åtta små hus

erfarenheter av ett bostadsprojekt i Vadstena

- Hur kan hyresrätten utvecklas?
- Vad är bra ekonomi?
- Vilka arkitektoniska kvaliteter är viktiga?

Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB
Kjell Forshed, Ola Nylander

ÅTTA SMÅ HUS
ERFARENHETER AV ETT BOSTADSPROJEKT I VADSTENA

© Brunnberg & Forshed arkitektkontor AB
Kungsholmsstrand 135, 112 48 Stockholm
Tel 08 617 61 00, Fax 08 617 61 01
www.brunnbergoforshed.se
e-post info@brunnbergoforshed.se
© Kjell Forshed
© Ola Nylander
Grafisk design : Christina Redvall, CHR Bok & Bild
Foto: Kjell Forshed, Ola Nylander
Tryck: OFTA Grafiska AB 2003

åtta små hus

erfarenheter av ett bostadsprojekt i Vadstena

- Hur kan hyresrätten utvecklas?
- Vad är bra ekonomi?
- Vilka arkitektoniska kvaliteter är viktiga?

Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB
Kjell Forshed Ola Nylander

Innehåll

SAMMANFATTNING 6
Birgittas Trädgårdar 6
INLEDNING 8
Syfte med undersökningen 9
BAKGRUND 10
– ett tävlingsförslag för Bo 00 10
VADSTENA STAD 13
Lång historia 14
Den attraktiva staden 15
HUSET OCH STADEN 18
Gården 20
Bostadshuset 24
Annexet 26
ARKITEKTURBESKRIVNING 28
Material, detaljer och omsorg 28
Axialitet – genomblicksmöjligheter 32
Dagsljus 33
Rörelse 36
Rummens storlek, möblerbarhet och generalitet 37
Omslutet – öppet 50
Rummens sammanhang och gränser
– spelet mellan ute och inne 53
VADSTENA FASTIGHETS AB 58
Hyresnivåer 61
Projektorganisation 62
MATERIAL OCH TEKNIK 64
PROJEKTERING 65
KOSTNADER 67
FLEXIBILITET I BOENDET 69
AVSLUTANDE DISKUSSION 72
METOD OCH ARBETSSÄTT 77

Sammanfattning

Birgittas Trädgårdar

Åtta små hus stod under våren 2002 klara för inflyttning i Vadstena. Husen var byggda av en kvalitetsmedveten byggherre, det allmännyttiga bostadsbolaget VFAB, i en speciell byggprocess med uppdelad entreprenad. I husen finns för hyresrätten unika boendekvaliteter. En egen trädgård, möjlighet att växa med sitt hus, och möjlighet att påverka hyran. Själva husen är också ovanligt mättade med arkitektonisk kvalitet i form av material och detaljer, ljusföring, genomsiktsmöjligheter, rundgångsrörelser. Av stor betydelse för projektet var också respekten för integritet, i hyresrättens form, med en medveten gestaltning av privata och offentliga platser i bostaden.

Vi ville undersöka hur projektet tagits emot av de boende. Hur de har uppfattat den arkitektoniska kvaliteten. Vad de tyckte om den egna trädgården och möjligheten att påverka bostadens storlek och kostnad.

Vi ville också undersöka projektets ekonomi i relation till den arkitektoniska kvaliteten och den annorlunda byggprocessen. Var detta en framgångsrik modell? Var fanns problemen och var fanns möjligheterna? Hur såg de inblandade parterna på projektet? Vi ville också med den här boken propagera för ett kvalitetsmedvetet bostadsbyggande som ger god ekonomi i ett långt perspektiv, detta i en tid då många hävdar att motsatsen – den billiga bostaden – är den rätta vägen för svenskt bostadsbyggande.

Det vi kommit fram till i undersökningen är att de boende tagit till sig den utvecklade hyresrättens innehåll. Samtliga uppskattade möjligheten att få anlägga och skapa en egen liten trädgård. Att bostaden genom komplettering av ett gårdshus – ett annex – kunde växa ansågs också vara en viktig kvalitet. Fyra av de sex boende vi träffade hade valt annexet som tillval. En av de familjer som inte valt ett annex från början såg det som en möjlighet att bo kvar när familjen växte genom att då komplettera bostaden med ett annex.

En av familjerna hade utnyttjat den ekonomiska möjligheten att sänka sin hyra genom att egenfinansiera annexet och betala en ersättning i form av ett ”lån” till VFAB för husens ”ökade standard”.

Vi har konstaterat att ansatserna, inledningsvis i projektet, att få ned hyresnivåerna medfört en hård bantning av husens area från 105 till 90 m^2. Kraven på lägre hyror ställdes av hyresgästföreningen vid diskussionerna om hyresnivåerna i enlighet med bruksvärdeshyressystemet. De boende upplever att de är drabbade av areaminskningen genom mindre och mer svårmöblerade rum och att de fått mindre förvaring. De boende kunde tänka sig högre hyra om de fått större rum och mer förvaring, dvs husets ursprungliga storlek.

Vi kan konstatera att VA, VVS och eltekniken i de förhållandevis enkla husen kostar mycket. Drygt 340 000kr per hus. Detta är ett generellt problem för bostadsbyggandet i Sverige och inget utmärkande för Biktfadern 4, Birgittas Trädgårdar, men ändå viktig att diskutera. Teknikinstallationen tar i anspråk 2–3 m^2 per hus. En yta som de boende nu får betala via sin hyra. Tekniken är dyr och tar plats samtidigt som merparten av de boendes klagomål rör brister i hur den fungerar. Kanske det

kunde vara en framtida uppgift för hyresgästföreningen att ställa tydliga krav på bostadens teknik, då det är de boende som drabbas?

Dyr teknik som dessutom, enligt de boende, inte fungerar särskilt bra är återkommande inslag i många bostadsundersökningar som gjorts av det som byggts i Sverige under den senaste tioårsperioden. Vi ser stora möjligheter att få ned produktionskostnaderna i bostadsbyggandet genom en mer kraftfull styrning av bostadens tekniska system. Dessutom måste en enkelhet och förfining läggas till dagens ofta ganska grova tekniska installationer.

Vi ser emellertid många fördelar med projektmodellen med en uppdelad entreprenad tillsammans med en stark och ansvarsmedveten byggherreroll. Det förutsätter en engagerad och kunnig byggherre med höga krav på kvalitet. Det ger bra möjligheter till inblick och styrning av projektet i alla dess faser samt bereder möjligheter för mindre byggfirmor att delta i stora byggprojekt – ökad konkurrens i bostadsbyggandet.

Det vi kommit fram till i undersökningen är att de boende som helhet är mycket nöjda med sina hus. De har registrerat och de uppskattar de kvaliteter som finns inritade i projektet. Framträdande för de boendes upplevelse och trivsel var materialen med trägolv, partier med stengolv och träväggar. De uppskattade omsorgen om detaljer i listverk, golvläggning och fönsterutformning. De uppskattade den öppna spisen och det stora, ljusa köket. De boende uppskattade också öppenheten mellan rummen i entréplanet och trädgården. De tyckte om att det fanns vackra rumssamband, genomsiktsmöjligheter och vackert ljus. En viktig kvalitet var också den visade respekten för behovet av integritet, att det fanns rum med stor öppenhet och mycket ljus utan besvärande insyn.

Sammantaget har undersökningen av Biktfadern 4, i stadsdelen Birgittas Trädgårdar, Vadstena varit mycket inspirerande att genomföra. Framförallt har det varit lärorikt att höra de boendes åsikter. Värdefull information för Brunnberg & Forshed Arkitektkontor som har en stor produktion av bostadsprojekt. Kunskap om bostaden och boendet som nu förs vidare till kommande projekt. Sammanställningen av analyser och beskrivningar av ett genomfört bostadsprojekt har också i olika sammanhang visat sig vara ett enkelt sätt att skapa diskussioner om bostadens arkitektur. Förhandsversioner av materialet har bland annat använts vid seminarium på Chalmers Arkitektursektion och vid föredrag och seminarier på Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Den här föreliggande skriften kommer också vara föremål för ett antal inplanerade seminarier och diskussioner med olika intressenter inom bostadsbyggandet i Sverige.

Åtta små hus är en bok tillkommen inom ramen för utbildning- och utvecklingsarbete på Brunnberg & Forshed Arkitektkontor.

Stockholm Januari 2003

Ola Nylander

Mittaxeln tvärs genom kvarteret, från Johan III:s väg ned mot koloniträdgårdarna och utsikten över Vättern. Där mittaxeln möter den längsgående axeln finns en brunn med porlande vatten.

Inledning

Birgittas Trädgårdar är ett ovanligt bostadsområde ur många aspekter. (Kvareret heter Biktfadern 4, men under vårt arbete har vi och andra använt Birgittas Trädgårdar som namn på de nya husen och det har blivit ett väl inarbetat arbetsnamn som vi låter vara kvar). Birgittas Trädgårdar är hyresrätter i markboende där hyresrättens bekymmersfria boende samverkar med den egna villans kvaliteter. Bostadshus tillsammans med carportar, förråd, annex och plank skapar en mycket privat präglad gård. Det är stor skillnad mellan det offentliga i gaturummet och det privata i gårdsrummet. Bostadshuset har ljus från tre håll och en egen trädgård.

Birgittas Trädgårdar är också ovanligt mättat med arkitektonisk kvalitet. Gedigna material såsom trägolv och träpaneler. Vackra detaljer i fasad, listverk, eldstad, kontraster mellan öppna

och omslutna rum, lägenheter med genomblicksmöjligheter gata – gård, många möjliga sätt att ta sig runt i bostaden och ljusa rum med vackert ljus.

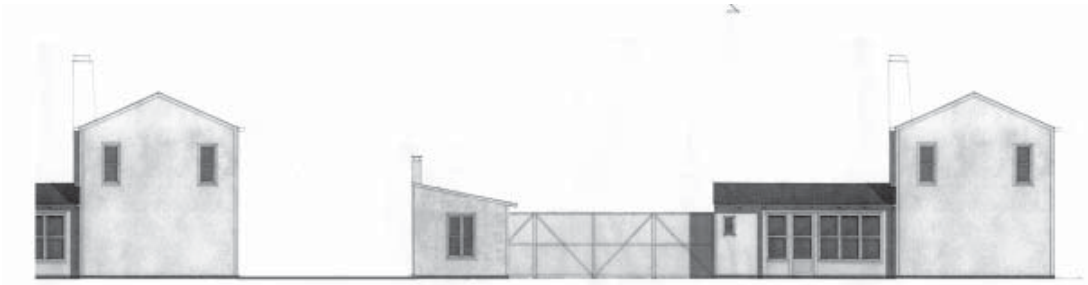
Birgittas Trädgårdar är också exempel på ett ovanligt bostadsbyggande då hyresrätter med hög arkitektonisk kvalitet erbjuds till rimliga kostnader i ett skede i svenskt bostadsbyggande då många debattörer hävdar att detta är en omöjlighet genom alltför höga byggkostnader.

Birgittas Trädgårdar är ett resultat av ett nära samarbete mellan beställare och arkitekt, där många av besluten fattats under samråd.

Syfte med undersökningen

Rumsstrukturen, det marknära lägenhetsboendet, de arkitektoniska kvaliteterna, produktions- och boendekostnader och en ny form av projektorganisation i Birgittas Trädgårdar är kvaliteter som var och en för sig är en fullgod anledning för en beskrivning i ord och bild. Men en sjätte anledning, och alltför sällan genomförd handling i byggbranschen, är kunskapsåterföring. Att återvända till ett projekt för att se hur det blev. Att fundera över vad i processen som var viktiga och avgörande moment, vad i resultatet som har betydelse för hur de boende tagit emot och hur de trivs i ett bostadsområde. Erfarenheter att analysera och föra vidare till nästa projekt.

I den här rapporten beskrivs tillkomsten, processen, projektorganisationen och kostnader i projektet. Det finns också en beskrivning av platsen, Vadstena och av beställaren VFAB, Vadstena Fastighets AB. En stor del av rapporten uppehåller sig vid beskrivning av kvaliteterna i husen och i den nya stadsdelen Birgittas Trädgårdar. Att trivas i sin bostad omfattar en mängd olika delaspekter. I sammanställningen låter vi de boendes kommentarer, framkomna under intervjuer gjorda då de bott några månader i Birgittas Trädgårdar, kommentera de olika delarna.



Sektion genom bostadshus, gaturum och gårdsrum.

Bakgrund

– ett tävlingsförslag för Bo 00

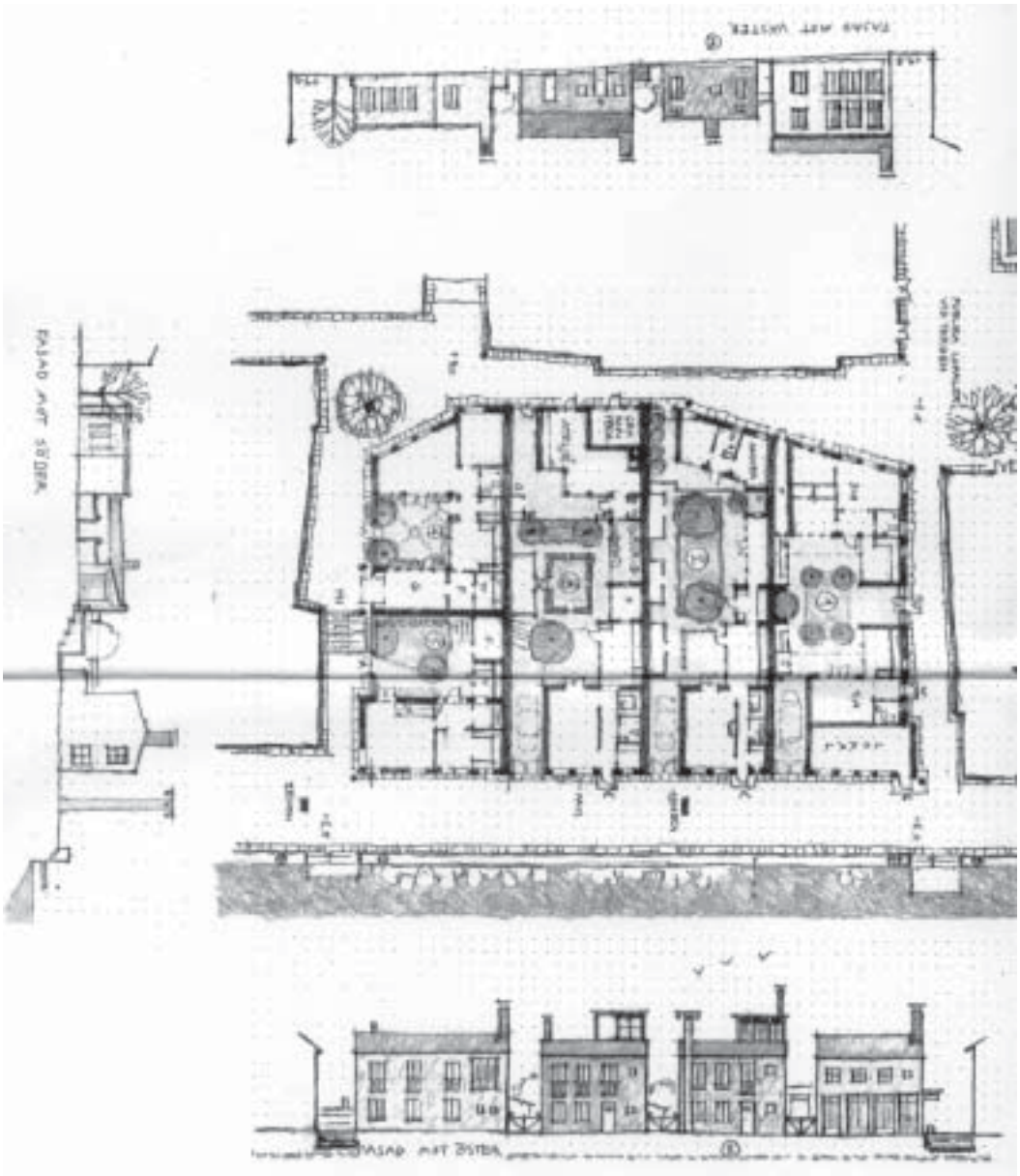
Idén till de bostadshus som nu byggts i Birgittas Trädgårdar i Vadstena, har sitt ursprung i en tävling för Bo00, en planerad bostadsmässa på ön Limhamn i Malmö. Tävlingsuppgiften var att ge förslag på bostadsbebyggelse i en tät och urban stadsplan. Kvarteren var små, en fjärdedel i storlek jämfört med det traditionella bostadskvarteret vilket omöjliggjorde förslag med flerbostadshus kring den traditionella gården med en gemensam yta för samtliga lägenheter i ett stort gårdsrum.

Det fanns också krav på hög exploatering i tävlingsuppgiften.

1999 gjorde Kjell Forshed tillsammans med Monica Andersson, ett förslag till tävlingen med mottot ”Helt Enkelt”. Förslaget premierades i tävlingen och var ett av de projekt som mässans ledning rekommenderade för uppförande och visning på mässan. ”Helt enkelt” byggde på en idé om ”det goda livet” som efterfrågades i tävlingsprogrammet och där integritet var en viktig del. Följande fyra aspekter formade förslaget:

- Rätten till fyra egna ytterväggar. Slippa störa och slippa att bli störd.
- Rätten till en egen liten plats på jorden. En bit mark att förvalta på eget ansvar. Ett insynsskyddat uterum som man själv formar. Rätten till ett privatliv, både inne och ute.
- Att kunna växa med sitt boende. Utveckla och leva, istället för att behöva flytta. Att låta hyresrätten även omfatta ett aktivt boende, ej enbart förbehållas ett passivt.
- Att få dessa möjligheter på en begränsad yta. Hushålla med marken. Det urbana egna hemmet. Helt enkelt innebar ett urbant stadskvarter där kvartersgränserna markerades med bostadshus, murar och gårdshus. Viktigt för stadsrummet var det direkta mötet mellan husens socklar och gaturummets hårdgjorda yta.

