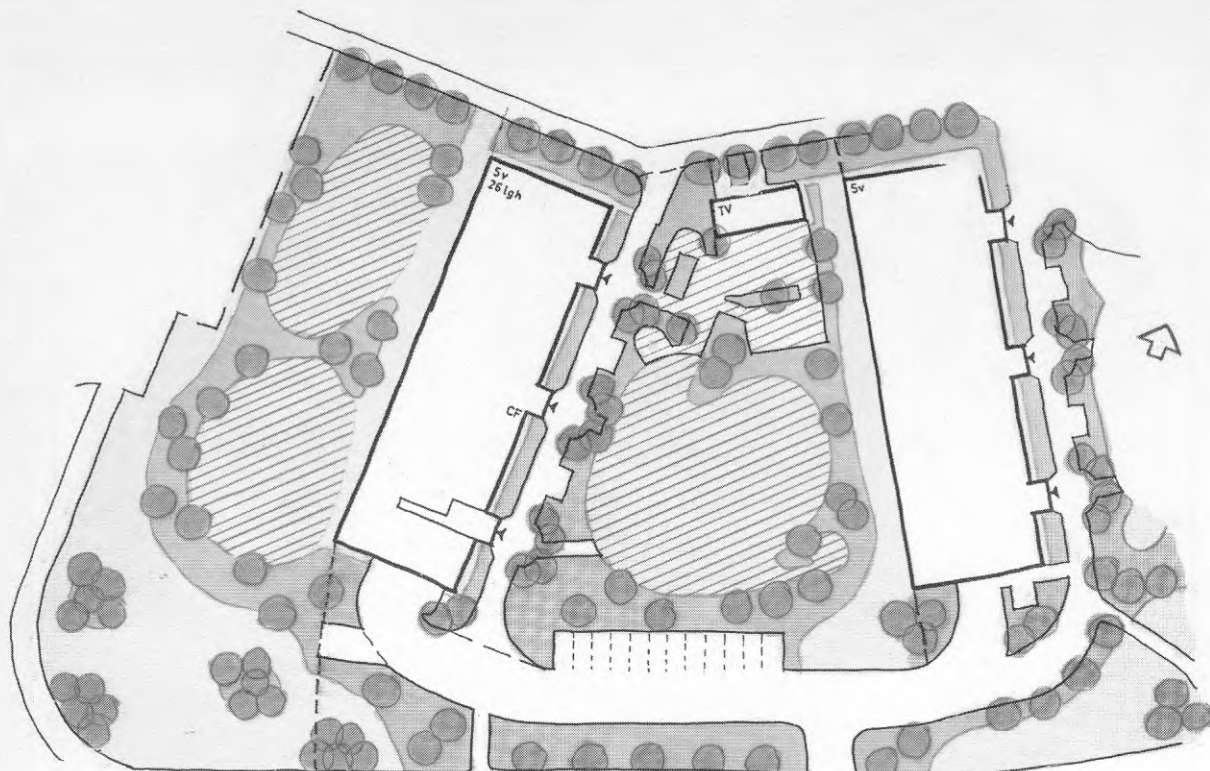
Nr 30. Fristående hus. Punkthus 4 våningar. Medelstor stad. 32(153)lgh

Tomt 76 m²/lgh. Obebyggd tomt: 48 m²/lgh. Uteplatser: 11 m²/lgh, ordinärt innehåll/utformning, lagom stor och ganska tydlig grupp. 20 % av uteplatser väl solbelysta.

Växtlighet: 970 m², 63 % av obebyggd tomt. Ganska hög andel

Artval: Smakfull växtkomposition med behärskad variation av beprövade arter. Sammanhållna planteringar ger goda växtbetingelser och skötsel förutsättningar, undantag träd i gräs. Mycket bra artval

Funktion: Ett par rumsligt avgränsade gräsmattor, men också mycket "impediment". Viss rumslig avgränsning av uteplatser, men det finns få höga rumsbildande element (träd) för avgränsning av tomt och gårdsrum, inget vindskydd. Lövskugga över sandlåda men ej över sittplats. Ordinär funktion.



Nr 29. Öppen gård. Terrasshus 5 våningar. Medelstor stad. 26(86)lgh

Tomt 180 m²/lgh. Gård: 2500 m², 96 m²/lgh. Uteplatser: 1070 m², 41 m²/lgh

Växtlighet: 1890 m², 75 % av gård. Mycket hög andel

Artval: Bra växtmaterial, vacker komposition med rik variation och i huvudsak goda växtbetingelser. Träd i buskage. Breda bärbuskage och fruktträd i buskage innebär dock risk för slitage (trampas ned när bär och frukter ska plockas). Bra artval

Funktion: Träd och buskar ger vindskydd, avgränsar gården och bildar omväxlande stora och små rum. Stort härligt gräsrum. Lövskugga över sandlådan. Mycket bra funktion



Nr 11. Fristående hus. Terrasshus 4 våningar. Storstad ytterstad. 79(125)lgh

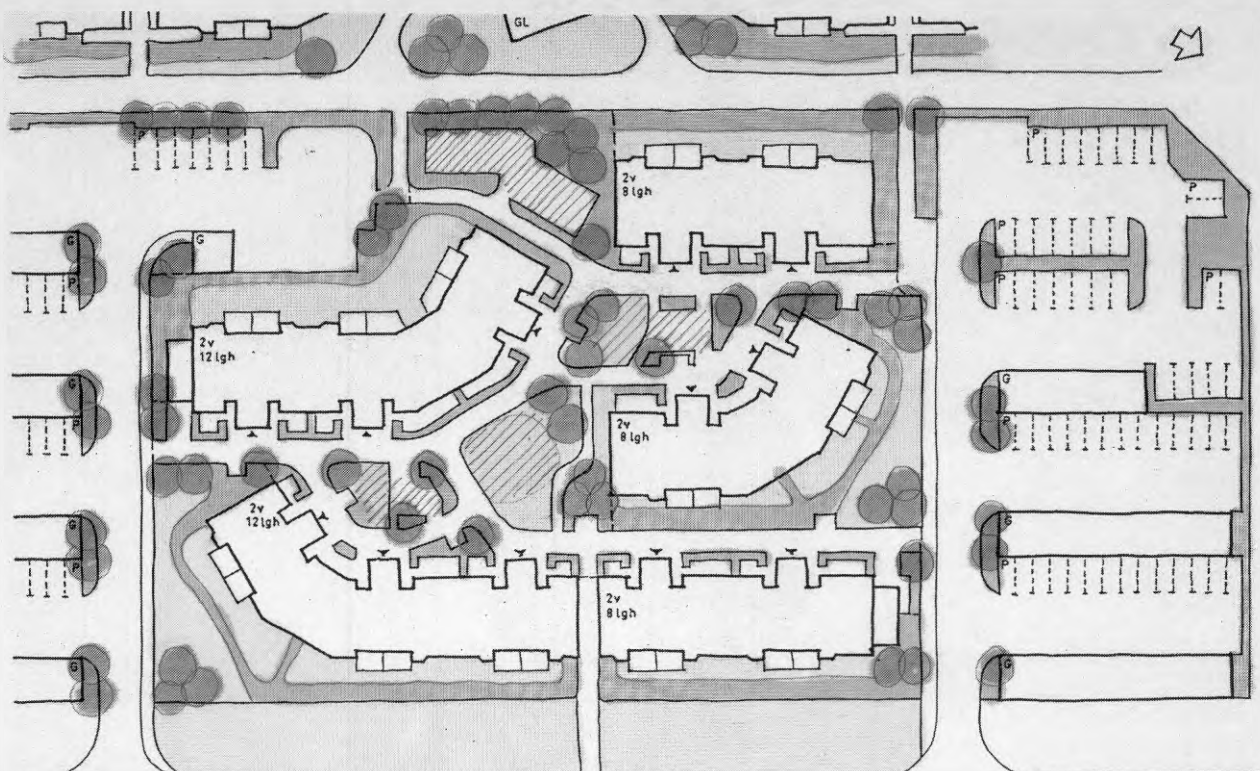
skala 1:1 000

Tomt 110 m²/lgh. Obebyggd tomt: 5620 m², 71 m²/lgh. Uteplatser: 240 m², 3 m²/lgh

Växtlighet: 3810 m², 68 % av obebyggd tomt. Ganska hög andel

Artval: Torftig växtkomposition. Dåliga växtbetingelser, stor risk för slitage. Ölandstok i norrläge, träd längs gångväg (skadas vid snöröjning), smultron vid sandlåda. Dåligt artval.

Funktion: Gräsmattor huvudsakligen impediment, ej användbara för utevistelse. Viss rumslig avgränsning av småbarnslekplats och sittgrupp, men inte av gårdsrum mellan husen. Mindre bra funktion.



Nr 22. Fristående med entrégård. Loftbalkonghus 2 våningar. Medelstor stad. 48 lgh

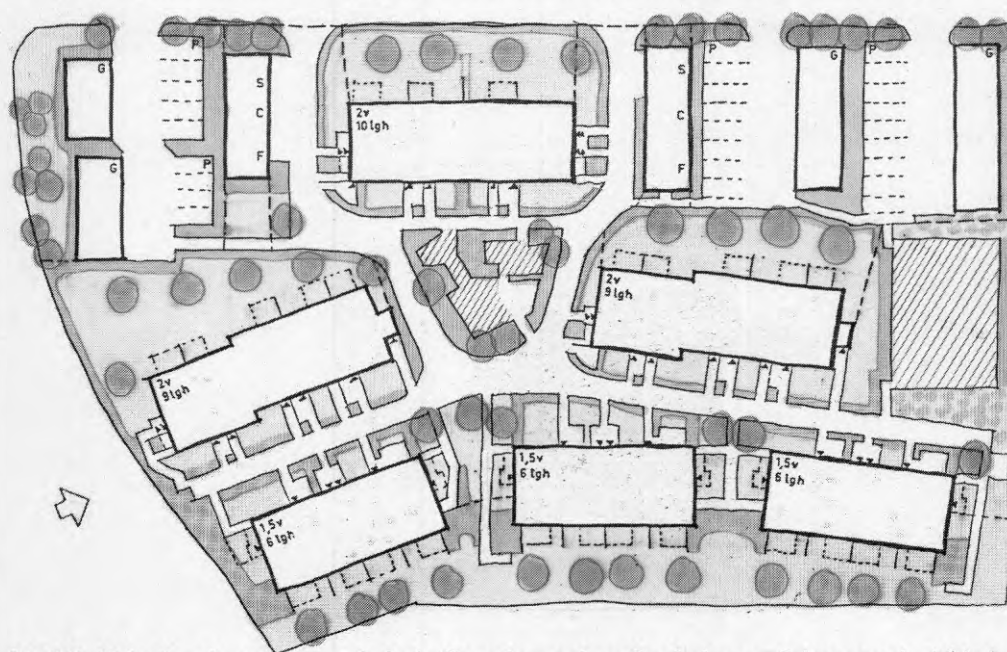
Tomt 170 m²/lgh. Gård: 2170 m², 45 m²/lgh. Uteplatser: 400 m², 8 m²/lgh

Växtlighet: 940 m², 43 %. Något låg andel.

Artval: Bra växtval och -komposition med variation. Goda växtbetingelser och förutsättningar för skötsel. Träd i buskage. Mycket bra artval

Funktion: Traditionell användning av träd, häckar och buskage för att avgränsa privata uteplatser och entréer, samt för att avgränsa gårdarna (stora rum) och de gemensamma uteplatserna (små rum).

Användbara gräsmattor på gårdarna, men impediment mot omgivande vägar. Växtligheten ger visst vindskydd, men inte lövskugga över sandlåda och sittplatser. Bra funktion.



Nr 28. Fristående med entrégård. Gaveltrapphus 2 våningar. Liten stad. 46 lgh

Tomt 167 m²/lgh. Gård: 3190 m², 69 m²/lgh. Uteplatser: 350 m², 8 m²/lgh

Växtlighet: 1100 m², 35 % av gården. Mycket låg andel

Artval: Låga slitagekänsliga arter kring lekplatsen. Träd i buskage ibland, i gräsmatta ibland. Växtvalet kring privata uteplatser och entréer är lämpligare. Ordinärt artval

Funktion: Inga gemensamma användbara gräsmattor, bara som förlängning av privata uteplatser. Dålig rumsbildning och vindskydd kring lekplatserna, men bra kring piskplatsen! Träden har inte placerats så att de får rumsbildande, vindskyddande och lövskuggande verkan över småbarnslek och sittplatser. De är också ganska få längs gångvägar och på gemensam gård. Ordinär funktion

skala 1:1 000

Exempel solstudier

Teckenförklaring

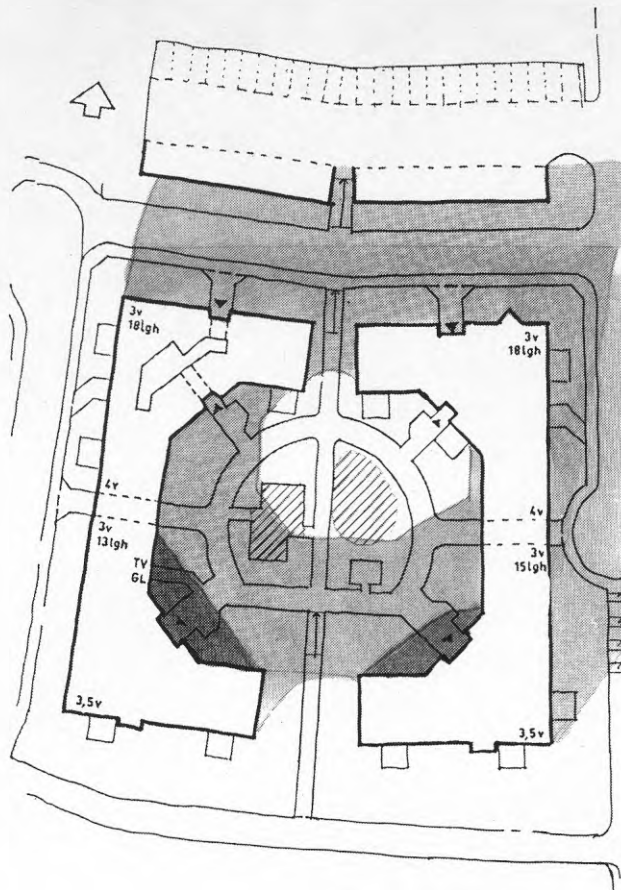
□ ≥ 5 soltimmar
vid höst- och
vårdagjämning

■ < 5 soltimmar

■ 0 soltimmar

▨ uteplatser

skala 1:1 000



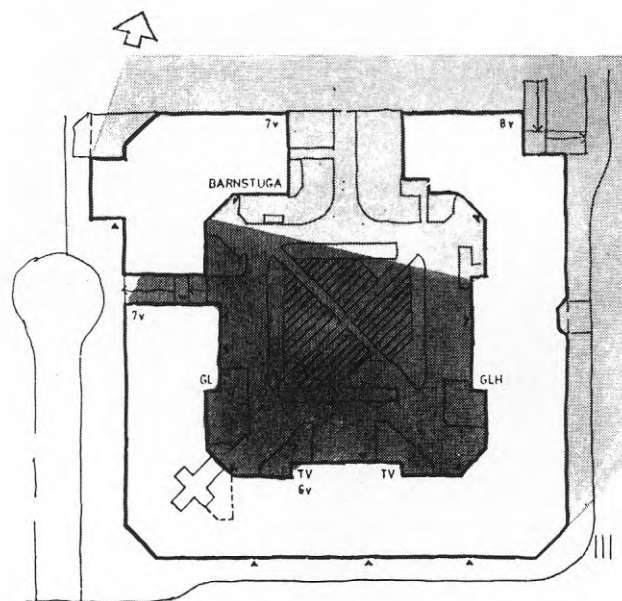
Nr 6. Kringbyggd gård. Lamellhörnhus. Storstad ytterstad

64 lgh. Tomt: 80 m²/lgh

Solbelysning ≥ 5 tim: 40 % av gård, 70 % av uteplatser. God

Lövskugga: saknas vid uteplatser. Dålig

Vindskydd: lågt vid uteplatsen. Mindre bra



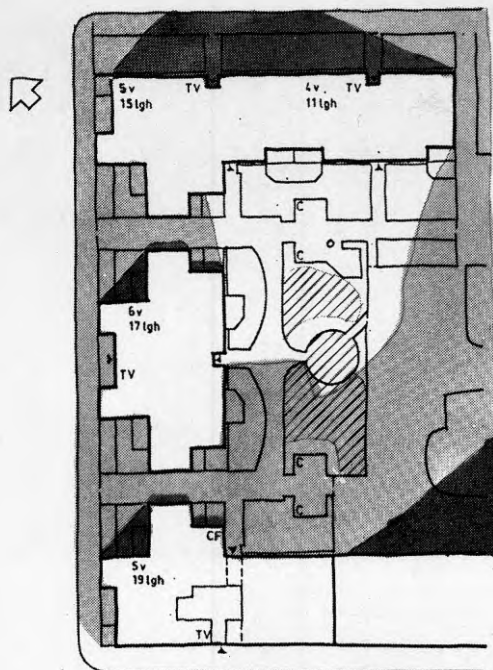
Nr 9. Kringbyggd gård. Lamell-hörnhus. Storstad innerstad

104 lgh. Tomt: 39 m²/lgh

Solbelysning ≥ 5 tim: 0% av gård, 0% av uteplatser. Extremt dåligt

Lövskugga: saknas över sandlåda, finns över sittplatser. Ordinär

Vindskydd: finns kring den inre gården med uteplatser. Bra



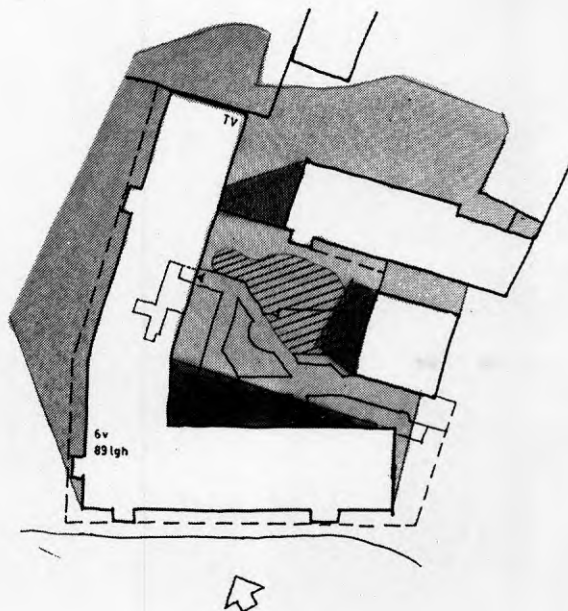
Nr 27. Kringbyggd gård. Lamell-hörn-punkthus. Liten stad. Innerstadskomplettering.

62 lgh. Tomt 51 m²/lgh

Solbelysning ≥ 5 tim: 50 % av gård, 50 % av uteplatser. Normal

Lövskugga: Vid sandlåda, på gräsmatta. Bra

Vindskydd: Vid öppningar mellan hus, vid småbarnslekplats. Mycket bra



Nr 20. Kringbyggd gård. Lamell-hörnhus. Medelstor stad. Innerstadskomplettering

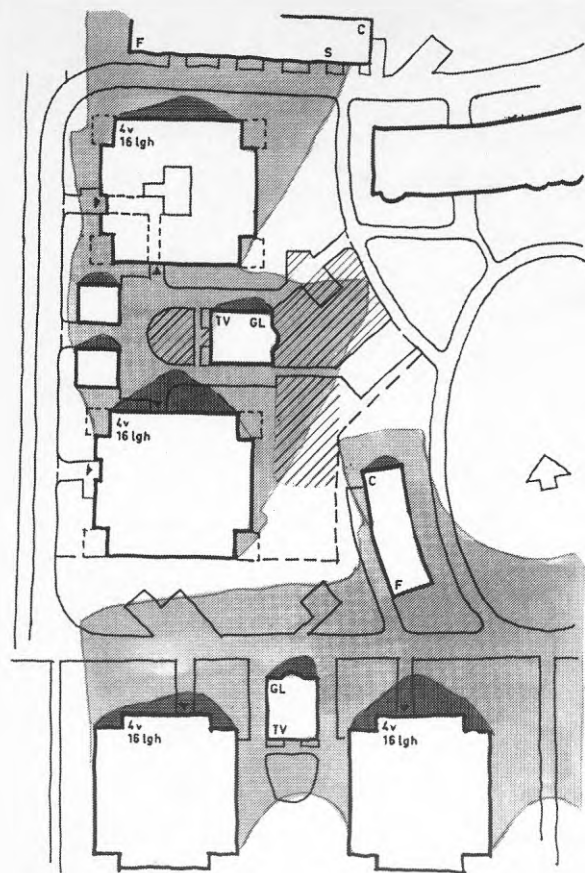
89 lgh. Tomt: 21 m²/lgh

Solbelysning ≥ 5 tim.: 0 % av gård, 0 % av uteplatser: Extremt dåligt

Lövskugga: saknas över uteplatser. Dålig

Vindskydd: saknas. Dåligt

skala 1:1 000



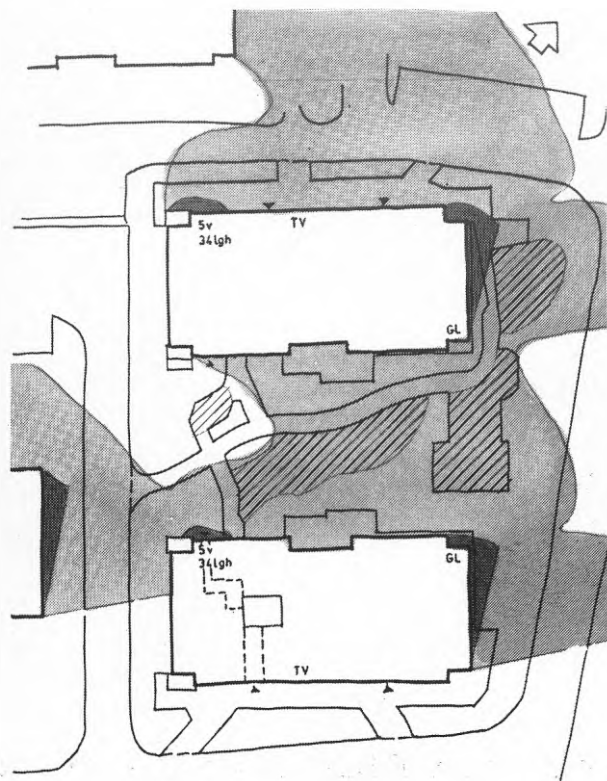
Nr 30. Fristående hus. Punkthus. Medelstor stad

32 lgh. Tomt: 76 m²/lgh

Solbelysning ≥ 5 tim: 30 % av obebyggt tomt, 20 % av uteplatser. Mindre bra

Lövskugga: vid sandlåda, över gräsmatta. Bra

Vindskydd: saknas. Dåligt



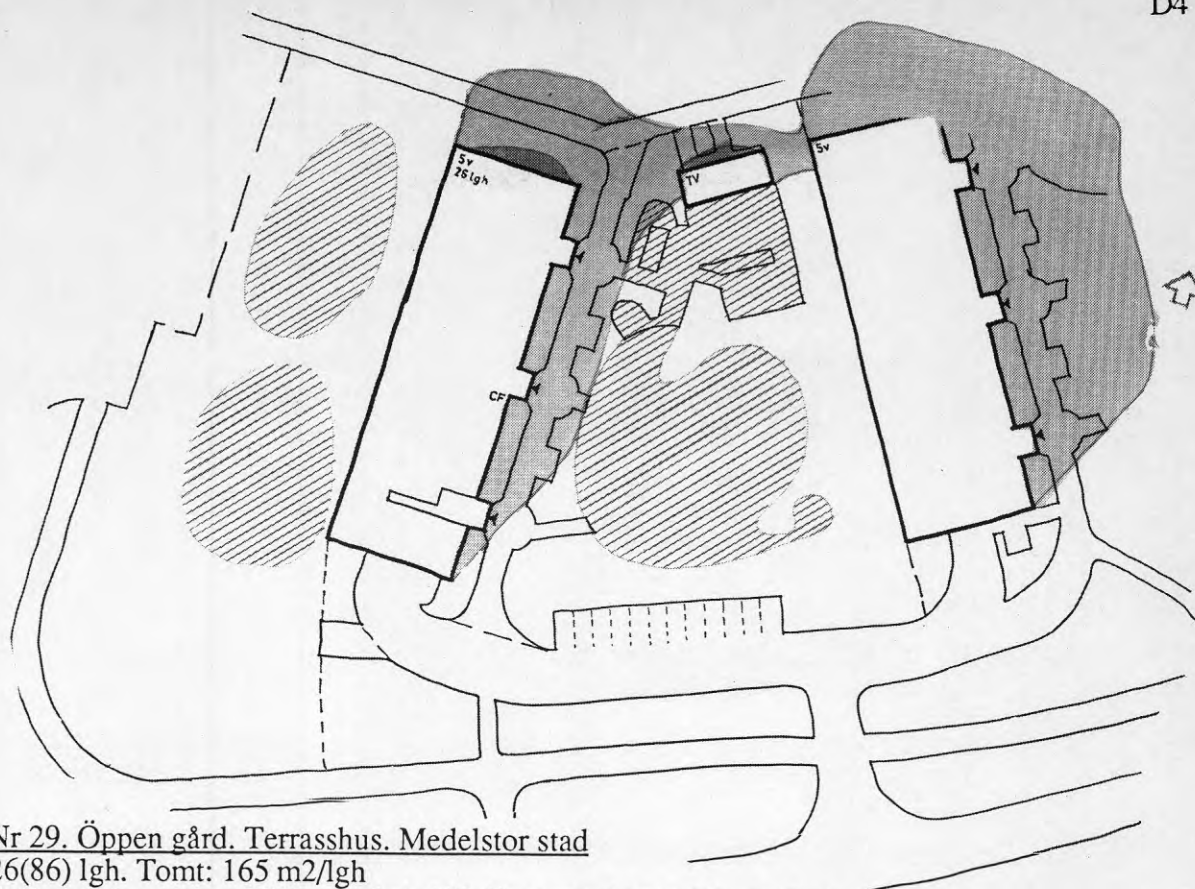
Nr 33. Fristående hus. Lamellhus. Liten stad.

68 lgh. Tomt: 64 m²/lgh

Solbelysning ≥ 5 tim: 25 % av obebyggt tomt, 10 % av uteplatser.

Lövskugga vid gräsmatta och någon sittplats, men ej sandlåda. Ordinär

Vindskydd kring tomten, vid uteplatser. Bra



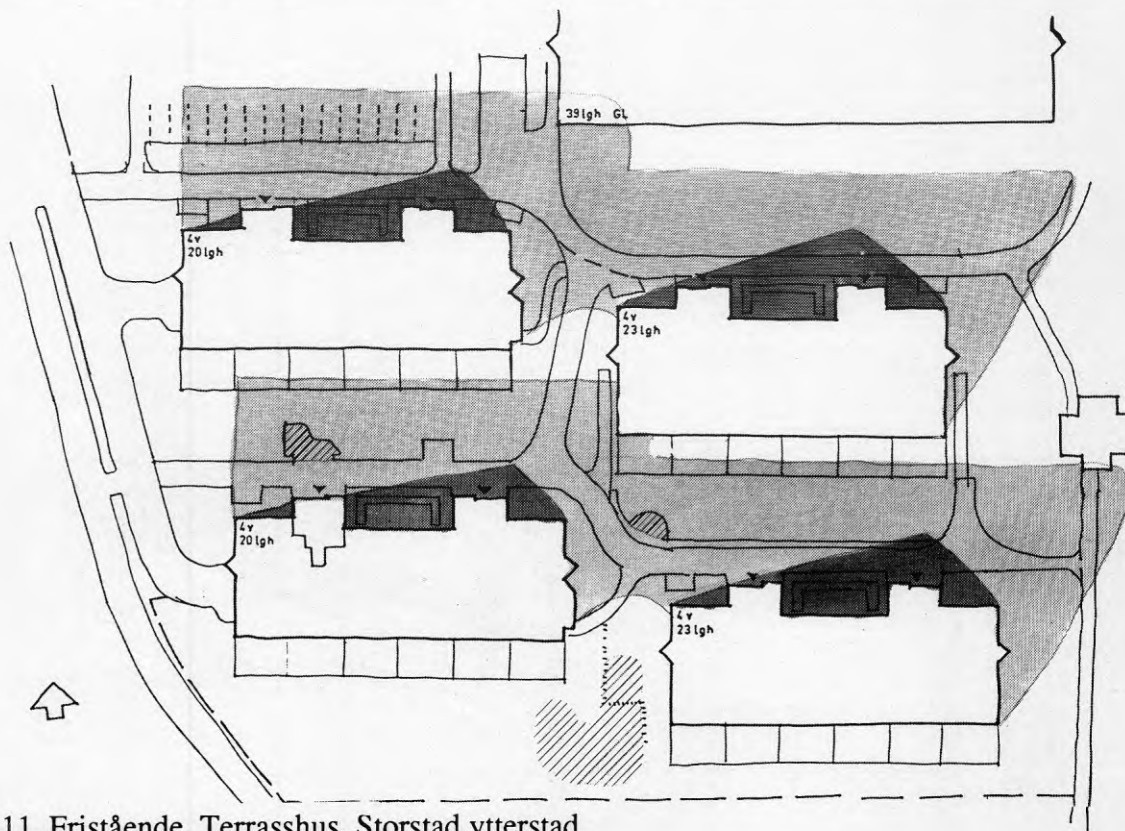
Nr 29. Öppen gård. Terrasshus. Medelstor stad

26(86) lgh. Tomt: 165 m²/lgh

Solbelysning ≥ 5 tim: 80 % av gård, 100 % av uteplatser. Mycket bra

Lövskugga: över gräsmatta, berså, del av sandlåda. Bra

Vindskydd: i öppningar mellan hus, kring gräsmatta och andra uteplatser. Mycket bra



Nr 11. Fristående. Terrasshus. Storstad ytterstad

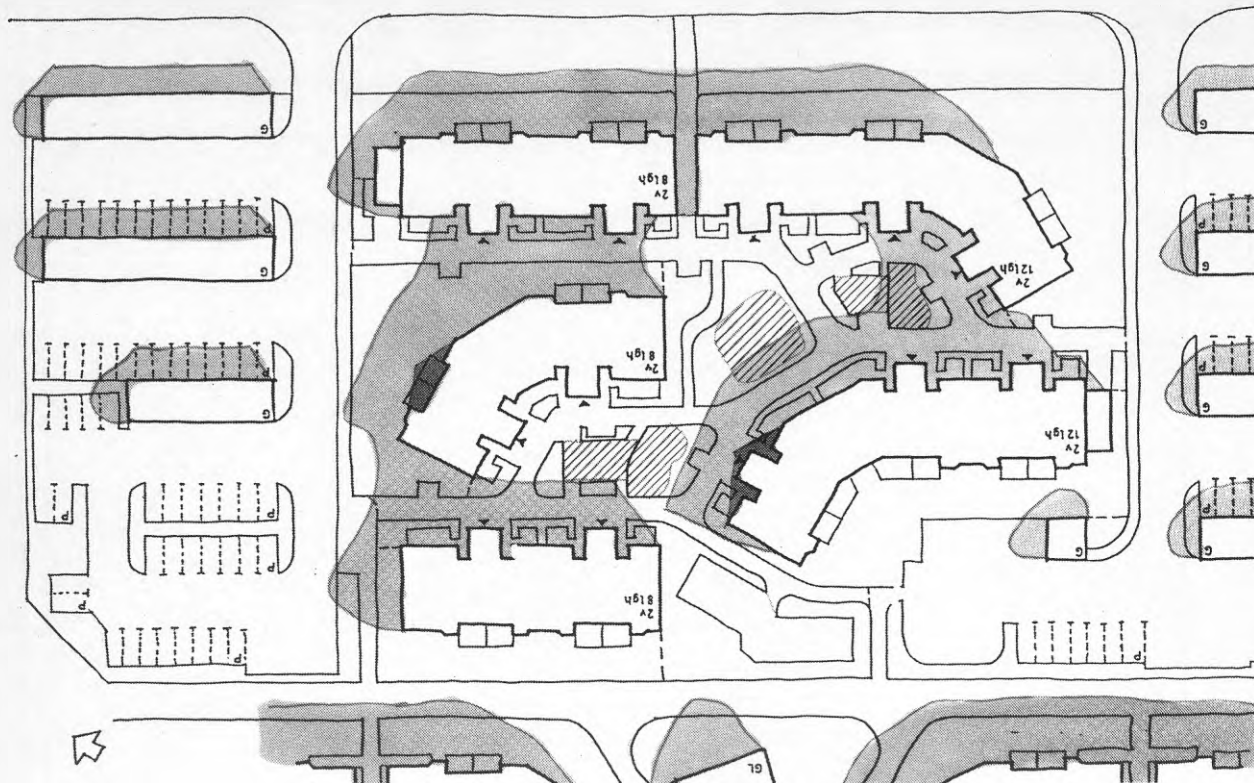
79(125) lgh. Tomt: 110 m²/lgh

Solbelysning ≥ 5 tim: 30 % av obebyggd tomt, 80 % av uteplatser, dock varken småbarnslek eller berså. Mindre bra.

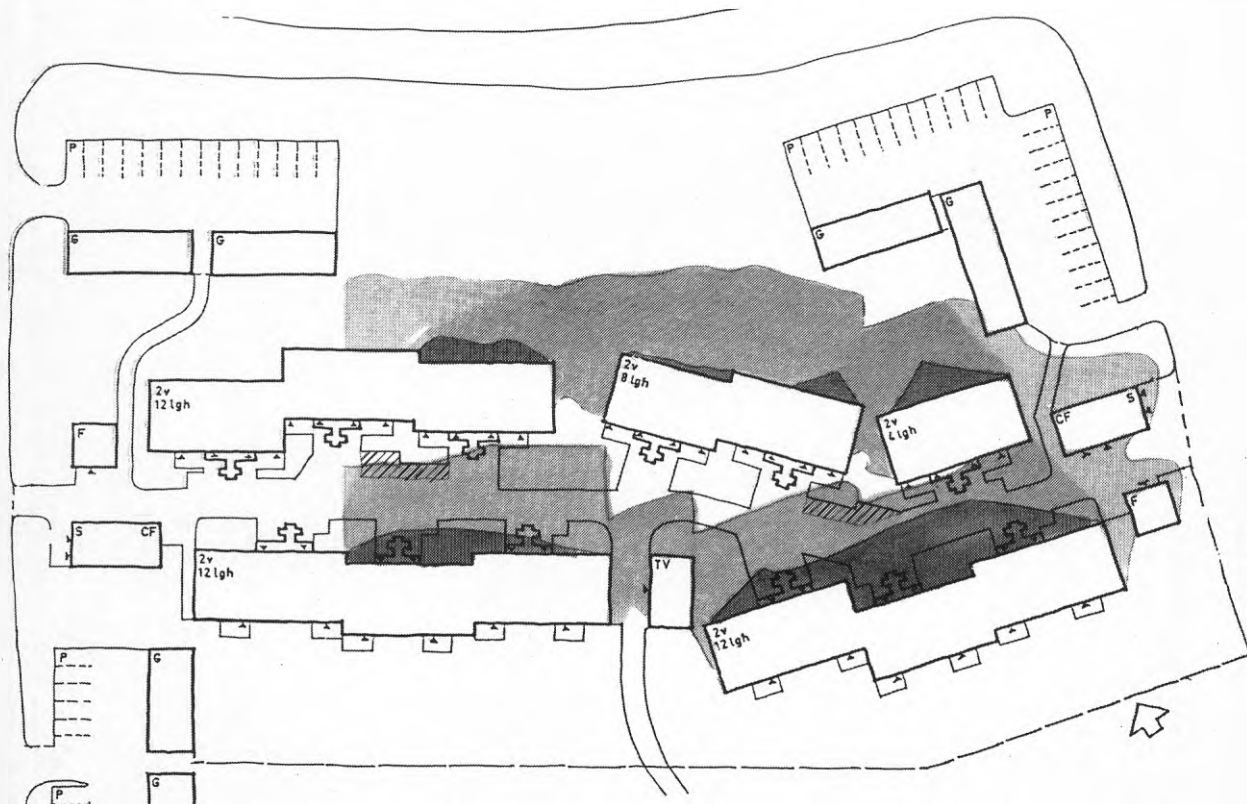
Lövskugga: saknas vid sandlåda och sittplats. Mindre bra

Vindskydd: vid småbarnslek enbart. Mindre bra

skala 1:1 000



Nr 22. Öppen gård. Loftbalkonghus. Medelstor stad, ytterstad.
 48 lgh. Tomt: 170 m²/lgh
 Solbelysning ≥ 5 tim: 50 % av gård, 70 % av uteplatser. God.
 Lövsugga: vid gräsmatta och sittplats, men ej vid sandlåda. Ordinär.
 Vindskydd: vid öppningar mellan hus, vid uteplatser. Bra.

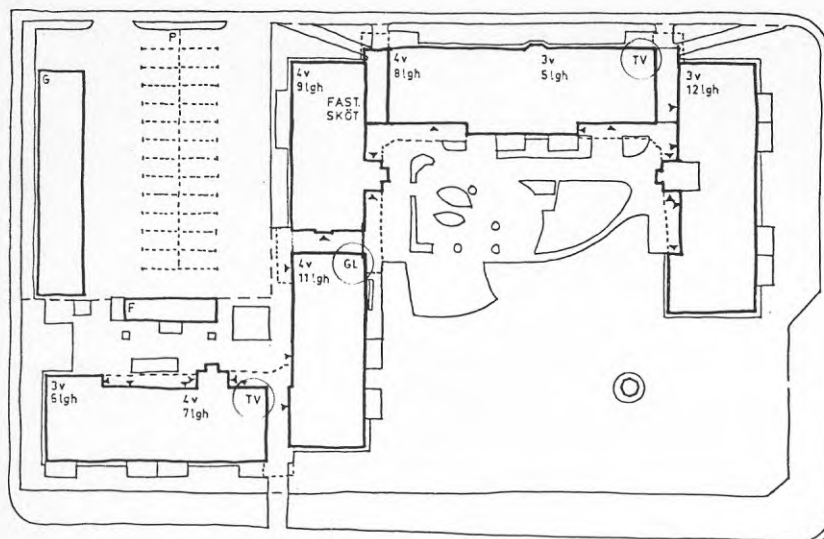


Nr 38. Öppen gård. Loftbalkonghus. Medelstor stad
 48 lgh. Tomt: 250 m²/lgh
 Solbelysning ≥ 5 tim: 20 % av gård, 10 % av uteplatser. Dålig
 Lövsugga: vid en sittplats. Mindre bra
 Vindskydd: vid sittplatser enbart. Mindre bra.

