

# Bostadsvåren

Pär Eliaeson

Sent skall syndaren vakna. Men nu är det bostadsfrågan som gäller. Alla har ett bostadstema denna vår: tidskrifter, debattprogram, forskning, konerenser, utbildningar, tankesmedjor, muséer. Och det måste vara så. Ingenting annat är möjligt.

Vi vet verkligen nu att bostadsförsörjningen är en central samhällsfunktion. Från migrationsverket till näringslivet. Alla ser hur dåligt vårt samhälle fungerar utan de bostäder som behövs. Hur vi hamnat i den bostadskris vi lever varje dag tvistar de lärde om. Vi drar i några av de trådar vi gillar att nysta på i detta nummer. Andra får ägna sig åt sitt. Bara vi gör någon nytta och skapar lärdom.

Den centrala statliga kunskapsinstitutionen i vårt ämnesområde Arkitekturmuseet (Arkitektur- och designcentrum, okej då) satsar stort. I april öppnar en mycket ambitiös bostadsutställning som blickar både bakåt och framåt. Vi hoppas alla att den kommer att göra sitt jobb ordentligt. Den måste göra det. Det är inte tid för misslyckanden nu.

Våren kommer!



Kvillebäcken, Göteborg

Foto: Pär Eliaeson



# Systemkollaps Hornstull

Tora Färnström

*Segregation och gentrifiering verkar över hela stadens spelplan. I Stockholms stenstad kan nu ses allt fler negativa effekter av den ekonomistiska stadsutveckling som varit rådande i decennier. Vissa områden har blivit klassiska exponenter för den samtidens frusna ideologi som är vår stadsbyggnad och arkitektur. Stockholms Södermalm är emblematiskt i denna diskussion. Nytorget och Hornstull närmast ikoniska i sin starkt präglade livsstilsmarkering. I Kritik #8 (februari 2010) beskrev urbanhistoriker Håkan Forsell sina hornstullskvarters resa från Knivsöder till något ännu obestämt. Nu vet vi möjligtvis mer. Tora Färnström, statsvetare, utredare på Tankesmedjan Tiden och även hon mantalsskriven i Höga lids församling, tillfogar nya perspektiv. Inifrån och utifrån.*

Det finns något direkt o-organiskt i utvecklingen på Södermalms nordvästra spets. Det handlar om mer än att det nya Hornhusets exteriör skapar en besvärande dissonans till resterande omgivning. Det är något annat som skaver. Förändringarna i Hornstull är inte bara ett led i en ordinär gentrifieringsprocess, utan också ett uttryck för en mer omfattande värdeförskjutning och en påskyndad exploateringstakt.

Vanligtvis präglas gentrifieringsfasens initiala skede av en önskan om och en strävan mot att bibehålla områdets autentiska karaktär, då detta utgör själva fundamentet i dess attraktivitet och konkurrenskraft. Man vill ha den småputtriga stämning som kommer sig av att passera den Roy Andersson-aktiga busshållplatsen vid Bergsunds strand på sin promenad ned mot vattnet för att ta en förmiddagskaffe på Bio Rio.

Men i Hornstull har stora delar av det unika och arbetarpräglade utarmats i snabb takt. Åtminstone i området runt Långholmsgatan/Hornsgatan där mycket har förändrats på kort tid under 2010-talet.

Exploateringen av Knivsöders sista utpost är en uppvisning i hur storskalighet och marknadsanpassning letar sig in i stadsutvecklingens alla faser och ökar takten på privatiseringen av stadens gemensamma ytor. Processen har forcerats, farten ökat, bland annat på grund av att man under de liberalt styrda åren tog många beslut för att driva på den rådande trenden. I Hornstullsområdet resulterade det i ett utpräglat företagsdrivet stadsutvecklingsprojekt med en väl accentuerad kronjuvel – gallerian.

Projektet skulle skapa förbättrad tillgänglighet och utökad service. En uppfräschning av en sliten och dåligt utnyttjad plats. I praktiken har det visserligen inneburit förbättrade shoppingmöjligheter, men på bekostnad av diversitet och social inkludering. Allt i motsats till det uttalade syftet. Låt oss först kolla på likriktningen.

Hornstull, Södermalm, Stockholm

Bild: Google Earth 2012

Nästa uppslag:

Hornstull, Södermalm, Stockholm

Foto: Lantmäteriet/Blom 2015





## FÖRETAGSDRIVEN STADSUTVECKLING

Enligt en av projektets parter, Bonnier fastigheter, ville man skapa en galleria med "lokal känsla", bland annat i form av en matmarknad på nedre botten och unika småskaliga affärskoncept i övriga delar av byggnaden. Lite som Nytorget. Lite som SoFo. När gallerian stod klar våren 2013 visade det sig snarare vara lite som Liljeholmsgallerian, fast med sämre utbud och i mindre skala. Ombyggnationerna har, som utlovat, skapat ett tätare och i viss mån mer enhetligt, centrum men gallerians butiker stänger ned en efter en på grund av utebliven vinst. Många gånger har lokalerna stått tomma under längre perioder i brist på nya hyresgäster.

Tre år efter det att projektet stod klart blir det tydligt att nya Hornstull inte bara har svårigheter att locka stabila och vinstinbringande affärskoncept. Området saknar även flera av de komponenter som gjorde platser som arealen kring Nytorget unikt. Det som förstärkte Nytorgets varumärke var inte bara det något krystade och New York-inspirerade namnet SoFo, utan just småföretagandet och den bibehållna stadsbilden.

När Stockholms Brooklyn, Hornstull, skulle genomgå samma förändring föll profileringen platt. Något i den påklistrade småskaligheten och livsstilskonsumtionen skär sig med det övriga Hornstull, kanske på grund av att dess framväxt till stor del kommer uppifrån snarare än från lokala entreprenörer. Områdets utveckling är inte ett mer organiskt resultat av mindre butiker och restaurangers drivkraft och etablering, utan en produkt av företagsdriven stadsutveckling på makronivå med redan höga hyrespriser, strömlinjeformat utbud och få möjligheter att etablera sig som mindre kapitalstark aktör. De hyreshöjningar som nu drabbar SoFos företagare och sätter områdets existens under press, var redan från början en väl integrerad del av strukturen i "nya" Hornstull. På så sätt exkluderade man möjligheten för en bred representation av företag och aktörer att etablera sig i det nya konceptet.





## HORNSTULLS HISTORIA

Men det handlar inte bara om hur den eftersökta småskaligheten inte får fäste i den nya strukturen, utan också om hur denna typ av stadsutveckling skapar kortsiktiga uppfräschningar men på lång sikt försämrad samhörighet. Ett bysamhälle med få socialt och politiskt sammanförande faktorer. Medborgarna förväntas finna gemenskap i kommersen. Men de butiker och restauranger som upprättats tillhör antingen större kedjor eller en ytterst trendkänslig publik. Utbudet speglar varken Hornstulls breda spektrum av invånare och besökare eller dess historiska arv. Utöver shopping, restaurang och nattliv finns få gemensamma samlingspunkter. Särskilt inte för barn, äldre och socialt utsatta.