Utsnitt ur tävlingsförslaget. En tomt som sträcker sig tvärs kvarteret. Med gatuhus i två våningar med takterrass ut mot en kaj längst ned i bild, och ett gårdshus i andra änden av tomten mot en smal gränd gata. Mellan gatu- och gårdshus fanns en privat gård med biluppställning, förråd, orangeri, uteplatser och plats för odling. En tjock tegelmur utgör gräns mot intilliggande tomt.



Tävlingsprojektet med mottot ”Helt Enkelt” av Kjell Forshed tillsammans med Monica Andersson. Förslaget byggde på en idé om ”det goda livet” där integritet var en viktig del. Rum för det privata och rum för det offentliga.

Mötet mellan Kvarteret Biktfadern till vänster och de nya husen i Birgittas Trädgårdar till höger. Klosterkyrkans torn i fonden.

Birigtittas trädgårdar från Folkhögskolans område. Fastigheten mellan Biktfadern 4 och Folkhögskolan kommer att bebyggas.

I den efterföljande planeringen och sökandet efter intresserade byggherrar visade det sig att Helt Enkelt", liksom övriga premierade tävlingsförslag inte kom att byggas inför B000, sedemera B001.

Några år tidigare, i mitten av 1990-talet, byggde Vadstena Fastighets AB, VFAB, två inledande etapper i den nya stadsdelen Birgittas Trädgårdar i Vadstena. I kvarteret Biktfadern 2 och 5, Norr om Folkhögskolan, invid före detta S:t Birgittas sjukhus, uppfördes punkthus med 27 mindre lägenheter. Målsättningen var att i intilliggande kvarteret bygga större lägenheter. Ett förslag på 14 lägenheter i tvåvånings radhus, om c:a 100 m^2 gjordes. Men projektet blev i ett sent skede stoppat i fullmäktige då det ansågs att bostäderna skulle bli alltför dyra. VFAB övervägde att sälja tomten, men avstod eftersom man då inte kunde styra över utbyggnaden framför de redan färdigställda punkthusen. VFAB bestämde sig till sist för att försöka bygga något helt annat än den ej godkända radhusidén.

Vid tiden efter radhusprojektets nedläggning träffades Sören Niklasson och Kjell Forshed vid olika tillfällen och tävlingsprojektet "Helt enkelt" presenterades. "Helt enkelt" visade sig ha många likheter med idéer Sören Niklasson tidigare haft om bostadskvaliteter. Kjell Forshed fick i uppdrag att anpassa tävlingsförslaget för kv Biktfadern 4. Resultatet blev ett kvarter indelat i fyra kvadratiska delar av en korsgång, med åtta tomter, där B000 huset med sin skyddade gård passade in.

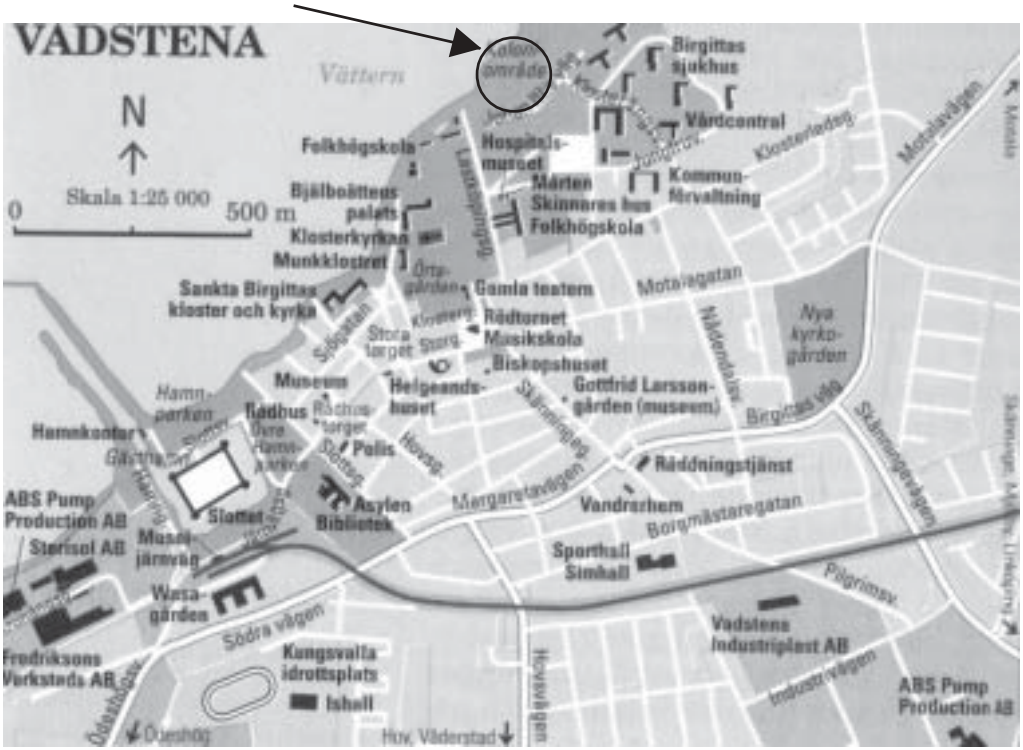
Hösten 2000 presenterades ett omarbetat förslag för VFAB:s styrelse. Förslaget bemöttes positivt och tidigt på våren 2001 började man bygga. De första hyresgästerna flyttade in i februari 2002.

Vadstena stad

Vadstena stad är en av Sveriges äldsta och minsta städer med en befolkning på drygt 5000 personer. Drygt 40% av invånarna är verksamma inom offentlig verksamhet. Birgittas Sjukhus och kommunen är de största arbetsplatserna. Några mindre tillverkningsindustrier finns.

Vadstena är en attraktiv stad med många av småstadens kvaliteter såsom lång historia, vackra stadsrum och läget som hamnstad vid Vättern. Vadstena karakteriseras av gammal väl bevarad bebyggelse i slutna kvarter i en till tre våningar. Kvarterens gränser är tydligt markerade genom bostadshus, plank och staket. Stensatta gator där husens socklar möter gatan. På några ställen finns förgårdar och träd i gaturummet. Släpp mellan husen och plank ger inblickar in i kvarteren och ibland genomblicksmöjligheter tvärs kvarteren. Den äldsta bebyggelsen ligger samlad i några kvarter kring Stortorget och Rådhustorget. Storgatan är huvudgatan som sträcker sig från Klosterområdet och Katedralen i norr, genom staden förbi de båda torgen, fram till Slottet i söder. Tvärs Storgatan löper gator ned mot Vättern.

Birgittas Trädgårdar, situationsplan och läge i staden, strax norr om den gamla stadskärnan.



Sjögatan mot norr. Sjögatan löper parallellt med Storgatan genom hela stadskärnan.

Lång historia

Vadstenas fick stadsrättigheter redan 1400. Vadstena var den mäktiga Bjälboättens hemvist. 1250 började Birger Jarl bygga Bjälboättens palats som drygt 100 år senare donerades av Magnus Eriksson till Birgitta Birgerssons kloster. Birgitta Birgersson, heliga Birgitta, dog 11 år innan klostret invigdes 1384. Klostret fick en mäktig ställning och stor betydelse för stadens utveckling. Vadstena var en av Nordens stora vallfartsorter. 1369 började klosterkyrkan byggas efter Birgittas anvisningar. Den invigdes 1430 och i kyrkan finns Birgittas reliker bevarade. Det religösa lärdom- och kulturcentrat, tillsammans med en livlig handel, i en bygd med många mäktiga familjer, gjorde Vadstena till en betydelsefull stad i Sverige.

Efter Gustav Vasas reformation stängdes klostret 1595. En del av förutsättningen för Vadstenas expansion bröts. Istället utvecklades Vadstena slott i mitten av 1500-talet till ett viktigt fäste i Gustav Vasas statsbyggande. Borgen byggdes ut till en modern och viktig försvarsanläggning. Några stridig-

Trots sin ringa storlek har Vadstena ett rikt utbud av service och kultur. Längs Storgatan finns restauranger, caféer och många affärer. Redaktionen för Vadstena Tidning ligger vid Stortorget. Det finns ett livligt kulturliv. Vadstenaakademin med musik och sångutbildning tillsammans med Folkhögsskolan, med lokaler i norra delen av staden intill det gamla klostret och klosterkyrkan, är navet i många kulturhändelser. Årligen anordnas Vadstena Forum. Ett tre dagar långt seminarium med fokus på kultur och stadsbyggnadsfrågor.

Storgatan, från Stortorget norrut. Storgatan är huvudgatan som sträcker sig från Klosterområdet och Klosterkyrkan i norr fram till Slottet i söder. Tvärs Storgatan löper gator ned mot Vättern. Längs Storgatan ligger caféer, restauranger och mindre affärer.

Vadstena, vy över Rådhustorget. Vadstenas medeltida gatunät och stadsstruktur är bevarad. En tät och låg bebyggelse omgärdar Stortorget och Rådhustorget. Den gamla stadskärnan avgränsas i norr och söder av sjukhusområdet och parken kring Slottet. Som ringar utanför den gamla stadskärnan finns små områden byggda under 1900-talet. Samlad villabebyggelse, industriområde, folkhemsområden och längst ut 1960- och 70-talsbebyggelsen.

heter har inte slottet varit utsatt för och redan under 1600-talet minskade den strategiska betydelsen. På 1700-talet användes slottet som sädesmagasin.

När Sverige under 1800-talet industrialiserades låg Vadstena vid sidan av utvecklingen. Intilliggande Motala drog nytta av Göta Kanal och Mjölby 20 km inåt landet växte upp som ett av de nya stationssamhällena när järnvägsnätet byggdes under slutet av 1800-talet.

Den attraktiva staden

Vadstenas medeltida gatunät och stadsstruktur är bevarat. Helgeandshuset, Biskopshuset, Mårten Skinnares hus, Engelbrektshuset och rådhuset är hus från 14–1500-talet.

Staden Vadstenas kvaliteter var avgörande för val av bostad för tre av familjerna vi träffade i Birgittas Trädgårdar. Ett par hade valt att flytta från Skåne till Vadstena beroende på att de tyckte om staden.

Vadstena kloster. 1250 började Birgel Jarl bygga Bjälboättens palats som drygt 100 år senare donerades av Magnus Eriksson till Birgitta Birgerssons kloster. Birgitta Birgersson, heliga Birgitta, dog elva år innan klostret invigdes 1384.

Vadstena slott. Slottet började byggas i mitten av 1500-talet. Borgen byggdes ut till en modern och viktig försvarsanläggning.

Stortorget, stensatt och kantat av bank, affärer, lokaltidning, restauranger samt bostäder.

För tre av familjerna var det jobbet i Vadstena som avgjorde valet av bostadsort. Men även där valde man Vadstena framför exempelvis Motala, Stockholm och Askersund. Ett val, mycket beroende på Vadstenas attraktivitet som stad.

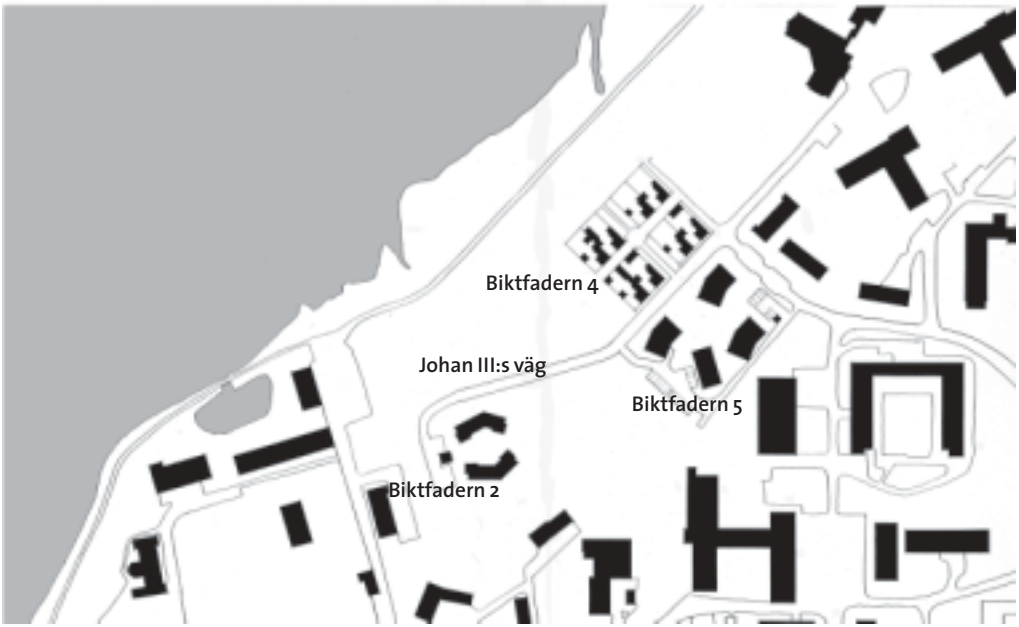
Min man fick jobb i Stockholm också, men jag sa att det vägrar jag. Men hit, till Vadstena, flyttar jag gärna. Så man har valt stan för att det skall vara skönt att leva och bo./.../ Vi trivs väldigt bra här i stan. (Ur intervju med Cecilia)

Huset och staden

Kv Biktfadern 4, är indelat i fyra delar av en längsgående och en tvärgående korsgång. I kvarteret finns åtta tomter.

Öster om Biktfadern 4 ligger kvarteret Biktfadern 5. Bostäder i tre låga punkthus. En bred asfalterad gata skiljer Kv Biktfadern 5 från Biktfadern 4. I väster finns utsikten över Vättern. Mellan Birgittas Trädgårdar och Vättern finns ett koloniträdgårdsområde. Vid stranden finns en strandpromenad som leder in till den gamla stadskärnan. I norr och i söder gränsar Birgittas Trädgårdar till två

Vadstenas norra delar. Centrum med tät bebyggelse kring Stortorget. Norr om centrum ligger Klosterkyrkan och Björnöättens palats. Ännu ett stycke norrut ligger Folkhögskolan och Birgittas trädgårdar.



Stadsdelen Birgittas trädgårdar ligger intill Vättern, norr om Folkhögskolans område. Biktfadern 2 och 5 bebyggdes under slutet av 1990-talet med 2–3 våningars flerbostadshus.

Kvarteret Biktfadern 4, Birgittas Trädgårdar. Möblerade planer bostadsplaner och trädgårdar efter intervjuer gjorda i september 2002. Det är sex sinsemellan mycket olika trädgårdar. Fyra annex är byggda, samt ett extra förråd och ett växthus. Vid intervjutillfället väntade två av husen på nya hyresgäster.

obebyggda kvarter, kvarter som enligt kommunens planer kommer att bebyggas.

De tvärgående och längsgående axlarna är grusade och körbara entrégator in till respektive hus. Den tvärgående axeln sträcker sig västerut mot utsikten över Vättern. Bostadshus, plank och förråd skapar ett tydligt rum, kantat av rosor. Över staket och mellan husvolymer syns här och där trädgårdarna.

Husens fasader möter de grusade hårdgjorda ytorna direkt. Vid de tvärgående axlarna möter grusytor gårdarnas träplank.

Johan III:s väg leder fram till husens entréer i kvarterets östra del. I fonden av gatan, mot sydväst, finns visuell kontakt med den äldre bebyggelsen i Vadstena. Rummet i den inre längsgående entrégatan är smalt och omslutet. Bostadshus, förråd, plank och annex markerar gaturum-

Bilarna parkeras i en carport på den egna tomten. Kvarterets gränser markeras, här mot söder och den obebyggda tomten mellan Birgittas Trädgårdar och Folkhögskoleområdet. av staket och plank.

Fonden mot söder.

mets väggar. Mellan hus och carport skymtar trädgårdarna. Framför sina hus har några av de boende markerat förmarken.

Framför ett av husen i kvarteret mot sjön hade Cecilia gjort en rabatt.

> Jag tyckte det såg lite kalt ut. Så nu har jag satt lavendel. Sen skall vi ha lite lökväxter som hänger ned vid kanterna. Det skall bli grönt.
>
> (Ur intervju med Cecilia)

I husen mot Kv Biktfadern 5 pratade de boende sig samman om att inte plantera gräs på förmarken. Några hade placerat stora färgglada blomkrukor framför husen.

Gården

Av central betydelse för varje bostadshus är den egna gården. Gårdsrummet inramas mot gatan av gatuhuset i två våningar. I gränsen mot nästa tomt ligger kök och tvättstuga i en envåningsdel. I förlängningen av köket finns ett plank eller staket som avgränsar gården mot intilliggande gårdar och gator. De boende kan välja om de vill ha plank eller staket. På gården, mot gränserna finns en byggrätt där ett växthus, annex eller ett förråd kan placeras. På fyra av de åtta gårdarna fanns ett annex, vilket då ytterligare förstärker gårdsrummets gränser.

