

CHALMERS



Utveckling av lokaler och gemensamma utrymmen i ett allmännyttigt flerbostadshus byggt under miljonprogrammet.

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

DAHLQUIST JULIUS
HÅKANSSON ELISABET

Institutionen för bygg- och miljöteknik
Avdelningen för Construction management
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2010
Examensarbete 2010:61

EXAMENSARBETE 2010:61

Utveckling av lokaler och gemensamma
utrymmen i ett allmännyttigt flerbostadshus
byggt under miljonprogrammet.

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

DAHLQUIST JULIUS

HÅKANSSON ELISABET

Institutionen för bygg- och miljöteknik
Avdelningen för Construction management
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2010

Utveckling av lokaler och gemensamma utrymmen i ett allmännyttigt flerbostadshus byggt under miljonprogrammet.

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

DAHLQUIST JULIUS

HÅKANSSON ELISABET

© DAHLQUIST, JULIUS; HÅKANSSON, ELISABET. 2010

Examensarbete / Institutionen för bygg- och miljöteknik,
Chalmers tekniska högskola 2010:61

Institutionen för bygg och miljöteknik
Avdelningen för Construction management
Chalmers tekniska högskola
412 96 Göteborg
Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Dagens exteriör på flerbostadshuset, beläget på Lisa Sass gata, kontra den framtida visionens exteriör.

Chalmers reproservice/ Institutionen för bygg- och miljöteknik
Göteborg 2010

Utveckling av lokaler och gemensamma utrymmen i ett allmännyttigt flerbostadshus byggt under miljonprogrammet.

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

DAHLQUIST JULIUS

HÅKANSSON ELISABET

Institutionen för bygg- och miljöteknik

Avdelningen för Construction management

Chalmers tekniska högskola

SAMMANFATTNING

Bostadsbrist rådde på 1960-talet och framåt i Göteborg och övriga Sverige. För att avhjälpa denna brist uppfördes många flerbostadshus i snabb takt. Syftet med detta examensarbete är att undersöka vad som kan göras för att förbättra hyresgästers situation i ett av Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags flerbostadshus byggt under miljonprogrammet. Undersökningen syftar till att utveckla flerbostadshusets gemensamhetslokaler, korridorer, cykelrum samt kommersiella lokaler. För att åstadkomma detta har litteraturstudier, informationsutbyten med Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag samt fältstudier genomförts. Fältstudierna har utförts bland annat i form av enkätundersökningar riktade till de boende i flerbostadshuset. Metoderna har resulterat i ett ändringsförslag, baserat på Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, samt kostnadskalkyler. Slutsatser, framkomna genom resultatet, är att ändringar av de slag som framgår i examensarbetet ej är ekonomiskt lönsamma för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag. Däremot är de lönsamma ur ett socialt och långsiktigt perspektiv.

Nyckelord: fastighetsutveckling, lokalutveckling, ändring, Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, boendemiljö, trygghet

Development of premises and common spaces in a non-profit apartment building built during the million project.

Diploma Thesis in the Bachelor Programme

Business Development and Entrepreneurship for Construction and Property

DAHLQUIST JULIUS

HÅKANSSON ELISABET

Department of Civil and Environmental Engineering

Division of Construction Management

Chalmers University of Technology

ABSTRACT

The purpose of this diploma thesis is to examine the possibilities of what can be done for the current tenants in an apartment building, built in the year of 1971 during the Swedish million project, administrated by Göteborg's housing corporation. The thesis aims to develop the apartment building's common spaces, corridors, bicycle rooms and commercial premises. To accomplish this, literature studies, exchange of information with Gothenburg's housing corporation and field studies have been made. The field studies were made in form of polls, addressed to the tenants in the apartment blocks. These methods have resulted in a proposal for alteration, based on what the National Board of Housing, Building and Planning recommends, and a cost-estimation. Conclusions that have emerged from the result are that changes of these sorts, suggested in the diploma thesis, are not economically profitable for Göteborg's housing corporation. However, they are profitable in a social and long term perspective.

Key words: real estate development, premises development, alteration, National Board of Housing, Building and Planning, general advice on alterations to buildings, living environment, safety

Innehåll

SAMMANFATTNING	I
DIPLOMA THESIS IN THE BACHELOR PROGRAMME	II
ABSTRACT	II
INNEHÅLL	III
FÖRORD	V
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	2
1.3 Avgränsning	2
1.4 Metod	2
1.5 Mål	2
2 BACKA – EN DEL AV GÖTEBORG	3
2.1 Historik	3
2.2 Bostadsunderlag	4
2.3 Folkmängd	4
2.4 Försörjning	4
2.5 Utbildningsnivå	4
2.6 Anseende	5
2.6.1 Selma Lagerlöfs torg	5
3 UPPKOMSTEN AV MILJONPROGRAMMET	6
4 OBJEKTBESKRIVNING	7
4.1 Observationer	8
5 BOVERKETS ALLMÄNNA RÅD OM ÄNDRING AV BYGGNAD	12
5.1 Förundersökning och grundregler	12
6 ÄNDRINGSFÖRSLAG	14
6.1 Block A - Lisa Sass gata 18-20	15
6.1.1 Förslagshandling	15
6.2 Block B - Lisa Sass gata 16	19
6.2.1 Förslagshandling	19
6.3 Gemensamt för Block A, B och C	20
6.3.1 Förslagshandling	21
CHALMERS , <i>Bygg- och miljöteknik</i> , Examensarbete 2010:61	III

6.4	Vision	23
7	KOSTNADSKALKYL	24
8	DISKUSSION	26
9	SLUTSATS	28
10	REFERENSER	29

APPENDIX 1 ENKÄTUNDERSÖKNINGAR

APPENDIX 2 URSPRUNGLIGA PLANRITNINGAR

APPENDIX 3 RUMSBESKRIVNING

APPENDIX 4 FÖRSLAGSHANDLING LISA SASS GATA 18-20

APPENDIX 5 FÖRSLAGSHANDLING LISA SASS GATA 16

APPENDIX 6 ÄNDRINGSKOSTNADER

Förord

Detta examensarbete, som framarbetats för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag, har varit både svårt och intressant. Svårt i den mening att användbart ritningsunderlag ej funnits tillgängligt förrän i arbetets slutskede. De planritningar som fanns att tillgå vid arbetsstart var nästintill oläsliga. På så sätt har arbetet varit intressant med tanke på den utmaning det har inneburit för författarna att producera ett arbete, trots brist på nödvändig information. Vidare har arbetet varit väldigt lärorikt och författarnas kunskaper har verkligen ställts på prov.

Författarna hade inte kunnat slutföra arbetet utan Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags bidragande insatser med vägledning från handledare och fastighetsutvecklare Camilla Hallquist. Vidare har vägledning erhållit från Bengt Meissner; fastighetstekniker, Leif Andersson; chef fastighetsutveckling, Magnus Redenheim; distriktschef centrala Hisingen, Rafael Lavicki; förvaltare samt Kent Olausson; kvartersvärd på Lisa Sass gata i Göteborg.

Bidragande handledning har även erhållits från Bert Luvö, tekniklektor på Chalmers Tekniska Högskola.

Författarna vill även tacka de hyresgäster som medverkat i enkätundersökningarna och vars svar varit till stor hjälp i arbetet.

Göteborg juni 2010

Julius Dahlquist

Elisabet Håkansson

1 Inledning

Detta examensarbete utformas till stöd för Bostadsbolagets utvecklingsarbete gällande bolagets flerbostadshus beläget på Lisa Sass Gata i Hisings Backa, Göteborg.

Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag grundades 1945 och är Göteborgs äldsta allmännyttiga företag. Bolaget är även dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden som är helägt av Göteborgs Stad. Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags mål är att tillhandahålla bra bostäder för att bidra till utvecklingen av Göteborg. Bostadsbolagets olika typer av bostäder omfattar såväl hundraåriga byggnader som nybyggda. Bolaget äger totalt 22 700 lägenheter över hela Göteborgsområdet och har cirka 270 medarbetare.

Bostadsbolaget arbetar kontinuerligt med utvecklingsarbete för att stärka boendemiljön och därigenom uppnå ett hållbart boende. Fastigheterna förvaltas i enlighet med visionen: *”Bostadsbolaget ska vara den ledande hyresvärden i Göteborg som utvecklar framtidens boende och moderniserar allmännyttan i Sverige”* (Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag, 2010).

1.1 Bakgrund

Bostadsbrist rådde på 1960-talet och framåt i Göteborg och övriga Sverige. För att avhjälpa denna brist uppfördes miljonprogramsområden. Till följd av att bostäder byggdes i snabb takt för att lösa ett överhängande problem, var det inte lika aktuellt att se framåt och skapa ett hållbart boende. Denna lösning på bostadsbristen, som idag kallas för miljonprogramsområden, har i flera fall gett upphov till brister i det hållbara boendet. Många smarta planlösningar utvecklades i takt med att bostadsbristen löstes, men tanken på mervärden och ett hållbart boende försumrades. Detta insågs efter hand och försök, att bygga prefabricerade flerbostadshus med fokus på mervärden, gjordes. Ett av dessa var bostadshotell, där hyresgästen inte skulle behöva möblera, laga mat eller tvätta sina kläder. Denna lösning låg i tiden tack vare att nya arbetstillfällen bidrog till att en konstant ström av nya invånare anlände till Göteborg. Dock fanns inte tanken på vad som skulle hända när trenden med bostadshotell dog ut. Alla mervärden som bostadshotellen innefattade togs i stort sett bort, vilket resulterade i monotona och trista flerbostadshus. Ett av dessa är idag beläget på Lisa Sass gata i Backadalen på Hisingen. I flerbostadshuset, som ägs av Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag, finns idag små lägenheter. De boende är övervägande ungdomar och studenter, men även äldre. Omsättningen på hyresgäster är hög i området och under en treårsperiod har samtliga lägenheter bytt hyresgäst.

I området har det tidigare förekommit betydande skadegörelse men den har avtagit i omfattning. I Bostadsbolagets fastigheter upplever hyresgästerna ofta störningar av olika slag, vilket leder till otrivsel. Flerbostadshusets exteriörer är monotona, gråa och intetsägande. Det omkringliggande närområdet upplevs också som dystert och är i behov av uppfräschning. Den monotona upplevelsen av området kan bidra till tristess och en känsla av otrygghet. Upplevelsen av otrygghet kan infinna sig när torgets måste passeras på kvällen, till och från spårvagnshållplatsen, då affärerna är stängda och torget är dåligt upplyst.

Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags fastigheter är i behov av underhåll- och investeringsåtgärder. En förändring av närmiljön kan förändra och påverka upplevelsen av flerbostadshuset på Lisa Sass gata positivt. Bostadsbolaget måste dock

ta ställning till vad de långsiktigt vill göra med fastigheterna innan de börjar investera i dem.

1.2 Syfte

Examensarbetets syfte är att undersöka fastigheterna på Lisa Sass gata, analysera deras framtida möjligheter utifrån tekniska, ekonomiska och sociala förutsättningar samt arbeta fram ett ändringsförslag. Ändringsförslaget bör bidra till ett mer hållbart boende, genom att väcka glädje och bidra till avkoppling och aktiviteter istället för tristess och brott. Detta kan ge de boende i området en känsla av mervärde och öka integration med centrala Göteborg.

Alla förslag som presenteras i arbetet görs med syftet att öka boendetiden på Lisa Sass gata och att skapa en positiv upplevelse av dess närområde .

1.3 Avgränsning

Göteborg Stads Bostadsaktiebolags flerbostadshus består av 291 lägenheter, fördelade på tre huskroppar byggda 1971, belägna på Lisa Sass gata. Examensarbetets författare har fått i uppdrag av Bostadsbolaget att utveckla de tre huskropparnas gemensamhetslokaler, korridorer, cykelrum och kommersiella lokaler belägna i entréplanen. Då Bostadsbolaget har framskridna planer för entréplanet i en av de tre huskropparna exkluderas det från ändringsförslaget. Vidare omfattar ej examensarbetet ombyggnad eller nyrenovering av lägenheterna.

1.4 Metod

Arbetet inleds genom ett startmöte med Bostadsbolaget där väsentliga aspekter om ramar och riktlinjer för vad som kan göras tas upp. Efter mötet initieras en djupgående fält- och litteraturstudie. I fältstudien görs enkätundersökningar för att få de boendes synpunkter på vad som efterfrågas samt ge författarna en bild av hur huset upplevs. Undersökningen bidrar även till uppslag för vad som kan tänkas vara aktuellt att göra med de kommersiella lokalerna som kommer att sakna hyresgäster framöver. Bostadsbolaget bedriver samtidigt sina undersökningar. Ett frekvent utbyte av information sker mellan författarna och Bostadsbolaget genom kontinuerliga möten, handledningstillfällen och uppföljningar.

Fortlöpande arbetas en förslagshandling med planritningar och visualiseringar fram. Dessa är baserade på Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad BÄR, synpunkter och information från Bostadsbolaget samt enkätundersökningar. Slutligen upprättas kostnadskalkyler för att fastställa ändringsförslagets kostnader samt ge en indikation på var ett anbud bör hamna storleksmässigt.

1.5 Mål

Lisa Sass gata behöver utvecklas till ett bättre och mer hållbart bostadsområde för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag. Inte bara ur ett ekonomiskt perspektiv utan även genom ett långsiktigt mer hållbart och trivsamt boende för områdets hyresgäster. Författarnas mål är att ta fram ett förslag på hur detta kan åstadkommas och se ut.

2 Backa – En del av Göteborg

Objektet för detta examensarbete är beläget på Lisa Sass gata intill Selma Lagerlöfs torg i Backa. Området Backa täcker en yta på 1 854 hektar, vilket är 2,6 % av Göteborgs stads totala yta på 72 164 hektar (Göteborg Stad, 2010). År 2010 gick Göteborg stad från att tidigare bestått av 21 stadsdelnämnder till att bestå av tio. Backa, som innan var en egen stadsdelsnämnd, går samman med Kärra-Rödbo och Tuve-Säve, vilket figuren nedan visar. Detta innebär att folkmängden i stadsdelsnämnden växer från att tidigare haft en folkmängd på 24 000 till att få en folkmängd på 46 300 (Jan Kaaling, 2010).

I följande underkapitel redovisas Backas historia, följt av kort fakta angående bostadsunderlag, folkmängd, försörjning samt utbildningsnivå i området. Faktauppgifterna baseras på den tidigare uppdelningen av stadsdelsnämnder, då Backa var en egen stadsdelsnämnd.

Kapitlet avslutas med att Backas anseende tas upp och hur det påverkar uppfattningen om området kring Selma Lagerlöfs torg, där objektet för detta examensarbete är beläget.



Figur 1 - De tre stadsdelsnämnderna innan de sammanfogades till i en gemensam (Kaaling, J. 2010).

2.1 Historik

De idag lokala ortsnamnen i Backa relaterar tillbaka till medeltiden då majoriteten av invånarna bosatta i området sysselsatte sig med jordbruk och boskapsskötsel. Exempel på detta är Backa Röd och Aröd, eftersom röd kommer av ordet röjd som menar på att skogsmarken röjdes för jordbruk.