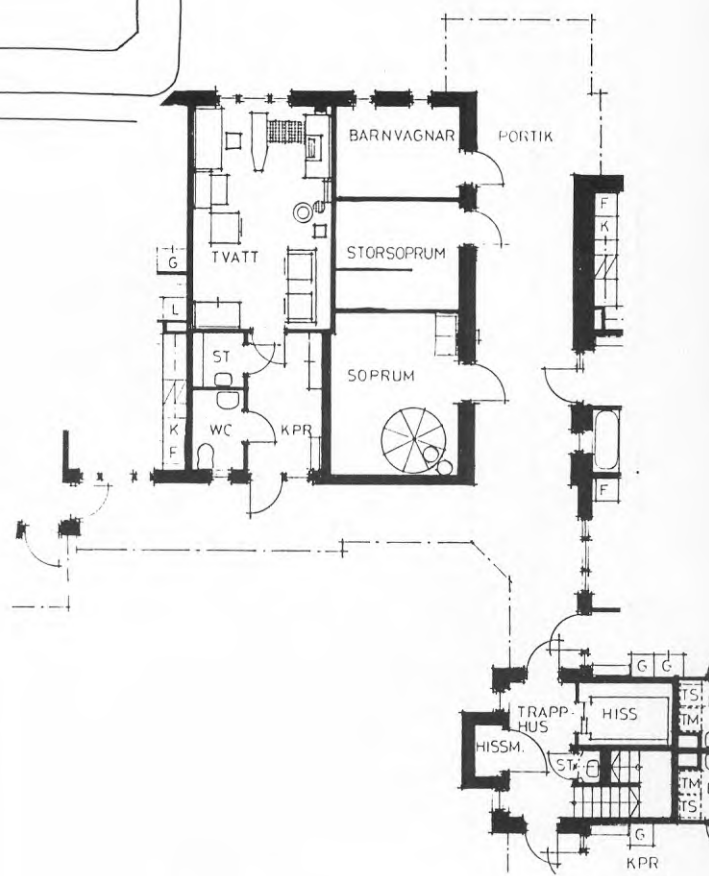
skala 1:1 000

Exempel bostadskomplement

Nr 37. Loftgångshus 3-4 våningar. 58 lgh. 3 trapphus. Liten stad, innerstad



skala 1:1 000

**TVÄTTSTUGA**

Utrustning: 15 lgh/maskin
 Gruppstorlek: 29 lgh/stuga
 Avstånd: 40 m utomhus
 Läge: bottenvåning/fönster

NÄRLOKAL

Utrymme/lgh: 1,7 m²/lgh
 Storlek: 100 m²
 Gruppstorlek: 58 lgh/lokal
 Avstånd: 50 m utomhus
 Läge: bottenvåning/fönster

FÖRRÅD

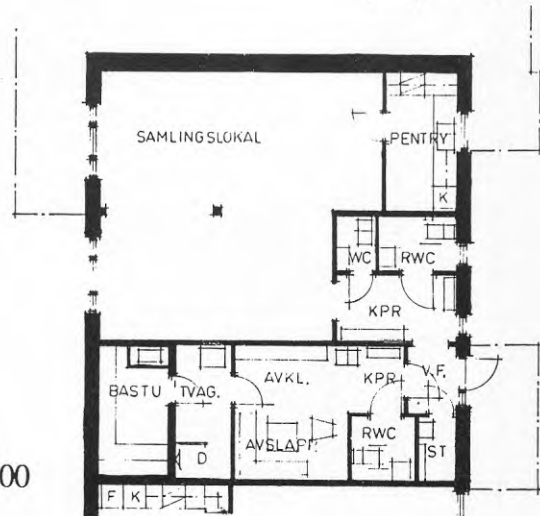
Utrymme/lgh: 3,5-4,5 m²/lgh
 Förrådstyp: lägenhetsförråd i bottenvåning, vind
 barnvagnsförråd, cykelförråd
 i bottenvåning

TRAPPHUS

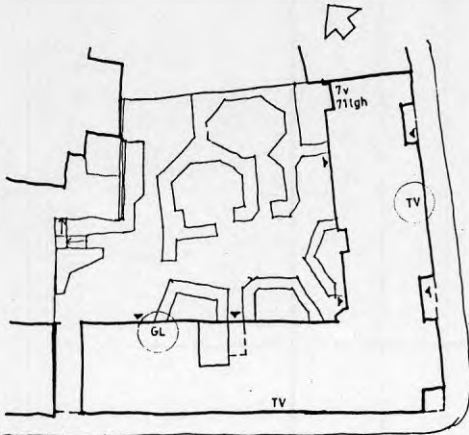
Gruppstorlek: 12-16 lgh/trapphus
 Tillgänglighet: Alla lägenheter
 Karaktär: dagsljus

Soppantering: soprum

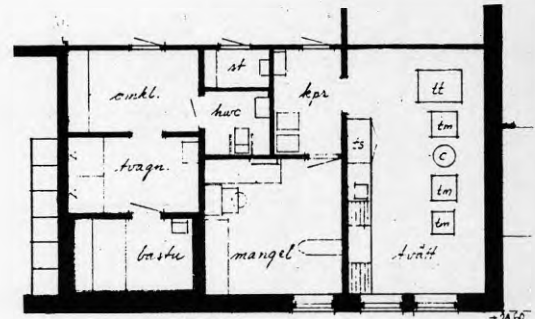
skala 1:200



Nr 25. Lamell-hörnhus 7 våningar. 4 trapphus. 71 lgh. Storstad, innerstadskomplettering



skala 1:1 000



TVÄTTSTUGA

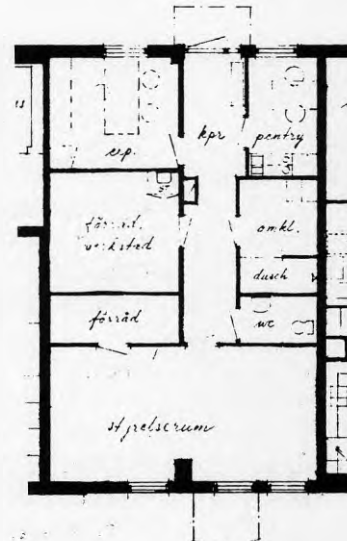
Utrustning: 9 lgh/maskin
 Gruppstorlek: 35 lgh/stuga
 Avstånd: 25 m utomhus
 Läge: källare/fönster/mörk

NÄRLOKAL

Utrymme/lgh: 0,8 m²/lgh
 Storlek: 22 respektive 35 m²
 Gruppstorlek: 71 lgh/lokal
 Avstånd: 40 m utomhus
 Läge: bottenvåning/fönster

FÖRRÅD

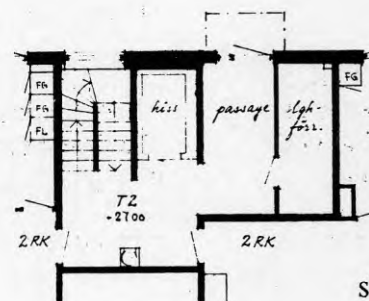
Utrymme/lgh: 5-7 m²/lgh
 Förrådstyp: lägenhetsförråd på vind, i källare
 barnvagnsförråd, cykelförråd
 i bottenvåning, källare



TRAPPHUS

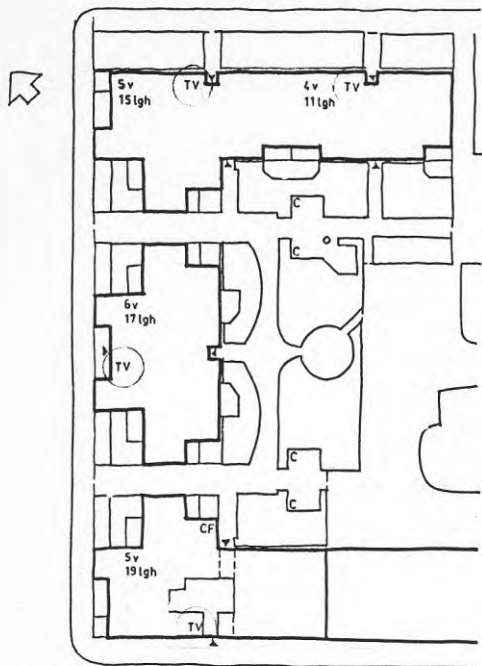
Gruppstorlek: 14-20 lgh/trapphus
 Tillgänglighet: alla lägenheter
 Karaktär: dagsljus, välformat rum

Sophantering: sopnedkast, grovsoprum



skala 1:200

Nr 27. Lamell- och punkthus 4-6 våningar. 4 trapphus. Liten stad, innerstadskomplettering.



skala 1:1 000

TVÄTTSTUGA

Utrustning: 6-10 lgh/maskin
 Gruppstorlek: 12-20 lgh/stuga
 Avstånd: trapphus
 Läge: bottenvåning/fönster

NÄRLOKAL

saknas

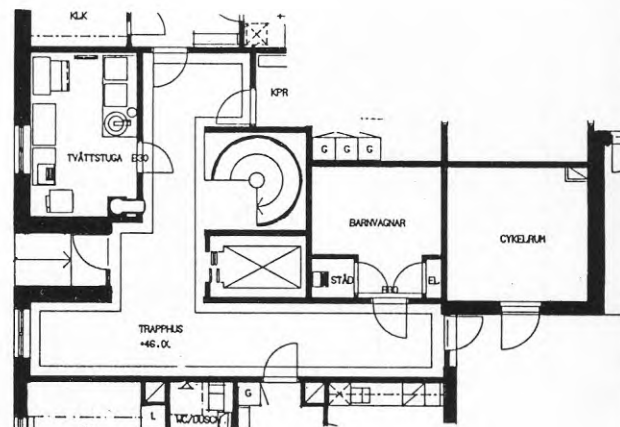
FÖRRÅD

Utrymme/lgh: 7.12 m²/lgh
 Förrådstyp: entréförråd, säsongsförråd
 Läge: i trappan och källare
 barnvagnsförråd, cykelförråd
 i bottenvåning

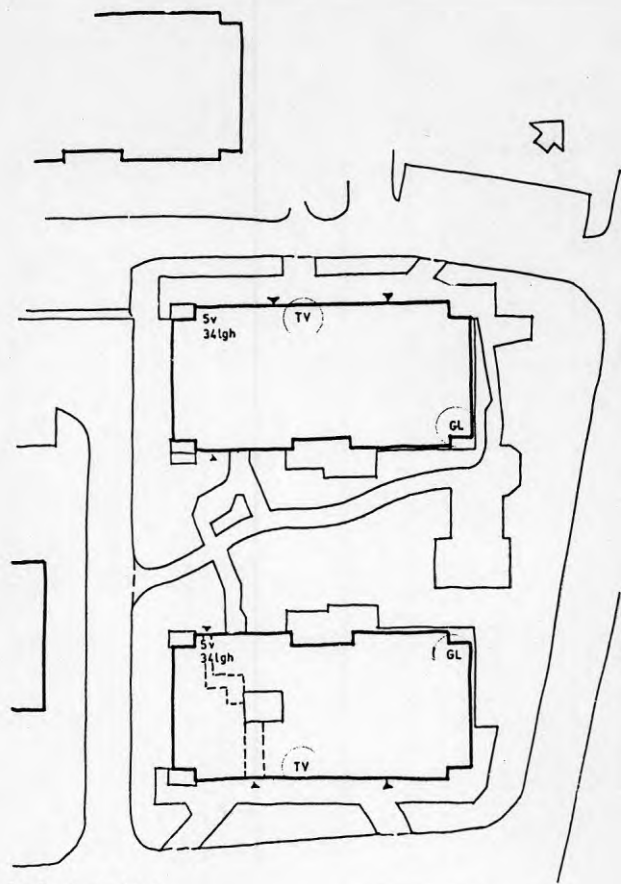
TRAPPHUS

Gruppstorlek: 11-19 lgh/trapphus
 Tillgänglighet: alla lägenheter
 Karaktär: dagsljus

Soppantering: sopnedkast, grovsoprum



skala 1:200



skala 1:1 000

TVÄTTSTUGA

Utrustning: 17 lgh/maskin
 Gruppstorlek: 34 lgh/stuga
 Avstånd: 10 m inomhus
 Läge: bottenvåning/fönster

FÖRRÅD

Utrymme/lgh: 11-20 m²/lgh
 Förrådstyp: entréförråd, säsongsförråd
 Läge: på vind, i källare
 barnvagnsförråd, cykelförråd
 i bottenvåning

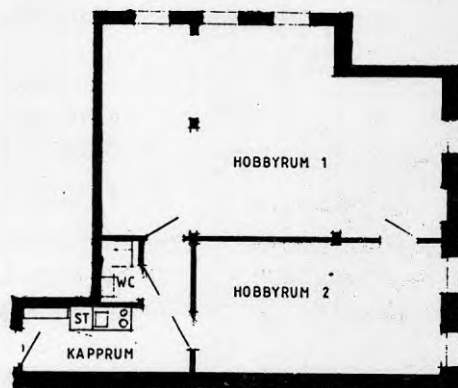
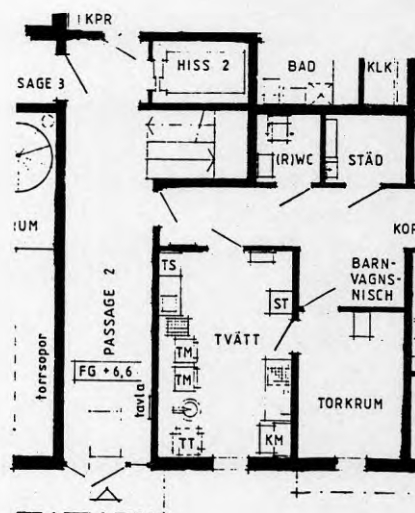
TRAPPHUS

Gruppstorlek: 17 lgh/trapphus
 Tillgänglighet: alla lägenheter
 Karaktär: mörkt

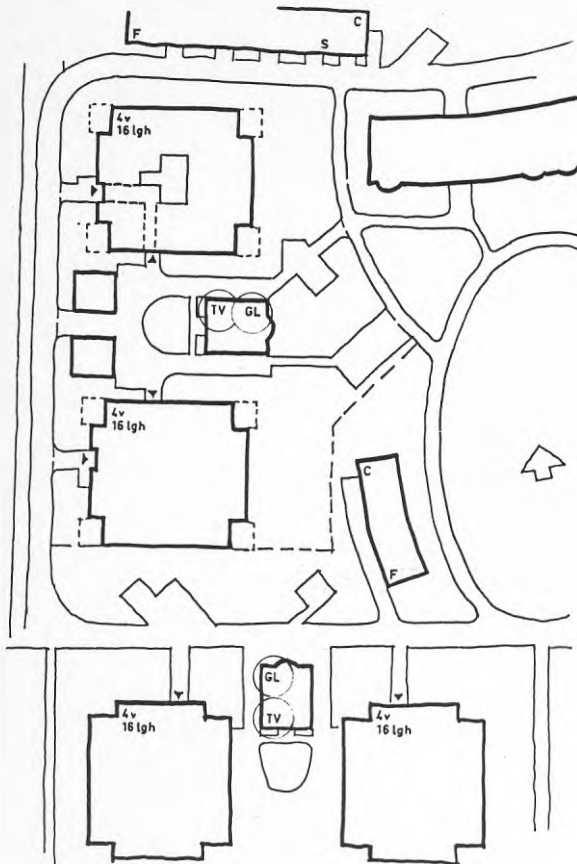
Sophantering: sopnedkast, grovsoprum

NÄRLOKAL

Utrymme/lgh: 2,5 m²/lgh
 Storlek: 85 m²
 Gruppstorlek: 34 lgh/lokal
 Avstånd: 15 m inomhus
 Läge: bottenvåning/fönster



skala 1:200



skala 1:1 000

TVÄTTSTUGA

Urustning: 16 lgh/maskin
 Gruppstorlek: 32 lgh/stuga
 Avstånd: 10 m utomhus
 Läge: paviljong/fönster

NÄRLOKAL

Utrymme/lgh: 0.9 m²/lgh
 Storlek: 30 m²
 Gruppstorlek: 32 lgh/lokal
 Avstånd: 10 m utomhus intill tvättstuga
 Läge: paviljong/fönster

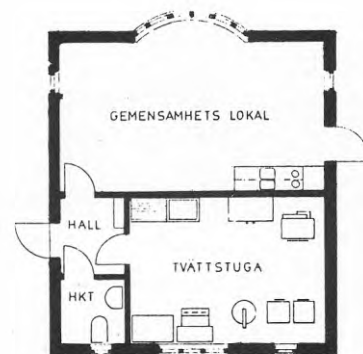
FÖRRÅD

Utrymme/lgh: 5-8 m²/lgh
 Förrådstyp: entréförråd, säsongsförråd
 Läge: i lägenhet, bod
 barnvagnsförråd, cykelförråd
 i bottenvåning/bod

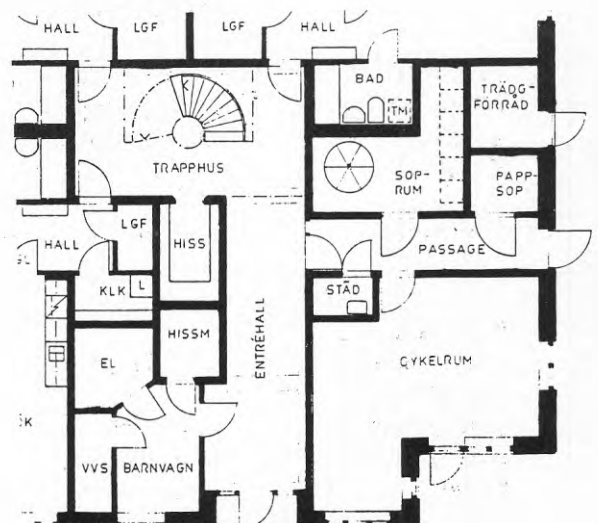
TRAPPHUS

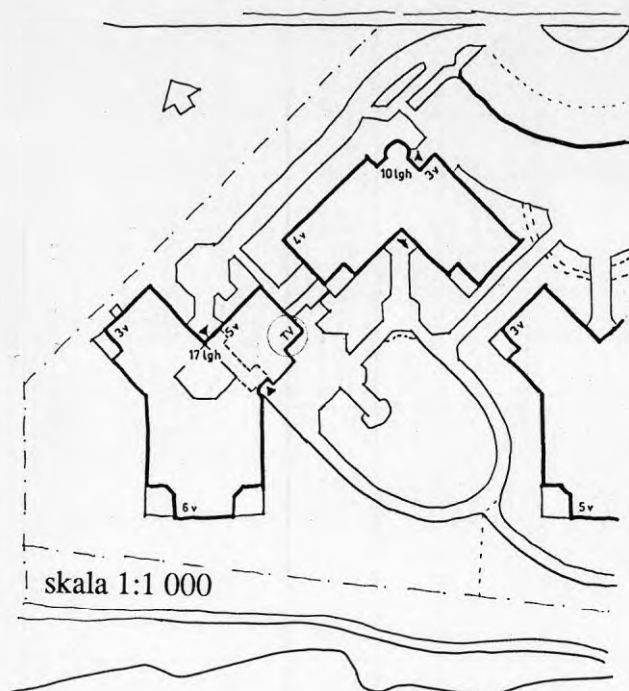
Gruppstorlek: 16 lgh/trapphus
 Tillgänglighet: alla lägenheter
 Karaktär: mörkt men välformat rum

Soppantering: sopnedkast ,grovsoprum



skala 1:200



**TVÄTTSTUGA**

Utrustning:
Gruppstorlek:
Avstånd:
Läge:

9 lgh/maskin
27 lgh/stuga
30 m utomhus
bottenvåning/fönster

FÖRRÅD

Utrymme/lgh:
Förrådstyp:

7-11 m²/lgh
entréförråd, säsongsföråd,
matkällare
i trappplan/bottenvåning/källare
barnvagnsföråd
i bottenvåning

TRAPPHUS

Gruppstorlek:
Tillgänglighet:
Karaktär:

10-17 lgh/trapphus
alla lägenheter
dagsljus el mörkt, rymligt

Sophantering:

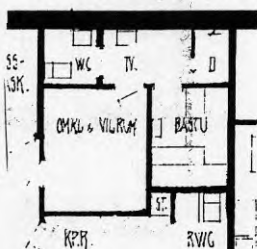
soprum

NÄRLOKAL

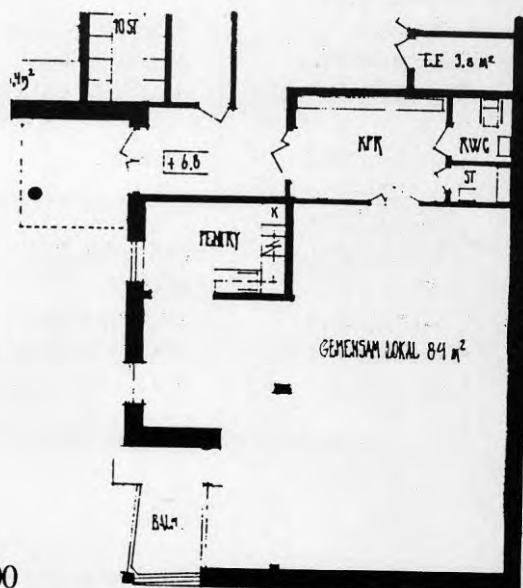
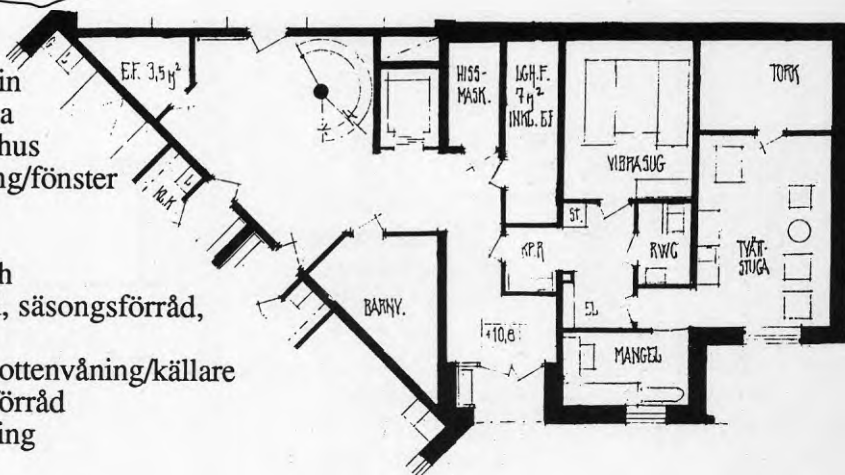
Utrymme/lgh:
Storlek:
Gruppstorlek:
Avstånd:

1,5 m²/lgh
20-30 resp 100 m²
56 resp 112 lgh/lokal
50 resp 150 m utomhus
(utanför planavsnittet)
bottenvåning/fönster

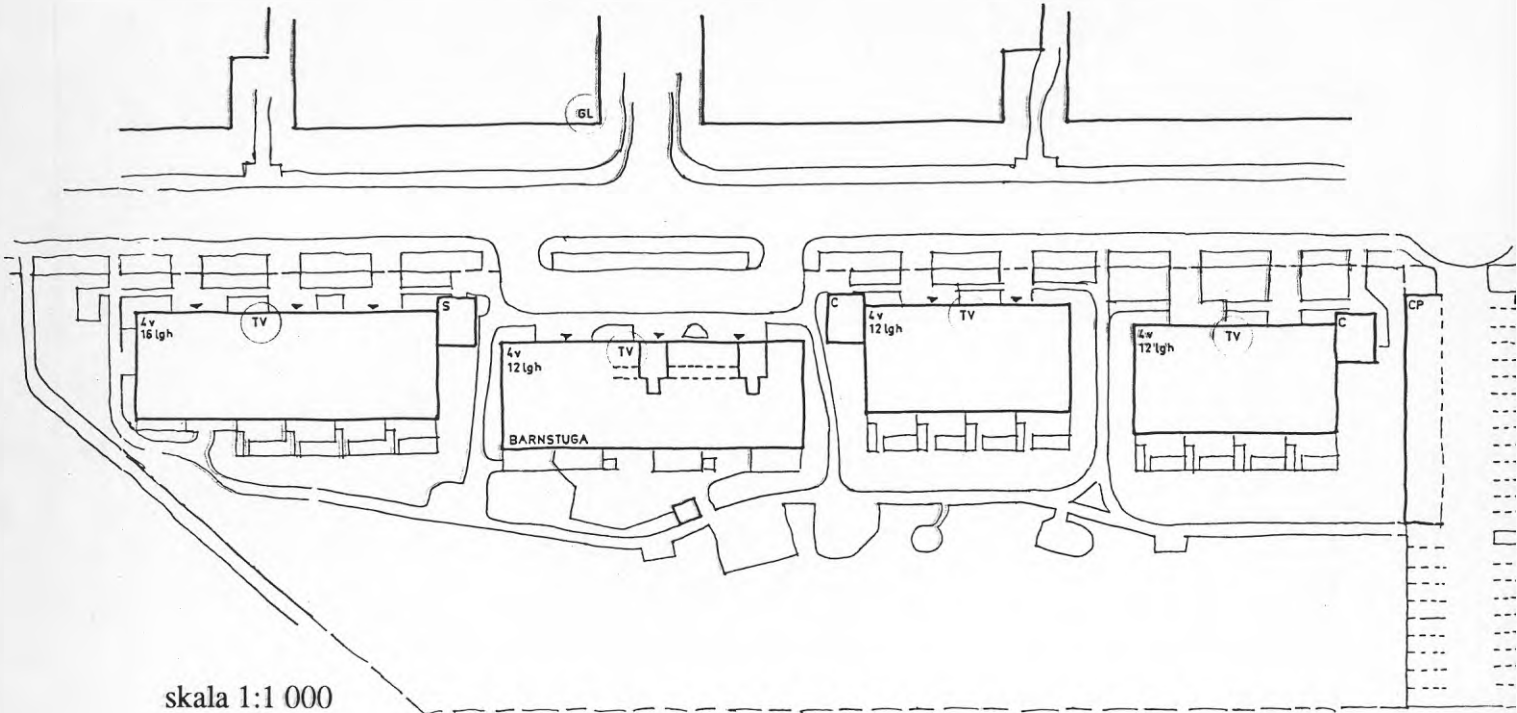
Läge:



skala 1:200



Nr 3. Terrasshus 4 våningar. 2-3 trapphus. 52(172)lgh. Storstad, ytterstad



skala 1:1 000

TVÄTTSTUGA

Utrustning: 6-8 lgh/ maskin
 Gruppstorlek: 12-16 lgh/stuga
 Avstånd: 10 m inomhus
 Läge: bottenvåning/fönster

FÖRRÅD

Utrymme/lgh: 5-10 m²/lgh
 Förrådstyp: entréförråd, säsongsförråd
 Läge: i lägenhet, trappplan
 cykelförråd i bottenvåning

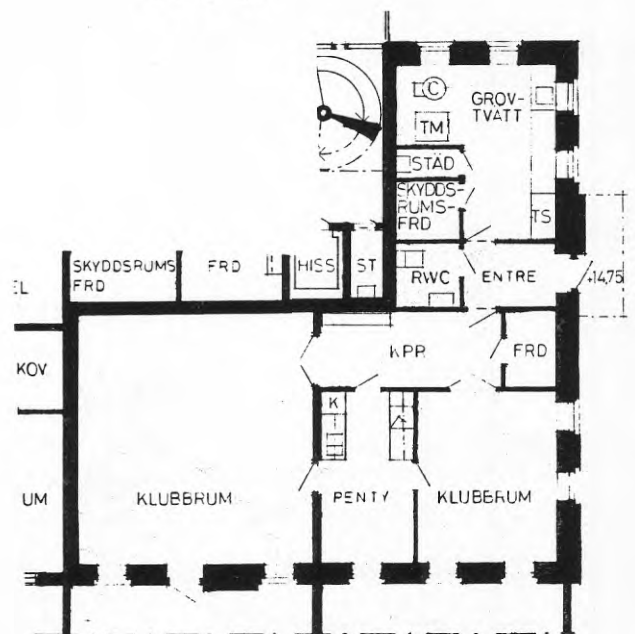
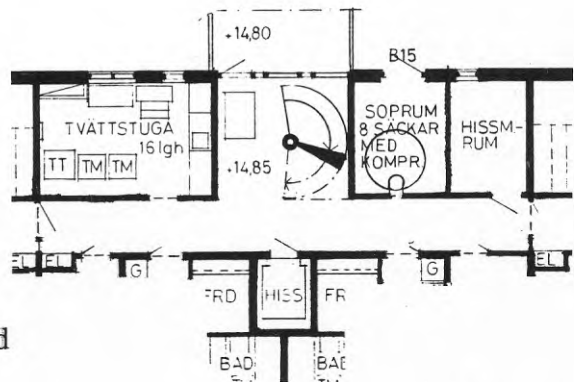
TRAPPHUS

Gruppstorlek: 8 lgh/trapphus
 Tillgänglighet: alla lägenheter
 Karaktär: dagsljus, välformat rum

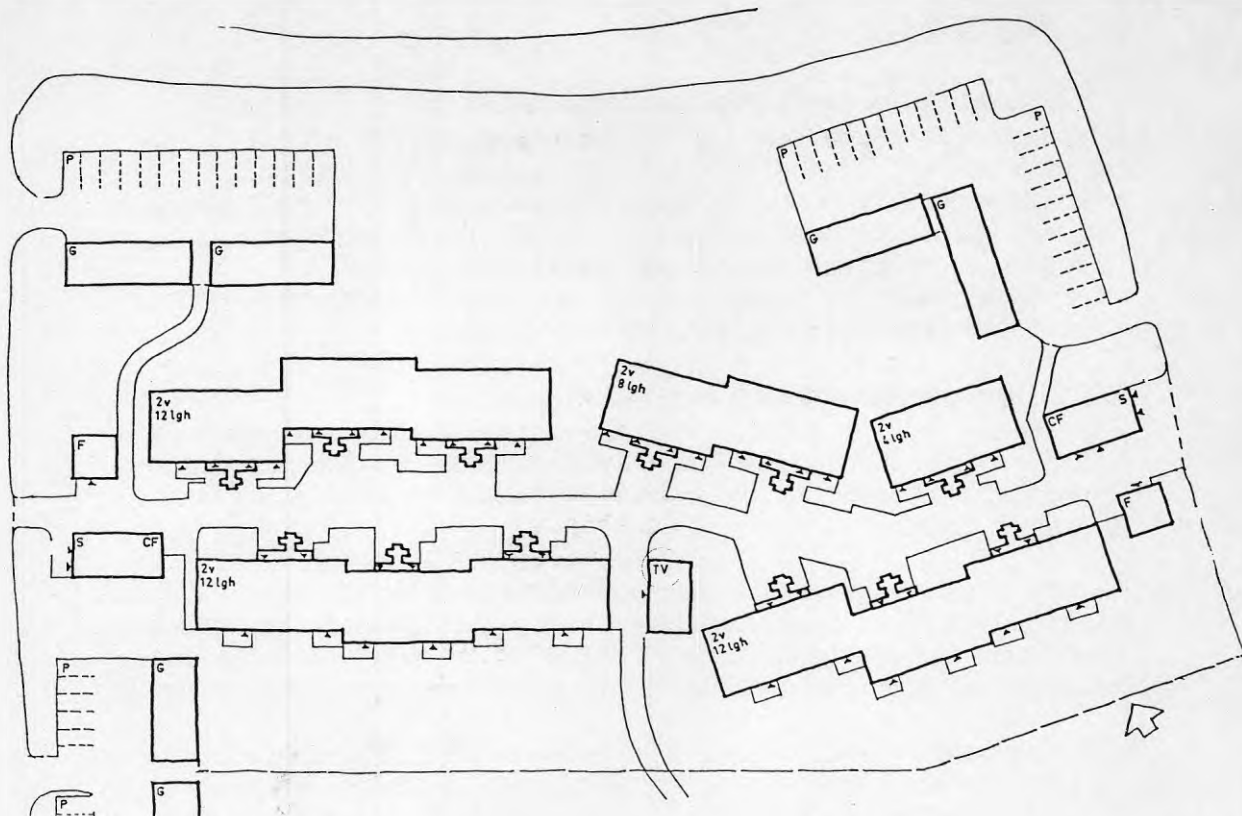
Sophantering: soprum

NÄRLOKAL

Utrymme/lgh: 0,5 m²/lgh
 Storlek: 80 m²
 Gruppstorlek: 173 lgh/lokal
 Avstånd: 100 m utomhus
 Läge: bottenvåning/fönster



skala 1:200



skala 1:1 000

TVÄTTSTUGA

Utrustning: 12 lgh/maskin
 Gruppstorlek: 48 lgh/stuga
 Avstånd: 50 m utomhus
 Läge: paviljong/fönster

NÄRLOKAL

Utrymme/lgh: 1 m²/lgh
 Storlek: 35 resp 65 m²
 Gruppstorlek: 96 lgh/lokal
 Avstånd: 100 m utomhus (utanför planavsnittet)
 Läge: paviljong/fönster

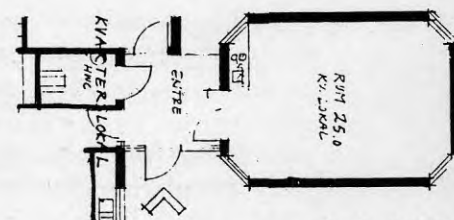
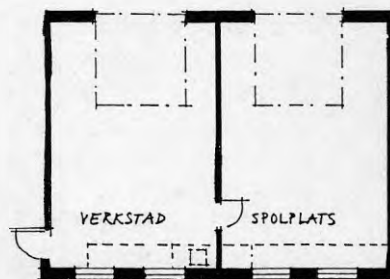
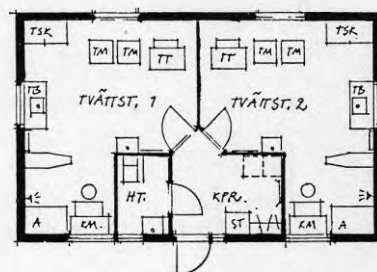
FÖRRÅD

Utrymme/lgh: 5,5-7,5 m²/lgh
 Förrådstyp: entréförråd, säsongsförråd, matkällare
 Läge: i lägenhet/källare
 barnvagnsförråd, cykelförråd
 i bod

TRAPPHUS

Gruppstorlek: 4 lgh/trapphus
 Tillgänglighet: hälften av lägenheterna
 Karaktär: utvändig/uteplats

Soppantering: soprum



skala 1:200

2 Om projektet

2.1 INLEDNING

2.1.1 Bostadsstyrelsens kvalitetsundersökningar

Denna studie av bostads- och miljökvantiteter i nybyggda områden med flerbostadshus är den tredje i en serie undersökningar av den pågående bostadsproduktionens kvalitet. De tidigare studierna har avsett lägenhetskvaliteter i dels nybyggda flerbostadshus, dels nyligen ombyggda flerbostadshus. (Bostadsstyrelsen Byggeforskningsrådet Forskningsrapport 1987:1, Lägenhetskvaliteter i nybyggda flerbostadshus, samt Forskningsrapport 1988:2 Lägenhetskvaliteter i nyligen ombyggda flerbostadshus).

2.1.2 Den gemensamma bostadsmiljön

Efter 60- och 70-talens storskaliga bostadsbyggande hamnade den gemensamma bostadsmiljön i fokus för kritiken och diskussionen om den goda bostaden. Småskalighet, variation, identitet, stadsmässighet blev nyckelord som påverkade 80-talets byggande.

Överflyttningen av intresset från lägenhetsutformningen till den yttre gestaltningen kan ha bidragit till att lägenheterna försumrats på det sätt som de tidigare studierna visat. Denna tredje studie tillkom bl a för att se om den nya intresseinriktningen resulterat i bättre gemensamma bostadsmiljöer, funktionellt och upplevelsemässigt.

Till den gemensamma bostadsmiljön hör både utemiljön, trapphusen och olika bostadskomplement som tvättstugor, gemensamma lokaler mm. Hur dessa behandlas i den aktuella bostadsproduktionen blev alltså ämnet för detta tredje delprojekt.

Projektet har senare utvidgats med en studie av lägenheterna kring typiska trapphusplan. Avsikten med detta har varit att undersöka eventuella samband mellan kvaliteter av olika slag.

2.1.3 Projektarbetet

Arbetet påbörjades sommaren 1988 med urval av undersökningsobjekt och materialinsamling. Bearbetning och granskning skedde under hösten och fortsatte under 1989, dock med ett långt uppehåll i väntan på besked om anslag för utvidgningen. Sammanställningen av resultatet till föreliggande rapport har skett under hösten 1989 och vintern 1990.

I arbetet har förutom Eva Björklund och Karin Lidmar följande personer medverkat: Anna Axberg och Filippa Lagerblad har hjälpt till med materialinsamling, sammanställningar och granskning. Boguslawa Dybeck har gjort solstudier. Maria Petterson har granskat växtligheten. Helena Wallgren har gjort areamätningar och Marina Carlman sammanställningar av granskningsresultaten samt illustrationer. Urvalet av undersökningsobjekt har gjorts av Statistiska Centralbyrån, Chungoo Hahn

2.2.URVAL OCH INSAMLING

2.2.1 Urval

Undersökningsmaterialet avser vanliga flerbostadshusområden med preliminärt beslut om bostadslån 1986. Urvalet har gjorts från Statistiska Centralbyråns låneobjektstatistik efter vissa begränsningar av populationen med avseende på boendeform, hustyp och ärendestorlek. I urvalsramen ingår t ex inte områden med servicehus, studentbostäder eller andra specialbostäder. Inte heller ingår områden med "såsom flerbostadshus belånade småhus" eller med mycket speciella hus, s k "övriga hus". Likaså har låneobjekt med mindre än 10 lägenheter uteslutits. Med dessa begränsningar kom urvalsramen att innehålla 279 ärenden med tillsammans 10 414 lägenheter.

Urvalsramen har stratifierats med avseende på objektstorlek samt läge. Antalet objekt i varje strata är proportionellt mot antalet lägenheter.

Totalt har SCB dragit ett urval på 42 projekt.

De 42 projekten varierar i storlek från 10 lägenheter till mer än 100. Objektstorleken säger dock inte alltid något om områdets storlek. En del utgör etapper i större utbyggnadsenheter.

| | |
|------------------|------|
| 10-19 lägenheter | 33 % |
| 20-49 " | 46 % |
| 50-99 " | 16 % |
| 100 - " | 5 % |

Objekten fördelar sig över landet enligt följande:

| | |
|--|------|
| Stor-Stockholm | 21 % |
| Stor-Göteborg | 5 % |
| Stor-Malmö | 5 % |
| Övriga kommuner 50 000 - (varav 1/3 i Norrland) | 31 % |
| Kommuner - 50 000 inv. (varav 1/4 i Norrland) | 38 % |

Alla byggherrekategorier utom stat, landsting och kommuner är representerade i urvalet. Andelarna motsvarar i stort sett hela produktionens.

| | |
|--------------------|------|
| Allmännyttiga | 45 % |
| HSB | 14 % |
| Riksbyggen | 10 % |
| Övriga kooperativa | 17 % |
| Enskilda | 14 % |

I materialet dominerar lamellhus, men även punkthus, terrasshus, loftgångshus och loftbalkonghus förekommer, liksom olika mellanformer.

2.2.2 Materialinsamling

De 42 objekten hade av SCB identifierats med uppgifter om län, kommun, fastighetsbeteckning och låneärendenummer. Från berörda länsbostadsnämnder, i stort sett alla i landet, ställdes låneakterna till vårt förfogande för kopiering av ritningar och vissa uppgifter från ansökan och preliminära beslut.

Detta material visade sig långt ifrån motsvara vad vi behövde som underlag för studium av den gemensamma miljön. Situationsplanerna och markplanerna hade, om de överhuvudtaget fanns med i akten, inte den detaljeringsgrad i fråga om markarbeten, växtlighet och utrustning, som skulle möjliggöra en kvalitetsanalys. Gemensamma lokaler, tvättstugor mm låg ibland i angränsande ärenden. För samtliga objekt måste därför ytterligare ritningar och uppgifter om utformningen inhämtas från respektive arkitekt och landskapsarkitekt. Därvid visade det sig också att skillnader fanns mellan bygglovritningar i låneärendet och de senare arbetsritningar vi kunde få från kontoren. Materialinsamlingen blev därför betydligt mer tidsödande än förutsett. För ett objekt, nr 16, lyckades vi inte få in låneärendet, varför det uteslutits. Totalt ingår därför 41 projekt i undersökningen.

2.2.3 Sammanställning

Ritningar och uppgifter sammanställdes systematiskt, dels för att underlätta förståelse av varje enskilt objekt, dels för att möjliggöra jämförelser mellan dem. Sammanställningarna utgjorde också underlag för mätningar, solstudier och annat som ingick i granskningen av utemiljö och lokaler. Efter beslut om utvidgning av projektet sammanställdes också lägenhetsplaner kring typiska trapphus för granskning.

I varje objekt var det nödvändigt att göra vissa avgränsningar, som inte alltid överensstämde med ärendegränsen. Det gällde särskilt uterummens funktionella och upplevelsemässiga avgränsningar. Det kunde också gälla betjäningsunderlag för gemensamma lokaler av olika slag.

Den detaljerade och allsidiga analys vi avsåg att genomföra, hade gjort det nödvändigt att begränsa antalet studerade objekt mycket hårt. Det innebär att vi inte som i tidigare delstudier kan dra slutsatser beträffande olika egenskaper i hela flerbostadshusproduktionen. Materialet har däremot möjliggjort en jämförande diskussion om olika mer eller mindre avsiktliga val ifråga om utformningen av utemiljö, bostadskomplement och lägenheter.

I de 41 projekten har vi studerat situationsplaner i 400-del samt 200-delar som visar markplanering, utrustning och växtlighet, med växtförteckningar, och 100-delsplaner över bostadskomplement. Vi har valt en typisk trapphusenhet i varje projekt och i planer 1:100, studerat alla eller ett par lägenheter i varje trapphus.

Projekten i Storstockholm har vi kunnat besöka och fotografera, men inte de mer avlägsna områdena. Utvärderingen grundar sig således på planer och har inte kunnat beakta eventuella ändringar i utförandet som ägt rum under genomförandet, och inte heller i vilken mån växtligheten utvecklats som avsett. Bedömningen har skett i enlighet med de kvalitetskriterier som redovisas i nästa kapitel. En naturlig fortsättning på studien vore att dokumentera och utvärdera resultatet efter ett par års bruk, att studera de boendes användning av och inställning till den gemensamma utemiljön och till lägenheterna.

