

Från egnahemsrörelse till delahemrörelse - att anpassa och dela befintliga småhus

Rapport med stöd av stiftelsen ARQ



kod

Projektarbetsgrupp:

Andrea Brandén
Anna Sundman
Karin Kjellson

Projektledare:

Karin Kjellson

Kontaktperson:

Andrea Brandén, Kod Arkitekter
500k@kodarkitekter.se

www.kodarkitekter.se
www.500k.se

Innehåll

Sammanfattning	6
Syfte och frågeställningar	7
Avgränsningar	7
Metod	7
Diskussion kring källor	7
Problembeskrivning	10
 Del 1: Egnahemsrörelsen i Sverige	 12
Egnahem - för att bemöta emigration och bostadsbrist	12
Stöd från staten	12
Självbyggeri av egnahemshus	14
Arkitekten hade en helhetsroll	14
markdelning innan det kommunala markmonopolet	16
Beskattning av mark	16
Köpekontrakt	17
 Del 2: Egnahem i Stockholm	 20
Egnahem i Stockholm	20
Markköp och tomträtter	20
Kommunal bostadspolitik	22
SMÅA - Stockholms stads Småhusavdelning	22
Organiserat självbyggeri	26
Tidplan	26
Arbetsinstruktioner	26
Lokala platskontor	27
Ansvarsfördelning och kontrakt	27
Markanvändning	29
SMÅA säljs ut	29
 Del 3: Egnahemshus	 34
Typhuspublikationer	34
Boendeideal då och nu	34
Egnahem marknadsförs som "drömboende"	34
Tidigt 1900-tal	35
Uthyrningsdelar och små flerbostadshus	35
1920-tal	37
Nätta hus	37
1930-tal	38
Från delande till eget bo	39
1940-tal	39
1950-tal	40
Tätare småhusbebyggelse	41
Tvåbostadshuset kommer tillbaka	41
Om elasticitet och föränderlighet	42
Allt större hus, allt färre invånare	43
 Del 4: Trädgården	 46
Naturvurm	46
Självhushållning	46
Rekreation	46
Husets placering och tomtens användande	46
Grannskapsföreningar och gemensamma resurser	47

Del 5: Seniorer och småhus	50
Allt fler seniorer i Sverige	50
Svårt för äldre att hitta lämplig bostad	50
En samhällsutmaning att matcha bostadsbeståndet med befolkningen	50
Seniorer bor oftast i småhus	52
Kvinnor hyr, män äger	52
Fysiska hinder	53
Fallolyckor i hemmet	54
Vad som utlöser en flytt	55
Vad vill seniorer flytta till?	56
Vilja att bo kvar	56
Vilja att stanna kvar i grannskapet	57
Flyttkedjor eller kvarboende	58
Har seniorer råd att bo kvar?	59
Dela hem - en möjlig finansiering av boendet för äldre	60
Ökad trygghet och gemenskap genom att bo nära	60
Upplevd ensamhet	60
Mindre ägande och mer gemenskap?	60
 Del 6: Fallstudier	 64
Förslagets relation till gällande detaljplaner	64
Tillgänglighet	64
Utbyggnad eller fristående byggnad?	65
Olovslund - Almanningehuset	66
Skarpnäcks gård - ombyggt garage	68
Hustyp X - tvåbostadshus	70
Hustyp V - Kollektivhus	74
 Del 7: Områdesstudie Olovslund	 78
Områdesfakta	78
Bostadsbestånd	78
Befolkning	79
Befolkningsutveckling	79
Alternativ utveckling för Olovslund	80
Ett breddat bostadsutbud ger en breddad befolkning	80
Blandade upplåtelseformer	80
 Del 8: En samtida "delahemrörelse"	 82
Från egnahem till dela-hem-rörelse	82
betrakta civilsamhället som en samhällsbyggande kraft	82
Ta bort juridiska hinder - modernisera detaljplanerna	82
Finansiellt stöd	82
Processtöd	82
Förhandla och förändra	83
Dela på nya sätt	83
Samtida "arrenden"	83
Open Source	83

Sammanfattning

Anpassning och delning av befintliga småhus kan skapa fler hem och ökad tillgänglighet, såväl fysisk som ekonomisk. I denna studie av egnahemsområden i Stockholm, som idag ligger i centrala och attraktiva lägen, vill vi visa dessa stadsdelars och invånares inneboende potential att möta dagens och morgondagens samhällsutmaningar och bostadsdrömmar.

Genom en serie fallstudier med skisser och ritningar föreslår vi ändringar av befintliga egnahemshus samt diskuterar dess användning idag och i framtiden. Studierna exemplifierar hur en modern version av egnahemsrörelsen, vad vi kallar en dela-hem-rörelse, kan växa fram och bli en del av ett hållbart samhällsbyggande. I denna nya tappning byggs trädgårdsbostäder inte på jungfrulig mark i stadens utkant, utan som ett nytt lager inom befintliga grannskap.

Inledning

Syfte och frågeställning

Genom att anpassa och dela befintliga småhus kan både tillgängliga hem och fler hem skapas. I en studie av egnahemsområden (småhusområden från perioden 1920-50) i Stockholm utforskar vi deras inneboende potential att möta dagens och morgondagens samhällsutmaningar och bostadsdrömmar. Vi vill visa hur en dela-hem-rörelse kan bli vår tids egnahemsrörelse. Vår frågeställning är:

Hur kan fler och tillgängliga hem skapas genom anpassning och delande av befintliga hus och trädgårdar?

Avgränsningar

Vår inläsning har avgränsats till 1900-talets egnahemsrörelse, dagens bostadsbestånd, demografisk områdesstatistik samt även till äldres boendexxxbehov, då äldre är den grupp som uppger ha mest överyta i sina bostäder idag och samtidigt upplever brister i egnahemshusen med tanke på tillgänglighet och kvarboende.

Fallstudier utgår från befintliga småhusområden i Stockholms stad, byggda under perioden 1920-50 genom egnahemsrörelsen.

Metod

Via bibliotek och arkiv i Stockholm har vi läst in och sammanställt information om egnahemsrörelsen. Vi har även intervjuat personer med kunskap om Stockholms egnahemsbebyggelse. Fotografering och inventering har skett på plats, och områden och fallstudier har valts ut efter platsbesök. Vi har i urvalet eftersträvat spridning i geografi och tid, samt utgått från vanliga hustyper för att arbetet ska ha relevans för fler husägare.

Källor

Vi har sökt upp skriftliga källor via arkiv och bibliotek i Stockholm. SMÅAs arkiv är en fantastisk källa med originaldokument, som finns bevarade i källaren på Tekniska Nämndhuset i Stockholm. Kungliga Biblioteket, ArkDes Bibliotek och Stockholmskällan har också mycket litteratur i original från perioden 1900-1950. Egnahemsrörelsen var väl dokumenterad under sin samtid, och mycket finns bevarat. Vi har valt att gå till arkiv för att få fram så mycket originaldokumentation som möjligt.

Därutöver har vi intervjuat två personer som tidigare varit verksamma på Stockholms stads Småhusavdelning (SMÅA).

Problembeskrivning

1. Stadsutbredning och behov av resurshushållning:

Europeiska unionen har i arbetet "Morgondagens städer" lyft fram att den europeiska modellen för hållbar stadsutveckling är i fara. Demografiska förändringar ger upphov till en rad utmaningar – åldrande befolkning och en intensiv förortsutbredning. Stadsutbredning och utbyggnaden av glesbyggda förorter är ett av de huvudsakliga hoten mot en hållbar regional utveckling; offentliga tjänster blir dyrare och svårare att tillhandahålla, naturresurser överutnyttjas, kollektivtrafiken blir otillräcklig. Vi behöver helt enkelt hushålla bättre med resurser, inte minst mark.

2. Förskjutna lägen:

Stadsutbredningen resulterar i att tidigare perifera stadsdelar, så som egnahemsområden i Stockholms stad, hamnar i allt mer centrala lägen. Det är därför intressant att undersöka hur dessa stadsdelar gradvis kan vidareutvecklas för att bidra till hållbart (bo)stadsbyggande idag och i framtiden. En sådan utveckling menar vi behöver ske utifrån samhällsmål (t.ex. klimat-, integrations- och bostadsmål) liksom utifrån invånarnas behov och önskemål.

3. Mismatch och latent potential:

Det råder idag en mismatch mellan bostadsbestånd och boende. Samtidigt som ett mycket stort antal människor letar efter bostad uppger var tredje husägare i Sverige (varannan i storstadsregionerna) att de bor för stort. Här finns en stor latent potential. Ett nyvaknat intresse för delningsekonomi/kollaborativ ekonomi och utveckling av nya sociala tjänster kan också göra det enklare för privatpersoner att agera. När husägare skapar fler bostäder inom fastigheten frigörs tidigare bundet kapital som kan investeras i en anpassning av den egna bostaden. Delning kan ge både sociala och ekonomiska vinster såsom ökad trygghet, delade trädgårdssysslor, lägre energi- och resursförbrukning per person och lägre drifts- och boendekostnader per hushåll.

4. Anpassa befintliga bostäder för att kunna bo kvar:

Vi ser också ett behov av att studera småhus med bristande tillgänglighet för den åldrande befolkningen. Merparten vill gärna bo kvar i sitt hus och inte minst bo kvar i sin stadsdel. Samtidigt är bostadsbeståndet byggt sedan 1950 endast till 10–15 procent tillräckligt tillgängligt för äldre personer med nedsatt rörelseförmåga. I äldre hus är andelen troligtvis ännu lägre. Egnahems-husen har ofta badrum i källare och branta trappor in och ned. Att utveckla fastigheterna för att möta de boendes vilja att bo kvar är ett högaktuellt tema på hushålls- och samhällsnivå. Tillgång till typritningar för egnahemshus möjliggör att vi kan ta fram exempel som senare skulle kunna tillämpas hos många boende.

5. Vem bygger staden?

Idag efterfrågas fler aktörer och bättre konkurrens inom bostads- och stadsbyggandet. Därutöver ställs ökade krav på innovation och ett mer hållbart byggande, både i social och ekologisk bemärkelse. Den storskaliga byggindustrins förändringsvillighet och förmåga att möta utmaningarna har hittills varit låg.

Vi menar att civilsamhället, med rätt stöd från offentliga och privata aktörer, har möjlighet att kliva in och gemensamt bidra till ett omfattande småskaligt (bo)stadsbyggande.





Skarpnäcks gård

Del 1: Egnahemsrörelsen i Sverige

Egnahem - för att bemöta migration och bostadsbrist

Upprinnelsen till egnahemsrörelsen var utvecklingen av småbruk på landsbygden. Det fanns en rädsla för att Sverige skulle utarmas på grund av omfattande emigration, och "Nationalföreningen mot emigration" startades.

I slutet av 1800-talet ändrades jordstyckningslagstiftningen vilket möjliggjorde småbrukens framväxt, men det var svårt för mindre bemedlade arbetare att förvärva egna hem på landsbygden. Mot denna bakgrund framlades ett förslag om statens egnahemslånerörelse 1904. Genom riksdagsbeslut anvisades tio miljoner kronor för att användas till egnahemslån under 1905-1909. Lån utlämnades till mindre bemedlade människor för att kunna bygga ett eget hem på fri grund. Lånen var avsedda främst för jordbrukslägenheter men användes även för bostadslägenheter.

"Nationalföreningen mot emigration" hävdade att svårigheterna för den uppväxande ungdomen i jordbruks- och arbetarhemmen att skaffa egen jord i Sverige, och därmed en ekonomisk och socialt trygg ställning inom jordbruksnäringen, var den största anledningen till emigrationen. Detta var även anledningen till att föreningen främjade egnahemsrörelsen. Nya lånesystem och ny markpolitik var sätt att locka människor att stanna och odla den svenska marken.¹

Stöd från staten

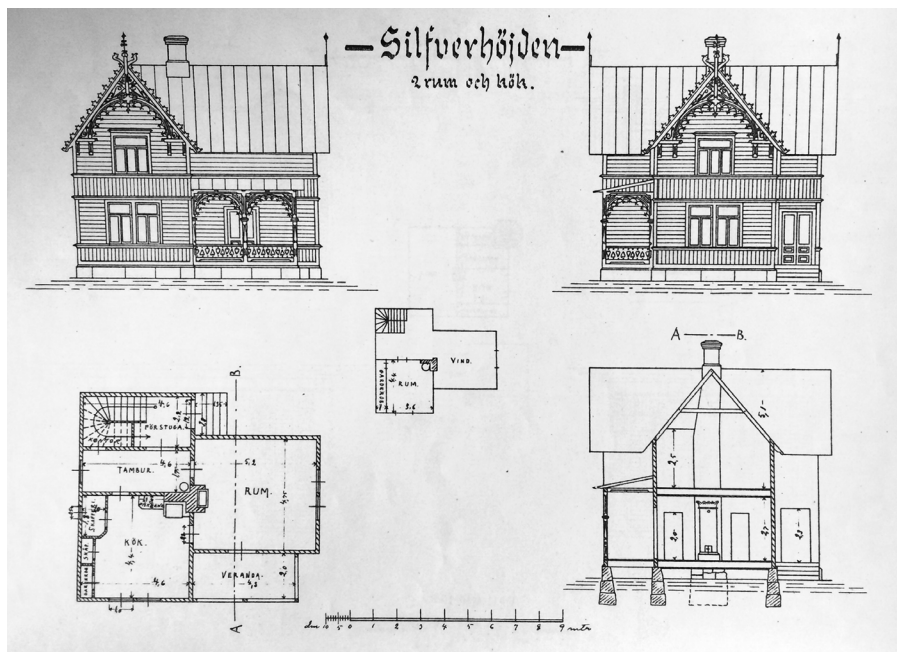
Från 1917 bidrog staten till egnahemsbyggande med både bidrag utan återbetalningsskyldighet och lån på billiga villkor:

*"Statens egnahemslån beviljas för grundande af eget jordbrukshem åt personer med följande kvalifikationer: Den lånsökande skall vara arbetare eller med sådan likställd man eller kvinna; vara svensk medborgare; äga god frejd (medborgerligt förtroende); ej vara yngre än 21 år och i regel ej äldre än 50 år; vara känd för sparsamhet, nykterhet och hedrande vandel; ej sakna medel att själf i någon mån bidraga till det egna hemmets bildande, men dock vara i behof af kraftigt stöd för dess förvärfande. Egnahemslån utlämnas af låneförmedlare – hushållningssällskap samt privata bolag och föreningar – under följande förutsättningar: att fastigheten, för hvilken lån sökes är belägen utom stads planlagda område. Att värdet af lägenheten i färdigt skick icke får öfverstiga för obebyggd lägenhet 8000 kr och bebyggd lägenhet 7000 kr. Egnahemslån skall utgå med minst hälften och högst fem sjättedelar af det uppskattade värdet af jord och hus."*²

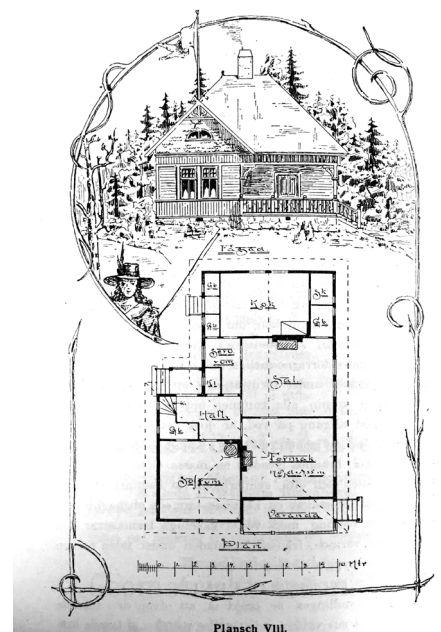
Utöver statens egnahemslånerörelse bidrog Statens Byggnadsbyrå till egnahemsrörelsen genom att utarbete en serie typritningar för egnahemshus. Detta arbetet genomfördes av stadsarkitekt Sigurd Westholm och granskades av sakkunnige arkitekten Gustaf Pettersson, under medverkan av utomstående arkitekter från i huvudsak Stockholms stads fastighetskontor. I en skrift med typritningar till en- och tvåfamiljshus med smålägenheter utgiven av Statens Byggnadsbyrå 1922 skrivs: *"Egnahemsrörelsen och i allmänhet småhusbyggandet har under senare år genom krigets ekonomiska efterverkningar fått en oantastlig kraftig utveckling i vårt land. I samma mån som tidsförhållandena lagt hinder i vägen för de större, spekulativa*

1 Den svenska egnahemsrörelsen, handbok utgiven af nationalföreningen mot emigrationen, Stockholm 1915, Hugo Gebers förlag i distribution.

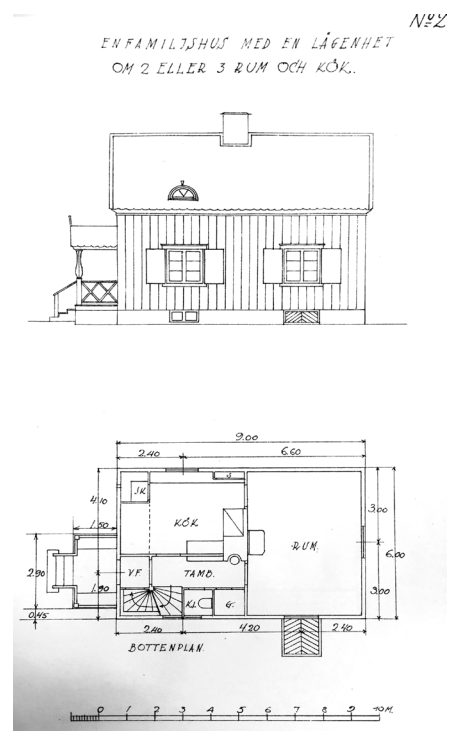
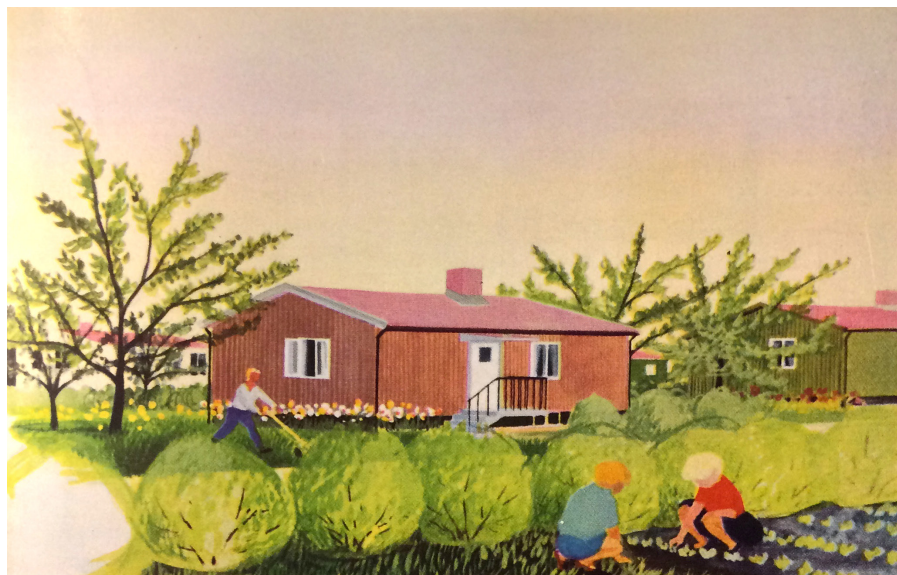
2 Typritningar till en- och tvåfamiljshus med smålägenheter utgivna av statens byggnadsbyrå, Rokotryck AB, 1922 Stockholm



Typhus ur katalog 1909

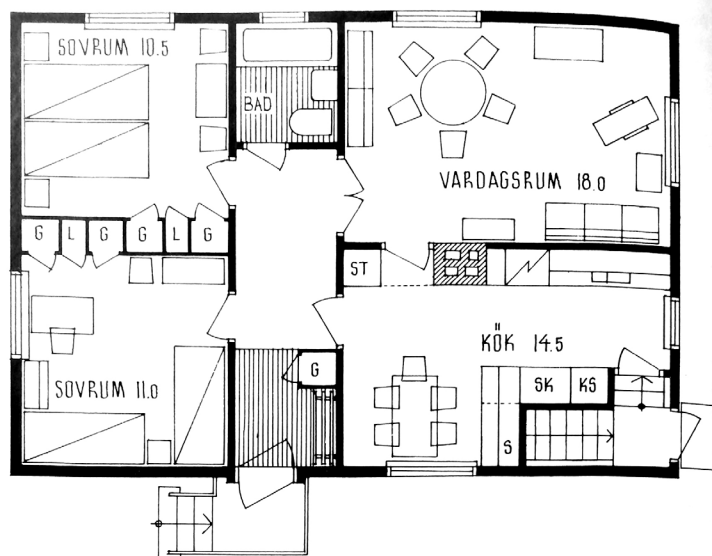


Typhus ur katalog 1922



Typhus ur katalog 1932

TYP 105
ENPLANSHUS
Bostadsyta 73 m²



Typhus ur katalog 1950

Stilen på egnahamshusen utvecklades i takt med arkitekturtrender. Det romantiska rikt utsmyckade uttryckssättet förkastades och gav plats för ett mer och mer avskalat, enkelt och funktionellt uttryck.

*byggnadsföretagen inom städernas äldre delar har det oavvisliga behovet att skapa nya bostäder för nya familjer frammanat de små, ekonomiskt mindre krävande och lättare överskådliga egnahemsbyggena i städernas ytterområden och i landsbygdens större eller mindre samhällen. Även härvid hava dock de tryckta tiderna skapat svårigheter som endast genom statens kraftiga inskridande kunnat övervinnas.”*³

Självbysgeri av egnahemshus

Egnahemshus kunde byggas av byggmästare på spekulation, men ofta var det privatpersoner som tog byggherrrollen. Det förekom också att privatpersoner eller civila grupper själva byggde husen. I Kungliga Bibliotekets arkiv har vi hittat ett flertal kataloger och andra handböcker från tidigt 1900-tal riktade till självbyggare. Skrifterna vi hittat är utgivna av Statens Byggnadsbyrå eller av arkitekter som tagit fram egna ”huskollektioner”.

Handböckerna innehåller utförliga beskrivningar, bland annat av vilket virke som bör användas till vilken byggnadsdel, hur beslag skall vara utformade, hur köksinredning skall målas etc.⁴ Till typhusritningarna hör skriftliga arbetsbeskrivningar samt rumsbeskrivning och kostnadsberäkning för byggnadsarbeten. Kostnadsberäkningen innehåller även en post för oförutsedda kostnader. Arbetsbeskrivningarna påminner om hur vi idag skriver matrecept; de går igenom steg för steg hur komponenter ska sättas samman. Texten är enkel att förstå för en lekman.⁵

Arkitekten hade en ”helhetsroll”

Kataloger och handböcker berättar om en nära samverkan mellan egnahemsbyggare och arkitekt, där arkitekten har en ”helhetsroll”.⁶ Bland arkitektens uppgifter hör att:

- utvärdera möjliga tomter och deras egenskaper
- ta fram fullständiga ritningar
- platsanpassa lösningar
- utförliga arbetsbeskrivningar
- byggnadens konstruktioner
- detaljer
- tillförlitlig kalkyl (arkitekten granskar några byggmästares kostnadsförslag)

Arkitektarvode anges vara 1% av byggnadskostnaden, eller 1,5% om arkitekten även var kontrollant.⁷

3 Typritningar till en- och tvåfamiljshus med smålägenheter utgivna av statens byggnadsbyrå, Rokotryck AB, 1922 Stockholm

4 ibid

5 Egnahemsbyggaren – hur jag bygger och bor. En oundgänglig rådgivare om allt vad jag har att iakttaga när jag ska bygga, inreda och omgärda mitt egna hem, anlägga och sköta min trädgård eller täppa m.m. Texten belyst med talrika illustrationer av framstående fackmän utg. av K. Gust

Englund 1928, Vasa Bok & Tidskriftsförlag, Stockholm

6 Egnahem – ritningar och beskrivningar, Gustaf Elliot, arkitekt, Göteborg 1914, Elanders Boktryckeri Aktiebolag

7 Egnahem – ritningar och beskrivningar, Gustaf Boktryckeri Aktiebolag

Arbetsbeskrivning omfattar:

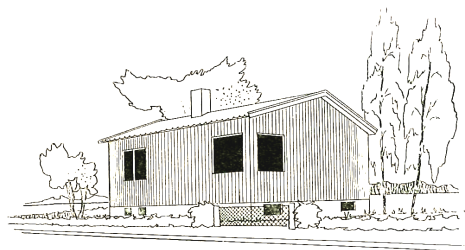
Schaktning
Grundläggningsarbete
Murning
Ytterväggar
Drivning (tjärdrev)
Mellanväggar
Bjälklag
Isolering
Innertak
Golv
Taket
Tak, tegel och plåtarbeten
Fönster och dörrar etc.
Trappa
Glas och beslag
Målning utvändigt och invändigt, tapetsering
Eldstäder
Takrosetter
Diverse (invändiga snickerier, kök, fast inredning)
Efterlagningar
Allmänna bestämmelser
Rengöring

Källa: Egnahem – ritningar och beskrivningar, Gustaf Elliot, arkitekt, Göteborg 1914, Elanders Boktryckeri Aktiebolag



Hustyp V, KorpMosseVägen i Hägersten

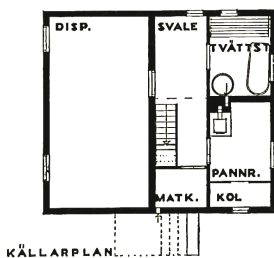
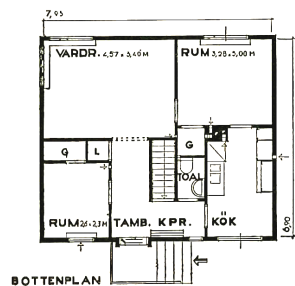
TYP V



Typ V, som är den minsta förekommande småstugetyper, innehåller tre rum och kök. I denna typ liksom i typerna VI och IX äro bostadsutrymmena förlagda i ett våningsplan. Dessa stugor i en våning äro både lätta att bygga och bekväma att bo i. Typ V har ända från sin tillkomst rönt stor efterfrågan.