Ön Hisingen, på vilken området Backa är lokaliserat, var från 1200-talets mitt till år 1658 ett gränsland mellan Sverige och Norge. Gränsen mellan länderna gick längs med Kvilleån. Backa tillhörde Norge fram till fredsavtalet mellan Sverige och Norge år 1658, då Bohuslän och Hisingen övergick till svensk ägo. Från tiden i norsk ägo

finns ännu Fredrikshamns skans, en befästning lokaliserad mitt inne i Backa industriområde (Göteborg Stad, 2009a).

Vid slutet av 1800-talet började industriområden växa fram längs Göta älv. I Backa var trä- och pappersindustrin stor, vilket bidrog till att arbetarbostäder byggdes (Göteborg Stad, 2009a). Vartefter Göteborg växte byggdes fler bostadsområden i Backa, men det dröjde till år 1948 innan Backa gick från att vara en egen kommun till att bli en stadsdel i Göteborg.

Backa var fram till 1960-talet ett utpräglat jordbruksområde och känt som "Hisingens trädgård" (Göteborg Stad, 2009a). Idag är dock de flesta gårdar och torp borta med undantag för de gårdar som ingår i Lärje Radby, Backa Västergård och Backa Röd.

2.2 Bostadsunderlag

Backaområdet innefattar totalt 11 384 bostäder, där 27,5 % är belägna i småhus och 72,5 % i flerbostadshus (Göteborg Stad, 2009b). 3585 av lägenheterna är hyresrätter i de allmännyttiga bostadsbolagen (Stadskansliet Samstat, 2009), vilket motsvarar cirka 31,5 % av det totala antalet bostadslägenheter. Cirka 90 % av flerbostadshusen i Backa byggdes under 1960-70 talet (Göteborg Stad, 2010).

2.3 Folkmängd

Den totala folkmängden i Backa är 24 010 invånare med fördelningen 49,46 % män och 50,54 % kvinnor (Stadskansliet Samstat, 2009). Detta är en ökning med 571,4 % sedan Backa blev en stadsdel i Göteborg år 1948 (Göteborg Stad, 2010). Majoriteten av invånarna är i åldern 25-64 år, 26,9 % är mellan 25-44 år och 25,5 % mellan 44-64 år (Stadskansliet Samstat, 2009). Bland invånarna finns många olika språk och kulturer eftersom cirka en fjärdedel av de boende i Backa har sitt ursprung i andra länder (Göteborg Stad, 2010).

2.4 Försörjning

Av det totala antalet invånare i Backa arbetar cirka 75 % från 16 års ålder och uppåt (Göteborg Stad, 2010). Majoriteten arbetar inom handels- och transportnäringen följt av tillverkningsindustrin. Genomsnittsinkomsten för invånarna i ålder 25-64 är 243 000 per år, vilket är 4,87 % lägre än medelinkomsten i hela Göteborg för samma åldersgrupp, vilken är 255 439 kronor (Göteborg Stad, 2010). Ekonomiskt bistånd ges i något slag till cirka 600 hushåll i Backa. Den totala arbetslösheten i Backa är 6,0 % (Göteborg Stad, 2010). I åldrarna 18-24 ligger arbetslösheten på 8,0 %. 3,8 % av dessa är i någon form av arbetsmarknadsstödande åtgärd.

2.5 Utbildningsnivå

Utbildningsnivån bland invånarna i Backa i åldersgruppen 25-64 är till övervägande del tvåårig gymnasieutbildning med 27,2 %, följt av treårig gymnasieutbildning på 21 % (Stadskansliet Samstat, 2009). 17,4 % har endast grundskoleutbildning och eftergymnasial utbildning på två respektive tre år har en procentsats på 14,3 respektive 18,3 %.

2.6 Anseende

Området Backa har fått ett dåligt anseende de senaste åren och många upplever det som otryggt. Bidragande faktorer till upplevelsen av otrygghet kan vara oroligheter i området, vad de boende själva varit med om, men även hur media porträtterar Backa.

I media kan ett stort område porträtteras som negativt, när det egentligen bara förekommer oroligheter i en liten del av det. Detta kan exemplifieras genom hur Hisingen gestaltas i media. Det kan skrivas om skottlossningar som utspelats på Hisingen utan att specificera exakt var på Hisingen de ägt rum, och om det specificeras så glöms det snabbt bort och hela området drabbas av den negativa publiciteten (Metro, 2010).

Backa, som är ett område på Hisingen, har tagit skada av den negativa publiciteten. Det har varit mycket uppståndelse i media det senaste året angående oroligheter i Backa. Dessa har ofta ägt rum kring samma område, men detta nämns ej i media, vilket orsakar att hela Backa få dras med stämpeln om att vara otryggt. Trots detta finns en efterfrågan på bostäder i Backa med anledning av bostadsbristen i Göteborg

2.6.1 Selma Lagerlöfs torg

Upplevelsen av otrygghet kring just Selma Lagerlöfs torg beror till stor del av rivalitet mellan lokala gäng som håller till på torget och orsakar stölder, skottlossning, bilinbrott med mera (Karlsson, C. 2010). I övrigt kan torget och det omkringliggande närområdet, däribland Lisa Sass gata, uppfattas som identitetslöst, grått och sjukhusliknande.

Förbindelserna till och från området kring Selma Lagerlöfs torg, med kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar, fungerar bra. Området har viss anknytning till kultur och de boende har tillgång till bibliotek och kulturhus. De har även nära till vård och omsorg samt förskolor. Grönområde finns i nära anknytning till torget.

3 Uppkomsten av miljonprogrammet

Göteborg Stads Bostadsaktiebolags bostadshotell på Lisa Sass gata färdigställdes år 1971 och skulle för tiden som det byggdes vara en modern boendeform för inflyttad arbetskraft, pensionärer, studerande, gifta eller sammanboende utan barn (Göteborg Stads Bostadsaktiebolag, 1971). Således är Lisa Sass gata en produktion av den bostadsbrist som rådde i Sverige på 1960-talet och framåt. I detta kapitel följer en förklarande bakgrund om hur den dåvarande bostadsbristen hanterades.

I slutet av 1940-talet antogs ett beslut av riksdagen som handlade om bostadsbyggande, bostadsfinansiering och bostadsförsörjning. Konsekvenserna som beslutet medförde var att bostadspolitiken blev ett eget område där kommunerna själva fick bära ansvaret för planering och verkställande av bostäder. Det bidrog till en neutralisering av upplåtelseformer så att dessa skulle behandlas likvärdigt för att minska boendediskriminering (Birgesson, B-O. 2009).

Enligt Bengt-Owe Birgessons förstudie, *Bostaden en grundbult i välfärden*, försöktes bostadsbristen lösas redan på 1950-talet, men på grund av andra mer viktiga investeringar lyckades inte bostadsbristen lösas. Det var först i början av 1960-talet som bostadsbristen kunde börja lösas genom att subventionerna i låneräntan slopades och byggherrarna kunde placera en del av räntan på sina skulder. Detta innebar att flera såg möjligheten att ta lån och miljonprogrammet tog fart.

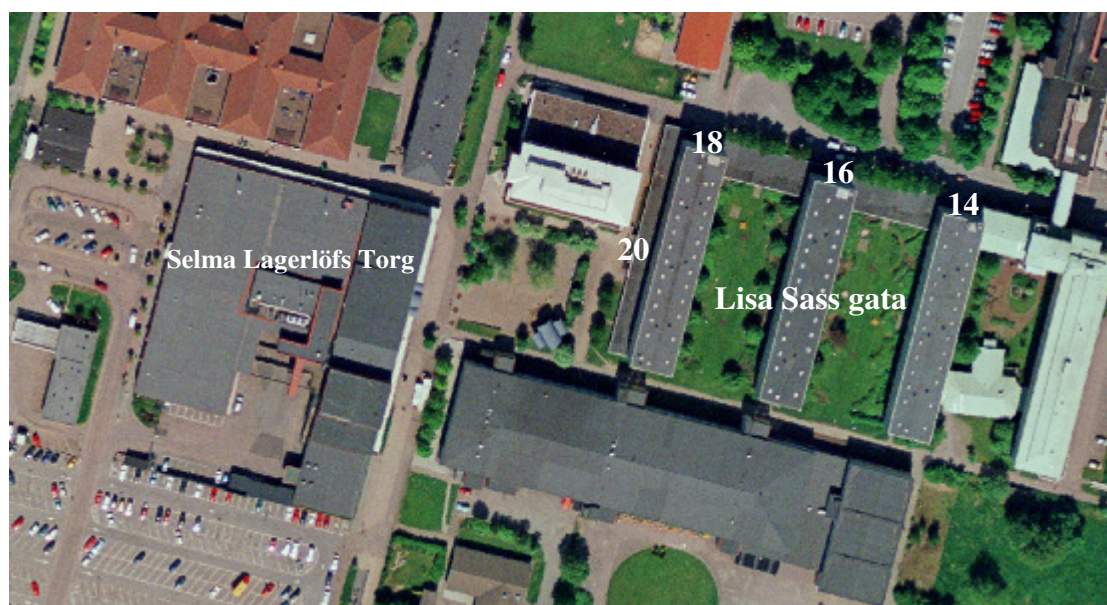
Allmännyttiga bostadsföretag spelade också en stor roll i att lösa bostadsbristen genom att bygga bra bostäder till de som hade svårigheter med att hitta bostäder på marknaden (Birgesson, B-O. 2009). I och med att de skulle vara icke vinstdrivande företag fick de bättre lånevillkor än andra aktörer på bostadsmarknaden (Birgesson, B-O. 2009).

En parallell ses mellan flerbostadshuset beläget på Lisa Sass gata i Backa och de ansträngningar som gjordes för att lösa bostadsbristen från 1960-talet och framåt. Huset upprättades mitt under miljonprogrammets era och får idag lida av de konsekvenser som förhastade bostadsprojekt, upprättade under denna tid, medför.

4 Objektbeskrivning

Kapitlet inleds med beskrivning av det objekt som detta examensarbete behandlar, utifrån sociala och tekniska förutsättningar. Därefter följer en beskrivning av de observationer som författarna gjort under flertalet besiktigande rundvandringar.

Objektet för utvecklings- och förändringsarbete är ett flerbostadshus uppdelat på tre huskroppar där varje huskropp är byggd på en fastighet med egen fastighetsbeteckning. Huset ägs av det allmännyttiga Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag och är beläget på adressen Lisa Sass gata 14-20. Huset byggdes år 1971 för att bli ett så kallat bostadshotell vilket har skapat en stämpel som lever kvar än idag. Figuren nedan förtydligar husets lokalisering gentemot Selma Lagerlöfs torg samt huvudentréernas placering.



Figur 2 - Objektets placering gentemot Selma Lagerlöfs torg.

Efterfrågan på lägenheterna är stor på grund av de låga hyrorna, som i dagsläget inkluderar el, men flyttfrekvensen är hög. Lyhörtheten i huset, främmande personer i allmänna utrymmen och droganvändning bidrar till påträngande störningar för hyresgästerna och är orsaken till otrivsel. Det är inte svårt att förstå att detta orsakar icke engagerade hyresgäster och att det inte finns några mervärden som gör flerbostadshuset på Lisa Sass gata till ett attraktivt boende. En förbättring och upprustning måste genomföras för att på sikt göra huset och området till ett mer tilltalande boende.

Flerbostadshuset är byggt av prefabricerade betongelement. Fasaderna, smyckade med sjösten, är i förhållandevis gott skick. Dock förekommer ett tiotal skador på betongen. Dessa tros ha uppstått på grund av karbonatisering.

Huskropparnas laster bärs upp av tvärgående innerväggar, vilka är placerade förhållandevis tätt för att minska spännvidderna. Utformningen av huskropparnas bärande konstruktion medför svårigheter att öppna upp och skapa rymd i entréplanens lokaler

Mellan huskropparna löper breda sammanlänkande korridorer med stort ljusinsläpp från fönster som vetter söder mot innegårdarna. Dessa korridorer ger liv till huset och medför en positiv känsla. Trots detta används knappt korridorerna, vilket

uppmärksammats under de besiktande rundvandringarna då inga spontana möten med boende inträffat. Bristen på avskärmning på innegårdarna medför att även få hyresgäster vistas där.

I anslutning till de sammanlänkande korridorerna finns bland annat utrymmen för lägenhetsförråd, kombinerat med skyddsrum, samt möjliga gemensamhetslokaler. En lokal nyttjas som hobbyverkstad, där man kan utföra mindre snickerier och dylikt. Under en besiktande rundvandring upptäcktes en outnyttjad lokal som används för förvaring av någons skräp. Denna lokal, som har stora förbommade fönster, vilka är riktade ut mot huvudentrén för Lisa Sass gata 16, inhyser potential för att bringa mervärde till hyresgäster.

Huskroppen belägen på adressen Lisa Sass gata 18 har en tillbyggnad längst med den västra långsidan mot Selma Lagerlöfs torg, till vilken adressen är Lisa Sass gata 20. Tillbyggnaden är i trä med bärande ytterväggar och behöver fräschas upp, antingen genom byte av träpanel eller genom enklare åtgärder, exempelvis målning.

De tre huskropparna inrymmer totalt 291 lägenheter, varav 35 stycken är såkallade dubletter som kallades kompislägenheter under åren som bostadshotell. Resterande är enrumslägenheter innehållandes kokvrå och badrum. Hyresgästerna har möjlighet att välja till säkerhetsdörr till lägenheten. I dagsläget har hälften av lägenheterna säkerhetsdörr.

4.1 Observationer

Följande observationer har gjorts av författarna under flertalet besiktigande rundvandringar i flerbostadshuset.

Entréer

Som figuren nedan visar vållar första intrycket av huset en negativ känsla, då entréernas ljussättning är bristfällig och utförandet ej välkomnande. Entréerna är anonyma och förhållandevis svåra att hitta för besökande. Inuti entréerna är väggarnas ytskikt slitna, däremot är golven i förhållandevis gott skick.



Figur 3 - Entréerna på Lisa Sass gata 18.

Trapphusentréer

Trappuppgångarna luktar fruktansvärt illa av urin. Som efterföljande figur visar är trapphusentréernas dörrar och dess karmar i stort behov av ommålning, likaså hissarnas, även väggarnas ytskikt är slitet.



Figur 4 – Trapphusentréns utformning.

Lägenhetskorridorer

Korridorerna som angränsar till lägenheterna är oändligt långa, mörka, monotona och intetsägande, vilket figur nedanför uppvisar. Väggyskikt och golv är slitna. Behovet av ommålning och ny ljussättning är absolut. Undertaken på de översta våningsplanen visar tecken på läckage från taket. På grund av bristfällig ventilation i huset luktar det cigarettök och matos i korridorerna.



Figur 5 – Lägenhetskorridor.

Cykelrum

På varje våning i de tre huskropparna finns ett ljust och öppet rum med tillhörande balkong, vilket efterföljande figur åskådliggör. Dessa rum används idag som cykelrum, vilket medfört att rummets ytskikt och golv blivit mycket slitet. Balkongerna, som används i egenskap av rökrum, är slitna och samtliga balkongers fronter är skadade i underkant.



Figur 6 - Ljust och öppet cykelrum med tillhörande balkong.

Lägenhetsförråd

Lägenhetsförråden i huset är många till antalet, men oanvändbara då de är nästintill obefintligt små. Som figuren nedan tydliggör har flera förråd skador på dess dörrar från inbrott eller försök till inbrott.