Den egna gården och trädgården betydde mycket för de boende. Under våra intervjuer såg vi trädgårdar i vardande. Olika typer av projekt från den enkla utrullade gräsmattan till terrasserade och stenbelagda uterum. Möjligheten att själv få bestämma över trädgården var en viktig del för Cecilias upplevelse av av boendekvalitet:

Två av annexen var placerade i tomtgräns mot grannen. Här som en fortsättning av köket. Ett staket avgränsar gården mot gaturummet.

> Det är roligt, det blir mer som ett eget hus.
>
> (Ur intervju med Cecilia)

I fem av de sex trädgårdarna vi såg under våra intervjuer fanns ett trädäck framför kök och vardagsrum. En del av trädgården förvandlades till ett yttre rum intimt kopplat till kök och vardagsrum.Det var i detta uterum fem av sex intervjuer ägde rum. Olle och Ingrid använde under den varma sommaren 2002 rummet som ett extra vardagsrum.

> Denna sommar, detta har varit ett rum. Nu på höstkvällarna när man tänder lamporna. /.../ Vi vände på TV:n i vardagsrummet och satt här (på trädäcket) och tittade på TV.
>
> (Olle, ur intervju med Olle och Ingrid)

Konceptet med en egen trädgård i hyresrätten innebar också en del problem för de boende. Som första hyresgäster fick de glädjen att planera och bestämma över den egna trädgården. Men samtidigt ansvaret för iordningsställandet praktisk och ekonomiskt. Samtliga vi intervjuade tog upp problematiken med gränserna för det egna åtagandet och VFAB:s skyldigheter.

Mellan gatuhus, annex, köksdel, carport, förråd och plank finns en mycket privat och insynsskyddad gård. Mot gården vetter bostadens stora uppglasade delar. Öppenhet och ljus men med bibehållen integritet. Mot gatan finns mer slutna fasader. Mot grannhusen finns, förutom på övre plan, inga öppningar alls.

Utblick över gården från uteplatsen. Annexet och ett plank avgränsar gårdsrummet mot gatorna.

Vi måste anlägga allt själva. Problemet är ju att om man får ut något av det om man mot förmodan skulle vilja flytta. Vad har man tillbaks av det här som man lagt ned?

(Björn, ur intervju med Björn och Åsa)

Samma fråga ställde Olle när vi diskuterade om trädgården.

Det är ju det stora problemet i det här konceptet att man inte talat om vad som skall ske med allt det man har investerat i. Det är den stora frågan och den är fortfarande inte löst. Trädäcket, duschkabinen,

Mellan gatuhusen finns en öppning där infart sker med bil in till carporten. Gården med uteplats och planteringar formas helt av de boende.

gräsmattan, vi har ju satsat bortåt 35 000:– vad händer med det om den nya hyresgästen inte vill ha det? /../ Det är vi lite irriterade över allihopa, tror jag.

(Olle, ur intervju med Olle och Ingrid)

Trots dessa problemen uppskattade samtliga boende möjligheten att ha och sköta en egen trädgård i en hyresrätt. När Björn och Åsa insåg att skötseln av deras gamla hus och stora trädgård blev för jobbig började de söka en lägenhet. Björn var först negativ till idén:

Jag hade väldigt svårt att tänka mig sätta mig i en lägenhet där man hör grannarnas ungar skrika i trapporna. Med en balkonglåda.

(Björn, ur intervju med Björn och Åsa)

Birgittas Trädgårdar blev den ideala lösningen för Björn och Åsa. Ett eget hus och en liten trädgård i en hyresrätt. Den insynsskyddade egna trädgården var en viktig kvalitet för Olle:

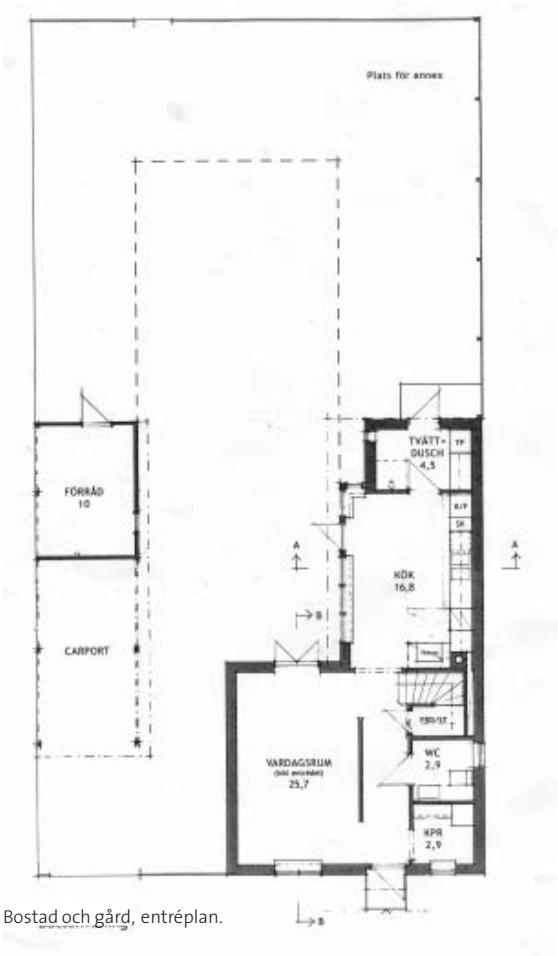
Det är gårdstanken som tilltalar oss.

Gårdsrummet, vy från uteplatsen. Annexet ligger ”dockat” till köket. längs med gränsen till grannen.

En av de två lägenheter utan annex. Gården ej anlagd.

Bostadshuset

Bostadshuset är en del av den gårdsanläggning där carport, förråd, plank, annex, extra uthus och orangeri, ramar in gårdsrummet. Bostaden är på 90 m², tre rum och kök i två våningar. På nedre plan finns entré med förråd och bad, vardagsrum, kök med matplats och tvätt med duschplats. På övre våning finns två sovrum på 10 respektive 8 m², en hall samt förråd och badrum.



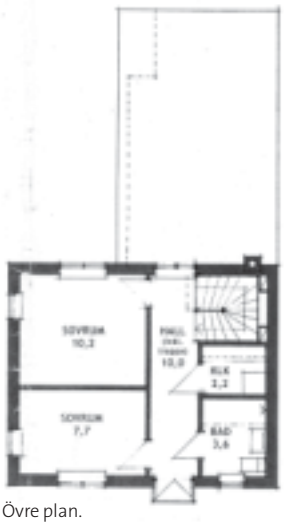
Bostad och gård, entréplan.

Fasad mot gatan 1:200. Till vänster ligger carporten, ihopbyggd med grannhuset. Fasaden är putsad med ofärgad kalkputs. Blå fönstersnickerier. På taket ligger lertegel.

Gårdsfasad 1:200. Köket med pulpettak, ett släpp mellan hus, carport och förråd. Plåtarbeten i förzinkad plåt. Fasader, förutom gatufasaden, i slätspontad träpanel. Slamfärgad i grått.

På övervåningen finns olika möjligheter att skapa rum. I grundutförandet finns två sovrum, men valmöjligheten finns att göra ett öppet rum tillsammans med trappan och ett stort rum mot gatan, eller två jämnstora rum.

Entrén vetter mot gatan och utgörs av en långsmal entréhall. Från entrén finns kontakt med samtliga rum på nedre plan. Intill entrén finns kapprum till höger och några ytterligare steg in finns ett stort wc. Innan köket finns trappan upp till den övre våningen. Vardagsrummet och hallen skiljs åt av en vägg, men de båda rummen samverkar rumsligt med intilliggande vardagsrum. Två breda öppningar mellan rummen förstärker



Övre plan.

Köket, rummet där lägenheten öppnar sig ut mot gårdsrummet.

.

Hallen, vy från vardagsrummet. Kalksten innanför entrédörren och i det dagsljusbelysta kapprummet.

Hallen på övre plan. Hallen är 1,3 meter bred vilket skapar möjlighet att ställa upp hyllor och skåp. Från hallen når man en liten balkong som samtidigt är skyddande tak ovanför entrédörren. Mot gårdsidan finns också fönster med utblick över den egna gården och vidare ut mot utsikten över Vättern.

samverkan. Väggen mellan rummen skiljer funktionerna åt så att det är möjligt att passera vardagsrummet utan att behöva störa, samtidigt som upplevelsen av stort rum erhålls. Hallen är 1,3 meter bred vilket skapar möjlighet att ställa upp hyllor och skåp. Hallen kan bli både passage och exempelvis det lilla biblioteket. Vardagsrummet har fönster mot gatan och en glasad dubbeldörr ut mot gården. Diagonalt vardagsrummet finns via hallen visuell kontakt med köket.

Köket ligger i en envåningsdel inne på den egna gården, kopplad till gatuhusets två våningar. Köket är lägenhetens ljusaste rum och har extra stor volym genom att innertaket följer yttertakets lutning. Väggen mot gården är uppglasad och utformad som ett burspråk med låg bröstning. Från köket finns utblicksmöjlighet åt två håll ut mot trädgården. En glasad dörr leder ut mot uteplats och trädgård. Från köket finns ingång till tvättstugan, längst bort från entrén. Även från tvättstugan finns en dörr som leder ut till den egna trädgården. Köket rymmer en stor matplats intill fönstret. Bänkar, skåp och köksutrustning finns inbyggt mot hjärtväggen. I hörnet mot trappan finns en vedspis, med vedförråd.

Annexet

Annexet är ett tillvalbart gårdshus med två rum och badrum på 28 m^2. Annexet är ett sätt att växa i hyresrättsboendet. En möjlighet att utveckla sin bostad med två extra rum. Annexet är en nyhet i hyresrättsboendet i Sverige. I fyra av de åtta husen i Birgittas trädgårdar har de boende valt till ett annex.

Annexet kan friköpas för 412 000:– eller hyras för drygt 2 000:– per månad. VFAB garanterar återköp av annexen när de boende flyttar. Annexet har en valbar placering på tomten. Det kan av-

Annexet, plan, sektion och gavelfasad. Ett tillvalbart annex, två rum och badrum på 28 kvm.

sluta gårdsrummet mot nästa gata, men också ligga i kökets respektive carportens förlängning och på så vis skapa utsiktsmöjligheter mot Vättern för de västra kvarteren.

Annexet var oerhört uppskattat av de boende som valt det som tillval. Det användes som tonårsrum, rum för föräldrar på besök, kontorsrum, uthyrning och tillfälligt sovrum.

> Det är ingen av barnen som bor hemma någon längre period. Men vår dotter, som studerar i England, kommer hem i lite längre perioder när hon är hemma. Det är som att bo hemma och ändå lite för sig själv.
>
> (Olle, ur intervju med Olle och Ingrid)

För Annexet fanns liknande ansvarsfrågor som för trädgårdens anläggande. En av de boende ville sätta upp en spalje för ett vildvin. Platsen hon valt var ytterväggen på grannens annex, vilket låg i tomtgräns. Grannen hade friköpt annexet och ville inte att någon spikade upp en spalje och odlade vildvin på deras annexvägg. Det skulle uppenbarligen påskynda deras underhåll av väggen, vilket grannen med spaljeplanen hade för-

Gårdsrum med längsgående placerat annex.

Annexet som avsutning av gårdsrummet. Annexet kan också ligga i kökets, respektive carportens, förlängning.

ståelse för. VFAB kunde inte ge besked om vad som kunde eller inte kunde göras då de inte längre ägde annexet. Den ”drabbade” hyresgästen utvecklade ansvarsfrågan ytterligare:

> Om en istapp på deras annex ramlar ned och slår mig i huvudet. Då är det inte VFAB jag kan gå på och begära skadestånd av. Jag måste begära det av min granne. Lek med tanken att min granne inte har någon försäkring. Det har inte VFAB tänkt på.

Efter vårt besök presenterade VFAB en lösning där spaljen ”ställdes” på marken och fick en mindre infästningar i överkant, mot förrådet.

De som inte valt annex såg ändå möjligheterna med annexet. Cecilia som väntade sitt andra barn såg i annexet ett sätt att utöka bostadsytan, på sikt.

> Men nu när man skall ha ett barn till kan det bli lite trångt där i det lilla sovrummet. Men tills de är 5–6 år går det ju. Men sen får man börja tänka på om man skall ha ett annex eller om man flyttar. Det känns bra att det finns en möjlighet. Man vänjer sig snabbt vid sådana här lägen och det blir svårt att flytta. (Ur intervju med Cecilia)

Arkitekturbeskrivning

Material, detaljer och omsorg

Det finns gott om vackra material och omsorgsfull detaljbearbeting i Biktfadern 4. I lägenheterna ligger ett homogent furugolv, oljat och lagt med fris. På väggarna i entrévåningen sitter en finsågad, spontad träpanel. Det finns välgjorda detaljer såsom fönsterbänkarna, fönsternischen, sockellisterna. Detaljer som vittnar om ett väl utfört hantverk.

> Man märker att det är byggt med lite etxra känsla. Lite finess på allting.
>
> Ur intervjun med Cecilia.

Material och detaljer kommer de boende fysiskt och emotionellt nära och har därmed stor bety-

Möte mellan lister. Exempel på omsorgsfullt gjorda detaljer. Någon har lagt ned omsorg om att det skall vara välgjort och vackert.

Träväggarna av slät, sågad råspont var en detalj som samtliga boende uppskattade.

delse för de boendes upplevelse av bostaden och omsorg. Upplevelsen av omsorg kan mycket konkret höja självkänslan hos de boende och tolkas som en bekräftelse på social värdighet.

> Snickeriarbetena är fina tycker jag. Här i köket med de här raka linjerna. Vid dörrarna känns som om det är arbetat. Det där lilla fönstret ovanför entrédörren tycker jag är så fint. Det är en detalj som förhöjer trivselnivån.
>
> (Ingrid, ur intervju med Olle och Ingrid)

Träpanel på innervägg är en ovanlig detalj i svensk bostadsproduktion. Ovanliga eller personligt präglade material och detaljer tolkas ofta av de boende som att de i sina bostäder fått något extra. Känslan av att ha en ovanlig, en udda, bostad är en del i upplevelsen av omsorg.

> Det kändes rätt så ombonat på något sätt med träet på väggarna och så. Det var man lite fundersam till under byggtiden. Det kändes mer ombonat än vad man hade kunnat föreställa sig.
>
> (Ingrid, ur intervju med Olle och Ingrid)

Detsamma tyckte Kent.

> Det var man lite överraskad över först. Men det är ju väldigt trevligt. Så lätt att sätta upp en tavla. Om det blir fel är det bara att rycka ut spiken, det syns inte. (Kent, ur intervju med Kent och Barbro)

Det homogena furugolvet, lagt med fris, är tillsammans med den spontade väggpanelen en viktig del av första intrycket av bostaden. Cecilia berättade att hon följt bygget och hur byggnadsarbetarna stolt visade upp furugolven.

> Dom visade gärna, dom tyckte nog det var roligt att bygga dom här husen. Det fick vi en känsla av. Golven tyckte dom var jättefina.
>
> (Ur intervju med Cecilia)

”Trägolven tycker jag är så härliga, beroende på att jag går barfota. Det är ett levande material. Har du gått på plastgolv vet du att det är kallt. Jag fryser alltid om fötterna, men det gör jag inte här. Det är helt fantastiskt.” (Olle, ur intervju med Olle och Ingrid)

Vedspisen i köket. Den välkomnande detaljen. Av stor betydelse för det första intrycket av lägenheten. En av många detaljer som fungerar som en inledande, positiv fas i tillägnelseprocessen, den process då vi skapar hemkänsla.

Sockellisterna, fönsterbänkarna, fönsternischerna är andra väl gjorda detaljer men de sticker inte ut lika mycket som träpanelen på väggarna. Det välgjorda hantverket är något som ingår i förväntningarna på en ny bostad. Motsatsen – att mötas av slarv och hafsigt hopsatta detaljer – ett dåligt utfört hantverk eller material som inte upplevs autentiska, verkar destruktivt och motverkar allt det som ingår i begreppet omsorg.

Detalj i vardagsrummet. Kalksten vid altandörren. Frislagt homogent furugolv. Träpanel på väggarna. Platsmålade lister.

Trägolvet var något som samtliga boende uppskattade. Det var vackert att titta på men också ett levande material.

> Det är enormt skönt golv att gå barfota på. Det är nästan som att gå på sammet.
>
> (Kent ur intervju med Kent och Barbro)

Trä är ett material som på många sätt kan tolkas som äkta. Ett material vi känner till. Bakgrunden, skogen. Bearbetning, hur stocken kapas och sågas till plankor och läggs in som golv. Användandet där vi kan se skönhet, patina, i åldrandet. Ett material som upplevs som äkta, autentiskt, tolkar vi som tecken för omsorg.

Trä är också ett material som många av oss skapar associationer och känslor till. Vi uppskattar

träets föränderbarhet. Det är ett material som kan bearbetas och bära spår av tidigare händelser. I samtal med de boende förstod vi att det vackra åldrandet inte alltid var så lätt att acceptera och ta till sig. Björn och Åsa var rädda att få märken i golvet och undvek att använda altandörren i köket. De gick istället via tvättstugan där de kunde ta av sig skorna på stengolvet.

> Dom här golven är ju känsliga som en jungfru. /.../ går man in med skor och har ett gruskorn, det trampas ju in direkt.
>
> (Björn, ur intervju med Björn och Åsa)

Det oljade furugolvet var samtidigt känsligt för fuktfläckar och några av de boende tyckte det var svårstädat. Cecilia som tyckte att köket var husets naturliga samlingsplats och det bästa rummet, var samtidigt lite negativ.