Byggnadskostnaden beräknas till c:a 13.300:— kronor.

Denna stugtyp kommer att uppföras dels på tomter av vanlig storlek om c:a 500 kvm, dels på mindre och billigare tomter om c:a 350 kvm. Stugorna på de senare tomterna placeras med den ena gaveln i tomtränsen och förses ej med gavelfönster.



Bottenvåningen innehåller tre rum och kök, stora garderobsutrymmen och toaletter. Minsta rummet kan ev. sammanslås med tamburen till en rymlig hall. Trappa leder från kapprummet ned till källaren.

Källarvåningen innehåller tvättstuga och pannrum, matkällare samt ett större disponibelt utrymme.

DH 10 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M.

Markdelning innan det kommunala planmonopolet

Innan införandet av kommunalt planmonopol 1947 kunde ägostyckning och jordavsöndring ske genom uppgörelser mellan privata parter. I skriften "Egnahemsbyggaren – hur jag bygger och bor" från 1928 finns instruktioner för hur en markägare ska gå till väga för att stycka av mark till försäljning.

Hur marken skulle indelas var flexibelt och kunde förändras över tid genom nya förättningar: *"Ägostyckningen skall utföras av lantmätare, biträdd, om delägarne så önska, av gode män, likaväl har jordägaren rätt att, likvisst med några lagstadgade inskränkningar, bestämma de jordområden som till varje lott ska fördelas."*

Ansökan om styckning skulle ske skriftligt inför en förättning. Köpekontrakt och köpebrev upprättades, en lantmätare upprättade kartan och lagfart söktes för det fränstyckade området.

Värt att notera är att denna förhandlingsmöjlighet mellan privata parter inte är möjlig idag, eftersom tomtgränser är låsta av detaljplanebestämmelser och fastighetsindelningsplaner i dagens detaljplanerade småhusområden. Idag är det "lagd plan ligger" och "lagd gräns ligger" som gäller.

Beskattning av mark

Jord var vid denna tid indelad i hemman, och mark beskattades efter enheten mantal: *"Ägostyckningen består däri, att ett hemman efter ägarens bestämmande delas uti två eller flera lotter samt hemmanets mantal därefter fördelas å samtliga lotter."*⁸

En fördelning av marken innebar också fördelning av skatten: *"Denna överenskommelse om en blivande avstyckning måste likväl avse ett till sina gränser bestämt område, samt dessutom innehålla bestämmelser, att det sålda området skall hava egenskap av hemmansdel och komma att övertaga den på detsamma belöpande delen av stamhemmanets skatter och onera."*⁹

8 Egnahemsbyggaren – hur jag bygger och bor. En oumbärlig rådgivare om allt vad jag har att iakt taga när jag ska bygga, inreda och omgärda mitt egna hem, anlägga och sköta min trädgård eler täppa m.m. Texten belyst med talrika illustrationer. av framstående fackmän utg. av K. Gust Eng

9 lund. 1928, Vasa Bok & Tidskriftsförlag, Stockholm.
ibid

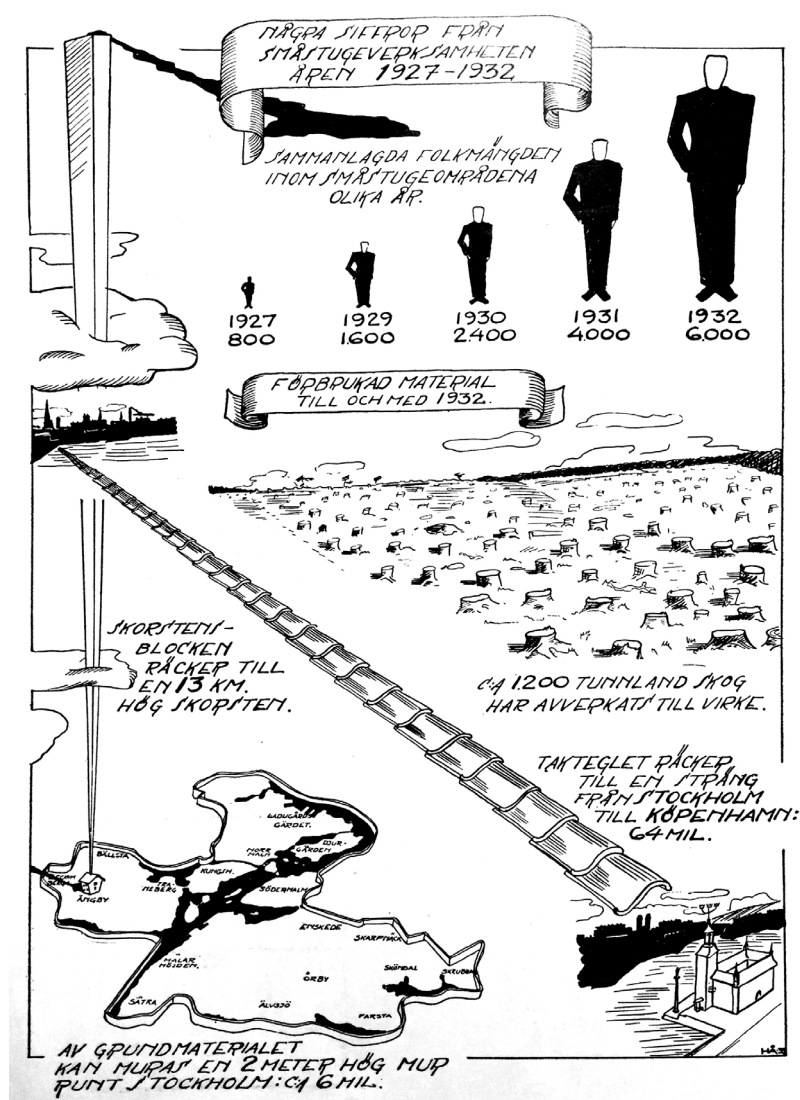
Köpekontrakt

Ett skriftligt köpeavtal skulle bevittnas av två ojäviga personer. I ett standardformulär till köpekontrakt från 1928 ingår skrivelser enligt nedan.¹⁰

- vad tomt får användas till (ej skottlossning, ej utskänkning, ej svingård...)
- hur mycket som får byggas (ett bostadshus, ett kök!)
- säljare ska godkänna ritningar
- säljare ska godkänna byggnadens kulör
- avstånd ej närmare tomtgräns än 6m utan grannes medgivande
- köpare ska hålla tomten inhägnad
- köpare får ej förorena vatten eller mark
- köpare får ej fälla träd utan säljares medg

10

ibid



Ur Stockholms småstugebyrås typhuskatalog





Hägersten

Del 2: Egnahem i Stockholm

Egnahem i Stockholm

I Stockholm introducerades egnahemsidéerna i början av 1900-talet mot bakgrund av en omfattande bostadsbrist.¹ Markarealer planerades och 1906 lades det första egnahemsområdet i Enskede ut till försäljning. Första området innehöll 70 tomter. De första byggarna inom Enskede trädgårdsstad var till övervägande del kroppsarbetare, men med åren kom trädgårdsstäderna att locka en mer välbärgad befolkning. Även om den årliga omkostnaden för ett eget hem var mindre än för motsvarande utrymme i hyreshus, var det svårt för låginkomsttagare att bosätta sig i trädgårdsstäder på grund av svårigheter att få fram kontantinsatsen.²

Parallellt med kommunens utveckling av småstugeområden förekom det också att stadsdelar med egnahemsbebyggelse uppfördes och såldes av privata aktörer. Egnahem som såldes av spekulationsbyggmästare krävde vanligtvis en egeninsats på 20-25%.

Markköp och tomträtter

1907 utfärdades en lag om markupplåtelser med tomträtt. I Stockholm upplåts tomterna på mellan 50 och 70 år men med företrädesrätt för innehavaren till förnyad upplåtelse. Om staden skulle ta tillbaka marken efter upplåtelsetidens slut skulle markinnehavaren ersättas för byggnaderna.³

Genom markköp, planering och tomträttsupplåtelser för egnahem bidrog Stockholms stad aktivt till egnahemsrörelsen. Från och med 1904 köpte Stockholms stad upp 9.000 hektar lantegendomar avsedda för framtida bostadsbebyggelse. Stadsplaner började omedelbart att uppgöras för delar av dessa egendomar för att förbereda en bostadsbebyggelse, främst för egnahem. Redan år 1917 hade Stockholms stad köpt upp mark avsedd för stadsutvidgning till en storlek av 3.800 hektar bl.a. i Bromma och Enskede.⁴

Många kommuner köpte upp större områden för att kunna upplåta tomträtter för egnahemsbebyggelse, men Stockholms stad var utan tvekan den kommun som köpte upp mest mark. Kommunen planerade marken och tog ett helhetligt stadsbyggnadsgrepp genom att förutom kvartersmark även ordna gator, parker, allmänningar och lekplatser.⁵

“Ingen annan bostadsbyggnadsverksamhet är så önskvärd som småstugeverksamheten. Men beklagligt nog är denna verksamhet av föga intresse för de krafter, som på det område det här gäller, i allmänhet äro de produktiva. För småstugan finnes icke mycket intresse till övers från storarkitekten, storbyggmästaren, exploitören (staten där ej utesluten) eller kapitalet. Den, som vill bygga sig en småstuga, han får själv ta hand om sitt problem, för så vitt icke det allmänna träder till.”

Axel Dahlberg

Källa: Stockholms Stad
Småstugebyggandet i Sverige,
fastighetsdirektör Axel Dahlberg,
Stockholm, Oskar Eklunds Boktryckeri,
1943.

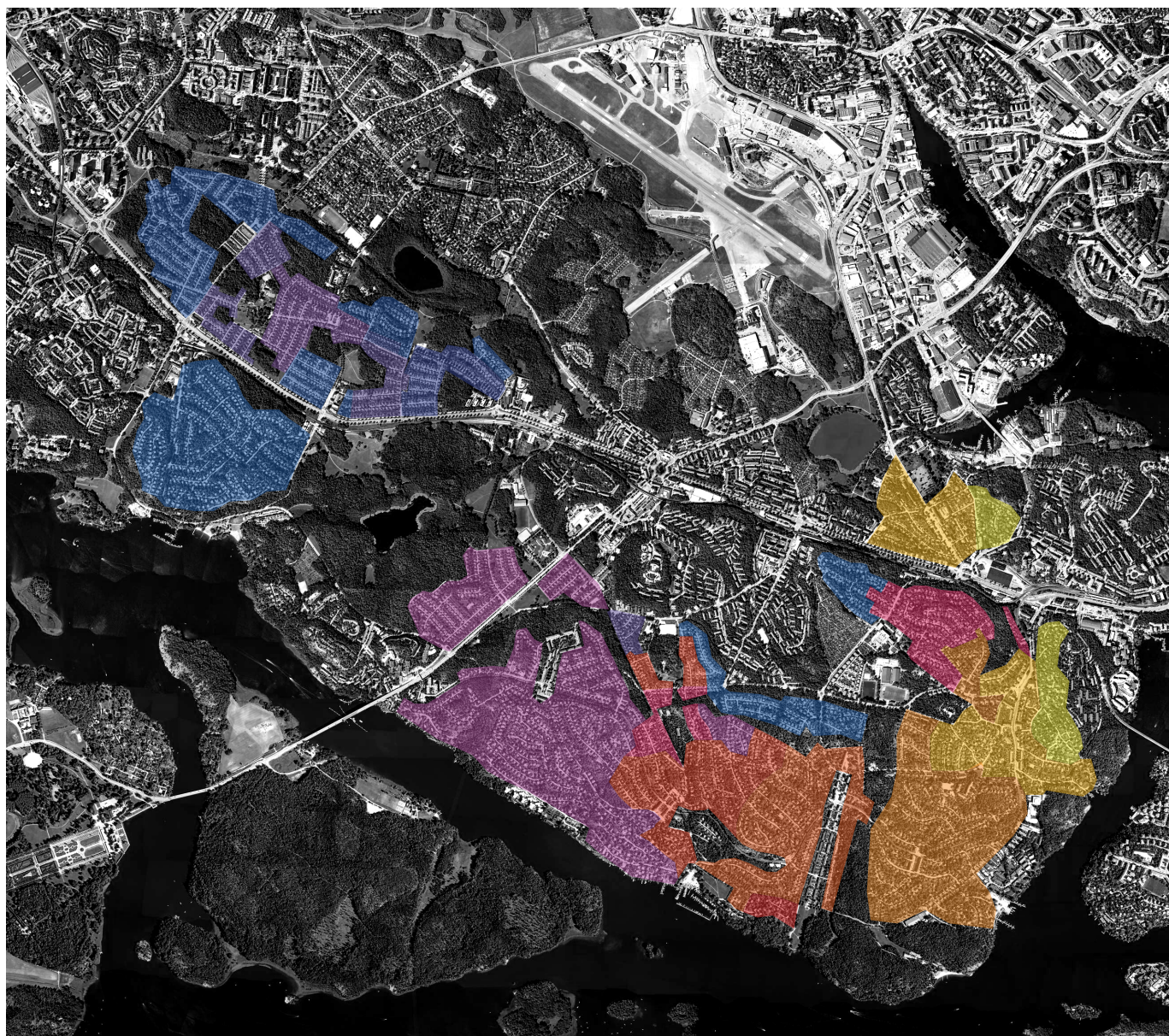
1 Översikt över bostadsförhållandena i Stockholm, Internationella bostadskongressen i Stockholm 19-21 augusti 1930, Kl Beckmans boktryckeri Stockholm 1930.

2 En bok om egna hem : Vägledning vid uppförandet af smärre boningshus på landet : Med 21 illustr, HS Rudblad, Stockholm, Kommanditbolaget Chelius & co, 1902.

3 Svenska slöjdföreningens hemutställning i Liljevalchs Konsthall 1917, specialkatalog, bröderna Lagerströms boktryckare, stockholm, 1917...

4 Den svenska egnahemsrörelsen, handbok utgifven af nationalföreningen mot emigrationen, Stockholm 1915, Hugo Gebers förlag i distribution.

5 Vägen till eget hem, Stockholms Stads Småstugeverksamhet, Stockholms stads fastighetskontor, 1935.



1913



1940

Brommas utbyggnad av egnahemsområden över tid

Kommunal bostadspolitik

En ivrig förespråkare för utbyggnaden av småhus i Stockholms trädgårdsstäder var Stockholms fastighetsdirektör Axel Dahlberg. Han hade ett tydligt bostadssocialt engagemang, "att tillskapa ändamålsenliga och billiga bostäder för dem inom samhället, som voro mest i behov därav".⁶

Hans idé var att bosättare genom eget arbete, och med hjälp av förmånlig kommunal finansiering samt tekniskt bistånd genom fastighetskontoret, skulle kunna skapa sig sina egna småhus. 1926 lyckades Dahlberg att övertala kommunens politiker att bifalla hans förslag och självbyggeri av 200 småhus i vardera Olovslund, Bromma, och Pungpinan, Enskede, kom igång på våren 1927 i Olovslund. Nyblivne chefen för Egnahemsbyrån, arkitekt Edvin Engström, ritade några typhusvarianter och Dahlberg ledde verksamheten som arbetschef.

"Bostadsfrågan är alltid aktuell och särskilt i brydsamma tider pockar den på sin lösning. Det gäller för den enskilde att inom en given kostnadsram söka erhålla största möjliga valuta beträffande rymlighet, hygien och andra omständigheter som skänka trevnad och tillfredsställelse med bostaden. Den av Stockholms stads ledde småstugebyggnadsverksamheten, som nu pågått sedan år 1927, giver envar möjlighet att erhålla en verkligt billig och ur alla synpunkter sund bostad i stadens egna trädgårdsstäder, möjlighet att skapa sig ett eget hem utan kapitalinsats och utan andra ekonomiska resurser än en blygsam årlig inkomst."⁷

SMÅA – Stockholms stads Småhusavdelning

"Den grundläggande principen för småstugeverksamheten är, att den blivande egnahemsägaren – istället för att erlægga en viss kontantinsats – själv får utföra en del av arbetet vid byggandet av det egna hemmet."⁸

Programmet för självbyggeri av egnahem organiserades av kommunen via Småhusavdelningen (SMÅA) på Stockholms stads fastighetskontor. Småhusavdelningen var organiserad med en ekonomibyrå och en produktionsbyrå. Ekonomibyrån hanterade administrativa och ekonomiska frågor, upphandling av självbyggerimaterial, kundregister, anvisning av tomter, kontraktskrivning m.m. Produktionsbyrån svarade för planering, projektering, upphandling av småhusbyggandet, kontroll av entreprenörer och svarade för organisation och instruktion på byggplatserna.⁹

Småhusavdelningen baserades på fullt affärsmässiga principer med en idé om "hjälp till självhjälp", där egnahemsbyggarna stod för alla stadens kostnader.

Anvisningar för byggnadsarbetet, innehållsförteckning:

Arbetsredskap
Utsättning
Schakten
Grundplattan
Dräneringen
Grundmuren
Isoleringen
Återfyllningen
Stomresningen
Skorstensstocken
Skorstensbeslag
Diverse timmermans- och snickeriarbeten
Diverse putsnings och cementarbeten
Diverse målningsarbeten
Rörmokeriarbeten
Elektrisk installation

Källa: Stockholms stads småstugebyggen, anvisningar och föreskrifter, Stockholm 1931, Kl Beckmans boktryckeri.

⁶ Wikipedia

⁷ Stockholms stad småstugebyggen 1932 Stockholm kl Beckmans boktr. 1932.

⁸ Vägen till eget hem, Stockholms Stads Småstugeverksamhet, Stockholms stads fastighetskontor, 1935. sid 2.

⁹ Allmän orientering om självbyggeri i småhusavdelningens (SMÅA:s) regi inom Eriksberg XI:1, Botkyrka kommun (1980-09-01)

Förslag till verktygsutrustning

Nedanstående förslag till verktygsutrustning bekostas av självbyggaren

- 1 st Borrmaskin med tillsats för skruvdragare och sågklinga
- 1 " Snickarehammare normal storlek
- 1 " Slägghammare (kan ersättas med yxa)
- 1 " Kofot längd ca 650 mm
- 1 " Hovtång längd ca 230 mm
- 1 " Vinkelhake längd ca 150 mm x 350 mm
- 1 " Handsåg längd ca 700 mm x 6 tagg/tum (fogsvans)
- 1 " Bågfil med blad till plåtarb.
- 1 " Ryggsåg
- 2 " Bärhandtag till gipsskivor
- 2 " Vattenpass längd ca 1800 mm resp. ca 600 mm
(Det långa vattenpasset kan ev. ersättas med en kombination av
det korta passet samt en rätskiva som kan utgöras av ex.vis en
rak bräda)
- (1 " Putshyvel nr 5)
- 1 " Kniv
- 1 " Isolerkniv (lång) + Gullfiber spårkniv
- 1 " Modellkniv med utbytbara blad (för gipsskivor)
- 1 " Stålspackel ca 20 cm bred
- 1 " Spackelspade ca 6 cm bred
- 2 " Stämjärn 1/2" resp. 1"
- 1 " Spikdrivare (purrr)
- (1 " Borrsväng med 3 eller 4 st backar) alt. till borrmaskin
- (2 " Spiralborrar)
- 1 " Centimeterstock (tumstock) 2.000 mm lång
- 1 " Yxa vikt 0,8 - 0,9 kg
- 1 " Skruvmejsel
- 1 " Krysspårmejsel
- 1 " Stilettsåg
- 1 " Lod
- 1 " Snörslå för utsättning av väggar
- 1 rulle Sträcksnöre
- 1 st Häftpistol för fastsättande av plastfolie m m
- 2 " Tvingar (spännvidd 200 mm Gapdjup 100 mm)
- 2 " Pennor
- 1 " Gerlåda för list
- 1 " Skyddsglasögon
- 1 " Popnittång

Målningsutrustning
Snöskyffel

Förbandslåda
Piasavakvast

Säkerhetslina
Snickarbälte



Kommunikationsmaterial till allmänheten. Tusentals familjer anmälde sig.



Intresseanmälningar,
informationsträffar
och kundregister.

STOCKHOLMS STAD FASTIGHETSKONTORET SMÅHUSAVDELNINGEN

EKONOMIBYRÅ

Ekonomibyrån handhar administrativa och ekonomiska frågor; upphandling av självbyggerimaterial, kundregister, anvisning av tomter, kontraktskrivning m.m.



“Det allmänna ställer till förfogande sin tillgång på kapital och administrativa förmåga i syfte att tillskapa material och leda byggandet, tekniskt och ekonomiskt. Den enskilde ställer till förfogande sin villighet och sina krafter. Detta blir en utlösning, på ett gott sätt, utav båda parternas förmåga.”

Källa:
Stockholms Stad
Småstugebyggandet i Sverige
Fastighetsdirektör Axel Dahlberg
1943

Fullt affärsmässiga principer baserat på idé om “hjälp till självhjälp” – egnahemsbyggare står för alla stadens kostnader.



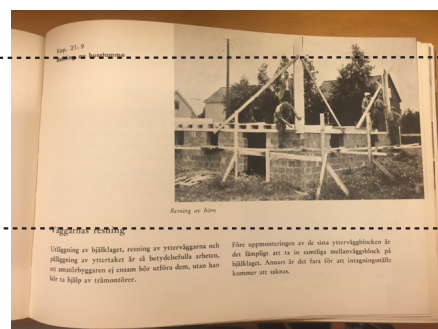
Förutom skrivna instruktioner håller avdelningen även platspersonal som kan ge praktiska råd.

PRODUKTIONSBYRÅ

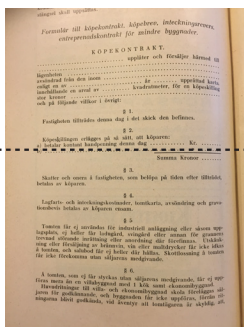
Produktionsbyrån svarar för planering, projektering, upphandling av småhusbyggandet. Kontrollerar entreprenörer och svarar för organisation och instruktion på byggplatserna.



Bok med anvisningar för byggnadsarbeten, anpassad till icke yrkeskunniga byggnadsarbetare.

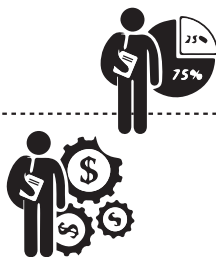


Självbyggarna ska uppföra husstomme, stomkomplettering och färdigställningsarbeten i huset.



Kontraktskrivning.

Köpeavtal mellan säljare (Stockholms kommun genom Stockholms fastighetskontor; småhusavdelningen; SMÅA) och självbyggare.



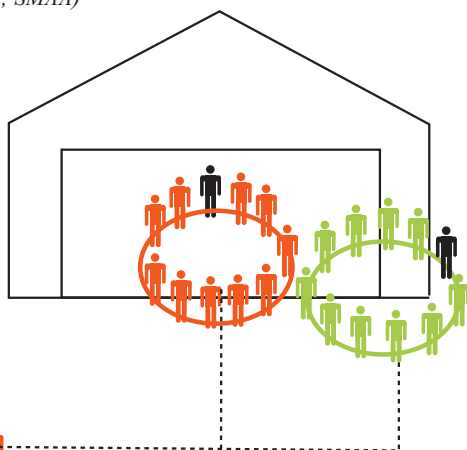
Finansiering.

SMÅA lånar byggnadskreditiv. Kontantinsatsen om 10% kan ersättas med eget arbete.

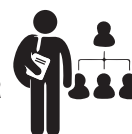


Tomträttsupplåtelse.

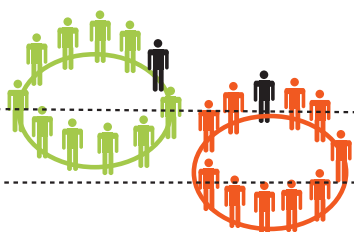
Kommunen har planerat marken och upplåter tomträtter. Ordnar parker och allmänningar, lekplatser mm.