De boende upplever utrymmena där lägenhetsförråden är lokaliserade som otrygga, då de är stora och avlånga med dålig belysning, vilket medför att de är svåra att överskåda. Utrymmenas avskiljande väggar utgörs av husets bärande konstruktion och vissa lägenhetsförrådsutrymmen används även som skyddsrum.



Figur 7 - Lägenhetsförråd utsatta för inbrott.

Tvättstugor

Husets tvättstugor är förhållandevis fräscha och nyrenoverade, vilket medverkar till bra tvättmöjligheter. Det saknas dock torkmöjligheter på grund av att det endast finns torkskåp och tvättiderna är endast två timmar långa.

Lokaler

Varje huskropps entréplan inhyser lokaler som används, eller har använts, för olika sorters vårdenheter, exempelvis barnvårdscentral och sjukgymnastik, men även som dagis och lägenhetsförråd.

Majoriteten av de verksamheter som förekommer i lokaler idag ska flytta ut, vilket har till följd att Bostadsbolaget måste locka nya verksamheter till deras lokaler.

Bastu/motionsrum

Under en rundvandring upptäcktes det motionsrum med tillhörande bastu, dusch och omklädningsrum, som efterföljande figur visar, i tillbyggnaden belägen på Lisa Sass gata 20. Av Kent Olausson, kvartersvärd för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag på Lisa Sass gata, får författarna information om att bastun inte använts på över 20 år på grund av skadegörelse, vilket kvarvarande glassplitter vittnar om än idag. Bastun är trots allt i bra skick och skulle kunna återtas i bruk utan större uppfräschningskostnader.

På grund av risken för skadegörelse har även motionsrummet stängts för de boende. Dock vittnar det inte om att någon skadegörelse förekommit när motionsrummet besöks, tvärtom ser rummet ut att vara i bra skick med ett pingisbord som ej använts på flera år.

Det enda som idag används i lokalerna, belägna i den södra änden av tillbyggnaden, är omklädningsrummets dusch. Hyresgästerna har tillgång till duschen när deras badrum renoveras. Duschens ytskikt är dock slitet och behöver bytas ut.



Figur 8 - Oanvända bastu och motionsrum.

Ventilation

Ventilationen i hela flerbostadshuset är bristfällig. Lufttillförseln i lägenheterna sker via vädringsluckor, vilket medför att dålig luft uppstår när hyresgästerna stänger luckorna och ren tilluft inte kommer in. Det är även vanligt att dålig luft från korridorerna sugas in i lägenheterna via brevkastet när vädringsluckorna är stängda. En konsekvens av den otillräckliga ventilationen och bristfälliga luftomsättningen är den ständiga lukten av cigarettrök och matos i lägenhetskorridererna. Detta orsakar en dålig boendemiljö, vilket har negativ inverkan på hyresgästernas välbefinnande.

5 Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad

Detta kapitel inleds med råd och riktlinjer för vad som bör övervägas vid ändring av byggnad. Därefter beskrivs hur författarna utarbetat examensarbetets ändringsförslag utefter dessa råd och riktlinjer.

Vid ändring av en befintlig byggnad finns det råd, krav och bestämmelser som bör uppfyllas för att ändringarna ska bli godkända och därigenom möjliga att genomföra. Dessa är samlade i Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR. Bestämmelserna finns för att bidra till en hållbar livsmiljö sett ur ett långsiktigt perspektiv. Råden hänvisar till myndigheters generella rekommendationer om tillämpningen av bestämmelserna i lag, förordning och myndighetsföreskrifter (Boverket, 2009). Vid ändring är det viktigt att det som ändras bidrar positivt till helheten i byggnaden samt att positiva värden som redan finns bevaras (Boverket, 2009).

Det är ytterst viktigt att hänsyn tas till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar (Boverket, 2009). Detta för att byggnaden ska klara av de ändringar som planeras, både tekniskt och egenskapsmässigt. Det är även av vikt att ändringar utförs varsamt så att hänsyn tas och bevarar byggnadens karaktärsdrag (Boverket, 2009). Det som utförs på byggnaden skall vara tilltalande i både färg och form sett från byggnadens och dess omgivnings perspektiv. Följaktligen får ändringen inte bidra till att omgivningens helhetsintryck av byggnaden blir lidande (Boverket, 2009).

Även i Sveriges plan- och bygglag, andra kapitlet tionde paragrafen, står det att ändring av byggnad alltid ska utföras varsamt, både vid invändig och utvändigt ändring. Plan- och bygglagen beaktar inte om bygglov eller bygganmälan krävs då varsamhet är viktigt även när dessa inte behövs. Finns det dessutom andra värden, exempelvis byggnadstekniska, historiska, konstnärliga eller kulturhistoriska, skall även dessa tillvaratas.

När det gäller krav behöver bara de krav, som fanns i bygglagstiftning och byggregler när byggnaden uppfördes, vara uppfyllda (Boverket, 2009). Det finns dock några undantag vid förbättringar som inträffat i ett senare skede. Det kan gälla takskyddsanordningar, vissa portar, anordningar för avfallshantering, handikappanpassning och hinder som lätt kan avhjälpas dit allmänheten har tillträde.

Det är viktigt att lära känna den byggnaden där ändringar skall utföras, vilket BÄR uttrycker i form av förundersökning och grundregler att följa. Under efterföljande underrubrik följer dessa regler från Boverket 2009 .

5.1 Förundersökning och grundregler

En förundersökning måste anpassas till åtgärdens omfattning och objektets art. Lämpligt innehåll i förundersökningen kan vara:

- Byggnadens historiska och stilhistoriska sammanhang, samt hur det kommer till uttryck i byggnaden.
- Tidstypiska utföranden och tidigare användning.
- Byggnadens teknik, konstruktion och skick.
- Tillgänglighet.
- Fotodokumentation
- Äldre ritningsunderlag

Några grundregler att följa vid ändring av byggnad är:

- Låt byggnaden, dess egenskaper och karaktär vara utgångspunkten för åtgärderna.
- Rådgör på ett tidigt stadium med brukare, kommun och antikvarisk expertis.
- Begränsa ingreppen och bevara och reparera det som fungerar. Sträva efter att tillgodose nya funktionskrav med utnyttjande av byggnadens egna möjligheter.
- Sök lösningar som stämmer överens med byggnadens gestaltning och tekniska utförande både i helhet och i detaljer. Rådgör tidigt med teknisk expertis.
- Välj lösningar och material som underlättar ett långsiktigt underhåll och som i framtiden medger utbyte eller förnyelse utan stora ingrepp.

Utifrån dessa bestämmelser, råd, krav samt förundersökning utformas förslag till ändring av kommersiella lokaler, gemensamhetslokaler, cykelrum, korridorer samt en vision för hur Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags flerbostadshus på Lisa Sass gata skulle kunna se ut i framtiden.

Boverket anser att de boendes synpunkter på vad som är värt att bevara, eller vilken typ av ändringar som efterfrågas, är viktigt att ta reda på vid ändring av byggnad. Således har enkätundersökningar gjorts vid två tillfällen där alla 291 hyresgäster fick möjligheten att delta. Den första undersökningen bidrog till en helhetsbild av byggnaden samt dess närområde. Utifrån den genomfördes även en andra undersökning, vilken var preciserad på vad som efterfrågades av de boende gällande lokal- och tillval. Enkäternas utformning, antalet svarande samt resultatet redovisas i appendix 1, Enkätundersökningar.

Vidare har författarna tagit del av äldre planritningar, vilka varit ofullständiga och svåra att utläsa, se appendix 2, Ursprungliga planritningar. Detta bidrog till att författarna rådfrågade Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags fastighetstekniker Bengt Meissner och Bert Luvö, tekniklektor på Chalmers institution för bygg- och miljöteknik, angående flerbostadshusets konstruktion.

Därtill har ett antal besiktigande rundvandringar med fotodokumentation genomförts i byggnaden för att få en så korrekt uppfattning av den som möjligt, vilket resulterat i intressanta upptäckter.

I nästkommande kapitel redovisas de förslag på ändringar och materialval som uppkommit genom detta arbete.

6 Ändringsförslag

Kapitlet inleds med beskrivning av hur ändringsförslaget framarbetats. Därefter följer underrubriker, uppdelade adress- och blockvis, som i detalj beskriver dagens utformning av de utrymmen som berörs av ändringsförslaget förslagshandling, följt av förslagshandlingen. Kapitlet avslutas med visualiseringen av en framtida vision.

Författarna har i enlighet med Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad utformat förslag på möjliga ändringar i Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags flerbostadshus beläget på Lisa Sass gata 14-20. Då bolaget har framskridna planer för ett så kallat ”boende med särskild service” i entréplanet i huskroppen lokaliserad till Lisa Sass gata 14, så har författarnas ändringsförslag gällande lokalutveckling avgränsats till huskropparna belägna på Lisa Sass gata 18-20 respektive 16. Dessa huskroppar benämns även i förslagshandlingarna som block A, syftande på Lisa Sass gata 18-20 samt block B, syftande på Lisa Sass gata 16. De ändringar som omfattar våningsplanen ett till fyra i block A och B är även applicerbara på motsvarande våningar på Lisa Sass gata 14, block C. Dessa ändringar tas upp, tillsammans med ytterligare gemensamma ändringar, i detta kapitel under rubrik 6.3, Gemensamt för Block A, B och C.

Figuren nedan förtydligar vilken adress som motsvarar vilket block.



Figur 9 - Blockindelning

Författarna har utformat ett förslag med så små ändringar i byggnadsutformningen som möjligt, delvis på grund av hänsynstagande och varsamhet gentemot byggnadskonstruktion men också med tanke på att hålla ombyggnadskostnaderna låga. Det skulle vara möjligt att skapa mer rymd i lokalerna genom större och fler öppningar med hjälp av balkar och förstärkningsåtgärder i tak, men detta skulle självfallet medföra större kostnader.

Kostnaderna för de öppningar som trots allt skapas är dock svåra att uppskatta då de gamla planritningarna, som förslagsritningarna framställts utifrån, är ofullständiga och svåra att utläsa. Författarna utgår i kostnadsförslaget, i Kapitel 7 Kostnads kalkyl, från att rivningskostnaderna uppgår till fem procent av ombyggnadskostnaderna.

Förslagen har även utformats med hjälp av de boendes synpunkter om vad som behöver ändras i huset. Dessa synpunkter har, som tidigare nämnts i Kapitel 5, under rubriken 5.1, Förundersökning och grundregler, fångats upp genom enkätundersökningar. De ändringar som de boende verkligen poängterade var behovet av en generellt högre standard i huset genom större och säkrare lägenhetsförråd;

genomgående uppfräschning av inomhusmiljö, entréer och fasad; säker cykelförvaring samt gemensamhetsutrymmen. Vidare prioriterades förslagen på tillämpning av de tomma lokalerna till gym, större lägenhetsförråd, café och ordentligt cykelförvaring. Mer detaljerat resultat av enkätundersökningarna redovisas i appendix 1, Enkätundersökningar.

De material- och färgval gällande väggytskikt och golv som författarna tagit baseras på upplevelse, utseende, städbarhet samt kostnad. Forskning visar att människor påverkas av de färger som omger dem (Nathorst-Böös, T. 1999). Således har författarna valt att använda sig av färgerna blått, grönt och vitt på väggytskikten. Blått är den mest omtyckta färgen i alla kulturer (Nathorst-Böös, T. 1999) dessutom har dess milda nyanser har en lugnande effekt. Grönt uppfattas som en balanserad färg och inger en känsla av lugn och harmoni. Grönt bidrar även till koncentration. Vitt påverkar egentligen inte människan förutom att ge intryck av luft, rymd och renhet.

Golvets materialegenskaper är viktiga gällande slitstyrka och städbarhet. Författarna har med hänseende till detta samt materialkostnaden valt att lägga en ljus nyanserad skiktad plastmatta i förslagshandlingen.

Mer detaljerad information kring material- och färgval för de föreslagna ändringarna finns i appendix 3, Rumsbeskrivning.

6.1 Block A - Lisa Sass gata 18-20

Lisa Sass gata 18-20, även benämnd block A, är den huskropp som är lokaliserad närmast Selma Lagerlöfs torg. Huskroppen har en tillbyggnad i trä längs med den västra långsidan riktad mot Selma Lagerlöfs torg, vars adress är Lisa Sass gata 20. Längs med utbyggnaden är ingångar till Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags Boservice, fotvård samt en gammal bastu och motionshall belägna.

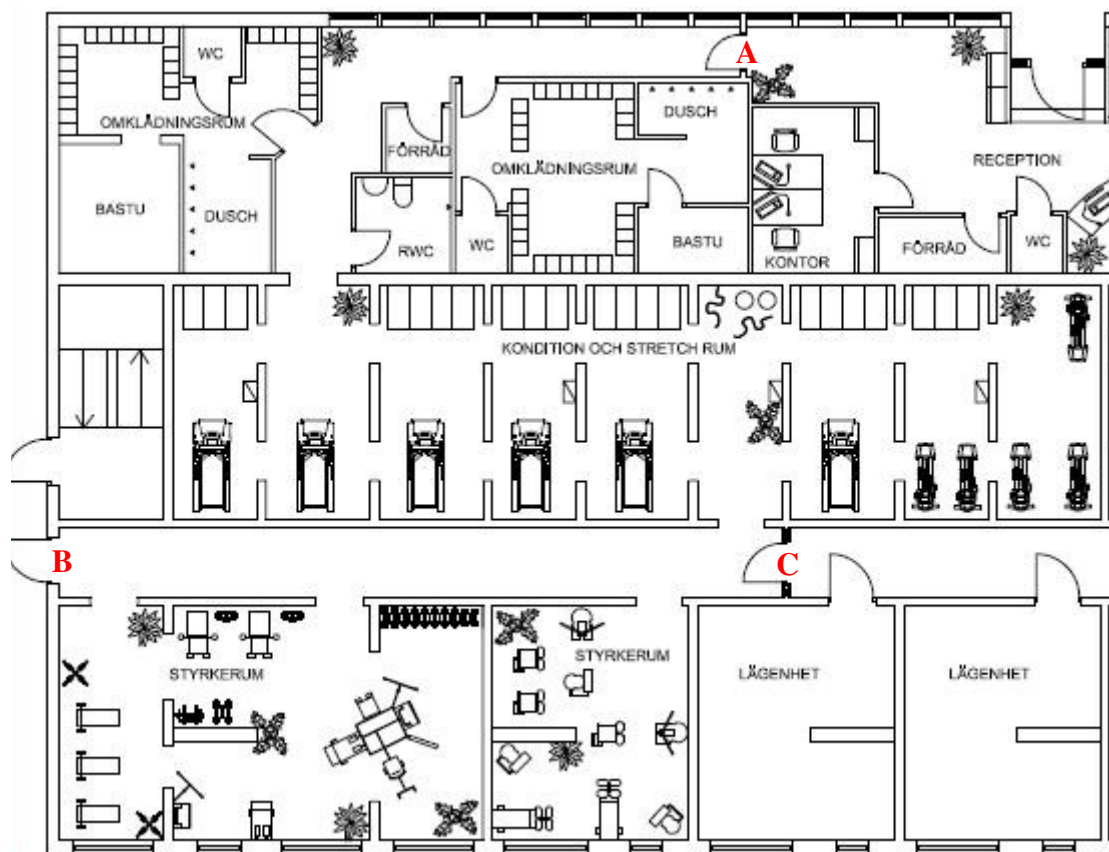
På huskroppens norra och södra kortända är entréerna för de boende på Lisa Sass gata 18 placerade, den norra entrén anses vara huvudentré. På den södra kortändan ligger även entrén till den lokal i block A som det i dagsläget bedrivs friskvård i. Denna lokal kommer i framtiden att bli tom då hyresgästen ska flytta ut. Förutom lokaler för friskvård finns nio hyreslägenheter i entréplanet. Dessa är belägna längs med blockets östra sida.