Sett till Hornstulls demografiska historia kan stadsutvecklingsprojektet förstås som ett försök att ”skapa ordning”, städa upp, och därigenom höja områdets konkurrenskraft och fastighetspriser. Hornstull har under lång tid varit en vistelseplats för socioekonomiskt utsatta. När platsen byggdes om togs liten, om ens någon, hänsyn till detta. Området runt gallerian saknar exempelvis kostnadsfri toalett och avskilda gemensamhetsytor att vila på. Gallerian patrulleras frekvent av ordningsvakter. Framkomligheten runt byggnaden begränsas av öppettider, avgifter och uteserveringar, något som tvingar individen att agera konsument i större utsträckning än medborgare. Stockholms stad, som var samarbetspartner i arbetet, kompletterade inte det svaga hållbarhetsperspektiv med hårdare krav på social inkludering. Istället blev det kortsiktiga vinstintresset desto viktigare.

Marknadsliberalismens överordning är sedan gammalt och utvecklingen i Hornstull långt ifrån unik. Det går ändå att sörja att något gått förlorat i omvandlingsprocessen. Om man är dramatiskt lagd kan man prata om förkrympandet av Hornstulls själ. Lite mer emotionellt nyktert kan man istället krasst konstatera – den liberala stadsomvandlingsvurmen rotar sig längre och längre in i den svenska huvudstadens mer bestående strukturer. ■



Långholmsgatan, Bergsunds strand

Foto: Pär Eliaeson



# Skiss till system för marknadshyror

Pär Eliaeson

## BOSTADSMARKNADEN 2.0

1. All hyressättning är fri.
2. Alla metoder för hyressättning är tillåtna.
3. Alla ideologier för byggande och förvaltning är tillåtna.
4. Det kommunala märkägandet och plan-monopolet stärks, befrias från kapitalistiska målsättningar och ges demokratiskt styrda samhällsorienterade riktlinjer.

Huvudsakliga parter på hyresmarknaden:

- A. En återupprättad allmännyttan (demokratiskt styrd, statliga medel)
- B. Fastighetsägarnas medlemmar (kapitalistiskt styrda, privata medel)
- C. En återupprättad bostadskooperation (socialistiskt styrd, privata medel)
- D. Hyresgästföreningen (demokratiskt styrd, privata medel)

Hur kommer det att gå?  
Låga eller höga hyror?

Det som brukar kallas fri marknad är egentligen inte en fri marknad. Begreppet kan förstås som en marknad på den kommersiella handelns villkor.

När Göteborgs stad introducerade sitt bostadsprojekt i Frihamnen med kommunalt reglerade låga hyror slog intresseorganisatio-nen Fastighetsägarna omedelbart bakut och motsatte sig förslaget med argumentet att villkoren blev orättvisa för de vinstdrivande bostadsförvaltarna. Där gick alltså gränsen för marknadens frihet enligt Fastighetsägarna.

”Bostadsmarknaden” är ingen vanlig marknad. ”Varorna” är samhällets bostäder. Dessa är inte vilka varor som helst utan utgör en vä-sentlig del av vår medborgerliga rätt, rätten till bostad. Detta förhållande ger att endast den kommersiella marknadens logik inte räcker till för att omsluta bostadsförsörjningens dyna-mik. Det allmännas finansiering och förvaltning har en helt självklar plats på denna arena. De statliga och kommunala aktörerna kan agera på helt andra sätt än de kommersiella aktörer-na i bostadsförsörjningen. De konkurrerar med varandra och kompletterar varandra.

Detta är den ”bostadsmarknad” vi bör ha. De fullt utvecklade villkoren och förhål-landena i detta tillstånd har vi inte sett ännu, men i exempelvis Frihamnen i Göteborg kan vi med tiden börja se tendenserna. Debattens vågor har gått höga i press och i medborgerliga forum. Göteborgs stad verkar dock stå fast vid sina krav på reglerade hyror under en begrän-sad tid av 15 år. En medveten störning av den befintliga ”marknaden”.

Resultatet kommer att bli: de verkliga ”marknadshyrorna”. ■

Faksimiler från Göteborgs-Postens websida  
www.gp.se

## Kommunens hyresexperiment riskerar slå bakut

Publicerad 28 maj 2014 | Uppdaterad 17 juni 2015



Vem ska betala? Flera viktiga frågor är ännu obesvarade i stadens kommande hyresexperiment. Den principiella frågan är om det är fastighetsägarens och grannarnas uppgift att betala för dem som har svårt att betala hyran i nybyggda områden som exempelvis Frihamnen, eller om det är hela samhällets uppgift, skriver debattörerna.

### DEBATT

**Om stadens politiker försöker sätta hyran för utvalda lägenheter, låsa fast den i 15 år och därmed kortsluta hyreslagstiftningen, blir projekten omöjliga att räkna hem ekonomiskt. Investerare väljer då andra marknader i stället. Det skulle slå hårt mot den redan alltför låga nyproduktionen av hyresrätter i Göteborg, skriver bland andra Charlotte Andersson, Fastighetsägarna.**

## Vem får betala om hyran sänks?

Publicerad 17 december 2014 | Uppdaterad 17 juni 2015

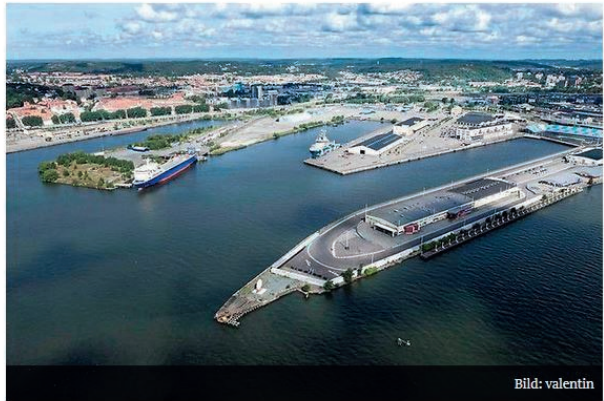


Bild: valentin

### LEDARE

**Det är riskabelt att överge bruksvärdesprincipen för vad en hyresrätt får kosta.**

Det är förträffligt att Allmännyttan vill försöka sig på att bygga hyresrätter i Frihamnen med jämförelsevis mycket låga hyror. Går det att genomföra utan att fuska med bruksvärdesprincipen är det ett genombrott för nyproduktion i centrum med hyror som även människor med lägre inkomster kan betala. Inget kunde vara mer eftersträvarvärt.