LOKALA PLATSKONTOR

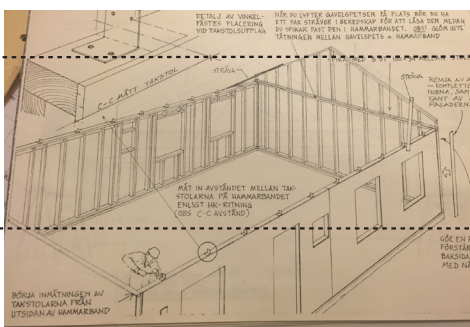


Småhusavdelningen har etablerat platskontor för den egna personalen samt uppställt manskapsvagnar, som får disponeras av självbyggarna under byggnadstiden. Vagnarna innehåller möjlighet för varmhållning av mat, omklädning och toalettbesök.

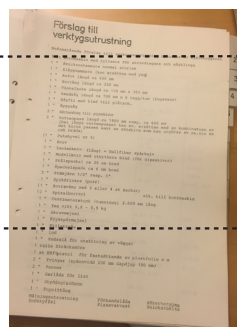


Huvudtidplan och stombyggnadstidplan. För att självbyggerarbetet skall kunna bedrivas rationellt har området indelats i olika etapper. Byggstart sker etappvis och varje etapp omfattar 10-15 hus.

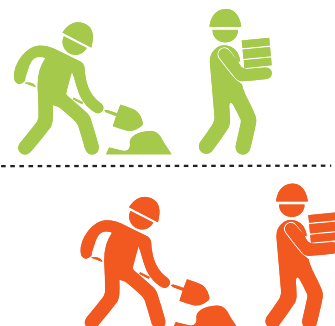
Före byggnadsarbetet påbörjas, kallas byggarna i etappvisa grupper till arbetsplatsen för information och genomgång av ritningar och instruktionsmaterial (s.k. byggmöte).



Stomresning med hjälp av fackutbildade husmontörer. Tekniska installationer utförs av stadens upphandlade entreprenörer.



Förslag till verktygsutrustning.



SMÅAs verksamhet omfattade bland annat:

Framtagande av hustyper

Detaljerade ritningar

Inköp av byggmaterial, från fabrik i fullt monteringsfärdigt skick

Process anpassad till icke yrkeskunniga byggnadsarbetare

Bok med anvisningar för byggnadsarbeten

Instruktörer som stod till tjänst med råd och anvisningar

Stomresning med hjälp av fackutbildade husmontörer

Upphandlade entreprenörer för tekniska installationer

Trädgårdskonsultation

Organiserat självbyggeri

Det som särskiljer SMÅAs verksamhet från tidigare, mer individuellt egnahemsbyggande var att arbetet skedde under kommunens ledning och att grupper av självbyggare följde varandra inom en väl genomtänkt byggprocess.

Stadens system representerade en fri och opatenterad konstruktionsmetod. Självbyggarna skulle från den färdigställda grunden uppföra husstomme, stomkomplettering och färdigställningsarbeten i huset samt iordningställa den egna tomten. Före det egentliga byggnadsarbetet påbörjades, kallades byggarna i etappvisa grupper till arbetsplatsen för information och genomgång av ritningar och instruktionsmaterial. Dessa möten kallades för byggmöten och hölls under arbetstid.

Tidplan

“Du skall från början orientera Dig i byggordningen så att Du kan planera semester och annan ledighet som skall användas till Din och familjens byggverksamhet.”¹⁰

För att självbyggeriarbetet skulle kunna bedrivas rationellt delades utbyggnadsområdet in i olika etapper. Byggstart skedde etappvis och varje etapp omfattade 10-15 hus. SMÅA tog fram en detaljerad tidplan för varje hus, och eventuell försening av självbyggaren innebar extra kostnader. Byggarna var alltså bundna att följa tidplanen.

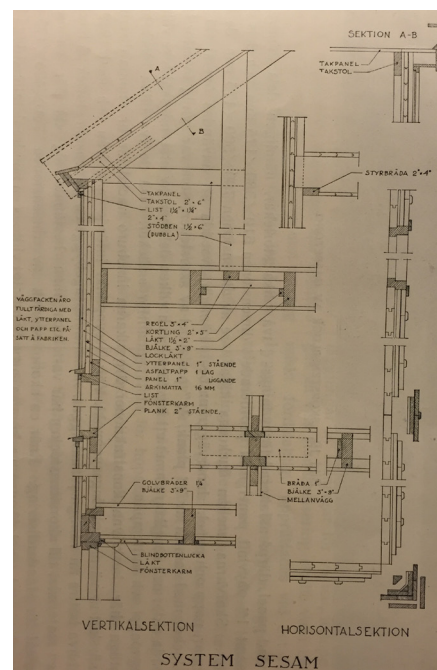
Arbetsinstruktioner

I anslutning till detaljtidplanen upprättade Småhusavdelningen en arbetsinstruktion, som var anpassad till de arbetsmoment som redovisades i tidplanen. Arbetsföljden på tidplanen återfanns i montageanvisningarna, som dessutom innehöll skisser som åskådliggjorde olika arbetsmoment. Förutom skrivna instruktioner fanns även platspersonal under ledning av en platschef, som kunde ge praktiska råd på plats.

“Av denna redogörelse har framgått, att för åstadkommande av dessa mer än andra önskvärda bostäder, kan skapas en samverkan mellan det allmänna och de enskilda, som gör det möjligt att nå fram till ett gott resultat. Det allmänna ställer till förfogande sin tillgång på kapital och administrativa förmåga i syfte att tillskapa material och leda byggandet, tekniskt och ekonomiskt. Den enskilde ställer till förfogande sin villighet och sina krafter. Detta blir en utlösning, på ett gott sätt, utav båda parternas förmåga.”

Axel Dahlberg

Källa: Stockholms Stad
Småstugebyggandet i Sverige,
fastighetsdirektör Axel Dahlberg,
Stockholm, Oskar Eklunds Boktryckeri,
1943.



10 Allmän orientering om självbyggeri i småhusavdelningens (SMÅA:s) regi inom Eriksberg XI:1, Botkyrka kommun (1980-09-01).

Begreppsförklaringar, ordlista med illustrationer

Rumsbeskrivning som följer Hus-AMA

Färg-/målningsbeskrivning

Materialspecifikationer (vad som ingår) mycket detaljerad, ner till antal spikar. Uppdelad i delleranser med innehållsförteckningar

Ritningar (A, VS, E, LA; komplett alla delar)

Not: Alla ritningar är märkta Småhusavdelningen, planeringsbyrån.

Självbyggeripärm 2:

Förslag till verktygsutrustning

Ritningsförteckningar

Byggordning

Tidplaner

Ytterväggar, lägenhetsavskiljande väggar

Mellanbjälklag, vindsbjälklag

Takstolar, yttertak

Innerväggar

Fönster, ytterdörrar

Innerdörrar

Invändig trappa

Köksskåp, garderober

Golv- och golvbeklädnader

Målning och tapetsering

Övrigt

Planering, anläggning och skötsel av tomten

Spiklista

*(Självbyggeriinstruktioner SMÅA Eriksberg XI:1,
Botkyrka kommun, 1980)*

Lokala platskontor

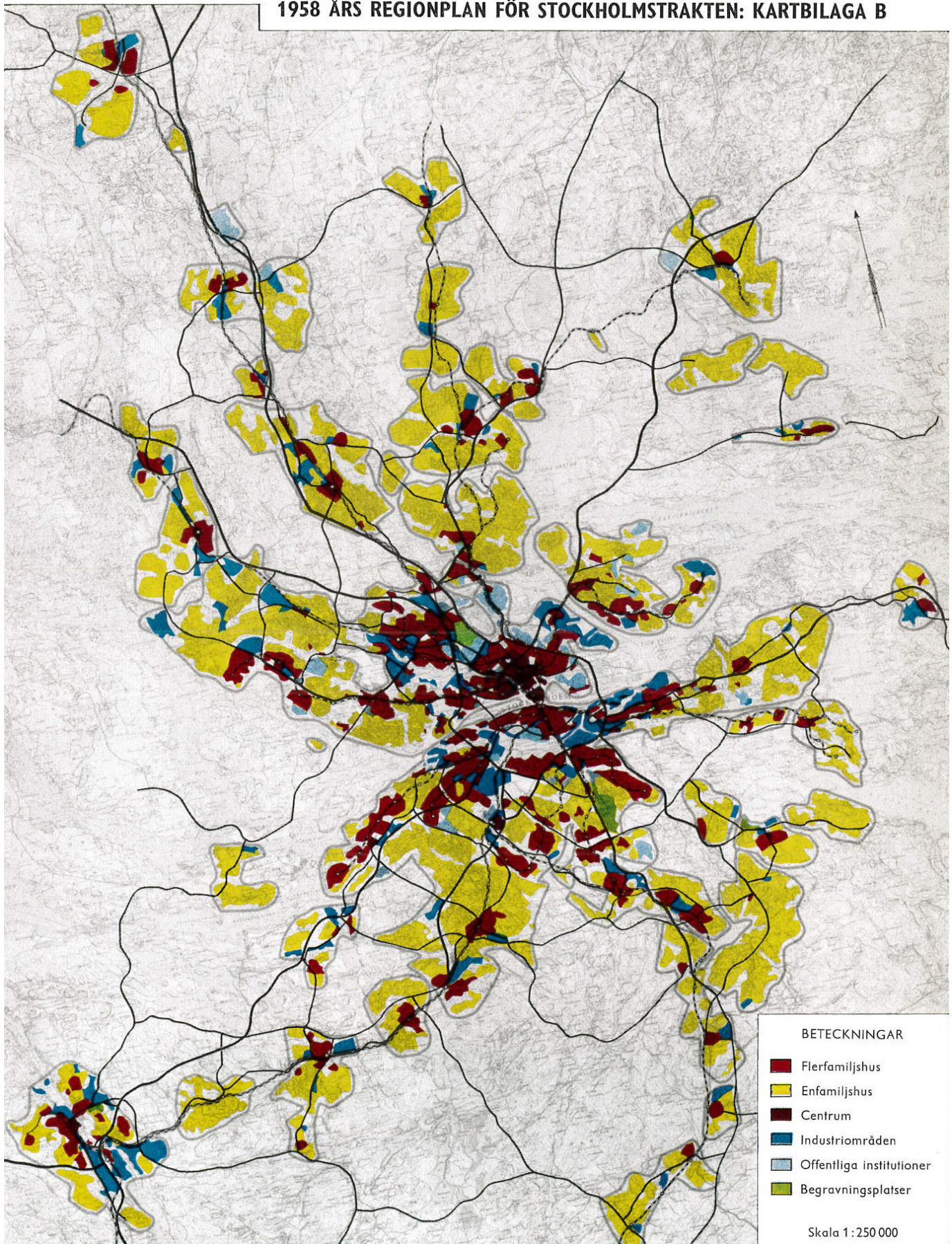
Småhusavdelningen etablerade platskontor för den egna personalen samt ställde upp manskapsvagnar, som fick disponeras av självbyggarna under byggnadstiden. Vagnarna innehöll möjlighet för varmhållning av mat, omklädning och toalettbesök. Vid de lokala platskontoren kunde byggarna även hämta ut byggmaterial.

Ansvarsfördelning och kontrakt

SMÅA:s åtagande var att stödja och underlätta självbyggarens arbete genom att skaffa material samt genom entreprenörer låta utföra vissa arbeten och kontrollera dessa. De skulle även lämna självbyggaren byggnadstekniska råd och anvisningar, säkerhetsföreskrifter och fungera som arbetsledare för stommontage.

Självbyggarens åtagande var att utföra byggnadsarbeten enligt ritningar och arbetsbeskrivning, motta material samt entreprenadarbeten av SMÅA, inte anlita arbetskraft mot ersättning, sköta bygget så att det inte innebär hinder för andra, ansvara för material, tillse att anmärkningar

1958 ÅRS REGIONPLAN FÖR STOCKHOLMSTRAKTEN: KARTBILAGA B



Ur Småhusbyggande i Storstadsregionen, Börge Algers

omedelbart framförs skriftligen till SMÅA, följa instruktörernas anvisningar, ordna brandförsäkring, betala kostnader som inte rymdes inom huspriset, finplanera tomten, inom två år teckna avtal om el och avfall, inte överlåta avtalet innan färdigt hus samt att inte hyra ut huset utan SMÅAs godkännande. Självbyggaren var ansvarig att teckna försäkring för material och byggnad samt ansvarighet inom eget självbyggeri.

Följande dokument och kontrakt upprättades:

- Huvudtidplan
- Stombyggnadstidplan (upprättades av planeringsbyrån)
- Preliminära priser och finansiering
- Kontantlyftplan (upprättades av ekonomibyrån)
- Köpeavtal mellan säljare (Stockholms kommun genom Stockholms fastighetskontor, småhusavdelningen; SMÅA) och självbyggare
- Tomträttsupplåtelse
- Köpevillkor
- Byggnadskreditiv (lämnades av SMÅA genom ekonomibyrån)
- Slutbelåning

Markanvändning

Med tiden uppkom en diskussion om markanvändning och resurshushållning och nya typologier med grupphusbebyggelse och radhus utvecklades: *“Med hänsyn till våra städers och tätorters fortgående tillväxt måste vi emellertid på ett annat sätt än tidigare spara på tomtmarken i dessa samhällen. För att trots detta kunna bygga “hus i trädgård” i största möjliga utsträckning blir det i många fall nödvändigt att övergå till en tätare bebyggelse. Både marken och de olika gemensamma anläggningarna kan utnyttjas bättre och samtidigt får man bra och trivsamma bostäder.”*¹¹

Även SMÅA började bygga radhus och flerbostadshus.

SMÅA säljs ut

SMÅA fortsatte att bedriva verksamhet med självbyggeri fram till 1990-talet, då verksamheten såldes av kommunen och fortsatte bedrivas som ett privatägt aktiebolag. Sven Isberg, tidigare anställd på SMÅA, menar att det var flera orsaker som bidrog till att SMÅA i slutet av 1900-talet utvecklades till en kommersiell aktör: *“SMÅA fick inte ihop det ekonomiskt, kunde inte konkurrera med bolagen som kom med grävsopor och halva hus. Typindustrin tog över. Det var också svårt att bli tilldelad mark, de större firmorna kunde betala på ett annat sätt.”*¹²

11 Kungliga Bostadsstyrelsens Skrifter 1956, nr 21 God bostad i småhus, Bromma, 1956. sid 45.

12 Intervju med Sven Isberg

Intervju med Sven Isberg, tidigare anställd vid SMÅA, som berättar om sina upplevelser av organiserat småhusbyggande med självbyggeri:

Om starten:

“Bostadsbristen som var, var en orsak till att det startade.”

“Intressant med tomträtter och stödjande strukturer från kommunen. Från byggnationen kunde hålla nere kostnaderna. Många familjer skulle inte ha råd att varken köpa ett hus eller en tomt. Kommunen stod som garant. Gjorde det möjligt för arbetarfamiljer att bo i hus. Liknande verksamhet fanns i Tyskland och Danmark, och i kommunerna runt Stockholm.”

Om stadsplaneringen:

“SMÅA bestämde vilka hus som skulle byggas i vilket område. Man tänkte att den här tomten vill jag ha! Man valde ofta tomt före hus. Det var ingen större skillnad inom områdena. Det fanns två eller tre hustyper.”

Om självbyggeri och grannskapskänsla:

“Det fanns byggnadskontor på varje område, ingenjörer, förråd, man körde dit alla skruvar och allt material och där man gick och hämtade, kvitterade ut, plankor och brädor levererades till tomten. På 40-talet tog man in entreprenörer för t ex grundläggning. Innan grävde man för hand.”

“Man hjälpte varandra, det blev bra gemenskap. Bland dem fanns ofta människor med yrkeskunskap som hjälpte till. Kunskapen fanns i regel i områdena.”

“De har fått ett eget hem, en liten tomt. Ett värde. Det blir en annan gemenskap i småhus än vad det blir i åttavåningshus i Bredäng. Jag har själv bott i Bredäng, jobbat i hyresgästföreningen. Folk har nog med sin tv, svårt att få folk att engagera sig. Men i egnahemsområdena fanns en gemenskap från början som fortsatt. Samfällighetsföreningar krävde möten och skötsel av grönytor gemensamma parkeringar och liknande.”

“Jag tror att det är många som bor kvar. Det finns en stark känslomässig koppling.”

Om slutet:

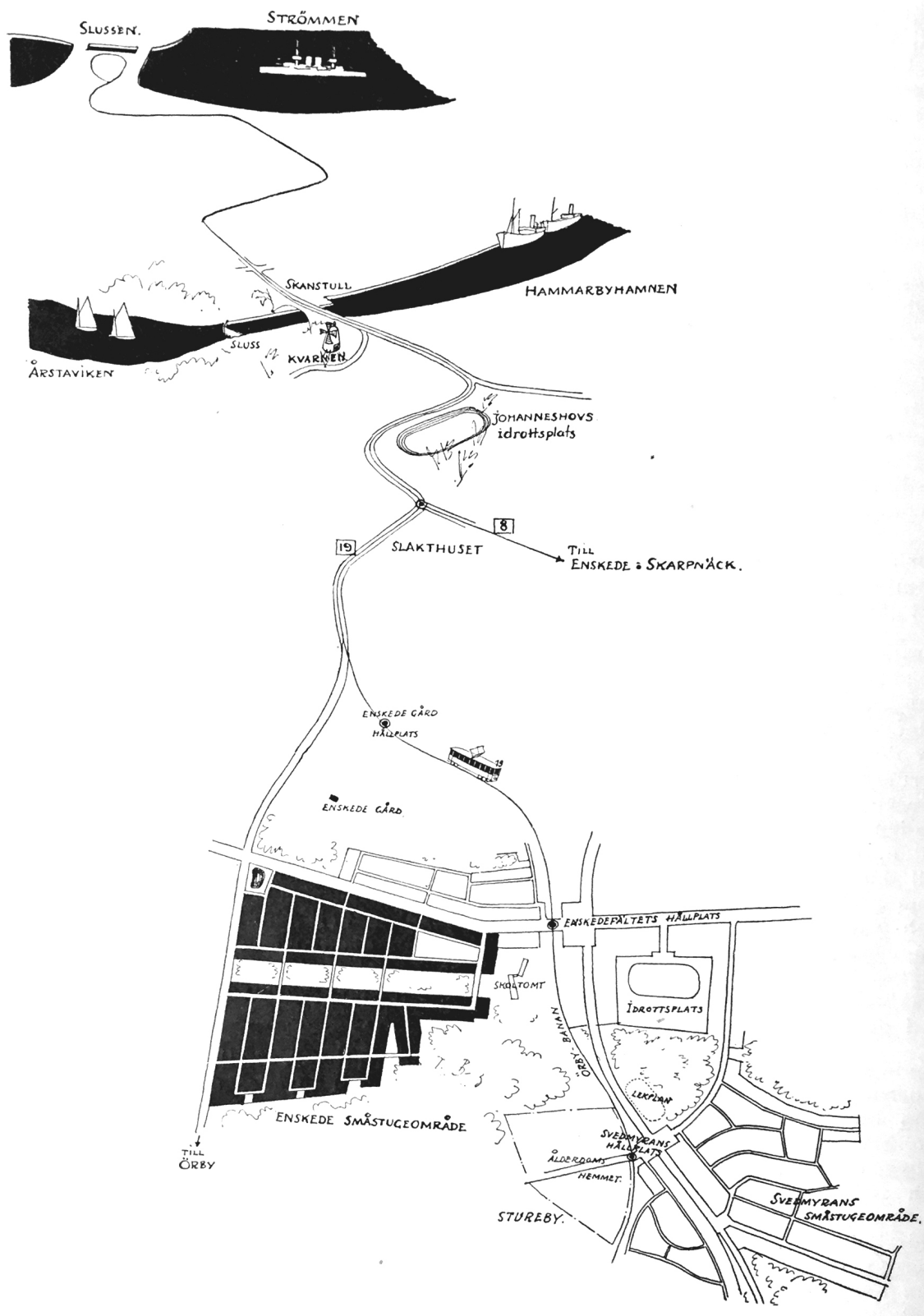
“Det blev prat om att bygga flerfamiljshus. Småa har byggt ett antal lite större hus. En tanke var att bygga som ett kollektiv, husgrupper. En huskropp som bildade gemensamheter, med gemensamt kök och egna rum. Det var på slutet av 80-talet. Typ som stora radhus med tomt och innergård. Det sköttes som en förening, som man byggde tillsammans. Vi försökte bygga flerfamiljshus genom självbyggeri, men det gick inte med ekonomi och konkurrens.”

“På slutet fanns det dåligt med mark. Man försökte gå utanför Stockholms stad, men det blev problematiskt att bygga utanför Stockholm. Det var besvärligt.”

Idén med självbyggeri och tomträtter var att få ner kostnaderna för ett eget hem. Skulle det gå att göra liknande idag?

“Frågan är hur man skulle möta marknaden ekonomiskt? Det är en fråga om vad gemene man skulle kunna lägga på självbyggeri. Det finns annat som tar tid. Det var inte samma samhällsklimat då. Det var jobba jobba jobba. Inte gå ut på krogen eller så, kanske en sväng på dansbanan.”

Enskede och Svedmyra småstugeområden.







Bromma

Del 3: Egnahemshus

Typhuspublikationer

Under första halvan av 1900-talet togs typhus fram av olika aktörer:

1. Arkitekters typhuspublikationer. Arkitekter gav ut egna, spektakulära huskollektioner, som kunde samlas i broschyr- eller bokform. Denna nisch, att ta fram hustyper som affärsidé, har väl idag tagits över av typhusfabrikanterna. En skillnad är att arkitekterna sålde ritningar och tjänster, inte färdiga hus.
2. Privata villastadsutvecklare. Det förekom att privata bolag köpte upp stora markområden och bekostade ny infrastruktur (inte minst lokala järnvägar), för att senare kunna stycka upp egnahemstomter och sälja med förtjänst. Hela områden kunde utvecklas i privat regi, och hustyper kunde utvecklas speciellt för dessa villastäder.
3. Kommunernas typhus. Kommuner bedrev utveckling av egna hustyper, exempelvis SMÅA i Stockholm. Dessa hustyper marknadsfördes mot privatpersoner, bland annat i kataloger som utkom årligen.
4. Bostadsstyrelsens typhus. På nationell nivå tog Bostadsstyrelsen fram hustyper som samlades i en katalog. Denna katalog kunde förmedlas till privatpersoner utan kostnad av Länsbostadsnämnderna och Bostadsstyrelsen.

Boendeideal då och nu

I en genomgång av egnahemslitteratur från 1900 och framåt kan vi följa hur tidens boendeideal gradvis har förändrats. Det är inte bara teknisk standard som gradvis förbättras, det är också ett skifte i syn på platsbehov och personlig avskildhet/integritet: Från att funktioner överlappar till funktionsuppdelning. Från delande till mer eget.

Egnahem marknadsförs som "drömboende"

I en skrift från tidigt 1900-tal beskrivs fördelarna med ett eget hem: Den arbetande mannen har bra kommunikationer till arbetet inne i staden och kan arbeta lugnt för att han vet att familjen är trygg ute på landet. Han kan få lugn och ro efter arbetsdagen i sitt eget hem och slipper stöj och stim vilket man inte kan undgå i en hyreskasern, han behöver heller inte besväras av någon hyresvärd som bråkar om småsaker och höjer hyran. I det egna hemmet har man hälsosammare rum och blir friskare för solen ligger på, på rätt sida om huset. För den som hittar en billig tomt blir det egna hemmet dessutom billigare än en förhyrd bostad inne i staden.¹

¹ Hus för arbetare – rumsfördelning och konstruktion HS Rudblad, Stockholm, Kommanditbolaget Chelius & co, 1902.

Tidigt 1900-tal

I beskrivningen av "Hus för arbetare – rumsfördelning och konstruktion" från 1902 framgår att den minsta bostaden för en familj med barn bör innehålla följande rum:

- 1 boningsrum af minst 16 kvm storlek, då detsamma måste tjäna som förmak, matrum o.s.v.
- 1 sofrum för fröldrarna och, af sedlighetsskäl,
- 1 sofrum för barnen
- 1 kök, som för att få planritningen så liten som möjligt, på samma gång utgör förstuga,
- Till förekommande af drag, förses det med en förstugukvist.
- 1 källarrum till förvarande af brännmaterial och grönsaker. Detta är alldeles nödvändigt, om man vill bespara en sidobyggnad.
- En luktfri klosett
- Ett litet sidorum till garderob
- För förräntningens skull är äfven önskligt med 1 sofrum till uthyrning åt en eller flera ogifta arbetare.