På västra sidan, vägg i vägg med bastu och motionshall, fotvård och Boservice, ligger lägenhetsförråd, fastighetsskötarens verkstad, elcentral, apparatrum samt tvättstuga. Som nämnts i Kapitel 4, under rubriken 4.1, Observationer, är lägenhetsförråden i sig nästintill obefintligt små men är många till antalet då de är lokaliserade till ett stort avlångt utrymme. Utrymmet är trångt, dåligt belyst och majoriteten av förrådsdörrarna har skador på grund av inbrott eller försök till inbrott, vilket bidrar till en känsla av otrygghet.

6.1.1 Förslagshandling

Vid upptäckten av bastun och motionsrummet, under en av flertalet besiktningrundvandringar, förvånades författarna av det faktum att Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag stängt dessa utrymmen för hyresgästerna, trots att de kunde bidra till mervärde för hyresgästerna. Därför är bevarandet av bastun med tillhörande duschutrymme och omklädningsrum en självklarhet vid skapandet av ett gym i huskroppens södra ände.

Som förslagshandlingens planritning i appendix 4, Förslagshandling Lisa Sass gata 18-20, visar, blir gymmets huvudentré integrerad med Boserviceentrén, eftersom tanken är att Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag ska bedriva gymverksamheten. Då gymmet ska vara tillgängligt även när Boservicen är stängd, används entrén belägen på huskroppens södra kortända, markerad med B i figuren nedan. För att obehöriga ej ska ha tillträde till Boserviceutrymmen, när Boservicen är stängd, har en låsbar dörr, markerad med A i figuren nedan, satts in i den korridor som går från receptionen bort mot omklädningsrummen. För avskärmning mellan lägenheterna, belägna längst med blockets östra sida, och gymmet, sätts även här en låsbar dörr in, markerad med C i figuren nedan. Både gymmets entrédörr i söder och den dörr som avskärmar mot lägenheterna har integrerade passeringssystem. Dörrarna är ständigt låsta och öppnas endast med hjälp av en nyckelbricka. De hyresgäster som tränar på gymmet kan på detta sätt få tillgång till gymmet utan att behöva gå ut och runt huskroppen, samtidigt som utomstående ej kan komma vidare in i huset. Passeringssystemet på entrédörren i söder ger gymmedlemmar, ej boende på Lisa Sass gata, möjlighet att besöka gymmet även när Boservicen är stängd.



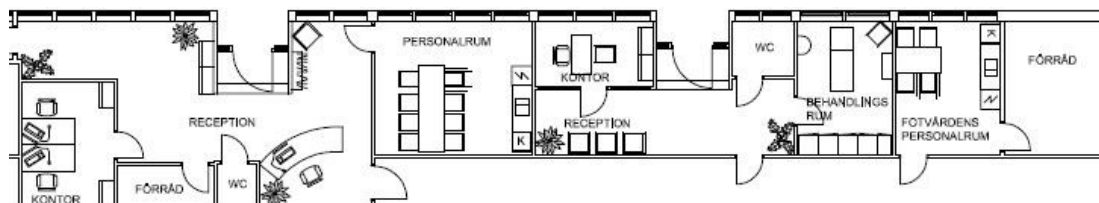
Figur 10 – Gymmets utformning med låsbara dörrar markerade.

Konditions- och stretchrummet, beläget i mitten av figuren ovan, utformas där lägenhetsförråden, som tidigare nämnts i detta kapitel under rubriken 6.1, Block A – Lisa Sass gata 18-20, tredje stycket, är lokaliserade idag. Utrymmets väggar målas vita för att skapa en känsla av rymd, en skiktad plastmatta i ljus nyans läggs på betonggolvet, ventilation och el installeras samt belysningen utökas.

De två styrkerummen, vilka ses i vänster nederkant i figuren ovan, förläggs till den lokal där friskvård bedrivs idag. Lokalen är fräsch och inga ingrepp behöver göras

inför användningen som styrkerum. Hela gymmet är utformat för att vara tillgängligt för rullstolsburna.

Fotvården är den enda verksamhet i lokalerna på Lisa Sass gata som inte ska flytta ut. Idag är verksamheten belägen mellan Bostadsbolagets Boservice och utrymmet med bastu och motionshall. För att kunna möjliggöra förslaget om ett gym i södra änden av tillbyggnaden och huskroppen, måste fotvårdens verksamhet flyttas.

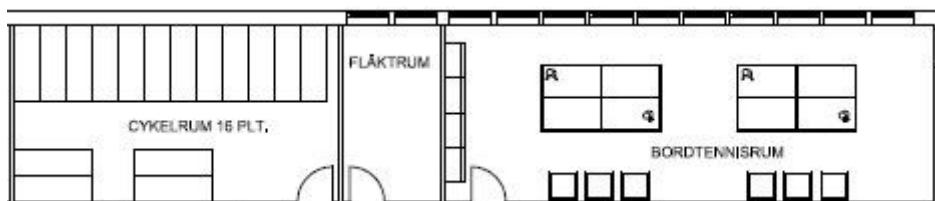


Figur 11 - Boservicens och fotvårdens nya placering och utförande.

Som figuren ovan och förslagshandlingens planritning i appendix 4, Förslagshandling Lisa Sass gata 18-20, visar föreslår författarna att fotvården och Boservice byter plats. Detta medför att den bakomliggande passage, som idag sträcker sig från Boservicens reception förbi förråd och fläktrum bort mot Boservicens personalrum i norra änden av tillbyggnaden, förlängs. Boservice-receptionen placeras, efter önskemål från Göteborg Stads Bostadsaktiebolag, så att tillflykt i passagen möjliggörs. Personalrummet flyttas från norra änden av tillbyggnaden till att angränsa till receptionen, för att sålunda även fungera som konferensrum. Personalrummets placering i dagsläget anses av författarna som ogenomtänkt, då det ej har nära anknytning till receptionen samt att utrymmet är alldeles för stort för endast två personer, kvartersvärden och fastighetsskötaren.

Ovanstående figur och förslagshandlingens planritning i appendix 4, Förslagshandling Lisa Sass gata 18-20, visar även hur Boservicens gamla lokaler anpassas för fotvården i form av att det utrymme som tidigare fungerat som konferensrum anpassas till att bli behandlingsrum. Kontors- och receptionsutrymmen samt wc nyttjas så som de är idag med undantag för att receptionen blir aningen mindre till följd av passageförlängningen. Från receptionen kan fotvårdspersonalen tas sig via passagen till ett angränsande personalrum med ett intilliggande stort förråd.

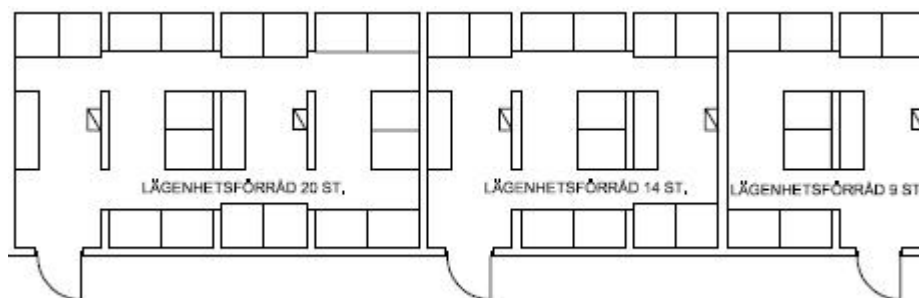
Passagen leder vidare ett stort förråd tillhörande Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag. Intill förrådet har ett cykelrum skapats, vilket visas i figuren nedan. Cykelrummet har plats för 16 cyklar, där varje plats har bra låsanordningar. Cykelplatserna är formade utifrån Boverkets byggregler, BBR, som säger att varje plats ska dimensioneras efter måtten 1,8 x 0,6 meter. Fåtalet platser bidrar till minskad inbrottsrisk och ökad säkerhet, då endast hyresgästerna med cykelplats i rummet har möjlighet att komma in med nyckelbricka.



Figur 12 - Utformningen av cykelrum och bordtennisrum.

I tillbyggnadens norra ända, där Boservicens personalrum är beläget idag, har en gemensamhetslokal i form av bordtennisrum skapats, vars utformning presenteras i

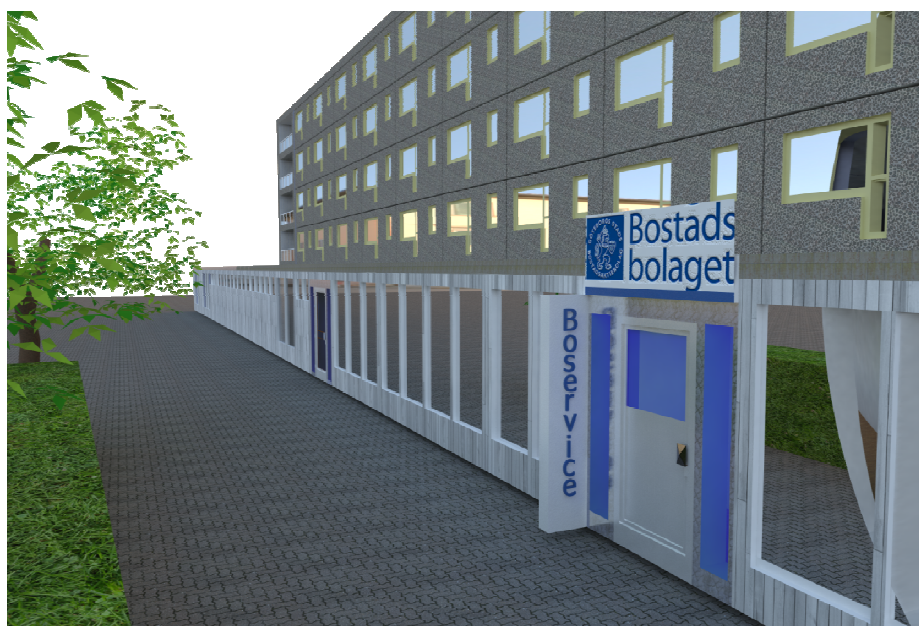
figuren ovan. Utrymmets rymd och de stora fönstrens goda ljusinsläpp bidrar till mångsidig användning för de aktiviteter som ej ryms i hyresgästernas lägenheter, vilket kan skapa social gemenskap mellan de boende. Tillträde till bordtennisrummet fås via nyckelbricka och bokning. Detta bistår Bostadsbolaget i att motverka skadegörelse och att obehöriga ej får tillträde till lokalen. Skulle skadegörelse eller stöld inträffa i bordtennisrummet kan Bostadsbolaget, genom bokningssystemet, se vilken hyresgäst som hade bokat rummet och bar ansvaret vid det tillfälle då skadegörelsen eller stölden skedde.



Figur 13 - Indelning av lägenhetsförråd.

Som ovanstående figur och förslagshandlingens planritning i appendix 4, Förslagshandling Lisa Sass gata 18-20, visar delas det, efter ombyggnationen till gym, kvarvarande förrådsutrymme, beläget mitt emot lägenheterna i entréplanet, in i mindre utrymmen. De nya utrymmena inrymmer 9, 14 respektive 20 lägenhetsförråd. Detta bidrar till att utrymmena uppfattas som trygga och säkra eftersom de är överskådliga och inbrottsrisken minskar genom att endast hyresgästerna med förråd i utrymmet har möjlighet att komma in med nyckelbricka. Varje lägenhetsförråd är en kvadratmeter, dimensionerade utifrån Boverkets byggregler, BBR, som anger en kvadratmeter som minimimått för förvaring till lägenheter mindre än femtiofem kvadratmeter, och utformade för en person.

Exteriört föreslår författarna en ommålning av tillbyggnaden i trä, belägen längs med block A:s västra långsida. Följande figur visualiserar ett möjligt resultat.



Figur 14 - Tillbyggnaden ommålad i vitt.

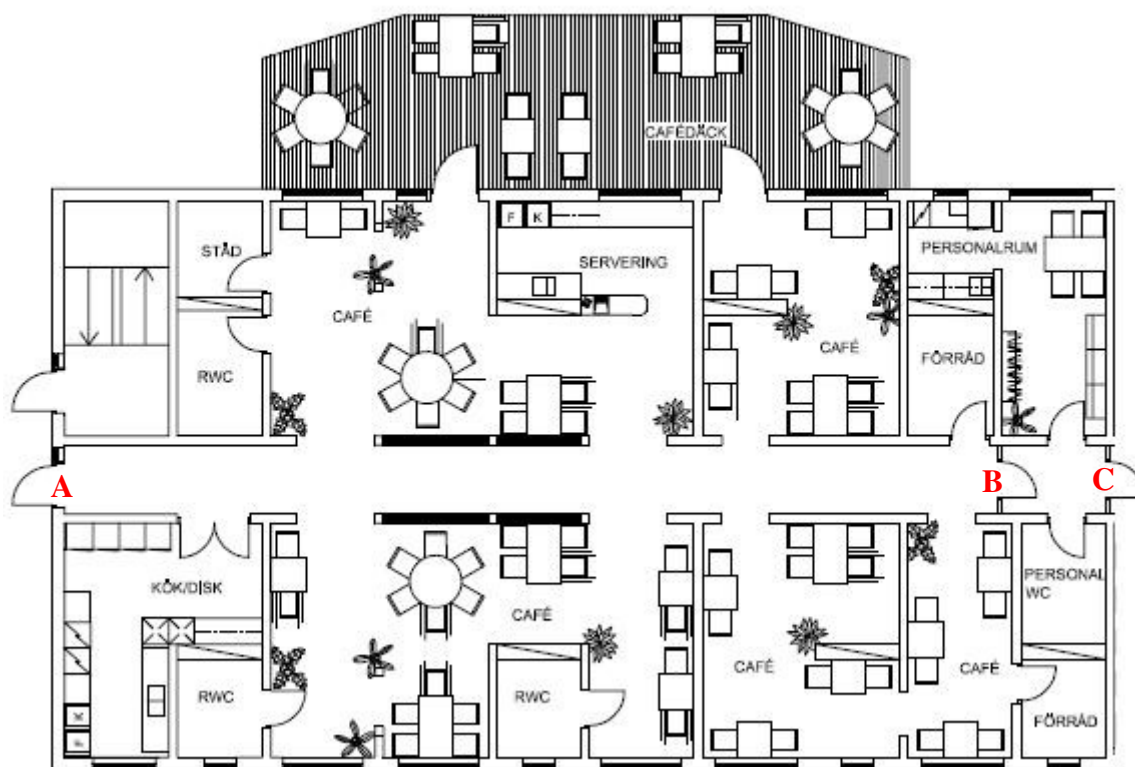
6.2 Block B - Lisa Sass gata 16

Lisa Sass gata 16, även benämnd block B, är den mittersta huskroppen av de tre som utgör flerbostadshuset. På huskroppens norra och södra kortända är entréerna för de boende på Lisa Sass gata 16 placerade, och precis som på Lisa Sass gata 18 anses den norra entrén vara huvudentré. På den södra kortändan ligger även entrén till den enda lokal i block B där det idag bedrivs verksamhet i from av dagis. Lokalerna i huskroppens entréplan har tidigare inhytt barnvårdscentral och husläkarmottagning men i dagsläget står två tredjedelar av dem tomma.