2.3 KARAKTÄRISTIK ÖVER MATERIALET

Olika hustyper ger olika förutsättningar för de gemensamma uterummens avgränsning och förhållande till de enskilda bostäderna, samt för lägenhetsutformningen. Vi har därför grupperat projekten efter hustyp. De projekt där olika hustyper har kombinerats har hänförs till den dominerande typen. Till lamellhus har också förts kopplade hörnhus:

2.3.1 Hustyper

Lamellhus, 16 projekt
Loftgångshus, 3 projekt
Punkthus, 9 projekt
Terrasshus, 6 projekt
Loftbalkonghus e d, 7 projekt

2.3.2 Husgruppering

Husens gruppering påverkar markanvändning, rumsbildning, gruppbildning och solförhållanden, som alla har stor betydelse för den gemensamma utemiljön. Vi har därför också karaktäriserat projekten efter typ av husgruppering:

Kringbyggda gårdar 16 projekt,
Öppna gårdar 10 projekt,
Fristående hus med entrégård 11 projekt,
Fristående hus utan gårdsbildning 4 projekt.

2.3.4 Stadsbygd

Läget i stadsbygden, stadens storlek, exploateringssituationen påverkar såväl val av hustyp som stadsplan och husgruppering. Vi har därför också karaktäriserat projekten efter;

Storstad, mellanstor stad och liten stad (18, 13 respektive 10 projekt)
Innerstad, ytterstad (16 respektive 25 projekt)
Innerstad ny kvartersbebyggelse 8 projekt, kvarterskomplettering 8 projekt

Storstad, innerstadsbebyggelse 9 projekt (5 i Stockholm, 2 i vardera Malmö och Göteborg), varav 2 kvarterskomplettering (Malmö och Göteborg)
 Storstad ytterstad 9 projekt, alla i Storstockholm
 Mellanstor stad, innerstad 4 projekt, alla som kvarterskomplettering
 Liten stad, innerstad 1 projekt, ny kvartersbebyggelse

2.3.5 Kombinationer

De olika hustyperna förekommer oftast i en viss typ av husgruppering. Vissa hustyper är mer vanliga i innerstadsbebyggelse, och andra i ytterstad. Med vår indelning grupperar sig projekten enligt följande:

Lamellhus, kringbyggda gårdar

De flesta projekten med lamellhus och loftgångshus (12 av 19) ligger i innerstad, varav 8 i stora städer, 2 i medelstora städer och 2 i små städer. De sju ytterstadsprojekten är jämt fördelade mellan stora, medelstora och små städer. De flesta projekt med lamell- och loftgångshus har kringbyggda gårdar (14 st). 4 har öppna gårdar.

Punkthus, fristående med entrégård

Punkthusprojekten är jämnt fördelade mellan stora, medelstora och små städer. Bara 2 av 9 ligger i innerstad. Hälften av projekten har fristående hus på tomten, men så grupperade att en entrégård, gemensam för ett par eller flera hus, blir tydlig. Tre av projekten har öppna gårdsbildningar och två har fristående hus utan någon tydlig gårdsbildning.

Terrasshus, öppna gårdar

4 av 6 terrasshus ligger i storstäders förortskommuner, 2 i små städer, varav ett i innerstad. Öppna gårdsbildningar förekommer i 5 projekt. Ett saknar gård.

Loftbalkongshus e d, fristående med entrégård

De flesta loftbalkonghus och gaveltrapphus (5 av 7) ligger i medelstora städer, varav ett i innerstad med kringbyggd gård. Ett ligger i storstadsförort och ett i en liten stad. 4 har fristående hus kring gemensamma entrégårdar, 2 saknar gårdsbildning.

2.3.6 Lägenhetsfördelning

Materialet omfattar 121 lägenheter i 41 projekt. Nästan hälften av lägenheterna ligger i lamellhus, innefattande lamellhushörn. En fjärdedel av lägenheterna ligger i punkthus, en sjättedel i terrasshus respektive loftbalkonghus. Loftgångshusen är bara tre, med 9 lägenheter studerade.

| | 1RK- <1RK | 2RKv | 2RK | 2 1/2RK- 3Rkv | 2 2/2- 3 RK | 2 3/2 3 1/2RK. | 4 RK | 5 RK | |
|---|--------------|------|-----|------------------|----------------|-------------------|------|----------------|---------------------|
| 2 | 6 | 12 | 8 | 14 | 6 | 2 | 1 | lamellhus | 51 lgh, 16 projekt |
| | 1 | 3 | 1 | 3 | | | 1 | loftgångshus | 9 lgh, 3 projekt |
| 1 | 7 | 8 | 2 | 7 | 3 | 2 | | punkthus | 30 lgh, 9 projekt |
| | 4 | 1 | | 9 | 1 | 1 | | terrasshus | 14 lgh, 6 projekt |
| | 2 | 5 | 2 | 3 | 3 | | | loftbalkonghus | 14 lgh, 7 projekt |
| 3 | 20 | 29 | 13 | 36 | 13 | 6 | 1 | | 121 lgh, 41 projekt |

Två tredjedelar av lägenheterna, 77 stycken, har 2-3 RK, varav 12 st 2 1/2 RK och en 3 Rkv. Det är ungefär den fördelningen i alla hustyper utom punkthusen, där 2-3 RK utgör drygt hälften. Fördelningen mellan lgh < än 2 RK och > 3 RK varierar dock något. I lamellhusen är en sjättedel mindre än 2 RK och ungefär lika många större än 3 RK. I punkthusen är en fjärdedel < 2RK och en sjättedel > 3RK. I terrasshusen finns dubbelt så många smålägenheter som stora, i loftbalkonghusen lika många.

2.4 FÖRTECKNING ÖVER STUDERADE OMRÅDEN

1. lamell-hörnhus, 4 lgh/trapplan, 4-8 våningar.
 Kringbyggd gård, innerstad, storstad
 76 (95)(233) lgh

2. lamellhus, 3 lgh/trapplan, 5-9 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, storstad
174(500)lgh
- 3.. terrasshus, 2 lgh/trapplan, 4 våningar.
Öppen gård, ytterstad, storstad
52(172)lgh
4. lamell(-hörn)hus, 3 lgh/trapplan, 4-5 våningar.
Kringbyggd gård, ytterstad, storstad
109 lgh
5. lamell(-hörn)hus, 2 lgh/trapplan, 2 våningar.
Öppen gård, ytterstad, storstad
20(32)(204)
6. lamell-hörnhus, 5 lgh/trapplan, 3-4 våningar.
Kringbyggd gård, ytterstad, storstad
64(124) lgh
7. terrasshus, 3 lgh/trapplan, 4-5 våningar,
Öppen gård, ytterstad, storstad
74(307)
8. punkthus, 4 lgh/trapplan, 2 våningar.
Fristående hus med entrégård, ytterstad, liten stad
12(24)lgh
9. lamell-hörnhus, 4 lgh/trapplan, 6-8 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, storstad
104(234)lgh
10. punkthus, 3 lgh/trapplan, 2 våningar.
Fristående hus med entrégård, ytterstad, storstad
45/113lgh
11. terrasshus, 3 lgh/trapplan, 4-5 våningar.
Fristående hus med entrégård, ytterstad, storstad
79/125lgh
12. loftgångshus, 2-5 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, storstad
60(316) lgh
13. terrasshus, 3 lgh/trapplan, 4-7 våningar.
Öppen gård, ytterstad, storstad
207/242lgh
14. lamellhus, 2-4 lgh/trapplan, 9 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, storstad
93 lgh
15. punkthus, 4 lgh/trapplan, 4-6våningar.
Öppen gård, ytterstad, storstad
27(112)lgh
17. loftbalkongshus, 2 lgh/trapplan, 2 vånignar.
Fristående hus, ytterstad, medelstor stad
8 lgh
18. punkthus, 4 lgh/trapplan, 4 våningar.
Fristående hus med entrégård, utterstad, liten stad
26/52lgh
19. lamell-hörnhus, 3 lgh/trapplan, 2 våningar.
Kringbyggd gård, ytterstad, medelstor stad
21 lgh
20. lamell(-hörn)hus, 4 lgh/trapplan, 6 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, medelstor stad
89 lgh
21. lamell(- hörn)hus, 3 lgh/trapplan, 5 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, storstad
23 lgh
22. loftbalkongshus, 2 lgh/trapplan, 2 våningar.
Fristående hus med entrégård, ytterstad, medelstor stad
48(184)lgh

23. punkthus, 6 lgh/trapplan, 13-14 våningar.
Öppen gård, innerstad, storstad
74 lgh
24. loftbalkonghus, 2 lgh/trapplan, 2 1/2 våning.
Fristående hus, ytterstad, liten stad
10 lgh
25. lamell(-hörn)hus, 2lgh/trapplan, 7 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, storstad
71 lgh
26. lamellhus, 3 lgh/trapplan, 5-9 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, storstad
228 lgh
27. lamell(-hörn-punkt) 3-4 lgh/trapplan, 4-6 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, liten stad
62 lgh
28. gaveltrapphus, 1 lgh/trapplan, 2 våningar.
Fristående hus med entrégård, ytterstad, liten stad
48 lgh
29. terrasshus, 2 lgh/trapplan, 5 våningar.
Fristående hus med entrégård, ytterstad, medelstor stad
26(86)lgh
30. punkthus, 4 lgh/trapplan, 4 våningar.
Fristående hus, ytterstad, medelstor stad
32(153)lgh
31. loftgångshus, 5 lgh/trapplan, 3 våningar.
Fristående hus med entrégård, ytterstad, liten stad
12(14)lgh
32. terrasshus, 3 lgh/trapplan, 4 våningar.
Öppen gård, innerstad, liten stad
30 lgh
33. lamellhus, 4 lgh/trapplan, 5 våningar.
Fristående hus med entrégård, ytterstad, liten stad
68(102) lgh
34. punkthus, 4 lgh/trapplan, 4 våningar.
Fristående hus med entrégård, innerstad, medelstor stad
15/29
35. loftbalkonghus, 2 lgh/trapplan, 2 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, medelstor stad
9(23) lgh
36. lamell(-hörn)hus, 2 lgh/trapplan, 4 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad,medelstor stad
117(165)(190)lgh
37. loftgångshus, 2-5 lgh/trapplan, 3-4 våningar.
Kringbyggd gård, innerstad, liten stad
58 lgh
38. loftbalkongshus, 2 lgh/trapplan, 2 våningar.
Fristående hus med entrégård, ytterstad, medelstor stad
48(96) lgh
39. punkthus, 2-3 lgh/trapplan, 2 våningar.
Fristående hus, ytterstad, medelstor stad
18 lgh
40. punkthus, 5 lgh/trapplan, 4 våningar.
Öppen gård, ytterstad, liten stad
36 lgh
41. gaveltrapphus, 1 lgh/trapplan, 2 våningar.
Fristående hus med entrégård, ytterstad, medelstor stad
40 lgh
42. lamellhus, 2 lgh/trapplan, 2 våningar.
Öppen gård, ytterstad, liten stad
12 lgh

3 Kvalitetskriterier

3.1 TRÄDGÅRDAR OCH BOSTADSKOMPLEMENT

Vid analysen av den gemensamma utemiljön i bostadsprojekten har vi använt den metod som beskrivs i God Bostad 9, Gemensam Trädgård (Bostadsstyrelsen 1987). Metoden utgår från att den gemensamma utemiljön har en stomme i mark, byggnader, träd och buskar, plank, pergolor, skärmtak och andra rumsliga element som avgränsar de gemensamma uterummen och påverkar deras karaktär. Denna stomme ger förutsättningar för uterummens användbarhet för olika ändamål och påverkar deras klimat. Stomelementen tjänar som golv, väggar och ibland tak (trädkronor, t ex) kring uterummen som sedan kan inredas på olika sätt med bänkar, bord och annan utrustning, utsmyckas med planteringar, förändras i takt med att olika behov växer fram. De skapar också förutsättningar för skötsel och utemiljöns utveckling över tiden.

Metoden går inte in på detaljutformning och utrustning. Den går heller inte in på hur man förfar i anläggningsskedet, med växthantering, plantkvaliteter, uppbyggnad av växtbäddar, jordmån, skötsel, underhåll mm. som är avgörande för att växtligheten ska få de egenskaper som planen avser.

Metoden bygger på några avgörande förutsättningar för en god utemiljö: utrymme för utevistelse, innehåll och utformning, gruppbildning, växtlighet och klimat. Men lika lite som en lägenhets värde kan begränsas till rumsmått och rumssamband, kan de mätbara värdena metoden tar fram fånga alla aspekter på utemiljön. Skönheten och trivsamtheten kan bara i någon mån beskrivas. Metoden ger dock en anvisning om i vilken mån grundläggande förutsättningar för en god utemiljö föreligger.

När det gäller bostadskomplementen har vi utgått från de standardnivåer som fanns angivna i SBN och lånevillkor när bostäderna projekterades och byggdes och noterat såväl högre som lägre nivåer, samt gjort vissa tillägg beträffande rumsutformning etc.

3.1.1. Utrymme för utevistelse

Storleken på de utrymmen som är användbara för utevistelse av olika slag ger en första förutsättning utemiljöns kvalitet. För att få en uppfattning om denna aspekt mäts tomtens storlek, den andel som avsätts för gemensam trädgård, den andel av gården som går att använda för utevistelse och slutresultatet i form av area uteplatser per lägenhet. Med effektiv markanvändning kan behovet av uterum tillgodose till en rimlig kostnad även vid ganska hög exploatering.

Tomtmark

Tomtmarkens storlek per lägenhet utgör inte en kvalitet i sig utan en faktor att relatera till vad gäller utnyttjandet av de möjligheter exploateringen erbjuder, eller för att relatera till som en begränsning. För att kunna jämföra olika projekt med varandra har vi från tomtmarken räknat bort bilvägar och parkering, eftersom de ibland ingår i tomten, ibland ligger utanför eller under. När den studerade bostadsgruppen ingår i ett större projekt på gemensam tomt, har vi avgränsat tomten vid gemensam gångväg eller gemensamma markutrymmen, eller mitt emellan två intilliggande grupper..

Gårdsmark

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

omgivande vägar eller tomtgränser blir gårdsmarken en mindre del av tomtmarken. Detta kan avläsas i förhållandet mellan gårdsmark och tomtmark och kan ge som resultat att projekt med stor tomtmark/lgh får liten gårdsmark/lgh. Marken mellan hus och tomtgräns används för det mesta enbart för att skapa avstånd, ibland för privata uteplatser, men är sällan tillgänglig eller lämpad för gemensam utevistelse och räknas därför inte som gemensam gårdsmark. I de projekt där ingen gård kan avgränsas har vi mätt obebyggd tomtmark.

Gemensamma uteplatsers storlek

Gårdsmarken ger utrymme för varierande grad av uteplatser/utevistelse. Uteplatsernas storlek bestäms dels av gårdsmarkens storlek, dels av hur väl den utnyttjas. Rymligheten för utevistelse beror också av hur många lägenheter som ska dela på de gemensamma uteplatserna. Som uteplatser räknas anlagda sådana (småbarnslekplats, sittplats, berså, etc) men även användbar gräsmatta (beroende på storlek och rumslig avgränsning), äng, skogsdunge, etc, dvs utrymmen som är användbara för utevistelse utan att vara anlagda uteplatser. Gångvägarna är ju också användbara för lek, men räknas inte in bland uteplatser. Deras andel av gårdsmarken står i förhållande till andelen uteplatser och andelen växtlighet, men användbarheten för utevistelse påverkas i relativt ringa grad, enligt tidigare gjorda studier.

Riktvärdet om 150 m² småbarnslekplats per högst 30 lgh, och uteplatser för vuxna i samma storleksordning, som gällt sedan början av 60-talet, gällde fortfarande vid planeringen av den studerade bebyggelsen. Det blir 10 m²/lgh, vilket också anges i God Bostad 9, Gemensam Trädgård, som ett riktvärde för godtagbart utrymme för utevistelse på entrégård. Ett annat riktvärde är att 20 % av gårdsmarken bör vara användbar för utevistelse.

Bedömningar:

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

Sammanvägning

Efter bedömning av de olika komponenterna görs en sammanvägning av effektiviteten i markanvändningen och utrymme för utevistelse enligt följande:

| | | |
|--------------------------------|---------|----|
| Adderade/subtraherade värden = | < -5 | -2 |
| | -4 - -2 | -1 |
| | -1 - +1 | 0 |
| | +2 - +4 | +1 |
| | > +5 | +2 |

3.1.2 Innehåll och utformning

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

Som normalt innehåll och utformning har vi bedömt ett par gemensamma uterum, varav ett för småbarnslek skyddat från cykeltrafik, inom 50 meter från husentréerna, tillgängliga utan att passera biltrafik, gångvägar framkomliga för rörelsehindrade, uppställningsplats för cyklar i anslutning till husentréerna (inte nödvändigtvis på gårdssidan), dvs vad som angavs i SBN när projekten byggdes.

Användbarhet

Exempel på bedömningar

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

Karaktär

Exempel på bedömningar

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

Tillgänglighet, Närhet

Exempel på bedömningar

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

Säkerhet

Exempel på bedömningar

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

Sammanvägning

Efter bedömning av de olika komponenterna görs en sammanvägning av uteplatsernas innehåll och utformning enligt följande:

| | | |
|--------------------------------|------|-------|
| Adderade/subtraherade värden = | < -5 | -2 |
| | -4 - | -2 -1 |
| | -1 - | +1 0 |
| | +2 - | +4 +1 |
| | > +5 | +2 |

3.1.3. Gruppbildning kring gemensam gård och uteplatser

Gruppens storlek och tydlighet har stor betydelse för inställningen till den gemensamma gården och uteplatserna. Stora eller oklara grupper försvårar hemkänsla, tillhörighet, trygghet och grannkontakt. Gruppbildningen kan också ha betydelse för omsorgen om den gemensamma miljön respektive slitage och förstörelse. Dess betydelse för barnen har tidigare uppmärksammats i normeringen med föreskrifterna om högst 30 familjelägenheter per småbarnslekplats. Denna storleksangivelse har utgjort utgångspunkt för vår bedömning. Betydligt större grupper kring gemensamma uteplatser har bedömts som mindre bra, och mindre grupper som en kvalitet. Tydligheten har vi bedömt med utgångspunkt från byggnadsgruppering eller

entrégruppering kring gemensamma uteplatser, men också med beaktande av fönsterkontakten mellan lägenheterna och deras gemensamma uteplatser.

Exempel på bedömningar

Gruppstorlek kring gemensamma uteplatser

| | -2 | -1 | 0 | +1 |
|------------------|------|-------|-------|---------|
| Antal lägenheter | > 60 | 46-60 | 31-45 | <30 lgh |

Tydlighet

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

Sammanvägning

Efter bedömning av de olika komponenterna görs en sammanvägning av gruppbildningen enligt följande:

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

3.1.4. Växtlighet

Växtlighetens omfattning har i sig betydelse för klimat, luftfuktighet och vattenbalans. Träden, buskarna, blommorna och gräset på gårdarna har dessutom en avgörande betydelse för hur den gemensamma bostadsmiljön upplevs. En rik och varierande växtlighet kan göra uterummen trivsamma, användbara, vackra och upplevelserika. Växtligheten ger lä och lövskugga och binder damm. Den kan användas för att skapa större och mindre rum och ett växelspel mellan öppenhet och slutenhet på gården. Begreppet gemensam trädgård sammanfattar den betydelse växtligheten tillmätts i denna studie av utemiljöns kvalitet.

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

Omfattning

Bedömningar

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

Artval:

Exempel på bedömningar

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

Funktion:

Exempel på bedömningar

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

Sammanvägning

Efter bedömning av de olika komponenterna görs en sammanvägning av växtlighetens omfattning och kvalitet enligt följande:

| | | |
|--------------------------------|---------|----|
| Adderade/subtraherade värden = | < -5 | -2 |
| | -4 - -2 | -1 |
| | -1 - +1 | 0 |
| | +2 - +4 | +1 |
| | > +5 | +2 |

3.1.5. Klimat

Solvärmen och ljuset har avgörande betydelse för att utevistelsen ska bli behaglig under så stor del av året som möjligt, inte minst höst och vår. Insikten om detta ligger bakom kravet om fem timmar sol vid höst- och vårdagjämning som infördes i början av 60-talet. Genom solstudier har vi visat i vilken mån den gemensamma gården och uteplatserna får sol. Utgångspunkten har varit att omkring hälften av uteplatserna, och särskilt sandlåda och sittplatser, bör ha 5 timmars sol. Lövskuggan från träd är viktig som komplement för att temperaturen inte ska bli för hög i sandlådan och på sittplatserna under sommaren. Under höst, vinter och vår, när träden fällt sina löv, släpper de fram den välbehövliga solvärmen. Vindskydd gör utevistelsen mer behaglig. Blåsiga uterum blir kalla och otrivsamma, vinden drar också upp sand och stoff. Genom att studera placeringen av träd och högre buskage i förhållande till uteplatser och öppningar mellan hus har vi bedömt förekomsten av lövskugga och vindskydd.

Solbelysning vid höst- och vårdagjämning

Bedömningar

| Soltimmar | -2 | -1 | 0 | +1 | +2 |
|-----------------------------------|------|--------|--------|--------|------|
| Andel gård med ≥ 5 timmar | 0% | 0-29% | 30-39% | 40-59% | >60% |
| Andel uteplatser med ≥ 5 tim | <20% | 20-39% | 40-59% | 60-79% | >80% |

Lövskugga

Exempel på bedömningar

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

Vindskydd

Exempel på bedömningar

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

Sammanvägning

Efter bedömning av de olika komponenterna görs en sammanvägning av klimatförhållandena enligt följande:

| | | |
|--------------------------------|---------|----|
| Adderade/subtraherade värden = | < -5 | -2 |
| | -4 - -2 | -1 |
| | -1 - +1 | 0 |
| | +2 - +4 | +1 |
| | > +5 | +2 |

3.1.6. Bostadskomplement

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

Tvättstuga

Den standardnivå som angavs i SBN med Kommentrar, samt i utgångstandard för beläning är:

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

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

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

Exempel på bedömningar

| | | | | | |
|----------------|--------|----------|-------------------|---------------------|---------------|
| Tvättstuga | - 3 | - 2 | -1 | 0 | + 1 |
| Lgh/maskin | >30 | 16-30 | 11-15 | 10-6 | <5 lgh |
| Lgh/tvättstuga | >100 | 61-100 | 31-60 | 11-30 | 10-6 lgh |
| Avstånd | >100 m | 50-100 m | 26-50 m | <25 m | <25 m inomhus |
| Läge | | källare | källare m fönster | bottenv., paviljong | våningsplan |

Närlokal

Behovet av gemensamma lokaler i bostadshus och -grupper berördes inte i SBN. Men i bostadslånevillkoren har det sedan början av 70-talet beaktats så till vida att gemensamma lokaler för hobby och samvaro belånas som bostäder under vissa villkor. De sammanfaller med anvisningarna i Bostadens Grannskap.

Betjäningsgruppen ska inte vara större än 100 lägenheter och lokalerna ska disponeras och kostnaden ska betalas av de boende på samma sätt som andra gemensamma bostadskomplement. De bör motsvara 1 - 2 m²/lägenhet i den grupp som disponerar lokalen.

Exempel på bedömningar

| | | | | | |
|---------------------------|--------------|-------------------|---------------------|---|---------------|
| Närlokal | - 2 | - 1 | 0 | + 1 | + 2 |
| m ² /lgh | <0,5 | 0,5-0,9 | 1-1,9 | > 2 m ² | |
| m ² möteslokal | | < 30 | 30-49 | >50 m ² | |
| lgh/möteslokal | >150 | 101-150 | 61-100 | 31-60 | >30 lgh |
| Avstånd | >100 | 51-100 | 26-50 | < 25 | <25 m inomhus |
| Läge | utan fönster | källare m fönster | bottenv., paviljong | samlokaliserad med tvättstuga el uteplats | |

Förråd

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

Exempel på bedömningar

| | | | | | |
|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Förråd | - 2 | - 1 | 0 | + 1 | + 2 |
| m ² /lgh | <3,5-4,5 inkl cf+bf | <3,5-4,5 exkl cf+bf | 4-7 m ² | >6-10m | > 6-10 m ² |
| Läge lghf | bod källare utv vind | källare inv | lgh, trappplan, bv | ef i bv sf i källare el.bod | ef i lgh el trappplan, sf i bv |
| Läge bf+cf | saknas bådadera | saknas ettdera | bf i bv cf i källare | bf i trappplan cf i bv el bod | |

Trapphus

Kriterierna i SBN avser endast passagemått, utrymme kring dörr och tillgänglighet med hiss. Vi har kompletterat med trapphusets rumsliga egenskaper. Trapphusekonomin, dvs hur stor andel av trappplanets area som utgör bostadsarea, har vi noterat under aspekten ytekonomi vid bedömningen av lägenheterna.

Exempel på bedömningar

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

- +1 Sopnedkast och grovsop

3.2 LÄGENHETER

3.2.1. Grundläggande användbarhet, basfunktion

Med lägenhetens användbarhet menar vi, att de ska vara väl utformade för hushållets dagliga liv, med sömn och vila, matlagning och måltider, personlig hygien, lek och arbete, umgänge etc. För att fungera måste bostaden ha vissa egenskaper i fråga om rumsinnehåll, rumssamband, möblerbarhet och utrustning, mm. Dessa grundläggande egenskaper motsvaras i stort sett av SBN med Kommentarer, som var gällande när de studerade projekten planerades och byggdes.

Rumsinnehåll

En fullständig bostad innehåller entré, kök, hygienrum, vardagsrum och så många sovrum, som hushållet behöver. I de minsta lägenheterna för enpersonshushåll kan vardagsrum och sovrum vara ett utrymme. I en del lägenheter saknas dock fullständig eller dagsljusbelyst köksutrustning, vilket givetvis gör dem synnerligen ofunktionella. Avsaknad av extra wc i större lägenheter, eller avsaknad av matplats i köket minskar också den grundläggande användbarheten. Det kan å andra sidan finnas väsentlig rumsinnehåll utöver normalstandard, t ex extra utrymme för samvaro, förvaring mm som ökar användbarheten i något visst avseende eller möblerbara hallar mm av skiftande värde för ändamålsenligheten. Sådana tillkommande kvaliteter noteras under rubrikerna "Allmängiltighet" och "Tillgänglighet".

Exempel på bedömningar:

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

Rumssamband

När hushållet består av flera personer, är det viktigt att bostaden medger såväl avskildhet som gemenskap. Även för den ensamboende har det betydelse att kunna avskilja rum för tillfälliga övernattningar av släkt och vänner. Ostördheten betjänas av att bostadsrummen kan nås neutralt från entrén och att samvarorummen, kök och vardagsrum, kan användas oberoende av varandra. Oberoende rumssamband utöver den grundläggande noteras under "Allmängiltighet", liksom om extra dörrar mellan rummen ger den kontakt många önskar inom bostaden.

Exempel på bedömningar:

- Om S nås över K i 2 RK -1
- Om både K och S nås över V i lgh < 2 RK -2
- Om K nås över V i lgh 2 RK och större -2
- Om vägg/dörr saknas V-E, V-K Och/eller K-E -1 -2
- Om 2-plans lgh saknar K, V(s) eller H på entréplan -2

Rumsmått

Större rumsmått som ger ökad tillgänglighet för rörelsehindrade noteras under "Tillgänglighet".

Exempel på bedömningar:

| | |
|--|----|
| Om ett rum med $\geq 5\%$ underskrider area- eller breddmått | -1 |
| Om två rum med $\geq 5\%$ underskrider area- eller breddmått | -2 |
| Om ett rum med $> 10\%$ underskrider area- eller breddmått | -2 |

Möblerbarhet

För att fungera bra måste rummen vara lätta att möblera för sina ändamål. Rummens mått, placering av dörrar, fönster och fast inredning underlättar eller försvårar möbleringen. Möblerbarhet utöver den grundläggande noteras under "Allmängiltighet".

Exempel på bedömningar:

| | |
|---|----|
| Om föräldrasovrum ej rymmer 2 enkelsängar | -1 |
| Om K eller V saknar möbleringsutrymme | -1 |
| Om S10 bara rymmer 1 säng | -2 |

Utrustning

Om bostaden ska fylla sin funktion, krävs också väl fungerande och tillräcklig utrustning i kök och hygienrum samt för förvaring. Utrustning utöver den grundläggande noteras under "Allmängiltighet" respektive "Tillgänglighet".

Exempel på bedömningar:

| | |
|---|---------|
| Om utrustningen underskrider SBN | -1 - -3 |
| Om köksutrustningen ligger långt från fasad, > 3 m | -1 |
| Om garderober e.d. ligger långt från sovrum, eller städ långt från kök/hall | -1 - -2 |

Balkong

Lägenhetens ändamålsenlighet påverkas också av om den har balkong och hur stor den i så fall är. Större balkong och särskilt välplacerad balkong noteras under "Allmängiltighet".

Exempel på bedömningar:

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

Sammanvägning

Efter bedömning av de olika komponenterna görs en sammanvägning av lägenhetens ändamålsenlighet enligt följande:

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

3.2.2. Allmängiltighet

En bostad bör helst kunna fungera för olika typer av hushåll, i viss utsträckning också olika stora hushåll. Ett trepersonshushåll kan t ex bestå av två vuxna med barn, men också av en ensamförälder med barn, tre ungdomar som delar lägenhet osv. Om lägenheterna passar för flera hushållstyper ökar valmöjligheterna på bostadsmarknaden och valfriheten när det gäller att använda bostaden. Det betyder också att lägenheten kan fungera bra under olika skeden för ett och samma hushåll. Allmängiltigheten är beroende av om lägenheten har alternativ rumsindelning, obe-

roende rumssamband, alternativ möblerbarhet och tillräcklig hygienutrustning. Bestämmelserna i SBN är bl a till för att garantera lägenheterna en viss allmängiltighet, med om den ska bli riktigt bra krävs extra uppmärksamhet vid projekteringen.

Alternativ rumsindelning

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

Exempel på bedömningar:

| | |
|---|----|
| Om ytterligare sovrum kan avskiljas | +3 |
| Om ett sovrum är delbart | +2 |
| Om vardagsrum kan öppnas mot kök | +2 |
| Om vardagsrum kan öppnas/förstoras mot sovrum (möjligheterna ska vara angivna i planen) | +2 |

Oberoende rumssamband

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

Exempel på bedömningar:

| | |
|---|----|
| Om K, 2S och V nås från entré | +2 |
| Om K, S och V nås från entré (K och V i 1 RK) | +1 |
| Om extra dörrar finns K - V och K - S eller V - S | +1 |
| Om egen ingång finns till ett eller ett par S | +1 |
| Om V i lgh 2 1/2 - 3 RK kan användas som sovrum | +1 |

Alternativ möblerbarhet

Om sovrummen är tillräckligt rymliga, kan de byta funktion sinsemellan eller, i mindre trångbodda hushåll, användas som arbets- eller tv-rum osv, allt efter de boendes önskemål. Om något sovrum är stort nog att fungera som sov- och samvarorum för en oberoende hushållsmedlem, kan bostaden passa flera. Här noteras dessa extra kvaliteter utöver de grundläggande.

Exempel på bedömningar:

| | |
|--|----|
| Om extra möblering ca 120 x 200 ryms i lgh \leq 3 RK | +2 |
| Om extra möblering ca 120 x 200 ryms i lgh $>$ 3 RK | +1 |
| Om byrå och stol ryms i entré | +1 |
| Om stor soffgrupp (hörnsoffa) ryms i vardagsrummet | +1 |
| Om 2 S kan möbleras med parsäng/som samvarorum | +1 |

Extra hygienrum

Även i lägenheter mindre än 3 1/2 RK är ett extra wc en tillgång. Likaså är det en tillgång med extra duskh eller avskilt utrymme för eventuell tvättutrustning.

Exempel på bedömningar:

| | |
|---|----|
| Om lägenheten har avskild tvättstuga | +1 |
| Om lgh $<$ 3 1/2 RK har extra hygienrum | +1 |
| Om det finns dusch i extra hygienrum | +1 |

Övrigt

Exempel på bedömningar:

| | |
|--|----|
| Om lägenheten har extra stor balkong ($\geq 180 \times 270$) | +2 |
| Om balkongen ligger vid K eller V | +1 |
| Om det finns möjlighet att glasa in balkong | +1 |
| Om det finns förråd i lgh | +1 |
| Om det finns klädkammare, förutom garderober i entré och alla sovrum | +1 |

Sammanvägning

Efter bedömning av de olika komponenterna görs en sammanvägning av lägenhetens allmängiltighet enligt följande. I sammanvägningen tas hänsyn till om det förutom extra kvaliteter också finns brister i den grundläggande användbarhet som noteras under "Basfunktion".

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

3.2.3. Tillgänglighet

God tillgänglighet för rörelsehindrade är ett uttalat bostadspolitiskt mål. Om alla människor, även de som har olika typer av handikapp, ska kunna bo i egna lägenheter, måste bostadsutbudet innehålla tillräckligt många väl tillgängliga lägenheter. En omsorgsfullt planerad bostad minskar eventuella svårigheter i boendet och därmed behovet av hjälp.

En viss tillgänglighet garanteras av kraven i Svensk Byggnorm, men för att en bostad ska fungera bra för den som är rörelsehindrad behövs en högre standard. Det är t ex viktigt att lägenheten har korta förflyttnings-vägar, extra rymlighet och utrustningsmängd.

Korta förflyttningsvägar

Korta, rymliga förflyttningsvägar och god kontakt mellan rummen betyder särskilt mycket för dem som har svårt att röra sig, höra eller se. Extra dörr mellan kök och vardagsrum och något sovrum uppskattas därför särskilt av dem. För många är det angeläget att ha nära mellan sov- och badrum.

Exempel på bedömningar:

| | |
|---|---------|
| Om det är mycket nära, dörr eller kort bred förflyttningsväg, mellan V och K samt/eller S och H | +1 - +2 |
| Om det är långt mellan V och K och/eller S och H | -1 - -2 |

Extra rymlighet

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

Exempel på bedömningar:

| | |
|---|----|
| Om fyra av K, FS, E, H med > 10 överskrider breddmått | +2 |
| Om två av K, FS, E, H med > 10 % överskrider breddmått | +1 |
| Om toalettstol står intill bad, dusch eller fritt utrymme | +1 |

Extra utrustningsmängd

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

Exempel på bedömningar:

| | |
|--|---------|
| Om det finns + 60 cm köksbänk/skåp, +60 cm klädstångslängd, plats för tvättutrustning utöver kravnivån, etc | +1 - +3 |
| Om det finns både dusch och badkar | +2 |
| Om det finns bred klädkammare förutom garderober i alla S | +1 |

Övrigt

Lägenheten kan också ha andra egenskaper, som gör den mer eller mindre bekväm för människor med funktionsnedsättningar. En bostad i två plan är inte särskilt lämplig, även om den på entréplanet innehåller de nödvändiga bostadsfunktionerna.

Exempel på bedömningar:

| | |
|---|----|
| Om lgh i 2 plan har rum på entréplan enl SBN | -1 |
| Om lgh i 2 plan saknar S eller H på entréplan | -2 |

Sammanvägning

Efter bedömning av de olika komponenterna görs en sammanvägning av tillgängligheten enligt följande. I sammanvägningen tas hänsyn till om det förutom extra kvaliteter också finns brister i den grundläggande tillgänglighet som noteras under "Basfunktion"

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

3.2.4. Karaktär

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

Luftighet

Öppna rumssamband och generöst tilltagna vardagsrum ger lägenheten en luftighet som många uppskattar.

Exempel på bedömningar:

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

Genomsikt

God kontakt mellan rummen med välplacerade dörröppningar ökar också känslan av rymlighet och berikar upplevelsen. En lägenhet utan genomsikt blir stum och tråkig.

Exempel på bedömningar:

| | |
|---|----|
| Om genomsikten är påfallande god - genomsikt från fasad till fasad, genom 3 rum längs fasad och från entré till fasad | +2 |
| Om genomsikten är ganska god - 2 av ovan beskrivna kriterier uppfyllda | +1 |
| Om genomsikten är ordinär | 0 |
| Om genomsikten är mycket begränsad | -2 |

Rumsutformning

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

Exempel på bedömningar:

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

Dagsljusbelysning

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

Exempel på bedömningar:

| | |
|--|----|
| Extra dagsljus i H, E, eller vid köksutrustningen | +1 |
| Om lägenheten har en mörk inre kärna | -1 |
| Om lägenheten är enkelsidig vänd mot nordligt vädersteck | -2 |

Utblickar

Om lägenheten är orienterad så att man har fönster åt flera håll, berikas upplevelsen samtidigt som förutsättningarna för en god solbelysning är de bästa.

Exempel på bedömningar:

| | |
|---|----|
| Om lägenheten har utblickar åt tre håll | +1 |
| Om lgh 2 RK och mindre har utblick åt två håll | +1 |
| Om K och V har utblick åt var sitt håll, dessutom | +1 |
| Om lgh större än 2 RK är enkelsidig | -1 |

Övrigt

Lägenheten kan också ha andra särskilda egenskaper, som berikar dess karaktär. Det kan vara kakelugnar, en veranda, burspråk e.d.

Exempel på bedömningar:

| | |
|--|----|
| Om lägenheten har glasparti V-K, V-E eller K-E | +1 |
| Om lägenheten har öppen spis eller kakelugnar | +2 |
| Om lägenheten har veranda, burspråk e.d | +2 |

Sammanvägning

Efter bedömning av de olika komponenterna görs en sammanvägning av lägenhetens karaktär enligt följande:

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

3.2.5. Ytekonomi

Av stort intresse från bostadsförsörjningssynpunkt är att lägenheterna har en god ytekonomi. Väl utnyttjade lägenhetsytor är också ett av de starkaste kraven från hushållen, särskilt från dem som har dålig ekonomi. En god ytekonomi innebär att lägenheten i förhållande till sin area har ett stort rumsinnehåll/användbarhet. Likaså är trapphusekonomin, dvs förhållandet mellan sammanlagd bostadsarea och trapplanets area, väsentlig för bygg- och boendekostnader.

Lägenheterna

Vid bedömningen av ytekonomi relateras alltså lägenhetens area till en normalarea för lägenhetstypen. Normalareorna är baserade på nyproduktionens genomsnittsareor för lägenhetstypen enligt gängse beteckningar. Vissa justeringar

har emellertid gjorts för att intervallen mellan olika lägenhetstyper bättre ska motsvara tillkommande rums- och standardinnehåll. Förråd i lägenheten räknas ej in i bostadsarean. Eventuellt tvättstuga i lägenheten räknas in och genomsnittarean ökas med 5 m².

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| 1 RK | 40,0 m ² |
| 1 1/2 RK _v | 45,0 m ² |
| 1 1/2 RK, 2 RK _v | 50,0 m ² |
| 2 RK | 62,5 m ² |
| 2 1/2 RK _v | 67,5 m ² |
| 2 1/2 RK | 75,0 m ² |
| 3 RK | 80,0 m ² |
| 2 2/2 RK | 85 m ² |
| 3 1/2 RK | 92,5 m ² |
| 4 RK | 100,0 m ² |
| 4 1/2 RK | 110,0 m ² |
| 5 RK | 117,5 m ² |

Bedömning:

Om lägenhetsarean/normalarean är:

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

Trappplanet

Förhållandet mellan sammanlagd bostadsarea och trappplanets area varierar med hustyp, antal lägenheter per trappplan och lägenhetsstorlekarna. Men den beror också av effektiviteten i planlösningen. Trapphusekonomin kan dock inte bedömas oberoende av lägenheternas ytekonomi, eftersom en dålig ytekonomi i lägenheterna, som leder till stora bostadsareor med litet rumsinnehåll, kan innebära en god trapphusekonomi, dvs stor andel bostadsarea per trappplan. Det är bara om både lägenheternas ytekonomi och trapphusekonomin är god som man får ett entydigt mått på resurshushållningen. Förråd i lägenheten eller i trapphuset räknas inte som bostadsarea, vilket innebär att kvoten bostadsarea/trappplansarea påverkas negativt av sådana förråd. Detta har beaktats vid bedömningen av trapphusekonomin så till vida att förekomsten av förråd har angivits tillsammans med procentandelen.

Exempel på bedömningar:

| | |
|-----|--------------------|
| +1 | > 90 % bostadsarea |
| 0 | 85-90 % |
| - 1 | < 85 % |

4 Trädgårdar och bostadskomplement

Vid analysen av den gemensamma utemiljön har vi utgått från att den har en stomme i mark, byggnader, träd och buskar, plank, pergolor, skärmtak och andra rumsliga element som avgränsar de gemensamma uterummen och påverkar deras karaktär. Stommen ger förutsättningar för uterummens användbarhet för olika ändamål och påverkar deras klimat. (se "Kvalitetskriterier")

Metoden bygger på några avgörande förutsättningar för en god utemiljö: utrymme för utevistelse, innehåll och utformning, gruppbildning, växtlighet och klimat. Den går inte in på detaljutformning och utrustning. Den går heller inte in på hur man förfar i anläggningsskedet, med växthantering, plantkvaliteter, uppbyggnad av växtbäddar, jordmån, skötsel, underhåll mm. som är avgörande för att växtligheten ska få de egenskaper och den karaktär som planen avser.