TYP III

Uthyrningsdelar och små flerbostadshus

I publikationen "Små billiga boningshus för en familj" framgår att uthyrning var vanligt av ekonomiska skäl, och typhusen planerades därefter: "*Kunde man uthyra det för två sängar inrättade, utifrån tillgängliga sofrummet på öfre våningen åt två ogifta arbetare, som per person månadligen betalade, utom för kaffe, den vanliga hyran, 6 kr, så skulle man därigenom få en årsinkomst af 144 kronor. Således skulle, under förutsättning af att dessa rum ständigt kunde hållas uthyrda, husägaren bo helt och hållet hyresfritt.*"²

I denna publikation förekommer hustypen "Modell 3" – ett parhus i två plan plus källare/vind där trappan har neutral placering så att övervåningen kan hyras ut separat: ett fyrbostadshus.³

Parallellt med sparsamma och yteffektiva egnahem för arbetare förekommer vid denna tid även påkostade och fantasifulla hustyper med taksprång, snickarglädje och verandor för societeten.

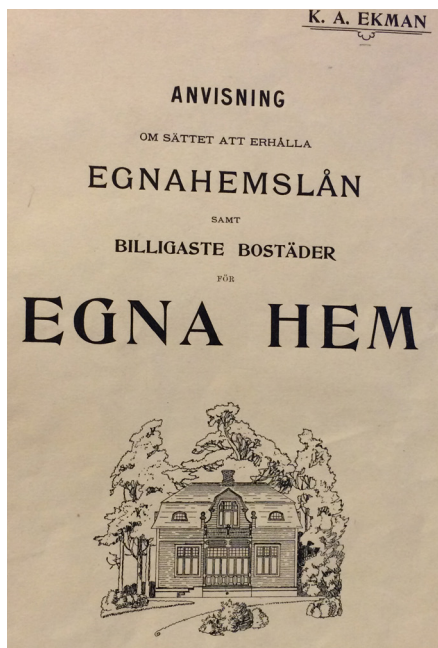
2 Små billiga boningshus för en familj – En samling ritningar till mer eller mindre enkla byggnadsformer, passande till "egna hem" jämte detaljritningar, 26 planscher med förklarande text" O. Keller arkitekt, Karlskoga accidenstryckeri 1902. sid7.

3 Ibid



Stugvägen 1932





1920-tal

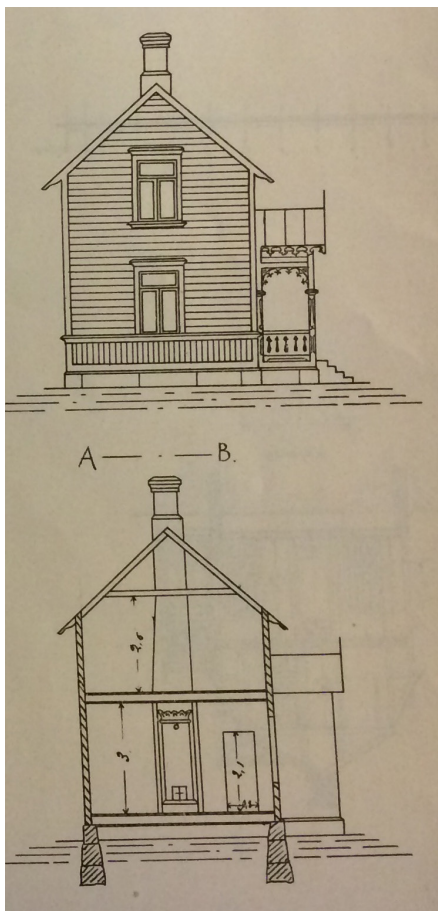
Statens Byggnadsbyrå ger ut en publikation med typritningar för en- och tvåfamiljshus år 1922. Publikationen skulle verka som en guidebok för hur man ville att byggnadskvaliteten skulle utvecklas. Den var ett svar mot de mer svulstiga byggnaderna med taksprång, snickarglädje och verandor som ansågs var bristande i funktion med sina tunna väggar och grundläggning på cementplatta. I typritningarna eftersträvas enhetlighet och enkelhet med rätt proportioner.

Ett flertal olika hustyper avsågs uppfylla människors olika önskemål och behov; en och tvåfamiljshus på mellan två och fyra rum och kök.

Statens Byggnadsbyrå bestämde vissa riktlinjer för byggnadernas uttryck:

*“Den rektangulära planformen utan vare sig tillskott eller utbyggnad med ett enkelt tak, brutet eller obrutet, från gavel till gavel är den enda lösning, som här kan ifrågakomma. Den enkla planformen är utgångspunkten för allt reformsträvande på hithörande område liksom även takets enhetliga form. Båda betingas lika mycket av ekonomiska som av estetiska skäl.”*⁴

Typhusritningar paketerades ihop med utförliga guider riktade till privatpersoner. Vad sägs exempelvis om denna titel: “Egnahemsbyggaren – hur jag bygger och bor. En outhärlig rådgivare om allt vad jag har att iakttaga när jag ska bygga, inreda och omgärda mitt egna hem, anlägga och sköta min trädgård eller täppa m.m.” Texten är belyst med talrika illustrationer av framstående fackmän.⁵



Nätta hus

I boken “Egnahemsbyggaren – hur jag bygger och bor...” finns ritningsförslag på enfamiljshus och tvåfamiljshus. Tvåfamiljshuset består av en lägenhet om 2 rum och kök på undervåningen och en lägenhet om 1 rum och kök på övervåningen. En neutral trappa leder till övervåningen i detta 1½-planshus med källare. Källaren innehåller svala, matkällare (två stk), vedförråd (två stk) och en gemensam tvättstuga. Källare har både utvändig och invändig trappa. Hustypen har de utvändiga måtten 8x9 meter och ett nätt fotavtryck (byggnadsarea 72 kvadratmeter plus utvändig trappa/veranda).

I samma bok finns även ett mindre tvåfamiljshus i 1½ plan med två lägenheter om 1 rum och kök. Det har de utvändiga måtten 9x6,5 meter vilket ger en byggnadsarea om ca 60 kvadratmeter.

Intressant att notera är hur rymliga och funktionella dessa hus är invändigt, samtidigt som de inte tar mycket mark i anspråk.

⁴ Typritningar till en- och tvåfamiljshus med smålägenheter utgivna av statens byggnadsbyrå, Rokotryck AB, 1922 Stockholm.

⁵ utg. av K. Gust Englund 1928, Vasa Bok & Tidskriftsförlag, Stockholm

1930-tal

Kooperativa förbundets arkitektkontor utförde på 1930-talet en undersökning av egnahem. I undersökningen har 320 egnahem i Sverige besökts och blivit uppmätta och ytterligare 165 husägare har fyllt i frågeformulär. I de undersökta egnahemmen i studien är 65% utan w.c., badrum, duschrum eller tvätttrum.⁶

Synen på livsutrymme har förändrats men flera personer kan fortfarande dela rum. Normen för trångboddhet i studien är att ett rum kan användas som sovrum för man, kvinna och ett barn under 12 år, eller två vuxna av samma kön, eller en vuxen och två barn under 12 år, eller tre barn under 12 år; kök kan i vissa fall få användas som sovrum för en person. Med denna definition är det få lägenheter i studien som räknas som trångbodda.⁷

I undersökningen anses en "vanlig familj" vara ett hushåll bestående av föräldrar och barn av båda könen samt möjligen någon gammal "medan barnen äro små". Ett egnahem ska enligt Kooperativa förbundet vara beskaffat enligt följande för att tillfredsställa en normal familjs bostadsbehov:

Köket bibehåller sin karaktär av hemmets viktigaste rum, där husmodern utför nästan allt sitt arbete, där familjens alla måltider intagas och där man efter slutat arbete samlas i vardagslag. Köket skall därför vara stort, aldrig under 12 m². Det bör vara så ordnat, att spis, bänk och skåp ligga nära varandra, så att matlagningsarbetet underlättas, och så att den del av köket där matbordet placeras kan göras så trevlig som möjlig.

Sovrum. Allmänt uppställles numera den fordran att en familjebostad ska innehålla tre sovrum, ett för föräldrarna, ett för söner och ett för döttrarna. Ett bibehållande av detta krav ger dock en väl stor byggnad. Ett eget hem med stort kök, vardagsrum och två sovrum kan i de flesta fall anses tillräckligt även om vardagsrummet användes som sovrum. Sovrummen skola dock vara någotsånär stora, inga "sovhytter". Endast i undantagsfall behöver i ett dylikt hus köket användas som sovrum.

Vardagsrum. Förutom kök och sovrum behöves ett vardagsrum, avsett dels för familjens samvaro, dels för mottagande av främmande (samt stundom till sovrum, se ovan). För att detta rum ej skall antaga samma karaktär som de typiska "finrummet" skall det vara rätt stort (omkr. 20 m²), väl belyst (söderorienterat) och uppvärmt. Endast i sådant fall kan man räkna med att rummet någon gång blir använt av familjen själv, antingen efter varje dags arbete eller kanske endast på söndagarna.

Förstuga eller tambur behöver ej vara stor, men skall vara trevligt ordnad och framför allt väl belyst, så att den ej blir en slags skräpvrå, som nu är alltför vanligt. För att ernå detta blir man nog i de flesta fall tvungen att ej använda vindsfång. Detta kan dock knappast medföra någon olägenhet i hus med värmeledning såvida husets läge ej gör det särskilt utsatt för blåst.

Rummens placering. Alla rum och kök skola ha direkt ingång från förstuga. Detta är en nödvändig fordran för att rummen skola användas ändamålsenligt, i synnerhet som sovrum. Trappa till övre våning skall gå från förstugan, således ej från vardagsrum, varigenom detta bleve genomgångsrum.

Väderstreck. Köket, vilket är det rum som mest användes, bör ligga mot soligt väderstreck, öster eller söder. Väster eller sydväst kan

6 Egnahemmet, En undersökning över egnahemsförhållanden utförd av Kooperativa förbundets arkitektkontor, Stockholm 1937. Sid 32.

7 Ibid. Sid 34.



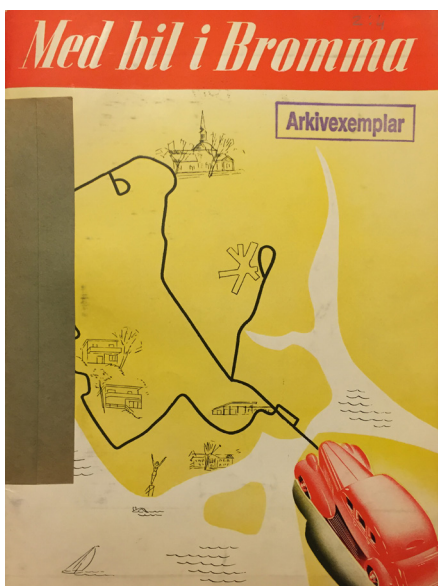


Bild 5b. SMÅSTUGA. TYP IV. BYGGD ÅR 1930 Å ENSKEDEFÄLTET. BILDEN TAGEN HÖSTEN 1930.

medföra att köket blir alltför varmt under sommaren. Bäst torde vara om matlagingsplats och skafferi ligga mot norr och matplats mot öster eller söder. Sovrum bäst mot söder, öster eller möjligen väster. Inget rum bör ha fönster endast mot norr.

Uppvärmning. Det är nödvändigt att centralvärmeledning användes. Kakelugnar, kaminer e.d. medföra stora olägenheter. Det är alltför besvärligt att elda i dem, vilket har till följd att ej alla rum användas och en konstlad trångboddhet skapas. Plåtkaminer, plåtrör från spisen o.d. äro visserligen billiga, men ur hygienisk synpunkt förkastliga anordningar. Kakelugnar eller goda kaminer i alla rum blir ej billigare än värmeledning.

Sanitär utrustning. Vattenledning och avlopp skola finnas. Handpump inne i kök och tvättstuga kan möjligen godkännas. I orter där ordentligt avloppssystem finnes skall w.c. inredas i huset, i annat fall avträde på gården. Tvättstuga i källaren eller i uthus. Badrum bör finnas eller badkar i tvättstuga i källaren. I varje fall i orter där inga andra möjligheter till bad finnas.⁸



Från delande till eget bo

Under 1920-1925 innehåller drygt 60 % av de undersökta egnahemmen fler än en bostadslägenhet men andelen egnahem med uthyrningsdelar minskar med 30% under 1935.⁹ Kooperativa förbundets undersökning visar att ingen ägare till tvåfamiljshus ansåg att det var en passande lösning(!). De ansåg alla att om man skulle göra om sitt val, hade man valt att bygga ett enfamiljshus utan uthyrning:

“De förklarade alla, att om de finge göra om det hela, så skulle de bygga ett enfamiljshus utan lokaler till uthyrning.”¹⁰

1940-tal

Småstugorna, de så välbekanta “sockerbitarna”, byggs i Stockholms nyplanerade småhusområden genom SMÅAs verksamhet. Varje år utkommer en katalog från Stockholms stad, där det framgår vilka områden som skulle byggas ut, och vilka hustyper som ska byggas i respektive stadsdel. Hustyperna numreras med romerska siffror.

Enligt fastighetsdirektör Axel Dahlberg i Stockholm var stuga typ VI (6) – ett plan med källare – länge den mest populära.¹¹

Hustyp X (10) är ett annat typhus med två våningar samt källare. På bottenvåningen – en halv trappa upp jämfört med utvändig mark – finns vardagsrum, kök, matrum. På övervåningen finns tre sovrum och toalett. I källarplan finns matkällare, kol/pannrum, tvättstuga och källarförråd alternativt verkstad. I detta hus är trappan placerad “neutralt” så att varje våning kan bli en bostad, men detta är inget som marknadsförs.¹²

8 Egnahemmet, En undersökning över egnahemsförhållanden utförd av Kooperativa förbundets arkitektkontor, Stockholm 1937. Sid 15-18.

9 Ibid. Tabell sid 27.

10 Ibid. Sid 8.

11 Stockholms Stad, Småstugebyggandet i Sverige, Oskar Eklunds Boktryckeri, 1943.

12 SMÅA, Stockholms Stad, Exploateringskontoret arkivet.



1950-tal

In på 1950-talet har synen kring platsbehov, avskildhet och funktionsseparering utvecklats ytterligare. I Kungliga Bostadsstyrelsens skrift från 1956 framgår att "allra bäst är det om alla barnen kan få var sitt lilla sovrum" och att "vardagsrummet bör helst vara fritt från sovplatser."¹³

Bostadsstyrelsen ger ut kataloger över styrelsens hustyper, som kan tillhandahållas utan kostnad från förmedlingsorganen Länsbostadsnämnderna och Bostadsstyrelsen. Till typhusen utarbetas typritningssatser innehållande huvudritningar, vävritning, detaljritningar, installationsritningar för el-, värme- och sanitetstekniska anläggningar, konstruktionsritningar med mera samt byggnads- och rumsbeskrivning. Efter val av hustyp kunde dessa typritningssatser rekvireras från Bostadsstyrelsen för 100 kr per sats.¹⁴

Därutöver ger Bostadsstyrelsen ut informativt material. Skriften "God bostad i småhus" från 1956 vänder sig i första hand till den enskilde egnahemsbyggaren, men är också avsedd att användas som diskussions- och arbetsunderlag i de studiecirklar för blivande egnahemsbyggare som vid tiden – på kommunalt eller annat initiativ – i allt större utsträckning anordnas som förberedelse till den årliga egnahemsproduktionen i kommunerna.

Innehållsförteckning "God bostad i småhus":

- Att välja tomt
- Att välja hustyp
- Att bedöma planlösningar
- Tvåfamiljshus – radhus – kedjehus
- Att bygga om
- Trädgården
- Huset och omgivningen
- Minneslista för lånesökande¹⁵

¹³ Kungliga Bostadsstyrelsens Skrifter 1956, nr 21 God bostad i småhus, Bromma, 1956.

¹⁴ Ibid

¹⁵ Ibid

Tätare småhusbebyggelse

En omfattande stadsutveckling och stadsutbredning resulterar i diskussioner om markanvändning. Den fristående villan, som var det typiska egnahemmet under 40-talet, blir nu ersatt av nya typologier: *“Där tillgången till tomtmark är begränsad är det ofta lämpligt att övergå till någon annan typ av “hus i trädgård” än det friliggande enfamiljshuset: tvåfamiljshus, radhus eller kedjehus. Dessa hustyper erbjuder i mångt och mycket samma fördelar som friliggande enfamiljshus och kan med hänsyn till den yttre miljön ibland till och med vara att föredra. Och att tomterna blir små kan vara bra inte bara av kostnadsskäl... det medför ju också att de blir mindre betungande att sköta.”*¹⁶

Tvåbostadshuset kommer tillbaka

Inte bara med tanke på markhushållning, men också med tanke på mindre samhällens stadsbyggnadskvaliteter, är Byggnadsstyrelsen positivt inställd till tvåfamiljshus:

*“Tvåfamiljshuset är en hustyp som lämpar sig väl i mindre samhällen, där behovet av hyreslägenheter inte är så stort att det lönar sig att bygga flerfamiljshus eller där sådana större hus inte passar in i miljön.”*¹⁷

Samtidigt framhåller skriften möjliga problem med husdelande: *“Erfarenheten har emellertid visat att det många gånger är svårt att hålla grannsämja i tvåfamiljshus. Det beror framför allt på att man inte kan samsas om de gemensamma utrymmena. Ett bra tvåfamiljshus måste därför vara utformat så att de bägge bostäderna med tillhörande biutrymmen blir väl skilda från varandra. Kopplade tvåfamiljshus ger den bästa avskildheten för bostäderna.”*¹⁸

Byggnadsstyrelsen förordar att de två bostadsenheterna ska vara oberoende med egna entréer, ha egna biutrymmen, samt att bägge delar ska ha direktkontakt mellan ute och inne. Att kunna “låsa tamburdörren om sig” samt att få ostörda/ogenerade uteplatser är viktigt att uppnå, liksom god ljudisolering.¹⁹

¹⁶ Kungliga Bostadsstyrelsens Skrifter 1956, nr 21 God bostad i småhus, Bromma, 1956. Sid 42.

¹⁷ Ibid

¹⁸ Ibid

¹⁹ Ibid



Om elasticitet och föränderlighet

Byggnadsstyrelsen menar att kvarboende under lång tid får konsekvenser för husens utnyttjandegrad: *“Det är tydligt att en egnahemsägare som livet igenom stannar i sitt hus, ibland bor i en bostad som är för stor, ibland för liten, ibland för dyr, ibland för billig... dock förekommer det mycket sällan att man flyttar, säljer sitt hus och köper ett annat.”*²⁰

Liksom att detta brist på rörlighet också får samhällskonsekvenser:

*“Den brist på rörlighet som karakteriserar egnahemmet som bostadsform innebär ej endast nackdelar för den enskilde utan även för hela det ekonomiska livet genom ett onaturligt fastlåsande av arbetskraften till vissa orter.”*²¹

Därpå följer ett intressant resonemang om att bygga “elastiskt”:

“Den som bygger ett eget hem har ju större möjligheter att välja en planlösning som passar just hans familj än den som söker lägenhet i ett hyreshus. Å andra sidan slår man sig ner för en längre tid i eget hus – man binder sig, inte minst ekonomiskt, för en stor del av sitt liv, och det är följdaktigen viktigt att huset kan användas på olika sätt allt efter förändringarna i familjens liv och de ändrade bostadsbehov som dessa för med sig. Ofta är det väl så att man väljer ett hus som passar för den just aktuella situationen utan att bry sig så mycket om framtiden. Men ett hus bör helst vara så planlagt att det kan “följa med” familjens utveckling. Det är önskvärt att bostaden kan utökas utan att detta drar med sig onödigt stora kostnader; det skadar heller inte om den kan krympas genom att man hyr ut en del av huset utan att trevnaden blir lidande.

Den som vill ha ett “elastiskt” eget hem kan välja en hustyp – till exempel i 1 ½ plan – som är användbar både som enfamiljshus och som tvåfamiljshus. Den unga familj som bygger huset kan till en början hyra ut den ena lägenheten, och ta hela huset i anspråk först när hushållet blir större och får behov av ökat utrymme. Ännu längre fram, när barnen har vuxit upp, kanske något av dem vill överta huset; man kan då inom huset avgränsa en mindre lägenhet för föräldrarna.

Om man räknar med att under vissa perioder hyra ut den “extra” lägenheten bör man förvissa sig om att det i orten finns efterfrågan på uthyrningslägenheter – eller på enkelrum, ty man kan ju också slopa köksinredningen och i stället för den andra lägenheten få uthyrningsrum.

*För att ett “elastiskt” hus ska göra skäl för namnet, är det nödvändigt att planlösningen tar sikte på de olika användingssätten och är utformad så att de båda lägenheterna kan nås oberoende av varann. Ett vanligt enfamiljshus kan inte utan att äventyra ändamålsenlighet och trevnad göras om till ett hus för två familjer utom i undantagsfall. Den som börjar bygga ett vanligt enfamiljshus och som så småningom kommer underfund med att han skulle ha större nytta av ett elastiskt hus eller ett tvåfamiljshus blir nog ganska besviken på sitt egnahem, om han i efterhand försöker sig på att inreda en andra lägenhet.”*²²

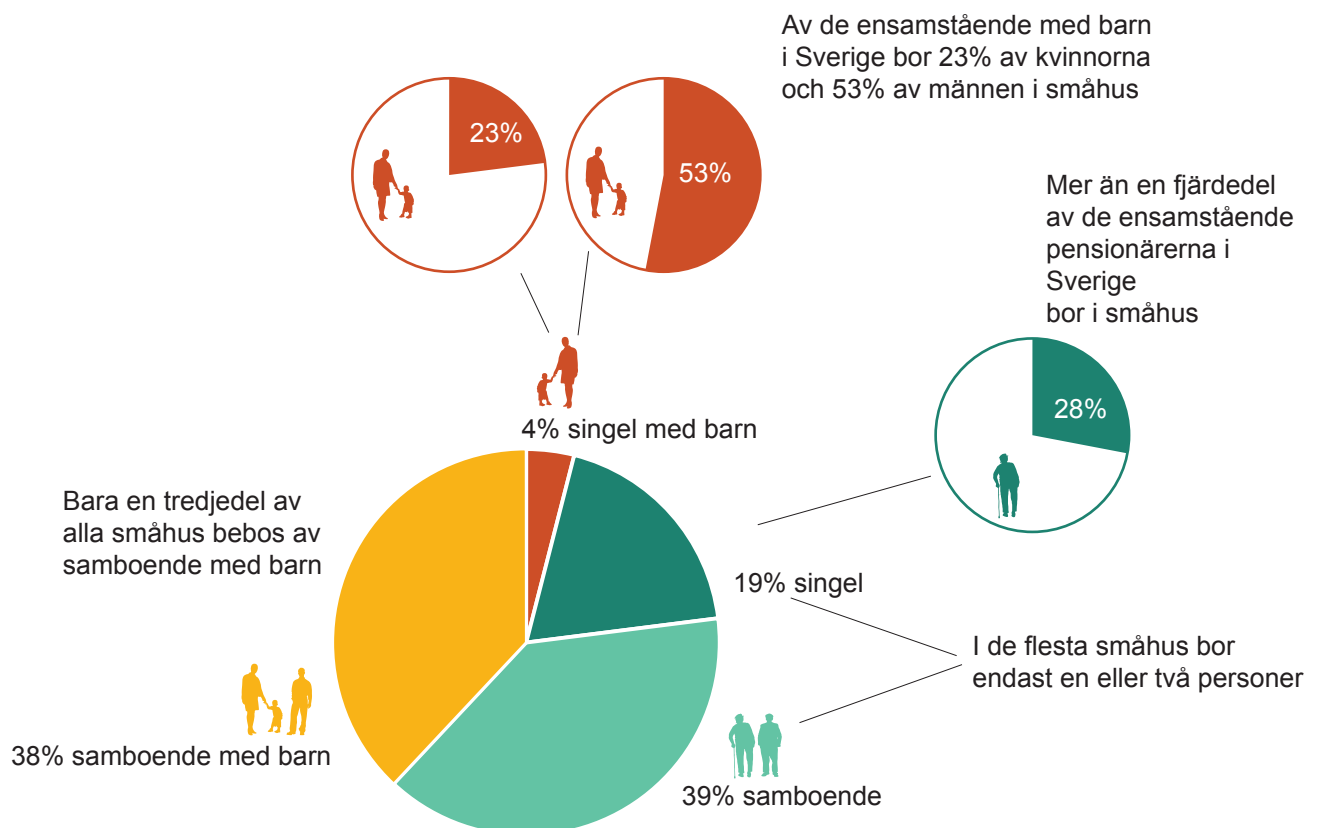
20 Kungliga Bostadsstyrelsens Skrifter 1956, nr 21 God bostad i småhus, Bromma, 1956. Sid 13.