6.2.1 Förslagshandling

I enlighet med hyresgästernas prioritering av förslagen på tillämpning av de tomma lokalerna har ett café skapats i den södra änden av block B, där det idag bedrivs dagisverksamhet.

Som förslagshandlingens planritning i appendix 5, Förslagshandling Lisa Sass gata 16, och figuren nedan visar används samma entré, markerad med A, till caféet som idag används som dagisentré. En låsbar dörr med passeringssystem, markerad med B i figuren nedan, har satts in som avskärmning mellan caféets utrymmen och cafépersonalens personalutrymmen. Vidare används en befintlig dörr, C i figuren nedan, för att avskilja caféet från övriga utrymmen i huskroppens entréplan.



Figur 15 - Caféets utformning.

Personalrummet har placerats där det i dagsläget finns ett pausrum med pentry, likaså används en befintlig wc som personaltoalett. Detta innebär att personalutrymmen skapas utan att medföra större kostnader.

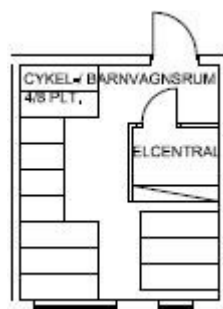
Ett stort kök- och diskutrymme skapas i det utrymme där dagisverksamheten förvarar barnvagnar idag, vilket visas på förslagshandlingens planritning i appendix 5, Förslagshandling Lisa Sass gata 16, samt i vänster nederkant i figuren ovan. Kökets

placering möjliggör användning av samma schakt, vid ny rördragning, som används av den befintliga och angränsande handikappswc:n. Detta bidrar till lägre kostnader vid skapande av kök- och diskutrymmet.

De två handikappswc:n belägna längs caféets östra vägg, och vilka ses i nederkant i figuren ovan, finns i dagsläget och förblir i befintligt skick. Endast en ytterligare handikappswc installeras intill ett befintligt schakt, för att underlätta rördragning, och i anknötning till cafédäcket, vilka ses i vänster överkant i figuren ovan. Cafédäcket har utformats med tanken att bidra till rörelse och sociala kontakter på innergården.

I de kvarstående tomma lokalutrymmena skapas mindre utrymmen för lägenhetsförråd och cykelrum för att tillgodose behovet hos hyresgästerna. Utformningen av förrådsutrymmena och cykelrummen visas i förslagshandlingens planritning i appendix 5, Förslagshandling Lisa Sass gata 16. De nya utrymmena för lägenhetsförråd inrymmer 11, 17, 23 respektive 24 förråd. Totalt inrymmer entréplanet 119 lägenhetsförråd fördelat på åtta utrymmen. Den mindre storleken på utrymmena bidrar till att de uppfattas som trygga och säkra, då de är överskådliga och inbrottsrisken minskar genom att endast hyresgästerna med förråd i utrymmet har möjlighet att komma in med nyckelbricka. Överskådligheten och trygghetskänslan blir ännu bättre med bevarandet av utrymmenas fönster, då dessa bidrar med bra belysning i form av dagljus. Precis som i block A är varje lägenhetsförråd i block B dimensionerade utifrån Boverkets byggregler, BBR, vilket innebär att de är en kvadratmeter stora.

De två cykelrummen som skapats har plats för fjorton respektive åtta platser, där varje plats har bra låsanordningar. Cykelplatserna är formade utifrån Boverkets byggregler, BBR, som säger att varje plats ska dimensioneras efter måtten 1,8 x 0,6 meter. Fåtalet platser bidrar till minskad inbrottsrisk och ökad säkerhet, då endast hyresgästerna med cykelplats i rummet har möjlighet att komma in med nyckelbricka. Cykelrummet innehållande åtta platser inrymmer även fyra barnvagnsplatser, vilket visas i figuren nedan. Barnvagnsplatserna är dimensionerade efter BBR:s mått för liggvagnar, 0,6 x 1,0 meter. Av brandskyddsskäl fås inte barnvagnar ställas upp i entréer eller trapplan i flerbostadshus.



Figur 16 - Cykel- och barnvagnsrum.

6.3 Gemensamt för Block A, B och C

På våningsplan ett till fyra på Lisa Sass gata 14,16 och 18, även kallade block A, B och C, är hyreslägenheterna lokaliserade. Varje våningsplan har, som tidigare nämnts i Kapitel 4, under rubriken 4.1, Observationer, ett såkallat cykelrum med tillhörande balkong. Dessa cykelrum har potential att bidra till mervärde för hyresgästerna i form av gemensamhetslokal eller genom att bygga ut de anslutande lägenheterna till att bli större. I anslutning till våningsplanens cykelrum löper de oändligt långa lägenhetskorridorerna. Dessa är, som även påtalats i Kapitel 4, under rubriken 4.1,

Observationer, mörka, monotona och är i stort behov av uppfräschning och ny ljussättning.

Trapphusentréerna belägna i anslutning till varje blocks huvudentré är, som tidigare nämnts i Kapitel 4, under rubriken 4.1, Observationer, i stort behov av uppfräschning i form av ommålning.

Bredvid block B:s entré och i anslutning till den korridor som sammanlänkar block B och C ligger en outnyttjad lokal, vilket tidigare påtalats i sjunde avsnittet i Kapitel 4, Objektbeskrivning. Denna lokal med stora fönsterpartier, vilken har potential att bidra till mervärde för hyresgästerna i form av gemensamhetslokal, används i dagsläget för förvaring av skräp.

6.3.1 Förslagshandling

I sex av de totalt tolv rum med balkong som i dagsläget används som cykelrum skapas gemensamhetslokaler. Detta ger Bostadsbolaget möjlighet att undersöka alternativet att integrera de kvarvarande sex cykelrummen till dess angränsande lägenhet och skapa större lägenheter. Gemensamhetslokalerna utformas för månsidig användning och är tillräckligt stora för att kunna nyttjas för de aktiviteter som inte får plats att utföras i lägenheterna. Lokalernas kan bidra till att skapa social gemenskap mellan hyresgästerna.

Den tillhörande balkongen är ett viktigt komplement till gemensamhetslokalen, då lägenheterna saknar den kontakt med utemiljön som en balkong bidrar med. På balkongen kan hyresgästerna ha en plats att odla blommor och köksväxter, eller bara komma ut på för att sitta och njuta.

Gemensamhetslokalerna är anpassade för att ge bra tillgänglighet för rullstolsburna. Tillträde till gemensamhetslokalerna fås via nyckelbricka och bokning. Som tidigare nämnts i rådande kapitel, under rubriken 6.1.1, Förslagshandling, hjälper nyckelbricka och bokningssystem Bostadsbolaget till att motverka skadegörelse och stöld i lokalerna. Efterföljande figur visualiserar utformningen av gemensamhetslokalerna. Mer detaljer gällande material- och färgval i gemensamhetslokalerna fås i appendix 3, Rumsbeskrivning.



Figur 17 – Gemensamhetslokal.

De långa lägenhetskorrridorerna som löper i anslutning till utrymmena, vilka i dagsläget används som cykelrum, fräschas upp i form av ommålning och ny golvbeklädnad. Belysningen förbättras genom omplacering av befintliga lysarmaturer samt komplettering med fler armaturer. Dagens placering av armaturer är tvärgående gentemot korrridorernas längdriktning, vilket medför att korrridorernas väggar avbryter ljusflödet. Lysrörsarmaturens omplacering, att sitta längsmed med korrridorernas längdriktning, bidrar till att ljuset kan flöda fritt och korrridorerna blir bättre upplysta. Mer detaljer gällande material- och färgval i lägenhetskorrridorerna fås i appendix 3, Rumsbeskrivning.

Det är viktigt att trapphusentréerna har en omsorgsfull utformning, då detta kan bidra till känslan av ett trevligt och halvprivat förрум till lägenheterna. Trapphusentréerna fräschas upp genom ny färg- och mosaiksättning på väggarna. Likaså målas dörrarna och dess karmar om. På golvet läggs en ny skiktad plastmatta i en ljus nyans. Även belysningen förbättras genom fler armaturer. Efterföljande figur visualiserar utformningen av trapphusentréerna. Mer detaljer gällande material- och färgval fås i appendix 3, Rumsbeskrivning.



Figur 18 – Trapphusentré.

I det outnyttjade utrymmet, i anslutning till den korridor som sammanlänkar block B och C, skapas ett biljardrum. I likhet med bordtennisrummet bidrar utrymmets rymd och stora fönsterpartier, med stort ljusinsläpp, till mångsidig användning för de aktiviteter som ej ryms i hyresgästernas lägenheter, vilket kan skapa social gemenskap mellan de boende. Utrymmes väggar, klädda med träpanel, målas vita och kompletterande belysning installeras för att skapa en rymligare känsla. Bokningssystem med nyckelbricka installeras på liknande sätt som beskrivs under rådande rubriks tredje avsnitt, angående gemensamhetslokalernas utformning. Efterföljande figur visualiserar utformningen av biljardrummet. Mer detaljer gällande material- och färgval i biljardrummet finns i appendix 3, Rumsbeskrivning.



Figur 19 – Biljardrum.

6.4 Vision

Framtiden AB har en gemensam satsning, innefattande alla allmännyttiga bostadsföretag, gällande utveckling av Selma Lagerlöfs torg. Detta har bidragit till att Bostadsbolaget börjat fundera över en eventuell förändring av exteriören på flerbostadshuset beläget på Lisa Sass gata. Författarna har i samband med det framarbetade ändringsförslaget blivit tillfrågade att visualisera ett framtida utseende på flerbostadshusets exteriör, vilket visas i nästkommande figuren. Parallellt kalkylerar Bostadsbolaget fram eventuella kostnader för tilläggsisolering och ny panel på flerbostadshusets fasad, vilka ej redovisas i detta arbete.

Visualiseringen visar på den positiva förändring, i form av en förbättrad boendemiljö, som en ny exteriör på Lisa Sass gata skulle innebära.



Figur 20 - Framtida vision.

7 Kostnads kalkyl

I detta kapitel uppvisas två kalkyler, en kalkyl över den totala ändringskostnaden samt en kalkyl som ger en indikation på var ett möjligt anbud skulle hamna.

I kalkylen över den totala ändringskostnaden, som följer nedan, redovisas en bedömning av kostnader för det material och arbete som rör de ändringsförslag som beskrivits i Kapitel 6, Ändringsförslag. I kostnads kalkylen ingår endast ändring av sex cykelrum till gemensamhetslokal, utav de totalt tolv cykelrum som finns i block A, B och C. Detta ger Bostadsbolaget möjlighet att undersöka alternativet att integrera övriga cykelrum till dess angränsande lägenhet och skapa större lägenheter, som tidigare nämnts i Kapitel 6, under rubriken 6.3, Gemensamt för Block A, B och C. Vidare exkluderar kalkylerna kostnader för möblemang.

Kostnaderna är framtagna genom mängdning samt prissatta med hjälp av Wikells Sektionsdata. Rådgivning, angående specifika kostnader, har även erhållits genom Patrik Jansson, arbetsledare på BRA Bygg, Göteborg. Alla kostnader som presenteras är budgetkostnader och kan avvika från verkligheten.

Ändringsförslaget innehåller få rivningsingrepp för att göra förslaget så kostnadseffektivt som möjligt. Detta har, vilket kalkylen visar, bidragit till låga rivningskostnader. Som tabellen nedan visar uppgår den totala kostnaden för arbete och material till cirka 3,5 miljoner, vilket inkluderar ett pålägg på fem procent för rivningsarbete.

Ändringskostnaderna uppdelat per husblock finns redovisade i appendix 6, Ändringskostnader.

Total ändringskostnad Lisa Sass Gata

Material	Total yta/antal	á pris	Kostnad
Vägg			
Standard vägg/inkl målning	303,95 m ²	600 kr/m ²	182 370 kr
Dörr			
Säkerhetsdörr	6 st.	11500 kr/st.	69 000 kr
Standard dörr mellan	7 st.	3 000 kr/st.	21 000 kr
Standard dörr hög	13 st.	4 000 kr/st.	52 000 kr
Golv			
Skiktad plastmatta	420,9 m ²	300 kr/m ²	126 270 kr
Målning			
Väggar	2 402,9 m ²	100 kr/m ²	240 290 kr
Special	12,6 m ²	300 kr/m ²	3 780 kr
Korridorer			
Målning	4 788 m ²	100 kr/m ²	478 800 kr
Skiktad plastmatta	1 563,8 m ²	300 kr/m ²	469 140 kr
Omplacering av befintliga lysrör	168 st.	150 kr/st.	25 200 kr
Lysrörsarmaturer	56 st.	3000 kr/st.	168 000 kr
Dusch- och Badrum			
Duschrum	55 m ²	750 kr/m ²	41 250 kr
Kakel och Klinkers	160,8 m ²	500 kr/m ²	80 400 kr

Handfat	3 st.	2000 kr/st.	6 000 kr
Toalett	3 st.	3000 kr/st.	9 000 kr
Rörenhet till dusch	7 st.	20 000 kr/st.	140 000 kr
El	199,6 m ²	1000 kr/m ²	199 600 kr
Ventilation	115,6 m ²	1500 kr/m ²	173 400 kr
Mosaik	24 m ²	700 kr/m ²	16 800 kr
Övrigt			
Förråd	162 st.	3000 kr/st.	405 000 kr
Bastuaggregat	2 st.	15000 kr/st.	30 000 kr
Kök	2 st.	50000 kr/st.	100 000 kr
Storkök	1 st.	150000 kr/st.	150 000 kr
Lysrörsarmaturer	32 st.	3000 kr/st.	96 000 kr
Altan	1st.	20 000 kr/st.	20 000 kr
Slipning utbyggnad	182,73 m ²	50 kr/m ²	9 137 kr
Total kostnad exkl. rivningskostnad			3 312 437 kr
Total kostnad inkl. rivningskostnad 5%			3 478 059 kr

Tabell 1 - Kalkyl över den totala ändringskostnaden.

I anbuds-kalkylen som följer nedan redovisas projekteringskostnaderna, vilka ligger till underlag för det beräknade anbudet. Kostnaderna för tjänstemän och projektering sträcker sig över ett tidsspänn på sex månader. Enligt kalkylen bör ett anbud hamna på cirka 6,1 miljoner kronor.