## Marknaden måste bidra till rimliga hyror

Publicerad 19 februari 2015 | Uppdaterad 17 juni 2015



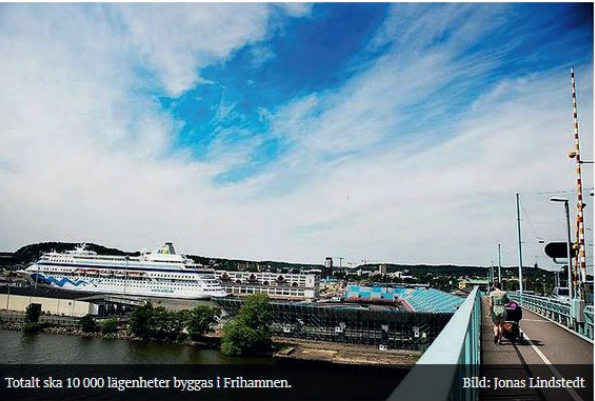
Ska visionen om Frihamnen kunna förverkligas krävs att marknaden bidrar med rimliga mark- och byggkostnader samt mer acceptabla vinster i fastighetsförvaltningen än i dag, skriver debattörerna.

### DEBATT

**Fastighetsägarna GFR fortsätter envist argumentera för extremt höga hyror i nybyggda bostadsområden. Men att låta kommunala bostadsbidrag gå rätt ner i fickan på fastighetsägarna är fel lösning på målet om ett socialt blandat boende, skriver Hyresgästföreningen.**

## Frihamnen först med billiga hyresrätter

Publicerad 23 maj 2014 | Uppdaterad 17 juni 2015



Totalt ska 10 000 lägenheter byggas i Frihamnen.

Bild: Jonas Lindstedt

### GÖTEBORG

**Nya hus är lika med höga hyror. Men nu satsar Älvstrandsbolaget på tusentals nya bostäder med lägre hyror i centrala stan. Fastighetsägarna sågar idén.**

För ett par veckor tog en enig styrelse i Älvstranden utveckling AB beslutet om att 2 500 av de hyresrätter som planeras på Frihamnen ska byggas så att hyrorna kan hållas nere. Mattias Jonsson (S), ordförande Älvstrandsbolaget, ser gärna att modellen även används för en del av de hus som ska byggas vid Järnvägen och Skeppsbron.



# Om den svenska planlösnings- konstens förfall

Mikael Askergren

Jag har tre käpphästar när jag bedömer bostadsarkitektur. Det jag allra först tittar efter när jag läser bostadsplaner är följande:

1. Vetter toaletterum mot hall eller annat neutralt utrymme? Eller vetter toalettdörr mot kök/matplats (eller vardagsrum), så att ens middagsgäster hela tiden är medvetna om vilka som går på muggen, när de måste gå, och hur länge de då stannar därinne? Toalettdörr som inte vetter mot neutralt/privat utrymme är oacceptabelt.
2. Är sovrummet stort nog/brett nog för en säng som man kan nå på tre sidor? Vuxna människor ska inte behöva sova i en säng på tonårsumsvis inknuffad i ett rumshörn. Det är något man möjligen kan stå ut med som student, men det är inte en rimlig lösning senare i livet. Och därför oacceptabelt.
3. Om det är fråga om så kallad öppen planlösning, är då det kombinerade vardagsrum-met/köket faktiskt tillräckligt stort? Eller har man "fuskat" och i praktiken bara smält upp en köksinredning längs en vägg i ett egentligen alltför litet rum? Att inte kunna umgås otvunget

och bekvämt både kring matbordet och i soffgruppen är också det helt enkelt oacceptabelt.

Anmärkningsvärt nog tycker jag mig bland nybyggda bostäder i Sverige nästan aldrig finna några exempel som *inte* bryter mot åtminstone en av mina tre anständighetsregler/käpphästar – åtminstone bland flerbostadshusen.

DALÉNUM, LIDINGÖ

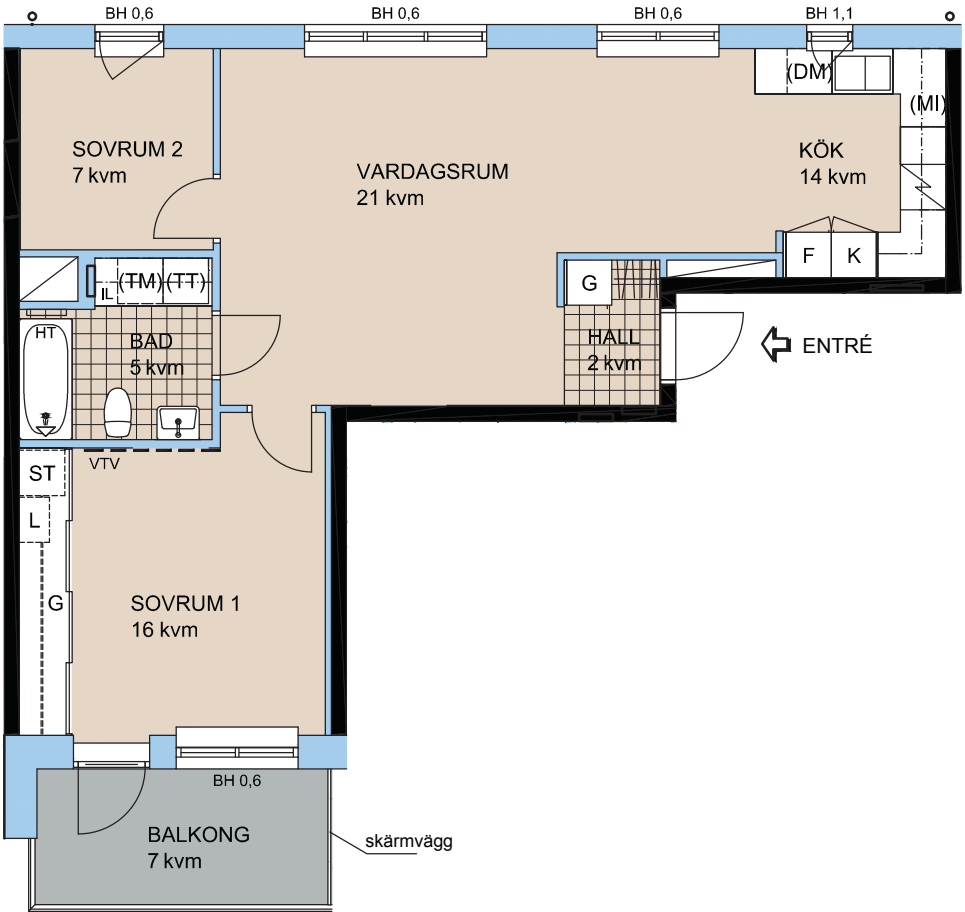
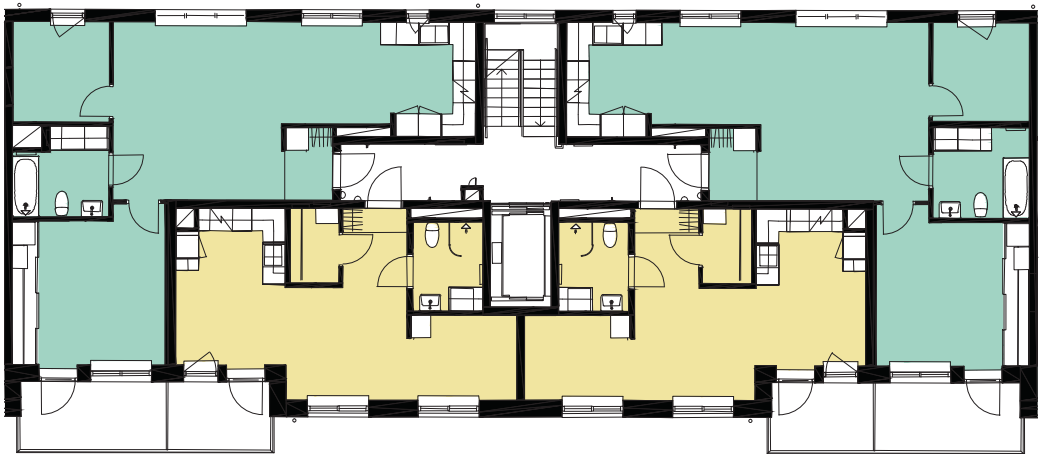
Tag AIX Arkitekters hyresrätter för JM i ett av de mest exklusiva och attraktiva bland alla pågående bostadsbyggen i Stockholms nordöstra förorter, närmare bestämt i sjönära läge på Lidingö, på AGA:s före detta fabriksområde, Dalénum (se illustration på motstående sida).