> Köket är lite jobbigt, så fort man bara spiller lite vatten så blir det ringar och så.
>
> (Ur intervju med Cecilia)

I Birgittas Trädgårdar finns också viktiga detaljer som har extra stor betydelse för det första omedelbara intrycket av lägenheten och fungerar som en inledande, positiv, fas i tillägnelseprocessen. Den välkomnande detaljen. Kökets stora burspråksfönster och eldstaden är två sådana detaljer. Kalkstensgolvet i hallen, vardagsrummet, kapprummet och köket är ännu en viktig del av det första intrycket av lägenheten.

Sammanfattningsvis finns det rikligt med vackra material och detaljer i Birgittas trädgårdar som kan upplevas som tecken för omsorg. Material och detaljer har en viktig del i de boendes tillägnelseprocess – i den process de boende skapar hemkänsla.

Ljusinsläpp ovan entrédörren, en av många detaljer de boende uppskattade.

Vy från entrén, in mot köket. Genomsikt tvärs huset, från hallen, via passagen och köket ut mot trädgården. I fonden Vättern.

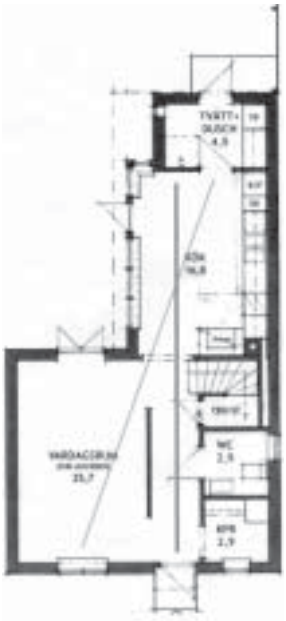
Axialitet – genomblicksmöjligheter

Stråk och riktningar förbinder rummen i lägenheten med varandra. Möjligheten att från ett rum kunna blicka in i ett eller två andra rum, att kunna se rum med olika ljus, storlek, form och stämning, berikar bostadens upplevelserikedom. Genomsiktsmöjligheterna var något som de boende uppskattade.

> Sen gillar jag, som skåning, att man ser rakt igenom. Det har man gjort bra.
>
> (Hans, ur intervju med Hans och Gunvor)

Från vardagsrummet finns kontakt med uteplatsen och gården. Tvärs uteplatsen ser man in i köket. Att från en plats i lägenheten, via det yttre rummen kunna se in i en annan del av lägenheten är en kvalitet, vilket bland annat Olle berättade om:

> Ja det finns många siktlinjer här. En är när man sitter här vid köksbordet kvällstid och har tänt ljuset där i vardagsrummet. Man ser in i bokhyllan. På så



Redan vid entrén möter man en lång siktlinje tvärs huset, via hallen ut mot köket och burspråksfönstret vidare ut i trädgården. En siktlinje där huskroppens längd maximalt utnyttjas för att skapa en långsträckt axel. Även mellan kök och vardagsrum finns siktlinjer.

vis upplever man en dubbel närhet bara genom att se genom fönstren.

(Olle ur intervju med Olle och Ingrid)

Den tvärgående axeln förbinder köket med entrén. Vi lockas till rörelse. Från den mörka hallen inbjuder ljuset, utblickarna och kökets kontakt med trädgården till vidare utforskning. Nyfikenheten väcks och genom rörelse längs axeln bekräftas det som översiktligt kan betraktas i axelns startpunkt, i hallen. Men också det oväntade. Överraskningen – ljuset från trappan och öppningen uppåt, i vertikalled, brasan i vedspisen i köket, eller dörren och utgången till uteplatsen.

Målet för axeln är tydlig – kökets öppna kontakt mellan bostad och trädgård. Den rumsliga dynamiken, kontrasten mellan de olika rummen, gör att det är spännande att röra sig i bostaden. Samtidigt belyser axialiteten lägenhetens relation till privat och offentligt. De tvärgående rumsaxlarna sträcker sig från det privata på gården till det offentliga i gatan. En förbindelse som berör och tydliggör husets grundläggande struktur.

På övre våningen finns genomsikt från gata till gård via hallen.

Dagsljus

Dagsljusets behandling och väg in i bostadsrummen utgör en viktig del av kvaliteten och arkitekturupplevelsen i Birgittas Trädgård.

Köket – lägenhetens ljusa och öppna rum.

Sovrum mot gatan. Alla rum har ljus från två håll.

Fönsterna är utåtgående vilket tillsammans med de tunna bågarna ger en dagsljusbelysning även av fönsterkarmar och mittpost.

Ljusa och mörka rum, skala 1:200. Rörelsen från den mörka och omslutna hallen avslutas i det öppna och ljusa köket, där också kontakten – gränsen mellan – inne- och uterummet finns.

Köket, målet för rörelse från mörkt mot ljust i lägenheten. Skillnaden i ljus mellan rummen förstärker upplevelsen av bostadens axialitet och omslutet – öppet.

Generellt är lägenheterna i Birgittas Trädgård mycket ljusa. Rummen är grunda och dagsljusbelysta från två håll. Fönstren är höga vilket gör att ljuset kommer långt in i rummen. Det ljusa furugolvet reflekterar ljuset som kommer in i lägenheten. Rummen fylls av ljus. Många av de boende kommenterarde ljuset i lägenheten. Tillsammans med trägolvet var ljuset en av de kvaliteter som Cecilia listade högt.

> Sen att det är mycket fönster och mycket ljus. Det är skillnad mot där vi bodde innan.
>
> (Ur intervju med Cecilia)

I fönsternischen finns rikligt med reflekterat ljus från karmar, bågar och nischsidor. Den djupa fönsternischen verkar som en reflektor och fylls av ljus. Reflekterat ljus med olika karaktärer och skarpt direktinfallande ljus blandas och mötet innebär att ljuset i nischen får en förtätad och intensiv karaktär. Ljuset studsar emellan nischsidorna och reflekteras in i bostadsrummet. Särskilt tydligt blir detta när eftermiddagsljuset från sidan träffar fönstret i vardagsrummet och fönsternischen fylls av förtätat ljus.

Mötet mellan det inre och det yttre rummet, sker genom distinkt gestaltade öppningar. Det spröjsade fönstret i den tjocka väggen skapar en upplevelse av trygghet inne i det privata, i förhållande till det offentliga rummet därute. Fönsterkarmar och båge är profilerade och målade i en matt ljus färg. Den matta färgen gör reflektionen vid och jämn. Gränsen mellan det yttre och det inre rummet artikuleras genom det rika spel mellan skuggor och ljus som sker i fönstrets rundade profiler.

Dörr ut från köket mot uteplatsen.

Fönsterna är placerade långt ut i fasadlivet vilket ger djupa inre fönsternischer. Fönstersmygarna är ljusa och fungerar som reflektorer som för in dagsljus in i rummen.

> Det är väldigt vackert. Just med den lilla profileringen och likadant fönsterbrädorna är tjusiga. I längan (annexet) har vi inga gardiner. Varför skall man ha gardiner där? Det är vackert i sig.
>
> (Hans, ur intervju med Hans och Gunvor)

Det finns en gradering av rummen i ljusintensitet. Hallen är det mörkaste rummet, i sin inre del indirekt dagsljusbelyst. I en stigande ljusskala finns därefter vardagsrummet, de båda sovrummen och den övre hallen. Köket är lägenhetens ljusaste rum.

Det ljusa köket var något som Ingrid reagerade på när hon första gången kom in i lägenheten.

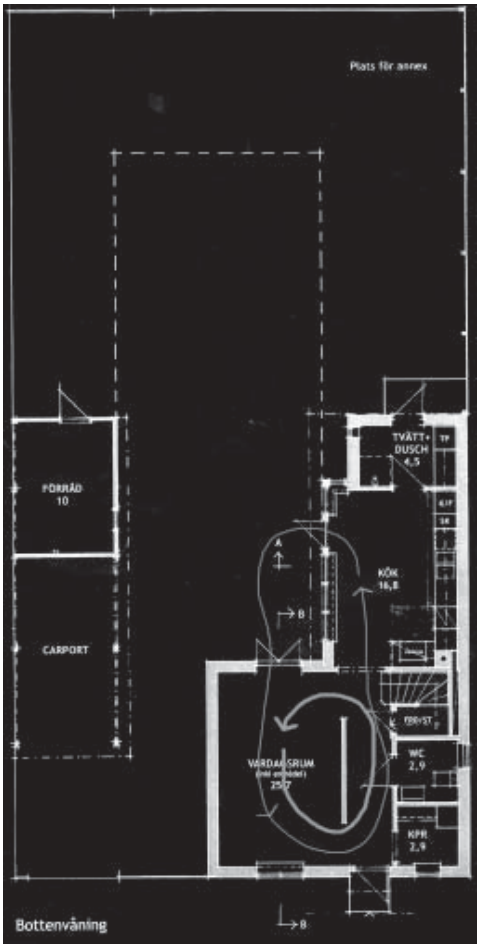
> Att det var ljust och luftigt. Köket, det kändes större och luftigare än av jag hade tänkt mig, i jämförelse med ritningen.
>
> (Ingrid, ur intervju med Olle och Ingrid)

Rörelse

I lägenheterna finns olika slags rörelsemöjligheter. Det finns en rundgång samt rörelser längs de axiella riktningarna.

Rundgången förbinder vardagsrum och entrén med varandra. Rummen har flera öppningar och det ger en berikad upplevelse att nå ett rum från olika håll. Genom rundgången upplevs de båda rummen både som enskilda rum och som en samverkande helhet.

Den erfarenhet vi har av olika rumsfunktioner påverkar upplevelsen och frammanandet av rörelser. Genom vår erfarenhet, våra historiska förebilder, förknippar vi gaturummet med rörelse. Gatan är ett rum som leder trafik, platsen är ett rum dit trafiken leds. Det är intressant att ställa rummen i Birgittas Trädgård i jämförelse. Entrén och den övre hallen är två långsmala rum avsedda för kommunikation. Entréhallen leder fram till kök och var-



Rundgångsrörelser, skala 1:200. I lägenheterna finns olika slags rörelsemöjligheter. Det finns en rundgång samt rörelser längs de axiella riktningarna.

dagsrum, större rum med mer kvadratiska former. Förstärkt av axialiteten och kontraster i ljus som tidigare beskrivits. Den övre hallen leder fram till de båda sovrummen.

Med hjälp av ljuset kan rörelsen i bostaden dramatiseras. Viljan till rörelse från det mörka mot det ljusa, från den lite mörkare hallen fram mot ljuset i köket. Ljuset och kontakten som finns mellan inne och ute i köket blir målet för rörelsen längs den långsträckta axeln tvärs hela huskroppen. Genom kontrasterna i ljus uppmärksammas en viktig punkt i lägenheten. Det är samtidigt en rörelse som sker från det offentliga gaturummet via huset fram till det privata gårdsrummet.

Rummens storlek, möblerbarhet och generalitet

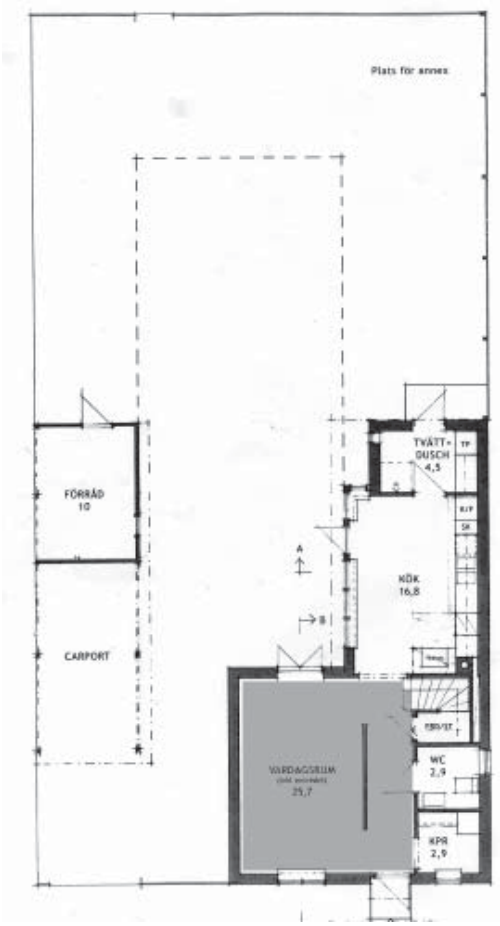
Bostaden uppfyller tillgänglighetskraven enligt BBR. Entréplanet fungerar som bostad för en rörelsehindrad person. Vardagsrummet är 18m^2 och kan delas av till ett sovrum. Köket är stort och kan då fungera som allrum. WC:et är tillräckligt stort för att fungera för rullstolsbundna, liksom öppningarnas storlek på det nedre planet.

Möblerbarheten är begränsad då rummen, liksom hela lägenheten, är mycket ytsnål. I vardagsrummet ryms soffgrupp, TV möbel och bokhyllor. En av familjerna hade ställt upp en säng i vardagsrummet då mamman hade opererat ena benet och fått svårt att gå i trappor. Hälften av de vi in-

Trappan, vy från vardagsrummet.

Kontakten mellan kök och uteplats.

Vy från vardagsrummet ut mot hallen och kapprummet.

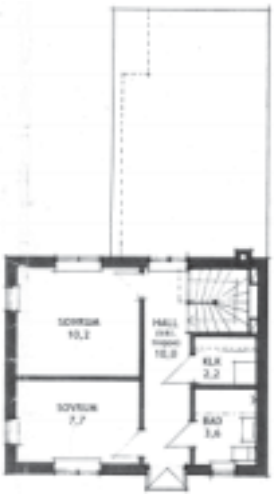


Entréplan, skala 1:200. Vardagsrummet, ett nästintill kvadratiskt rum. Markerat med grått. Vardagsrummet samverkar rumsligt med entrén. Rummets kontur, förtydligas genom golvfris och taklister som omfamnar hela rummet. Väggen mellan hall och vardagsrum är inställd som en skiva.

tervjuade hade både matsalsmöbel och soffgrupp i vardagsrummet.

Samtliga boende kommenterade vardagsrummets storlek. Arean upplevdes som liten.

> Vi har varsin läsfåtölj där vi sitter och läser och så. Men det är lite litet. Det är svårt att få in, ändå fick vi sälja matsalsbord och allt det där.
>
> (Åsa, ur intervju med Björn och Åsa)



Övre plan, skala 1:200

Några av de boende kunde tänka sig att helt ta bort väggen mellan vardagsrum och hall för att skapa ett stort vardagsrum, där hallen skulle bli en del av vardagsrummet. Cecilia funderade över om vardagsrummet skulle kännas luftigare om väggen inte gått upp mot taket.

> Synd att det inte var fönster eller öppet i väggen också. Det hade gjort det ändå luftigare. Om man hade haft hål uppevid. Man behöver ju väggen till att möblera mot. (Ur intervjun med Cecilia)

Kent och Barbro funderade på att sätta igen en av öppningarna ut mot hallen för att öka möblerbarheten i vardagsrummet.

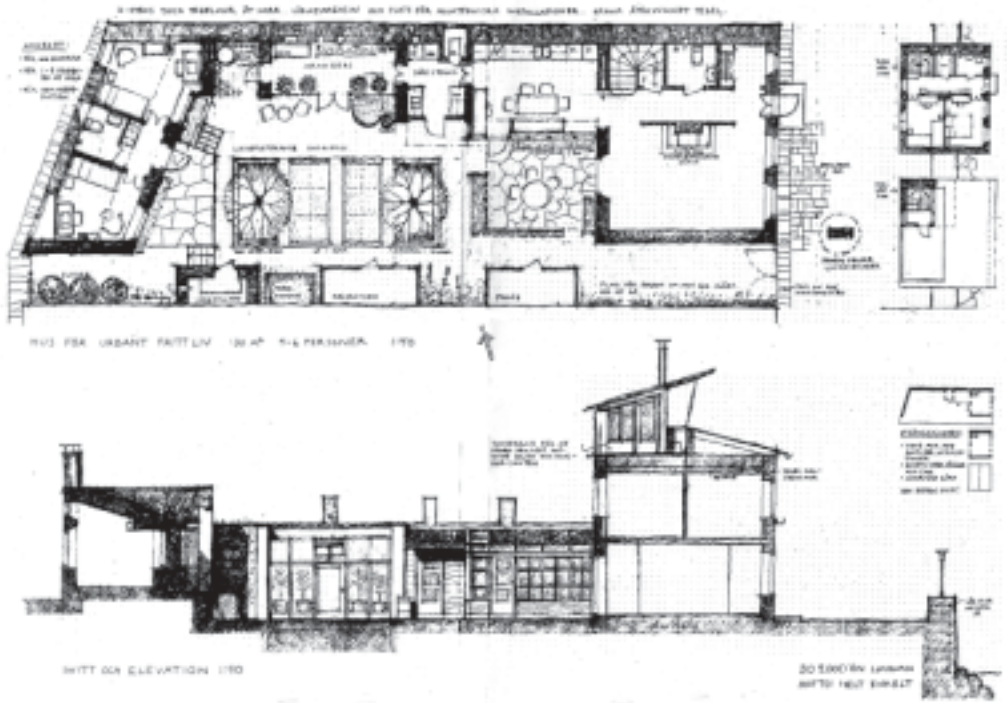
> Sen har vi varit inne på att förlänga den här väggen lite. Det är lite dumt att möblera vardagsrummet för dom här öppningarna.
>
> (Kent, ur intervjun med Kent och Barbro)

Maria hade satt igen öppningen ut mot hallen. Delvis för att få ökad möblerbarhet, men också för att skilja hallen mer från vardagsrummet.