Anbud Lisa Sass gata

Total nettokostnad för material och arbete	3 478 059 kr
Gemensamma kostnader	521 709 kr
Tjänstemän	
Platschef	70 000 kr
Arbetsledare	50 000 kr
Projekteringskostnad	
Arkitekt	250 000 kr
Konstruktör	50 000 kr
El	19 960 kr
VVS	17 340 kr
Total nettokostnad för arbete	4 457 068 kr
Central administration och vinst	445 707 kr
Anbud exklusive moms	4 902 775 kr
Moms	1 225 694 kr
Anbud inklusive moms	6 128 469 kr

Tabell 2 – Anbudskalkyl.

8 Diskussion

En fundamental byggsten för att trivas är, enligt Maslows behovstrappa, att människan skall känna sig säker. Fylls inte detta behov kan det vara svårt att trivas med sitt boende (Kaufmann, G. Kaufmann, A. 2005). Därför är det viktigt att säkerheten i ett bostadsområde, och dess fastigheter, är på en så pass bra nivå att de boende i området inte ska behöva känna sig otrygga.

En av de bidragande faktorerna till känslan av otrygghet på Lisa Sass gata kan vara närheten till skolor och systembolaget på Selma Lagerlöfs torg, då obehöriga kommer in och uppehåller sig i och kring huskropparna. Bristen på avskärmning inom huskropparnas mellanliggande gårdar samt mot den omkringliggande allmänheten inger en känsla av utsatthet, vilket leder till att få hyresgäster vistas på gårdarna.

Gällande den illaluktande doft, som råder i trapphusen, kan hyresvärderna i ett värsta scenario kunna bli tvingad till att åtgärda denna i enlighet med miljöbalken (Nathorst-Böös, T. 1999) Det är därför viktigt med kontinuerlig underhållning av fastigheterna. Så enkla fel som illaluktande dofter kan lätt åtgärdas för att få ökad trivsel hos hyresgästerna.

För att få kunskap om de boendes uppfattning om trivseln, tryggheten och de gemensamma utrymmena i flerbostadshus har Hyresgästernas Riksförbund skapat en metod för bedömning av bostäder ur de boendes perspektiv. Metoden kan vara ett bra verktyg för fastighetsägaren att använda sig av för att förbättra tryggheten i sin fastighet. Hyresgästerna kan i sin tur använda bedömningen vid anskaffning eller byte av bostad, vid ändring och inför hyresförhandlingar.

Huruvida Lisa Sass gata är ett miljonprogramsområde eller ej kan diskuteras. Författarna menar dock på att, även om det inte är ett strikt miljonprogramsområde, så är det skapat på likartat sätt som dessa områden skapades på under 1960-talet och framåt. Skillnaden är att flerbostadshuset på Lisa Sass gata möblerades, för att den arbetskraft som anlände till Göteborg i slutet av 1960-talet inte skulle behöva införskaffa möbler, och därigenom locka en viss typ av hyresgäster. Detta medförde dock en stor omsättning på de boende då hyresgästerna inte kände att det var deras lägenhet. Den stora omsättningen på hyresgäster lever kvar än idag, dels på grund av att stämpeln unkarlshotell/bostadshotell kvarstår, men även på grund av en bristande boendemiljö.

På grund av subventionsförändringarna på 1990-talet, som innebar likställande mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och de privata bostadsföretagen, ändrades de allmännyttiga bostadsföretagens sätt att se på affärer (Birgesson, B-O. 2009). De allmännyttiga bostadsföretagen grundades med målsättningen att vara självkostnadsföretag och vara en bidragande faktor till att lösa den bostadsbrist som rått sedan slutet av andra världskriget och framåt. Idag har många allmännyttiga bostadsföretag utvecklats till förvaltningsföretag med ett lika stort vinstintresse och avkastningskrav som många av de privata fastighetsföretagen (Birgesson, B-O. 2009). Den ändrade synen på affärer kan bero på de skattereformer som mer eller mindre tvingat allmännyttiga bostadsföretag till att utvecklas till vinstdrivande företag. Följaktligen är det inte de allmännyttiga företagen som står för detta utan utvecklingen av bostadspolitiken från 1970-talet och fram tills idag (Birgesson, B-O. 2009). Den bostadspolitik som råder idag beror till stor del på att miljonprogrammen löste den bostadsbrist som rådde på 1960-talet och framåt. Många glömmer att miljonprogrammet därigenom var något positivt och handlingskraftigt.

Det saknas avkastningskalkyler på grund av det höga avkastningskrav som krävs i Backadalen. Kravet, på 8,75 procent, är högt även i innerstad. Därför avskräcks Bostadsbolaget från att investera i bättre boendemiljö. Frågan som då uppstår är, vad det investeras i? Den oro och brottslighet som råder i området kommer inte att upphöra av sig självt utan det måste vara någon som tar tag i problemet. I många fall anses polisen vara denna någon, men polisen kan bara kortsiktigt bidra till att lösa problemen. Författarna har även märkt att förvaltare gärna vill skjuta över problemen på andra. Detta gäller i synnerhet till områden där majoriteten av brottsligheten äger rum. Med denna inställning hos förvaltare kommer det inte att göras speciellt mycket för att avhjälpa problemen i och omkring flerbostadshuset på Lisa Sass gata. Författarna anser att det är målmedvetna och långsiktiga investeringar och satsningar på en bättre boendemiljö som kan lösa problemet.

Enkätundersökningar gjordes för att utröna vad de boende på Lisa Sass gata skulle vilja ha i sitt boende. Detta styrks som ett bra tillvägagångssätt i Boverkets Allmänna Råd om Ändring av Byggnad. Då hyresgästerna inte har som första tanke att det skall vara lönsamt för Bostadsbolaget så kom det fram ärliga förslag. Förslagen analyserades och kombinerades med Bostadsbolagets tankar och synpunkter. I enkätundersökningarna fanns frågor om tillval för hyresgästerna. Några av dessa var till exempel: köksfläkt, kyl med frys och större förråd. De flesta hyresgästerna var positiva till dessa tillval och skulle kunna tänka sig att betala en extra kostnad per månad för att få dessa. Detta anser författarna är ett steg i rätt riktning mot bättre boendemiljö. Inte bara för att det blir bättre för hyresgästerna utan också för att det är i samspråk med vad de allmännyttiga bostadsföretagen symboliserade förr. I den mening att dessa tillval varken innebär vinst eller förlust för Bostadsbolaget utan görs endast för hyresgästerna. Visserligen innebär tillvalen ett pålägg på hyran för hyresgästerna men den kostnad som Bostadsbolaget måste stå för vid investering blir ungefär lika hög som de ökade hyresintäkter de får in.

En annan aspekt är att se över förvaltningen av fastigheterna och utforma en strategisk förvaltningsplan. Detta för att få ett tydligare och bättre förhållningsätt gentemot marknaden. Förvaltningsplanen skulle kunna innefatta detaljerade beskrivningar om hur fastigheterna ska skötas, vad som ska skötas och vilken frekvens skötseln eller underhållet äger rum.

Det är svårt att få företag att investera i något som inte är ekonomiskt lönsamt. Det spelar ingen roll om det kan bidra till bättre boendemiljö så länge efterfrågan på lägenheter fortfarande är hög. Författarna tror således att det krävs mod och engagemang för att våga investera i bättre boendemiljö.

Ett intressant exempel på mod och engagemang är förnyelsen av Gårdsten där syftet var att skapa en väl fungerande stadsdel. Detta exempel är inte i rätt proportioner då det rörde sig om cirka 540 miljoner kronor men det kan agera som förebild för att de problem som råder i miljonprogramsområden idag kan hanteras. Hans Lind och Stellan Lundström skriver i sin uppsats, *Affären Gårdsten- har förnyelsen varit lönsam?*, att de byggnadsinvesteringar som utfördes inte var lönsamma men att den samhällsekonomiska vinsten översteg den företagsekonomiska förlusten. Detta är något som borde beaktas vid investering i områden där det tillsynes kan vara omöjligt att få det att bli företagsekonomiskt lönsamt.

9 Slutsats

De ändringsförslag som författarna arbetat fram är genomförbara men kostsamma och ej lönsamma för Göteborg Stads Bostadsaktiebolag. Av den anledningen gjordes även mindre kostnadskalkyler på vad det exempelvis kostar att göra om ett cykelrum till gemensamhetslokal. Genom att bistå med dessa alternativ hoppas författarna att det skall framgå att småförändringar inte behöver medföra stora kostnader, utan kan bidra till medvärde och bättre boendemiljö.

Om renovering och uppfräschning inte utförs inom den närmsta framtiden, i och omkring flerbostadshuset på Lisa Sass gata, skulle det ge upphov till sådana ytterligare försämringar av fastigheternas skick att åtgärningskostnaderna skulle bli betydligt högre ju längre tiden gick. Skulle det gå riktigt långt kan Bostadsbolaget bli dömda, i enlighet med miljöbalken, att göra omfattande åtgärder.

Sammanfattande anser författarna att det ändringsförslag som föreslås i examensarbetet inte blir ekonomiskt lönsamt för Bostadsbolaget, dock skulle en implementering kunna bidra till mervärden, bättre boendemiljö, ett mer hållbart boende samt ett marknadsföringsvärde för att öka efterfrågan på lägenheterna. Vidare anser författarna att en förbättring av flerbostadshusets exteriör bör genomföras i form av påbyggnad av fasad med tilläggsisolering samt ny panel.

10 Referenser

- Birgersson, B-O. (2009) *Bostaden en grundbult i välfärden. En förstudie om levnadsvillkor och boende – del ett. Del_1_Bostaden_en_grundbult_i_välfärden.pdf* (2010-04-27).
- Boverket. (2009) *Allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR. 4:2 Karlskrona: Boverket.*
- Göteborg Stad (2009a) *Backas historia.* <http://www.goteborg.se/> (23 Mars 2010).
- Göteborg Stad (2009b) *Bostadsbestånd i Göteborg 2008.* <http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf/34f4087fac810b1ac1256cdf003efa4b/e652a23d43f7043ac12575a00045346f!OpenDocument> (23 Mars 2010).
- Göteborg Stad (2010) *Kort fakta om Backa.* <http://www.goteborg.se> (23 Mars 2010).
- Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag. (2010) *Vision - Bostadsbolaget.* <http://www.bostadsbolaget.se/>. (18 Maj. 2010).
- Kaaling, J. (2010) *Befolkningsdata och sociala indikationer, Göteborg Stads 10 nya stadsdelnämnder.* [http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf/3a1ad6102b0c4f0ac1256cdf004881c0/8c6c903d7b3e9cbcc12576b800574735/\\$FILE/Statistisk%20beskrivning%20av%2010%20nya%20SDN.pdf](http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf/3a1ad6102b0c4f0ac1256cdf004881c0/8c6c903d7b3e9cbcc12576b800574735/$FILE/Statistisk%20beskrivning%20av%2010%20nya%20SDN.pdf) (2010-03-23).
- Karlsson, C. (2010) Larm om skottlossning. *Göteborgs Posten*, 25 feb.
- Kaufmann, A., Kaufmann, G. (2005) *Psykologi i organisation och ledning. 2.* Lund: Studentlitteratur AB.
- Lindblom, P-H och Nordback, K. (2008) *Svensk Lag. 11.* Uppsala: Iustus Förlag AB.
- Metro. (2010) Risk för mer gängbråk. *Metro*, 8 mars.
- Nathorst-Böös, T. (1999) *Bostadsboken: hyresgästernas handbok om bostadskvalitet.* Stockholm: Byggförlaget.
- Stadskansliet Samstat (2009) *GÖTEBORGSBLADET 2009 (maj), SDN 20 Backa.* [http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf/3a1ad6102b0c4f0ac1256cdf004881c0/ca0fbeafbccc3451c12575b50051b354/\\$FILE/20-Backa.pdf](http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf/3a1ad6102b0c4f0ac1256cdf004881c0/ca0fbeafbccc3451c12575b50051b354/$FILE/20-Backa.pdf) (23 Mars 2010).
- Wikells Sektionsdata.
- Örnhall, H. (2007) *Bostadsbestämmelser – Byggbestämmelser för bostäder och bostadsmiljö nybyggnad och ombyggnad. 5:2* Stockholm: Svensk Byggtjänst.

Appendix 1 Enkätundersökningar

Sammanställning av marknadsundersökning till de boende på Lisa Sassgata

<u>Ålder</u>	<u>Antal</u>	<u>Procentsats</u>
15-20	2	5,88%
20-30	20	58,82%
30-45	3	8,82%
45-60	5	14,71%
60<	4	11,76%
	<u>34</u>	<u>100,00%</u>

Trivs du i området Selma Lagerlöfs Torg?

Ja	Ok	Nej	Ej svarat
19	7	7	1
55,88%	20,59%	20,59%	2,94%

Trivs du här i huset?

Ja	Ok	Nej
21	6	7
61,76%	17,65%	20,59%

Om inte på någon av ovanstående frågor, varför?

Nyckelord/meningar:

- Lyhört
- Luktat rök och matos
- Kallt
- Våldig insyn
- Bristande städning och underhåll/nedgången
- I trapphus och hiss: Kisslukt, använda trosor, kanyler och aluminiumfolie, bajs och spyor.
- Ogästvänligt
- Alkoholister
- Narkomaner
- Störande grannar och barn/ungdomar
- Allmänt störigt/otryggt
- Vandalisering
- Oroligheter
- Brottslighet
- Folk som letar efter gömda flyktingar
- Ingen kontroll
- Lågstatusområde, får boende att känna sig som en lågstatusmänniska, mindre värd, lågprioriterad

Känner du dig säker i området?

Ja	Endast dagtid	Sådär	Nej	Ej svarat
12	1	7	13	1

35,29% 2,94% 20,59% 38,24% 2,94%

● Känner du dig säker i huset?

Ja	Endast dagtid	Sådär	Nej
21	1	4	8
61,76%	2,94%	11,76%	23,53%

● Finns det något du saknar i huset? I så fall vad?

Nyckelord/meningar:

- Köksfläkt
- Större och säkert källarförråd
- Portvakt
- Bättre sopsortering
- Värme i elementen
- Övervakningskamera
- Säkrare cykelförvaring
- Normala hyresgäster
- Handikappsknapp vid porten
- Städningen är undermålig
- Rökfritt
- Lugnt på nätterna
- Högre standard
- Plats utomhus där man kan grilla och sitta och äta
- Bättre info om P-plats, gemensamhetsutrymmen etc.

● Tycker du att något behöver förbättras eller förändras i huset?

Nyckelord/meningar:

- Ommålning
- Tätare städning
- Större och säkrare källarförråd
- Säkrare cykelförråd
- Uppfräschning/Upprustning av trappuppgångar och trapphus (bl.a. urindoft och mögel)
- Genomgående uppfräschning och renovering
- Uppfräschning, renovering och mer belysning i korridorer, bättre interiör, sunkig innemiljö
- Längre tvättider
- Rökfritt
- Allrum istället för cykelrum
- Källsortering
- Normala hyresgäster, inga narkomaner och alkoholister
- Bättre ljudisolering
- Sätta in köksfläkt
- Kontroll av ventilation
- Byta spis och sätta in kyl&frys
- Öka säkerheten
- Värme
- Större gemensamt ansvarstagande av gemensamma utrymmen.

- Rusta upp fasader och entréer
- BostadsBolaget verkar ointresserade

● Vad behöver förändras/vad saknas i området?