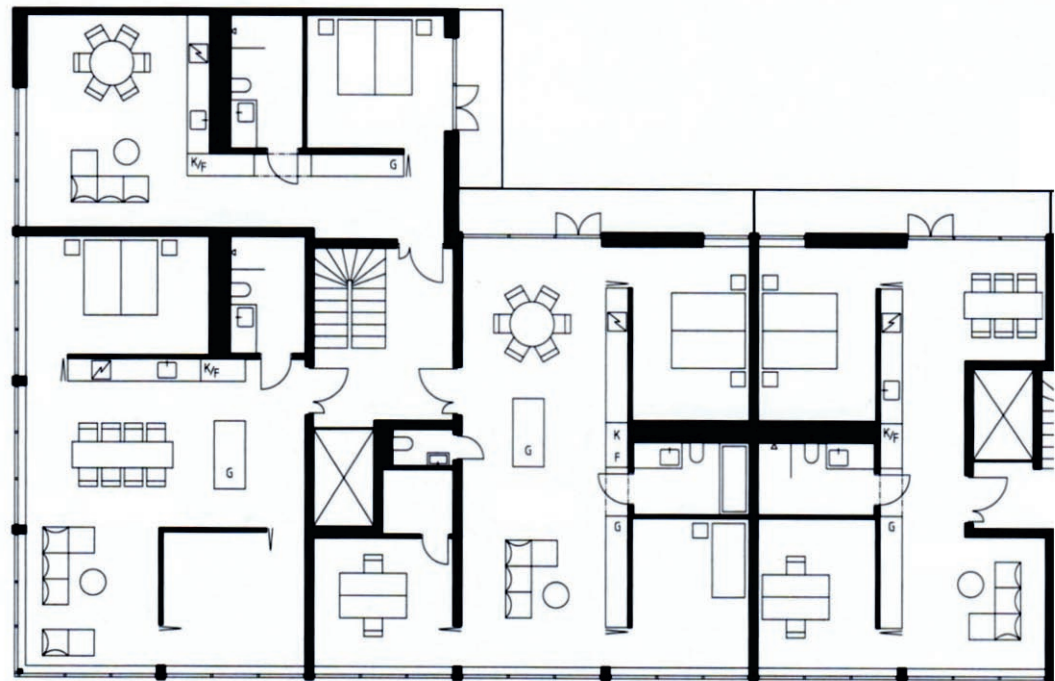
De som inom en snar framtid flyttar in i någon av de sprillans nya hyresrätterna på Optikvägen 6 kanske till en början tilltalas av den välkomponerade, dovt färgsatta, symmetriska fasaden – och av att den typiska våningsplanen också är symmetrisk: husets planritning ter sig tack vare den symmetriska kompositionen oerhört genomtänkt. Planritningen är rentav vacker, ja nästan palladiansk i sitt grafiska uttryck.

Men de inflyttande kommer snart att upptäcka att alla trerummare på just den adressen har toalettdörrar som vetter rakt mot den öppna planlösningens kombinerade kök/ vardagsrum. Vilket ju är fullkomligt oacceptabelt i en bostad för vuxna och någorlunda kultiverade människor som någon gång bjuder hem gäster på middag. God umgängeskultur vid matbordet/i soffgruppen och att samtidigt inför alla gäster behöva skylta med sina toalettbesök, det går inte ihop.

De nyinflyttade kommer ävenledes att tvingas inse att alla enrummare på denna adress har så små och illa disponerade sovalkover att det är frågan om det ens är möjligt att möblera dem med en vuxensäng med mindre än att man på tonårsumsvis knuffar in sängen i alkovens innerhörn. Vilket är totalt oacceptabelt i bostäder för vuxna och någorlunda kultiverade

Illustrerad planlösning, Dalénum, Lidingö.  
Hyresrätt, Optikvägen 6, 3 r o k, 68 m²,  
skala 1:200/1:100  
Bild: JM / AIX arkitekter





Ovan till vänster och ovan:

Illustration, HG7 Allén, Hammarby sjöstad, Stockholm

Bild: Oscar Properties / Johannes Norlander arkitektur

Till vänster:

Illustrerad planlösning, HG7 Allén, Hammarby sjöstad, Stockholm.

Bostadsrätt, Hammarby allé 51-55, Typisk våningsplan., skala 1:200

Bild: Johannes Norlander arkitektur / Projit

människor som någon gång delar säng med en övernattande gäst. Som vuxen människa skall man inte behöva klättra över (och därmed störa, väcka) sitt sällskap när man av en eller annan anledning behöver ta sig ur sängen mitt i natten. Det är inte elegant. Det är inte vuxet. Det är student- eller tonårsmässigt.

#### HG7, HAMMARBY SJÖSTAD

Också i de mer *upmarket* bostadsrätter som nyligen färdigställets i Hammarby sjöstad av Oscar Properties, ett projekt kallat HG7 – arkitekt: Johannes Norlander och Projit – finner jag överallt förbrytelser mot åtminstone ett par av mina tre anständighetsregler/käpphästar. Tag den typiska våningsplanen för huset på adressen Hammarby allé 51-55 (se illustration på motstående sida).