21 Ibid

22 Ibid, sid 15-16.

Allt större hus, allt färre invånare

Vi har bara överskådligt studerat småhusens utveckling under senare delen av 1900-talet, men en individualistisk kärnfamiljstrend blir dominerande och idéer om "elastiska hus" verkar glömmas bort. Efter 60- och 70-talets planerade grupphusbebyggelse och gemenskapshetsanläggningar blir 80- och 90-tal en motreaktion mot den tidigare likriktningen. Typhusindustrin blomstrar och villan blir en markör för social status. Husen blir allt större, både i boarea och i byggnadsarea. Sammantaget ser vi en utveckling under hela 1900-talet mot allt större bostadsytor och fler rum, samtidigt som förändringar i demografin gör att allt färre personer bor i varje hus. Idag upplever var tredje husägare att deras hus är för stort, enligt en undersökning från Mäklarsamfundet







Allmänningar bland egnahemsbebyggelsen

Del 4: Trädgården

Naturvurm

“Någon kanske vill bo i en sluttning bland gamla ekar, en annan i en barrdoftande skog vid en sjö där man kan fiska och njuta av stillhet.”¹

Det tidiga 1900-talets naturromantik bidrog till ett ideal om trädgårdsbostäder i nära samklang med naturen. Byggnadsplatsen anses under denna tid vara det viktigaste i valet av bostad, och egnahemsbyggare rådgavs att välja en byggplats som passar deras karaktär. Tiden präglas av en romantiserad bild av naturen som en viktig aspekt för välmående.

Självhushållning

“Till varje Eget Hem skall finnas en trädgårdstäppa, så att husmodern ur trädgården kan erhålla potatis, grönsaker, blommor mm.”²

Egnahemshusens trädgårdar planterades med fruktträd, bär och grönsaksland. Större delen av trädgårdsmarken kunde användas för egen odling. Idéer om självhushållning bidrog till att sätta tomtstorlekarna för egnahemshus, vilka i Stockholms småstugeområden ofta var mellan 500 och 600 kvadratmeter. Tomtstorlekarna bestämdes av stadsbyggnadskontoret och Stockholms stads småhusavdelning (SMÅA). Staden erbjöd rådgivning till husägarna genom en trädgårdskonsulent.

Självhushållning krävde mycket förvaringsyta i husen. Källare var standard i 1900-talets egnahemshus, och användes ursprungligen som tvättstuga, vedförråd och för matförvaring. Matkällaren var platsen där skörden från den egna trädgården förvarades svalt.

Rekreation

Med tiden övergår lokal självhushållning till en modernistisk livsstil och trädgården får framförallt en rekreativ betydelse:

“Tillgången till trädgård är ett av småhusens största trevnadsvärden. I en välordnad och välskött trädgård är man skyddad för vindar och för störande insyn, den ger barnen en trygg lekplats och den övriga familjen kan där få vila och avkoppling. Det är alltid trevligt med vackra prydnadsblommor och träd, och den som har lust – och energi! – kan också odla lite grönsaker, bärbuskar och fruktträd. Över huvud taget ger trädgården egnahemsägaren och hans familj möjligheter till en nära kontakt med naturen och dess växlingar som bör tas till vara vid planeringen.”³

Husets placering och tomtens användning

I flera av de egnahemsområden vi har studerat ligger kompakt formade bostadshus nära gatan eller i gatuliv. Detta ger mer samlade och mer användbara trädgård än många samtida villaområden, där hus med betydligt större fotavtryck tenderar att placeras “mitt på tomten”.

¹ HS Rudblad, Stockholm, Kommanditbolaget Chelius & co, 1902.

² Egna hem – ritningar och beskrivningar, Gustaf Elliot, arkitekt, Göteborg 1914, Elanders

Boktryckeri Aktiebolag. Sid16.

³ Kungliga Bostadsstyrelsens Skrifter 1956, nr 21 God bostad i småhus, Bromma, 1956. Sid 49.

Att planera trädgården utifrån sol och med bästa möjliga förutsättningar för odling och annan användning framhävs i den litteratur vi har hittat från egnahemsrörelsen:

*“Som allmän regel gäller att en så stor del av tomten som möjligt bör utgöra ett samlat trädgårdsrum. Om ett hus placeras mitt på tomten – särskilt där denna är liten – blir tomten uppdelad i flera småbitar som blir svåra att utnyttja. Man bör vidare försöka få trädgården samlad intill den soliga delen av huset.”*⁴

Grannskapsföreningar och gemensamma resurser

I flera egnahemsområden planerades samfälligheter med gemensamma anläggningar så som vatten och avlopp, fjärrvärme, vägar, lekplatser, trädgårdsanläggningar, bodar, hobbylokaler, tvättstugor och parkeringsplatser.

“Också egnahemsbyggarna kan, särskilt om de bildar någon slags grannskapsförening, delta i resonemangen om detaljerna. En sådan förening har för övrigt samarbetsuppgifter att fylla även sedan området är färdigbyggt, till exempel att ordna samköp av trädgårdsmaterial och dylikt eller anskaffa större och dyrbarare redskap för gemensamt bruk.

*För utformningen av ett egnahemsområde är det i själva verket samordningsfrågorna som är avgörande. Först när alla av projektet berörda parter helhjärtat samverkar för att göra det bästa av de givna förutsättningarna kan man komma till det resultat som vi strävar efter – välplanerade småhusområden med god stadsbild, trivsamt yttre miljö och ett bestående bostadsvärde.”*⁵

4 Ibid

5 Ibid. Sid 65.



Trädgård i Stuvsta





Senare utbyggnader av egnahemshus, Bromma.

Del 5: Seniorer och småhus

Detta avsnitt är framför allt baserat på information hämtad från SOU 2015:85 "Bostäder att bo kvar i - Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer. Betänkande av Utredningen om bostäder för äldre" som har samlat information från forskningsrapporter, Statistiska Centralbyrån och andra källor. Diagram i detta kapitel kommer från SOU 2015:85.

Allt fler seniorer i Sverige

Den demografiska utvecklingen med ett starkt tilltagande antal allt äldre innebär att behoven av anpassade bostäder kommer att öka kraftigt framöver. Antalet personer som är 65 år och äldre prognostiseras av SCB öka från 1,8 miljoner år 2011 till 2,1 miljoner år 2021 och till 2,4 miljoner år 2031. Under den senaste 10-årsperioden har därutöver medellivslängden ökat, för män med drygt två år till 79,5 år och för kvinnor med 1,5 år till 83,5 år.¹

Svårt för äldre att hitta lämplig bostad

Oavsett demografiska prognoser inför framtiden är det redan idag svårt för äldre att hitta passande bostäder. Det handlar då om problem med att hitta en bostad som är anpassad till den äldres behov, dvs. bostaden är för liten, för stor, för dyr eller uppnår inte den tillgänglighet som krävs för en person med försämrad rörlighet.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2013 uppgav 65 procent av kommunerna med brist på bostäder att äldre har svårt att hitta en lämplig bostad. Även i kommuner som totalt sett har balans eller överskott av bostäder är det i vissa fall svårt för äldre att hitta en bostad.²

En samhällsutmaning att matcha bostadsbeståndet med befolkningen

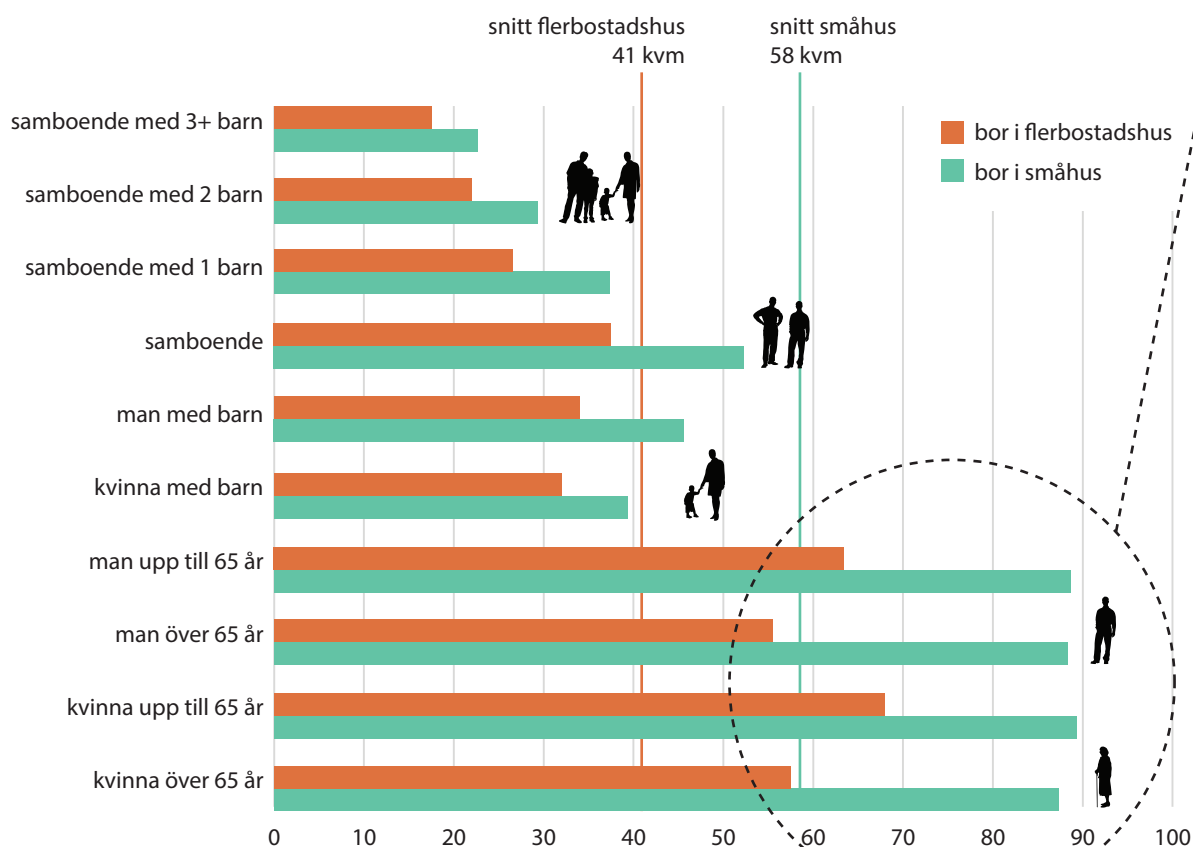
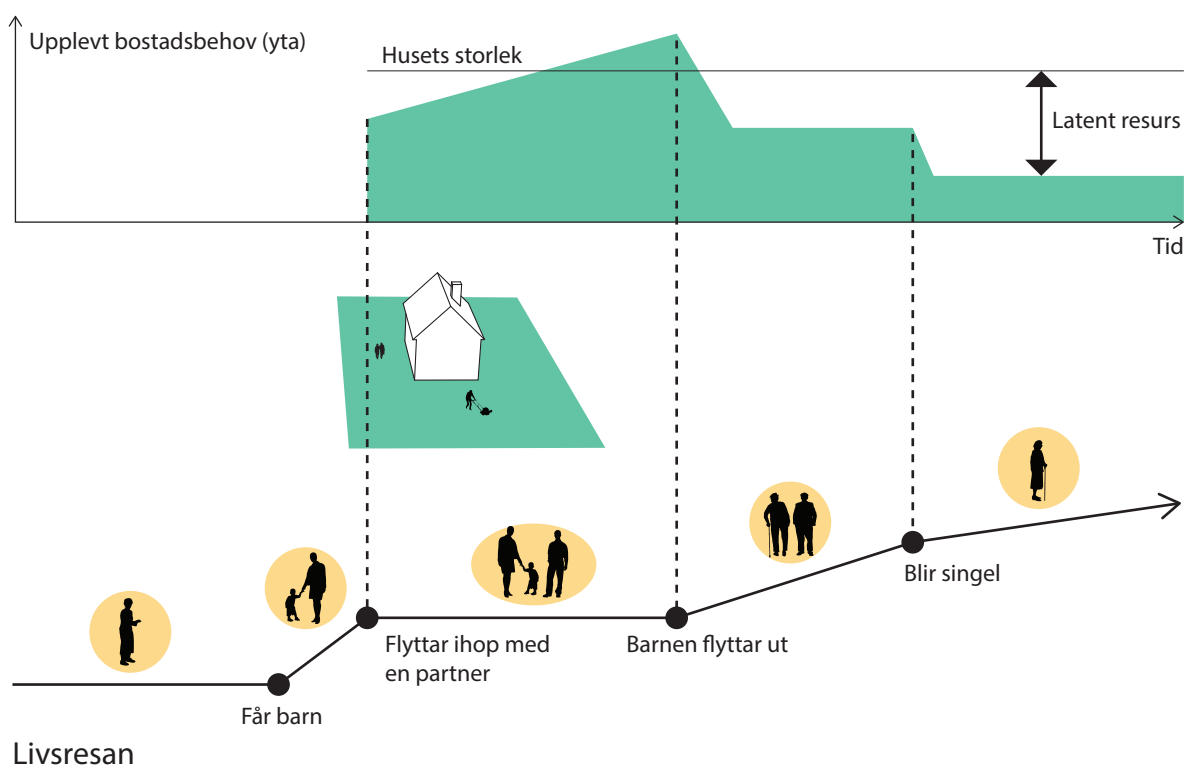
Den förestående demografiska utvecklingen kommer att ställa både staten och kommunerna inför stora utmaningar på många olika områden i samhället, inte minst på bostadsmarknaden. Om bostadsbeståndet förbättras och anpassas för äldre kvinnor och män, kan det vara ett stöd i hanteringen av dessa utmaningar bl.a. för den kommunala äldreomsorgen.

Ur den äldres perspektiv innebär ett mer anpassat och tekniskt rätt utformat befintligt eller nytt boende mindre begränsningar och större möjligheter till livskvalitet och självbestämmande. Fler anpassade bostäder för äldre kan därutöver öka antalet flyttkedjor, rörligheten på bostadsmarknaden och skjuta upp behovet av särskilt boende och hemtjänstinsatser.³

1 Kommittédirektiv 2014:44 En förbättrad bostadssituation för äldre.

2 Ibid

3 Ibid



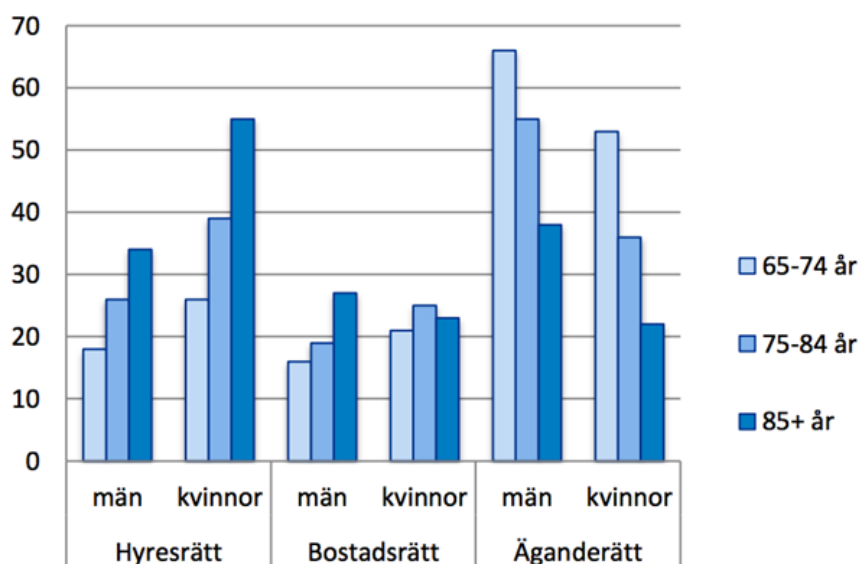
Genomsnittlig bostadsarea per person, hushållstyp och boendeform i Sverige 2014

Källa: SCB

Boende i småhus har i genomsnitt 17 kvm större bostadsarea per person än boende i flerbostadshus. Ensamboende i småhus har störst bostadsarea, 88 kvm per person.

Figur 5.2 Andel av männen respektive kvinnorna i olika åldersgrupper som bor i respektive upplåtelseform

Procent av antalet individer



Källa: SCB ULF 2012-2013, egen bearbetning.

Seniorer bor oftast i småhus

Över hälften av seniorerna bor i egna hem, småhus med äganderätt, även om det i den äldsta åldersgruppen är färre som bor i egna hem än bland de nyblivna pensionärerna. Totalt finns i Sverige cirka en miljon personer över 65 år som bor i småhus.

På grund av kommunernas olika bostadssammansättning varierar andelen seniorer som bor i småhus mellan kommunerna. I merparten av Sveriges kommuner bor en majoritet av seniorerna i småhus (villor eller radhus) med äganderätt. I synnerhet i mindre kommuner är småhus den absolut dominerande boendeformen.⁴

Kvinnor hyr, män äger

Det finns skillnader mellan kvinnors och mäns boende. Det är fler av männen än av kvinnorna över 65 år som bor i egna hem. I åldern 65–74 år är det två tredjedelar av männen och drygt hälften av kvinnorna som bor i ett småhus som de själva äger. I åldersgruppen 75–84 år bor 55 procent av männen i egna hem men mindre än 40 procent av kvinnorna. I den äldsta åldersgruppen bor fortfarande nästan 40 procent av männen i egna hem men bara en femtedel av kvinnorna.⁵

⁴ SOU 2015:85 "Bostäder att bo kvar i - Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer. Betänkande av Utredningen om bostäder för äldre" Sid 136.

⁵ SOU 2015:85 "Bostäder att bo kvar i - Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer. Betänkande av Utredningen om bostäder för äldre" Sid 133. Källa: SCB.

Fysiska hinder

Småhus är ofta planerade i två plan med sovrum och badrum en trappa upp.⁶ Forskare vid CASE (Centre for Ageing and Supportive Environments) vid Lunds Universitet har sammanställt forskningsresultat som belyser förekomsten av fysiska hinder i olika typer av bostäder och boendemiljöer. De beskriver antalet fysiska hinder i bostäder byggda under olika perioder – före 1960, 1960-1979 respektive 1980 eller senare. Nyare småhus visar sig ha färre fysiska hinder i utemiljön än de äldre husen. Däremot har antalet fysiska hinder inomhus inte minskat över tid i nybyggda småhus. Förekomst av trappsteg och trösklar har minskat betydligt i nybyggda flerbostadshus men inte i småhusproduktionen. Studien tyder på att trappor, trösklar eller nivåskillnader förekommer i 80 procent av småhusbeståndet, oavsett byggperiod.⁷

Inom egnahemsbebyggelsen från tidigt 1900-tal ligger badrum ofta i källaren, med en brant källartrappa ner. Dessutom ligger källaren oftast halvt över mark vilket ger utvändiga trappor för att komma in i bostaden.

En studie som SOU 2015:85-utredningen beställt av tillgängligheten i bostäder där äldre bor visar att trappor som enda väg fram till entrén faktiskt är vanligare i småhus än i flerbostadshus. Det är också vanligare i småhus med höga trösklar eller trappsteg vid själva entrén och att det är otillräckligt manöverutrymme för en rullstol eller rollator vid dörren.

Även inne i bostaden visade sig trösklar och otillräckliga manöverytor vara vanligare i äldre personers småhus än i lägenheter som bebos av äldre.⁸ SOU 2015:85 konstaterar att det "är ytterst angeläget att tillgängligheten förbättras i det befintliga bostadsbeståndet"⁹.

6 Ibid, sid 225.

7 Ibid, sid 261. Källa: Granbom, M m.fl. (2015) Inventering av miljöhinder och tillgänglighetsproblem för äldre i bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

8 SOU 2015:85. Källa: Granbom m.fl. (2015) Inventering av miljöhinder och tillgänglighetsproblem för äldre i bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. CASE, Lunds Universitet.

9 SOU 2015:85. Sid 226.

Fallolyckor i hemmet

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) konstaterar att fallolyckor är den olyckstyp som leder till flest dödsfall, flest inläggningar på sjukhus och flest besök på akutmottagningar. Antalet fallolyckor ökar dessutom mer än de flesta andra olyckstyper.¹⁰

En mycket stor del av dem som drabbas är äldre personer. Det vanligaste i de äldre åldersgrupperna (över 65) är att man snubblar, snavar, drabbas av yrsel, trampar fel eller tappar balansen. I åldersgruppen 80 år och äldre orsakas nio av tio skador av ett fall, vanligen för att man tappar balansen. När det gäller äldre människor händer detta vanligen i bostaden.¹¹

MSB har studerat var i bostaden som skadorna sker. De flesta skadorna sker i vanliga bostadsrum, som vardagsrum eller sovrum. Det gäller såväl män som kvinnor men män skadar sig oftare än kvinnor utanför själva bostaden, till exempel i trädgården eller i garaget, medan kvinnor oftare än män skadar sig i köket. Med ökande ålder minskar andelen skador utanför själva bostaden och koncentreras till kök, vanliga bostadsrum samt hygienutrymmen.¹²

Samhällets kostnader för fallolyckor uppgick enligt MSB:s beräkningar för år 2012 till 24,6 miljarder kronor. Samhällskostnaderna för fallolyckor bland äldre bedöms uppgå till cirka 10 miljarder om året och kommer troligen öka.

Att flytta från eller att flytta till

Det är vanligen först i 80–85 årsåldern som det uppstår ett akut behov av att flytta i fall den nuvarande bostaden inte fungerar att ta sig till och runt i med en rollator. Men de flesta kan nog se att det finns fördelar med att flytta medan man har valmöjligheter och kan flytta till något som lockar, jämfört med att avvakta tills hälsan försämras så att det inte längre går att bo kvar. Det gäller också att ha kapacitet och motivation att möta den sociala omställningen. Kanske kommer vi att se fler, såväl par som ensamstående, som aktivt väljer att flytta i 70–75 årsåldern, medan man ännu har ork att flytta och att skapa sig ett nytt hem och sociala relationer med nya grannar.

10 Ibid. Sid 101.

11 Ibid. Sid 221.

12 SOU 2015:85. Sid 224. Källa: MSB (2009) Skador bland äldre i Sverige.

Tabell 5.21 Samhällets kostnader för olika typer av olyckor

miljarder kronor år 2012

	Kostnader för skador	Kostnader för att förebygga
Fallolyckor	24,6	3,4
Vägtrafikolyckor	23,5	43,7
Brand	6,5	19
Drunkning	0,8	4,7

Källa: MSB (2014) Fallolyckor.

ÄLDRE VÄLJER SMÅVILLOR

”Seniorvillan” lösning för äldre som skyr lägenhetslivet

Dagens seniorer vet precis hur de vill bo, och många av dem vill inte bo i en lägenhet. Det märkte Lidköpingsentreprenören Jan Hemberg och började sälja ”Seniorvillan”. Efter att ha sålt över 100 villor siktar han nu på att nå ut till hela Sverige med sitt koncept.

– Jag har inga konkurrenter, få vill bygga hus till seniorer, säger han.

Men seniorerna kommer oundvikligen bli en allt viktigare kundgrupp framöver.

Örebro och har nya projekt på gång i bland annat Sorunda, Nykvarn och Nyköping. Han letar nya tomter över hela Sverige.

Det 90 kvadratmeter stora typhuset finns i fyra varianter och byggs som fristående eller i parhus. Det har 14 kvadratmeter inglasad altan, garage och förråd. Inuti finns två sovrum, två toaletter och kök och vardagsrum i öppen planlösning. Hall, dusch och garage är extra brett för att rullatorer och liknande ska få plats.

För att förfina sitt koncept har Jan Hemberg tagit hjälp av köpare som redan bott i sina villor ett tag. Till exempel av Ingvar och Ulla Zackrisson, som båda är drygt åttio år gamla och har bott i en seniorvilla i fyra år. De är typexemplet på de seniorer Jan Hemberg vill nå. De bodde i en



MARTINA STRAND NYHLIN
red@byggindustrin.se

Ur Byggindustrin 31/2015

Vad som utlöser en flytt

1. Den vanligaste orsaken till flytt var att det hade blivit för betungande att sköta och underhålla den tidigare bostaden. Därefter kom bostadsstorleken – oftast ville man ha något mindre. I det nya boendet var närheten till service och bostadens utformning de viktigaste egenskaperna.¹³
2. Forskning har visat att äldres flytt till en annan bostad inom det ordinarie bostadsbeståndet ofta utlöses av att inte längre klara av städningen. Detta gällde annars relativt självständiga personer, som bodde i villa. En flytt till särskilt boende utlöstes i samma studie av en kombination av tre faktorer: att personen i fråga börjat få kognitiva problem och svårigheter att klara matlagningen, i kombination med att bostaden var otillgänglig.¹⁴
3. Resultat från flera länder visar att de mest avgörande faktorerna för att äldre flyttar är att man blir ensam i hushållet för att partnern går bort eller genom skilsmässa, samt ökad ålder. De flesta flyttningar sker då till en mindre bostad och ofta till en hyresrätt. Med en allt större andel äldre i befolkningen kan man alltså förvänta sig att behovet av mindre bostäder i hyressektorn kommer att öka.
4. "När det kom till kritan var det sociala faktorer som avgjorde – om man levde ensam eller inte, hur tillgången till omsorg i närmiljön fungerade och den egna skröpligheten."¹⁵

13 SOU 2015:85. Sid 165. Källa: Stockholms Universitet och SABO (2015) SABOs Kombohus – en viktig väg till nyproduktion för samtliga lokala bostadsmarknader.

14 SOU 2015:85. Källa: Granbom, M (2015) Att flytta och tankar om kring flytt bland de allra äldsta – boende hälsa och vardagsliv.

15 SOU 2015:85. Jan-Erik Hagberg.

Vad vill seniorer flytta till?