När det gäller bostadskomplementen har vi utgått från de standardnivåer som fanns angivna i SBN och lånevillkor när bostäderna projekterades och byggdes och noterat såväl högre som lägre nivåer, samt kompletterat med vissa rumsliga aspekter.

4.1 UTRYMME FÖR UTEVISTELSE

Storleken på de utrymnen som är användbara för utevistelse av olika slag ger en första förutsättning för utemiljöns kvalitet. För att få en uppfattning om denna kvalitetsaspekt mäts tomtens storlek, den andel som avsätts för gemensam trädgård, den andel av gården som går att använda för utevistelse och slutresultatet i form av area uteplatser per lägenhet. Med effektiv markanvändning kan behovet av uterum tillgodoses till en rimlig kostnad även vid ganska hög exploatering.

4.1.1 Tomtmark

Tomtmarken per lägenhet varierar kraftigt från 20 - 30 m²/lgh i innerstadskvarter i såväl storstadsområden som i medelstora städer, till över 200 m²/lgh i ytterstadsområden med tvåvåningsbebyggelse i medelstora städer. En knapp tredjedel av projekten har 75 - 125 m² tomtmark/lgh, en dryg tredjedel har mindre och en knapp tredejdle har mer.

Lamell- och loftgångshus

Hälften av projekten med lamellhus och loftgångshus har mellan 30 och 75 m²/lgh. 4 projekt har mindre än 30 m²/lgh, 1 projekt har mer än 125 m². Det överväldigande flertalet lamellhusprojekt ligger alltså under genomsnittet i urvalet, vilket bl a hör samman med att de också huvudsakligen är innerstadsprojekt.

Punkthus

På nivån 30 - 75 m²/lgh ligger också ett punkthusprojekt centralt i storstad och ett terrasshus i centralt i småstad. Men de flesta punkthusprojekten har mellan 75 och 125 m² tomtmark per lägenhet (som genomsnittet i urvalet). De är belägna i ytterstad eller i innerstad i små eller medelstora städer.

Terrasshus

Hälften av terrasshusprojekten har större tomter än 125 m²/lgh. Ett par Stockholmsprojekt har 75 - 125 m²/lgh och innerstadsprojektet ligger under 75 m².

Loftbalkonghus e d

Alla projekt med loftbalkonghus e d har över 125 m²/lgh, utom ett kompletteringsprojekt i medelstor stad. Hälften har över 200 m²/lgh, ett har över 400 m²/lgh.

Innerstad-ytterstad

I innerstadsbebyggelse och kvarterskomplettering dominerar lamellhusprojekten, därav deras dominans bland projekt med lite tomtmark per lägenhet. De övriga hustyperna är huvudsakligen förlagda till ytterstadsområden med större utrymme.

De undantag som ligger centralt har också högre exploatering, men sällan så hög som lamellhusprojekten.

4.1.2 Gårdsmark

I de flesta projekten utgör gårdsmarken mer än 35 % av tomtmarken, i nästan hälften mer än 45 % av tomtmarken. Gårdsutrymmet per lägenhet uppgår dock till mindre än 35 m²/lgh i nästan hälften av projekten. I en fjärdedel av projekten uppgår den till mindre än 15 m². Jämfört med riktvärdet 100 m² "fria" per 100 m² våningsyta i Bostadens Grannskap, är det ett utomordentligt litet markutrymme för gångvägar, planteringar och uteplatser.

Lamellhus

Lamellhusprojekten (huvudsakligen kringbyggda, och några öppna gårdar) har genomgående hög exploatering vilket innebär att husen upptar en stor del av tomten. Eftersom den kvarvarande marken helt eller nästan helt blir gårdsmark utgör denna ändå en förhållandevis stor andel av tomtmarken. I drygt hälften av projekten utgör gårdarna mer än 35 % av tomten (något mindre andel än i hela materialet). I knappt hälften av projekten utgör gårdarna mer än 45 % av tomtmarken, vilket är samma andel som i hela materialet. En lägre andel, mindre än 35 % eller t o m mindre än 25 % av tomtmarken, förekommer framför allt i Stockholms innerstad med mycket hög exploatering.

Trots det förhållandevis effektiva utnyttjandet av tomtmarken blir gårdsutrymmet per lägenhet mycket litet i lamellhusprojekten. Bara en fjärdedel av projekten har mer än 35 m² gårdsmark per lägenhet. Över hälften av innerstadsprojekten, belägna både i storstäder och småstäder, har mindre än 15 m²/lgh. Bara ett, som ligger centralt i småstad, har över 35 m² (47 m²).

Punkthus

Bland punkthusprojekten (huvudsakligen fristående hus med entrégårdar, samt någr öppna gårdar) finns bara ett centralt i storstad, nr 23. Exploateringen är mycket hög med liten tomtmark, liten andel gårdsmark (24 % av tomten, huset tar stor del). En del av tomten flyter ihop med allmän plats och kvar blir bara 8 m² gårdsmark/lgh. De två övriga punkthusprojekten med öppna gårdar ligger i ytterstad eller småstad och har 42 m² gårdsmark /lgh med 35 % utnyttjande respektive 33 m² med 44 % utnyttjande.

Hälften av punkthusprojekten har mer än 35 m² gårdsmark/lgh med ett utnyttjande på mer än 35 % av tomtmarken. I de flesta av dessa projekt upptar gårdsmarken mer än 45 % av tomten. Såväl tomtstorlek, som utnyttjande och gårdsmark ligger nära genomsnittet för hela materialet. Trots att de flesta projekt har fristående hus med öppna gårdar, vilket innebär att en avsevärd andel av tomtmarken går åt till förgårdar eller impediment får de flesta en rimlig andel av tomten som gårdsmark, och gott om gårdsutrymme per lägenhet. Ett undantag är en grupp i förort med 8 två-vånings punkthus, där stor del av tomten avgår som impediment mellan husen och omgivande vägar. Kvar mellan husen blir en trång gård.

Terrasshus

De flesta terrasshusprojekten har öppna gårdar med hus på en eller två sidor och ligger i ytterstadsområden. Bara ett projekt saknar gårdsbildning. Tomtmarken/lgh är genomsnittlig eller stor, utnyttjandegraden för gårdsmark hög (alla har över 35 % av tomtmarken som gårdsmark, hälften har över 45 %), och som följd blir gårdsmarken/lgh stor. I 4 av 6 projekt uppgår den till över 55 m²/lgh, i 2 till över 75 m². Innerstadsprojektet har mindre tomt (68 m²/lgh, under genomsnittet). Med normal utnyttjandegrad för gårdsmark (40 %) blir gårdsmarken/lgh liten: 27 m²/lgh

Loftbalkonghus e d

Bland projekten med loftbalkonghus e d (huvudsakligen fristående hus med entrégårdar) är tomtmarken/lgh i allmänhet stor (>125 m²/lgh) eller mycket stor (>200 m²/lgh). Men andelen gårdsmark blir liten p g a stora impediment. I 3 av 4 projekt ligger den under 35 % av tomtmarken. Gårdsmarken/lgh blir ändå rimligt stor, alla 4 projekt med fristående hus kring entrégårdar har mer än 35 m² gårds-

mark/lgh, 2 har mer än 55 m²/lgh. Innerstadsprojektet med kringbyggd gård har mindre tomt men bättre utnyttjande så att gårdsmarken även där blir stor: 54 m²/lgh, 45 % av tomtmark.

4.1.3 Gemensamma uteplatser

Bara 40 % av projekten har 10 m² uteplatser/lgh eller mer, innefattande såväl anlagda uteplatser som andra utrymmen som är användbara för utevistelse, utom gångvägar. Men av dessa har de flesta mer än 20 m² uteplatser/lgh. Nästan hälften av alla projekt har dock mindre än 5 m² uteplatser/lgh. I nästan hälften av projekten utnyttjas mindre än 20 % av gårdsmarken för utevistelse. I knappt en tredjedel utnyttjas 30 % eller mer av gården för utevistelse.

Lamellhus

Med några få undantag har alla innerstadsprojekt mycket litet utrymme för gemensamma uteplatser på gårdarna: De flesta av dem har mindre än 5 m²/lgh. Ett projekt har mellan 5 och 10 m²/lgh, men bara 2 uppnår 10 m²/lgh (loftgångshus respektive loftbalkong i liten och mellanstor stad). Det innebär att de flesta lamellhusprojekt har mycket litet utrymme för uteplatser, eftersom de ligger i innerstad. Men även de flesta lamellhusprojekten i ytterstad har knappa uteplatser. Bara 3 av totalt 19 lamell- och loftgångshusprojekt kommer upp till 10 m² uteplatser per lägenhet.

I många fall beror detta på en kombination av knappt gårdsutrymme och dåligt utnyttjande. I mer än hälften av projekten utnyttjas mindre än 20 % av gårdsmarken för utevistelse. Ytterligheter utgör ett projekt (nr 1) vid Södra Station i Stockholm där bara 5 % av gården utgör uteplatser, de uppgår till mindre än 1 m²/lgh, samt ett projekt i förort (nr 6) som bara utnyttjar 9 % av gården för 2 m²/uteplatser per lägenhet. De små kompletteringsprojekten i innerstad har ett rimligt utnyttjande med 20-30 % av gården användbar för utevistelse, men eftersom gårdarna är så små blir uteplatsutrymmet per lägenhet ändå litet. Utnyttjandegraden i ytterstadsprojekten varierar från mindre än 10 % upp till 30 %.

Punkthus

De flesta punkthusprojekten har mer än 10 m² uteplatser/lgh, 2 projekt har t o m mer än 20 m². Detta är resultatet av en kombination av normala eller stora tomter och normalt eller gott utnyttjande. I 8 av 9 projekt utnyttjas mer än 20 % av gården för utevistelse, mot hälften av projekten i hela materialet.

Undantag utgör nr 23 centralt i storstad med 3 m²/lgh trots högt utnyttjande med 33 % av gården användbar för utevistelse, och nr 34 i en medelstor stads centrala delar med 6 m²/lgh, p g a lågt utnyttjande av gårdsmarken för utevistelse (16 %). Dessutom finns ett ytterstadsprojekt i storstad, nr 10, med stor tomt, dåligt utnyttjande av tomten till liten gård (17 %) och dåligt utnyttjande av gården för uteplatser (15 %) med 4 m²/uteplatser per lägenhet som resultat i ett lågt exploaterat ytterstadsprojekt (159 m² tomt/lgh).

Terrasshus

De flesta terrasshusprojekten, innefattande det enda i innerstad, har också mer än 10 m² uteplats/lgh. Det är resultatet av ett normalt eller gott utnyttjande av ganska stora gårdar. De två undantagen (nr 11 och 7) utnyttjar extremt liten del av gården (resp obebyggd tomt) för uteplatser med extremt litet uteplatsutrymme/lgh som resultat: 2-3 m²/lgh trots normala eller stora tomter.

Loftbalkonghus e d

I projekten med loftbalkonghus, som genomgående dåligt utnyttjar tomtmark för gårdsutrymme, utnyttjas också gårdarna dåligt för gemensamma uteplatser. Innerstadsprojektet i en medelstor stad (nr 35) med den minsta tomten, har det bästa utnyttjandet av både tomt (45 % utgör gård) och gård (21 % för utevistelse). I ett projekt (nr 41) blir det gott om utrymme för utevistelse trots det låga utnyttjandet eftersom tomten är stor. Det blir 21 m² uteplatser/lgh med utnyttjande av 18 % av gårdsmarken. I ett fall blir det dock bara 2 m² uteplats/lgh med 5 % utnyttjande av gården (nr 38). Två projekt har varken gårdar eller gemensamma uteplatser.

4.2 INNEHÅLL och UTFORMNING

Hela gårdens och de gemensamma uteplatsernas utformning och läge har också stor betydelse för att möjliggöra utevistelse av olika slag och för alla åldrar, inte bara småbarnslek. Mångsidigt användbara uteplatser, och mer än en uteplats är viktiga kvaliteter. Liksom att uteplatserna är trevligt utformade och ombonade med egen karaktär, och väl infogade i gårdsmiljön med beaktande av både avskildhet och kontakt mellan olika uterum.

Sammantaget har en tredjedel av projekten ordinärt innehåll och utformning, med brister i vissa aspekter, och kvaliteter i andra. En tredjedel har bra innehåll och utformning, kvaliteterna utöver normalstandard är fler än eventuella brister. En tredjedel har särskilt bra innehåll och utformning, med flera kvaliteter och få eller inga brister. Punkthusen och terrasshusen har större andel projekt med bra innehåll (två tredjedelar av projekten), medan lamellhusen, loftgångs- och loftbalkonghusen kommer efter. Bland dem har ungefär hälften av projekten uteplatser med bra innehåll och utformning..

4.2.1 Säkerhet och tillgänglighet

Vissa variationer förekommer dock vad det gäller de olika beståndsdelarna i uteplatsernas innehåll och utformning. Säkerheten är så gott som alltid tillgodosedd vad gäller biltrafik, men småbarnslekplatserna är inte alltid skyddade från cykeltrafik på gården. Tillgängligheten för rörelsehindrade är för det mesta tillgodosedd så till vida att vägarna är framkomliga och någon sittplats tillgänglig, medan t ex bersåer och andra uteplatser inte alltid är tillgängliga. Uteplatserna ligger ofta inom 50 meters avstånd från entréerna, men vägarna följer mer sällan naturliga rörelsemönster, vilket lätt ger upphov till slitage när genvägar trampas upp. Kontakten mellan olika uteplatser är inte heller tillgodosedd som regel, vilket kan minska användbarheten och öka slitaget. Sammantaget har de flesta projekten ordinär eller god säkerhet och tillgänglighet.

4.2.2 Användbarhet

Användbarheten för olika slags utevistelse är sämre tillgodosedd. En tredjedel av projekten har i stort sett bara en uteplats med sandlåda och en bänk, dvs under ordinär användbarhet. En tredjedel har ordinär standard. En knapp tredjedel har mångsidigt användbara uteplatser, såväl för olika åldersgruppers lek och rörelse som för samvaro eller enskild ro. Standardspridningen är ungefär lika i de olika hustyperna, med undantag för loftbalkonghusen, där två av sju projekt saknar gemensamma uteplatser över huvud taget, två bara har mycket torftiga småbarnslekplatser och en ordinär standard. En annan grupp med begränsad användbarhet är Stockholms innerstadsprojekt.

4.2.3 Karaktär

Knappt hälften av projekten har en eller flera påtagliga kvaliteter i utformningen, med trevligt inramade uteplatser väl infogade i gårdsmiljön eller, mer sällan, variation i utformningen mellan olika gårdar. Denna aspekt är således bättre tillgodosedd än användbarheten för olika former av utevistelse.

4.3 GRUPPBILDNING KRING GEMENSAM GÅRD OCH UTEPLATSER

Det finns en tendens att stora projekt också medför stora grupper, i och med att de inte delas upp kring så många gårdar, och att projekt med få lägenheter medför små grupper i och med att de flesta projekt, hur små de än är, får en egen gård med uteplatser. Tre fjärdedelar av lamell- och terrasshusprojekten har mer än 60 lägenheter, hälften har mer än hundra. Punkthusprojekten är små, hälften har mindre än 60 lägenheter, liksom projekten med loftbalkonghus. Detta avspeglar sig i storleken på de grupper som bildas kring gemensam gård eller uteplatser. I vårt urval har också storstadsprojekt större gruppbildningar än projekt i medelstora och små städer.

Kringbyggd gård, höga hus, ont om mark ger stora grupper i urvalet. Bebyggelse-typen kan troligen stärka gruppkänsla och tillhörighet och därför klara av större grupper än mer öppna bebyggelstyper och otydligare grupperingar. För att känslan av tillhörighet ska stärkas och möjligheten att identifiera grannar ska finnas bör dock kringbyggnaden kombineras med att lägenheterna har fönster mot den gemensamma gården och att alla lägenheter har direkt utgång dit, vilket mer sällan är fallet. Stora grupper är också regel bland terrasshusen, där känslan av tillhörighet snarast försvagas av hustypen, med i allmänhet dålig kontakt mellan lägenheterna och marken nedanför terrassen. Små tydliga grupper utmärker å andra sidan loftbalkonghusen, där 24 lägenheter kring en gård tycks vara praxis.

Lamellhus och loftgångshus

De flesta lamellhusprojekt ligger i storstadsområden, är stora, högt exploaterade och har kringbyggda gårdar. Sålunda har 4 av lamellhusprojekten mer än hundra lägenheter kring gemensam gård och uteplatser, upp till 228 kring en småbarnslekplats i ett projekt (nr 26). Nästan två tredjedelar av projekten har större grupper än 60 lägenheter. I många av projekten med kringbyggda gårdar och stora grupper saknar 25-30 % av lägenheterna fönsterkontakt och en mindre del har inte direkt utgång mot gården utan måste gå runt huset. Bara fem av 19 projekt (nr 19, 5, 42, 31, 21) har grupper om 30 lägenheter eller mindre kring gården och de gemensamma uteplatserna. Ett av dem är innerstadskomplettering i storstad (nr 21). De andra är ytterstadsprojekt i små och medelstora städer. I fyra av dem har alla lägenheter fönster mot gården och direkt utgång dit.

Terrasshus

Terrasshusen, som liksom lamellhusen förekommer i stora projekt och i storstadsområden, har också övervägande stora grupper. I 3 av 6 projekt delar fler än 60 lägenheter på gemensam gård med småbarnslekplats. I ett projekt, innerstadskomplettering i liten stad, har gruppen 30 lägenheter kring gemensam gård med uteplatser. Det är också det enda terrasshusprojekt där gruppbildningen stärks av delvis kringbyggd gård. I 3 av 5 övriga terrasshusprojekt har alla lägenheter fönster mot gården och utgång dit.

Punkthus

Punkthusprojekten är mindre, hälften har mindre än 60 lägenheter, inget har mer än 200, och de är inte koncentrerade till storstadsområden. Bara ett projekt, innerstadsprojektet i storstad, nr 23, har stor grupp med 73 lägenheter som delar gemensam gård och uteplatser (en småbarnslekplats). Övriga har mindre grupper än 45 lägenheter, 7 av tio har grupper om 30 lägenheter eller mindre.

Å andra sidan är det svårt i punkthusprojekt med mer än tre lägenheter per trappplan att skapa fönsterkontakt med gården och dess uteplatser för alla lägenheter, vilket försvagar tillhörigheten. Tre fjärdedelar kan få fönsterkontakt med gården, alla kan få utgång, vilket också är fallet i ett par av projekten (nr 30, 15) och sålunda motsvarar den kontakt som de flesta lamellhusprojekt har uppnått. De två punkthusprojekten med två respektive tre lägenheter har inte utnyttjat den möjlighet detta ger att skapa fönsterkontakt från alla lägenheter till de gemensamma uteplatserna.

Loftbalkonghus e d

Loftbalkonghusen förekommer också i små projekt (ett undantag, nr 22) utanför storstadsområdena. De är också låga hus (2 våningar) vilket gör att grupperna måste vara begränsade för att avstånden inte ska bli för stora. 24 lägenheter tycks vara en slags tumregel för en lagom stor grupp kring gemensam gård i denna typ av bebyggelse. I det enda projekt som dubblat detta antal till 46 lägenheter (nr 28) blir avstånden stora och gruppen utbredd med dålig kontakt till gårdens uteplatser.

De loftbalkonghus som bildar grupp (5 av 7 projekt) gör det kring entrégårdar. Alla lägenheter har fönster mot gården och entré därifrån, vilket tillsammans med den begränsade gruppen bidrar till tydlig, överblickbar gruppbildning, klar tillhörighet och möjlighet att identifiera de grannar som man delar gården med.

4.4 VÄXTLIGHET

En rik och varierande växtlighet kan göra uterummen trivsamma, användbara, vackra och upplevelserika. Växtligheten ger lä och lövskugga och binder damm. Den kan användas för att skapa större och mindre rum och ett växelspel mellan öppenhet och slutenhet på gården. I de flesta av projekten upptas mer än halva gårdsmarken av växtlighet. Hälften av projekten har bra eller mycket bra artval och placering, lämpligt vad gäller växtbetingelser och skötsel, med god rumsbildning och karaktär. I en sjättedel av projekten är artvalet olämpligt eller mindre lämpligt, och funktionen bristfällig huvudsakligen beroende på lamellhusprojektens ojämna standard med stor andel projekt (en tredjedel) med olämpligt artval och placering (huvudsakligen storstadsprojekt). Det kan gälla placering av skuggväxter i sol eller vice versa, placering av ömtåliga växter på utsatta platser, växter som kräver omsorgsfull och intensiv skötsel etc. I stor utsträckning gäller det också rumsbildningen, som mer sällan är tydligt genomförd.

Lamellhus och loftgångshus

Bland lamellhusen och loftgångshusen är andelen projekt med växtlighet på halva gården något lägre än i hela urvalet, drygt hälften av projekten. Det beror huvudsakligen på att de högexploaterade innerstadsprojekten i storstadsområden i många fall har mindre än 40 % växtlighet. Inte alla dock. Ett av dessa projekt (nr 2) har 46 % och ett har 53 % av gårdsmarken bevuxen (nr 1), vilket visar att det även i högexploaterade projekt med liten andel gårdsmark per lägenhet går att uppnå en rimlig andel växtlighet. Av innerstadskompletteringarna klarar alla projekt i medelstora och små städer detta, trots att de kan ha mindre gårdsmark per lägenhet än projekten i storstäderna. Det kan tolkas som resultat av en annan inställning till behovet av gemensamma trädgårdar i stadsmiljön. Den kringbyggda gården i småstad (nr 27) har över 56 % av gårdsmarken bevuxen. Nr 37 i liten innerstad har 60 % av gårdsmarken bevuxen. Bland projekten med öppna gårdar och fristående hus har hälften över 60 % växtlighet.

Vad gäller växtlighetens lämplighet, funktion och karaktär (artval och placering) är spridningen stor bland projekten. De som utmärker sig med god rumsbildning och fin växtkomposition (4 av 19) är något fler än de utpräglat torftiga (2 st). En tredjedel av projekten har en ordinär nivå utan särskilda kvaliteter. Av de riktigt bra har ingen mindre än 50 % växtlighet, medan de sämre också har lägre andel växtlighet.

Punkthus

Bland punkthusprojekten har 5 av 9 mer än 60 % växtlighet på gårdsmarken, vilket är bättre än i hela urvalet. Lägst ligger ett högexploaterat innerstadsprojekt i storstad (nr 23) och ett lågexploaterat projekt med två-våningsbebyggelse storstadsförort (nr 10). I det senare är gården så gott som helt hårdgjord, medan tomten har gott om växtlighet (huvudsakligen gräsmatta) mellan hus och väg (impediment), där den inte är tillgänglig/användbar för gemensam utevistelse.

Artval och placering är genomgående bra eller mycket bra i punkthusprojekten. Ett undantag utgör nr 10. I flera fall har träden utnyttjats medvetet för att stärka rumsbildningen kring tomten och gården, som i punkthusprojekt inte har samma stöd av husen som i lamellhusprojekten. Punkthusprojekten är de som har mest utpräglad trädgårdskaraktär.

Terrasshus

Terrasshusprojekten har också genomgående mer än 60 % växtlighet på gårdarna, även innerstadsprojektet. De flesta övriga projekten ligger med skog eller naturmark på tomten och gården, vilket bidrar till den höga andelen växtlighet.

Artval och placering är mycket bra i hälften av projekten och ordinära i resten, utom ett i nr 11, där de är mindre lämpliga, funktionella och karaktärsfulla.

Loftbalkonghus e d

Av projekten med loftbalkonghus e d har flera mycket låg andel växtlighet på gårdarna, kring 30 %, trots att dessa är stora. Tomterna har för det mesta högre andel växtlighet, men det är framför allt gräsimpediment mellan hus och gata eller tomtgräns, ej tillgängliga eller användbara för utevistelse. Nr 22 med 43 % och nr 41 med 59 % växtlighet på gårdarna visar dock en annan prioritering.

Av de egentliga bostadsgrupperna (5 av 7 projekt) har 3 bra eller mycket bra artval och placering. Nr 35 med en kringbyggd gård i innerstad har låg andel växtlighet, men många träd som ger rumsbildning och karaktär. Nr 22 har med häckar och träd i traditionell anda skapat en tät och karaktärsfull miljö med tydlig rumsbildning. Nr 41 med hög andel växtlighet har en enkel uppbyggnad kring ett inre trädgårdsrum. Undantagen nr 28 och 38, som också har låg andel växtlighet, har problem med både artval och placering. De två projekten med enstaka hus har ej redovisat artval och har inga gårdar. De har dock mycket hög andel växtlighet på tomterna, som huvudsakligen består av gräsmatta.

4.5 KLIMAT

Solvärmen och ljuset har avgörande betydelse för att utevistelsen ska bli behaglig under så stor del av året som möjligt, inte minst höst och vår. Lövskuggan från träd är viktig som komplement för att temperaturen inte ska bli för hög i sandlådan och på sittplatserna under sommaren. Blåsiga uterum blir kalla och otrivsamma, vinden drar också upp sand och stoff.

Lite drygt hälften av projekten har över 40 % av uteplatserna väl solbelysta (5 timmar sol vid höst- och vårdagjämning), en dryg tredjedel har över 60 % av uteplatserna väl solbelysta. Men nästan 40 % av projekten har mindre än 20 % väl solbelysta. I några projekt är uteplatserna förlagda i slagskugga med 0 soltimmar vid höst och vårdagjämning. De skuggiga uteplatserna återfinns framför allt bland lamellhusprojekten i storstädernas innerstadsområden, men också i ytterstad (nr 4). Punkthusprojektet i innerstad, nr 23, har inga uteplatser med 5 timmar sol. Samma förhållande gäller också i ett lågexploaterat projekt med loftbalkonghus, nr 38. Där är solfattigheten ej betingad av hög exploatering, utan av hsuplaceringen.

Drygt hälften av projekten ordinär standard på vindskydd och lövskugga, dvs någon del av en uteplats vindskyddad eller lövskuggad, men bara en tiondel har både tillräckliga vindskydd vid husöppningar eller kring tomten och uteplatserna, och lövskugga över någon uteplats. Övriga har obefintlig eller otillräcklig lövskugga och vindskydd.

Lamellhus och loftgångshus

Dessa projekt, som är de mest högexploaterade, har också de sämsta solförhållandena. Detta förstärks av husplaceringar med gårdsöppningar mot norr i flera fall, och av uteplatsernas placering på gården utan hänsyn till var solförhållandena är minst dåliga. I nr 37 med lägre exploatering och gårdsöppning mot söder blir största delen av gården och uteplatserna väl solbelysta. I nr 27 med högre exploatering får hälften av gården och uteplatserna goda solförhållanden.

De öppna gårdarna har bättre solförhållanden än de kringbyggda, beroende såväl på lägre exploatering som på lämplig husplacering, medan projektet med fristående lameller (nr 33) trots måttlig exploatering fått mindre än 20 % av uteplatserna väl solbelysta, därför att de placerats på en skuggig del av tomten i stället för på den väl solbelysta.

Också vad gäller lövskugga och vindskydd har lamellhusprojekten sämre standard än övriga. Över hälften har obefintliga eller otillräckliga vindskydd och lövskugga. Problemen med nedfallande vindar vid höga hus och förstärkta vindhastigheter i öppningar mellan hus har ofta försummats. Och även om de flesta har dålig solbelysning med 0-5 timmar sol vid höst- och vårdagjämning kan solen över sandlåda och sittplatser under högsommardagar behöva dämpas av lövskugga, vilket inte

uppmärksammas. Bristen på lövskugga är dessutom lika vanlig i projekt med god solbelysning som i projekt med dålig. Nr 37 utgör undantag med god solbelysning, lövskugga och vindskydd. Ett annat undantag är nr 27 med ordinär solbelysning men god lövskugga och vindskydd. Nr 6 i Stocholmsförort är motsatsen med rimlig solbelysning, men obefintlig lövskugga och vindskydd.

Punkthus

5 av 9 punkthusprojekt har mer än 40 % av uteplatserna väl solbelysta. Undantag utgör nr 23 där den höga exploateringen och husplaceringen resulterar i att inga uteplatser får fem timmar sol. Tre projekt i små och medelstora städernas utkanter har mindre än 20 % av uteplatserna väl solbelysta trots låg exploatering och gott om solbelyst gårdsmark..

Ett par projekt har lövskugga över någon uteplats och vindskydd kring tomt eller uteplatser, men fler har brister. De sammanfaller med de sämsta solförhållandena på grund av olämplig placering av uteplatserna.

Terrasshus

Terrasshusprojekten har alla mycket bra solförhållanden med 80 - 100 % av uteplatserna väl solbelysta, även på innerstadsgården. Sämre är det med lövskugga och vindskydd, även om terrasshusprojekten är bättre än genomsnittet. Två projekt har bra lövskugga och vindskydd, 2 har måttliga och 2 har dåliga.

Loftbalkonghus e d

Projekten med loftbalkonghus e d har övervägande goda solförhållanden (låg exploatering, lämplig placering av hus och uteplatser). Innerstadsprojektet utgör ett undantag med bara 20 % av uteplatserna väl solbelysta. Men också ett av ytterstadsprojekten har extremt dålig solbelysning på uteplatserna, inga får fem timmar sol beroende på placering av hus och uteplatser. När det gäller lövskugga och vindskydd ligger 3 projekt något över genomsnittet. De flesta har dock ordinär standard.

4.6 GEMENSAMMA BOSTADSKOMPLEMENT

Bekvämt placerade, tillräckligt rymliga och väl utrustade gemensamma bostadskomplement är en av möjliga fördelar med flerbostadshus. Över hälften av de studerade projekten (25 av 41) har sammantaget en standardnivå på tvättstuga, närlokal, förråd och trapphus motsvarande den godtagbara. I denna "normalstandard" kan dock finnas vissa underskridanden i några avseenden och högre kvalitet i andra avseenden. Ungefär lika många har en högre kvalitet än normalstandard, som de som har lägre kvalitet.

4.6.1 Tvättstuga

De allra flesta projekt har tvättstugor med fönster i bottenvåning och inom rimliga avstånd, men de har å andra sidan lägre utrustningsmängd än den som utgjorde utgångsstandard för belåning. Betjäningsunderlaget är ofta stort. Trapphus-tvättstuga förekommer bara i några få projekt.

Utrustning, antal lägenheter per maskin

Bara i 2 projekt uppnår utrustningen nivån 5 lägenheter per maskin. I 8 projekt delar 6-10 hushåll på en maskin. I hälften av projekten är det mellan 11 och 30 lägenheter per maskin, de flesta har mellan 11 och 15 lägenheter per maskin, halva den nivå som utgjorde underlag för schablonbelåningen. Ett projekt har en maskin för mer än 30 lägenheter. Utrustningsnivån tenderar att minska med ökat betjäningsunderlag. De flesta projekt med loftbalkonghus, ett par punkthusprojekt och ett terrasshus saknar gemensam tvättstuga (20 % av alla projekt). De har då i allmänhet godtagbar utrustning i lägenheterna. Alla lamellhus har gemensam tvättstuga.

Gruppstorlek

I en tredjedel av projekten med tvättstuga betjänar denna 10 - 30 lägenheter. I en tredjedel av projekten är betjäningsgruppen 30 - 60 lägenheter, och i den kvarva-

rande tredjedelen betjänar en tvättstuga mer än 60 lägenheter. Gruppstorleken i lamellhusprojekten varierar på samma sätt, medan gruppstorlekarna i punkthusprojekten för det mesta är mindre än 60 lägenheter. I terrasshusen är det ofta fler än 60 lägenheter per tvättstuga.

Avstånd

Knappt hälften av projekten har tvättstugan på mellan 25 och 50 meters avstånd utomhus. 4 projekt, huvudsakligen terrasshus, har större avstånd, medan 10 projekt har tvättstugan inom 25 meter inomhus eller som trapphustvättstuga, dvs den nivå som är rimlig om lägenheten inte har plats för tvättmaskin. Att de flesta tvättstugorna hamnar inom rimliga avstånd trots att betjäningsunderlaget är stort hänger ihop med den höga exploateringen i framför allt lamellhusprojekten.

Läge

I de allra flesta projekt (23 av 33 med tvättstuga) har tvättstugan i bottenvåning (19 st) eller paviljong (4 st). I båda fall med fönster. I 4 projekt ligger tvättstugan i källare med fönster och i 5 i källare, bottenvåning eller på vind utan fönster. I ett projekt ligger tvättstugan i våningsplan. Hälften av tvättstugorna i punkthus är trapphustvättstugor, medan bara 4 av lamellhusprojekten har trapphustvättstugor, och inget av terrasshusen.

4.6.2 Närlokal

Det vanligare att projekten har närlokal än att de saknar. Men grupperna är ofta större än vad som angivits i finansieringsvillkoren som maximum för räntestöd till lokalerna (100 lgh), och arean per lägenhet ofta mindre än 1 m². Avstånden är bara undantagsvis större än 100 m. Lokalerna är i allmänhet väl belägna i husens bottenvåningar, intill entréerna eller i paviljonger på gården..

Förekomst

En tredjedel av projekten har ingen gemensam lokal för möten, hobby e d. Det är vanligt framför allt i projekten med loftbalkonghus ed (3 av 7) och punkthus (4 av 10). Alla terrasshusprojekt har närlokal och de flesta lamellhusen (70 %). De lamellhus som saknar närlokal är små kompletteringsprojekt i mindre stadskärnor.

Lokalstorlek

Omkring hälften av projekten med närlokaler (14 av 29) har 0,5- 1 m²/lgh i gemensamma lokaler. 7 projekt ligger på 1-2 m²/lgh, medan 5 har 2 m² eller mer och 3 mindre än 0,5 m²/lgh. Hälften av projekten med närlokaler har möteslokaler som är 50 m² eller större inklusive biutrymmen. Utav de 6 lokaler som är mindre ligger hälften i punkthusprojekt (hälften av punkthuslokalerna är mindre 50 m²) och resten i lamellhus (en tredjedel av lokalerna i lamellhus)

Gruppstorlek

Nästan två tredjedelar av projekten med närlokaler har 100 lägenheter eller fler kring en lokal. En dryg fjärdedel har 60 lägenheter eller mindre kring respektive lokal. De stora täta lamellhusprojekten i Stockholms innerstad har de största grupperna, upp till 2-300 lägenheter per lokal. Punkthusen har de minsta grupperna.

Läge och avstånd

De allra flesta lokaler ligger i bottenvåning med fönster (17 av 29), 8 ligger i paviljong (vanligast i projekt med loftbalkonghus), 2 i våningsplan och 2 i källare med fönster. Knappt hälften av lokalerna ligger inom 50 från lägenheterna i gruppen. Det är framför allt vanligt bland lamellhusen. I 5 projekt är avstånden större än 100 m, 2 punkthus, 2 lamellhus och ett terrasshus. Bland terrasshusen och loftbalkonghusen är det vanligast med 51-100 meters avstånd.

4.6.3 Förråd

Förrådsstandarden är ofta högre än miniminormens. Tre fjärdedelar av projekten har en standard i nivå med eller högre än den godtagbara. En tredjedel har högre

standard både vad gäller utrymme och förläggning. Det är framför allt vanligt i terrasshusen och loftbalkonghusen.

Storlek

Hälften av projekten har större förrådsutrymmen än SBNs miniminorm (4-7 m²/lgh beroende på lgh-storlek). Ytterligare en fjärdedel ligger på normnivån och en fjärdedel under. Det är framför allt terrasshusen och loftbalkonghusen som ofta har stora förrådsutrymmen, men det är också vanligt bland lamellhusen. De som har stora förrådsutrymmen har dem ofta uppdelade på entré- och säsongförråd, samt barnvagns- och cykelförråd. De som har knappa förrådsutrymmen har dem ofta samlade i ett enda lägenhetsförråd.

Typ, förekomst

18 av projekten, framför allt i terrasshus och loftbalkonghus har delat upp förråden i entréförråd och säsongförråd. Bland lamell och punkthus förekommer det i en tredjedel av projekten. I terrasshusen ligger entréförrådet i lägenheten och säsongförrådet på trapplan i 3 av 6 projekt. I övriga terrasshus är de fördelade mellan bottenvåning-källare, trapplan-terass, lägenhet-källare. I loftbalkonghusen ligger entréförrådet i lägenhet för det mesta och säsongförrådet i bod, eller i källare. I lamellhusen fördelas de mellan lägenhet-trapplan och källare, i punkthusen mellan lägenhet-trapplan och källare-bod.

Bland lamellhusen har över hälften av projekten både barnvagnsförråd i bottenvåning och cykelförråd i bottenvåning eller källare. Bara 3 av 18 har varken barnvagns- eller cykelförråd. I punkthusen har hälften barnvagnsförråd i bottenvåning och cykelförråd i källare eller bod. Inget projekt saknar både ock. Bland terrasshusen har bara en tredjedel både ock, och en tredejedel varken eller, precis som bland loftbalkonghusen.

4.6.4 Trapphus

Dagsljusbelysta trapphus dominerar i alla hustyper, utom punkthusen. Trapphusen är välformade och/eller rymliga i en fjärdedel av projekten, framför allt i punkthusen. Tillgängligheten för rörelsehindrade är den föreskrivna i så gott som alla projekt. Sopnedkast finns i de flesta hus med tre våningar eller fler.

Tillgänglighet

Alla hus med 3 våningar eller mer har hiss och tillgänglighet till alla lägenheter. Ett av 2-våningshusen har också hiss och fler än hälften av lägenheterna tillgängliga för rörelsehindrade. Ett av loftbalkonghusen (2 1/2 v) har färre än hälften av lägenheterna tillgängliga.

Karaktär

Dagsljusbelysta trapphus dominerar i alla hustyper, 80 % av alla projekt, nästan 80 % av lamellhusen, och alla terrasshus och loftbalkonghus e d, som ju ofta har utvändiga trappor. Extra rymlighet eller klart välformade rum förekommer inte lika ofta. Bland lamellhusen har drygt en fjärdedel sådana kvaliteter, bland punkthusen 4 av 9, bland terrasshusen och loftbalkonghusen ett vardera. De allra flesta som har extra rymlighet eller välformade rum har också dagsljus.

Sophantering

Sopnedkast finns i de flesta hus med 3 våningar eller fler. Men 4 av punkthusen med 3 våningar eller mer och ett av terrasshusen saknar sopnedkast. Alla 2-våningshus saknar sopnedkast, dvs alla loftbalkonghus, 3 lamellhusprojekt, 3 punkthusprojekt.

5 Lägenheter

Vi har valt en typisk trapphusenhet i varje projekt och i planer 1:100, studerat alla eller ett par lägenheter i varje trapphus i enlighet med de kriterier som framgår av sammanställningen "Kvalitetskriterier". Med lägenhetens användbarhet menar vi, att de ska vara väl utformade för hushållets dagliga liv, med sömn och vila, matlagning och måltider, personlig hygien, lek och arbete, umgänge etc. Dessa grundläggande egenskaper (basfunktion) motsvaras i stort sett av SBN med Kommentarer, som var gällande när de studerade projekten planerades och byggdes. SBN garanterar också en viss allmängiltighet och tillgänglighet för rörelsehindrade i lägenheten, men en större allmängiltighet och tillgänglighet ökar valfriheten för olika hushåll att använda bostaden efter sina behov i olika skeden av livet. Sådana extra kvaliteter i lägenheten har därför särskilt uppmärksammats: alternativt rumindelning, oberoende rumssamband, alternativa möbleringssmöjligheter, extra hygienrum, korta förflyttningssvägar, extra rymlighet och utrustningsmängd, etc. Bostadens karaktär och skönhet är mer svårgräpbara faktorer, men vissa betydelsefulla egenskaper kan utläsas i planen, och ingår därför i bedömningen. Resurshushållningen har också studerats i form av yteknologi - lägenhetens rumsinnehåll/användbarhet i förhållande till bostadsarean - och trapphusekonomin - förhållandet mellan sammanlagd bostadsarea och trappplanets area - som också är väsentlig för bygg- och boendekostnader.

5.1 GRUNDLÄGGANDE ANVÄNDBARHET, BASFUNKTION

Sammantaget finner man några brister i basfunktion i alla lägenheter utom i ett projekt. De flesta har ett par-tre brister, resten har fler. Det är ungefär lika utbrett i alla hustyper, förutom viss övervikt för terrasshusen. Bristerna är i alla typer koncentrerade till rumssamband och möblerbarhet. Andra brister förekommer mer sporadiskt.

5.1.1 Innehåll:

Bara drygt en tiondel av lägenheterna har brister i rumsinnehåll, utom i terrasshusen där de flesta har sådana brister.