Rumsmåtten är här visserligen generösare än i hyresrätterna på Lidingö (ingen vuxensäng måste av rena utrymmesskäl knuffas in i ett hörn), men anmärkningsvärt nog för ett projekt med såpass exklusiv profil har man givit den typiska våningsplanens fyrrummare en hygienstandard som inte är ett dugg bättre än i hyresrätterna på Optikvägen. I fyrrummaren vetter nämligen *både* badrummet *och* gästtoaletten direkt ut mot den öppna planlösningens genomgående, kombinerade kök/vardagsrum. (Det lilla fristående garderobspaket som delvis skymmer gästtoalettens dörr kan knappast räknas som effektiv rumsavdelare i ett projekt med såpass utpräglad exklusiv och "lyxig" profil: "Wow, här sitter jag i min tjugiga Eames Lounge Chair med ett glas single malt whisky i handen och kan hela tiden hålla koll på vem som använder gästtoaletten, åh det känns verkligen lyxigt.") På sitt sätt känns denna "lyxiga" fyrrummare, med sina oförblommerade toalettdörrar överallt, som rena studentkorridoren.

I tvårummaren har man dessutom "fuskat" och smält upp en köksinredning på en rumsyta som egentligen inte är stor nog för att fungera som både matsal och vardagsrum. (Åtminstone inte i ett projekt med såpass "lyxig" profil.)



## VART TOG PLANLÖSNINGSFÄRDIGHETEN VÄGEN?

Det är bara ett par tre årtionden sedan alla studenter på landets arkitekturskolor ständigt drillades i konsten att lösa bostadsplaner. Det gick ju på den tiden helt enkelt inte att få statliga lån/bygglov för vilka planlösningar som helst. Toalettdörrar som vette mot kök och/eller vardagsrum var till exempel inte att tänka på.

(”Trerummaren” på Lidingö som vi besökte i början av den här texten hade förresten för tjugo trettio år sedan kallats för 2,5-rummare. Ett föräldrasovrum fick på den gamla byggnormens tid inte vara mindre än 12 m<sup>2</sup>/smalare än 2,7 meter. Övriga sovrum måste vara minst 10 m<sup>2</sup> stora/2,5 meter breda för att räknas som ”hela” rum. Ett 7 m<sup>2</sup> stort sovrum fick bara räknas som ett ”halvt” rum. Utrymmen mindre än 7 m<sup>2</sup> fick inte kallas ”rum”).

Men – Obs! – drillandet på arkitekturskolorna handlade för arkitekternas del inte bara om att tvingas underkasta sig den sociala ingenjörskonstens teknokratiska paragrafrytteri, det handlade nog också om att med stolthet ta på sig ett visst ansvar för en stor del av folkhemmets bildning och fostran. Man satte nog som arkitekt en ära i att medelst bostadsarkitektur få chansen att lära den i allt högre grad urbaniserade allmogen hur någorlunda kultiverade vuxna umgås hemma hos varandra. Och av rättviseskäl var det förstås nödvändigt att bostadsstandarden höjdes lika mycket för alla. Arkitekterna måste därför drillas i planlösandets konst – för att kunna se till att de bostadsplanlösningar som förverkligades när man byggde nytt alltid höll samma höga standard överallt.

Men mycket har hänt med svensk planlösningskonst sedan dess, efter miljonprogrammets kris och den därpå följande avregleringen av bostadsbyggandet. Och fort har det gått. Med tanke på hur hårt arkitektkåren genom åren drillats i planlösandets sköna konst är det svårt att fatta hur fort hela kåren tycks ha glömt alla krav på en "god" bostad.

Arkitektkårens samlade erfarenhet av 1900-talets storsatsning på bostadsforskning och funktionsstudier har gått nästan helt förlorad på bara tjugo trettio år. Inte i form av en arkitekternas högljudda och uttalade revolution mot regelverkets stränghet, utan mer som en flyktig rök som efterhand dunstat bort – ”poff”... Hur kunde det gå så fort? Och vart tog planlösningsfärdigheten vägen?

Visserligen handlar många av de planlösningshorrörer man ser nuförtiden om byggföretagens snålhet – som det där med att kalla erbarmliga garderobsskrubbar för "sovrum", eller att "fuska" och kalla ett rum med egentligen alltför liten golvyta för "kombinerat vardagsrum/kök". Men ingen byggare kan egentligen tvinga en arkitekt att rita toalettdörrar som vetter rakt in mot dessa de öppna planlösningarnas kombinerade vardagsrum/matplatser. Det är en lösning på planlösningsspullet som arkitekter i gemen uppenbarligen numera väljer helt frivilligt. (Rentav förespråkar: "*Att rita toalettdörrar som vetter mot vardagsrum/kök, vad är det för problem med det? Tvärtom, på så vis fixar jag handikapptillgängligheten samtidigt som jag slipper besväret att behöva komma på ett sätt att i planlösningsspullet bereda plats för något slags hall eller korridor framför toalettdörren!*")

Och denna olyckliga men numera påfallande vanliga toalettdörrslösning accepteras dessutom – anmärkningsvärt nog – av hyresgästerna och bostadsrättsköparna på bostadsmarknaden. Man hör ju aldrig att någon klagar på toalettdörrars placering i nya hus. Ingen klagar heller på ”sovrum” som är omöjliga att möblera på något som helst vettigt vis. Så det är kanske inte bara arkitekternas och byggföretagens fel: den svenska umgängeskulturen har helt enkelt infantiliserats efter avregleringarna. Svensk umgängeskultur har regredierat och blivit barnsligare, vilket i sin tur återspeglas i bostadsbyggandet: vår samtids bostadsarkitektur förvandlar oss alla till eviga studenter



# 1.4

## 4 Sömn, lek, arbete m m

SBN 71:213 Sovrum ska minst ha följande yta och bredd:

- 7 m<sup>2</sup>, bredd 1,95 m, sovrum för en person
- 10 m<sup>2</sup>, bredd 2,50 m, sovrum för två personer
- 12 m<sup>2</sup>, bredd 2,70 m, sovrum för föräldrar med spädbarn

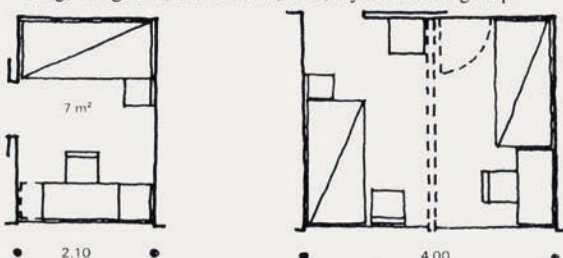
I lägenhet om 2RK och större ska ett sovrum vara avsett för föräldrar (minst 12 m<sup>2</sup>).

SBN 71:213 K Lämplig rumsbredd för enpersonsrummet är 2,1–2,5 m, för tvåpersonsrummet 2,9–3,2 m och för föräldrasovrummet 3,2–3,6 m. Om bredden är minst 4,0 m och det finns två lämpligt placerade fönster kan rummet delas upp i två enpersonsrum.