De preferenser som äldre uppger ifråga om sitt boende förändras med ökad ålder – från faktorer som vanligen förknippas med småhus, som större bostadsyta, trädgård och eget underhåll till faktorer som stämmer överens med boende i lägenhet i hyresrätt; mindre bostadsyta, ökad tillgänglighet, minskat ansvar för underhåll samt balkong istället för trädgård.”¹⁶

Vilja att bo kvar

*“En man bodde kvar tills han var 95. Inte helt optimalt, men viljan finns.”*¹⁷

Ur den enskildes synvinkel kan kvarboende handla om en önskan att få bo kvar i den bostad man just nu och kanske sedan länge bor i – man vill helt enkelt inte flytta. Eller också kan man tänka sig att flytta men vill bo kvar i sin invanda miljö, i det bostadsområde eller den del av kommunen där man sedan länge bor och har sitt sociala nätverk. Ur ett kommunalekonomiskt perspektiv handlar målet om kvarboende snarare om att hålla nere behovet av platser i särskilt boende, dvs. att så många som möjligt så länge som möjligt ska kunna bo kvar inom det ordinarie bostadsbeståndet.¹⁸

*“De äldre själva vill i de flesta fall inte flytta till vårdboende innan det är absolut nödvändigt och erfarenheten är att hälsotillståndet försämras snabbt efter flytt till särskilt boende. Något som kan bidra till minskat behov av särskilt boende är ett större och mer diversifierat utbud av boendeformer med gemenskap och samvaro som bärande element.”*¹⁹

16 Ibid. Sid 163.

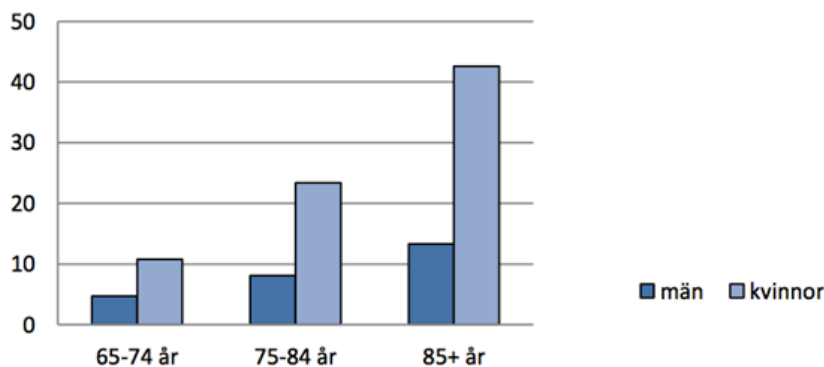
17 Intervju Sven Isberg, SMÅA

18 SOU 2015:85. Sid 251.

19 SOU 2015:85.

“Av dem som är över 65 år och uppger att de har svåra besvär med ångslan, oro eller ångest är det 56 procent som bor ensamma. Det är svårt att tro annat än att ensamboendet i sig har betydelse för besvären och att ett större utbud av boendeformer som erbjuder någon form av gemenskap skulle kunna hjälpa.”

Figur 5.9 Andel av olika åldersgrupper som lägger mer än 40 procent av inkomsten, inklusive bostadstillägg, på boendet. År 2012



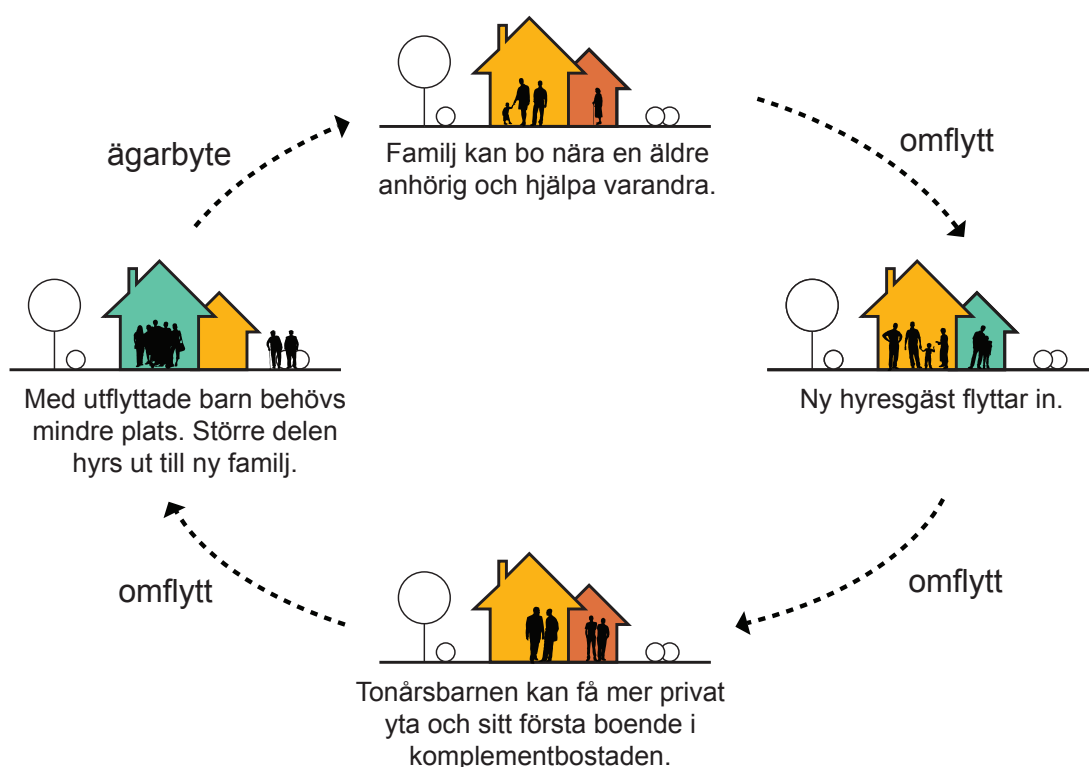
Källa: SCB; ULF/SILC, Statistikdatabasen.

Vilja att stanna kvar i grannskapet

De flesta äldre som vill flytta, vill helst bo kvar i samma område: "Äldre personer är mindre rörliga på bostadsmarknaden i jämförelse med yngre åldersgrupper. En skillnad är också att majoriteten av de flyttningar som äldre gör är lokala och huvudsyftet med flytten är just att byta bostad."²⁰

Viljan att stanna i grannskapet gör att när det väl finns ett attraktivt alternativ på den lokala bostadsmarknaden så kan det utlösa ett intresse för att flytta – även hos dem som inte hade några sådana planer innan.

20 Ibid



Flyttkedjor eller kvarboende – eller bägge delar

”Många har väldigt stora omsorgsbehov men de flesta vill ändå bo kvar hemma. Många bor i egnahem, i stora hus som de har svårt att underhålla, en del förfaller. Och många bor ensamma, företrädesvis kvinnor. Om de hade velat flytta till särskilt boende hade husen kunnat frigöras för barnfamiljer. Det hade kanske gått att locka dem med ett trygghetsboende.”

Ulf Norberg, socialchef i Vännäs²¹

”Vi har beräknat att 600 av 1 000 personer i den beräknade hushållsökningen är personer över 75 år. Många av dem bor i egna hus. Stor del av bostadsbehovet för barnfamiljer skulle kunna lösas om man kunde locka de äldre att flytta men för det krävs att det byggs något som är attraktivt och som de äldre tycker det är värt att betala mer för.”

Ulrika Edlund,

koncernstabens enhet för strategisk samhällsutveckling i Sundsvall²²

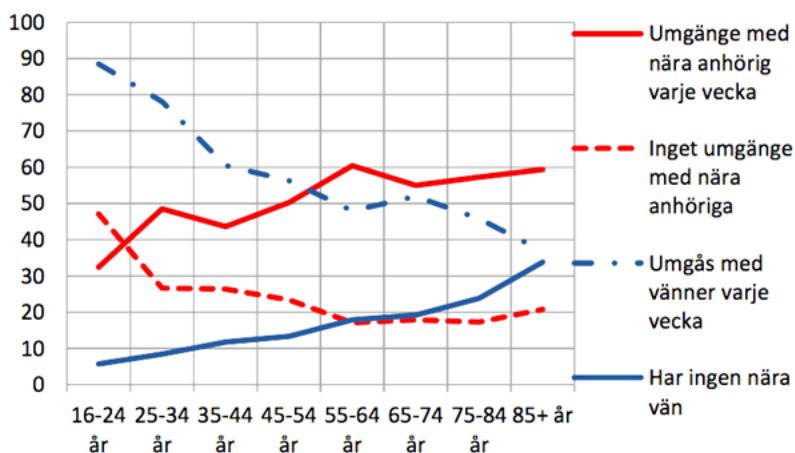
I vårt arbete med befintliga småhusområden har vi ofta stött på uttalanden om att äldre “borde flytta på sig” för att lämna plats för nya generationer. Människor betraktas som brickor som ska flyttas runt och där småhus/trädgårdsboenden anses mest lämpade för barnfamiljer. I dessa flyttkedjeresonemang blir de äldre en “propp” som motverkar en mer välfungerande bostadsmarknad med högre rörlighet.

Vi menar att en av fördelarna med en dela-hem-rörelse är att skapa ett “både-och”-alternativ där äldre kan bo kvar i kända grannskap med uppbyggda sociala nätverk, samtidigt som nya generationer också kan få plats.

21 SOU 2015:85.
22 Ibid.

Figur 5.10 Sociala relationer i olika åldersgrupper

Andel av personer i respektive åldersgrupp



Källa: SCB, ULF/SILC 2012-2013, egen bearbetning.

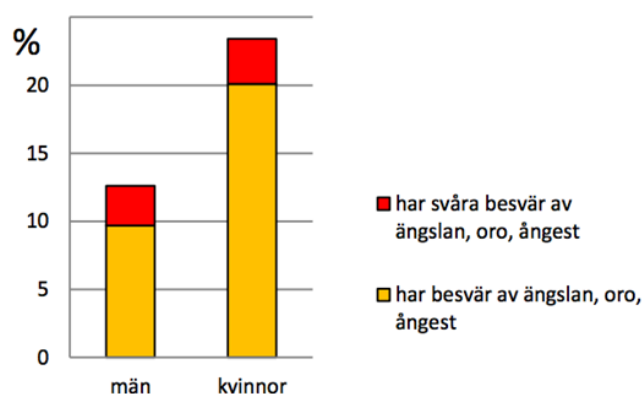
Kod Arkitekter har låtit genomföra intervjuer med seniorer som anmält sitt intresse till nätverket 500k. Bland dessa finns två par som önskar uppföra mindre "seniorvillor" på den egna tomten och upplåta det större, befintliga huset till sina barn och barnbarn. Vinsterna som de ser med detta är:

- Att kunna bo kvar i ett grannskap där de trivs
- Kunna åldras i sin egna trädgård
- Få ett mindre och bättre anpassat seniorboende
- Avlastning med trädgårdsarbete mm.
- Generationsöverskridande gemenskap
- "Barnspring som piggar upp"
- Närhet och hjälp i vardagen (för alla parter)
- Sänkta boendekostnader (genom att dela marken och minska boyta per person)

Har seniorer råd att bo kvar?

Att ha höga boendekostnader i förhållande till inkomsten är något som enligt SCB:s undersökningar av levnadsförhållandena blir markant vanligare med ökande ålder. Cirka 17 procent av befolkningen i åldersgruppen 75–84 år har en boendekostnad som utgör mer än 40 procent av den disponibla hushållsinkomsten och bland de allra äldsta är det enligt denna undersökning nästan en tredjedel som har det så. För många av dem förvärras situationen efterhand, genom att hyror och avgifter kan höjas varje år, medan pensionen successivt minskar. Framför allt kvinnor har svårt att klara boendekostnaderna.

Figur 5.11 Andel av personer i åldern 65–74 år som har besvär av ängslan, oro eller ångest



Källa: SCB, ULF/SILC 2012-2013, egen bearbetning.

Dela hem – en möjlig finansiering av boendet för äldre

Det förekommer att äldre med låg inkomst som bor i äganderätt belånar sin bostad för att möjliggöra kvarboende, i synnerhet om det inte finns bra alternativ på bostadsmarknaden.

En dela-hem-rörelse anser vi är ett privat- och samhällsekonomiskt intressant alternativ till "seniorlån". Ett värde som tidigare varit bundet i mark och byggnad, kan omvandlas till intäkter genom försäljning eller uthyrning. Delning kan frigöra värden som kan finansiera de nödvändiga åtgärder som krävs för att kunna bo kvar liksom delfinansiera de äldres boendekostnader.

Ökad trygghet och gemenskap genom att bo nära

Gemenskap har betydelse för såväl det fysiska som det psykiska välbefinnandet och kan bidra till en känsla av trygghet. Forskning visar att effekterna är större för kvinnor än för män och att ensamhet kan upplevas särskilt stressande för kvinnor. En forskare konstaterar att samvaro och utbyte av tankar håller hjärnan i trim medan gemenskap har en skyddande effekt. Vardaglig samvaro och visst mått av gemensamt ansvar kan stimulera grannar att hjälpa och stödja varandra. Gemenskap med andra människor bidrar till att livet blir roligare och att man håller sig frisk längre.²³

Upplevd ensamhet

I SCB:s undersökning av levnadsförhållandena ställs några frågor om sociala relationer. Statistiken visar att var femte senior inte har något umgänge alls med anhöriga och att vännerna försvinner efter hand som man blir gammal. Andelen som umgås med vänner varje vecka sjunker med åldern. Det sker en liten ökning vid ingången av pensionsåldern, men av dem som är över 85 år är det bara var tredje som umgås med vänner varje vecka. Samtidigt är det en med åldern stadigt ökande andel som uppger att de inte har någon nära vän. Det är vanligare bland männen än bland kvinnorna att inte ha någon nära vän.

Andelen äldre som bor ensamma: 32 procent av alla som är 60 år eller äldre och 35 procent av alla som är 65 år eller äldre.

Mindre ägande och mer gemenskap?

"Nyblivna pensionärer har hittills inte varit särskilt flyttbenägna, men det finns tecken på att detta i någon mån kan komma att ändras. Flera studier visar att det är fler seniorer som anger att de i framtiden vill bo i en mindre bostad, med mindre inslag av ägande, jämfört med hur de bor idag. Uppkomsten av olika boendeformer med inriktning på andra halvan av livet tyder på att dagens och morgondagens äldre är något mer benägna att lämna villan för ett mer bekvämt boende, och att fler än tidigare gör ett medvetet val att prioritera andra saker i livet än att sköta hus och trädgård."

24

23 SOU 2015:85. Källor: Abramsson, Marianne (2015) Äldres bostadsval och preferenser, Lindahl, L (2015) Tryggt i trygghetsboenden, Strang, P (2014) att höra till. Om ensamhet och gemenskap.

24 Ibid. Sid 249.

*“Möjligen kommer allt fler seniorer framöver att vilja se om sitt hus långt innan – och kanske helt oberoende av om – behov uppstår av fysiska skäl. Oavsett omfattningen av sådana attitydförändringar så kommer seniorernas behov och efterfrågan att förändras efter hand som de blir äldre – och fler. Den lokala bostadsmarknaden ska kunna möta efterfrågan från friska seniorer i 70–75 årsåldern, som är beredda att lämna villan och flytta till något bekvämare.”*²⁵

*“Sammantaget kommer det att behövas en större mångfald av olika boendeformer för att möta efterfrågan från en växande men inte alls homogen grupp äldre personer. Såväl ekonomiska förutsättningar som individuella preferenser varierar och det måste finnas förutsättningar att lösa skilda behov av service, omsorg och vård i hemmet framöver.”*²⁶

25 SOU 2015:85.

26 Ibid.





Flygfoton över egnahemsbebyggelse

Del 6: Fallstudier

Vi kommer i detta kapitel visa hur vanliga hustyper i Stockholm kan delas och anpassas.

Förslagens relation till gällande detaljplaner

Vi har i tidigare studier visat att dagens detaljplanebestämmelser hindrar delande och försvårar platsanpassning med hänsyn till varje fastighets unika förutsättningar. Men bestämmelser är möjliga att ändra, så därför har vi valt att inte förhålla oss till gällande bestämmelser utan har satt upp följande, mer flexibla bestämmelser:

- 20 % av fastigheten får bebyggas
- Ingen begränsning i antal byggnadskroppar
- Ingen begränsning i antal bostäder
- Möjligt att bygga närmare tomtgräns än 4,5m med grannes medgivande
- I övrigt samma bestämmelser som idag

Våra bestämmelser innebär ingen ökning av byggrätten, men ger de boende större flexibilitet i hur byggrätten kan användas.

Tillgänglighet

Vi har eftersträvat full tillgänglighet (normalnivå) i alla nybyggda delar oavsett bostadsstorlek. I befintliga hus är det flera aspekter som bidrar till att bostäderna inte uppfyller samtida tillgänglighetskrav:

- Nivåskillnader ute-inne
- Invändiga trappor, sovrum på övervåningen
- Badrum i källare, en trappa ner alternativt på övervåningen
- Smala dörrar och knappa manöverytor
- Nätta rumsmått
- Inredning efter äldre standarder

Det är såklart möjligt att förändra husen helt och hållet, men vi anser att en avvägning ändå bör göras mellan historiska värden, kostnad för omvandling och uppnådd tillgänglighetsnivå. Efter flera tester har vi kommit fram till att det mest ekonomiska och hänsynsfulla mot det befintliga är att nya, fullt tillgängliga seniorbostäder placeras i en nybyggd del.

Utbyggnad eller fristående byggnad?

Så som detaljplanebestämmelserna oftast är utformade är det möjligt att göra utbyggnader på befintlig byggnad och att bygga komplementbyggnader (t ex garage). Men i komplementbyggnader tillåts idag inte boende, och Attefallshus blir i realiteten för trånga för seniorer att bo i.

Vi menar att om den kvarvarande byggrätten samlas i en fristående gårdsbyggad, blir det enkelt att bevara originalhusets form och utseende, trädgårdskvaliteter uppnås för bägge bostäder och det blir möjligt att bygga en fullt tillgänglig "minivilla" eller "seniorvilla". Istället för färre, större byggnader i området blir det fler, mindre byggnader.

För att uppnå goda kvaliteter i trädgården anser vi att de nya byggnaderna gärna placeras nära allmänning eller grannes tomtgräns. Det skulle också vara tänkbart för två grannar att bygga "rygg-mot-rygg". Fristående "minivillor" skulle möjliggöras med de ändringar vi föreslår; möjligheter att fördela sin byggrätt fritt i flera byggnadskroppar och ökade möjligheter för grannar att komma överens i gränsszonerna.

Olovslund byggdes upp genom självbyggeri tillsammans med Stockholms stads småstugebyrå under andra hälften av 20-talet. Den här typen av hus med valmat tak var vanlig under denna period och kan ses i bland annat Enskede och Skarpnäcks gård som byggdes ut med småstugor under samma period. Olovslund är ett av många egnahemsområden där husen är organiserade kring en allmänning. Det gör att många tomter har två entrésituationer; en från gatan och en från allmänningen.



Slutgyp m.h. Rector Hedströms motion. Att. I. (Litt. a.) "Bo"

N:o 148 Bureå (Bokhyllan)

1927

Hökshäpel 4

St. 3/8-2

Rum

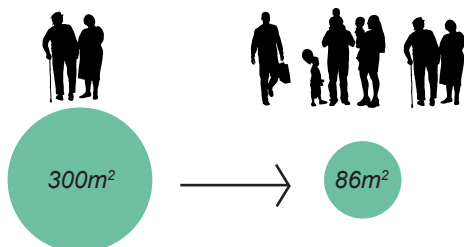
Vindens.

Bottenplan.

Källarplan.

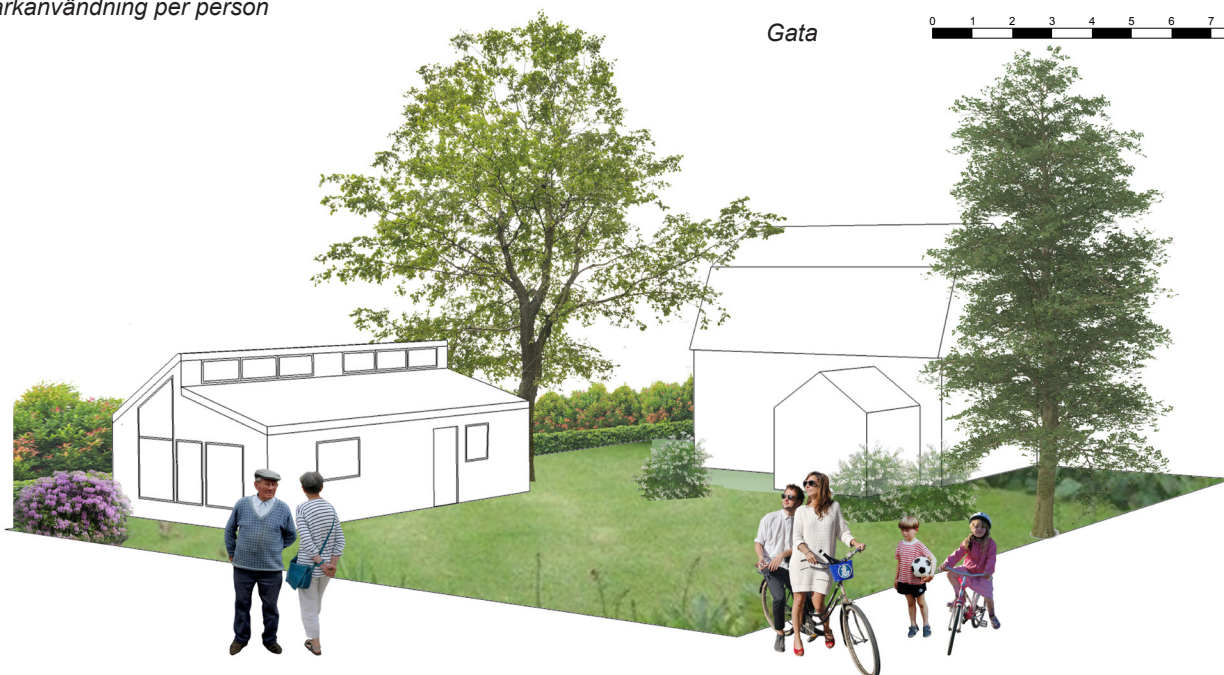
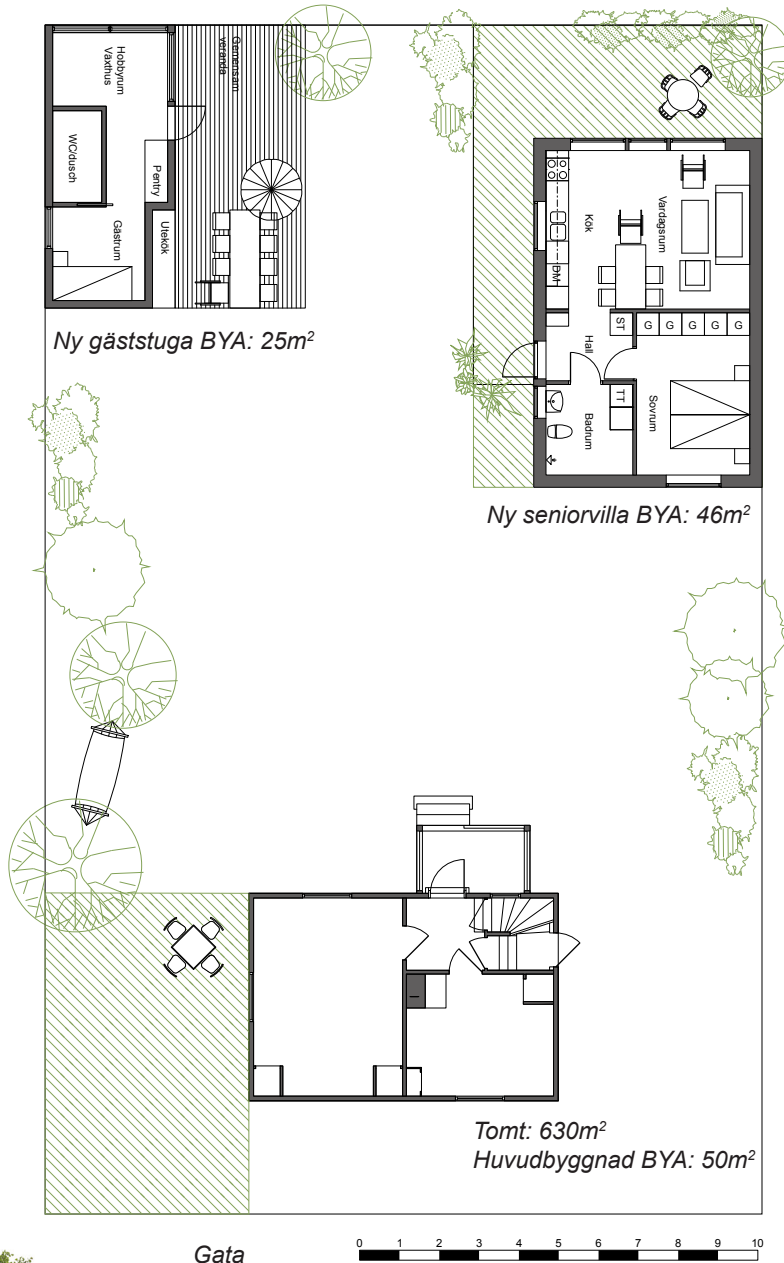
*STOCKHOLMS STADS FÄSTIGHETSKONTOR
LUNNBYGATAN
Edvin Ljunger*

I det här huset föreställer vi oss att det bor ett äldre par som behöver få ett bättre anpassat boende som är lagom för två. Ett nytt hus som förläggs mot allmänningen och i tomtgräns mot grannen blir en fullt tillgänglig bostad för två. Det befintliga huset låter de istället en större familj ta över. Man väljer även att bygga en mindre bostad för en person som även kan användas som gäststuga. Således bebos tomten av 3 hushåll och 7 personer istället för ett hushåll med 2 personer.