Saknar kök eller kokvrå med dagsljusbelysning: Detta förekommer i 4 projekt: 1 lamellhus 3-spännare, 1 punkthus 5-spännare och 2 terrasshus.

Har kokvrå (kök utan matplats) i lägenhet > 2 1/2 RKv: Detta förekommer bara i ett fall, i ett lamellhus 3-spännare

Har mer än ett halvrum: Detta är typiskt för terrasshusen i urvalet. I 5 av 6 projekt är sovrummen förutom föräldrasovrummet halvrum. Samtidigt är detta lägenheter med mycket stor area, som dock inte hamnar i sovrummen.

Extra wc i lägenheter större än 3 RK saknas i ett punkthusprojekt och i ett med loftbalkonghus.

5.1.2 Samband:

I alla lägenheter och projekt utom ett med loftbalkonghus förekommer brister i rumssamband.

Vägg/väggdel, eller i enstaka fall bara dörr, mellan vardagsrum och entré saknas i alla lägenheter och projekt, utom ett med loftbalkonghus. I de allra flesta fall är planlösningen sådan att det skulle gå att sätta in en vägg med dörr.

Vägg/väggdel (ibland bara dörr) mellan vardagsrum och kök saknas saknas i hälften av projekten. I de flesta fall är planlösningen sådan att det skulle gå att sätta upp vägg. I punkthus 4-spännare och lamellhushörn 4-5-spännare förekommer dock att rummen flyter ihop så att det inte går att skilja dem åt med vägg.

Vardagsrum som genomgångsrum till kök är regel i terrasshus och lamellhushörn (4-5-spännare). Det förekommer också i en del punkthus. I smålägenheter (<2 RK) förekommer det även i lamellhus. I loftgångshusen och loftbalkonghusen förekommer det inte.

Vardagsrum som genomgång till alla sovrum sammanfaller oftast, utom i terrasshus, med att kök ligger innanför vardagsrum. Det förekommer dock tämligen sällan.

5.1.3 Rumsmått:

Underskridanden av minimimått (area, bredd) i rum är inte vanligt. I loftgångs- och terrasshusen förekommer det inte alls, i loftbalkonghusen i ett par lägenheter. I lamellhusen förekommer det i hälften av projekten, men bara i enstaka lägenheter inom dem. I punkthusen däremot finns brister i hälften av lägenheterna i de flesta projekten. För det mesta är det bara ett underskridande per lägenhet, sällan två.

Föräldrasovrum för litet eller för smalt i 3 lgh, lamellhus.

Andrasovrum för litet eller för smalt i 6 lgh, lamell- och punkthus.

Halvrum för litet i 4 lgh, lamell och punkthus.

Vardagsrum för litet eller för smalt i 9 lgh, lamell-, punkt- och loftbalkongshus

Kök för smalt i 1 lgh, hygienrum för smalt i 1 lgh, entré för trång i 4 lgh.

5.1.4 Möblerbarhet:

Brister i möblerbarheten förekommer i de flesta lägenheter och projekt. Det gäller alla lägenheter utom en i loftgångshus; lägenheterna i alla projekt utom ett i loftbalkonghus; i 3/4 av lägenheterna och nästan alla projekten i lamellhus; i drygt hälften av lägenheterna och 7 av 9 punkthusprojekt; i hälften av lägenheterna och 2/3 av projekten i terrasshus, som således sammantaget har minst brister i möblerbarhet. Ofta förekommer brister i två eller flera rum samtidigt.

Föräldrasovrum rymmer ej två åtskilda sängar, eller skrivbord och barnsäng i 25 projekt, dock inte alla lägenheter.

Andrasovrum rymmer bara en säng i en eller ett par lägenheter i 10 projekt. Brister i halvrum förekommer bara i 5 lgh.

Vardagsrum rymmer ej matplats eller bokhylla i hälften av projekten, men inte alla lägenheter.

Kök rymmer ej full matplats i 2 projekt.

5.1.5 Utrustning:

Brister i utrustning är inte fullt lika vanligt. Det förekommer bara i 12 projekt. Det handlar för det mesta om köksinredning eller garderober, men också plats för tvättmaskin eller övrig tvättutrustning i projekt med fastighetstvättstuga eller ingen tvättstuga alls. I några fall saknas också badkar eller plats för badkar. Det är ingen större skillnad mellan olika hustyper.

5.1.6 Balkong:

Bara i undantagsfall saknas balkong (3 lgh i lamellhornhus, 3 lgh i loftbalkonghus) eller är för liten (2 lgh i lamellhus, 2-spännare)

5.2 ALLMÄNGILTIGHET

De flesta lägenheter någon av de kvaliteter som ökar allmängiltigheten, den mångsidiga användbarheten och valfriheten. Men de flesta har också brister (se ovan) som förtar en del av effekten. Så minskar t ex omöjligheten att stänga av vardagsrum och kök från entrén den allmängiltighet som skapas av att kök, sovrums och vardagsrum kan nås direkt från entrén. Där planlösningen försvårar en vägguppsättning i efterhand är denna inskränkning i allmängiltigheten ännu större. Lika så minskar värdet av ökad möblerbarhet i något rum av brister i ett annat. När detta vägs mot vartannat blir resultatet noll i hela materialet. 2-spännare i lamell- och punkthus har dock övervägande god allmängiltighet, liksom de vanliga loftbalkonghusen. Enstaka projekt bland lamellhus 3- eller 4-spännare (men inget av hornhusen), punkthus 4-spännare, terrasshus har också god allmängiltighet, liksom enstaka lägenheter i övriga hustyper.

5.2.1 Alternativ rumsindelning

förekommer bara undantagsvis. I en punkthuslägenhet (6-spännare) kan ett halvrum avskiljas från vardagsrum. I ett terrasshusprojekt kan ett sovrums delas i två, och i ett par terrasshus kan köket avskiljas från vardagsrum.

5.2.2 Oberoende rumssamband:

I de flesta loftbalkonghus (6 av 7 projekt) och loftgångshus (alla projekt) når man kök, vardagsrum och ett sovrums direkt från entrén i de flesta lägenheterna. I några fall också två eller tre sovrums. I punkthusen och lamellhusen förekommer obero-

ende rumssamband i knappt hälften av lägenheterna, fördelade över nästan alla projekt. Det är bara i terrasshusen som neutrala rumssamband helt saknas.

5.2.3 Extra möblerbarhet:

I de flesta lägenheter och projekt (33 projekt) förekommer extra möblerbarhet i något eller några rum (men också brister i andra, se ovan). I lamellhusen i tre fjärdedelar av lägenheterna fördelade på alla projekt, i punkthusen hälften av lägenheterna fördelade på 7 av 9 projekt, i terrasshusen också hälften av lägenheterna fördelade på 4 av 6 projekt, i loftbalkonghusen de flesta lägenheterna i 6 av 7 projekt..

Två eller flera sovrum möblerbara med dubbelsäng förekommer i några projekt i de flesta hustyper, 14 projekt. Större matplats i kök i 13 lgh, plats för byrå och stol i entré i 23 lgh, plats för hörnsoffa i 8 lgh.

5.2.4 Extra hygienrum:

Extra wc (förutom de som krävs) förekommer ytterst sällan. Bara 6 lägenheter i lika många projekt har denna kvalitet, huvudsakligen terrasshus. Dusch i det andra hygienrummet, när detta krävs, förekommer lika sällan: i 6 lägenheter på 4 projekt (lamellhus och terrasshus). Avskild tvättstuga i lägenheten förekommer också i undantagsfall: i 9 lägenheter på 7 projekt (loftbalkonghus och punkthus)

5.2.5 Övrigt:

De flesta lägenheterna och projekten (64 lgh, 32 projekt) har balkong 180x270 eller större. Loftgångshuset utgör undantag. 2 balkonger förekommer i en lägenhet. Inglasade balkonger i 1 projekt med 3 lägenheter. De flesta balkongerna ligger mot vardagsrum eller kök (mer sällan). I knappt hälften av projekten förekommer förråd i lägenheter. I en tredjedel av projekten finns klädkammare förutom garderober i sovrummen.

5.3 TILLGÄNGLIGHET

Många lägenheter har något bättre tillgänglighet än den minimistandard som normen anger. Terrasshusen och lamellhusen är något bättre än övriga, genomsnittligt. Men mycket få lägenheter har genomgående utformats så att de blir bekväma för en rörelsehindrad person. Med undantag för lamellhus 2-spännare och loftbalkonghusen, som genomgående har både god allmängiltighet och tillgänglighet, har de som har bästa bekvämligheten för rörelsehindrade (terrasshus och lamellhörn) samtidigt, och i onödan, sämsta allmängiltigheten vad gäller rumssamband.

5.3.1 Korta vägar

Det är inte särskilt ofta det finns kort, rak och rymlig väg mellan badrum och ett brett sovrum. I 15 projekt finns denna kvalitet i någon lägenhet tillsammans med närhet mellan och till kök och vardagsrum. Det är vanligast bland terrasshusen där över hälften av lägenheterna har korta vägar. Sedan kommer lamellhusen där knappt en tredjedel av lägenheterna har korta vägar. I övriga hustyper förekommer det bara undantagsvis.

5.3.2 Extra rymlighet:

Något eller några sovrum som är 3 meter breda förekommer i över hälften av lägenheterna. Bredare kök än 340 förekommer i ungefär lika många fall, medan rymlig entré med svängrum för rullstol framför kapphylla bara finns i en fjärdedel. Extra rymlighet i badrum lyser med sin frånvaro. Det finns bara i enstaka lägenheter i ett par projekt. Bred klädkammare är också sällsynt. Rymlighet i ett sovrum, kök och entré förekommer bara i 17 lägenheter, de flesta i lamellhushörn. Rymlighet i sovrum och entré eller kök förekommer i en fjärdedel av lägenheterna.

5.3.3 Extra utrustning:

I en fjärdedel av lägenheterna, i 14 projekt finns utrymme för extra tvättutrustning (förutom den som krävs). En tredjedel av lägenheterna i 21 projekt har extra utrustning i kök eller extra klädstångslängd i garderob eller klädkammare. Bara

undantagsvis har lägenheterna både ock. Det förekommer dock i några loftgångslägenheter.

5.3.4 Övrigt:

I tvåvåningshusen blir ju vanligtvis hälften av lägenheterna otillgängliga, eftersom hiss inte förekommer annat än i undantagsfall (nr 8). Etagelägenheter som inte har tillräckligt utrymme i entréplan för att ett rörelsehindrad person ska kunna bo där förekommer i ett par projekt.

5.4 KARAKTÄR

De flesta lägenheter har något välgörande karaktärsdrag. Oftast finns en viss luftighet, främst beroende på stora öppningar mellan kök och vardagsrum. Men välformade rum, genomsikt och utblickar åt flera håll förekommer också i mellan en fjärde- och en tredjedel av lägenheterna. Det är dock mer sällan som flera goda karaktärsdrag samlas i samma lägenhet och alla lägenheter i ett projekt. Det är vanligast i lamellhus 2-spännare och i det enda punkthuset med bara två lägenheter, samt i loftbalkonghusen. Enstaka projekt bland lamellhus 3-spännare, lamellhorn och punkthus 4-spännare förekommer också med flera kvaliteter vad gäller lägenhetens karaktär.

5.4.1 Luftighet:

Genom att så många lägenheter har stor öppning mellan kök och vardagsrum får många av dessa också en viss luftighet i lägenheten (en knapp tredjedel av projektet). I ett tjugotal projekt är vardagsrummen i sig så stora, > 22 m², att detta ger lägenheten viss luftighet. Ofta sammanfaller de två aspekterna.

5.4.2 Genomsikt:

En fjärdedel av projektet har lägenheter med genomsikt från entré till rumsfasad (vardagsrum eller kök), och i de flesta fall också från fasad till fasad eller genom tre rum längs fasad.

5.4.3 Rumsform:

En tredjedel av projektet har genomgående eller till största delen välformade rum. Strutformade vardagsrum och prångiga passager förekommer undantagsvis och drar ner lägenhetens karaktär.

5.4.4 Dagsljus:

En femtedel har ljusa badrum, och en tiondel ljusa förråd. Ljus över köksarbetsbänk förekommer bara i ett fall. Ljus entré (med fönster) förekommer i en del loftgångshus och loftbalkonghus.

5.4.5 Utblick:

I 17 projekt har tvåorna utblick åt två håll och treorna åt tre. Det är förstås mest i punkthusen, men även i loftbalkonghusen och i lamellhus 2-spännare. Enstaka sådana lägenheter förekommer också i loftgångshus och terrasshus (gavelläge). I en femtedel av lägenheterna och projektet ligger kök och vardagsrum åt motstående fasader. Vanligast är att de ligger intill varandra (se ovan rumssamband, luftighet).

5.4.7 Övrigt:

Burspråk förekommer i en tredjedel av projektet. Glasparti mellan kök och vardagsrum och hörnfönster förekommer mer undantagsvis.

5.5 YTEKONOMI

Knappt hälften av lägenheterna i drygt hälften av projektet har rimlig ytekonomi (genomsnittsarea i produktionen +/- 5 %). En knapp sjättedel har bättre ytekonomi, medan ett fyrtiotal lägenheter i 26 projekt har 5 % eller större överyta i f h t genomsnittet. 13 lägenheter i 9 projekt är 10 % större än genomsnittet. Punkthusen och loftbalkonghusen har genomsnittligt bästa ytekonomin, men lamellhusen ligger mycket nära. Terrasshusen har den sämsta ytekonomin med lägenheter som

är över 20 % större än genomsnittet. Loftgångshusen ligger däremellan med 10 - 20 % större area än genomsnittet. Trapphusekonomin ligger för det mesta mellan 85 och 90 %. Bara enstaka projekt kommer över 90 % utnyttjande, något fler under 85 %. Bland de senare har många förråd i lägenheten eller i trapphuset, vilket minskar andelen bostadsarea.

5.6 GENOMGÅNG HUSTYPSVIS

5.6.1 Lamellhus 2-spännare.

8 lägenheter i 4 projekt, 2 - 3 1/2 RK

Hustypen utmärks av att alla lägenheter är genomgående från fasad till fasad, och att mindre lägenheter än 2 RK är sällsynta. Lägenheternas karaktär och ytekonomi påverkas av husdjupet, som i vårt urval varierar mellan 880 och 1300. I två projekt är trapphusen ljusa.

Grundläggande användbarhet

Här finns ett projekt med lägenheter utan brister i basfunktion förutom att dörr eller väggdel mellan vardagsrum och entré saknas. Det är nr 14. Nr 25 har heller inga andra brister i lägenheten, men har liten balkong. Båda har ganska tjocka hus (1130 resp 1300). Nr 36 på ungefär samma husdjup har brister i möblerbarhet i sovrum. Smalhuset nr 5 har brister i möblerbarhet i båda sovrummen och vardagsrummet, förutom att vägg saknas mot entré. Dessa brister mer på dörr-, fönster- och garderobplacering än på blockplantypen eller husdjupet.

Allmängiltighet

De tre projekten med stort husdjup har lägenheter med god allmängiltighet med extra möblerbarhet i ett eller två rum (t ex två sovrum rymmer parsäng, plats för stol och byrå i entré) och kök, vardagsrum och ett eller två (nr 25) sovrum direkt tillgängliga från entrén. Värdet av detta minskas dock något av att vardagsrummen inte går att stänga. Klädkammare förutom sovrummsanknutna garderober förekommer i två av projekten, nr 25 och 36. Extra stor balkong i ett, nr 36. Smalhusets lägenheter har mer ordinär allmängiltighet trots neutrala rumssamband och två breda sovrum, förråd i lägenheten och stor balkong, på grund av brister i möblerbarhet i alla rum utom kök.

Tillgänglighet

Alla fyra projekt har god tillgänglighet med breda sovrum och kök och, förutom nr 25, rymliga entréer. Inget har dock extra rymlighet i badrum. Där finns plats för tvättmaskin, men den behövs som komplement till fastighetstvättstugan. Extra klädstångslängd finns i enstaka lägenheter. I nr 5 blir bara hälften av lägenheterna tillgängliga eftersom hiss saknas.

Karaktär

De flesta lägenheterna har god karaktär. Nr 14 utmärker sig med goda rumsformer, genomsikt från entré till två fasader, mellan kök och vardagsrum vid motstående fasader, glasparti mellan hall och kök, burspråk och hörnfönster. Hustjockleken märks huvudsakligen i den oproportionellt stora hallen. Det smalaste huset har också vackra lägenheter med välformade rum och ljust bad och förråd. I nr 36 och nr 25 är trean respektive tvåan välformade, medan de större lägenheterna är mer ojämna. Husdjupet märks i trassliga passager.

Ytekonomi

Smalhuset har bästa ytekonomin (95 %), men trapphusekonomin dras ned av förråden. Av de tjockare husen har nr 25 och 36 hyfsad ytekonomi, nr 25 något bättre än nr 36, där 3 1/2 RK blir stor. Båda har också normal trapphusekonomi. Nr 14 däremot har dålig ytekonomi med 6 respektive 13 % överyta i lägenheterna, vilket hänger samman med husdjupet. Trapphusekonomin är normal.

Grundläggande användbarhet: god i hälften av projekten. Vissa brister i möblerbarhet i hälften.

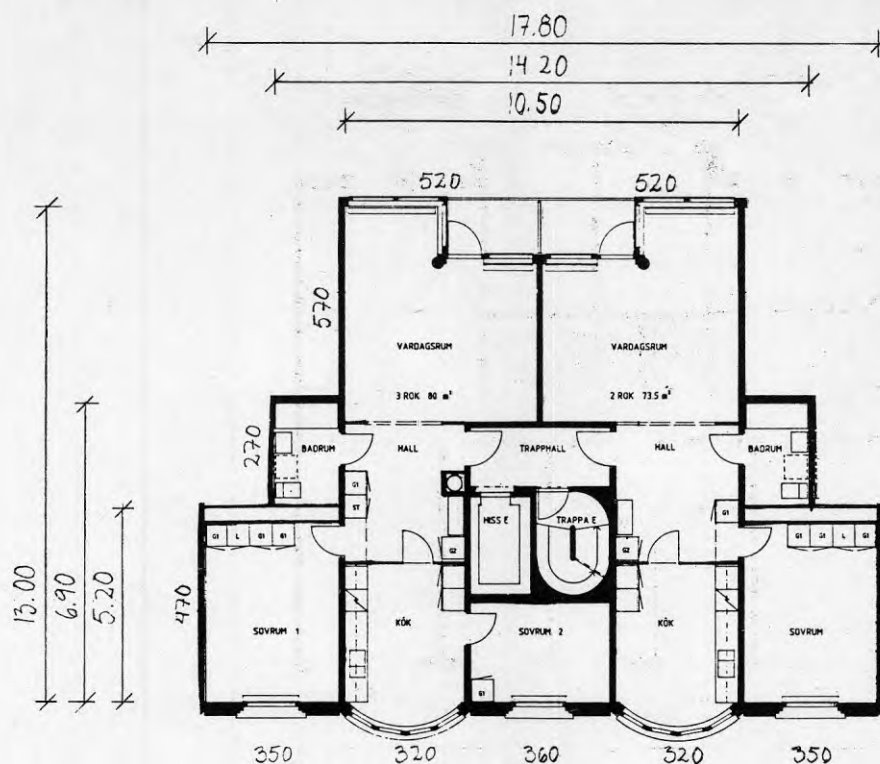
Allmängiltighet: god i 3 av 4 projekt, ordinär i 1

Tillgänglighet: god i 3 av 4, ordinär i 1

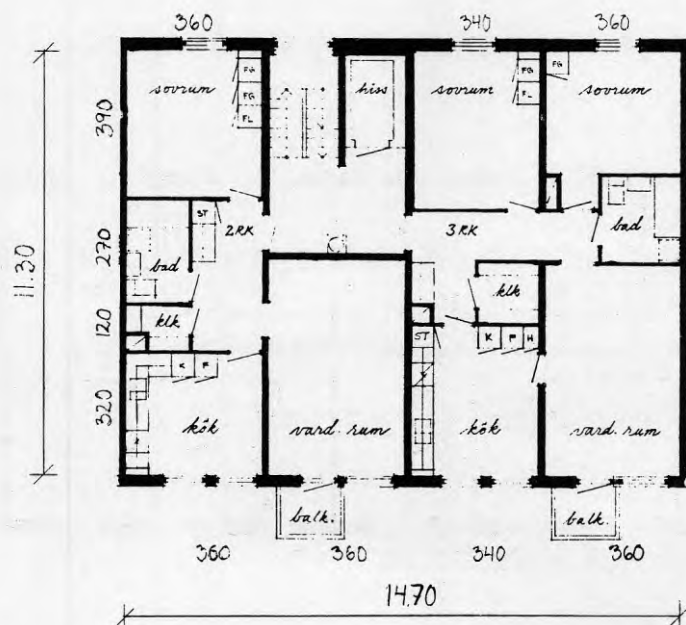
Karaktär: huvudsakligen god

Ytekonomi: varierar från god via ordinär till dålig. Trapphusekonomin huvudsakligen god.

Sammantaget har alla projekt bättre bostadskvalitet än normalt.

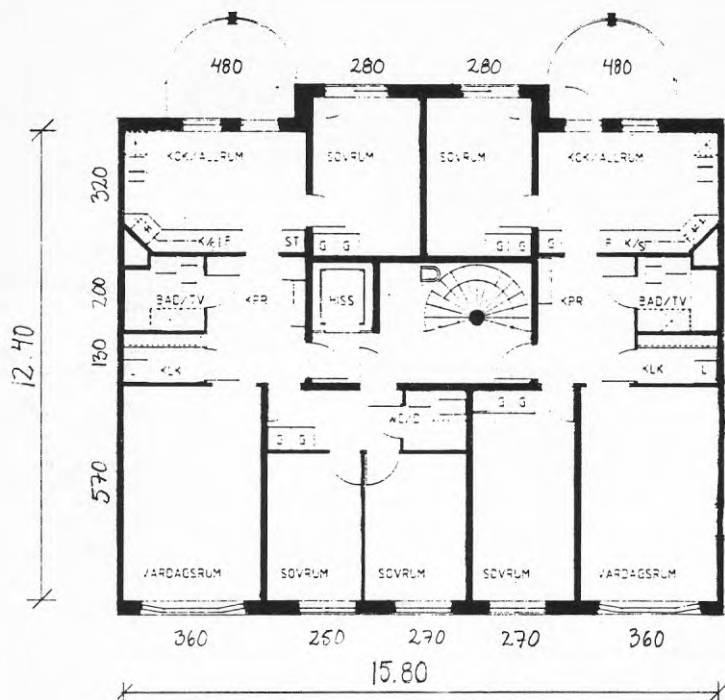


Nr 14. 2 RK 71 m², 2 1/2 RK 80 m².
Bostadsarea/blockarea: 151/171 m² (88 %)

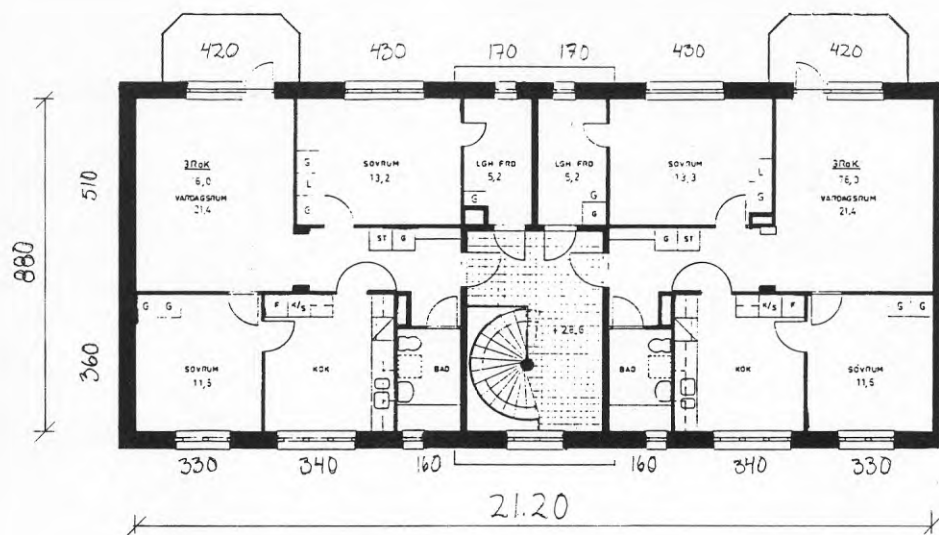


Nr 25. 2 RK 62 m², 3 RK 80 m².
Bostadsarea/blockarea: 142/166 m² (85 %)

skala 1:200

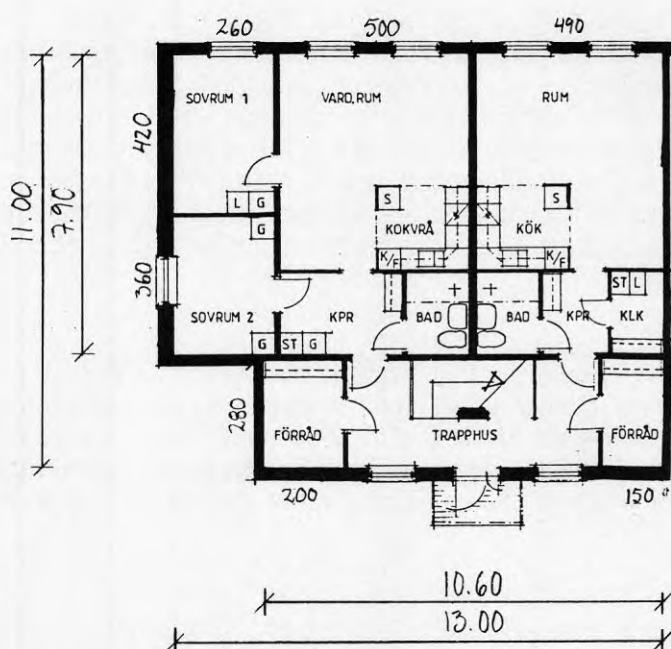


Nr 36. 3 RK 82 m², 3 1/2 RK 97 m².
 Bostadsarea/blockarea: 179/201 m² (89 %)



Nr 5. 2 x 3 RK, 76 m².
 Bostadsarea/blockarea: 152/186 m² (81 % F)

skala 1:200



Nr 42. 1 Rks 39 m², 2 1/2 Rks 62 m².
Bostadsarea/blockarea: 101/136 m² (74 % F)

Nr 42 med 2 lägenheter 1 Rks, 2 1/2 Rks, har en ganska speciell hustyp med trapphus och förråd utanpå själva huskroppen. Det leder till problem med dagsljus och lägenheterna får följaktligen mörka köksskrubbar och genomgångsrum. Alla lägenheterna är mindre än 2 RK. Den ena är icke fullvärdig med 1 Rks, den andra också tveksam med icke dagsljusbelyst köksutrymme, även om lägenheten är stor som en tvåa. Lägenheterna har också andra brister, saknar badkar, balkong, har dålig möblerbarhet. Inga extra kvaliteter står att upptäcka förutom att en gaveltvåa får utblickar åt två håll. Ytekonomin blir hyfsad eller dålig, trapphusekonomin usel (74 % F). Det verkar vara fråga om icke permanenta bostäder.

5.6.2 Lamellhus 3-spännare.

9 lägenheter i 3 projekt, 1 1/2 Rks - 4 RK

Hustypen har vanligtvis två genomgående större lägenheter och en mellanliggande enkelsidig mindre lägenhet. Ljusa trapphus är vanliga och finns i urvalets tre projekt. Den enkelsidiga lägenheten begränsar orienteringsmöjligheterna. Husdjupet varierar mellan 1080 - 1360..

Grundläggande användbarhet

Här finns inget projekt och ingen lägenhet utan brister förutom avsaknad av vägg mellan vardagsrum och entré. Hälften av lägenheterna (4lgh i 2 projekt, nr 2 och 4) saknar också vägg mellan kök och vardagsrum och ibland också mellan kök och entré. I de mellanliggande smålägenheterna ligger både sovrum och kök/kokvrå innanför vardagsrum. En är icke fullvärdig med 1 1/2 Rks, dvs kokvrå utan fönster, vilket räknas som kokskåp, nr 26. Vardagsrum som genomgång till kök förekommer också i treorna i nr 4. Nästan alla lägenheter har också brister i möblerbarhet, framför allt att föräldrasovrummet ej rymmer två sängar eller annan möblering. Brister i utrustning förekommer bara i ett projekt (nr 26).

Allmängiltighet

De större lägenheterna i två projekt (nr 2 och 26) har kök, vardagsrum och ett respektive två sovrum tillgängliga direkt från entrén, vilket ger dem viss allmängiltighet. Smålägenheterna med vardagsrum som genomgångsrum ger sämre förutsättningar. I nr 26 och nr 4 är båda sovrummen i treorna möblerbara med parsäng. Nr 4 har också förråd i lägenheten och stor balkong vid vardagsrummet (liksom nr 2), men allmängiltigheten blir ändå liten i nr 4 eftersom vardagsrummet är genomgångsrum till både kök och ett sovrum. Nr 26 har något bättre allmängiltighet än de två andra, vars lägenheter sammantaget har ordinär eller dålig allmängiltighet.

Tillgänglighet

I nr 26 och nr 4 är det korta rymliga vägar mellan sovrum och bad, förutom mellan kök och vardagsrum. De har också breda sovrum och extra utrustning i garderober eller kök. Nr 2 och nr 4 har breda kök, nr 2 och en lgh i nr 26 har rymliga entréer. Tillgängligheten i smålägenheterna är mer begränsad än i de stora. Sammantaget har två projekt, nr 4 och nr 26 god tillgänglighet, medan nr 2 har mer ordinär tillgänglighet.

Karaktär

Nr 2 har välformade rum och helhet, även om entrén blir avlägsen och mörk. Det är också det smalaste av de tre projekten på 1080. Nr 4 har delvis välformade rum, hörnfönster och burspråk, medan nr 26 är mer ordinär. Det är också det djupaste huset. Glasparti mellan kök och vardagsrum lättar upp karaktären något.

Ytekonomin

De flesta lägenheterna ligger kring genomsnittet i produktionen. I nr 4 har treorna god ytekonomi, liksom tvåan i nr 2. Där är å andra sidan 2 1/2 RK väl stor. Trapphusekonomin är hyfsad i två projekt (nr 2, 87 %, nr 26, 86 % F), medan den är sämre i det tredje (nr 4, 83 % F).

Grundläggande användbarhet: ganska stora eller vissa brister i alla projekt

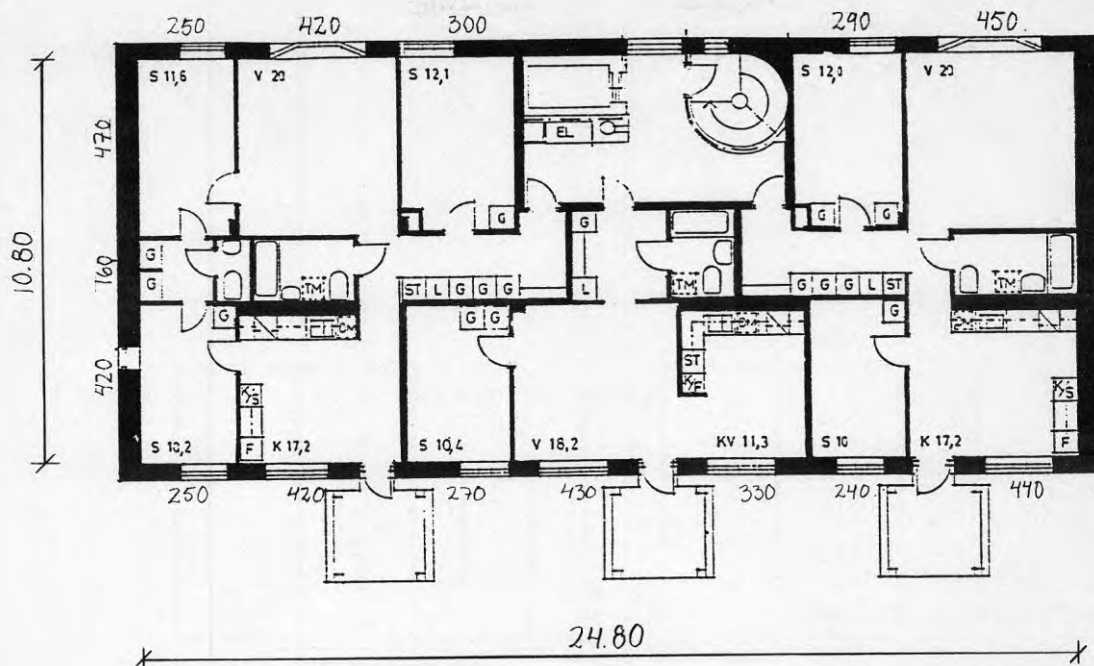
Allmängiltighet: lite sämre än normalt i två, lite bättre i ett projekt

Tillgänglighet: något bättre än normalt i två, ordinär i ett projekt

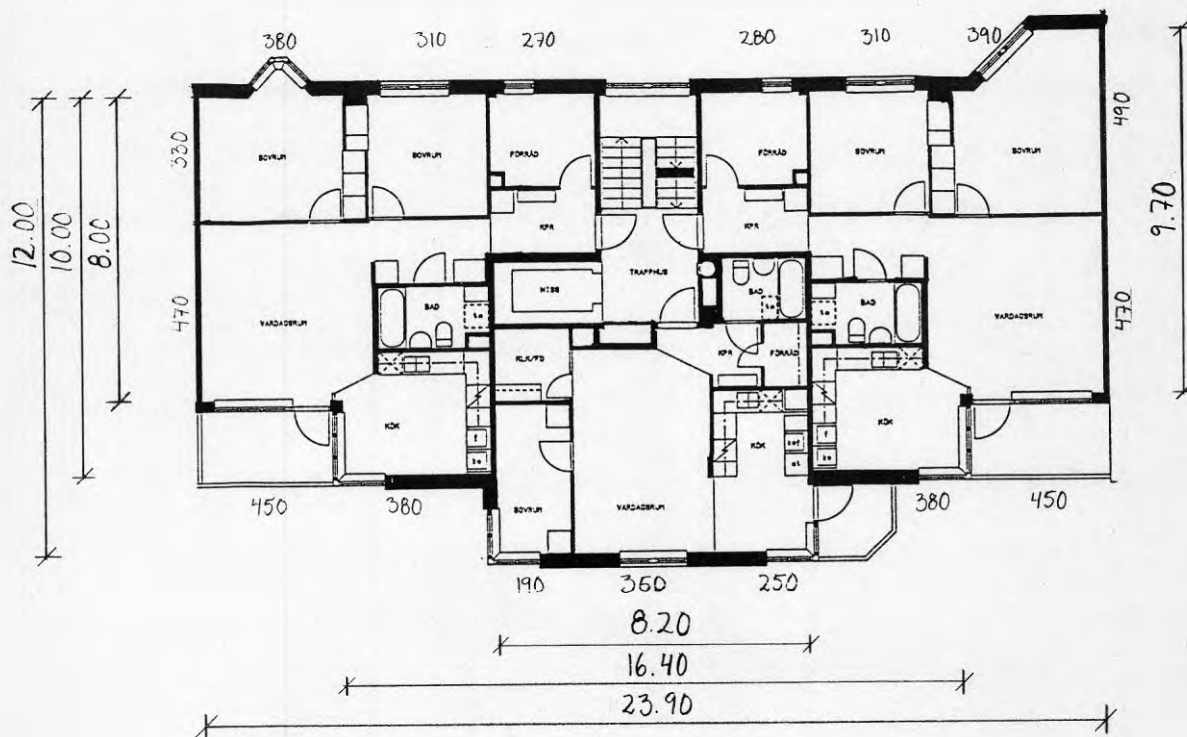
Karaktär: god i två, ordinär i ett projekt

Ytekonomi: som regel hyfsad, liksom trapphusekonomi.

Sammantaget har projekten sinsemellan likartad och ordinär standard med ungefär lika mycket brister som kvaliteter. De ligger dock något bättre till än genomsnittet i vårt urval.



Nr 2. 2 RK 55 m², 2 1/2 RK 81 m², 4 RK 97 m².
 Bostadsarea/blockarea: 233/270 m² (87 %)



Nr 4. 1 1/2 RK 49 m², 3 RK 75 m², 3 RK 79 m².
 Bostadsarea/blockarea: 202/245 m² (83 % F)

skala 1:200



Nr 26. 1 1/2 Rks 44 m², 3 RK 83 m², 3 1/2 RK 97 m².
 Bostadsarea/blockarea: 224/260 m² (86 % F)

5.6.3 Lamellhus 4-spännare

12 lgh i 3 projekt, 2 - 4 RK

Fyrspännaren medför för det mesta fyra enkelsidiga lägenheter och svåra orienteringsproblem. Två av projekten i urvalet har dock ena gaveln fri så att bara två lägenheter blir enkelsidiga. I det ena har man också lyckats med ljust trapphus. Det tredje projektet har slutna gavlar men är ganska smalt och man har genom långa korridorer fått in två genomgående lägenheter och ljust trapphus.

Grundläggande användbarhet

De flesta lägenheterna har många brister i basfunktion. Förutom att vägg eller dörr saknas mellan vardagsrum och entré blir i alla lägenheter, utom en i nr 20, vardagsrummet genomgångsrum till kök eller både kök och sovrum och i nr 27 till sovrum i 2 RK. Trånga entréer i nr 20, små måttunderskridanden i sovrum och kök i nr 27, 2 RK. Möblerbarheten är genomgående dålig i ett par rum, vardagsrum och sovrum (nr 27), kök och sovrum, sovrum eller vardagsrum och entré (rymmer ej kapphylla, nr 20). Nr 33 har färre brister än de övriga två. En lägenhet i nr 20 har 3 halvrum, 2 3/2 RK.

Allmängiltighet

I två av projekten (nr 27 och 33) finns neutrala rumssamband och ibland extradörrar mellan vardagsrum och kök eller sovrum samt några entréer som rymmer stol och byrå. De har också stora balkonger som nås via vardagsrum. Alternativ möblerbarhet förekommer dock bara i enstaka lägenheter. De flesta lägenheterna i dessa projekt har dock god eller normal allmängiltighet. Tvåan i nr 27 har sämre allmängiltighet. Det har också alla lägenheter i nr 20, främst beroende på de dåliga rumssambanden.

Tillgänglighet

Nr 27 och 33 har också god tillgänglighet med extra rymlighet i sovrum, kök och entré, extra utrustning i badrum (nr 27) eller kök (nr 33). Nr 33 har också korta rymliga vägar mellan sovrum och badrum, förutom mellan vardagsrum och kök. Extrautrustning, köksbänk finns i nr 33 och även i ett par lägenheter i nr 20, som också har rymliga kök, men i övrigt finns inget som underlättar för rörelsehindrade. Nr 27 och 33 har god eller normal tillgänglighet.

Karaktär

Nr 27 och 33 har också vissa goda karaktärsdrag med genomsikt, och i nr 27 även välformade rum (med något undantag), burspråk och hörnfönster. I alla tre projekt får några enkelsidiga tvåor nordostligt eller nordvästligt läge, vilket är mindre angenämt. I nr 20 har de flesta lägenheterna ordinär karaktär, med den största är mindre bra.

Ytekonomi

Lägenheterna i nr 27 och 33 har ordinär och dålig ytekonomi, medan nr 20 har god ytekonomi. Trapphusekonomin dålig i nr 27 och nr 20 (83 % F) men mycket bra i nr 33 (93 %).