Mellan vardagsrum och hall skiljer en vägg, medan golv, tak och väggmaterial binder rummen samman till ett rum.

> Vi har byggt in här i vardagsrummet, för vi ville ha mer plats. Sen tänkte vi på i vinter också. Om man kommer in då tar man in all kyla, som kommer rätt in i vardagsrummet. (Ur intervju med Maria)

Övervåningen användes på olika sätt. Tre av de vi besökte hade ett större rum som sovrum, mot



Huseta ursprungliga storlek, förslaget”Helt enkelt”, från arkitekttävlingen inför Bo 00. I denna version är huset 105 kvm stort. Den extra ytan finns i ett bredare vardagsrum där öppen spis ryms samt två fönster mot gatan. De båda sovrummen på övre plan är 12 m² stora.

gatan, och ett allrum eller arbetsrum mot gården. Maria och hennes sambo hade valt att ha det stora sovrummet mot gårdssidan och använde det lilla rummet som arbetsrum. Men inledningsvis hade de haft TV:n i det lilla rummet.

> Vi hade TV rum däruppe, men det gick inte bra. Man fick sitta för nära TV:n. Så vi var tvugna att byta.
>
> (Ur intervju med Maria)

Cecilias familj hade inrett en barnkammare i det lilla sovrummet och föräldrasovrum i det större. De väntade tillökning.

> Nu när vi skall ha ett barn till kan det bli lite väl trångt där i det lilla sovrummet. Men tills de är 5–6 år går det ju...
>
> (Ur intervju med Cecilia)

Samtliga familjer hade utnyttjat möjligheten att flytta mellanväggen mellan sovrummen. Även sovrummen på det övre planet upplevdes som små.

> Sovrummet däruppe är trångt. Vi hade tänkt få in någon typ av förvaring där, med det går bara inte. En dubbelsäng och två nattduksbord och sen är det inte mer.
>
> (Olle, ur intervjun med Olle och Kerstin)

Gården, ordnad med gräsmatta och grusade gångar. Ett trädäck håller på och byggas vid uteplatsen.

Gård mot den tvärgående axeln genom kvarteret. Gårdsrummet är inramat av annex till vänster, ett plank och bostadshus. Entré till tvättstugan till höger i bild.

s,.renfcw r jglöwtk hlöwkryLÖ,edvn, de tn,

Den övre hallen var i fyra av de sex husen möblerade med hyllor och skåp, men även två stolar kring ett litet bord.

Förrådsutrymmena var också något som de boende tyckte var för snålt tilltagna.

> Förvaringsutrymmen saknas ju. /.../ Nu finns ju klädkammaren alldeles utanför, men det fanns ju inget linneskåp där man lägger sådant. Extragarderoben som står i klädkammaren, var skall man ställa den?
>
> (Olle, ur intervjun med Olle och Kerstin)

De förråd som finns är kapprum, förråd under trappan på nedre plan och en klädkammare på övre plan. På gården finns ett 10 m² förråd. Som tillval kan de boende köpa ett 10 m² stort varmförråd, för 51 000:–.

För Hans och Gunvor var det ordinarie förrådet vid carporten och ett extra förråd ett sätt att lösa förvaringen.

> Vi har förrådet mer som bokförråd och kläder och sånt i det andra (extraförrådet). /.../ Det är ju svårt med garderober där uppe i sovrummen.
>
> (Hans, ur intervjun med Hans och Gunvor)

I fyra av de åtta husen hade de boende valt att köpa eller hyra annex. Med två extra rum erhöll

Den kringbyggda gården. Bostadshus, plank, annex och staket ramar in gårdsrummet. Annexet närmast i bild ligger som avslutning av gårdsrummet. Annexet längre bort på gatan är placerat så att det blir en förlängning av köket.

man tillräcklig yta för att växla boende från den stora villan ned till en betydligt mindre lägenhet.

Ingen av de boende kommenterade hyresivåerna. Samtliga ville ha större rum och mer förråd. Lite paradoxalt då husen från början var tänkta att vara 15 m^2 större, men bantades 15% från 105 till 90 m^2 för att inte bli alltför dyra. Många av de boende frågade oss varför inte gavelväggen ”flyttats”, man ville ha en meter bredare vardagsrum och betydligt större sovrum. Gunvors kommentar om vad hon tyckte skulle ha förbättrat husen kan gälla för nästan alla intervjuer.

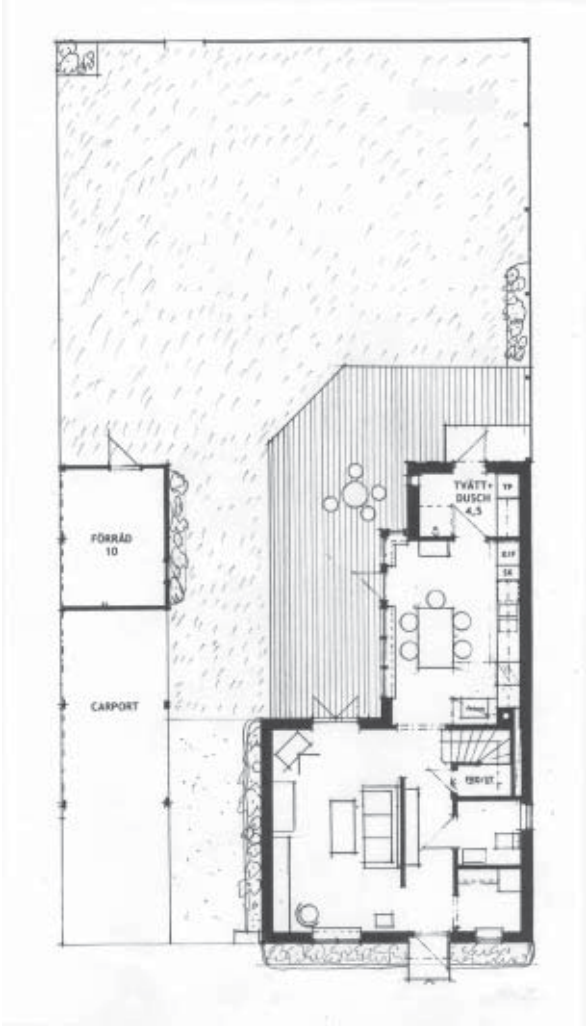
> Om man flyttat den väggen (gavelväggen), men det är väl det enda.
>
> (Gunvor, ur intervjun med Hans och Gunvor)

Samma kommentar dyker upp i intervjun med Olle och Ingrid.

> Visst rummen är lite i minsta laget. Även vardagsrummet (Ingrid ur intervjun med Olle och Ingrid)

> Urpsungligen var husen större. Men vi fick minska huset för att få ned hyran, en förklaring.
>
> (Kjell Forshed replik ur samma intervju)

Möblerad plan, intervju 1, skala 1:200. Gräs och grus på gården med några rabatter vid hus, förråd och Annex. Annexet är placerat mot den längsgående entrégatan och rymmer arbetsrum och gästrum. Det större sovrummet vetter mot gatan. Vad som skall hända med det lilla sovrummet är fortfarande under planering.



Möblerad plan, intervju 2, skala 1:200. Gräs på nästan hela gården med några mindre rabatter vid gavelväggen och förrådet. Även en nygjord plantering mot gatan. Det större sovrummet vetter mot Vättern. Barnrum i det lilla sovrummet.

Möblerad plan, intervju 3, skala 1:200. Gräs och grus på gården med några stora rabatter vid hus, förråd och Annex. Annexet är placerat mot den längsgående entrégatan och rymmer tonårsrum och ett rum som hyrs ut. Det större sovrummet vetter mot gatan. Det mindre rummet används som arbetsrum.

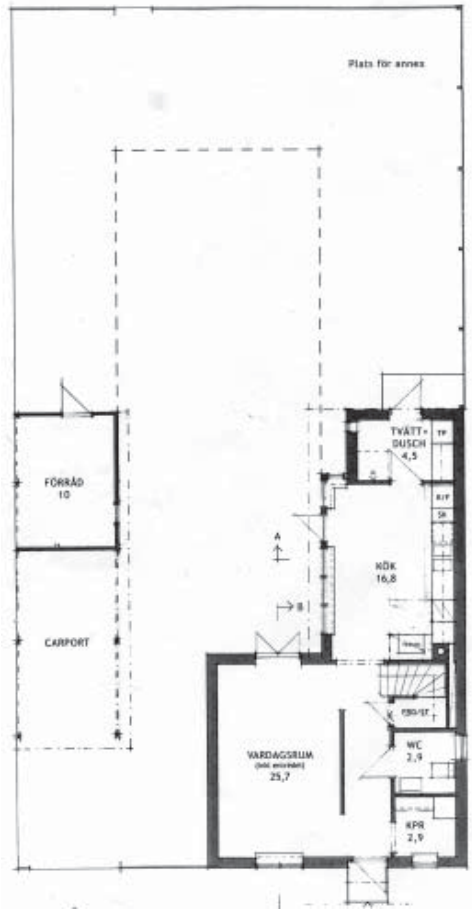
Möblerad plan, intervju 4, skala 1:200. Gräs dominerar gården. Ett stort trädäck sträcker sig ut till ett växthus. Mindre rabatter vid förrådet. Stenläggning i carporten. En pergola och en tegelsatt, mjukt svängd liten väg leder in på gården från gatan. Väggen mellan entrén och vardagsrummet är igensatt. Det större sovrummet vetter mot gården och utsikt mot Vättern. Vad som skall hända med det lilla sovrummet är under planering. Det har varit TV- rum men blir förmodligen arbetsrum.

Möblerad plan, intervju 5, skala 1:200. Stenläggning och grus på gården med rejäla planteringar mitt på gården och vid staketet. Annexet är placerat längs gränsen mot grannen, i kökets förlängning. I motsatta hörnet på gården ligger ett extra förråd. Det större sovrummet vetter mot gatan. TV- rum i det mindre rummet i öppet samband med trappa och hall.

Möblerad plan, intervju 6, skala 1:200. Gräs och grus på gården med några rabatter vid uteplatsen. Annexet är placerat längs gränsen mot grannen och rymmer arbetsrum och gästrum. Det större sovrummet vetter mot gården, sovrum även i det mindre rummet.

Omslutet – öppet

Tydliga kontraster mellan omslutna och öppna rum är en viktig del av entréplanets karaktär. Öppenhet finns i köket och mer omslutenhet i vardagsrum och entrérum. Många av de boende uppskattade öppenheten och kontakten mellan vardagsrum och kök.



När man är i köket då har man väldigt god kontakt med vardagsrummet. När jag sitter och läser och hustrun är i köket så är vi intill varandra ändå.

(Hans, ur intervjun med Hans och Gunvor)

Viktiga förutsättningar för omslutenheten i vardagsrummet är rummens läsbarhet med tydliga hörn, trösklar i dörröppningarna, väggstycken ovan dörrhålen och spröjsar i fönstren. Detaljer som hjälper till att läsa in borttagna delarna av väggfälten, såsom hål för dörrar och fönster. Vardagsrummet är tydligt avgränsat. Materialen möts utan tveksamheter. I vardagsrummet finns ett stycke vägg på ömse sidor om fönster och fönsterdörr. Väggens form dominerar över fönster- och dörröppningarna. En fris i trägolvet och en taklist förtydligar rummens kontur, vilket ytterligare förstärker rummens omslutenhet.

Samverkan mellan det inre och det yttre rummet är en viktig del av boendet. När vi besökte Birgittas Trädgårdar var det fortfarande sommarvarmt och öppenheten mellan kök – uteplats – vardagsrum var en viktig del av boendekvaliteteten. Olles kommentar om uterummet kan sammanfatta vad flera av de boende berättade för oss:

Denna underbara sommar, detta har varit ett rum.

(Olle, ur intervjun med Olle och Ingrid)

Tvåvåningshusets självklara indelning i en övre mer privat präglad del och entréplanets mer offentliga prägel kommenterades av Cecilia.

Entréplanet, skala 1:200. Det är en kvalitet att kunna uppleva vardagsrummets omslutna karaktär intill kökets öppenhet. Kontrasterna mellan rumstyperna är viktig. Vardagsrummets omslutenhet framhäver kökets öppenhet, och vice versa. Att kunna uppleva både det slutna och det öppna är en viktigt del av lägenheternas karaktär.

Lägenhetens öppna rum - köket - vänder sig ut mot den egna gården med en fasad nästan i helt i glas. Glasskiktet skiljer rummen åt fysiskt, men rumsligt samverkar köket och uteplatsen.

Det här med utgång direkt från köket, många hus har ju sin utgång till uteplatsen via vardagsrummet. Men vardagsrummet har ju ett helt annat nyttjande sommartid. Det är ju här! Vi konstaterade bara att wow, så här skall det vara. (Olle, ur intervjun med Olle och Ingrid)

> Det är skönt på så vis att ha sovrummen uppe, lite mer privat så. Man behöver inte ha ordning överallt. Man samlas i köket och det trivs vi bra med. Sen har man ju vardagsrummet också för gäster. Men det blir mycket lekrum nu. Det är mest Hjalmar (den lille sonen) som är i vardagsrummet.
>
> (Ur intervjun med Cecilia)

Även Ingrid uppskattade husets indelning i privata och offentliga delar:

> Det som känns bra i det här är att övervåningen, det är vår privata del. Där kan det se ut hur som helst. Även om det dyker upp gäster lite oväntat. Sen cirkulerar man här nere på nederplan. Man har köket som ett slags vardagsrum.
>
> (Ingrid ur intervjun med Olle och Ingrid)

Öppet och omslutet handlar mycket om att uppleva trygghet i boendet. Behovet av integritet och

att ha platser i bostaden där man kan vara privat, liksom privat präglade uteplatser och offentliga platser i kvarteret där man möter grannar och andra. Öppenheten ut mot den egna trädgården är en viktig kvalitet för lägenheten, ett gränsöverskridande, med mycket ljus – men utan insynsproblem.

Den skyddade uteplatsen var en uppskattad plats också beroende på sin avskildhet. En plats där familjen kunde samlas utan insyn från grannar eller förbipasserande på gatan.

> Iden är jättebra och ... vi sitter ifred här.
> (Björn, ur intervju med Björn och Åsa)

Öppenhet och utsikt dagtid ger ofta ett inverterat förhållande med insyn under kväll och natt. Men i Birgittas trädgård vetter öppenheten ut mot den egna privata gården. Det möjliggör öppenhet och kontakt med trädgården även kvällstid, med bibehållen känsla av trygghet

Köket, bostadens gränsrum – på gränsen mellan ute och inne.

Uteplatsen, insynsskyddad, mellan kök och vardagsrum. En viktig del av boendekvaliteteten.

Den längsgående axeln genom kvarteret. I fonden folkhögskoleområdet och spiran på Klosterkyrkan.

Rummens sammanhang och gränser – spelet mellan ute och inne

I kv Biktfadern 4 finns tydliga gränser mellan offentliga och privata rum. Kvarteret är indelat i tomter. Gathus och gårdshus markerar tillsammans med plank och staket tomtens gränser. Innanför gränsen finns de privata trädgårdarna.

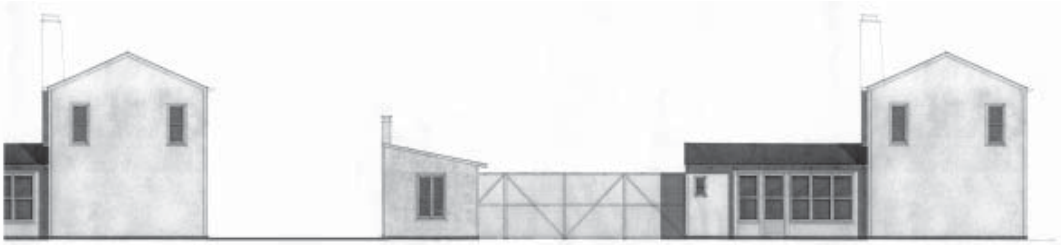
Mot gatan finns mer slutna fasader och mot grannhusen finns inga öppningar alls i entréplanet. Möjligheten att skapa revir kring bostaden är betydelsefullt för stadsrrumsgestaltningen i Birgittas trädgård. Det finns ett antal begrepp som används av psykologer för att beskriva och klargöra revir i samband med bostaden. Det handlar om att få kännedom om att det finns revir, dispostion – och reservation av reviret, att man kan avgränsa och markera reviret. När de fem begreppen fungerar omkring en bostad ger de sammantaget underlag för en identitetsrelation mellan människa, bostad och plats.

De här fem viktiga begreppen är lätta att finna exempel på i Birgittas trädgård. Det är enkelt att få kännedom om vilka revir som finns. Det är ett tydligt och väl definierat bostadsområde, i skala,

Tvärgatan, i mitten av Birgittas Trädgårdar. Bostadshus, plank och annex ramar in gårdarna.