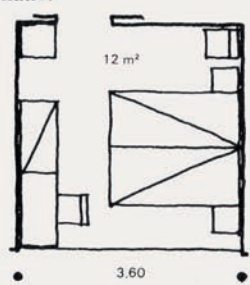
SBN 71:11 Sovrum får inte vara *en* passage till annat rum.

SBN 71:213 Säng ska inte behöva ställas under fönster.

Sovrummet för *en person* bör kunna möbleras med säng, sängbord, arbetsbord, stol, byrå eller högskåp:



Sovrummet för två personer bör kunna möbleras med 2 sängar och sängbord, arbetsbord, 2 stolar, byrå eller högskåp. Föräldrasovrummet dessutom med barnsäng och parsängsuppställning som alternativ:



Ur *Bostadsbestämmelser – information om nybyggnadsbestämmelser för bostaden och grannskapet*, Statens planverk 1985.

Sovrum måste vara minst 10 m<sup>2</sup> stora/2,5 meter breda för att räknas som "helt" rum. Ett 7 m<sup>2</sup> stort sovrum räknas som "halvt" rum.

och tonåringar, bosatta livet ut i studentkorridorliknande lägenheter med tonårsmässiga sovrum – och vi är rentav *nöjda* med allas vår regression och självförminskning.

Eller, vänta ett slag, är det kanske tvärtom så att arkitekter och planerare aldrig lyckades med sitt stora uppfostringsprojekt under 1900-talet, alla bostadsplaneringsansträngningar till trots? Kanske de bostäder som byggs idag i själva verket ärligt reflekterar vilket slags folk vi svenskar egentligen alltid har varit innerst inne – och uppenbarligen lär förbli: en samling socialt tafatta bonnläppar som kissar och bajsar litet hur som haver, bakom hönshuset eller där folk sitter och äter, det är liksom hugget som stucket. I så fall bygger vi ju numera helt enkelt det slags bostäder som vi hela tiden förtjänat.

Alltnog. Här och nu, i det begynnande 2000-talet, kan vi som lever och bor i Sverige, den sociala ingenjörskonstens forna högborg, hur som helst inte längre förvänta oss att våra mest väletablerade och erkända arkitekter kan – eller ens *vill* – rita bostäder för vuxna människor, för människor som hemma hos varandra umgås på ett vuxet och någorlunda kultiverat vis. ■



# Supernova-principen

Pär Eliaeson

En av de mest seglivade myterna i dagens diskussion kring bostadsfrågan och stadsutveckling är att priserna på bostadsrättslägenheter skulle vara kopplade till absoluta stadskvaliteter, att ett högt pris på bostadsrätter indikerar att den del av staden som lägenheterna finns i skulle vara särskilt väl fungerande som stad. ”Attraktivitet” är nyckelbegreppet, ett begrepp som kopplas till de marknadspriser som bostadsrätter lyder under. Högt pris är attraktivt, stigande priser är ökande attraktivitet. Attraktiviteten kopplas också till olika stadstyper (stenstad, modern stad etc) för att leda i bevis att olika stadstyper har olika och individuell attraktivitet.

Detta instrumentella och ekonomistiska synsätt på staden hör naturligtvis ihop med det utpräglat kapitalistiska och nyliberala allmänpolitiska paradigm som verkat i Sverige under några decennier. En stark tro på marknaden och den kommersiella konkurrensen som drivkraft i samhället stödjer föreställningar om att även kulturella aspekter går att förklara i ekonomistiska och abstrakt mate-

matiska former. Denna tankemodell lämpar sig utomordentligt illa som analysinstrument för staden och dess utveckling, eftersom staden är bland de mest komplexa och motsägelsefulla entiteterna i vårt samhälle. Stadens kvaliteter och dess utveckling låter sig inte reduceras till enkla och linjära samband i rationella recept som föreskriver slutgiltiga och allomfattande lösningar för staden.

Attraktivitets-principen – om vi kallar den så – söker ett sådant förenklat svar på stadens komplexa utveckling. För att förstå attraktivitets-principen måste vi förstå begreppet attraktivitet. I det aktuella fallet är den likställd med marknadsvärdet på bostadsrättslägenheter, vad marknaden för bostadsrätter ger för ekonomiska värden. Här uppstår det första problemet för attraktivitets-principens ambitioner som rationell och entydig förklaringsmodell: något mer irrationellt och mångtydigt än den ekonomistiska Marknaden finns knappt, det vet vi sedan länge. Det mänskligt psykologiska kaos som Marknaden utgör är svårligen en källa till enkla och lättfattliga analyser och slutsatser.

Dessutom: om marknaden för bostadsrätter skall kunna återspegla samhällets värdering behöver denna marknad och hur den är uppbyggd och representerade vara relevant för samhället i allmänhet. Det är den inte. Marknaden för bostadsrätter består av samhällets mer ekonomiskt framstående individer, klassvis uppdelade företrädesvis medelklass och övre medelklass. Att hävda att denna sektor av samhällets värdering kan representera hela samhällets värdering är attraktivitets-principen andra stora allvarliga brist.

Alltså: den attraktivitet som fås ur värderingen av bostadsrättslägenheter är det värde som samhällets mer ekonomiskt välbeställda genererar. De preferenser och livsprioriteter som en relativt smal sektor av samhället har. Att bygga stad med denna smala och reducerade grundval är i ett långt perspektiv katastrofalt för stadens kvaliteter.

Färgfabriksgatan, Kvillebäcken, Göteborg

Foto: Pär Eliaeson





*I själva verket är det som kallas attraktivitet – Marknadens höga och ökande värdering av bostadsrättslägenheter – ett tecken på stadens förestående död. Vad som händer med staden i den ökande attraktiviteten är att staden (långsamt) utarmas på de kvaliteter som uppfattas som attraktiva. Attraktiviteten åter upp sig själv inifrån.*

*När vi ser marknadsvärdet på bostadsrättslägenheter i en stadsdel skjuta i höjden, när vi ser marknaden "överhettas" och "explodera" – för att tala i mäklarprosa – är det inte en utveckling som vi bör vara stolta över eller glädja oss åt. Det vi ser är en Supernova, en stjärnas död. Den storslagna och uttrycksfulla fas som från avstånd och ytligt sett är fantastisk och positiv, men som i själva verket är fullständigt ödeläggande på ett överväldigande sätt. Ökande bostadsrättspriser är en varningssignal om att staden är döende.*

Det som den heliga Marknaden baserar sin "attraktivitet" på är stadens mångfald och komplexitet; socialt, ekonomiskt och estetiskt. Vi vill ta del av en stad som är tillgänglig för en mångfald av människor med olika ekonomiska, sociala och estetiska förutsättningar och preferenser. En smal marknadsorientering utifrån en mindre del av samhällets preferenser ger för stadens utveckling en ökad likriktning och en stegrad exklusivitet, totalt kontraproduktivt för en komplex, mångfaceterad och hållbar stad.