Grundläggande användbarhet: ganska många eller vissa brister i alla projekt

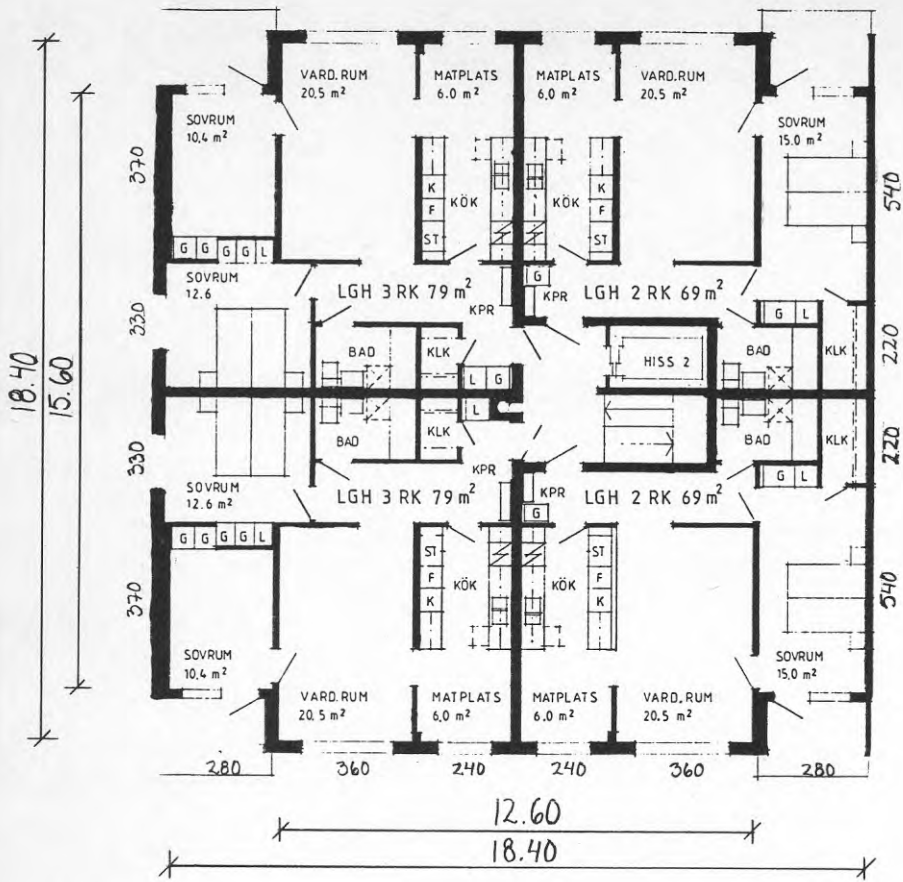
Allmängiltighet: god, normal eller mindre bra

Tillgänglighet: god, normal eller mindre bra

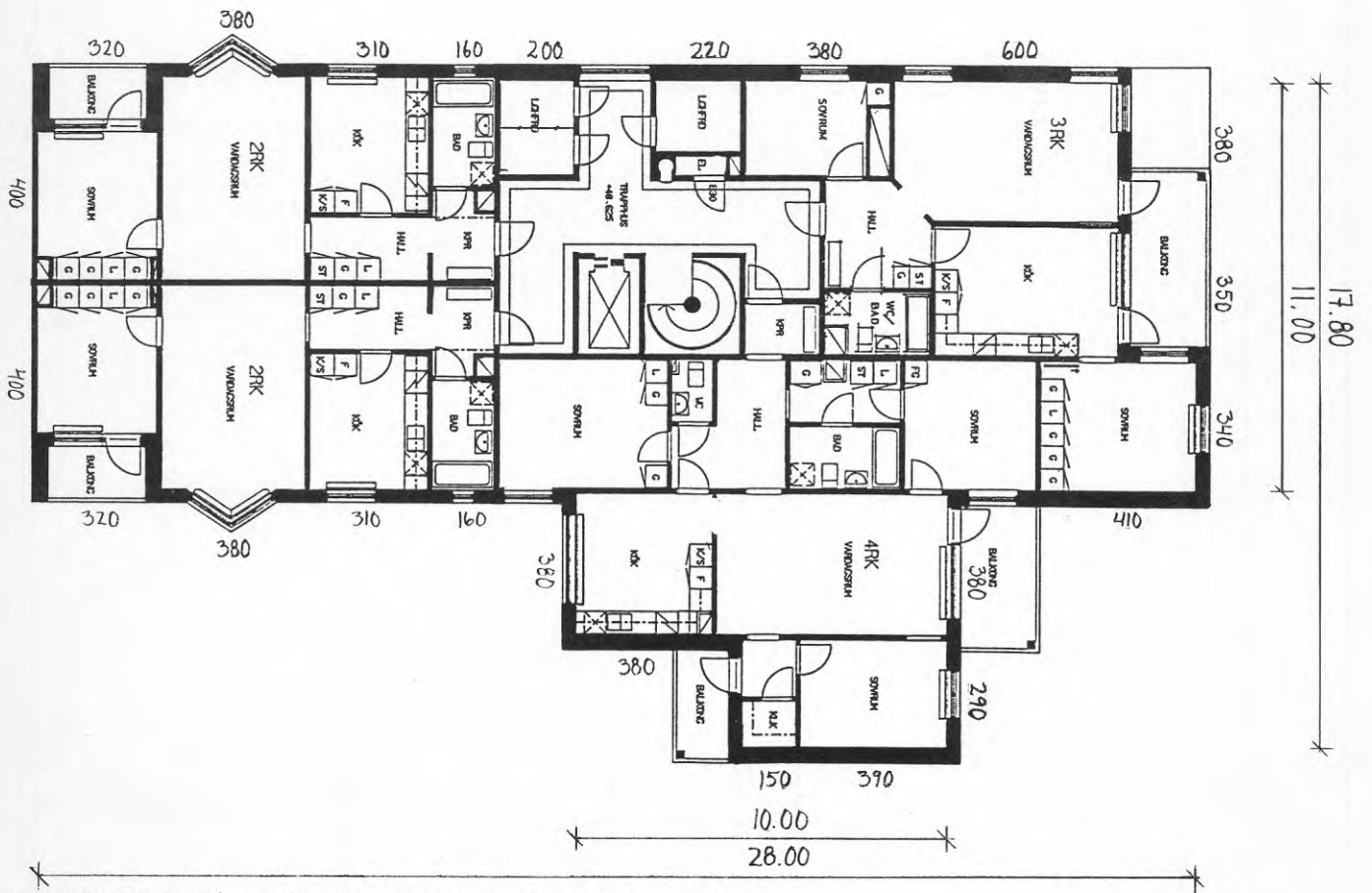
Karaktär: god, ordinär, mindre bra

Ytekonomi: god, ordinär, dålig, trapphusekonomin bra eller dålig.

Sammantaget har dessa projekt bara det gemensamt att de har många brister i basfunktion. Annars är variationen i boendekvalitet stor mellan projekten, och även inom projekten. Nr 20 har mycket låg kvalitet i förhållande till ordinär standard medan nr 27 ligger något över genomsnittet, framför allt i karaktär, och nr 33 har påtagliga funktionella kvaliteter utöver normalstandard.

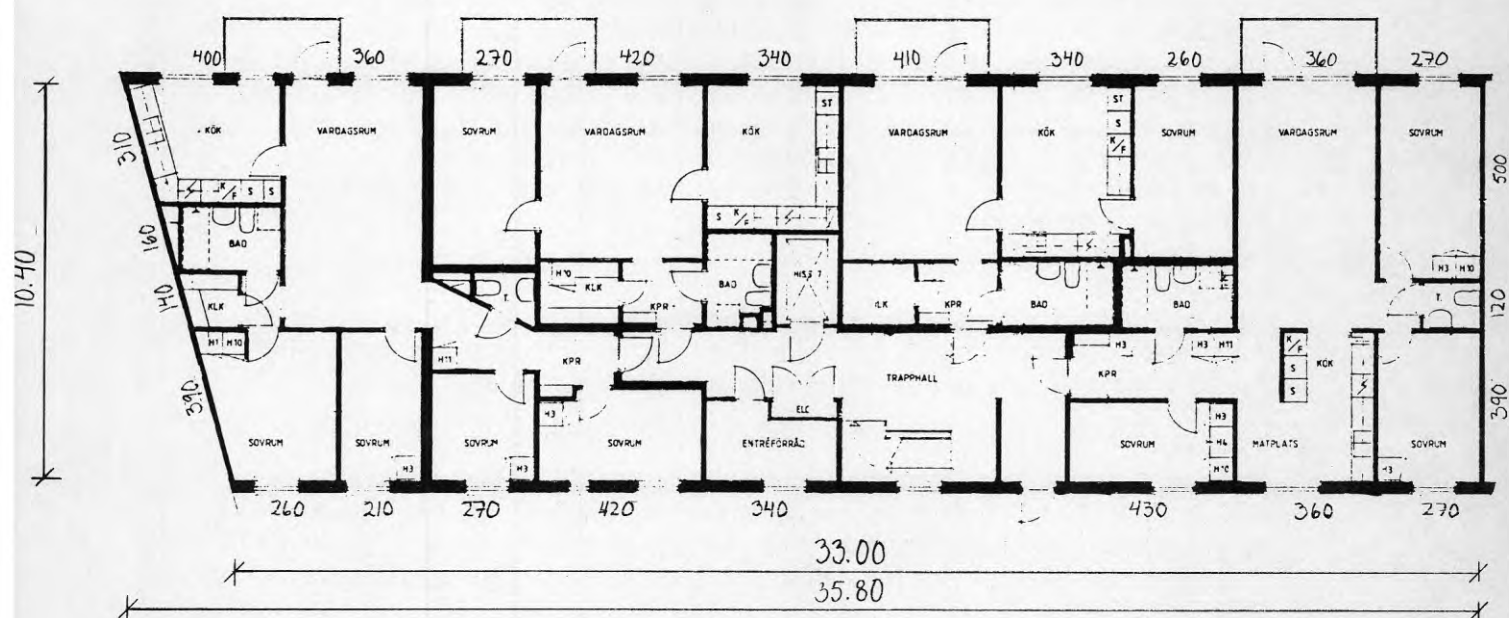


Nr 33. 2 RK 70 m², 3 RK 80 m².
 Bostadsarea: 300/320 m² (93 %)



Nr 27. 2 RK 63 m², 2 1/2 RK 78 m², 4 RK 112 m².
 Bostadsarea/blockarea: 316/380 m² (83 % F)

skala 1:200



Nr 20. 2 RK 58 m², 2 RK 59 m², 3 1/2 RK 89 m², 2 3/2 RK 92 m².
 Bostadsarea/blockarea: 298/360 (83 % F)

skala 1:200

5.6.4 Lamell-hörn 3-spännare

6 lägenheter i 2 projekt, 2 - 2 2/2 RK

Dessa två projekt har blockplantyp som vanliga 3-spännare med två genomgående lägenheter och en mellanliggande, som dock får något bättre förutsättningar genom att den ligger i hörn. Båda har också goda förutsättningar i fördelaktiga husdjup, 1070 respektive 9400. Lägenheternas många brister beror således inte på de yttre förutsättningarna. Båda har ljusa trapphus, det ena dock genom halvöppet ljusschakt.

Grundläggande användbarhet

Vardagsrummet går inte att stänga av från entrén i någon lägenhet, och inte heller från kök i de flesta. I en tvåa (nr 19) ligger sovrummet innanför vardagsrum, en mycket stor trea (nr 21) har bara kokvrå förlagd innanför vardagsrum, med fönster mot smalt ljusschakt. De flesta lägenheterna (4 av 6) har brister i rumsmått (badrum, entré, kök, halvrum), hälften i möblerbarhet (två sovrum vardera). En saknar både badkar och balkong (nr 19). Det blir anmärkningsvärt många brister i basfunktion. En 2 1/2 RK i vardera projektet klarar sig bättre med bara ett par brister.

Allmängiltighet

Lägenheterna i nr 19 har neutrala rumssamband och exradörrar mellan kök och vardagsrum (utom tvåan). De större lägenheterna har också plats för stol och byrå i entréerna, klädkammare förutom sovrumsanknutna garderober, stora balkonger vid vardagsrum. Brister i rumsmått och utrustning gör att allmängiltigheten ändå bara blir ordinär i 2 2/2, mindre bra i tvåan, medan 2 1/2 RK får god allmängiltighet.. Lägenheterna i nr 21 har enstaka kvaliteter utöver det normala och får på grund av brister i basfunktion genomgående ordinär eller dålig allmängiltighet, trots de mycket stora areorna.

Tillgänglighet

Alla lägenheter har breda sovrum, tre har breda kök, ett par ha rymliga entréer, alla har någon extra utrustning för förvaring eller tvätt, i en är badrummet extra rymligt. Brister i rumsmått gör att tillgängligheten ändå blir ordinär i alla.

Karaktär

Stora vardagsrum i alla lägenheter, genomsikt i ett par, ljusa bad, burspråk och utblick åt tre håll i ett fall ger nr 19:s lägenheter god karaktär. Enplanslägenheterna i nr 21 har också god karaktär med rymd, välformade rum, burspråk, hörnfönster. Etage lägenheten däremot har flera ofördelaktiga drag i rumsformer, dåligt ljus i trång kokvrå, etc.

Ytekonomi

Alla lägenheter har dålig ytekonomi. 3 lgh har mer än 20 % överyta. Men trapphusökonomi hyfsad i båda projekten, 88-89 %. Ineffektiviteten i planerna har lagts in i lägenheterna..

Grundläggande användbarhet: många brister

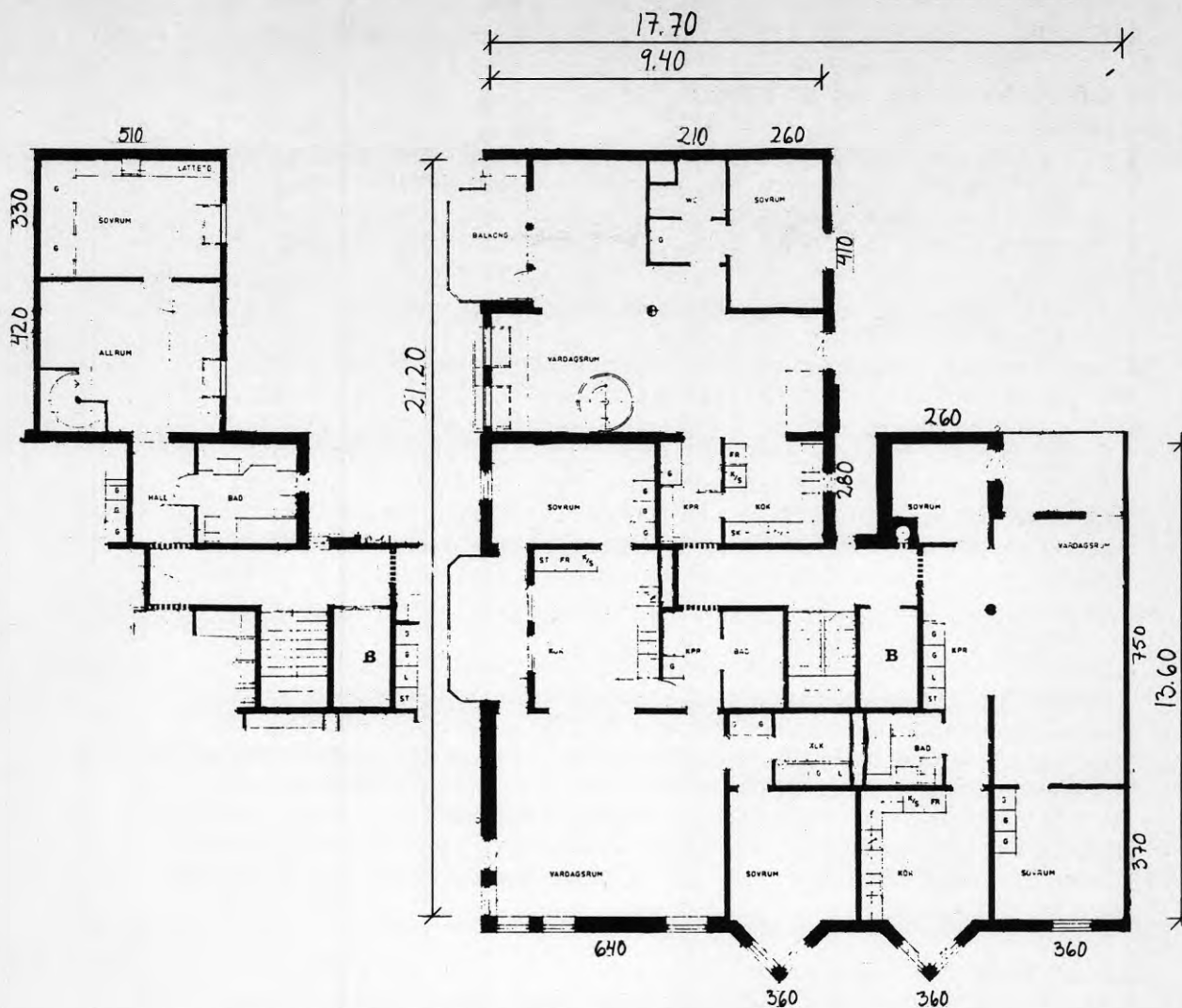
Allmängiltighet: ordinär eller mindre bra, med ett undantag

Tillgänglighet: ordinär

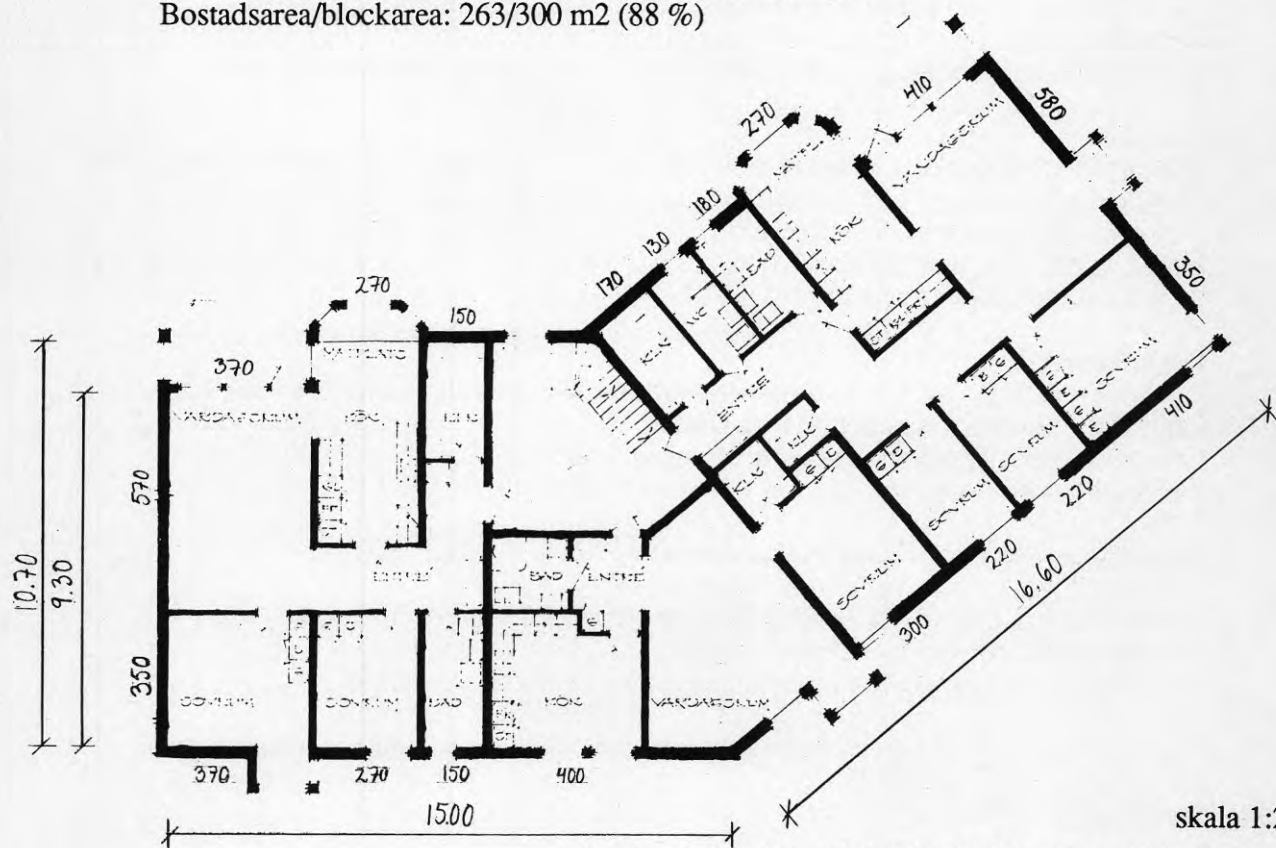
Karaktär: god

Ytekonomi: dålig eller mycket dålig, men trapphusekonomi hyfsad.

Sammantaget har dess lägenheter låg funktionell kvalitet, betydligt under genomsnittet i urvalet. Karaktären är bättre, men den kostar mycket stor area.



Nr 21. 2 1/2 RK 82 m², 3 RK 99 m², 3 Rkv 132 m².
 Bostadsarea/blockarea: 263/300 m² (88 %)



skala 1:200

Nr 19. 2 RK 67 m², 2 1/2 RK 85 m², 2 2/2 RK 110 m².
 Bostadsarea/blockarea: 262/295 m² (89 %)

5.6.5 Lamell-hörn, 4-5-spännare

13 lägenheter i 3 projekt, 1 1/2 - 5 RK

Nr 1 och 9 är nästan identiska med samma uppbyggnad av blockplanen - två genomgående större lägenheter, 3-5 RK, och två mindre lägenheter i ytterhörn. Nästan exakt samma lägenheter återfinns i ett lamellhusprojekt, 3-spännare, nr 4. Det tredje har 2 genomgående 2-3 RK, en trea i yttehörn, och två smålägenheter i innerhörn.

Grundläggande användbarhet

I fyrspännarna är vardagsrummen helt öppna mot entré och kök (utom i 2 smålägenheter i det ena projektet där vägg satts upp mellan kök och vardagsrum) och dessutom genomgångsrum till kök och ett eller flera sovrum. Vardagsrummen är ibland stora, ibland små, men alltid svåra att möblera. Halvrummen är mindre än 7 m². I det ena projektet har smålägenheterna ingen balkong. Femspännaren har något färre, men ändå flera brister i basfunktion. I tre av 5 lägenheter är vardagsrummet genomgångsrum till kök och sovrum, i två ej avskiljbart från kök. Föräldrasovrummen har brister i möblerbarhet, det finns också mindre brister vad gäller förvaring.

Allmängiltighet

Vissa kvaliteter finns dock i de större lägenheterna i fyrspännarna som har två likvärdiga stora sovrum som båda går att möblera med parsäng, några har stor balkong, alla balkonger ligger vid vardagsrum, alla har stora förråd i lägenheterna. Sammantaget blir allmängiltigheten ändå mindre bra. I femspännaren har två lägenheter neutrala samband och alla sovrum kan möbleras med parsäng, men däremot inte alltid med något mer. I en av smålägenheterna går det att rymma en hörnsoffa. I ett par lägenheter ryms stol och byrå i entrén. Allmängiltigheten blir ordinär i smålägenheterna och god i en stor

Tillgänglighet

I alla de större lägenheterna är det korta och rymliga vägar mellan sovrum och badrum förutom mellan vardagsrum och kök. Rymliga sovrum finns i de flesta lägenheterna, Några har rymliga entréer, som också går att möblera med byrå och stol. De flesta har rymliga kök och plats för extra tvättutrustning. Tillgängligheten för rörelsehindrade blir god i de större lägenheterna, ordinär i smålägenheterna.

Karaktär

Luftighet och genomsikt från entré till fasad, längs fasad eller från fasad till fasad finns i alla lägenheterna: Rummen är för det mesta välformade, men de strutformade vardagsrummen och entréerna är mindre lyckade. Ljusa bad och förråd är också en tillgång i femspännaren. Det blir god karaktär i de flesta större lägenheterna och ordinär i de mindre.

Ytekonomi

Ytekonomin är hyfsad i nr 1 medan den varierar från god till mindre bra i de övriga två projekten. Det är framför allt tvåorna som är stora, medan treorna är normalstora eller små. Trapphusekonomin är sämre i nr 1 och 9 (82 resp 84 % F), delvis beroende på de stora förråden. I nr 6 är den mycket dålig (65 % F)

Grundläggande användbarhet: många brister

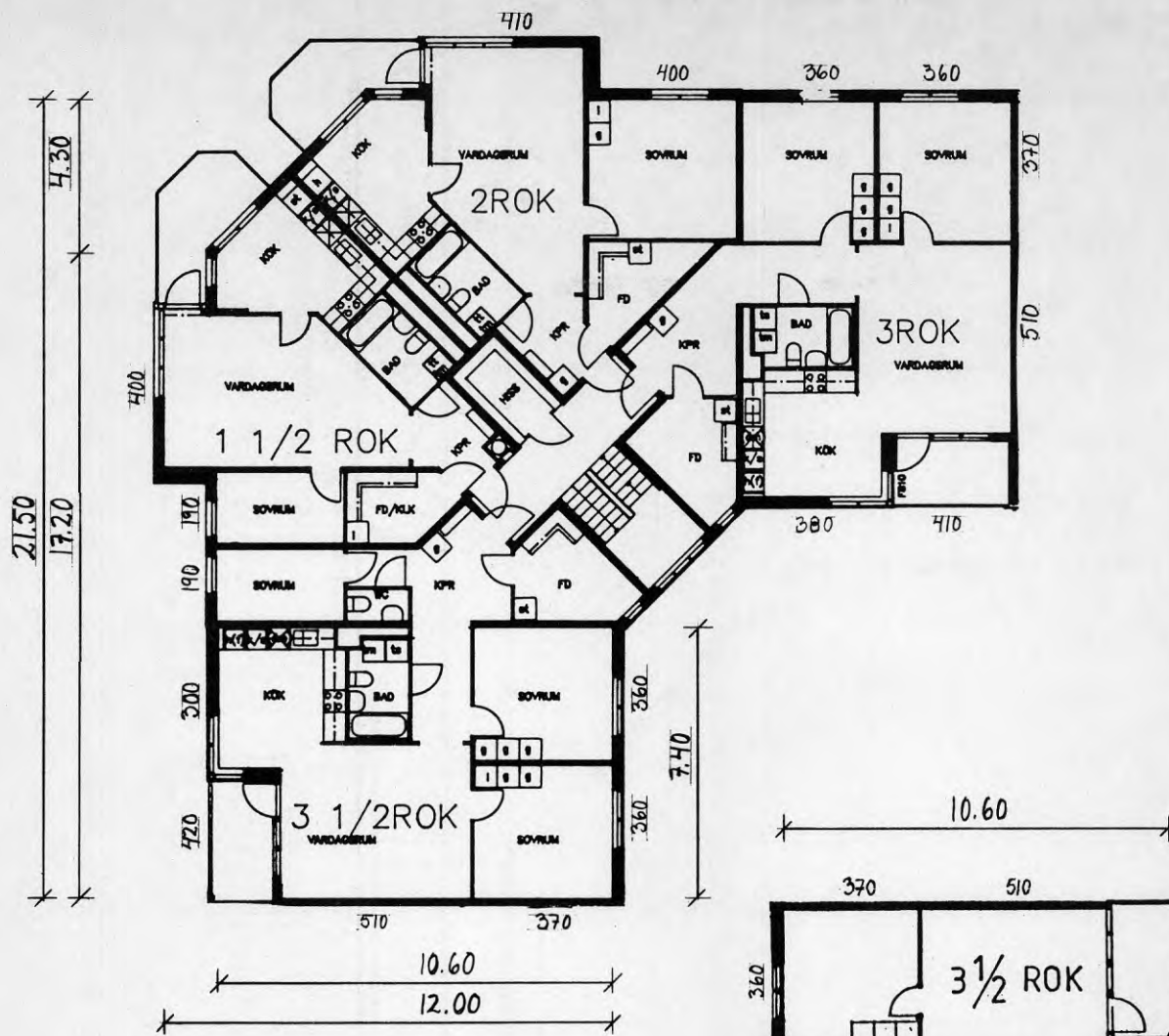
Allmängiltighet: ordinär eller mindre bra utom

Tillgänglighet: god i de stora lägenheterna, ordinär i de små

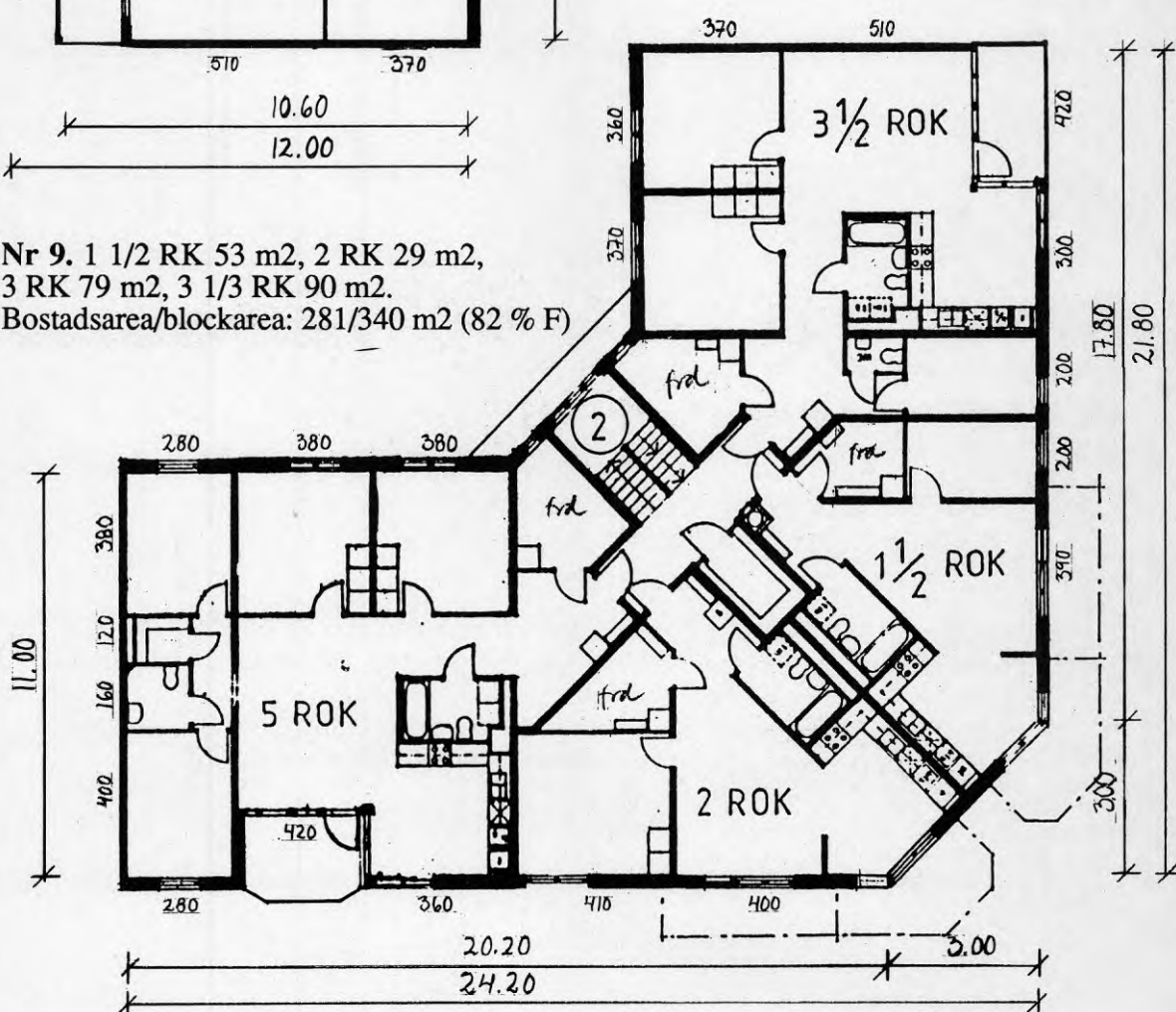
Karaktär: god i de stora, ordinär i de små.

Ytekonomi: varierande, bra i treorna, mindre bra i större och mindre lgh

Sammantaget har alla lägenheter i fyrspännarna och de enkelsidiga i femspännaren dålig funktionella standard, betydligt under genomsnittet i urvalet. Som helhet har nr 6 bostadskvalitet något över normalstandard.



Nr 9. 1 1/2 RK 53 m², 2 RK 29 m²,
 3 RK 79 m², 3 1/3 RK 90 m².
 Bostadsarea/blockarea: 281/340 m² (82 % F)



Nr 1. 1 1/2 RK 50 m², 2 RK 66 m², 5 RK 115 m², 3 1/2 RK 95 m²
 Bostadsarea/blockarea: 325/385 (84 % F)

skala 1:200

5.6.6 Loftgångshus

9 lägenheter i 3 projekt, 1 - 3 RK (4 Rks).

Bara ett projekt är ett renodlat loftgångshus (nr 37). Ett projekt är en kombination av loftgångshus med enkelsidiga etagelägenheter i entré-plan och hörnhus. Det tredje är ett loftgångshus som tillbyggnad till ett befintligt fristående två-våningshus. Av de nio studerade lägenheterna ligger åtta vid loftgång och har den typiska uppläggningsen med alla rum utom kök och badrum vid den fria fasaden.

Grundläggande användbarhet

Förutom att alla saknar vägg mellan vardagsrum och entré, och vägg eller dörr mellan vardagsrum och kök, så har alla loftgångslägenheter i nr 12 och en i nr 37 sådan planlösning att vägg ej går att sätta upp mellan entré och vardagsrum. I nr 31 går det ej att sätta upp vägg mellan kök och entré i tvåan och trean. Vardagsrummet är genomgångsrum till såväl kök som alla sovrum i en lgh (nr 37), och i etagelägenheten (nr 12) finns inget riktigt kök utan bara mörk köksinredning innanför vardagsrummet. Möblerbarheten är genomgående bristfällig i något eller några rum. Föräldrasovrummet rymmer ej två enkla sängar eller arbetsbord och barnsäng i fyra lgh, det andra sovrummet rymmer bara en säng i alla treor, vardagsrummet rymmer ej matplats eller bokhylla i fyra lgh.

Allmängiltighet, valfrihet.

Kök, vardagsrum och sovrum nås direkt från entré i de flesta lägenheterna, och i nr 12 finns dessutom extradörrar mellan kök och vardagsrum. Fyra lägenheter har plats för stol och byrå i entrén, ett par av dem också större matplats i kök. Bara en har två sovrum möblerbara med dubbelsäng, en har ett stort sovrum som kan användas som vardagsrum. Fyra har stor balkong, alla har balkong vid vardagsrum. Klädkammare förutom garderober i sovrum förekommer i tre lägenheter, förråd i två. Sammanvägt med de inskränkningar i allmängiltigheten som bristerna i basfunktion medför får bara två av lägenheterna i nr 37 en kvalitet utöver den ordinära.

Tillgänglighet

Korta rymliga vägar mellan sovrum och badrum förekommer bara i en lägenhet, nr 31. Men de flesta har rymliga kök och breda sovrum, några också breda klädkammare. Extra köksinredning och extra utrymme för tvätt i badrum förekommer i alla lgh i nr 37. Bortsett från etagelägenheten i nr 12 och smålägenheterna i nr 31 (sovalkover), har de flesta något bättre tillgänglighet än vad som krävs. Etagelägenhetens entréplan är inte beboeligt för en rullstolsburen (för litet hygienrum, ej avskiljbar sovplats).

Karaktär

Luftighet genom öppenhet mellan kök och vardagsrum förekommer i en lägenhet, stor dörröppning mellan vardagsrum och sovrum i en. Oklara rumsformer behäftar flera av lägenheterna, och genomsikten är begränsad. Ljus entré i tre och ljusa bad i tre är tillskott. De flesta har utblickar åt två håll genom vardagsrum och kök.

Ytekonomi

Ytekonomin varierar inom projekten, mellan god och dålig. Trapphusekonomin blir, om man räknar in loftgångsarean, hyfsad i nr 31 och dålig i nr 37.

Grundläggande användbarhet: vissa eller många brister

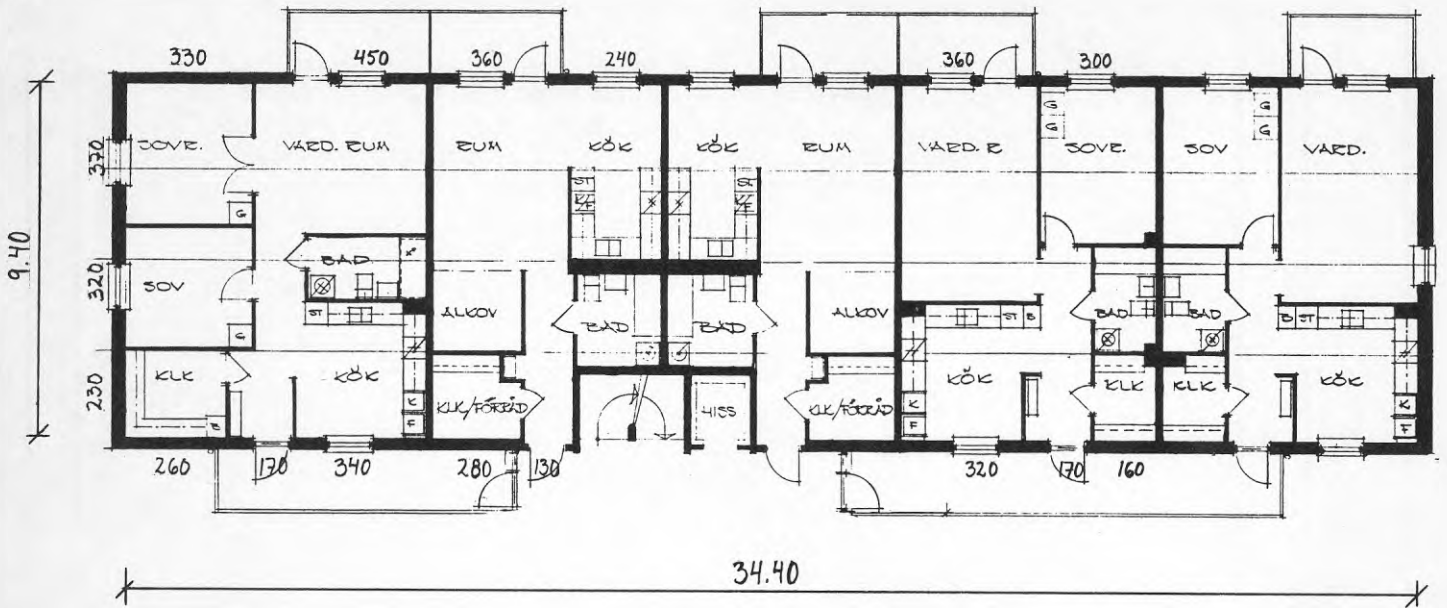
Allmängiltighet: ordinär

Tillgänglighet: ordinär, med ett undantag

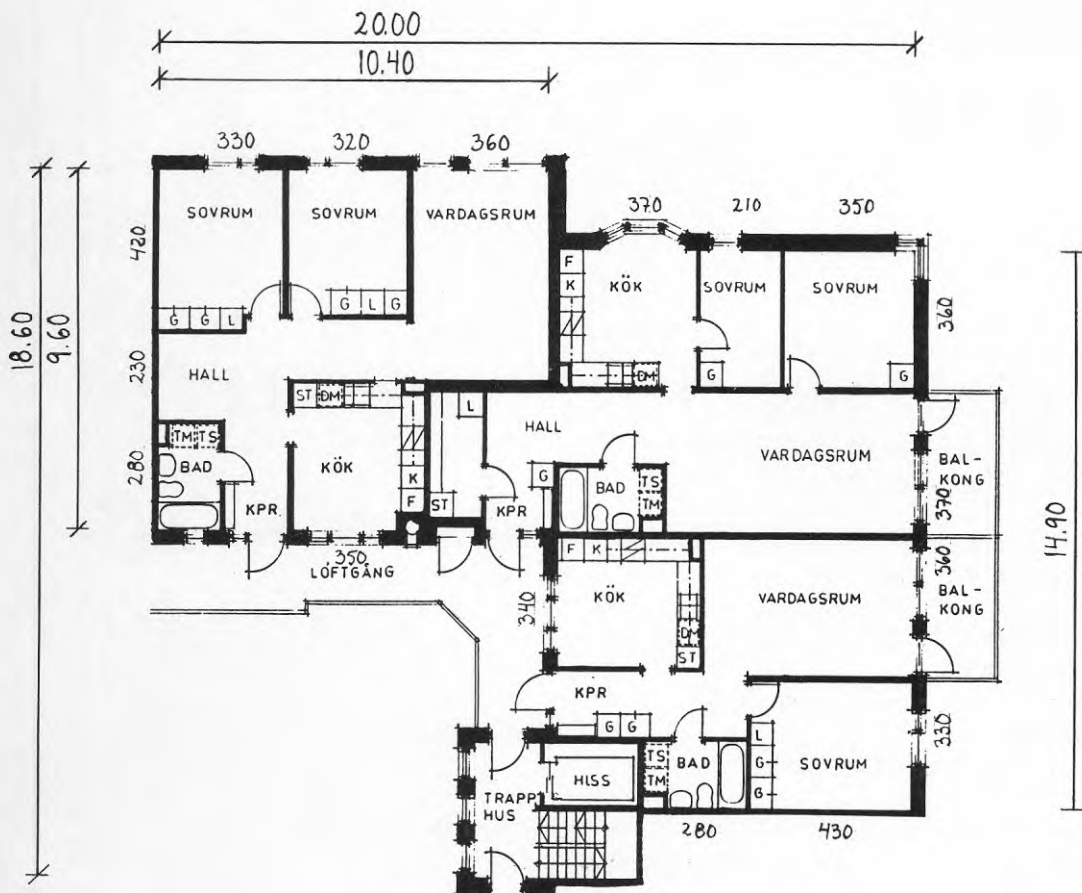
Karaktär: ordinär

Ytekonomi: ojämn, från bra till dålig

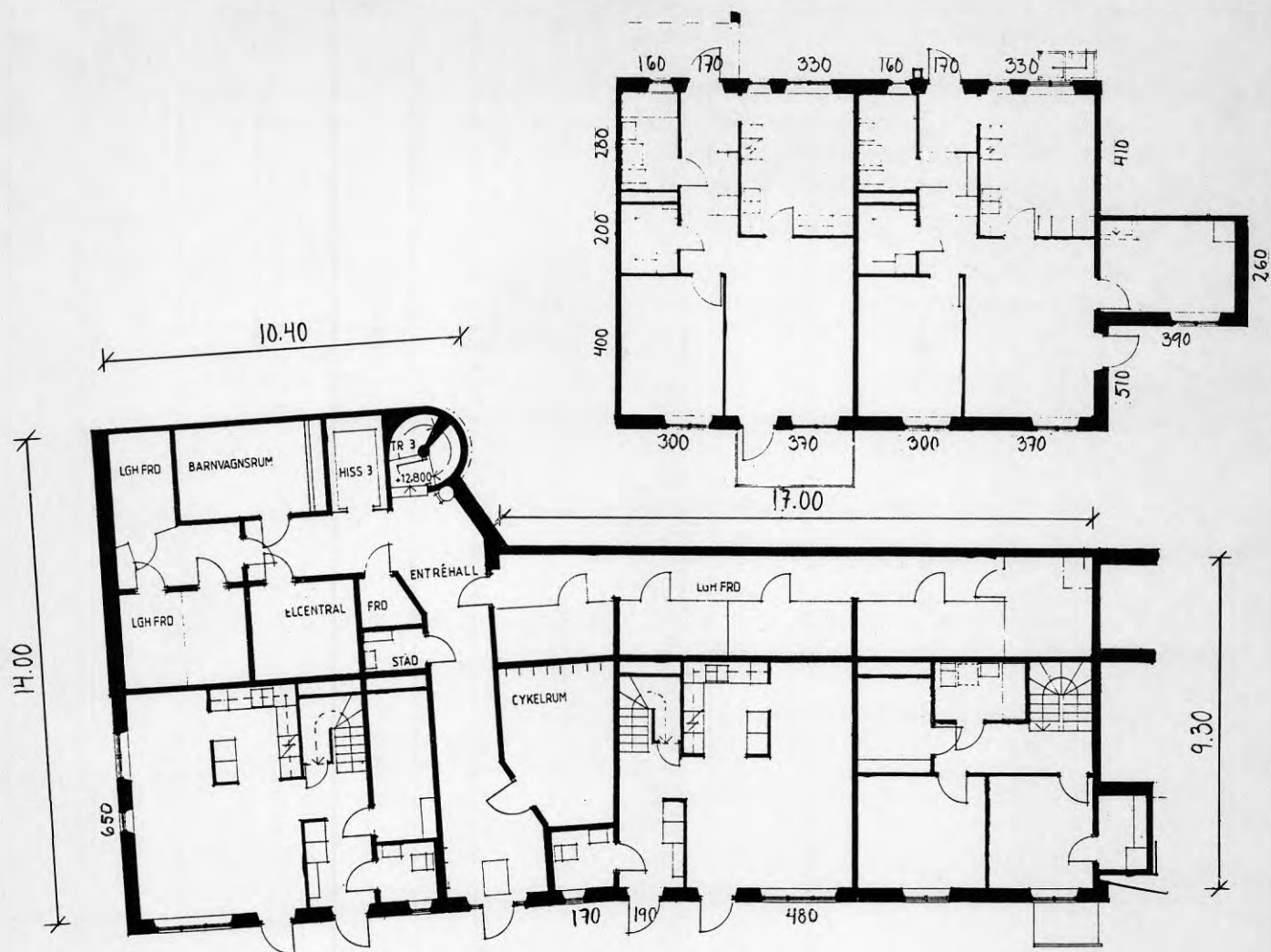
Sammantaget har loftgångshuset en standard som genomsnittet i urvalet, med ett projekt något bättre och ett något sämre än genomsnittet.