Gaturummet. Mot det offentliga rummet finns mer slutna fasader. Respekten för den personliga integriteten är grundläggande. Det privata är privat och inte en scen. Scenen är i det gemensamma offentliga rummet.

storlek och antal hus. Det är enkelt att få överblick vem som bor var. Det är lätt att se vem som är främling och på besök i kvarteret. Likaså är det är enkelt att förstå vem som disponerar vad genom de privata gårdarna och de offentliga rummen. Den egna gården är den självklart privata delen av utemiljön. Intimt förbunden med bostaden. Det är tydligt vem som reserverar vad. Gaturummen är till för det offentliga livet. Möten och rörelse. En integrerad del av Vadstena. Mellan gården och gatan i Birgittas Trädgård finns tydliga och väldefinierade gränser. Avslutningsvis är markeringen, att den privata gården tillhör de boende, naturlig för Birgittas Trädgård. Upplevelsen av kännedom om, dispostion av, reservation av, avgränsning och markering av leder fram till att man känner för sitt bostadsområde, och till slut identifierar sig med det.



Gården. Mellan gatuhus, annex, köksdel, carport, förråd och plank finns en mycket privat och insynsskyddad gård. Mot gården vetter bostadens stora uppglasade delar. Öppenhet och ljus men med bibehållen integritet.

Olle och Ingrid berättade om kontakterna mellan grannarna. Vissa hus har genom läge i kvarteret, höjden på staket mm mer kontaktytor än andra hus. Ingrid ansåg umgänget med grannarna var på en lagom nivå. Tillsammans hade några grannar gått ihop om inköp av gräsmattor, man lånade verktyg och redskap av varandra.

> Vi har inte varit inne och tittat hos varandra ännu, men det kanske kommer så småningom. Men det är rätt lagom, man ser hur grannarna rör sig i området.
>
> (Ingrid, ur intervju med Olle och Ingrid)

Sambandet mellan hem och plats är avgörande för ett meningsfullt boende. Det krävs att individen förmår att skapa en relation till sin bostad. Reviret är ett sätt att skapa identitet, ett sätt att kunna orientera sig till en plats och ett sätt att höra hemma. Arkitekturen har en större betydelse för det vardagliga livet än vad många kan eller vill inse.

I Biktfadern 4 finns möjligheter att träffa andra och att umgås, men också att kunna vara ensam. En möjlighet att bevara sin integritet och inte känna någon social press att umgås med grannarna, likväl som att det finns offentliga rum där sådana möten kan ske. Gunvor uppskattade uteplatsens avskildhet.

Gårdsrum med grusad gård, altandäck i trä, planteringslådor och liten gräsmatta.

På den egna gården kan man vara privat och inte som i den traditionella radhusuteplatsen behöva avslöja sina hemligheter, personliga åsikter eller problem för en granne som har sin ”privata uteplats” bara några meter därifrån. Det kollektiva är inte något man tvingas till genom gemensamma uterum och gårdar. På denna gård har de boende byggt ett växthus som gränsar till ett stort altandäck i trä.

Vi har inte mycket insyn här.

(Gunvor, ur intervju med Hans och Gunvor)

Cecilia och hennes sambo var ängsliga för att få för mycket avskildhet när de flyttade till sitt hus.

Vi var nog mest rädda för att det skulle bli lite för väl inkapslat. Det skulle vara rätt höga plank från början, på båda sidor. Så jag tycker det här (ett lågt staket omgärdar hela tomten) blev en bra lösning.

(Ur intervju med Cecilia)

Utsikt från uteplatsen, mot Vättern. Öppet gårdsrum utan annex eller plank. Nylagd gräsmatta och altan.

Respekten för den personliga integriteten är grundläggande. Det privata är privat och inte en scen. Scenen är i gatan och det offentliga rummet. Det offentliga rummet – gatorna och platserna – i Biktfadern 4 innehåller många kvaliteter så att man som boende gärna söker sig dit när man vill vara offentlig, när man vill träffa andra. En valfrihet.

Gård, under vardande. Annexet, till höger, i kökets förlängning, avgränsar gårdsrummet mot granngården. Till vänster, markerande gårdsrummets hörn, ett extra varmförråd. Ett staket avgränsar gårdsrummet mot gatan. Halva gården stensatt. Mot gatan, mellan förråd och annex, ligger singel. I gränsen mellan stenyta och singel ligger mindre krydd- och blomland.

Vadstena Fastighets AB

Vadstena Fastighets AB, VFAB, bildades 1947 och äger 800 lägenheter. Bolaget ägs av Vadstena kommun. Vd är Sören Niklasson och i bolaget arbetar knappt 20 personer. I lägenhetsbeståndet finns bostäder från folkhemsepoken, miljonprogrammet och från 1980- och 90-talet, men även äldre ombyggda hus. VFAB har bostäder både i Vadstenas centrum och i ytterområden.

Under senare tid har VFAB blivit ett bostadsföretag som förknippas med kvalitet och framåtblickande. Genom att erbjuda bra bostäder verkar VFAB på ett mycket målmedvetet sätt för Vadstenas utveckling.

> Vår uppgift är att skapa bra livsrum för Vadstenaborna.
>
> (Ur informationsbroschyr om företaget VFAB)

VFAB bygger och förvaltar hyresrätter och anser att hyresrätten ger en stor frihet i boendet, där de boende lätt och snabbt kan byta lägenhet alltefter som boendekrav och ekonomiska förutsättningar förändras. Skönheten har ett uttalat stort värde för VFAB. I företagets presentationsmaterial skriver man att:

> Bygger vi vackra hus så bryr sig människor, de är aktsamma om det sköna.

I början av 1980-talet renoverade VFAB kv Hertigen och kv Riddaren, två områden från 1960-talet. I mitten av 1980-talet renoverade man innerstadsfastigheter, bland annat Asylen, ett fd sockerbruk och mentalsjukhus.

Vid renoveringarna av de äldre husen upptäcktes kvaliteter i traditionell byggnadsteknik. Välbyggda stommar och detaljer formade med yxa och med stämjärn. Ihopskråade stockar, svärd runt karmar och konstruktioner där mossan fortfarande var precis som när man stoppade in den för 150 år sedan. Erfarenheterna samlades och är nu en del av VFAB:s byggfilosofi. I företagets presentationsmaterial står det:

> Nära gjort och reparationsbart betyder att vi föredrar lokala hantverkare och miljövänliga naturmaterial. Vi vill använda ett fåtal beprövande material som vår egen förvaltningspersonal kan reparera och underhålla.

VFAB har också utvecklat ett annorlunda synsätt på fuktvandringen genom ytterväggen. I nyproduktionen används så få och så tunga material som möjligt i klimatskärmen. Filosofin bygger på insikten om att daggpunkten finns i alla temperaturskillnader. Så fort en fuktmättad luft tappar temperaturen så orkar den inte bära fukten, utan fäller ut den till vatten. Om fukten fälls ut i ett material som absorberar händer ingenting, men om den fälls ut på ett material som är absorptionstätt blir det kondens och när fukten samlas börjar den rinna och risk uppstår för att mögel bildas. Om fukten istället absorberas, tillfälligtvis, i sågspån eller något annat material och om ångan kan vandra genom konstruktionerna undviks skadliga koncentrationer av vatten.

Sjökvarteren, 1993, arkitekt Erik Asmussen. I slutet av 1980-talet byggdes den första etappen av Sjökvarteren. På ett område, centralt i staden, med utsikt över Vättern byggde VFAB 25 lägenheter där ett nytt materialtänkande prövades. Naturmaterial, material som andades, material som kunde repareras av lokala hantverkare användes.

Insikten om material och byggteknik var erfarenheter sprungna ur det egna renoverings- och underhållsarbetet. Precis som alla andra företag byggde VFAB under 1960- och 70-talen med plastfolie på glespanel, med gipsskiva som innertak. Därovan mineralull. När fukten kondenserade fick man skador i taket i form av gula ränder. Kondens samlades uppe på plasten och rann mot lågpunkter och ned i spikhålen och orsakade gula fläckar i taket. Insikten om kvaliteter i byggtekniken påverkar företagets förvaltning. Det som byggdes under

I Sjökvarteren, där husen nu är tio år gamla, finns få problem. Det handlar om småsprickor, förändringar som går att upptäcka och behandla.

senare delen av 1970-talet var oerhört billigt att producera men kostsamt att reparera. Misstag som VFAB inte vill göra om.

Mineralull och plastfolie är material som inte kan absorbera fukt. Plasten skall skydda om luften kommer från rätt håll, infrån bostaden. Kommer den från det andra hållet så blir det tvärtom och ett problem. Det går inte att bromsa naturens krafter och rörelser. Det går inte att helt undvika kondens. VFAB:s erfarenhet är att inte ens frigolit är diffusionstätt. Fukten kommer in i frigolitens celler. När temperaturen sjunker i skivan blir det kondens och väl inne i frigoliten är fukten låst och kommer inte därifrån.

VFAB har vid ett par tillfällen förbjudit cement i fasadputsen och i en del fall har man också undvikit att använda KC bruk enligt principen att det yttersta skiktet inte får vara starkare än det inre skiktet. Med för starka yttre skikt går det istället sönder inuti väggen, utan möjlighet till upptäckt.

I slutet av 1980-talet byggdes den första etappen av Sjökvarteren. På ett område, centralt i staden, med utsikt över Vättern, ritade arkitekten Erik Asmussen, verksam hos antroposoferna i Järna, ett bostadsområde med 15 lägenheter. VFAB sökte en arkitekt med väl utvecklad filosofi kring sin verksamhet och sökte ett nytänkande för hyres-

Sjögatan, mot norr. Sjögatan är en parallellgata till Storgatan och sträcker sig genom hela staden.

rätten, i vackra hus som berättar om sitt innehåll och tillför något till Vadstenas tradition.

I Sjökvarteren prövades ett nytt materialtänkande. VFAB förbjöd plastfärg, plastfolie, mineralull och spånskivor och ersatte dem med miljöriktiga material.

Husen är inte diffusionstäta, det vill säga de släpper igenom ånga, de andas, men är ändå vindtäta. I våtrummen användes lättbetong och klinker, material som släpper igenom och tål fukt, istället för att material som motar fukten, typ plasttapet och våtrumsmattor. När Statens provningsanstalt testade Sjökvarteren hittades inga mögelangrepp.

Hyresnivåer

VFAB har hyresnivåer på mellan 600 och 1100 kronor. Miljonprogrammet och det äldre beståndet ligger på 600kr/m^2. Ombyggnadsprojekt inne i Vadstena centrum, typ Asylen, ett ombyggt f d sockerbruk och mentalsjukhus, ligger på 700kr/m^2. Tidigare nämnda Sjökvarteren ligger på 8–900kr/m^2 och Birgittas Trädgårdar på drygt 1100kr/m^2, inkl värme.

Birgittas Trädgårdar börjar betala sig om 12–13 år. Avskrivningen är 0,4 % år 1. Det finns en diskussion i företaget om principen för avskrivningen. Hyran skall täcka underhåll och reparationer vilket gör att husen när de stått i 50 år är välskötta

Pressvisning av Birgittas Trädgårdar 20 mars 2002. Sören Niklasson i köket.

och moderna. De 50 åriga husen är renoverade med hyresgästpengar men samtidigt till 100 % avbetalt. Detta innebär att hyresvärden tar ut underhållskostnader samtidigt som hyresgästerna via hyresinbetalning avbetalat hela huset.

Projektorganisation

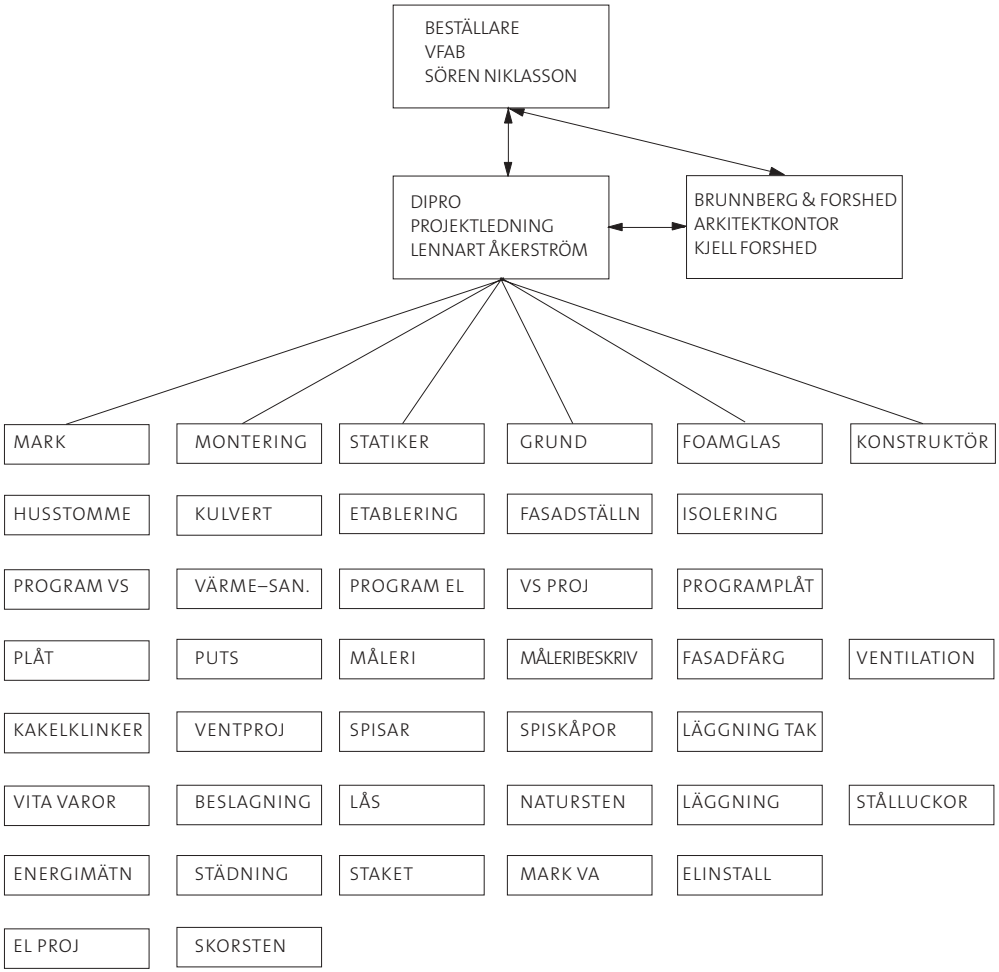
Birgittas Trädgårdar har en ovanlig projektorganisation där byggherren, Sören Niklasson VFAB, drivit processen från idé till färdigt hus. Det är en projektorganisation som frångår det gängse totalentreprenadsystemet där byggherren överlämnar projekt och ansvaret till ett stort entreprenörföretag. Istället har Sören Niklasson deltagit aktivt i projektet med hyresgästmöten och möten med leverantörer och tillverkare. Till sin hjälp har Niklasson haft Lennart Åkerström som projektledare.

Projektorganisationen för Birgittas Trädgårdar har utgjorts av en projektledare och en delad entreprenad med drygt 30 mindre entreprenader.

Den delade entreprenaden och avsaknaden av en totalentreprenör avsåg att minska produktionskostnaden med omkring 10%. Besparingen skulle främst ske genom att byggherren slapp det påslag den stora entreprenören vanligtvis gör. Lennart Åkerström andel i projektet är 2% av produktionskostnaden, vilket är vad en normal projektledning kostar.

Genomsyrande handläggningen av projektet finns också en vision byggherren har haft med Birgittittas Trädgårdar. En vilja att bygga bostäder i ett långsiktigt perspektiv. Birgittas Trädgårdar är resultatet av en idé byggherren haft om det goda boendet. En idé där bostaden är en del i ett samhällsbygge. En idé som omfattas av en ambition att skapa värdigt livsrum för kommande generationer Vadstenabor. Det är viktigt att inse sambandet mellan beställarens kvalitetskrav och det stora engagemang och långsiktiga agerandet som finns i projektet.

En av ambitionerna med den delade entreprenaden var att få med små lokala företag och på så vis skapa bättre förutsättningar för konkurrens.



Projektorganisationen. Stark byggherreroll genom VFAB, Sören Niklasson. Lennart Åkerström har varit projektledare för Birgittas Trädgårdar och haft den roll som en generalentreprenör vanligtvis har. Det har varit c:a 30 entreprenader.

Takfot vid köket.

Material och teknik

Det mesta av materialet är inköpt i Sverige. En erfarenhet som projektledningen gjort är att det fortfarande är mycket arbete, en ganska liten vinst och framförallt en stor osäkerhet att köpa material internationellt.

Stommen i Birgittas Trädgårdar är av trä med träbjälklag, vilket är det mest konkurrenskraftiga byggsättet i små hus. Träbyggnadstekniken gav

Plåtarbeten i skorsten och hängrännor är gjorda av förzinkad plåt. Fönstren, av trä, är gjorda av ett litet snickeri i Holsby. På plats i Holsby bestämdes, av Kjell Forshed, Sören Niklasson och Lennart Åkerström, detaljer i fönstrens profilering, målning, beslagning, ventilering och detaljer i sammansättningen.

också fördelar med en enkel byggplats. Den enda kran som behövts har varit kranbilens lyftkran. Huselementen har byggts av Lövsta, en småhustillverkare. Väggarna levererades som oisolerade lådor. En erfarenhet som projektledningen gjort är att Prefabgraden kunde varit betydligt högre, bland annat borde husen också isolerats på fabrik, istället för att som nu platsisoleras.

Projektering

I Birgittas Trädgårdar har en stor del av projekteringen utgjorts av diskussioner och samråd om lösningar. Brunnberg & Forshed arkitektkontor AB har gjort bygglovshandlingar, 50-delsritningar, färgsättning och detaljer över principiellt viktiga delar. Utöver ritarbetet har Kjell Forshed, Sören Nicklasson och Lennart Åkerström diskuterat igenom detaljer och material i projektet. Minnesanteckningarna från dessa möten har varit dokument som fastlagt utförande av material och detaljer.