Nyckelord/meningar:

- Torget är trist och saknar liv då det bara är betong-fasader
- Upprustning av fasaderna
- Det behövs färg
- Trevligare närmiljö och grönområde/Bänkar på framsidan
- Odlingslotter
- Tråkiga butiker
- Fler affärer med längre öppettider
- Mötesplats för ungdomar/Fritidsgård
- Festlokal
- Restaurang/ Kina/Thai/Pub/Café
- Källsortering
- Bio
- Polisen saknas, framförallt på helgerna
- Blanda människor från alla samhällsklasser, men ej vanligt folk med alkoholister
- Gratis parkering
- Anslagstavla
- Toa på torget då dom använder trapphuset som toalett

Sammanställning av marknadsundersökning 2 till de boende på Lisa Sass gata

• Hur länge har ni bott på Lisa Sass gata?

År	Antal	Procentsats
< 1	6	15,38%
1	3	7,69%
2	8	20,51%
3	6	15,38%
5	3	7,69%
5 >	13	33,33%
	<hr/>	
	39	100,00%

• Är möjligheten av tillvalspaket vid inflyttning intressant? Möjliga tillval skulle vara större förråd, köksfläkt samt kyl med frys?

Ja	Nej	Ej svarat	Andra förslag på tillval
37	0	2	Nyckelord/meningar:
94,87%	0,00%	5,13%	

- Dusch- och badrumsrenovering
- Större ugn
- Dammsugarförråd
- Uppfräschning av kök
- Ändra skåpsluckor
- Badkar
- Diskmaskin
- AC (air conditioning)
- Anslutning till centrallarm
- Lägenhetstädservice
- Extra ljudisolering
- Rökfritt

• Vilket av dessa tillval är viktigast? Prioritera från 1-5 Markera ditt första val med en etta osv.

Större förråd
Medelvärde: Medianvärde:
2,9 3

Säkerhetsdörr
Medelvärde: Medianvärde:
2,6 2

Köksfläkt
Medelvärde: Medianvärde:
1,9 2

Kyl med frys
Medelvärde: Medianvärde:
2,7 3

Alla
Medelvärde: Medianvärde:
3,7 5

Eget förslag
Medelvärde: Medianvärde:
4,5 5,5

Nyckelord/meningar:

- MC-garage
- Badrumsrenovering
- Större ugn

- Köksluckor
- Dammsugarförråd

• Om lokalerna i entréplan skulle göras om. Vilka av följande förslag tycker du bäst om?
Prioritera från 1-7. Markera ditt första val med en etta osv.

Gym för hyresgästerna		Café	
Medelvärde:	Medianvärde:	Medelvärde:	Medianvärde:
2,6	2	3,7	4

Pub		Restaurang	
Medelvärde:	Medianvärde:	Medelvärde:	Medianvärde:
5,7	6	3,9	4

Festlokal		Större förråd	
Medelvärde:	Medianvärde:	Medelvärde:	Medianvärde:
4,2	4	2,6	2

Cykelförråd		Annat	
Medelvärde:	Medianvärde:	Medelvärde:	Medianvärde:
2,8	2	5,3	7

Nyckelord/meningar:

- Servicehall
- Biljard- och pingisbord
- MC-rum
- Uppfräschning
- Akvarium
- Postbox i entréplan
- Hobbyrum

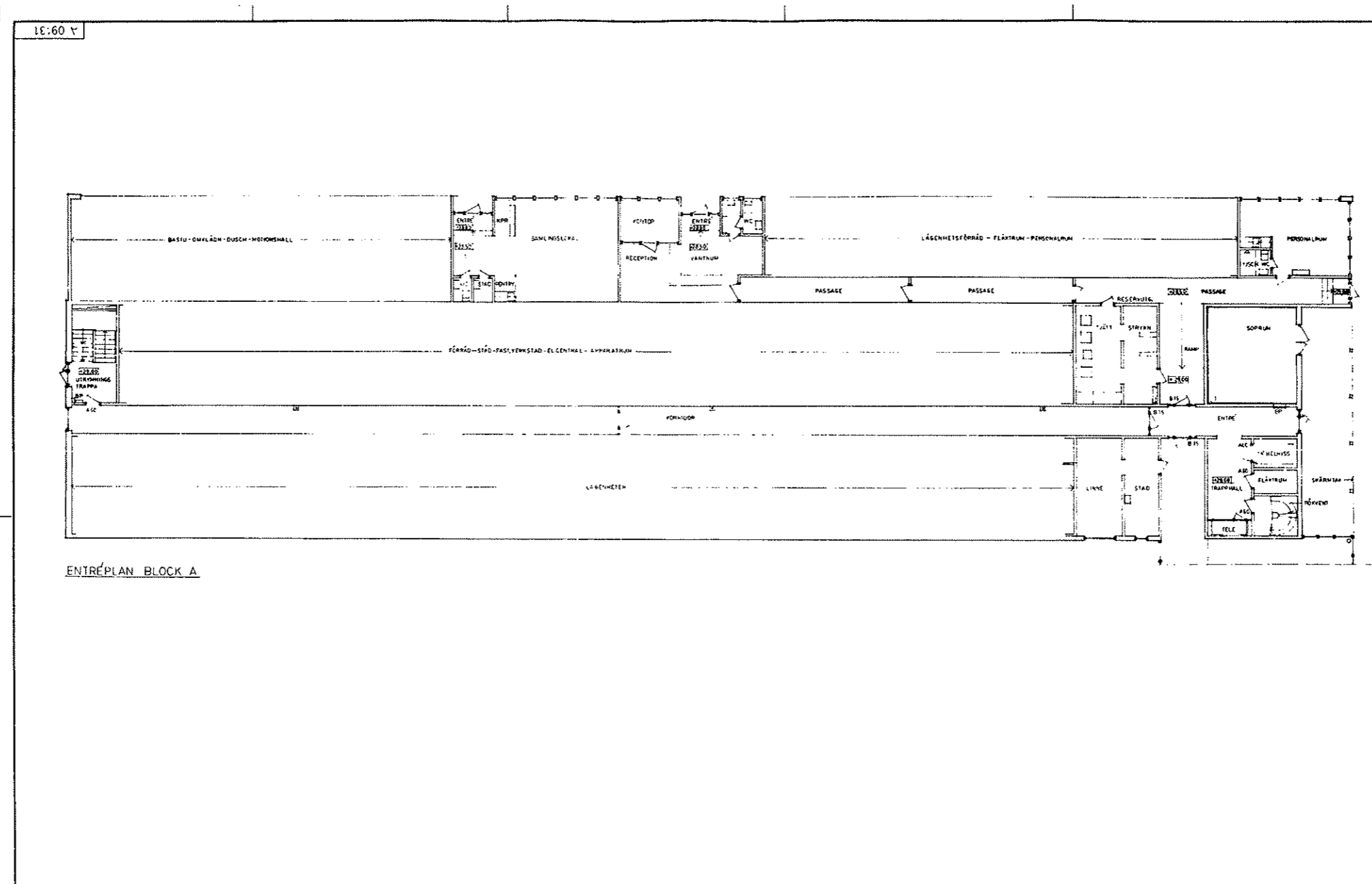
• Är du intresserad av att delta i en bilpool?

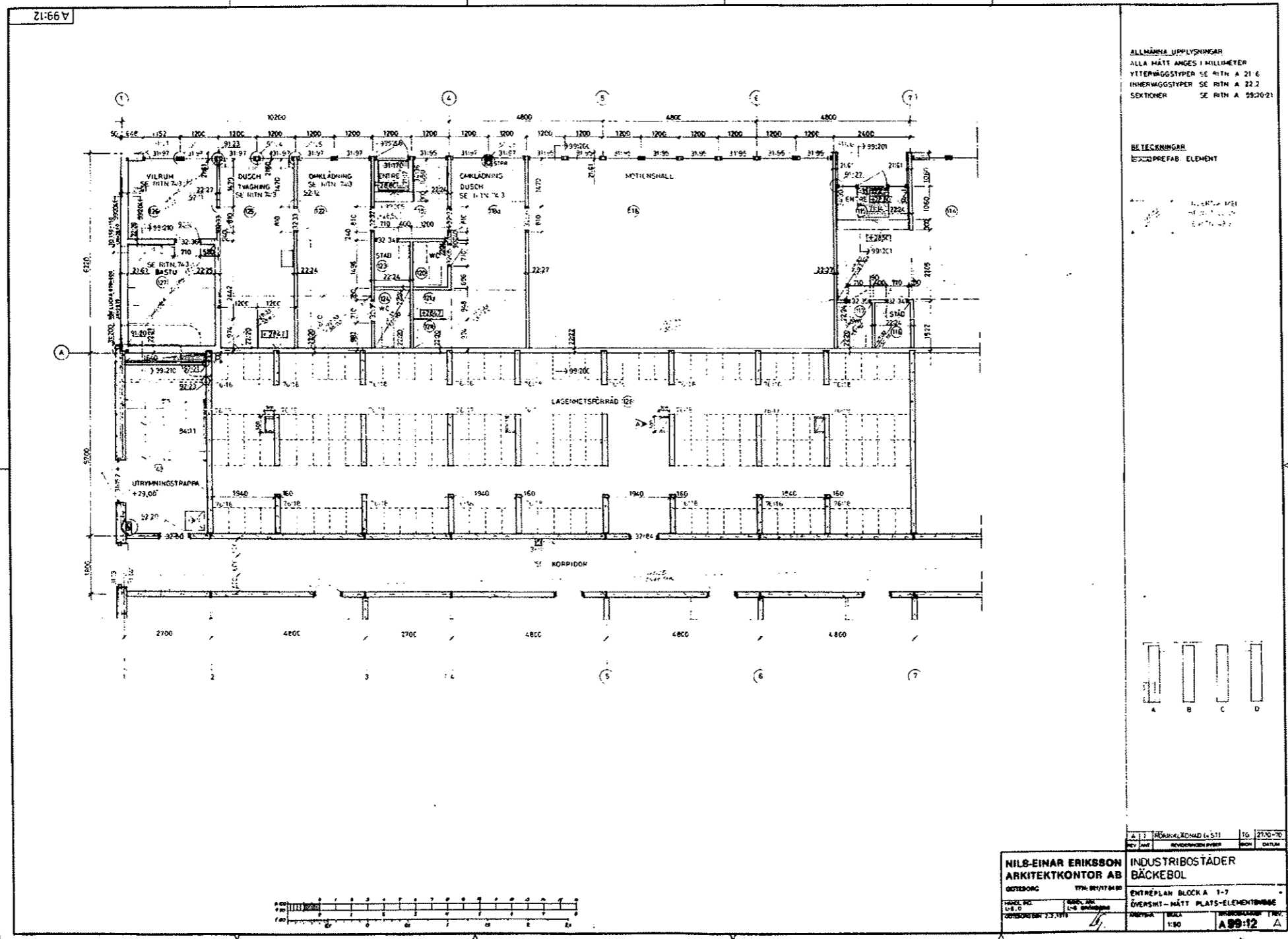
Ja	Nej
7	31
17,95%	79,49%

• Kommentarer som framkommit under marknadsundersökningen

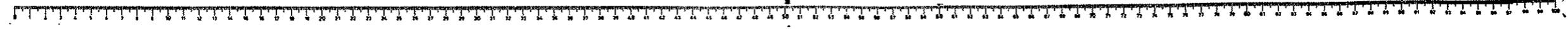
- Bilarna i bilpolen ska ha miljövänligt bränsle
- Vi som bor här vill bli tillfrågade om tillvalspaket.
- Ett lugnt boende är något och satsa på. Festlokal bra lösning då slipper man störande grannar.
- Absolut ingen pub då det bara leder till stökigheter
- Skapa ett ordentligt cykelrum med möjlighet att låsa fast cykeln
- Utöka tvättiderna

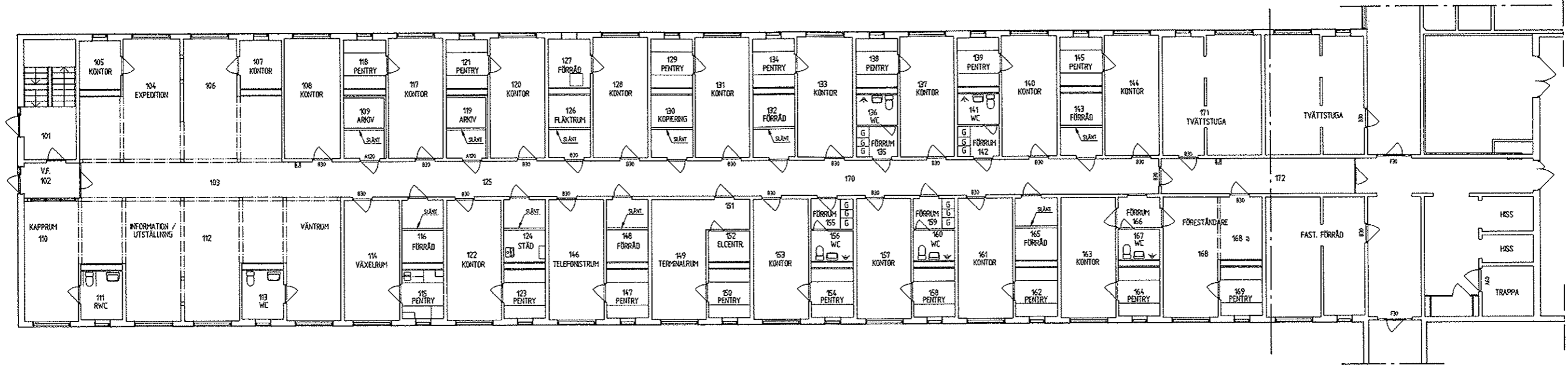
Appendix 2 Ursprungliga planritningar



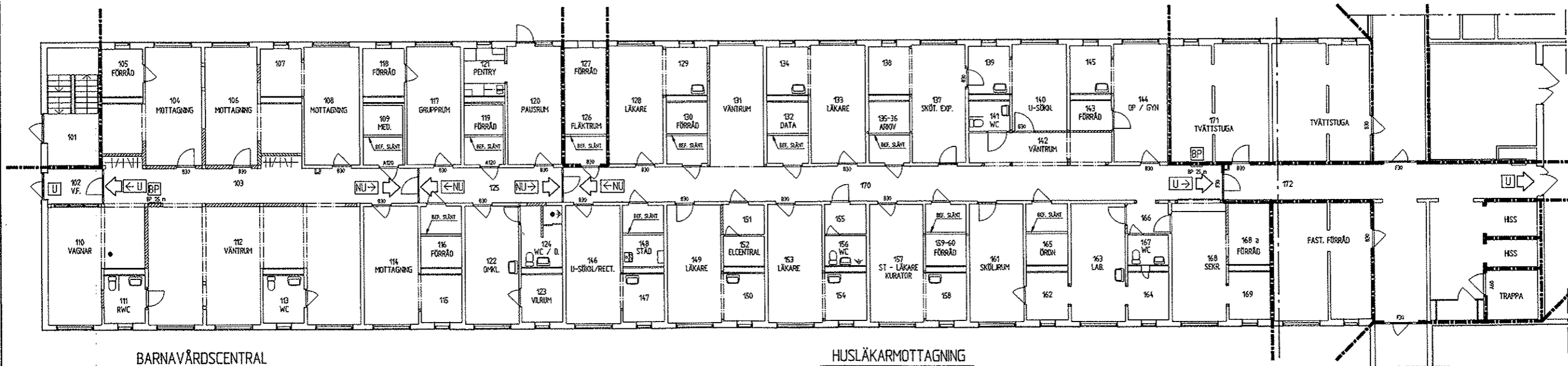


30x ALLFOTO I GÖTEBORG AB





ENTRÉPLAN BLOCK B BLV. UTSEENDE
SKALA 1:100










BARNAVÅRDCENTRAL

HUSLÄKARMOTTAGNING

ENTRÉPLAN BLOCK B BLV. UTSEENDE
SKALA 1:100

ANVISNINGAR

-  AVSER BRANDCELLSBEGRÄNSNING
-  UTGÅNG TILL UTRYMNINGSVÄG
-  SKYLT UTGÅNG
-  HÄNVISNINGSSKYLT UTGÅNG
-  SKYLT NÖDUTGÅNG
-  HÄNVISNINGSSKYLT NÖDUTGÅNG
-  AVSER BRANDPOST

BYGGLOVSHANDLING

YNGVE FUNDE arkitekt ab
 Box 46 S-431 21 HÖRNAS
 Tel 078-87 03 70 SWEDEN

BYGGLOVSHANDLING
 93047-0

MÅNDALEN 9306/5

Sture Lagergren

A	DR I R 265 O BALKOR I R 121 M L	9306/17
BET	ANT	ANDERSON AVSER
BACKA 104 : 4 KV. HASSLÖ		SKID
BACKADALENS BLOCK B ENTRÉPLAN		DATUM
OMBYGGNAD FÖR HUSLÄK. O. BARNAVÅRDCENTR.		
DEL AV ENTRÉPLAN		
BRANDLÄGG		SKALA 1:100
A : 12		A

B35A 5015

Appendix 3 Rumsbeskrivning

Rumsbeskrivning av Göteborgs Stads Bostadsaktiebolags lokaler på Lisa Sass gata 14 - 20 i Göteborg. Ej åtgärdade rum och utrymmen exkluderas från rumsbeskrivningen.