Det är också mycket betydelsefullt på vilket sätt staden ägs. En ökande andel av bostadsrättsföreningar som ägare av stadens fastigheter ger en minskande andel av professionellt kunniga fastighetsägare. Att detta kan ge uppenbara effekter socialt, fastighets-tekniskt, kulturhistoriskt och arkitektoniskt är dagligen tydligt att se när man med kritisk blick vandrar runt i staden.

Fastighetsägande är en professionell och komplex verksamhet som samhället bör se

allvarligt på ur alla aspekter. En utveckling som innebär en avprofessionalisering och ett kvalitetsutarmande i fastighetsägandet är en allvarlig sak för staden och samhället, något som behöver behandlas och prioriteras samhällets övergripande utveckling.

Och hur motverka Supernova-principen? Betrakta stadsutveckling på ett mer mångfacetterat sätt än ur en reducerad marknadsorienterad position, med en bredare och djupare samhällsrepresentation. Beakta hur stadens kvaliteter genereras och upprätthålls, de skapas inte bara med reducerade marknadsorienterade förtecken. Staden är inte bara handel. Den kan också vara frihet från handel. I vilka delar av staden finns denna frihet? Tillgängligheten till det offentliga rummet bör inte villkoras med att man konsumerar. Det är viktigt att vi ser till att staden ägs och förvaltas på en mångfald av sätt, med en mångfald av ekonomiska och sociala incitament.

Konkret: välj att bosätta dig och verka i de delar av staden som inte är "attraktiva", där är staden som bäst. ■

|                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                 |
| <div><div><div><div><span></span><div><div><span><span></span></span></div></div></div><div>Gustaf Daléns-gatan, Kvillebäcken, Göteborg</div></div></div></div> |
|                                                                                                                                                                 |
| Nästa uppslag: <div>Färgfabriksgatan, Kvillebäcken, Göteborg</div>                                                                                              |
| Urban front                                                                                                                                                     |
| Foto: Pär Eliaeson                                                                                                                                              |









# Bostadsrättens kommunistiska potential

Pär Eliaeson

Att allt fler av stadens bostadsfastigheter ägs av bostadsrättsföreningar är en central orsak till den bostadskris och kris för vår stadsutveckling som vi är mitt i just nu. Att en ökande andel av stadens fastigheter ägs och förvaltas av amatörer utan djupare kunskap i fastighetsförvaltandets och bostadsförsörjningens alla dimensioner är skadligt för staden och samhället, både ekonomiskt, estetiskt och socialt. Den ökade bostadsrättifieringen har skadat staden både på lång och kort sikt.

Men det finns en outnyttjad möjlighet i själva bostadsrättsföreningens konstruktion och konstitution. Denna autonoma förening av kollektivt sammanslutna individer och privatekonomier kan själva bestämma sin verksamhets villkor och syfte i stor utsträckning. De är naturligtvis inte helt oberoende av bostadens marknader och det samhälle föreningen tillhör, men också en betydande del av desamma. Själva definitionen av kommunism är en idé om att produktionsmedlen i ett samhälle bör vara gemensamt ägda. Inom marxismen är det också benämningen på det tillstånd i sam-

hällsutvecklingen där klasserna och staten upplösts, jämlikhet råder. Bostadsrättsföreningen ligger i mångt och mycket i linje med detta. Bostadsrättsföreningen är ett samhälle i miniatyr som i stor utsträckning kan härledas i kommunistiska termer. Så ser vi dock inte i allmänhet på de i samtiden så förhatliga bostadsrättsföreningarna. Här finns potential, som fastighetsmäklaren brukar säga. Ideologisk och samhällelig potential.

En bostadsrättsförening kan själva bestämma värdet på de rätter till bostad som är föreningen. Det är inte alls givet att bostadsrätternas ekonomiska värde skall bestämmas av den öppna kommersiella marknaden, som det uteslutande är nu. Värdet skulle kunna vara fixerat eller reglerat av andra tariffer och index än den öppna marknadens nycker. För att kunna dämpa oönskade makro- och mikroekonomiska effekter istället för att bidra till deras galopperande allomfattande destruktivitet. Vi känner nog alla till vilka dessa effekter är och hur viktiga de är för vår nationalekonomi.

Fixerade värden på bostadsrätter skulle göra bostadsrättslägenheter lättillgängliga och säkra som bostäder i ett större samhälleligt perspektiv, troligen mer är hyresrätten. Bostadsrättsföreningens alla fördelar skulle kvarstå, med den bestämmanderätt och frihet som den både kollektiva och individuella formen ger. Det är nästan så att hyresrätten i jämförelse skulle kännas onödig. Men inte helt, de två formerna skulle på ett sunt och mindre laddat sätt kunna konkurrera och komplettera varandra i bostadsförsörjningen.

Att alla bostadsrättsföreningar ansluter sig till den nya ordningen är naturligtvis inte givet, men med ett ökat byggande av den nya ordningens bostadsrättsföreningar, gärna statligt stött, skulle skapa en ”marknad” för dem. Och det goda enskilda exemplets makt är alltid välgörande för kollektivet.

Våren är årsstämmornas tid i bostadsrättsföreningarna. Vem blir först ut i den nya ordningen? ■

Bostadsrättsföreningen Ludvigsberg,  
Gamla Lundagatan, Stockholm  
Foto: Pär Eliaeson





# Förtätningens positiva effekter

Pär Eliaeson

Byggherrars och arkitekters kreativitet när det gäller förtätningen av våra städer går på högvarv i jakt på nya bostäder och ökade förtjänster på bostadskonjunkturen. Minsta plätt och impediment kan exploateras, åtminstone i drömmarna, i teorin och i arkitekternas förföriska bilder. Lyckligtvis erbjuder vår demokratiska planprocess fortfarande ett starkt och kvalitativt motstånd och många projekt stannar därför där dom hör hemma: på ritbordet.

Men om vi (också det i teorin) antar det värsta fallets scenario, att byggkapitalet inom en snar framtid kommer att få fritt utlopp för sina byggfantasier och utopiska arkitekturambitioner i allas vår närhet, vad kommer effekten att bli? Ekonomiskt, stadsmässigt, bostadsförsörjningsmässigt?

Bostadsförsörjningen kommer naturligtvis att gynnas, fler bostäder kommer att skapas överallt. Där redan infrastruktur och service finns. Sannolikt kommer de nyskapade bostäderna vara exklusiva och kostsamma, men nu är vi positiva och hoppfulla här och tror på både nedsippringsprincipen och medelklas-

sens aldrig sinande standardhöjningar och hunger efter ständigt högre status i livsstil. Sällan har vi sett en starkare naturkraft.