Förutom dessa möten har Kjell Forshed, Sören Niklasson och Lennart Åkerström gjort ett antal resor tillsammans och besökt elementhusfabriken Lövsta, fönstertillverkaren Holsby snickerier, stenleverantören i Borghamn samt gjort studiebesök i Marstrand för att bestämma kvalitet och gestaltning på staket och plank.

I Lövsta bestämdes väggarnas alla detaljer på plats i fabriken.

Projektledaren, Lennart Åkerström, har istället för att göra traditionell teknikprojektering, kontaktat olika entreprenörer, exempelvis ventilationsfirmor, och låtit de konkurrera med varandra med olika tekniker och lösningar. Firmorna har inte fått detaljbeskrivningar från konsulter utan istället uppmanats till egen problemlösning för att på så vis få in ny teknik och enkla lösningar.

Innerväggar av finsågad spontad träpanel.

I många fall har detta fungerat men i vissa fall har det brustit i samordningen vilket lett till arkitektoniska problem främst med installationer där värdefull boendeyta upptagits av teknik.

Bland annat har radiatorer blivit stora och fått märkliga placeringar. I köket försvårar en bred radiator möbleringen vid fönstret mot uteplatsen och i vardagsrummet är en radiator placerad på väggen bredvid altandörren, mot gårdssidan vilket omöjliggör bokhylleplacering i den delen av rummet. Även ventilationssystemen har blivit skrymmande. Då ytan minskats från 105 till 90 m^2 blir det förödande konsekvenser när tekniken tillåts breda ut sig. Ett exempel är förrådsutrymmena.

Fasaderna är putsade mot gatan med en ofärgad kalkputs. Övriga fasader är av spontad stående träpanel som slamfärgsmålats grå. Plåtarbeten på tak, takrännor och stuprör är av förzinkad plåt. Fönster av trä, med tvåglas där innerrutan är ett energiglas. Ett steg av kalksten och den lilla balkongen markerar tillsammans med den indragna dörren entrén.Grunden består av leca och krypgrunden används för värmeväxling enligt Optirocs varmgrund. Golven är av oljad furu, 34 mm.

En del apparatur och rör är placerade i klädkammaren på det övre planet och minskar radikalt användbarheten av förrådsutrymmet. Samtliga boende klagar på bristen på förvaring. Kent och Barbro var irriterade på de klumpiga fläktinstallationerna i klädkammaren på övre plan.

> Det finns ett förråd däruppe, men där har dom förstört och ställt fläkten. Hade man inte kunnat lagt den under huset? Eller flyttat in den mot väggen?
>
> (Barbro, ur intervju med Kent och Barbro)

Även förrådet under trappan var svårt att utnyttja beroende på teknikutrsutningen som placerats där utan omtanke om de boendes behov och önskemål.

> Här nere har vi också ett förråd men det är lite korkat planerat egentligen. För alla mätare har du längst in, så jag kan inte använda det. När dom kommer och avläser måste dom komma in, ända in, och då försvinner förrådet.
>
> (Barbro, ur intervju med Kent och Barbro)

Många eldosor, eluttag, strömbrytare är placerade utan samråd med arkitekten vilket lett till ogenomtänkta placeringar i vissa fall. Olägenheter för de boende som togs upp under intervjuerna.

Kostnader

Att granska kostnaderna har varit en viktig del av utvärderingen. Att se vad som kostat, hur mycket och att ställa det i relation till den arkitektoniska kvaliteten och de boendes upplevelse av sina bostäder.

Vi vill se Birgittas Trädgårdar som ett inlägg i den pågående debatten om höga byggkostnader i Sverige. Vi menar att det är fel angreppssätt och dålig ekonomi att tumma på kvaliteten i bostäderna för att på så vis sänka byggkostnaderna. Det är i många undersökningar och praktiska exempel påvisat att akitektonisk kvalitet och trivsel direkt avspeglar sig i ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv.

Det finns ingen motsättning mellan hög arkitektonisk kvalitet och låga produktionskostnader. Tvärtom, så kan vi i vår arkitekturhistoria se många exempel på att unika arkitektoniska kvaliteter har skapats i kärva ekonomiska tider. Vi kan se detta i bostäder byggda under krisåren efter första världskriget. Enkla och vackra lägenheter som fortfarande har stor attraktionskraft. Däremot kan vi konstatera att de bostäder som byggdes under 1960-talets rekordår, med högkonjunktur och välstånd, saknar många av de kvaliteter som krävs för den attraktiva bostaden. Det är bostäder som byggdes billigt men som har blivit oerhört kostsamma då det har krävts och krävs ständiga ombyggnader för att få folk att vilja flytta dit. Bra arkitektur håller länge.

En annan förutsättning för låga boendekostnader är att främja ökad konkurrens. Ökad konkurrens bland producenterna skapar bättre priser för konsumenterna. Det är en sanning och en av de åtgärder statliga Byggkostnadsdelegationen föreslog för att få ned produktionskostnaderna. Trots fri marknad sen tio år tillbaka är det fortfarande dåligt med konkurrensen inom svenskt bostadsbyggande. I princip är det bara de fyra stora byggföretagen som kan åta sig stora projekt. Små byggmästare kan inte vara med och konkurrera om storskaliga bostadsprojekt. Birgittas Trädgårdar är ett exempel på ett litet projekt där mindre byggmästare haft möjlighet att konkurrera med större.

Birgittas Trädgårdar är inget projekt med extremt låga produktionskostnader. Produktionskostnaden är drygt 21 000kr per m^2, vilket ger en kostnad på nästan 2 miljoner kronor per hus. Däremot kommer Birgittas Trädgårdar på lång sikt generera vinst. Om 12–13 år beräknas de egna kostnaderna vara i balans med inkomsterna och därefter kommer projektet generera vinst till VFAB genom låga underhållskostnader. Det är en effekt av den höga initiala investeringen med en satsning på gedigna och hållbara material. Genomtänkta detaljlösningar samt enkel och reparerbar teknik.

> Den ökade kapitalkostnaden motverkas av sänkta underhålls- och driftskostnader. Köper man till exempel golv med kvalitet behöver de inte underhållas lika ofta.
>
> (Sören Niklasson, ur intervju i tidningen *Bofast*, nov 2002)

I tävlingsförslaget för B000 var husen tänkta byggda i sten. Men då förslaget kostnadsberäknades blev produktionskostnaderna alltför höga. Genom att välja en träkonsstruktion istället för ett murat hus och genom att minska ytorna från 105 m^2 ned till 90 m^2 sänktes hyreskostnaden till en rimlig hyresnivå. Areaminskningen gjordes också i samförstånd med hyresgästföreningen under förhandlingar om hyresnivåerna enligt bruksvärdesprincipen. Hyreskostnaden skulle bli alltför hög om 105 m^2versionen

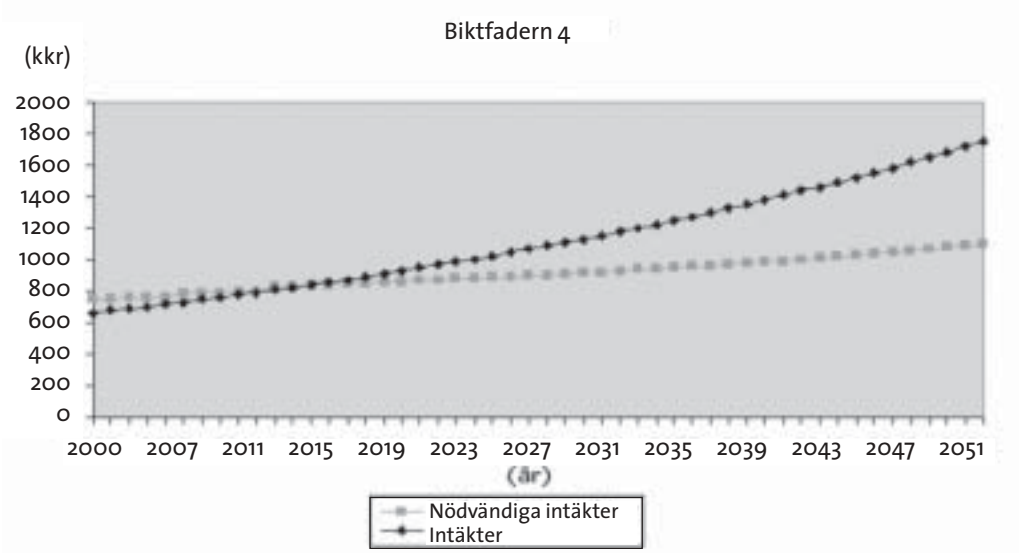


Diagram över livskostnadskalkyl – Biktfadern 4. Diagrammet visar det ekonomiska resultatet för Biktfadern 4, år för år under en 50-årsperiod. Inkomster av hyror och räntebidrag minus kostnader för drift, underhåll, skatter, amorteringar, räntor och avskrivningar. Efter år 2015 genererar Biktfadern 4 vinst till VFAB. Det totala resultatet under 50 år är en vinst på drygt 10,5 miljon kronor. Då har husen kontinuerligt underhållits och är vid periodens slut helt avskrivna. En hög initiativ investering ger en långsiktig bra ekonomi."

av huset byggdes. Ytterligare skäl för att minska arean var att det statliga investeringsbidraget inte betalas ut till alltför stora och dyra lägenheter.

Produktionskostnaden för husen innan bidrag och övriga avdrag är avräknade är 23 400kr/m^2. Kostnaden sänks med det statliga investeringsbidraget med 90 000kr per lägenhet och till det kommer bidrag för ekologiskt byggande med 53 700kr per lägenhet. Det minskar produktionskostnaderna till 21 390kr/m^2. I denna summa ligger en överkvalitet som inte är jämförbar med andra liknande projekt. I Birgittas Trädgårdar finns egen carport, egen tomt, eldstad och murstock, trä och kalksten på golven, samt väggar med träpanel. Om överkvalitetskostnaderna tas bort hamnar den jämförbara produktionskostnaden på drygt 17 200 kr/m^2. För den utökade standarden betalar de boende 122kr/m^2 och år.

En fördyrande post är en ovanligt hög markkostnad som belastar projektet med drygt 1200 kr/m^2. Tomtkostnaden beror delvis på den låga exploateringen. Byggrätten var 3–4 gånger större. I en jämförelse av aktuella bostadsprojekt av SABO-företag som tidningen Bofast genomfört skiljer sig tomtkostnaderna mycket i olika projekt. Tre av projekten som redovisas har tomtkostnader på omkring 460kr/m^2. Två projekt i storstadsregionerna ligger kring 1000kr/m^2. Kommunerna kan medvetet stimulera eller ta ut vinster på bostadsmarknaden. Den höga tomtkostnaden för Birgittas Trädgårdar beror förutom den låga exploateringen på att Vadstena kommun tagit ut full kostnad för den attraktiva marken med utsikt över Vättern.

I Birgittas Trädgårdar prövas ett sätt att utnyttja vinster hyresgästerna har med sig från tidigare boende som ett sätt att minska hyreskostnaden.

Hyresgästen kan välja att betala en kontantinsats på 220 000kr för den utökade standarden. Ett slags lån till VFAB. Genom kontantinsatsen kan hyran sänkas med 900kr/månad.

Hyresnivån utan kontantinsats ligger på drygt 8000 kr per månad. Det gör att Birgittas Trädgårdar konkurrerar med den egna villan i boendekostnad. De som bor närmast Vättern betalar 70kr mer per år och m^2 än de som bor mot Johan III:s väg.

Flexibilitet i boendet

I Birgittas Trädgårdar finns även en utbyggnadsmöjlighet. Hyresgästerna kan beställa ett annex på 28 m^2 som antingen kan egenfinansieras med 412 000:–, och därefter ägas och skötas av hyresgästen, eller läggas som ett extra belopp på hyran. Grundhyran för ett hus med annex är knappt 9500kr/månad. Om annexet egenfinansieras sänks hyran till 7300kr/månad. En av hyresgästerna hade både egenfinansierat annexet och betalat en kontantinsats för den utökade standarden och på så vis sänkt hyran till 6383kr/månad.

Egenfinansieringen plus kontantinsatsen betalas tillbaka när de boende flyttar. VFAB garanterar återköp av annexet till ett indexreglerat belopp, minus slitage. De boende ”lånar ut” pengar till VFAB och får i gengäld, som ränta, en hyressänkning. Räntan ligger på motsvarande c:a 5%.

Tillvalsidén utvecklades genom de idéer Kjell Forshed förde fram i tävlingsförslaget till Bo00 om en bostad som kan förändras under livets gång.

Annexen kostade 200 000kr mer att bygga än de beräknade 400 000kr. Fördyringen berodde på att annexen, för att hinna bli färdiga i tid, platsbyggdes istället för att levereras monteringsfärdiga från fabrik. Den extra kostnaden står VFAB för och den belastar inte projektet.

En av gårdarna håller på att ta form. Framför köket och vardagsrummet anläggs en uteplats med en yta av betongsten. Resten av gården är grusad med ett par odlingslotter. När de boende flyttar in finns bara jord. De boende får 6000 kr när de flyttar som ersättning för det arbete de lagt ned på trädgårdarna. ”Vi ville inte belasta hyrorna med markberednings- eller anläggningskostnader utan istället ge hyresgästerna utrymme för egen bygglust.” (Sören Niklasson, ur intervju i tidningen Bofast nov 2002).

Maria, en av de boende, funderade över att beställa ett annex då sambon skötte sitt företag från hemmet. Men hon tvekade, på grund av de höga kostnaderna.

> Min sambo sköter sitt företag i stort sett hemifrån så det hade inte varit fel. Men då börjar man närma

> sig, det blir runt 10 000:–. Då börjar man fundera över om det är värt det, eller om man skall köpa ett hus, eller att flytta ut på landet.
>
> (Ur intervju med Maria)

I en diskussion om kostnader är det intressant att lyfta fram olika delar av projektet. En betydande kostnad har varit ventilation och värme som kostar 241 000kr per hus. En stor kostnad samtidigt som teknikutrustningen tar mycket yta i varje hus. Enbart arean för radiatorerna är drygt 1 m^2 plus den plats som upptas för teknikutrustning i de båda förråden, kommenterad av många av de hyresgäster vi träffade. Lågt räknat blir det 2,5 m^2 per hus som bortfaller. En yta som genom radiatornischer och bättre samordning av fläktutrustningen istället kunde och borde tillfallit boendet. Lägg därtill hyreskostnaden på 1108 m^2 och år för arean som tekniken tagit i anspråk. Det ger en kostnad på 3000kr om året som till 100% betalas av de boende, vilka aldrig fått någon möjlighet att komma till tals, att påverka eller komma med alterantiva förslag.

En liknande beskrivning kan göras av elinstallationen som kostar knappt 130 000:– per hus.

Vem pressar priserna på El, VVS och VA tekniken i bostadsbyggandet? Om VVS och elinstallationerna i Biktfadern 4 genomgått samma besparingsprocess som areaminskningen från 105 till 90 m^2, dvs 15%, skulle produktionskostnaden sänkas med 55 000:– per hus, vilket är drygt 600kr/m^2 eller 444 000kr för hela projektet.

Slutkostnaderna för Birgittas Trädgårdar, Kvarteret Biktfadern 4 är följande för samtliga hus (det enskilda hus inom parentes):

	Slutkostnad	Per hus
Finansieringkostnader, pantbrev	**100 000kr**	**(12 500)**
Projektledning	390 790kr	(48 848)
Kontroll och besiktning	44 560kr	(5 570)
Projektering	423 726kr	(52 976)
Kopiering	10 150kr	(1269kr)
Projekteringskostnader	869 226kr	(108 653)
Förvärv	63 734kr	(7 967)
Anslutningsavgift VA, fjärrvärme, el, kabel-TV	635 866:-	(79 483)
Bygglov och stadsplaneavgift	2 880kr	(360)
Särskild exploateringskostnad	19 150kr	(2394)
Förvärvskostnader	**761 630kr**	**(95203)**
Arbetsplatsomkostnader	528 710kr	(66 089)
Mark, schakt, VA och grund	1 630 534kr	(203 816)
Entreprenad Stomme	6 372 509kr	(796 563)
Entreprenad Fasader	149 000kr	18 625)
Yttertak	52 124kr	(65 155)
Stomkomplettering	863 646kr	(107 956)
Rumskompletteringar	642 472kr	(80 309)
Målning	920 671kr	(115 084)
Värme och sanitet	1 397 458kr	(174682)
Styr- o övervakning	68 961	(8 620)
Ventilation	Ingår med 532 395kr i Stomkompl	
El och tele	1 037 778kr	(129 722)
Tilläggskostnader	21 910kr	(2 738)
Summa entreprenad	**13 685772kr**	**(1 710721)**
Övriga kostnader	54 100kr	(6762)
Moms	3 832 411kr	(47 9051)
Projektkostnad inklusive moms	19 263 411kr	(2 407926)
Projektkostnad enbart hus	16 850 000kr	(2 106250)

Med avdrags för 300000 som investerats i kommande projekt, plus 720 000 i statligt investeringsbidrag och 429000 i miljöbidrag blir kostnaden per kvm**21 568kr**
Det ger en hyra på 1108 kr per kvm och år, vilket innebär en månadshyra på 8 308 kr/för en lägenhet på 90 kvm.