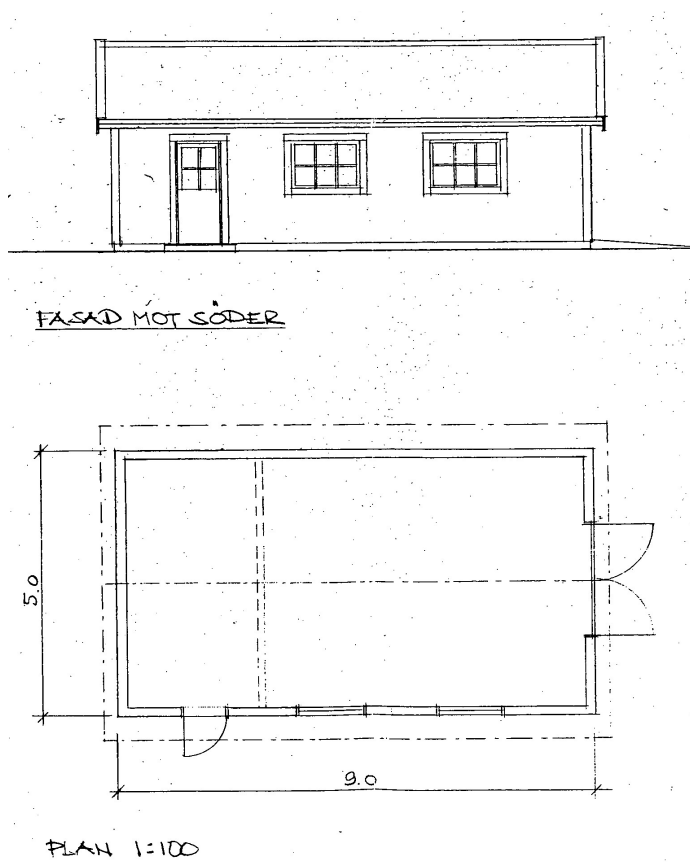
Markanvändning per person

Allmänning



Skarpnäcks gård - ombyggt garage

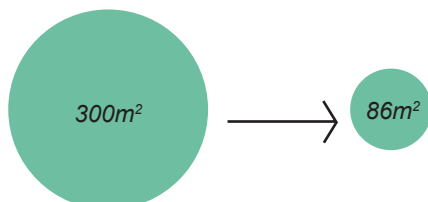
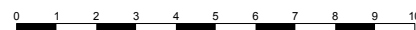
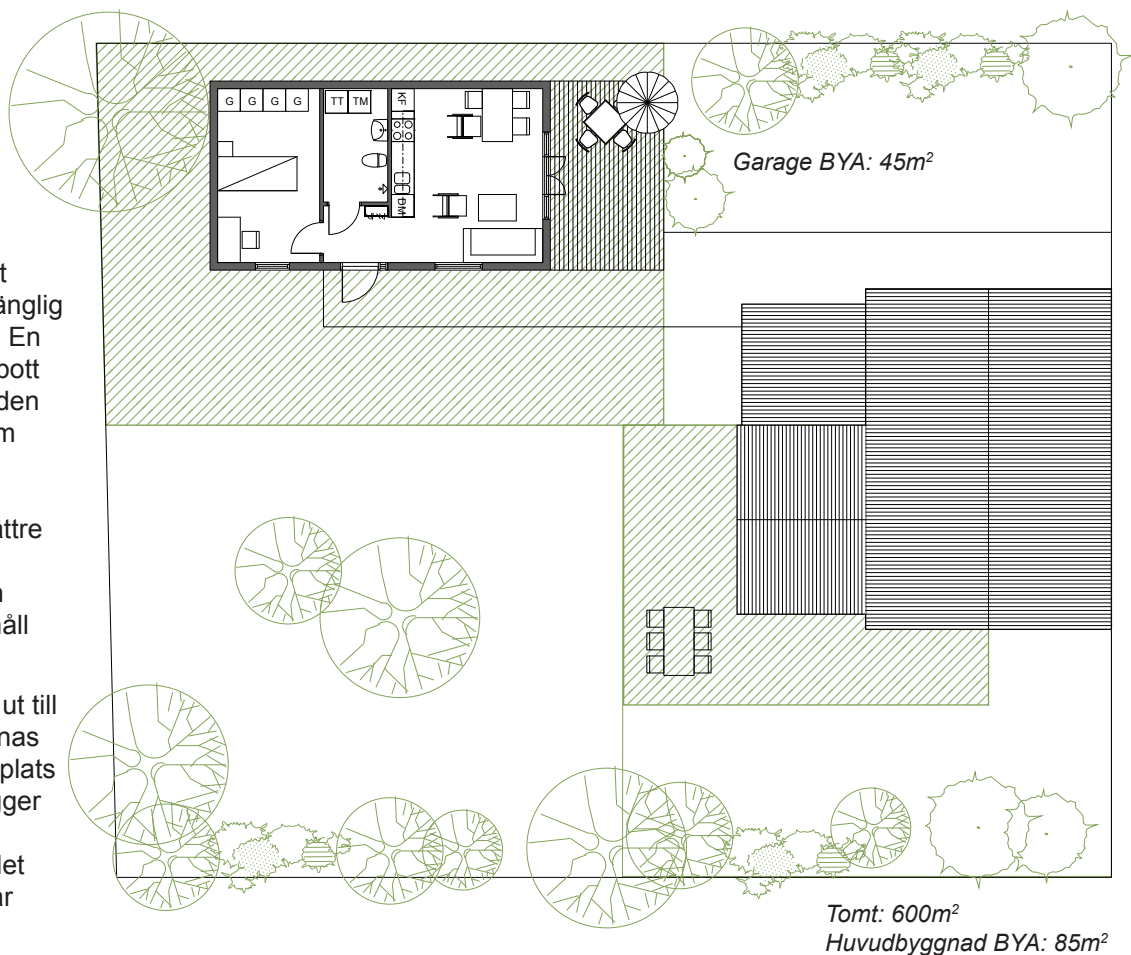
När vi gick runt i Skarpnäcks gård lade vi märke till att många hade stora garage. I vissa fall även utrustade både med fönster och dörr. Bilarna står dock ofta ändå på uppfarten och slutsatsen blir då att garaget förmodligen mestadels används som förråd. Många detaljplaner tillåter ett garage som dock oftast ej får inredas till bostad. I det här exemplet har vi tittat på just ett sådant garage för att se om detta kan göras om till en bra och tillgänglig bostad.



Skarpnäcks gård

I det här fallet görs ett garage om till en tillgänglig bostad för en person. En äldre människa som bott länge i huvudbyggnaden och slutligen är ensam kvar kan flytta ut i en mindre bostad med samma och en del bättre kvaliteter. Den större huvudbyggnaden kan istället ett större hushåll flytta in.

Garagedörrarna byts ut till ett glasparti som öppnas upp mot en privat uteplats och väggarna som ligger mot granntomterna bibehålls slutna. Istället används de öppningar som redan finns för ljusinsläpp.



Markanvändning per person





Nockeby hov

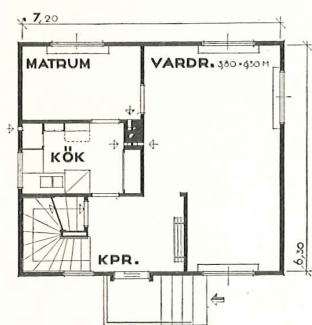
Hustyp X - Tvåbostadshus

Hustyp X kom första gången 1940. Under detta år bebyggdes områden i Tallkrogen, Pungpinan, Hökmossen, Bällsta och Eneby.

Det är en byggnad i två plan med källare. På övervåningen finns möjlighet till tre sovrum och kök och vardagsrum ligger i entréplanet. Förrådsutrymmen, tvätt och bad återfinns i källarplanet.

Typ X är ny för året. Den uppföres i två våningar och inrymmer tre rum, stor hall och kök med matrum.

Byggnadskostnaden beräknas till c:a 15.600 kronor.

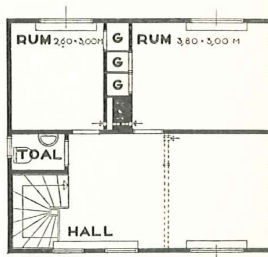
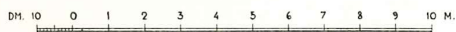


BOTTENPLAN

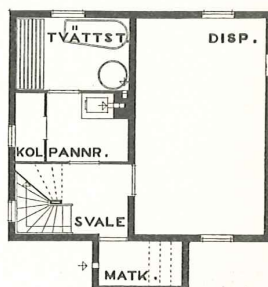
Bottenvåningen innehåller vardagsrum, kök, matrum, kapprum m. m.

Övre våningen innehåller två rum och stor hall, men kan även inredas med tre rum samt mindre hall. Dessutom finnes toaletterum och goda garderobsutrymmen.

Källarvåningen innehåller i likhet med övriga typer erforderliga ekonomiutrymmen samt ett disponibelt utrymme.

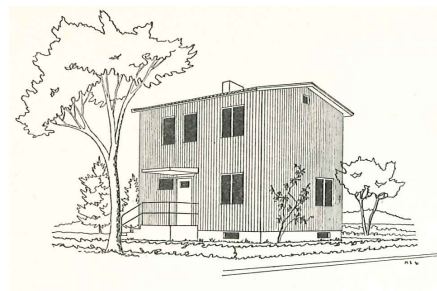


ÖVERPLAN



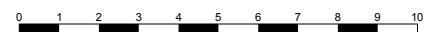
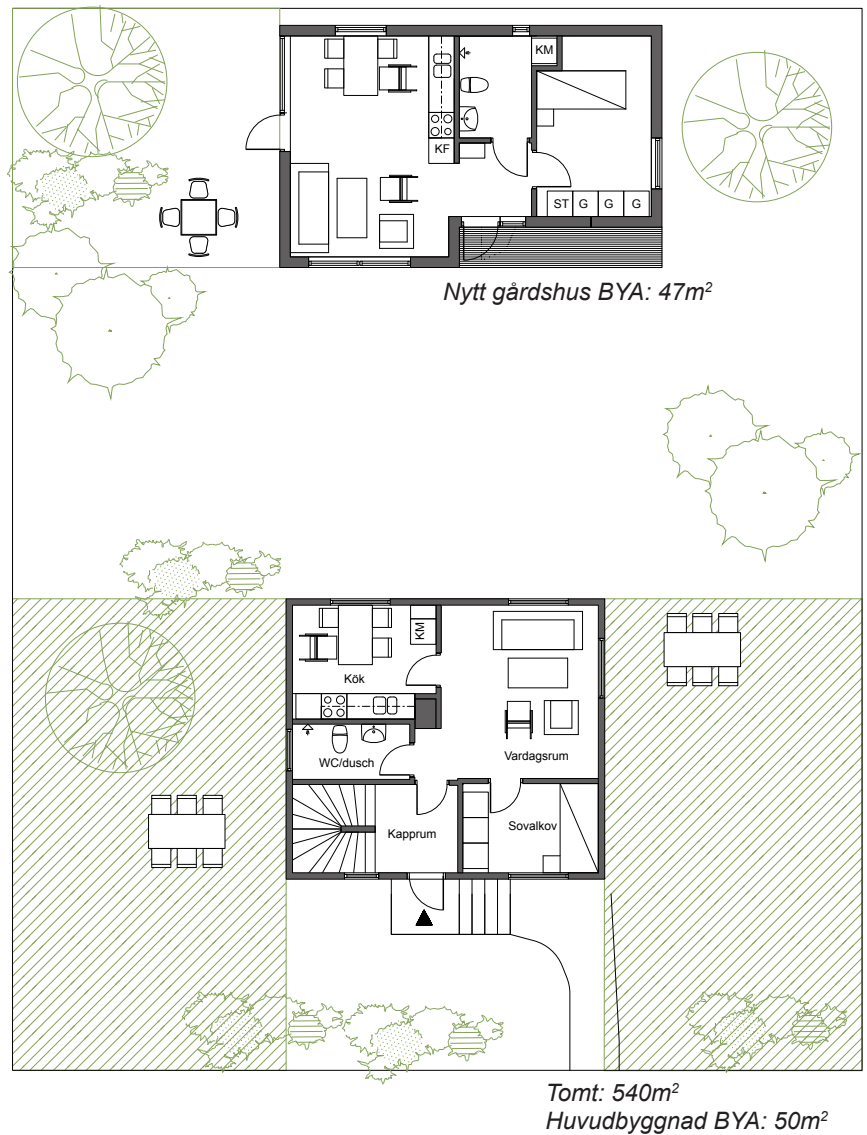
KÄLLARPLAN

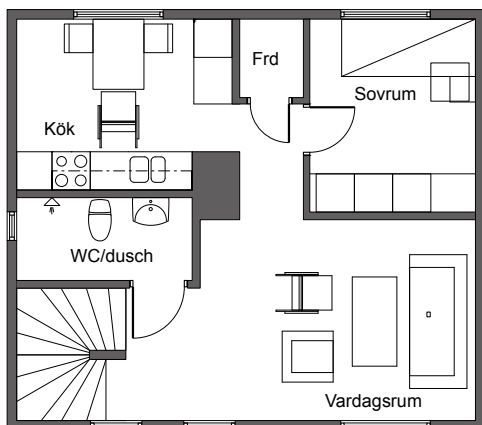
7



Ur SMÅAs typhuskatalog 1940

För att behålla befintliga kvaliteter och rumssamband visas här ett förslag på hur Hustyp X kan byggas om till ett bonde för två hushåll. Även med ett förslag med en ytterligare byggnad som kan fungera som gemensam gäststuga eller ytterligare en bostad som då är tillgänglig. Varje bostad kan ha en egen privatare del av trädgården medan man kan ha en gemensam yta i mitten som för samman de boende.



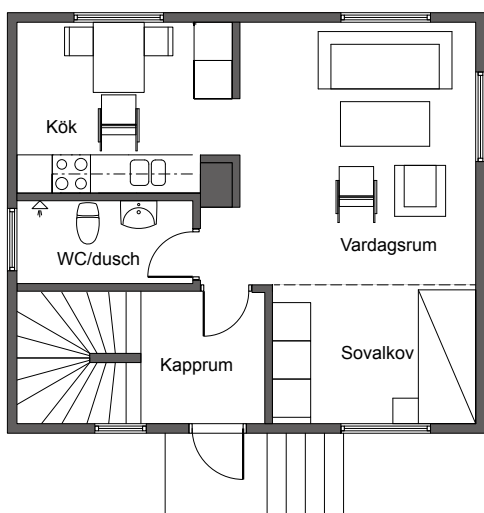


Övre plan 1:150

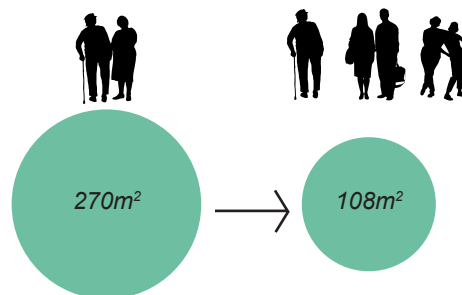
Här är ett exempel på hur Hustyp X kan göras om till två mindre separata bostäder utan större åverkan på originalutförandet. Man får då två lägenheter som skulle kunna passa för tex. två par. I källaren har man gemensamma utrymmen.

Detta blir dock inga tillgängliga bostäder men ett sätt att bibehålla byggnadens ursprungliga karaktär.

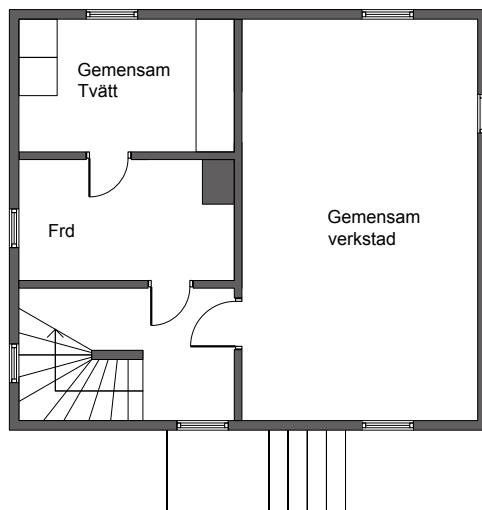
En tillgänglig bostad skapas istället i ett fristående hus



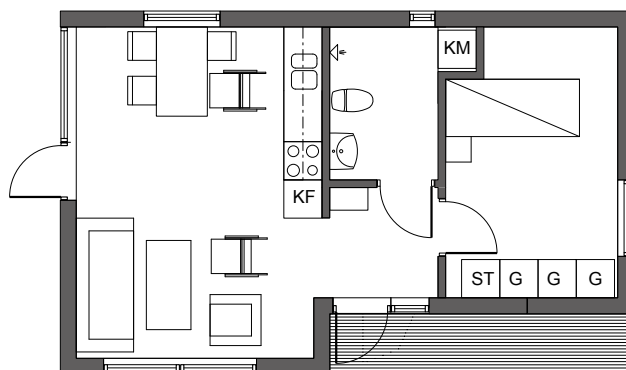
Entréplan 1:150



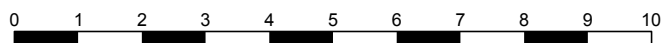
Markanvändning per person



Källarplan 1:150

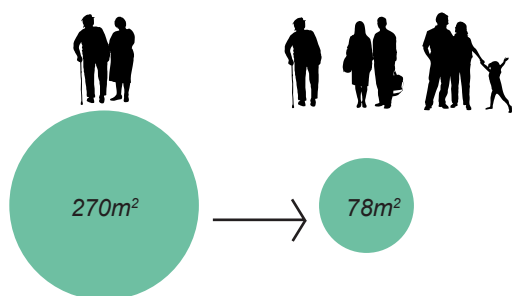


Gårdshus 1:150

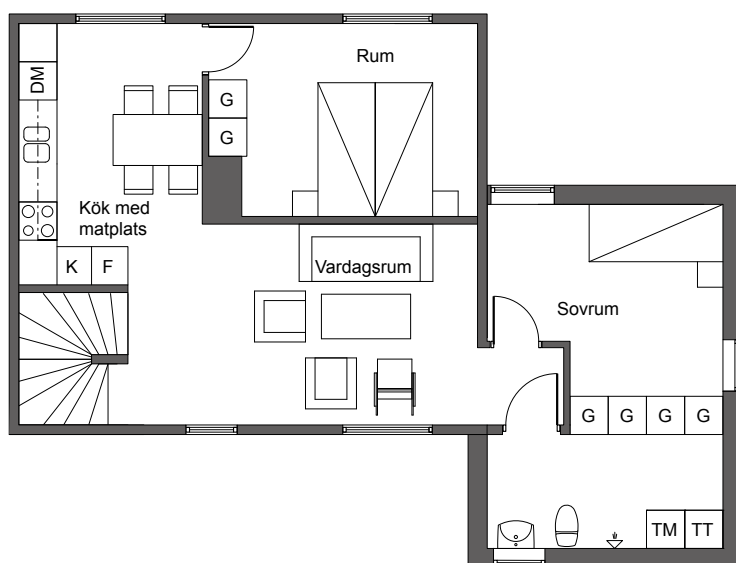


Genom en tillbyggnad Skapas två separata bostäder med tillgängligt dubbelrum. Då krävs endast en tillgänglig entré genom ramp eller hisslösning. Detta blir ett flexibelt boende som lätt går att använda som antingen en eller två bostäder.

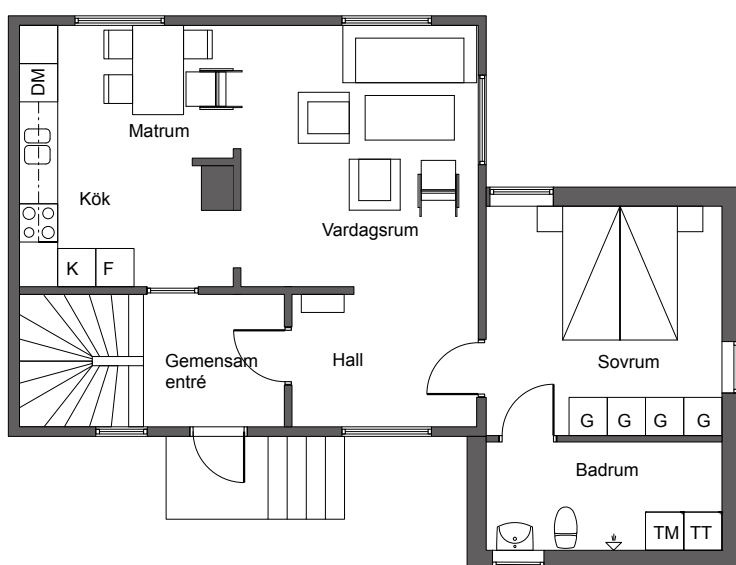
I källaren finns gemensamma utrymmen som tvätt förråd och bastu.



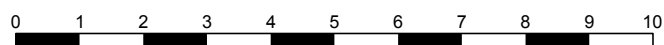
Markanvändning per person



Övre plan 1:150



Entréplan 1:150





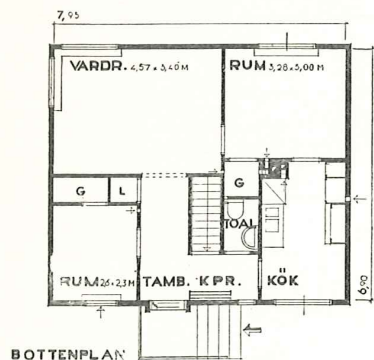
Hägersten

Hustyp V - Kollektivhus

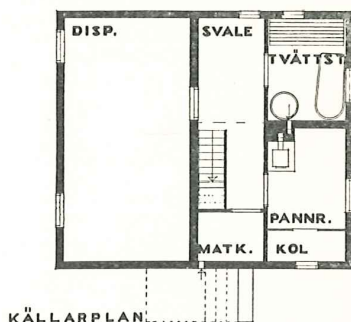
Hustyp V är en nätt liten stuga i originalutförande. I ett plan och källare ryms två rum och kök samt bad och funktionsutrymmen i källarplanet. Detta är en vanligt förekommande hustyp och återfinns bland annat Längs med korpomsevägen i Hägersten men även i Pungpinan, Bromma och andra områden.

Typ V, som är den minsta förekommande småstugutypen, innehåller tre rum och kök. I denna typ liksom i typerna VI och IX äro bostadsutrymmena förlagda i ett våningsplan. Dessa stugor i en våning äro både lätta att bygga och bekväma att bo i. Typ V har ända från sin tillkomst rönt stor efterfrågan. Byggnadskostnaden beräknas till c:a 12.500 kronor.

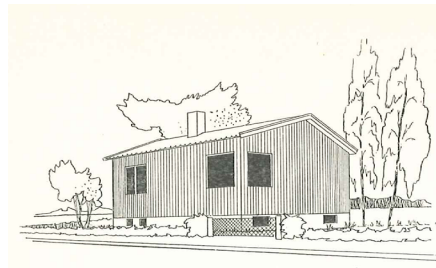
Denna stugtyp kommer att uppföras dels på tomter av vanlig storlek om c:a 500 kvm, dels på mindre och billigare tomter om c:a 350 kvm. Genom att stugorna på de senare tomterna ej förses med gavelfönster och placeras med den ena gaveln i tomtgränsen, erhålles även på dessa tomter avskildhet från grannarna.