Stadsmässigt kommer de allvarliga och starka effekterna uppenbara sig. Staden kommer att bli tätare och hårdare exploaterad. Ljus och rymd kommer att försvinna, parker och sociala andningshål krympa. Utsikter kommer att förstöras, både rent fysiskt och estetiskt. Framförallt de redan boende i staden kommer att mönstra ett monumentalt missnöje med nytillskotten, med dramatiskt ökad mental ohälsa som följd. Den allmänna stämningen och de sociala sammanhangen kommer säkerligen färgas och förgiftas av detta. Stenstaden kommer att bli en ännu mer omänsklig och destruktiv miljö för oss att leva i och låta våra barn växa upp i och präglas av.

Estetiskt och stadsmiljömässigt blir effekterna också allvarliga. Utan en övergripande styrning av stadsmiljön förfaller snabbt stadens storskaliga arkitektoniska kvaliteter. I den närsynta och egennyttiga fastighetsexploateringens regim bryts snart stadens hållbarhet och långsiktiga flexibilitet ned. Det har vi redan sett under de senaste decenniernas stadsutveckling. Den arkitektur som nu föreslås är också ofta färgad av den nyliberala ordningens historielöshet och naiva originalitets- och radikalitetsmyt. Estetisk och stilmässig varsamhet och det lågmälda och språkligt sofistikerade tillägget står inte i stark efterfrågan.

De ekonomiska effekterna av allt detta är tämligen förutsägbara: värdesänkningar. Både på grund av att utbudet av bostäder ökar och på grund av att miljön och stadskvaliteterna bryts ned. Den stadsmässighet som varit stenstadens (enda) attraktivitet kommer att vara i starkt nedgående. Marknaden kommer säkerligen att reagera på detta och de extremt uppskruvade priserna på bostäder i stenstaden kommer att falla till mer rimliga nivåer.

Fler bostäder och sänkta priser, stenstadens status sänks. Bättre sabotage av bostadsmarknaden är svårt att tänka sig. Inte illa. ■

A. Förslag till förtätning,  
Renstiernas gata, Stockholm  
Bild: Belatchew arkitekter / Byggnadsfirman Erik Wallin

B. Förslag till förtätning,  
Ringvägen, Stockholm  
Bild: Aleksander Wolodarski, Brunnberg & Forshed arkitekkontor / Stockholmshem

C. Förslag till förtätning,  
Lundagatan, Stockholm  
Bild: Utopia arkitekter / Byggnadsfirman Erik Wallin





# Arkitektur och politik och bostad

Pär Eliaeson

Arkitektur och stadsbyggnad är områden som lämpar sig sällsynt väl för politiska åtgärder och politisk styrning. Det politiska har i vår populistiska och ekonomistiska tid hamnat i onåd i språket. Vi har börjat glömma att politik är folkstyre. Politikerna är våra representanter, på vårt uppdrag. Att förakta politiker är att brista i sitt medborgerliga ansvar och att göra det lätt för sig. Missnöjet bör istället bli till argument och krav. Det politiska uppdraget är delegerad makt, med ett ansvar som vi kan utkräva. Det är vår roll, vi som inte är politiker.

Byggandet handlar om makt. Den som bygger är den med den ekonomiska makten i samhället, staten och kapitalet, den allmänna och den privata makten. Att bygga stad är en central uppgift för ett samhälle. Hur vi bygger stad är hur vi manifesterar vår ideologi i fast form, hur vi låter livet levas med hjälp av den fysiska miljön. De senaste decennierna har politiken retirerat från stadsbyggandet. Istället för samhällseliga avsikter och politisk vilja har stadens utveckling drivits av ekonomiska intressen hos byggande bolag och de boen-

des privatekonomiska villkor. Resultatet har alltför ofta blivit en bristande mångfald och en stadsbyggnad som delar staden istället för att hela den. En dålig samhällsekonomi i ett långt perspektiv. Betydelsen av ordet ekonomi har också fallit i glömska, det betyder hushållning.

Att nu politiken åter kan bli tongivande i arkitektur och stadsbyggnad i och med ett nytt handlingsprogram är glädjande. I bostadsfrågan kan mycket göras på politisk väg. Finansiering och ekonomisk styrning är den centrala frågan. Det mest effektiva metoden är statlig och kommunal finansiering av ett bostadsbyggande som inte görs möjligt på den normala kommersiella marknaden. Ett stadsbyggande som görs med långsiktiga samhällseliga perspektiv. Att en sådan verksamhet, en sådan självklarhet, skall behöva återupprättas är ett stort nederlag för den samtida stadsbyggnadskonsten.

När det allmänna förespråkar statlig och kommunal finansiering av bostadsförsörjning kickstartar numera de privata fastighetsägarnas lobbymaskineri blixtnabbt. Beklagan och kränkhet över hotet mot "den fria marknadens spelregler" landar med förutsägbarhet som en tittarstorm mot julkalendern. Detta förhållande är det främsta beviset på att vi behöver revidera vårt språk på ännu en punkt: sluta kalla bostadsförsörjningen för bostadsmarknaden. Bostad är en grundlagsstadgad rättighet, om samhället i huvudsak ser den som en vara på en marknad har vi ett systemfel.

Statens förebildliga byggande är en annan fråga som kan göra skillnad mer estetiskt och kulturellt. Med sitt eget byggande kan det allmänna skapa slagkraftiga och talande exempel för det övriga samhället att inspireras av. Också detta bortom de normala ekonomistiska kalkylerna för byggnadskonsten. Exempels makt i arkitekturen är ovärderligt, som den konkreta estetiska och ideologiska verksamhet arkitekturen är. Om en bild säger mer än tusen ord talar arkitekturen i sina fyra eller fem dimensioner än mer mångfald.

## Gestaltad livsmiljö – en ny politik för arkitektur, form och design

*Betänkande av Gestaltad livsmiljö - en ny politik för arkitektur, form och design*

*Stockholm 2015*



I denna process är arkitekten en bifigur. Byggherrarna sätter nivån på arkitekturen i en kultur. Arkitekten har den djupa kunskapen i hur kvalificerad arkitektur skapas, men ingen större makt över att det skapas förutsättningar för den. Och så skall det vara, arkitekten är varken betjänt av maktens korruption eller är kompetent att bära den makten. Arkitekt blir vid din designprocess (och utveckla den till gränslös professionalitet och kreativitet).

Byggherrarna måste själva förstå sitt ansvar för arkitekturens kvalitet. Med statens och kommunens förebildliga byggande förändras "marknaden" och "efterfrågan" för kvalificerad och högkvalitativ arkitektur. Varför nöja sig med de kommersiella byggproducenternas fattiga bygglåda när vi förstår hur bra arkitektur kan vara genom allmännyttans och statens genomarbetade och sköna byggnadskonst?

Arkitektur kanske är som frusen musik. Men ännu mer en gestaltad politik. Och politik är att vilja. ■