Nr 31. 1 RK 53 m², 2 RK 63 m², 3 RK 75 m².
Bostadsarea/blockarea: 416/480 m² (86 % F)



skala 1:200
Nr 37. 2 RK 63 m², 2 1/2 RK 84 m², 3 RK 86 m².
Bostadsarea/blockarea: 232/280 m² (83 %)



Nr 12. 2 RK 64 m², 3 RK 74 m², 4 Rks 105 m².

5.6.7 Punkthus, 2-spännare

2 lägenheter i 1 projekt, 3- 4 RK

Enbart gavellägenheter med fönster åt tre håll ger goda förutsättningar både funktionellt och estetiskt, och stor frihet i väderstrecksorientering.

Grundläggande användbarhet

Lägenheterna har ändå vissa brister. Vägg saknas mellan vardagsrum, kök och entré. Alla sovrum håller inte måtten (< 10 m², < 250:s bredd). Det ena föräldrasovrummet rymmer ej 2 enkla sängar.

Allmängiltigheten blir mycket god med kök, vardagsrum och två sovrum tillgängliga från entrén, extra möblerbarhet i kök och entré i den ena, utbytbara sovrum i den andra. Avskild tvättstugedel, stor balkong eller uteplats vid köket, stora förråd/klädkammare i lägenheten är andra kvaliteter.

Tillgänglighet

Breda kök och två breda (≥300) sovrum ökar tillgängligheten för rörelsehindrade, men badrummet är varken särskilt tillgängligt eller bekvämt.

Karaktär

Fin genomsikt från entré mot två fasader via kök och vardagsrum, och i den ena även mot sovrum ger trean fin karaktär, dock ej fyran. Ljusa badrum i båda och utblick åt tre håll och hörnfönster är andra kvaliteter.

Ytekonomin är rimlig, liksom trapphusekonomin, 88 % med förråd

5.6.8 Punkthus 3-spännare

3 lägenheter i 1 projekt, 1 1/2 Rkv - 3 1/2 RK

3-spännaren har en gavellägenhet och två hörnlägenheter. Alla har dock gavelläge och kunde ha fått fönster åt tre håll.

Grundläggande användbarhet

Lägenheterna har avsevärda brister (ej avskiljbara vardagsrum och kök, små, svår-möblerade vardagsrum). De två mindre lägenheterna har dessutom vardagsrum som genomgångsrum till sovrum och kokvrå.

Allmängiltighet. Stora balkonger/uteplatser vid vardagsrum och klädskåp i två av lägenheterna kan inte kompensera bristerna. Allmängiltigheten blir ordinär.

Tillgänglighet

Plats för extra utrustning i badrummen och wc-stolen placerad intill badkar (t o m två anpassbara badrum i trean), breda kök och sovrum i de större lägenheterna leder till god tillgänglighet, något sämre dock i tvåan, med trång entré. Ettan ger dock dåliga förutsättningar med smalt sovrum och trång entré.

Karaktär

Genomsikten från entré och kök är god i alla lägenheterna. Men i trean och ettan är vardagsrummen osköna, i trean också passagen till sovrummet.

Ytekonomi. De större lägenheterna har god, och den mindre ordinär ytekonomi. Trapphusekonomin blir dock dålig med 82 % utnyttjande.

Grundläggande användbarhet: små brister i tvåspännaren, stora i trespännaren

Allmängiltighet: mycket god i tvåspännaren, ordinär i trespännaren

Tillgänglighet: ordinär i tvåspännaren, huvudsakligen god i trespännaren

Karaktär: mycket god i tvåspännaren, mindre god i trespännaren

Ytekonomi: ordinär i tvåspännaren, god i trespännaren, trapphusekonomin tvärtom

Sammantaget har tvåspännaren betydligt högre kvalitet än genomsnittet.

Trespännaren får också bättre värden än genomsnittet på den goda ytekonomin.

5.6.9 Punkthus 4-spännare

20 lgh, 5 projekt, 1 1/2 - 3 1/2 RK

Spännvidden är stor mellan det traditionella kvadratiske punkthuset med mörkt trapphus och 4 hörnlägenheter (nr 30) via mer utsträckta varianter med gavel-lägenheter och enkelsidiga (nr 34 och nr 18), till uppbrutna former med gavel- och hörnlägenheter (nr 4 och nr 15).

Grundläggande användbarhet

När det gäller basfunktionen står sig det traditionella punkthuset väl med ett par brister (saknas vägg mellan vardagsrum och entré, föräldrasovrummen rymmer ej 2 enkla sängar). Bland de övriga är bristerna betydligt större (ej avskiljbara rum, vardagsrum för det mesta genomgångsrum till kök och ibland sovrums, nr 8, nr 15, krympta mått i vardagsrum eller sovrums, utom i nr 18 som har en funktionell standard jämförbar med nr 30.

Allmängiltighet

Alla har stora balkonger vid vardagsrum eller kök, utom i en lägenhet (nr 34). I ett projekt är balkongen också inglasad. I övrigt är det framför allt det traditionella punkthuset och nr 18 som har särskilda kvaliteter: kök, sovrums och vardagsrum nås direkt från entré, och i nr 18 rymmer köket extra stor matplats. Även nr 34 har motsvarande extrakvaliteter, men där tas de ut av större brister i basfunktion och allmängiltigheten blir mer ordinär. Nr 8 har mindre bra allmängiltighet.

Tillgänglighet

Även när det gäller tillgängligheten har nr 30 flest förtjänster med breda sovrums och extra utrustning i kök. Men även nr 8 har rymliga sovrums och kök, utom i den minsta lägenheten. I den ena tvåan och i trean är det också nära mellan sovrums och badrum. Ingen av projekten kommer dock över ordinär tillgänglighet.

Karaktär

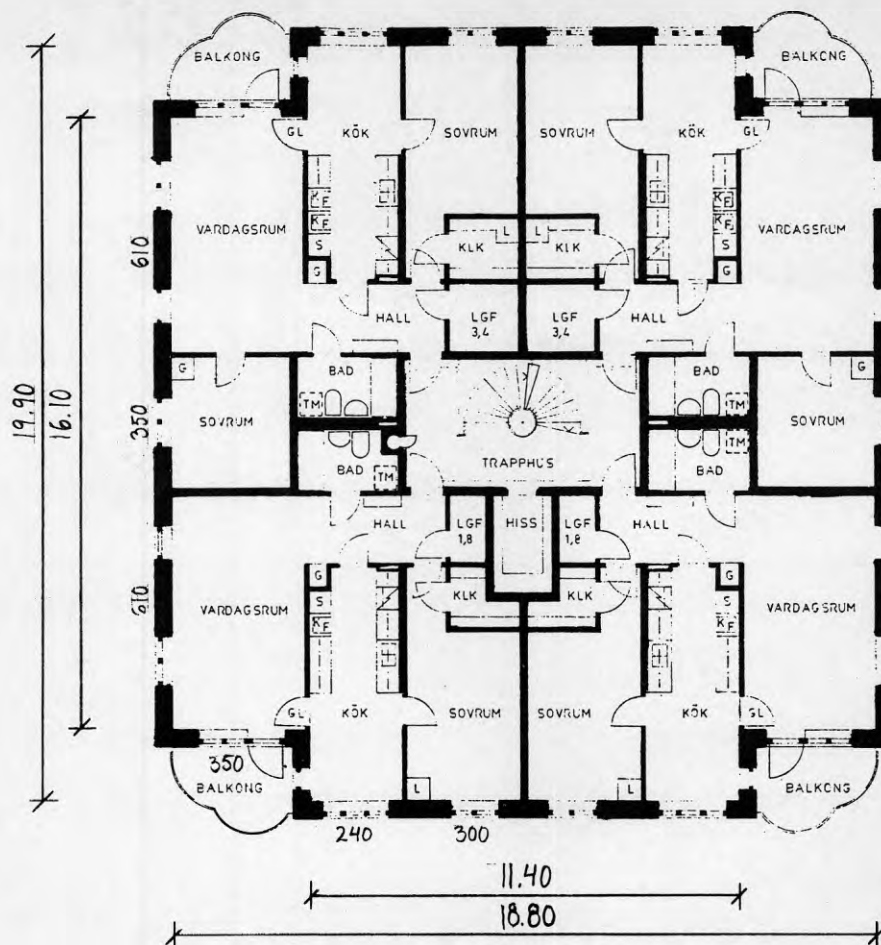
Nr 30 och nr 18 har också fina rumsliga kvaliteter med genomsikt från entré till fasad och längs eller mellan fasader förutom de hörnrums och utblickar som är typiska för punkthuset. Genomsikt saknas i stort sett övriga projekt, förutom delvis i nr 15. De har däremot med avsaknad av väggar mellan kök och vardagsrum den luftighet detta ger. Nr 34:as glasparti mellan vardagsrum och kök och entré, ger både luftighet och avskildhet. Sammantaget har hälften av lägenheterna god karaktär och hälften ordinär, jämnt spridda över projekten.

Ytekonomi

Ytekonomin är genomgående rimlig eller god i alla punkthuslägenheter, med några få undantag. Det är tvåan i den traditionella nr 30 som har överyta, liksom de flesta lägenheter i nr 15. Trapphusekonomin är också hyfsad eller god i alla mellan 85 % (F) i nr 30 och nr 15 till 89 % i nr 18. Nr 8 med 84 % har sämsta trapphusekonomin, men å andra sidan ljust trapphus.

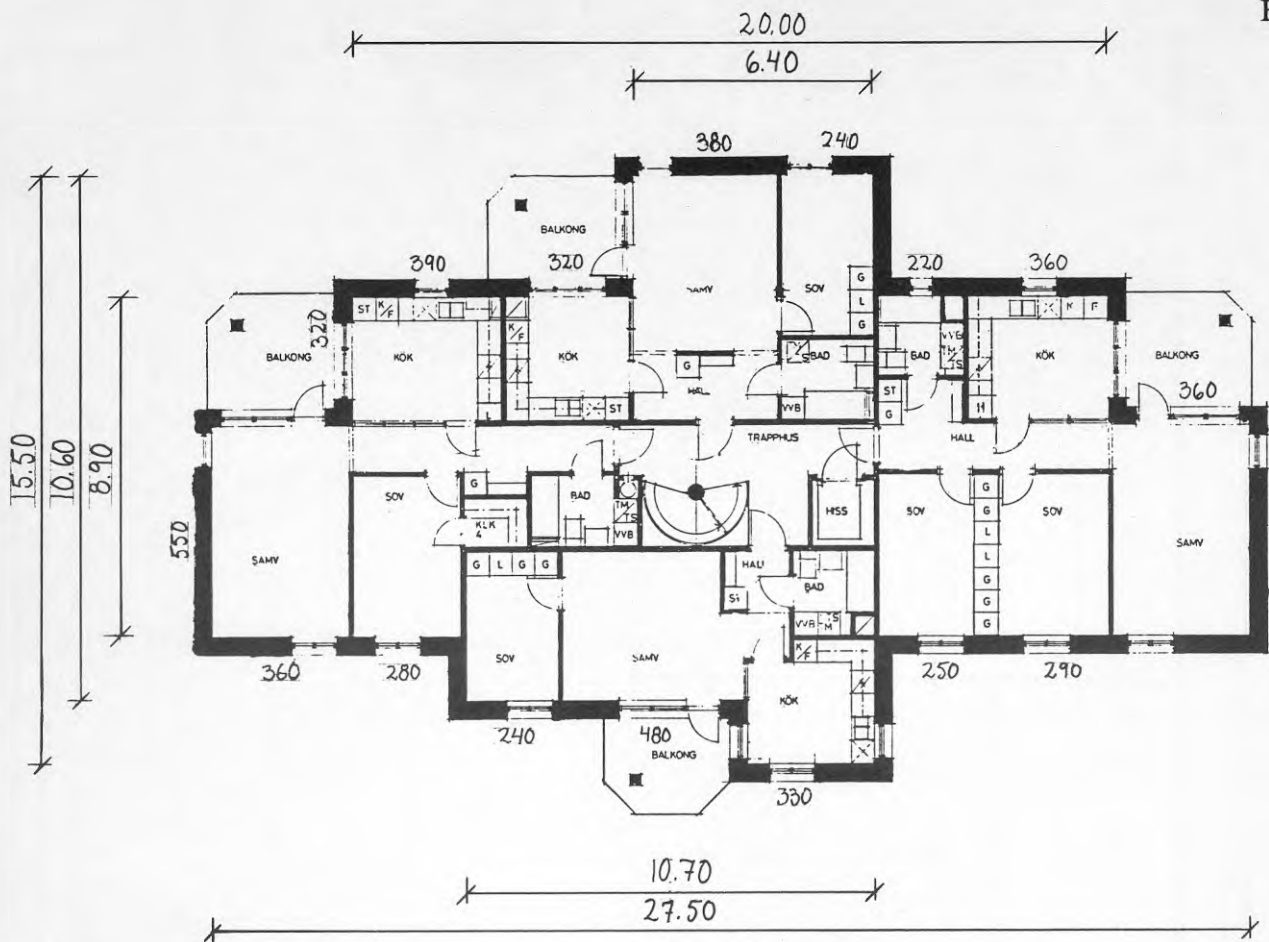
 Grundläggande användbarhet: ordinär i två, dålig i tre projekt
 Allmängiltighet: god i två, ordinär i två, mindre bra i ett projekt
 Tillgänglighet: ordinär i alla
 Karaktär: varierar mellan god och ordinär inom projekten
 Ytekonomi: ordinär, trapphusekonomi hyfsad i alla utom ett projekt

Sammantaget har projekten ordinär kvalitet med något sämre tillgänglighet och något bättre ytekonomi än genomsnittet.

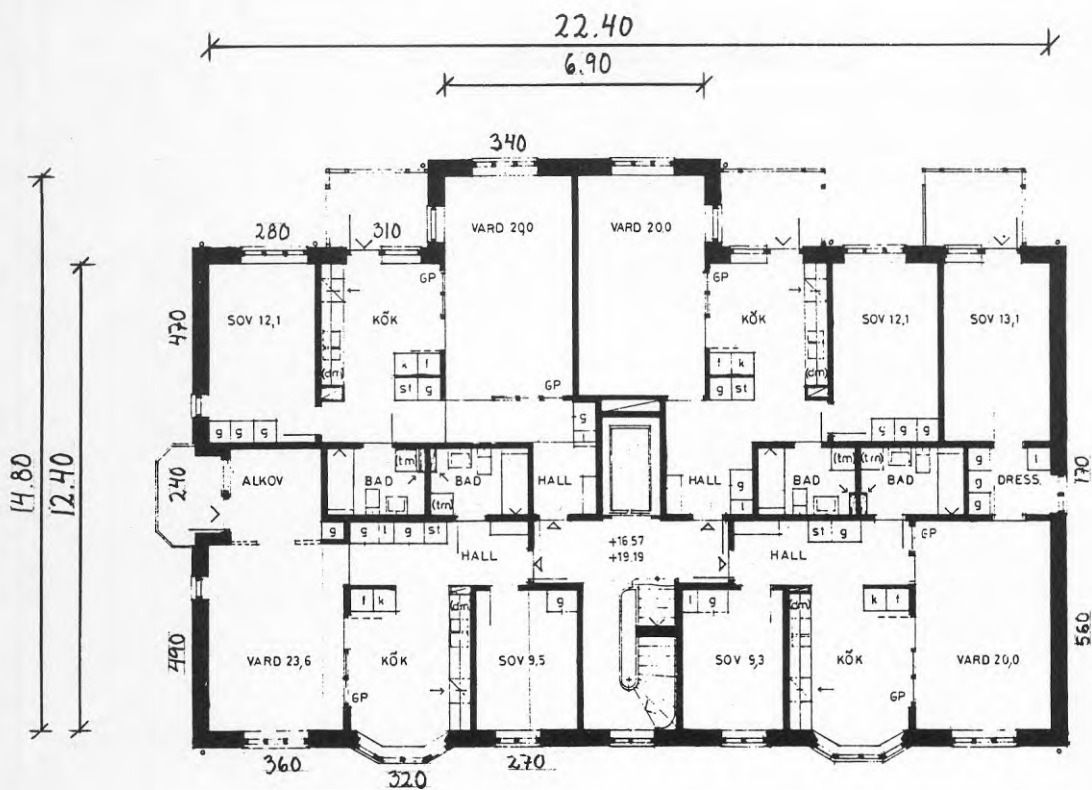


Nr 30. 2 RK 68 m², 3 RK 82 m².
 Bostadsarea/blockarea: 300/345 m² (85 % F)

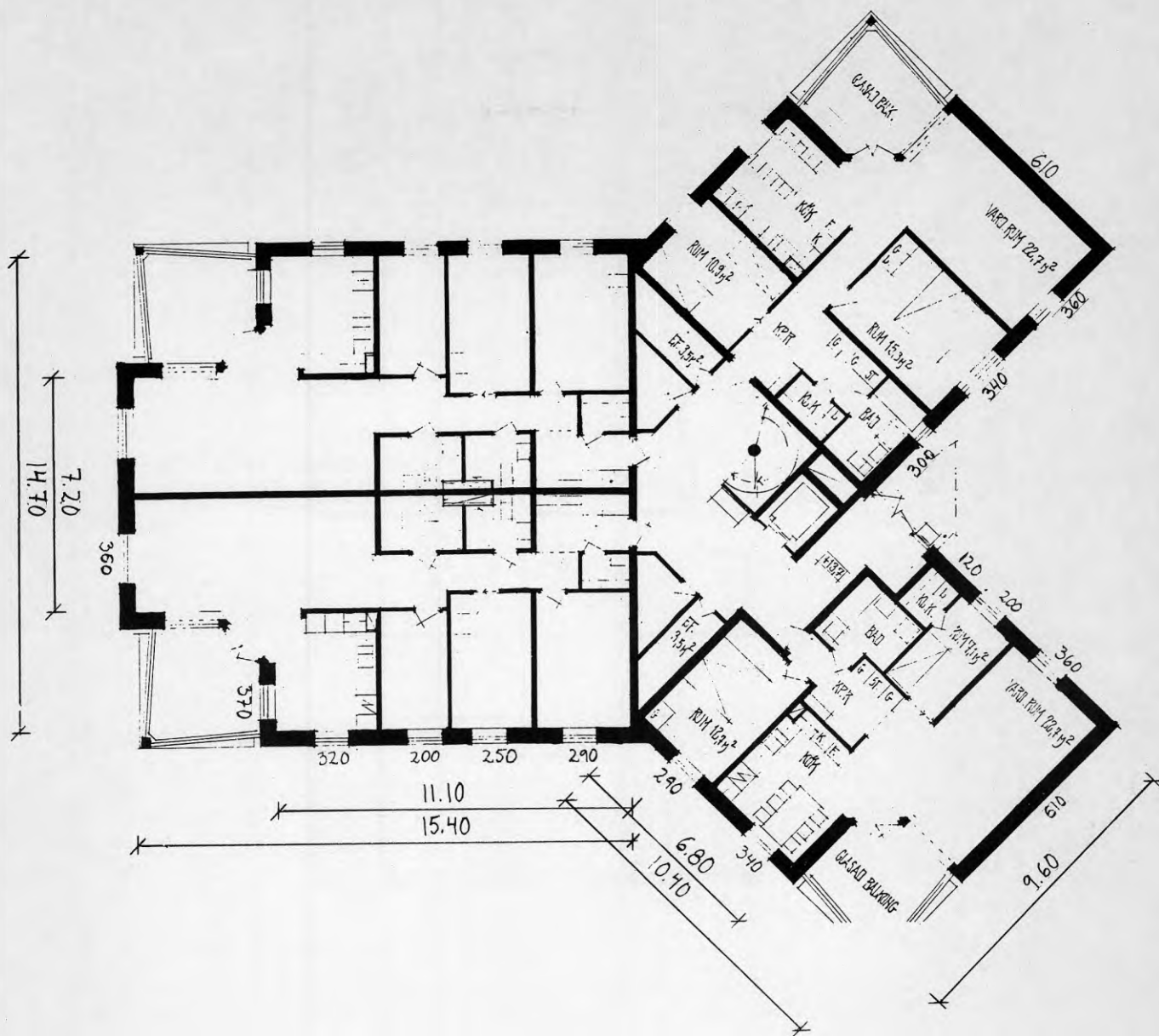
skala 1:200



Nr 18. 1 1/2 RK 47 m², 1 1/2 RK 51 m², 2 RK 64 m², 3 RK 75 m².
 Bostadsarea/blockarea: 237/265 m² (89 %)



Nr 34. 2 RK 60 m², 2 1/2 RK 76 m².
 Bostadsarea/blockarea: 255/295 m² (86 %)



Nr 15. 2 1/2 RK 77 m², 3 RK 86 m², 2 x 3 1/2 RK 98 m².
 Bostadsarea/blockarea: 357/420 m² (85 % F)

5.6.10 Punkthus, 5-6-spännare

5 lägenheter (11) i 2 projekt, 1 1/2 Rks - 4 RK

Mer än 4 lägenheter per trappplan medför också fler enkelsidiga lägenheter. 5-spännaren nr 40 består av 4 hörnlägenheter och 1 enkelsidig (ej fullvärdig) I 6-spännaren nr 23 blir det 2 enkelsidiga tvåor, förutom hörnlägenheterna.

Grundläggande användbarhet

Nr 23 har få brister i basfunktion (avsaknad av väggar) medan nr 40 har fler med dålig möblerbarhet i vardagsrum eller sovrum och en icke fullvärdig etta med kökskrubb innanför vardagsrummet. Fyran saknar extra wc.

Allmängiltighet

Tvåan i nr 40 har å andra sidan ganska bra allmängiltighet med neutrala samband, plats för stol och byrå i entrén. Ettan har dålig och fyran ordinär kvalitet. I nr 23 har tvåan ordinär allmängiltighet medan i trean alla rum nås direkt från entré, ett halvrum kan avskiljas från vardagsrummet, extra wc, stor balkong vid vardagsrummet.

Tillgängligheten blir ordinarie i alla utom trean i nr 23 som förutom ett brett sovrum och rymlig entré har nära mellan sovrum och badrum och extra utrustningsmängd i kök och klädkammare.

Karaktär

Fyran i nr 40 har fin karaktär med glasparti mellan kök och vardagsrum, genomblick från entré till fasad och genom fyra rum i fil. De andra lägenheterna med sina strutformade vardagsrum blir mer ordinära trots burspråk och hörnrum. Den lilla icke fullvärdiga lägenheten i nr 40 är norrvänd, vilket understryker dess olämplighet som permanentbostad. De enkelsidiga lägenheterna i nr 23 ligger mot öster. De många burspråken i nr 23 verkar vara betingade av fasadartikulering och ger bara undantagsvis tillskott till rummen, vilkas form ibland blir oskön.

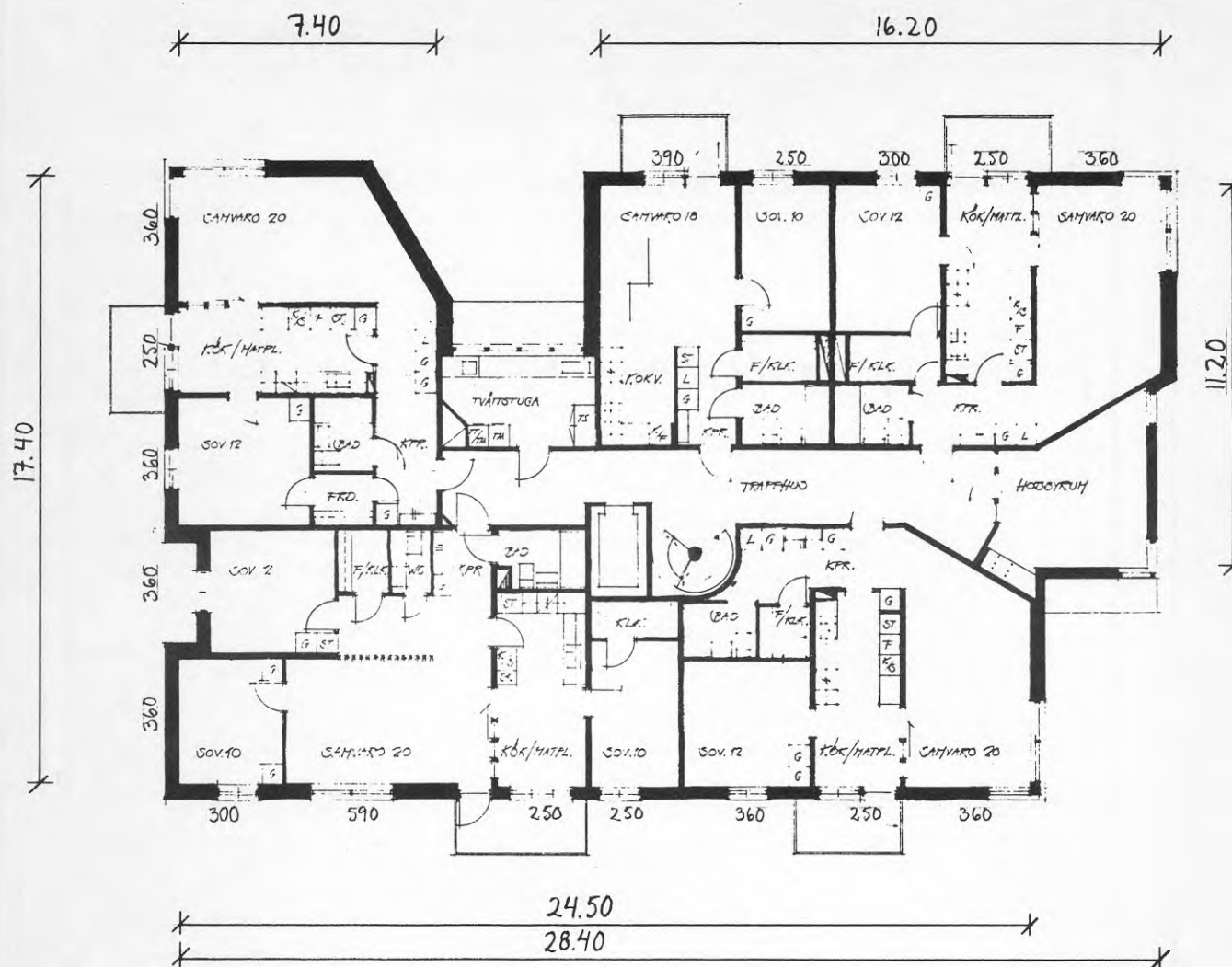
Ytekonomin är dålig i nr 40 och mycket dålig i nr 23 med över 20 % överyta. Trapphusekonomin blir hyfsad.

 Grundläggande användbarhet: ordinär i ett, dålig i ett projekt
 Allmängiltighet: ojämn, vardera projektet har en bra och en ordinär lägenhet
 Tillgänglighet: ordinär, utom i en lägenhet med god tillgänglighet
 Karaktär: ordinär i ett projekt, god eller mindre bra i det andra
 Ytekonomi: dålig, trapphusekonomi hyfsad.

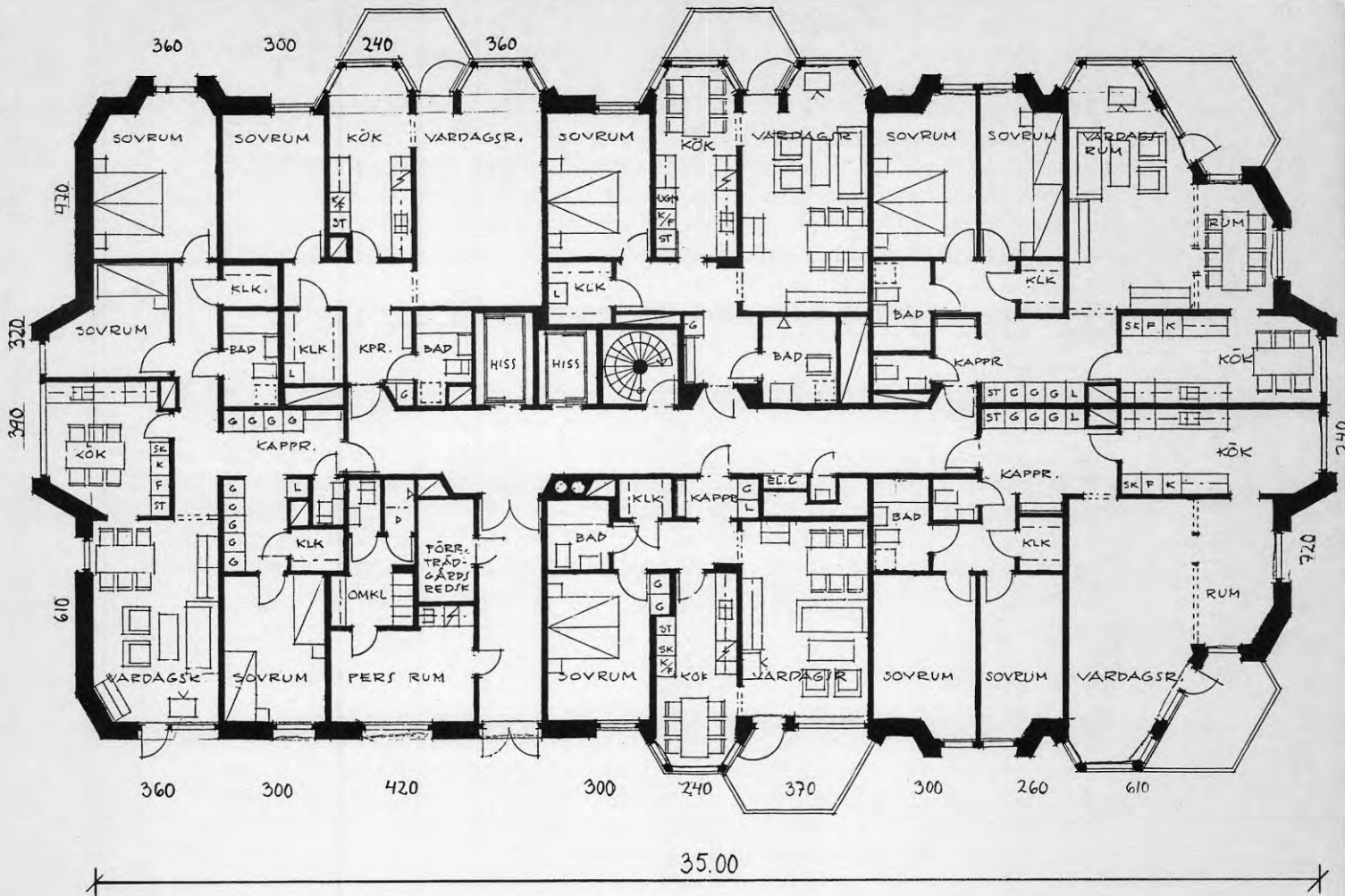
Sammantaget får båda projekten något lägre kvalitet än genomsnittet, framför allt vad gäller ytekonomin.

6.6.11 Gavel-, hörn- och enkelsidiga lägenheter

Vid en jämförelse mellan lägenhetstyperna oavsett hustyp finner man att gavel-lägenheterna (9 lgh, 6 projekt) i detta urval har färre brister i basfunktion än både hörnlägenheter (16 lgh, 7 projekt) och enkelsidiga (5 lgh, 4 projekt). Detta är lite förvånande eftersom hörnläget är mycket gynnsamt för 2 och 3 RK. Gavellägenheterna har också betydligt bättre allmängiltighet med neutrala rumssamband, utbytbara sovrum, rymliga kök, än hörnlägenheterna och de enkelsidiga, som båda har ordinär kvalitet. Skillnaden mot de enkelsidiga lägenheterna är följdriktig, men skillnaden i f h t hörnlägenheterna mindre självklar. Den kan bero på projekteringen i dessa fall, mer än på lägenhetstypen. Även vad gäller tillgänglighet skiljer sig gavellägenheterna från de övriga två typerna med bättre tillgänglighet, framför allt beroende på rymliga kök och sovrum. Det hela följs upp i karaktären, där gavel-lägenheterna har fler kvaliteter än hörnlägenheterna som i sin tur är vackrare än de enkelsidiga. Ytekonomin är bäst i gavellägenheterna, hyfsad i hörnlägenheterna och sämre i de enkelsidiga.



Nr 40. 1 1/2 Rks 48 m², 3 x 2 RK 70 m², 4 RK 97 m²
 Bostadsarea/blockarea: 353/419 m² (87 % F)



Nr 23. 2 RK 73 m², 3 RK 101 m².

skala 1:200

5.6.12 Terrasshus

16 lägenheter i 6 projekt, 1 RK - 4 RK

Projektet är nästan identiska. Alla utom ett (nr 3) har fackbredden 700 - 710 cm. Husdjupen varierar dock från 1410 till 1570 cm (nr 32) i bottenvåningen, med ett par på ca 1450 cm. De flesta har tre fack med en mellanliggande etta flankerad av två treor (2 2/2 RK). Mot "baksidan" ligger sovrummen och mot "framsidan" vardagsrum, med kök innanför. I den stora mörka kärnan ligger badrum och förråd. Bara i ett fall bryter man mot schemat. Där har man bara två fack per trapphus, och följaktligen två lägenheter. Facken är smalare än i de andra projekten (660 cm), och husdjupet mindre, 1390 cm i bottenvåningen och man slipper den stora mörka kärnan. Husen är också kortare med många gavellägenheter.

Grundläggande användbarhet

Avsevärda brister i basfunktion, framför allt beroende på att köken alltid ligger innanför vardagsrum som alltid är öppet mot entrén, och även mot köket, utom i ett projekt (nr 11). I alla projekt utom ett (nr 3) har lägenheterna två halvrum. I de flesta finns också brister i möblerbarhet: föräldrasovrummet rymmer sällan två enkla sängar, vardagsrummet rymmer sällan bokhyllor trots att det är mycket stort, eftersom det för det mesta bara har en möblerbar vägg.

Allmängiltighet

I tre lägenheter (nr 32 och 29) är köket avskiljbart, och i ett projekt (nr 11) har man i stället för två halvrum ett delbart större sovrum, vilket ökar allmängiltigheten och valfriheten. Det är också det enda projektet där vardagsrummen har plats för hörnssoffa. I detta projekt och ytterligare ett är två sovrum också möblerbara med dubbelsäng. I två projekt (nr 3 och 29) finns plats för stol och byrå i entrén. I tre projekt (nr 7, 13, 29) finns extra wc, varav två med dusch. Alla har stor balkong, terrass, vid vardagsrummet och alla har förråd och klädkammare (den stora mörka kärnan). Bristerna i basfunktion gör att allmängiltigheten i alla projekt utom nr 11 blir ordinär.

Tillgänglighet

I de flesta projekt finns förhållanden som förbättrar tillgängligheten för rörelsehindrade. Det är ofta nära mellan sovrum och badrum, och tillräckligt rymligt för att kunna manövrera rullstol. I hälften av projekten finns ett sovrum med 300 cms bredd och svängrum för rullstol i entrén i de större lägenheterna. Plats för extra utrustning i badrum är också vanligt. Sammantaget har projekten något bättre tillgänglighet för rörelsehindrade än genomsnittet.

Karaktär

Stora vardagsrum utan avgränsning mot kök ger rymd (se ovan brister i rums-samband). Å andra sidan har de flesta stora mörka kärnor. Genomsikt från entré till fasad finns i smålägenheterna. I nr 3 finns också ljusa badrum. Sammantaget har alla projekt utom nr 3 ordinär karaktär.

Ytekonomi

Ytekonomin är genomgående dålig. Bara ett par lägenheter i två projekt ligger inom 5 % avvikelse från genomsnittet i produktionen. De flesta lägenheterna (8 av 14) har omkring 20 % överyta. Trapphusekonomin är genomgående dålig 78 - 84 % i de flesta, beroende på stora förråd som hamnar i trapphusplan eller lägenheter på grund av husdjupet. Nr 13 är ett undantag med 90 % bostadsarea.