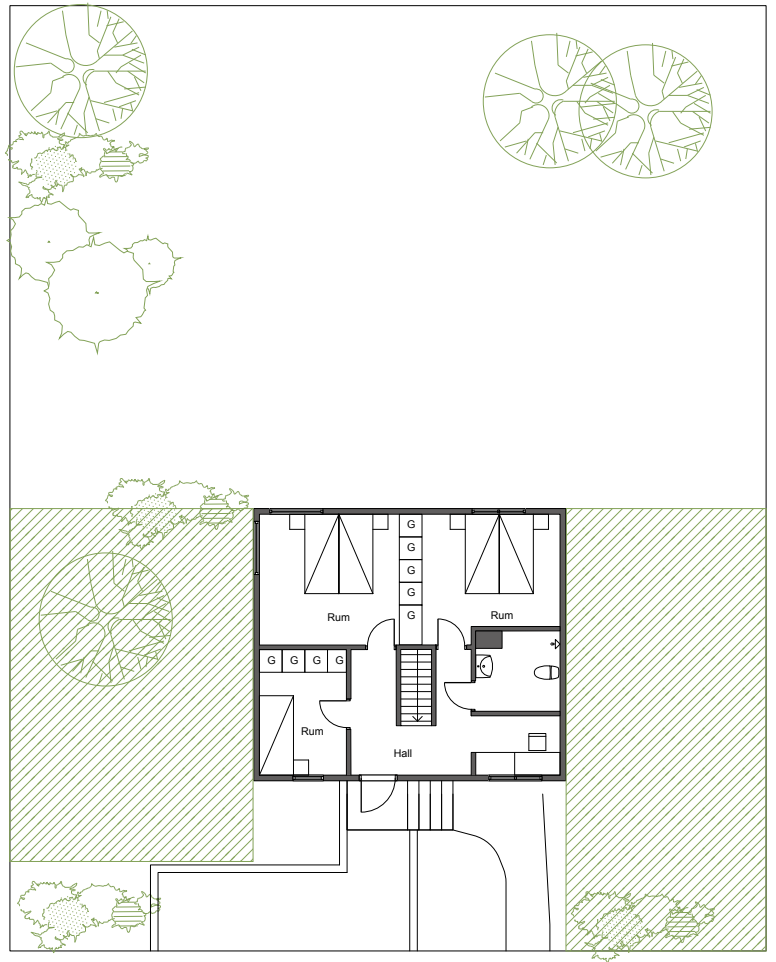
Bottenvåningen innehåller tre rum och kök, stora garderobsutrymmen och toalettrum. Minsta rummet kan ev. sammanslås med tamburen till en rymlig hall. Trappa leder från kapprummet ned till källaren.



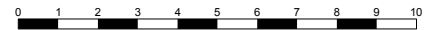
Källarvåningen innehåller tvättstuga och pannrum, matkällare samt ett större disponibelt utrymme.

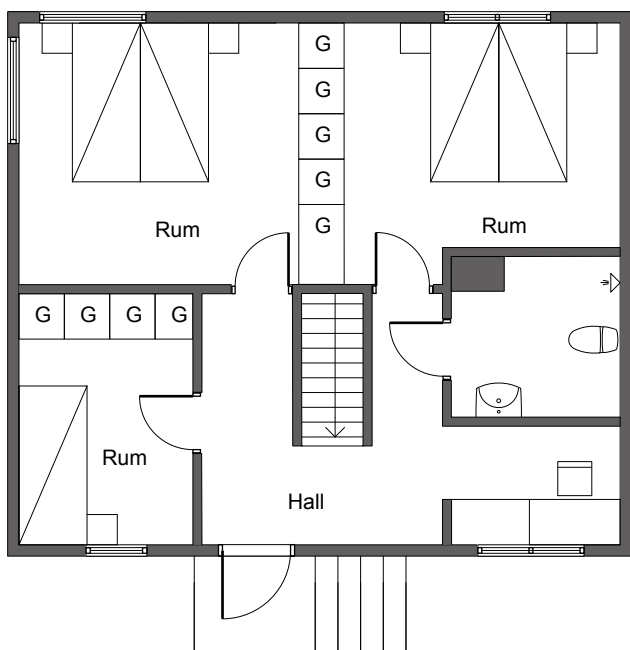


Ur SMÅAs typhuskatalog 1940



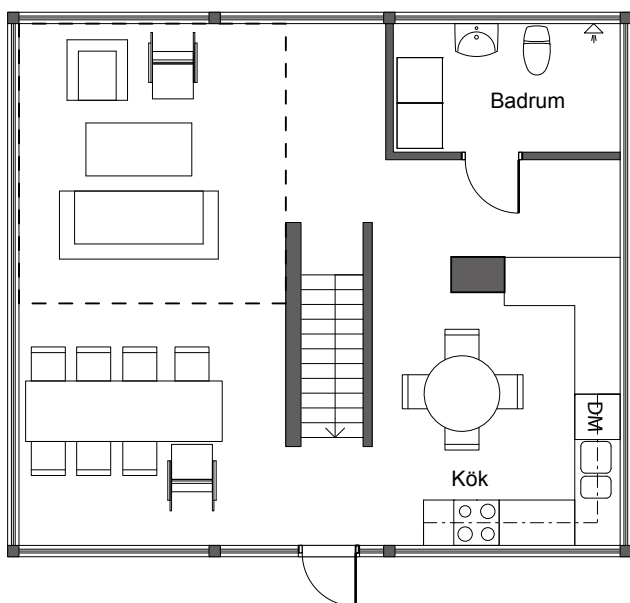
Tomt: 470m²
Huvudbyggnad BYA: 59m²



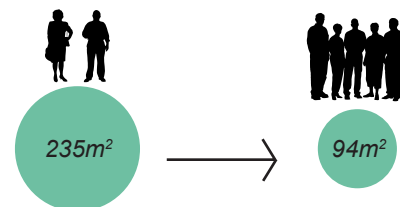


Entréplan 1:150

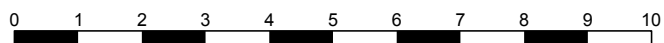
I detta förslag har några kompisar gått ihop och köpt huset för att göra om till ett gemensamt boende. Här finns plats för tre sovrum i det övre planet, i Källarplanet har man öppnat upp hela fasaden och får en ljus men nedsänkt gemensam del. I detta plan har man även grävt ut en till entré som således kan bli mer tillgänglig. Eventuellt kan man angripa byggnaden på ett liknande sätt och inreda ett sovrum i detta plan.



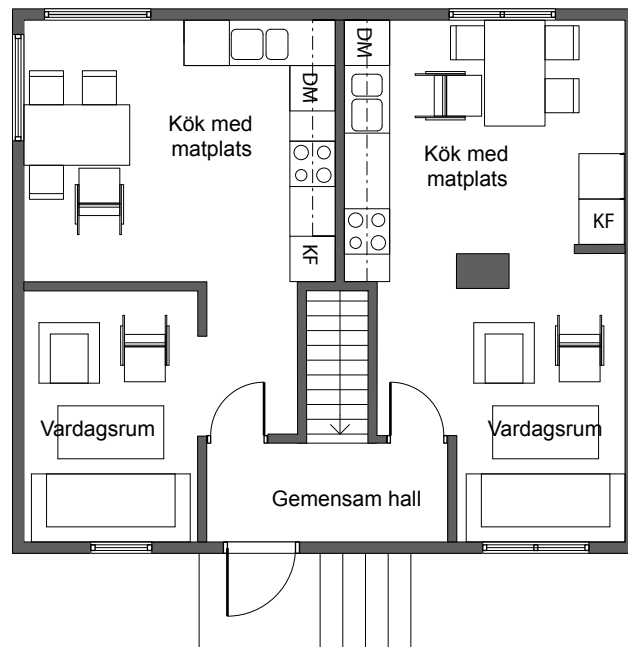
Källarplan 1:150



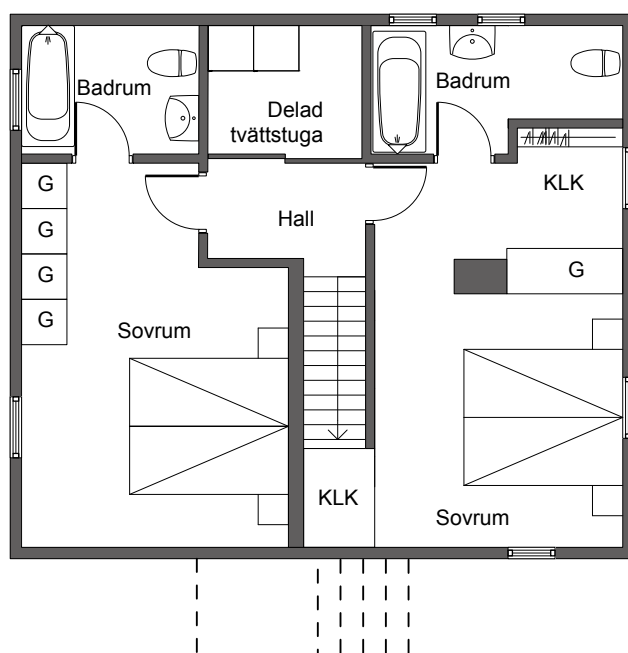
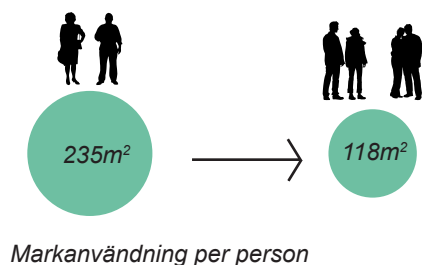
Markanvändning per person



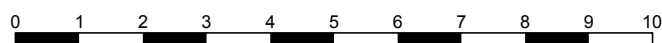
Här delas byggnaden upp i två
ilknande lägenheter med gemensam
hall och trappa. Det övre planet
rymmer vardagsrum och kök
medan de mer privata funktionerna
som sovrum och badrum ligger
i källarplanet. Här finns även en
gemensam tvättstuga.



Entréplan 1:150



Källarplan 1:150



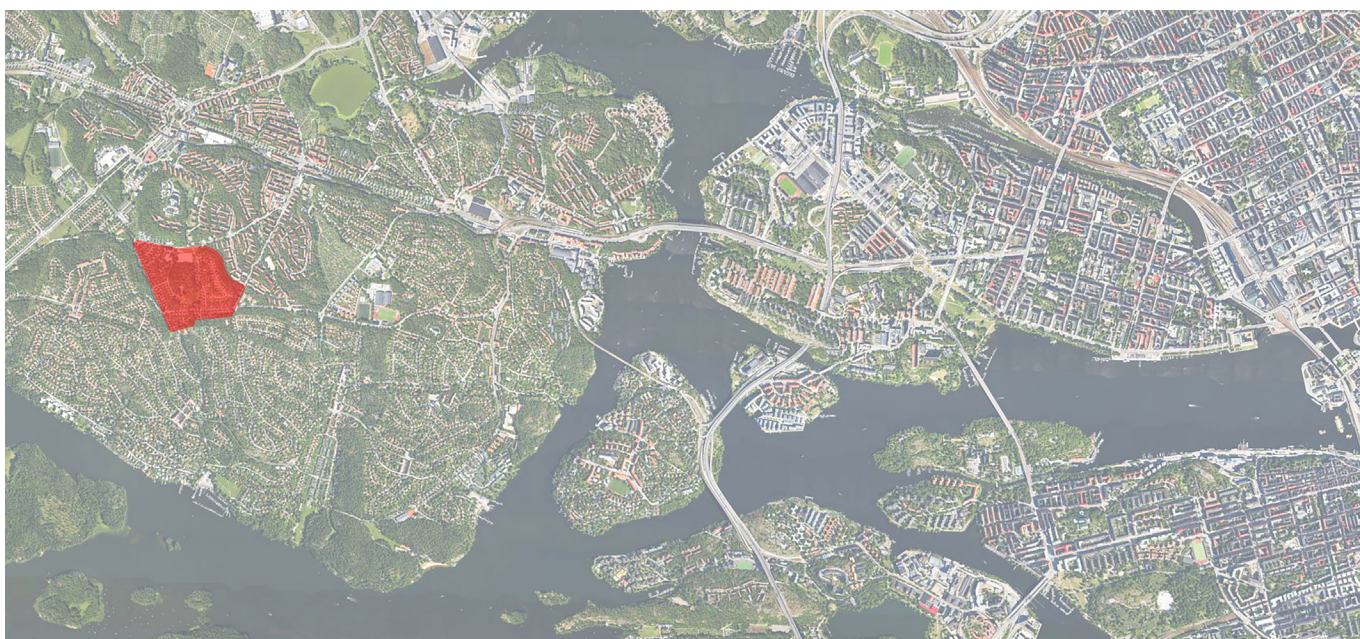
Vi har valt att göra en mer övergripande områdesstudie för att illustrera vilka konsekvenserna blir på områdesnivå ifall fler skulle dela. För att kunna jämföra demografisk statistik på områdesnivå med kommunnivå och urskilja fakta för "småhus" från en mer blandad stadsbebyggelse har vi för områdesfallstudien valt området Olovslund i Bromma, där 190 av totalt 193 bostäder idag är i småhus. Statistik i detta kapitel är hämtat från Stockholms Stad och Statistiska Centralbyrån.

Områdesfakta Olovslund

- Olovslund har jämfört med Stockholm som helhet:
- färre invånare med utländsk bakgrund
- fler invånare med eftergymnasial utbildning
- färre öppet arbetslösa
- högre medelinkomst
- bättre hälsotal

Bostadsbestånd i Olovslund

Bostadsbeståndet i Olovslund är idag homogent med 190 av 193 bostäder i ägda småhus. Därmed finns en kraftig tonvikt på större bostadsstorlekar; fyra, fem eller fler rum är vanligast. Det bor i genomsnitt tre (3,05) boende i varje bostad, vilket kan jämföras med två (2,00) i Stockholm.



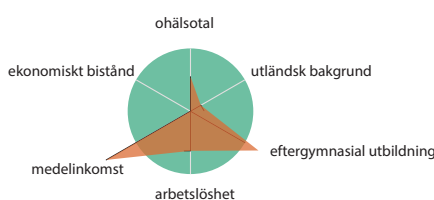
Befolkning i Olovslund

Andelen barn (0-19 år) är 34 % i Olovslund jämfört med 21 % i Stockholm. Antal boende äldre än 25 år per bostad är 1,88 i Olovslund jämfört med 1,45 i Stockholm. Detta kan uttolkas som att vart tionde hushåll i Olovslund består av en vuxen.

88 invånare i Olovslund är äldre än 65 år, vilket motsvarar 15 % av befolkningen, och prognosen är att andelen äldre kommer att öka fram till 2025.

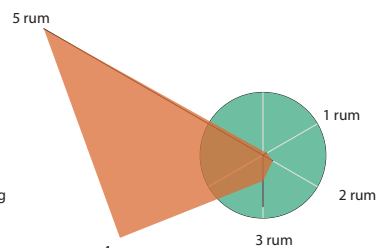
Befolkningsutveckling i Olovslund

Idag (2015) bor 589 invånare i området Olovslund. Stockholms stads befolkningsprognos för 2025 är 550 invånare i området. Prognosen är alltså att befolkningen kommer minska med 7 % under en tioårsperiod. Samtidigt är prognosen att antalet invånare i Stockholms stad kommer öka med 17 % under samma period. Vi vet inte varför befolkningen är beräknad att minska, men sannolikt är det på grund av att seniorer beräknas bo kvar i sina hus långt efter att barnen flyttat ut.



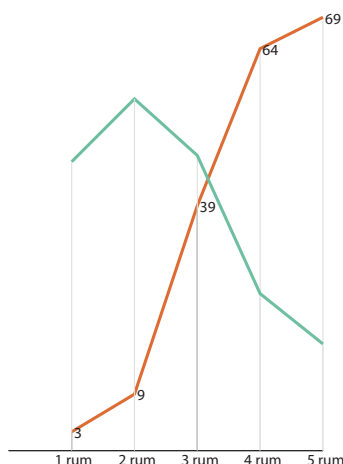
Områdesfakta Olovslund 2015

Grön cirkel: Stockholms stad
Orange fält: Olovslund



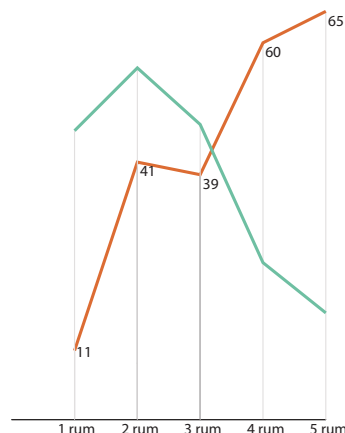
Bostadsfördelning i Olovslund 2015

Grön cirkel: Stockholms stad
Orange fält: Olovslund



Fördelning av bostadsstorlekar
Olovslund 2015
Antal bostäder totalt: 193

Grön linje: Stockholms stad, genomsnittlig fördelning
Orange linje: Olovslund



Alternativt scenario med tillkommande bostäder
Olovslund 2025
Antal bostäder totalt: 226 (+17%)

Grön linje: Stockholms stad, genomsnittlig fördelning
Orange linje: Olovslund

Alternativ utveckling för Olovslund – "dela och anpassa"

Vi visar i denna områdesstudie hur det skulle bli ifall antalet bostäder i Olovslund skulle öka med 17% till år 2025, för att följa befolkningsutvecklingen i Stockholm. Det ger ett alternativt scenario för Olovslund år 2025 som ligger mer i linje med hela stadens utveckling. Det skulle också bidra till markhushållning och minska behovet för stadsspridning.

Vi gör antagandet att i snitt två personer kan flytta in, antingen i den nya bostaden, eller i den äldre bostaden som kan frigöras ifall den/de boende i den äldre (större) bostaden flyttar till den nya (mindre men tillgängliga) bostaden.

En ökning av antalet bostäder i Olovslund om 17% motsvarar 33 stycken tillkommande bostäder inom befintliga fastigheter. Illustrationen visar att detta inte förändrar området i någon betydande omfattning. En gradvis utveckling på detta sätt skulle inte utgöra ett "omvandlingshot" utan snarare vara en möjlighet för boende att stanna i stadsdelen och anpassa boendet efter ny livssituation. Områdets trädgårdskaraktär, bebyggelsens skala och helhetsverkan i stadsbilden bevaras och utvecklas.

Ett breddat bostadsutbud ger en breddad befolkning

Vi föreslår att komplettera området framför allt med mindre bostäder, 1-3 rum, för att väga upp den tonvikt på stora bostäder som finns idag. Detta skulle ge området en ökad diversitet av bostäder och möjliggöra för en bredare befolkning. Det skulle också öka möjligheterna att flytta inom området till något mindre, vilket skulle frigöra familjevänliga bostäder till nya generationer.

Blandade upplåtelseformer

Det skulle också vara berikande för området ifall några av de nya bostäderna blev hyresrätter eller kanske bostadsrätter, eftersom området är helt dominerat av äganderätt idag. Det skulle bidra till en ökad bredd av människor i olika åldrar, olika inkomstnivåer och olika livsstilar i stadsdelen, samt blanda människor som bor länge med människor som bor kortare perioder. En ökad variation av bostadsstorlekar och upplåtelseformer skulle förbättra de ekonomiska möjligheterna för nuvarande invånare att flytta lokalt efter en anhörigs bortgång eller en skilsmässa. Stadsdelen skulle bli mindre exkluderande eftersom fler grupper skulle ha möjlighet att hitta boende här.



Olovslund idag



Olovslund med 17% fler bostäder

Del 8: En samtida "delahemrörelse"

Från egnahem till dela-hem-rörelse

Det finns många intressanta paralleller att dra mellan tidigt 1900-tal och dagens situation, och historiska lösningar på samhällsutmaningar som skulle kunna få en samtida motsvarighet. Här följer några av våra uppslag:

1 Betrakta civilsamhället som en samhällsbyggande kraft

Istället för att se bostaden som en konsumtionsprodukt och de boende som "passiva mottagare" är det möjligt att återigen förstå sig hur människor kan bli medskapare av sina framtida bostäder och grannskap. Det är nog så att självbyggeri inte passar för alla, om än för några. Men att vara med och forma livsmiljöer kan ske på många sätt; idéarbete, planering, samverkansprocesser, digitala modeller och verktyg och så vidare.

2 Ta bort juridiska hinder – modernisera detaljplanerna

Om kommunerna tidigare var "möjliggörare" för egnahem så är de idag, indirekt, "omöjliggörare" för dela-hem. Vi vill se att kommuner proaktivt uppdaterar planbestämmelser för befintliga småhusområden. I vår rapport för Boverket "500k – så kan civila aktörer skapa fler hem i villastaden" listar vi vilka ändringar som vi tycker behöver göras för att bättre resursanvändande, ökad flexibilitet och ökade möjligheter att bevara och utveckla istället för att riva och ersätta.

3 Finansiellt stöd

Nya finansieringslösningar kan möjliggöra för ökad delande. Intressant historiskt är hur stat och kommuner bidrog till att hitta finansieringslösningar, och hade idéer om hur man kunde "sänka trösklarna" för fler att få ett eget hem. Eget arbete istället för kontantinsats var en möjlighet då, och kan bli det nu.

4 Processtöd

Det mest intressanta med SMÅA är antagligen det imponerande processtöd som byggdes upp, vilket möjliggjorde för lekmän att bygga sina egna hem. En motsvarande verksamhet idag, men inriktad på "anpassning och delning" skulle troligen kunna bidra till många fler hem. Detta kan samordnas med insatser som redan görs för bostadsanpassning för äldre. Här är det också intressant att se vad som kan göras med hjälp av digitalisering och hur en "hjälp-till-självhjälp" kan utformas idag.

5 Förhandla och förändra

Förr var det möjligt och enkelt för privatpersoner att köpa, sälja, och dela upp mark mellan varandra. Men idag gör tomtindelningsplaner som har fått detaljplanestatus att gränsförändringar är komplicerat eller omöjligt. Vi föreslår att gränsföränderlighet återinförs.

6 Dela på nya sätt

Det finns en eftersläpning i regelverken, som inte hänger med i den nya delningskulturen. Allt ifrån bostadslån till fastighetsindelning är anpassat efter individuellt egnahemsäggande. Vi föreslår bland annat att lagen om ägandelägenheter förnyas, så att det blir möjligt att dela ett befintligt bostadshus i flera delar som kan köpas/säljas individuellt.

7 Samtida "arrenden"

Vi ser också möjligheter för att hyra eller arrendera mark på nya sätt. Precis som kommunen upplät tomträtter för privatpersoner för hundra år sedan, skulle privatpersoner kunna upplåta "tomträtter" till varandra: "Vi har marken – ni bygger huset".

8 Open source

Egnahemsrörelsen byggdes upp med hjälp av typhusritningar och beskrivningar, vilka spreds som allmän kunskap precis som matlagningsrecept. Myndigheter och bostadsforskning hade en viktig roll. Idag kan detta förnyas, och tillsammans med delning av typritningar och andra tjänster via open-source och crowdsourcing återigen tillgängliggöra de bästa och mest moderna bostadslösningarna för allmänheten.

Referenslista

Tryckta källor:

Dahlberg, Axel (1943) Stockholms Stad. "Småstugebyggandet i Sverige".

Elliot, Gustaf (1914). "Egna hem – ritningar och beskrivningar".

Englund, K. Gust (1928). "Egnahemsbyggaren – hur jag bygger och bor. En outhärlig rådgivare om allt vad jag har att iakttaga när jag ska bygga, inreda och omgärda mitt egna hem, anlägga och sköta min trädgård eller täppa m.m."

Internationella bostadskongressen i Stockholm (1930). "Översikt över bostadsförhållandena i Stockholm."

Keller, O (1902). "Små billiga boningshus för en familj – En samling ritningar till mer eller mindre enkla byggnadsformer, passande till "egna hem" jämte detaljritningar, 26 planscher med förklarande text".

Kommittédirektiv 2014:44 En förbättrad bostadssituation för äldre

Kooperativa förbundets arkitektkontor (1937). "Egnahemmet, En undersökning över egnahemsförhållanden".

Kungliga Bostadsstyrelsens Skrifter (1956). "Nr 21 God bostad i småhus, Bromma".

Nationalföreningen mot emigrationen (1915). "Den svenska egnahemsrörelsen".

SMÅA (1980). "Eriksberg XI:1, Botkyrka kommun, Självbyggeriinstruktioner"

SMÅA (1980). "Allmän orientering om självbyggeri i småhusavdelningens (SMÅA:s) regi inom Eriksberg XI:1, Botkyrka kommun"

Rudblad, HS. (1902). "En bok om egna hem: Vägledning vid uppförandet af smärre boningshus på landet."

SOU 2015:85 Bostäder att bo kvar i - Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer. Betänkande av Utredningen om bostäder för äldre

Statens byggnadsbyrå (1922). "Typritningar till en- och tvåfamiljshus med smålägenheter".

Statens råd för byggnadsforskning (1963). "Småhusbyggande i storstadsregion".

Stockholms stad (1932). "Småstugebyggen 1932".

Stockholms stad (1943). "Småstugebyggandet i Sverige".

Stockholms stads fastighetskontor (1935). "Vägen till eget hem".
Stockholms Stads Småstugeverksamhet.

Stockholms stads småstugebyggen (1931). "Anvisningar och föreskrifter, Anvisningar för byggnadsarbetet".

Svenska slöjdföreningens hemutställning i Liljevalchs Konsthall 1917, specialkatalog.

Digitala källor:

Statistik från SCB, scb.se. Hämtat maj 2016.

Stockholms stad, Områdesfakta stadsdel Olovslund, <http://statistik.stockholm.se/omradesfakta>

Stockholmskällan. Hämtat juni 2016.

Wikipedia. Hämtat maj 2016.