Rumsnyckel

G1	Skiktad plastmatta
G2	Klinkers
K1	Vit
K2	Himmelsblå
K3	Grön
K4	Blå
M1	Kakel
M2	Träpanel
F1	Fönster
B1	Omplacering av lysrörsarmaturer
B2	Lysrörsarmaturer
D1	Standarddörr mellan
D2	Standarddörr hög
D3	Säkerhetsdörr
I1	Kök
I2	Storkök
I3	Bastuaggregat
FE	Förrådsenhet

Om ingen annan kulör anges gäller K1.

Rumstyper Block A entréplan

Omlädningsrum 101, 108

Väggar:	Befintliga väggar målas enl. ovan.
Tak:	Befintligt tak målas enl. ovan.
Golv:	G1. Utbredning se Förslagshandling Lisa Sass gata 18 -20
Inredning:	D2

Bastu 102, 111

Väggar:	Väggar i 102 behålls. 111 M2
Tak:	Tak i 102 behålls. 111 M2.
Golv:	Golv i 102 behålls. 111 G2
Inredning:	102 befintlig. 111 D1. I3

WC 103, 107, 109

Väggar:	M1
Tak:	Målas enl. ovan.
Golv:	G2
Inredning:	109 befintlig. 103, 107 D1

Dusch 104, 110

Väggar:	M1
Tak:	Målas enl. ovan.
Golv:	G2

Korridorer 105, 117, 125, 135, 151

Väggar: Standardväggar målas enl. ovan samt vägg enl. K2

Tak: Befintligt

Golv: 105, 117, 125 befintligt. 135, 151 G1

Inredning: 135 befintlig. 105, 117, 151 D3. B2, B1

Förråd 106, 114, 123, 124

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Inredning: 106, 124 befintligt. 114, 123 D2

Kontor 113, 119

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Inredning: D2

Reception 112, 118

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Personalrum 116, 122

Väggar: Befintliga väggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Inredning: Kyl 600x2100mm. 2st underskåp 600x2100mm, 1st mikrovågsugnar.

Behandlingsrum 121

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Cykelrum 126

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Bordtennisrum 128

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Trapphusentré 132

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan. Samt K2

Tak: Befintligt tak målas enl. ovan. Blått M2

Golv: G1

Inredning: 3st B2. Dörrar målas i K4

Lägenhetsförråd 142, 145, 148

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Inredning: 43st FE

Kondition- och Stretchrum 152

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: G1

Styrkerum 153, 154

Väggar: Befintligt

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Rumstyper Block B entréplan

RWC 102

Väggar: M1

Tak: Bef. Tak målas enl. ovan.

Golv: G2

Café 103,107, 111, 112, 113

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: G1

Servering 109

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Inredning: Kyl och frys 600x2100mm., 4st högskåp 600x2100mm, 1st mikrovågsugnar.

Kök/disk 105

Väggar: M1.

Tak: Befintligt

Golv: G2

Inredning: I2 samt 2st D1

Cafédäck 110

Golv: Trätroll, M2 Utbredning Förslagshandling Lisa Sass gata 14 -16

Personal WC 117

Väggar: M1

Tak: Befintligt

Golv: G2

Inredning: D2

Förråd 118

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Korridor 104, 115, 119

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: G1

Inredning: B1, B2

Lägenhetsförråd 121, 122, 125 - 129

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Inredning: 119st FE

Cykel- och Barnvagnsrum 123, 130

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt

Golv: Befintligt

Trapphusentré 132

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan. Samt K2

Tak: Befintligt tak målas enl. ovan. Blått M2

Golv: G1

Inredning: 3st B2. Dörrar målas i K4

Rumstyper gemensamma för Block A, B och C

Gemensamhetslokal

Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan. Samt K3

Tak: Befintligt tak målas enl. ovan.

Golv: G1.

Biljardrum

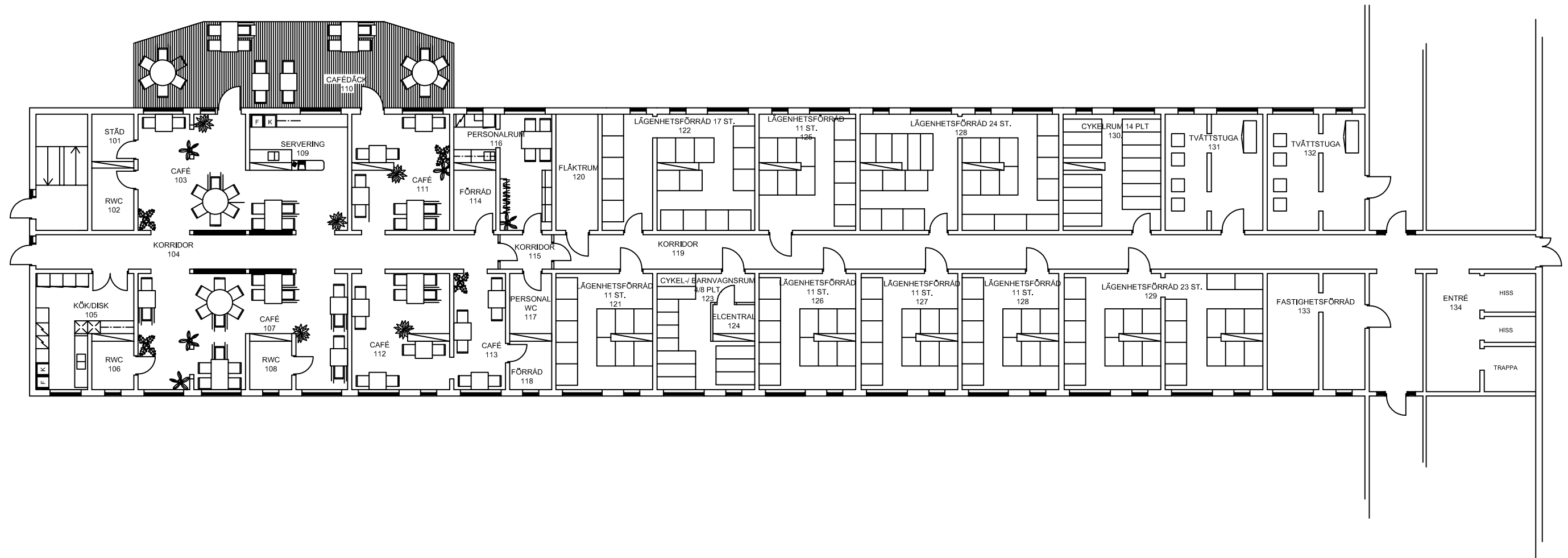
Väggar: Befintliga väggar samt standardväggar målas enl. ovan.

Tak: Befintligt. Golv: Befintligt.

Appendix 5 Förslagshandling Lisa Sass gata 16

FÖRKLARINGAR

DENNA RITNING ÄR UPPRÄTTAD EFTER TIDIGARE HANDLINGAR. MINDRE AVVIKELSER KAN FÖREKOMMA



REV	ANT.	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
FÖRSLAGSHANDLING				
LISA SASS GATA 16 BACKA 104:4, GÖTEBORGS KOMMUN				
Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn				
elihak@student.chalmers.se juliusd@student.chalmers.se			Tel: +46 (0)708 430834 Tel: +46 (0)739 373094	
UTVECKLING OCH OMBYGGNAD AV LOKALER				
ANSVARIG ELISABET HÅKANSSON		PROJEKT NR	RITNINGS NR	REV
RITAD / KONSTR. AV EH	DATUM 100421	SKALA 1:200	A02	

Appendix 6 Ändringskostnader

Ändringskostnad Block A

Material	Total yta/antal	å pris	Kostnad
Vägg			
Standard vägg/inkl. målning	237,8 m ²	600 kr/m ²	142 680 kr
Dörr			
Säkerhetsdörr	6 st.	11500 kr/st.	69 000 kr
Standard dörr mellan	3 st.	3 000 kr/st.	9 000 kr
Standard dörr hög	10 st.	4 000 kr/st.	40 000 kr
Golv			
Skiktad plastmatta	171,3 m ²	300 kr/m ²	51 390 kr
Målning			
Gamla väggar	1 107,19 m ²	100 kr/m ²	110 719 kr
Dusch- och Badrum			
Duschrum	55 m ²	750 kr/m ²	41 250 kr
Kakel och Klinkers	32 m ²	500 kr/m ²	16 000 kr
Handfat	2 st.	2000 kr/st.	4 000 kr
Toalett	2 st.	3000 kr/st.	6 000 kr
Rörenhet till dusch	5 st.	20 000 kr/st.	100 000 kr
El	115,6 m ²	1000 kr/m ²	115 600 kr
Ventilation	115,6 m ²	1500 kr/m ²	173 400 kr
Övrigt			
Förråd	43 st.	3000 kr/st.	129 000 kr
Bastuaggregat	2 st.	15000 kr/st.	30 000 kr
Kök	1 st.	50000 kr/st.	50 000 kr
Lysrörsarmaturer	6 st.	2500 kr/st.	15 000 kr
Totalt			1 103 039 kr

Ändringskostnad Block B

Material	Total yta/antal	å pris	Kostnad
Vägg			
Standard vägg/inkl. målning	66,15 m ²	600 kr/m ²	39 690 kr
Dörr			
Standard dörr mellan	4 st.	3 000 kr/st.	12 000 kr
Standard dörr hög	3 st.	4 000 kr/st.	12 000 kr
Golv			
Skiktad plastmatta	90 m ²	300 kr/m ²	27 000 kr
Målning			
Vägg med höjd 2450mm.	744,59 m ²	100 kr/m ²	74 459 kr
Vägg med höjd 900mm.	37,85 m ²	100 kr/m ²	3 785 kr
Dusch- och Badrum			
Kakel och Klinkers	128,8 m ²	500 kr/m ²	64 400 kr
Handfat	1 st.	2000 kr/st.	2 000 kr
Toalett	1 st.	3000 kr/st.	3 000 kr
Rör enhet till WC	2 st.	20 000 kr/st.	40 000 kr
El	84 m ²	1000 kr/m ²	84 000 kr

Övrigt			
Förråd	119 st.	2500 kr/st.	297 500 kr
Kök	1 st.	50000 kr/st.	50 000 kr
Storkök	1 st.	150000 kr/st.	150 000 kr
Altan	1 st.	20 000 kr/st.	20 000 kr
Lysrörsarmaturer	3 st.	3000 kr/st.	9 000 kr
Totalt			888 834 kr

Ändringskostnad för en trapphusentré

Material	Total yta/antal	á pris	Kostnad
Målning			
Vägg med höjd 2450mm.	13,48 m ²	100 kr/m ²	1 348 kr
Vägg med höjd 1450mm.	11,6 m ²	100 kr/m ²	1 160 kr
Dörrar special	4,2 m ²	300 kr/m ²	1 260 kr
Kakel och Klinkers			
Mosaik	8 m ²	700 kr/m ²	5 600 kr
Golv			
Skiktad plastmatta	13,2 m ²	300 kr/m ²	3 960 kr
Övrigt			
Lysrörsarmaturer	9 st.	3000 kr/st.	9 000 kr
Totalt			22 328 kr

Ändringskostnad biljardrum

Material	Total yta/antal	á pris	Kostnad
Målning			
Vägg med höjd 2450mm.	44,4 m ²	100 kr/m ²	4 440 kr
Vägg med höjd 700mm.	6,16 m ²	100 kr/m ²	616 kr
Övrigt			
Lysrörsarmaturer	2 st.	3000 kr/st.	6 000 kr
Totalt			11 056 kr

Ändringskostnad för en gemensamhetslokal

Material	Total yta/antal	á pris	Kostnad
Målning			
Vägg med höjd 2450mm.	32 m ²	100 kr/m ²	3 200 kr
Vägg med höjd 700mm.	3,15 m ²	100 kr/m ²	315 kr
Golv			
Skiktad plastmatta	20 m ²	300 kr/m ²	6 000 kr
Övrigt			
Lysrörsarmaturer	2 st.	3000 kr/st.	9 000 kr
Totalt			18 515 kr

Ändringskostnad korridorer

Material	Total yta/antal	á pris	Kostnad
Målning			
Vägg med höjd 2450mm.	342 m ²	100 kr/m ²	34 200 kr
Golv			
Skiktad plastmatta	112 m ²	300 kr/m ²	33 510 kr
Lysrörsarmaturer	4 st.	3000 kr/st.	12 000 kr
Omplacering av befintliga lysrör	12 st.	150 kr/st.	1 800 kr
Totalt för ett våningsplan			81 510 kr
Totalt för en huskropp			326 040 kr
Totalt för alla huskroppar			978 120 kr

Ommålning av tillbyggnad

Material	Total yta/antal	á pris	Kostnad
Förarbete			
Slipning	182,73 m ²	50 kr/m ²	9 137 kr
Målning			
Vägg med höjd 3100mm.	109,8 m ²	100 kr/m ²	10 980 kr
Vägg med höjd 2700mm.	60,21 m ²	100 kr/m ²	6 021 kr
Vägg med höjd 600mm.	12,72 m ²	100 kr/m ²	1 272 kr
Totalt			27 410 kr