Avslutande diskussion

Resultatet av den här undersökningen sker på många olika sätt. En viktig del är erfarenhetsåterföring på ett arkitektkontor. På ett strukturerat sätt beskrivs kvaliteter, kostnader, boendesynpunkter och processer i ett bostadsprojekt genomfört på Brunnberg & Forshed arkitektkontor. Erfarenheter som genom sammanställningen på ett enkelt sätt kan spridas till övriga medarbetare på kontoret.

Ett viktigt resultat med undersökningen är också att som arkitektkontor konstruktivt delta i debatten om bostadsbyggandet. Vi vill med undersökningen och sammanställningen visa fördelarna med ett litet och småskaligt bostadsbyggande där många kvaliteter erhålls till rimliga kostnader. Vi vill med undersökningen visa hur integritet och inflytande över bostaden och boendet kan utvecklas för hyresrätten. Vi vill visa fördelarna för boendekvaliteten med egenfinansieringen, växamöjligheten och den egna trädgården.

Ett annat och mycket konkret resultat är svar på de frågeställningar som bildade ram för undersökningen.

1. Hur kan hyresrätten utvecklas?
   Integritet.
   Att kunna påverka boendet genom att sköta en egen trädgård.
   Att kunna påverka bostadens storlek, att växa med sitt hus i en hyresrätt.
   Att kunna påverka hyran genom egenfinansiering.
2. Vad är bra ekonomi i bostadsbyggandet?
   Lågt underhåll, ger bra ekonomi i ett långsiktigt persepektiv.
   Byggprocessen var i Birgittas Trädgårdar annorlunda i jämförelse med gängse bostadsbyggande. Hur såg processen ut och vilka för- och nackdelar fanns?
3. Vilka arkitektoniska kvaliteter är viktiga för de boende?
   Vad tycker de om materialval, detaljer, axialitet, öppenhet – omslutenhet, möblerbarhet, dagsljuset, spelet mellan ute och inne?
   Husen yttre form och gestaltning?

Den första frågeställningen handlade om integritet och trädgårdens betydelse.

Integritet var också en viktig del av kvaliteterna med Biktfadern 4. Samtliga vi pratade med använde trädgården som ett yttre rum som kompletterade kök och vardagsrum. På den egna uteplatsen kunde man vara ifred från alltför oblyga grannar och andra. Ingen önskade mer boendegemenskap. Det fanns ett umgänge mellan grannarna. Hur stor del av umgänget som är av nybyggarkaraktär krävs ett återkommande besök om några år för att få mer klarhet i.

Att hyra ett eget hus med fyra egna ytterväggar var något som de boende värderade högt. Att inte behöva störa eller bli störd innebar hög integritet. En villakvalitet i hyresrätten.

Samtliga hyresgäster var nöjda med att få en egen liten trädgård. För många var den egna trädgården en anledning till att flytta till Biktfadern 4. Kombinationen av egen liten trädgård och hyresrätt möjliggjorde flytten från den för stora villan för Björn och Åsa. Björn ville ha en mindre trädgård och Åsa en lägenhet. Lägenheten i Biktfadern 4 uppfyllde bådas önskemål.

Anläggandet av den egna trädgården var ett stort arbete praktiskt och ekonomiskt för de boende. Det var en kvalitet att själv få bestämma trädgårdens form. En insats som band de boende till platsen. Tre av de vi pratade med hade svårt att tänka sig att flytta på grund av de arbetat sig in i platsen och huset

genom trädgården. Bland andra Hans och Gunvor;

> Vi har den inställningen att nu skall vi inte flytta fler gånger /.../ annars skulle man inte göra så här. (anlägga en egen trädgård)
>
> (Hans, ur intervju med Hans och Gunvor)

Samtidigt fanns en diskussion bland de boende över praktiska och ekonomiska oklarheter i ersättning och stöd för anläggandet av trädgårdarna.

Beslutat är att de boende får 6000 när de flyttar som ersättning för arbetet de lagt ned på trädgårdarna. VFAB vill inte belasta hyrorna med markberednings eller anläggningskostnader utan istället ge ”hyresgästerna utrymme för egen bygglust.”

Anläggandet av den egna trädgården är en del i ett pionjärarbete när det gäller hyresrätten. Många av oklarheterna om ersättning kunde förmodligen undanröjts med information i ett tidigt skede. Arbetet med trädgården i hyresrätten bör ställas i relation till villaägarens trädgårdsarbete som i regel påverkar husets värde mycket lite. Trädgårdsarbetet bör istället ses som en del av boendet.

Annexet innebar också ökad boendekvalitet. Fyra av de sex familjer vi intervjuade hade byggt ett annex. För en av de familjer som inte valt annex var det en framtida möjlighet att utveckla boendet och kunna bo kvar när familjen utökades genom att beställa ett annex. Den andra familjen var mer tveksam. De ansåg att kostnaden för egenfinansiering av annexet var hög, lika i pris som en ordinär villa på landsbygden utanför Vadstena. Att istället betala annexet via höjd hyra innebar att den totala boendekostnaden blev lika hög som kostnaden för att köpa och äga ett hus i Vadstena.

De fyra familjer som hade ett annex tyckte det var ett bra komplement till själva bostadshuset. För en av familjerna var annexet den extra yta som gjorde att de tyckte huset i Biktfadern 4 blev tillräckligt stort för att motivera en flytt till Vadstena. De använde annexet till bibliotek/arbetsrum och gästrum.

Annexet var en utmärkt lösning på hemarbete då det var fristående från huset och med möjlighet till egen ingång i nära anslutning till gatan. Närhet till arbetet men ändå upplevelsemässigt avskilt från boendet.

Möjligheten för de boende att disponera ett extra fristående hus var uppskattad och ett praktiskt boende för vuxna barn och mor- och farföräldrar som under längre eller kortare tid hälsade på.

Negativa synpunkter om annexet, bland annexinnehavarna, var kostnaden 412 000:–. Det upplevdes som mycket pengar för 28 m^2. Detsamma gällde för kostnaden för växthus, respektive extra förråd för drygt 50 000:–.

Det hade också uppkommit ett juridiskt problem med ägo- och ansvarsförhållanden kring ett av annexen. VFAB äger Biktfadern 4 men vad sker när de boende, i form av annexen, kan köpa och äga vissa delar av kvarteret? Detta borde enklare kunna lösas ekonomiskt genom en egenersättning lika den som fnns för lägenhetens ökade standard.

En av hyresgästerna hade till fullo utnyttjat egenfinansieringsmöjligheterna och sänkt sin hyreskostnad till knappt 6400:–.

Den andra frågeställningen berör ekonomin i projektet. VFAB har valt en annan väg än vad många bostadsdebattörer och experter just nu propagerar för. Istället för att bygga billigt och försöka pressa hyresnivåerna har man valt att se byggandets ekonomi i ett längre perspektiv. Det enkla boendealternativet, med låga kostnader, kan VFAB erbjuda i sitt bestånd av hus från 1960- och 70-talet. Nyproduktionen har en annan målgrupp där Bikt-

fadern 4 och Sjökvarteren utgjorde en viktig del. En medveten strategi från VFAB och en del i bolagets långsiktiga åtagande är att verka för Vadstenas utveckling genom att erbjuda attraktiva bostäder.

Den medvetet kvalitativa satsningen ger en hög initialkostnad. Om 12–13 år kommer projektet att bära sina kostnader och därefter generera en stadig vinst då underhållsinsatserna kommer att ligga på en förhållandevis låg nivå.

Enligt VFAB innebär den utökade arkitektoniska kvaliteten i projekten en kostnadsökning på 122kr/m^2 och år. En årlig kostnad på 10 980kr. Den extra kvaliteten med trägolv, kaminen, stengolv, träväggar var något som samtliga boende uppskattade. För några av de boende var den arkitektoniska kvaliteten ett av skälen att flytta till kvarteret.

I kontrast till tillfredsställelsen med detaljer och material stod klagomålen på tekniska lösningar såsom dåliga fläktar, märkliga apparat och eldonsplaceringar, klumpiga element och svårförståeligt värmesystem. Irriterande brister i en teknik som dessutom tagit värdefull boyta i anspråk. För den area, c:a 2,5 m^2 som tekniken använder, betalar de boende 3000kr per år i hyra. Om större omsorg lagts ned i samordning och placering av tekniken hade stora besparingar kunnat göras. Om samma besparingskrav lagts på tekniken som på areans minskning från 105 till 90 m^2 (15%) skulle hyran dessutom kunna sänkas med ett par hundra kronor i månaden.

Nu har istället tekniken tillåtits kosta mycket samtidigt som det fanns ett stort missnöje med hur den fungerar. Ett missnöje som Birgittas Trädgårdar tyvärr delar med många andra nya bostadsprojekt. Vem pressar priserna på El, VVS och VA tekniken i bostadsbyggandet?

Detta är en fråga som hyresgästföreningen skulle kunna ta större ansvar för. En tredje part som kvalitetgranskar och skärper kraven för hur bostadens teknik utformas och hur den tillåts påverka de boende.

Det krävs en förändring av synen på bostadens teknik. Samma omdaningsarbete som skett inom bostadens arkitektur där gestaltningen kommit att bli ett medel att göra nyproducerade bostäder attraktiva i en marknadssituation måste också ske med VVS och elinstallationerna. Tekniken måste understödja de boendes upplevelse av komfort och trivsel.

En stor del av arkitektprojekteringen har gjorts vid möten med tillverkare och under projektets gång. Genom en engagerad byggherre har detta haft många fördelar med stor lyhördhet och insikt om vikten av arkitekturkvalitet i detalj och helhet. Modellen bygger på stor respekt för de inblandade parternas kunskapsområden. Tyvärr har några beslut tagits om arkitektoniska förändringar utan samråd med arkitekten. Det har inneburit kvalitetsmissar i en rad viktiga detaljer. Ett exempel är staketet mellan hus och carport som inte monterades. Staketet var en viktig del i gränsmarkeringen mellan trädgård och gata. Många av de boende saknade någon form av insynsskydd mot gatan. Några hade byggt och andra planerade bygga spaljeer och liknande arrangemang för att få till stånd den gränsmarkering och skydd som staketet skulle ha givit.

Den allvarligaste följderna av bristen på samråd och samordning var placeringen av teknikapparaturen. Då VVS, VS och el projektering ersattes och ingick i installatörernas åtagande fanns ingen möjlighet att granska teknikinstallationerna via ritningshandlingar. Nu tillfrågades inte arkitekten och tekniken placerades lite aningslöst i de redan knappa förvaringsutrymmena, med följd av att de boende drabbades av otillräckliga förrådsutrymmen.

De uppdelade entreprenaden har stora fördelar då den möjliggör ökad konkurrens. Mindre företag kan åta sig delar av projektet och därmed konkurrera med stora företag. Den uppdelade projektmodellen ger också kontinuerlig insyn i byggandets ekonomi. Det finns möjlighet till inblick i varje del av entreprenaden om arbetsmängd och materialkostnader. Det finns också möjlighet att köpa in material till bra kvalitet och låga produktionspriser och att utnyttja möjligheter att snabbt agera för att införskaffa olika produkter om särskilda tillbud dyker upp. Den delade entreprenaden ställer samtidigt stora krav på projektledningen och byggherren. Framförhållningen måste vara fullgod och varje del minutiöst planerad och genomtänkt. Krav som man inte riktigt lyckades svara upp till i det här projektet. Byggherren konstaterade i efterhand att han borde ha engagerat sig betydligt mer i projektet och både bistått och styrt projektledaren genom processen.

Trots problemen ser vi många avgörande fördelar med projektmodellen. Den ger byggherren inblick i projektet och möjlighet till en bra kommunikation med arkitekten om kvaliteter och ambitioner. Projektledaren jobbar också naturligt för byggherren på ett annat sätt än projektledaren anställd av ett stort byggföretag i en traditionell totalentreprenad.

Den tredje frågeställningen handlade om de boendes upplevelse av arkitektoniska kvaliteter såsom trägolv, stengolv träpaneler, ljus, snickeriarbetet, rumssamband och liknande.

Materialen och detaljerna i Birgittas trädgårdar håller hög kvalitet. Omsorgen om materialen och detaljbearbetningen var något som samtliga boende tyckte om. Tre av de boende beskrev upplevelsen av att gå barfota på trägolvet. ”Som sammet”. Träväggarna var också uppskattade – vackra och samtidigt praktiska. Kaminen hade många inte haft anledning att använda under den långa varma sommaren 2002, men såg fram mot kommande mysiga höstkvällar och göra upp brasa. Det lilla fönstret ovanför entrédörren var en annan uppskattad detalj.

Samtidigt upplevdes det oljade trägolvet som svårstädat. Det var också känsligt för fläckar och spill, särskilt i köket. Träpanelens finsågade och något sträva yta samlade damm, tyckte en av de intervjuade

Det rymliga och ljusa köket var det mest omtyckta rummet. Det fanns yta för en rejäl matplats samtidigt som det utöver matbord och stolar kunde möbleras med skåp, blommor, bänkar och extra stolar. Öppenheten och kontakten ut mot altanen och trädgården var också en viktig del i det som de boende beskrev som trivsel. Mycket uppskattad var även öppenheten mellan kök och vardagsrum. Möjligheten till kontakt men ändå avskildhet.

Genomsiktsmöjligheterna var också något de boende tyckte om. Att kunna se tvärs huset var en kvalitet, men även känslan i att från köket, via altanen, se in i det egna husets vardagsrum, kommenterades positivt.

Fönstrens utformning och de djupa fönsternischerna var en annan omtyckt detalj.

Negativa kommentarer var att huset upplevdes som litet. De boende tyckte att det saknades förråd. Förutom köket kändes rummen små och deras möblerbarhet begränsad. Förrådens användbarhet var dessutom försämrad genom storlek och placering av skrymmande teknikanordningar.

Ökad yta, även om det innebar ökad hyra, var något som de boende kunde tänka sig. Tillvalen

av Annex och förråd tillgodosåg i många fall behoven av mer yta. Ett val de boende gjort trots en ökad boendekostnad. Större rum på övervåningen och mer förvaring var också önskemål som framkom under VFAB:s visningar av de lediga husen. Ingen av intressenterna ansåg hyresnivån, eller en ökad hyra till följd av större rum, för hög.

Detta aktualiserar kunskapen som finns i de gamla byggnormerna om mått och ytor i bostäderna. Funktionsmått, storleken på förvaring, har inte samma tydliga plats i bostadsbyggandet idag som när det var knutet till den statliga subventioneringen av bostadsbyggandet. Vem värnar om tredje mans intressen när förvaringsenheter tas i anspråk av teknikutrustning, så som skett i Birgittas Trädgårdar?

De boende var nöjda med husens fasader och volymer. Några hade hört negativa kommentarer men de positiva omdömena, bland annat från vänner på besök, var i klar dominans. Ett par av de vi intervjuade tyckte mycket om husens volymer och fasader och berättade för oss att det var en bidragande orsak till att de flyttade till Birgittas Trädgårdar.

Det vi kommit fram till i undersökningen är att de boende som helhet är mycket nöjda med sina hus.

Byggherre: Vadstena Fastighets AB genom Sören Niklasson

Arkitekt: Brunnberg & Forshed arkitektkontor AB genom Kjell Forshed och Olle Burell

Projektledning: Dipro AB genom Lennart Åkerström

Ventilation, VVS: Sweco Viak, Lintek Inst konsult AB

Stomme: Lövsta trähus

Snickeri: Kindgrens Byggnads AB

Fasader: Byggkultur i Motala

Installationer el: Electra Installations AB

Rör: Lundstedts Rör AB

Plåt: Hallgrens Plåt

Måleri: A Danielssons Måleri AB

Varmgrund: Optiroc AB

Metod och arbetssätt

Arbetet med utvärderingen av Birgittas Trädgårdar inleddes under vintern 2002. 9 januari besökte undertecknad och Kjell Forshed Vadstena och var med på ett möte där blivande hyresgäster i Birgittas trädgårdar för första gången samlades.

Vi fick också tillfälle att besöka de då nästan färdiga husen i kvarteret.

Den 21 mars besökte jag återigen Vadstena då Birgittas Trädgårdar visades för pressen. Jag intervjuade samtidigt Sören Niklasson, VFAB:s Vd, och Lennart Åkerström, projektledare från Dipro projektledning

Under våren färdigställdes en första delrapport. I rapporten ingick en tidig arkitekturanalys, intervjuerna med Sören Niklasson och Lennart Åkerström samt en intervju med Kjell Forshed. Husens arkitektur var analyserade och beskrivna med den metod jag utvecklat i min avhandling *Bostaden som arkitektur*, Chalmers 1998.

Den 10 september besökte Kjell Forshed och jag, tillsammans, Birgittas trädgårdar för intervjuer med hyresgästerna i sex av de åtta husen. Två hus var vid intervjutillfället tomma. I ett av de tomma husen skulle en ny hyresgäst flytta in i oktober och i det andra hade hyresgästen nyligen flyttat. Intervjuerna tog ungefär en timma per familj och spelades in på band. De boende fick efter några veckor en utskrift av intervjun för kommentarer och ändringar. Intervjuerna hade karaktären av samtal med strukturerade frågor om boendetrivsel. Vi diskuterade mycket om gårdarna, om material och detaljer, om ljuset, om fasaderna, om Vadstena och mycket mer. I sammanställningen har vi låtit de boende vara anonyma, dvs vi har inte lämnat ut namn och adresser. Därför finns i citaten andra, av oss påhittade, namn.

Under våra besök i Vadstena och VFAB har vi också träffat Pia Nygren VFAB, som genomfört lägenhetsvisningar i de två lediga husen.

Ola Nylander