Grundläggande användbarhet: dålig

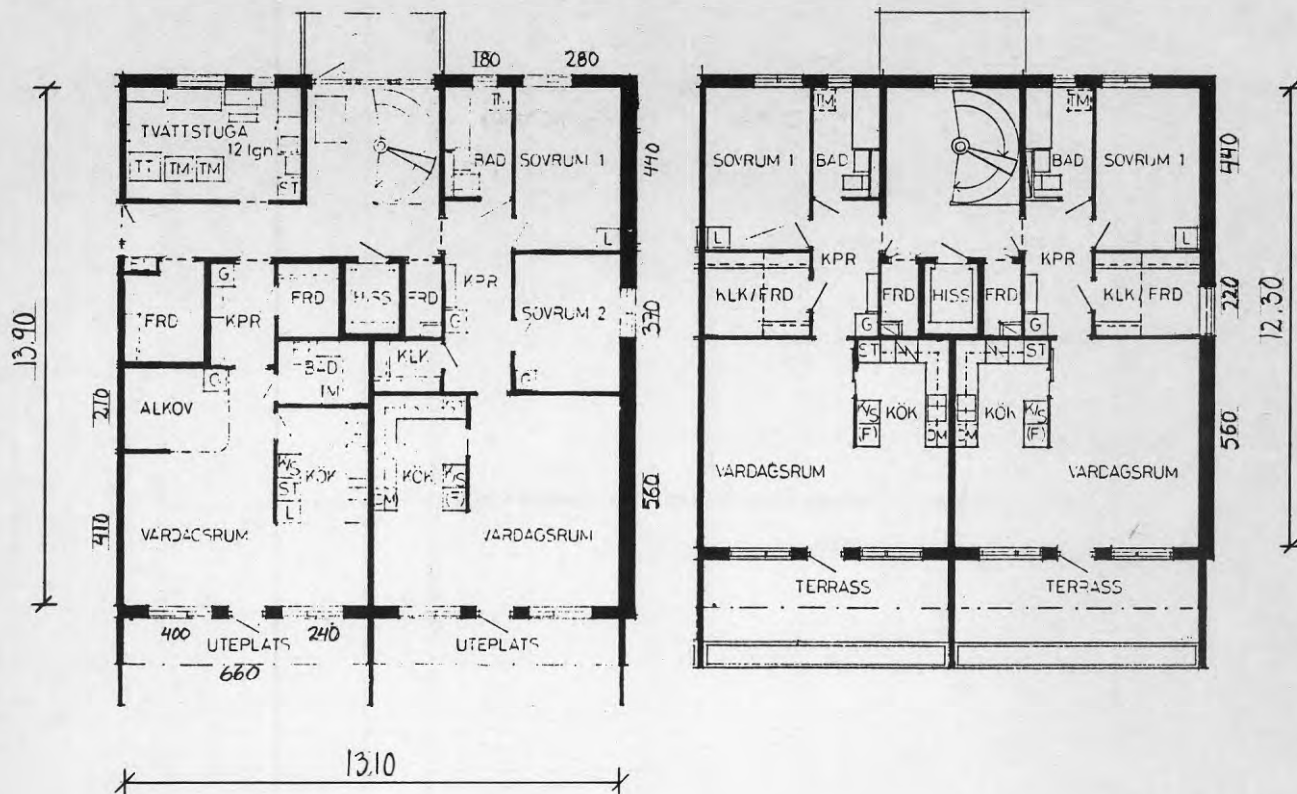
Allmängiltighet: ordinär

Tillgänglighet: ganska god

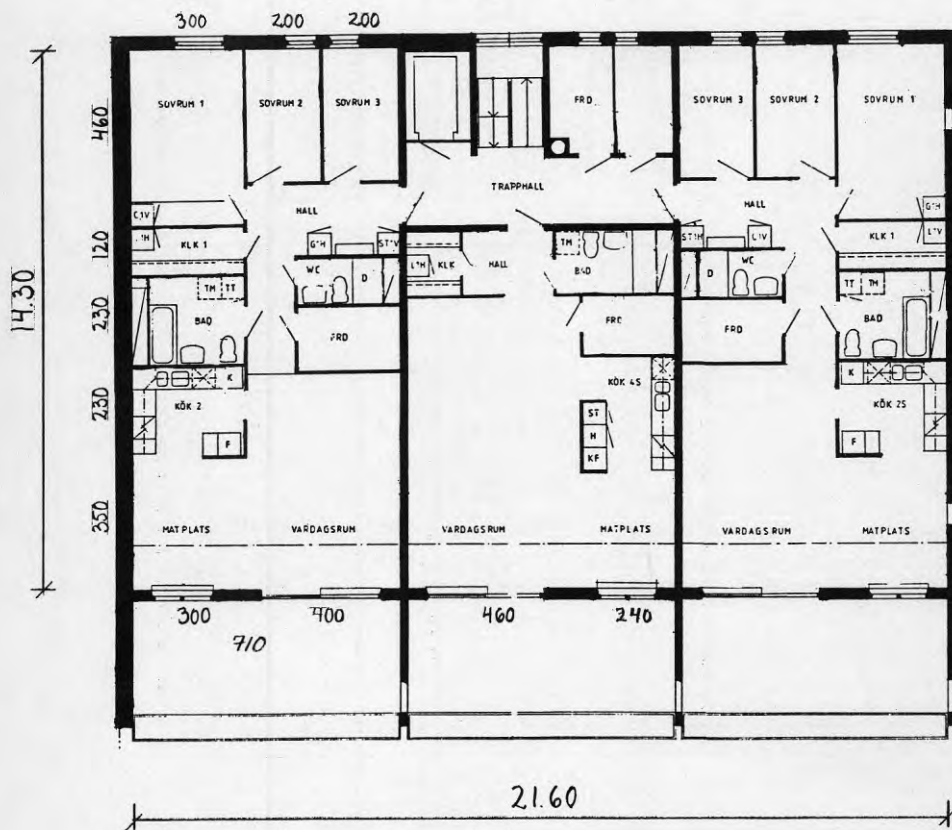
Karaktär: ordinär

Ytekonomi: dålig, liksom trapphusekonomi

Sammantaget har terrasshusen betydligt sämre bostadskvalitet än genomsnittet i urvalet, framför allt vad gäller rums-samband och ytekonomi.

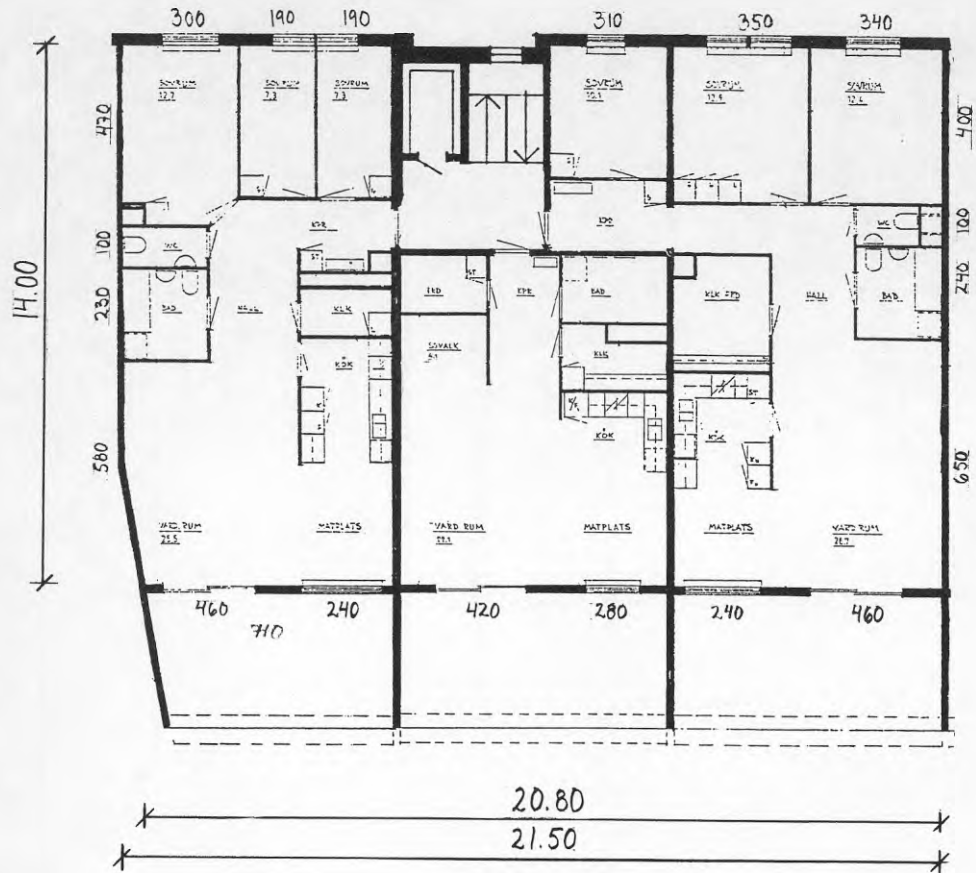


Nr 3. 1 RK 48 m², 2 RK 66 m², 3 RK 78 m².
 Bostadsarea/blockarea: 132/160 m² (82 % F)

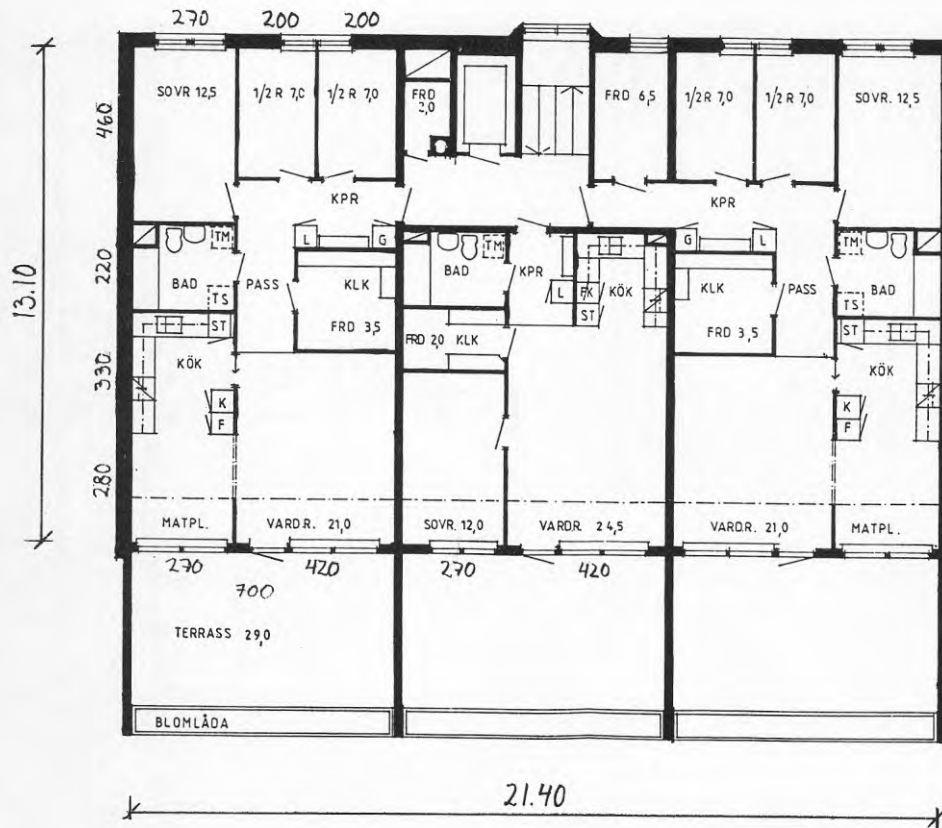


Nr 7. 1 RK 69 m², 2 x 2 1/2 RK 95 m².
 Bostadsarea/blockarea: 260/310 m² (84 % F)

skala 1:200

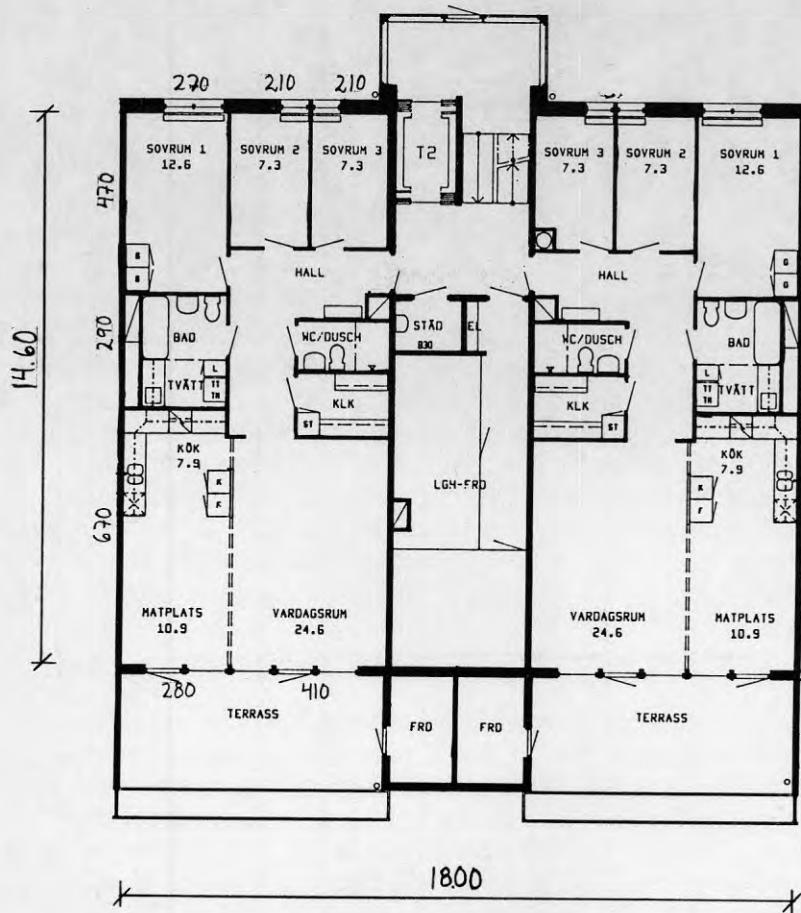


Nr 13. 1 RK 58 m², 2 2/2 RK 100 m², 4 RK 115 m².
 Bostadsarea/blockarea: 272/300 m² (90 % F)

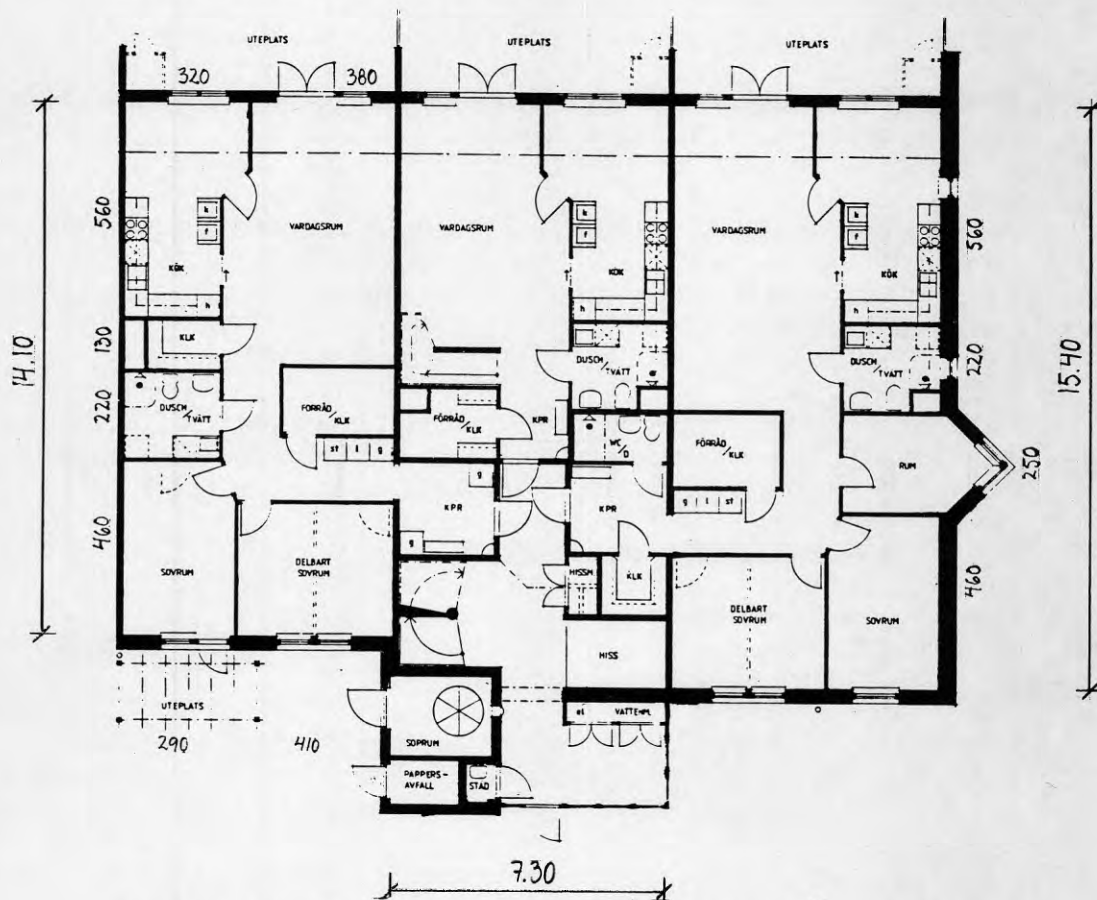


Nr 32. 2 Rks 55 m², 2 2/2 RK 88 m², 2 2/2 RK 91 m².
 Bostadsarea/blockarea: 234/280 m² (84 F)

skala 1:200



Nr 29. 3 RK 102 m², 2 2/2 RK 102 m².
 Bostadsarea/blockarea: 204/265 m² (78 % F)



Nr 11. 1 RK 66 m², 3 RK 101 m², 3 1/2 RK 118 m²
 Bostadsarea/blockarea: 285/345 m² (82 % F)

skala 1:200

5.6.13 Sammanbyggda loftbalkonghus

6 lägenheter i 3 projekt, 2 - 3 RK

Denna hustyp ger samma slags lägenheter som radhus, med entré från fasad. Ofta ligger kök och bad mot entréfasad som i loftgångshus, men lägenheterna är inte på samma sätt begränsade till denna disposition, utan även sovrum kan ligga mot entréfasad.

Grundläggande användbarhet.

I ett projekt, det enda i hela urvalet, finns dörrar till kök och vardagsrum (nr 22). I ett annat finns vägg, med saknas dörr mellan vardagsrum och entré (nr 35). I det tredje (nr 38) saknas vägg mellan vardagsrum och entré och mellan kök och vardagsrum eller entré. Rummen håller måtten i alla lägenheter utom en, där vardagsrum och entré kryper under 360 och 170 (nr 22). Alla lägenheter utom en (nr 22) har brister i möblerbarhet i ett eller två sovrum (rymmer bara en säng eller bara parsäng). I ett projekt ryms ej matplats i vardagsrum (nr 38). Nr 22 har ej tillräcklig plats för tvättutrustning i badrum trots att fastighetstvättstuga saknas. Bisterna fördelar sig jämnt mellan lägenheterna som alla har brister basfunktion ungefär som genomsnittet i urvalet.

Allmängiltighet.

I alla lägenheter utom en (nr 35) når man kök, sovrum och vardagsrum direkt från entré, i en t o m båda sovrummen (nr 35). Nr 38 har också extradörrar mellan vardagsrum och kök. I nr 22 rymmer köket större matplats och trean har två sovrum som rymmer parsäng. Trean i nr 35 har extra möblerbarhet i vardagsrum och plats för stol och byrå i entréen. Alla lgh i bottenvåning har stor uteplats, de flesta i övervåningen stor balkong. De nås från entré, kök eller vardagsrum. Förråd i lägenheten förekommer i nr 35 och 38, som också har klädkammare förutom garderober i sovrummen. Kvaliteterna fördelar sig jämnt över de flesta lägenheterna med resultat att de får god allmängiltighet.

Tillgänglighet

Inga lägenheter har korta rymliga vägar mellan sovrum och badrum, men alla har extra rymlighet i kök (bredd 350-370) och de flesta i sovrum (≥ 300). De flesta har också extra utrustningsmängd i kök, några även extra förvaringsutrymme. Tillgängligheten blir god i hälften av lägenheterna, ordinär i resten.

Karaktär

Stora vardagsrum i ett par lägenheter, god genomsikt i ett par andra, goda rumsformer i de flesta, ljusa badrum i de flesta, utblickar åt två håll i alla tvåor, glasparti kök-entré i en, burspråk i ett par, det är kvaliteter som leder till att de flesta lägenheterna får fin karaktär.

Ytekonomi

Ytekonomin är rimlig i fyra av lägenheterna, dålig i en och god i en. Som helhet ligger projekten på genomsnittet i produktionen. Trapphusekonomin blir hyfsad (88 resp 89 %) i två projekt och god med 94 % bostadsarea i ett, nr 22.

Grundläggande användbarhet: mindre bra

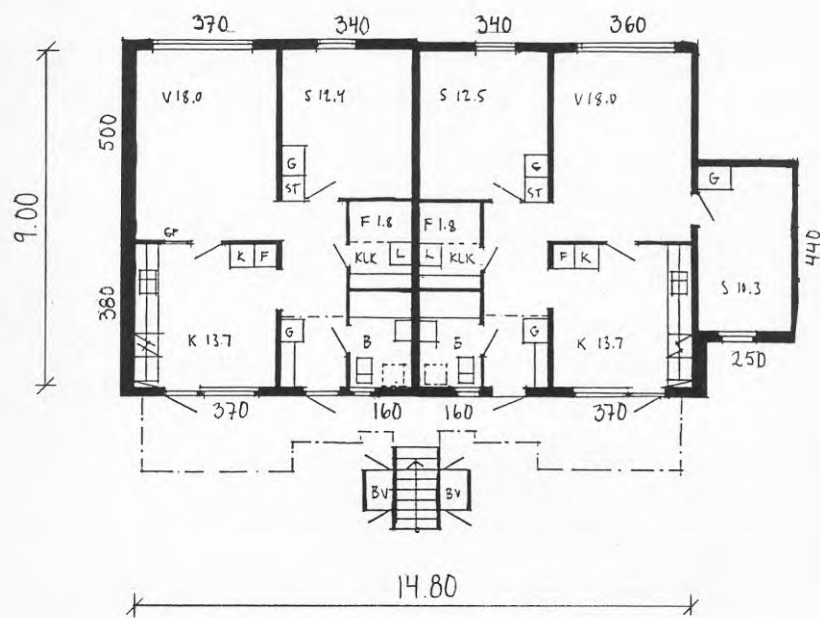
Allmängiltighet: god

Tillgänglighet: god, ordinär

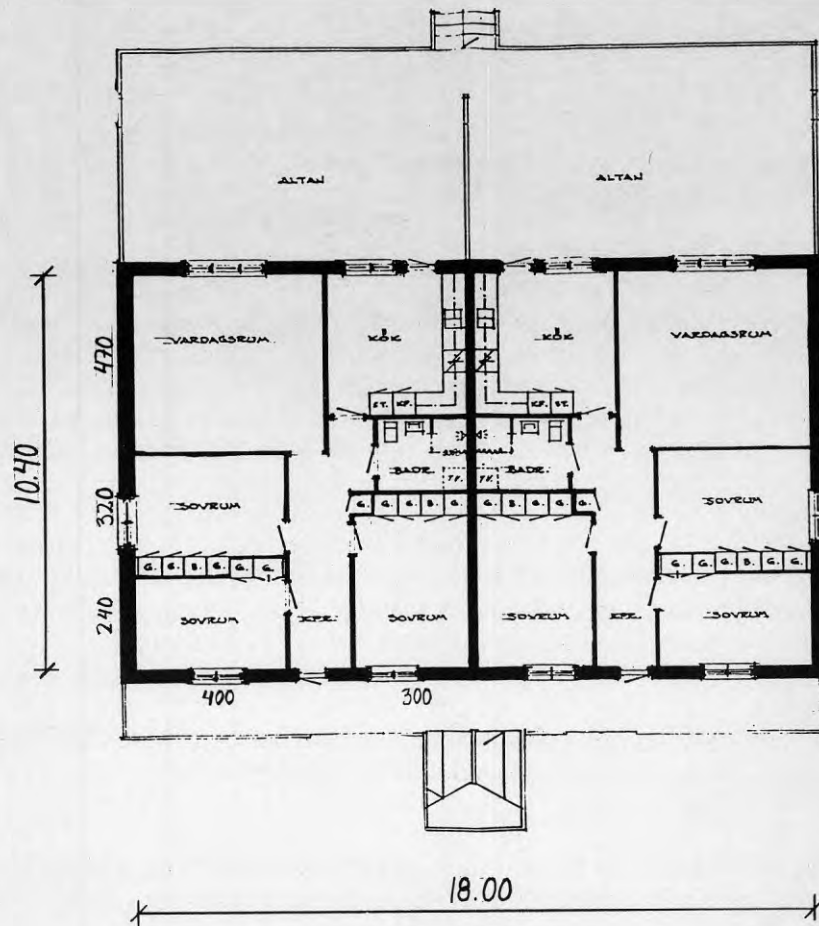
Karaktär: god

Ytekonomi: hyfsad, liksom trapphusekonomin

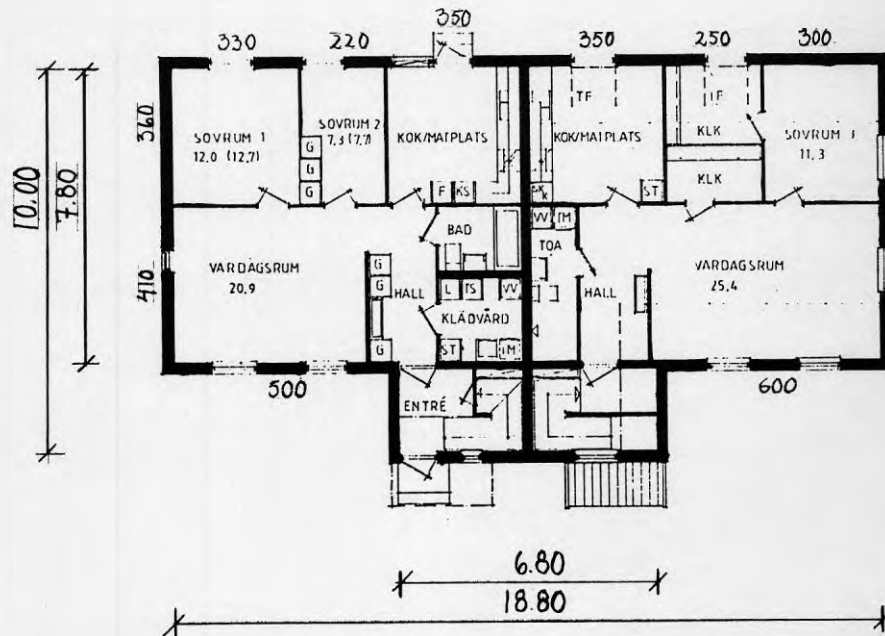
Sammantaget har dessa projekt i alla avseenden bättre kvalitet än genomsnittet i urvalet. Då är den dåliga tillgängligheten till lägenheter 1 trappa upp inte invägd



Nr 38. 2 RK 64 m², 3 RK 74 m².
 Bostadsarea/blockarea: 138/155 m² (88 % F)



Nr 24. 2 x 3 1/2 RK 92 m².
Bostadsarea/blockarea: 183/206 m² (89 %)



Nr 17. 1 1/2 RK 62 m², 2 1/2 RK 72 m² inkl tvättstuga.
Bostadsarea/blockarea: 142/160 m² (88 %)

skala 1:200

5.6.14 Fristående loftbalkonghus e d

4 lägenheter i 2 projekt, 1 1/2 - 3 1/2 RK.

Alla lägenheter blir gavellägenheter med tre fönsterfasader. Detta har dock inte lett till bättre funktion eller karaktär än de sammanbyggda loftbalkonghusen. De goda förutsättningarna har inte utnyttjats utan tvärtom har dessa lägenheter betydligt sämre bostadskvalitet än genomsnittet i studien.

Grundläggande användbarhet

Förutom att vägg saknas mellan vardagsrum och entré så nås båda sovrummen via vardagsrum utan tillgång till eget hygienrum i nr 17, som också har dålig möblerbarhet i vardagsrum eller sovrum. Smalt badrum och trång entré behäftar övervåningens lägenhet, som också saknar balkong. I nr 24 saknas extra wc, och plats för badkar i det enda badrummet. Entrén är trång, förvaringsutrymmet knappt och ett av sovrummen rymmer bara en säng. Det blir dålig basfunktion i båda projekten.

Allmängiltighet

I ena projektet (nr 24) nås alla rum direkt från entrén och hörnsoffa ryms i vardagsrummet, i det andra ryms stol och byrå i entrén i en lägenhet som också har förråd. Tre lägenheter har stor uteplats/balkong via kök. Dessa spridda kvaliteter kan dock inte uppväga bristerna och allmängiltigheten blir sämre än normalt.

Tillgänglighet

En lägenhet har rymligt kök och sovrum, en annan har extra klädstångslängd. Men tillgängligheten blir dålig, även i lägenheterna i bottenvåningen.

Karaktär

Ett par lägenheter har goda rumsformer, alla har utblickar åt tre håll, en har hörnrum. Karaktären blir ganska god, trots den ansträngda passagen till kök i nr 24.

Ytekonomin

Två har god, en ordinär och en dålig ytekonomi. Trapphusekonomin blir hyfsad med 88 resp 89 % bostadsarea.

Grundläggande användbarhet: dålig

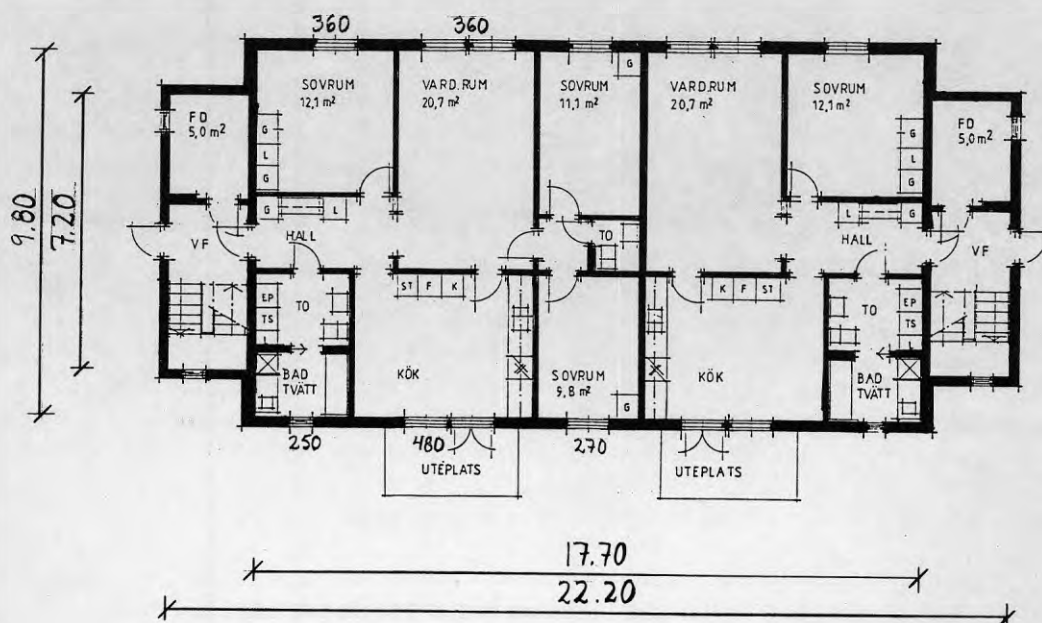
Allmängiltighet: mindre bra

Tillgänglighet: mindre bra

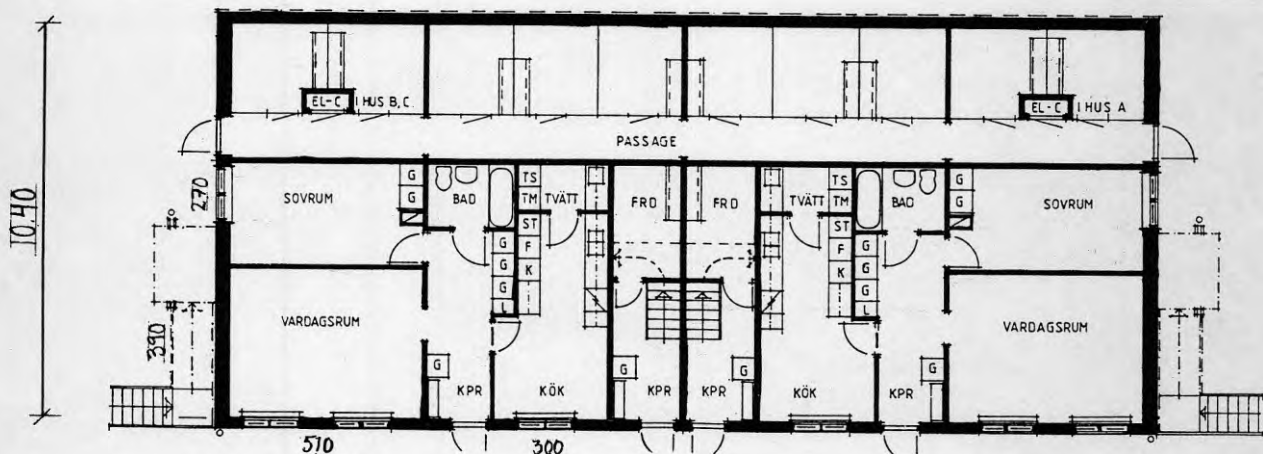
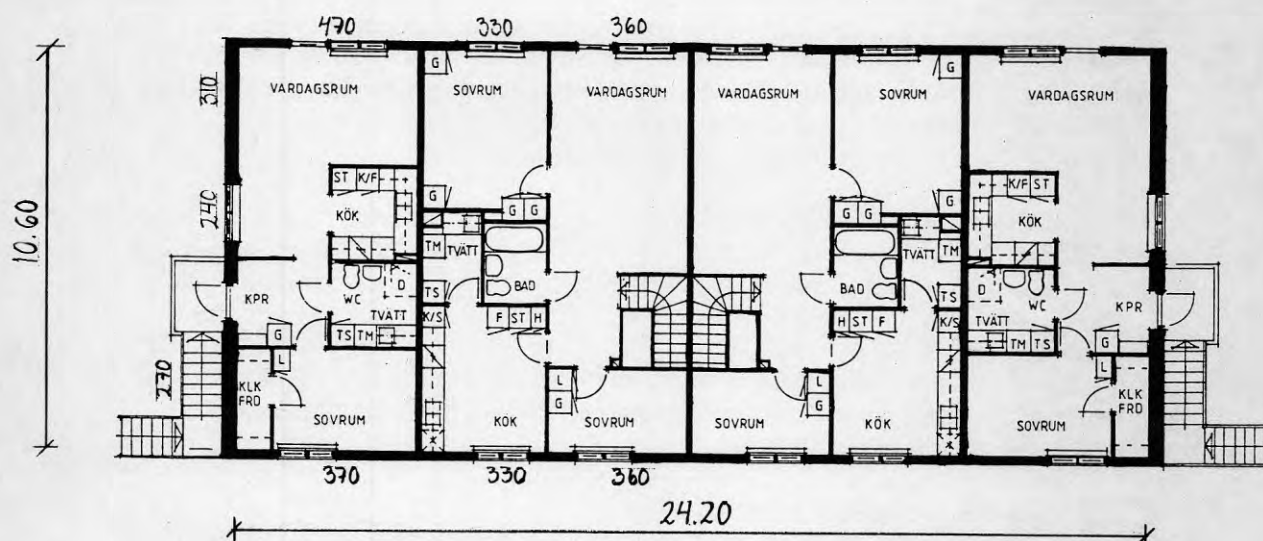
Karaktär: god, ordinär

Ytekonomi: god, ordinär, dålig

Sammantaget har dessa hus betydligt sämre funktionell kvalitet än genomsnittet, medan karaktären motsvarar genomsnittet.



Nr 41. 2 RK 69 m², 3 1/2 RK 96 m² inkl tvättstuga.
Bostadsarea/blockarea: 164/186 m² (88 % F)



Nr 28. 1 1/2 RK 49 m², 2 RK 67 m², 2 1/2 RK 81 m² inkl tvättstuga.
Bostadsarea/blockarea: 392/450 m² (87 % F)

skala 1:200

5.6.15 Gaveltrapphus,

5 lägenheter i 2 projekt, 1 1/2 - 3 1/2 RK

Det ena projektet (nr 41) har ganska typiska lamellhuslägenheter, som dock nås från två trapphus vid vardera gavel i stället för ett gemensamt mellan lägenheterna. Det andra (nr 28) i souterräng har lägenheter med invändig entrétrappa mitt i huset, och gavel- eller hörnlägenheter på gavlarna. De får också mycket olika karaktär sinsemellan. Lägenheterna i nr 41 har bättre förutsättningar och bostadskvalitet än i nr 28.

Grundläggande användbarhet

I nr 41 saknas dörrar mellan entré och vardagrums och kök, och brister finns i sovrummens möblerbarhet, liksom i vardagsrummet i trean. Hörntvåan i nr 28 har inga brister förutom att det saknas dörr mellan vardagsrum och entré. Den lilla gavelettan en trappa upp har problem med svärmöblerat vardagsrum öppet innanför kök, den saknar också badkar och balkong. 2 1/2 RK i två plan saknar också balkong, och har brister i föräldrasovrummets möblerbarhet.

Allmängiltighet

Oberoende rumssamband finns i alla lägenheter utom gavelettan i nr 28. I nr 41 också extradörrar mellan vardagsrum och kök. Hörn- och etagelägenheterna i nr 28 har extra möblerbarhet i kök, den stora lägenheten i 41 rymmer parsäng i två sovrum. I alla lägenheterna utom gavelettan är hygienrummen och tvätten uppdelade i två utrymmen. Lägenheterna i nr 41 och hörntvåan i nr 28 får god allmängiltighet.

Tillgänglighet.

Bottenvåningen lägenheter i nr 41 får god tillgänglighet med extra rymlighet i kök, sovrum och entré. Hörntvåan i nr 28 har nära mellan sovrum och hygienrum och stor matplats i kök. Etagelägenheten har mycket dålig tillgänglighet i och med att alla bostadsutrymmen ligger en trappa upp.

Karaktär

Lägenheterna i nr 41 har fin karaktär med stora kök, välformade rum, ljusa badrum och utblick åt två håll. Gavellägenheten i nr 28 får genom utblick åt tre håll också god karaktär för att vara så liten. De övriga lägenheterna är mer ordinära.

Ytekonomin

Alla lägenheter har rimlig ytekonomi utom tvåan i nr 41 som blir väl stor. Trapphusekonomin blir hyfsad i båda projekten med 88 och 87 % bostadsarea, trots förråd i lägenheterna.

Grundläggande användbarhet: mindre bra

Allmängiltighet: god i två lägenheter, ordinär i två, fördelade över båda projekten, mindre bra i en (nr 28)

Tillgänglighet: god i ett, mindre bra i ett projekt.

Karaktär: god i ett, ordinär i ett projekt.

Ytekonomi: hyfsad, liksom trapphusekonomin.

Dessa projekt har inte mycket gemensamt. Det ena har fötuom vad gäller basfunktion genomgående högre kvalitet än genomsnittet, det andra betydligt lägre än genomsnittet, utom vad gäller ytekonomi..

Litteraturförteckning

- Berglund, U, m fl, 1985, Ute till vardags, Byggforskningsrådet, R101:1985
Björklund, E, m fl, 1981, God Bostad 7, Utomhus, Bostadsstyrelsen
Björklund, E, m fl, 1987, God Bostad 9, Gemensam trädgård, Bostadsstyrelsen
Björklund, E, Edsjö, E, 1989, Bostäder för livets olika skeden. Kommunförbundet
Egnell, G, Ericson, B, 1984, Lagrum för Uterum, Sveriges Lantbruksuniversitet,
Stad och land/Rapport nr 33
Ericson, B, 1984, Att förbättra boendemiljön med anslag av statsmedel, BFR-
projekt nr 801443-7
Eriksson, J, m fl, 1982, Bostaden, användning och utformning,
Byggforskningsrådet, T17:1982
Hoff, A, m fl, 1985, Bostadsområden även på barns och ungdomars villkor,
Bostadsstyrelsen
Lidmar Reinius, K, 1987, Lägenhetskvaliteter i nybyggda flerbostadshus.
Bostadsstyrelsen Byggforskningsrådet.
Lidmar Reinius, K, 1987, Lägenhetskvaliteter i nyligen ombyggda flerbostadshus.
Bostadsstyrelsen Byggforskningsrådet.
Schlyter, T, 1985, Miljöförbättringar i 1969 års bostadsområden, Statens Institut
för Byggnadsforskning, M85:22
Wikforss, Ö, Zeitler, SG, 1986, Normfritt byggande, Byggforskningsrådet,
R32:1986
Wikforss, Ö, Seeger, I, 1986, Normfritt byggande, Byggforskningsrådet,
R33:1986
Thiberg, S, m fl, 1985, Bostadsboken, Byggforskningsrådet, T8:1985
Bostadsstyrelsen, Bostadsfinansieringsförordningen 1985
Statens Planverk, SBN med Kommentarer, 1983
Statens Planverk, Bostadens Grannskap, 1974

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 851168-8
från statens råd för byggnadsforskning till Karin Lidmar
Arkitektkontor AB, Stockholm.

R3:1991

ISBN 91-540-5271-8

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6811003

Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion

Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna

Cirkapris: 72 kr exkl moms