



STOCKHOLMS BYGGNADSKULTUR

SAMFUNDET S:T ERIKS ÅRSBOK 2014

BALKONG



Inga grönsaker smakar så gott som dem man odlar med vänner.

att använda grönska för att främja både sociala och ekologiska värden, något som styrs genom en så kallad grönytefaktor.

I ett kvarter arbetar landskapsarkitekterna Urbio med idén om "bostadsgården som skafferi". Själva gården är organiserad i en slänt av terrasser med olika odlingslandskap där höjden på träd, buskar och perenner matchas med de stigande terrassernas olika jorddjup. Idén med detta gemensamma skafferi är att de boende kan hämta kryddor, blommor, bär och frukt från gården. Här planeras en fruktlund med äppelträd, päron, plommon och körsbär. I "odlar-labyrinten" finns ätbara perenner som växer medan de skapar olika rum. Här finns även plats för grill-

ning och matförberedelser. I "marmeladsnåret" finns buskar med bär perfekta för marmelad, som aronia, rosenkvitten och häggmispel.

Odling ute i världen

I många städer runt om i världen hittar man goda exempel på stadsodling. Eagle Street Rooftop Farm i Brooklyn, New York, är en nära 600 kvadratmeter stor odling på taket till en lagerbyggnad. De har en egen "bondens marknad", levererar grönsaker på cykel till restauranger i området och håller kurser i odling och matlagning för barn och vuxna. Prinzessinengarten i Berlin började som en "mobil" odling i lådor på en bit

outnyttjad mark. Genom att odla i lådor kan trädgården flyttas i det fall förutsättningarna i staden ändras. Prinzessinengarten har snabbt växt i popularitet bland både Berlinbor och turister, med över 60 000 besökare per säsong. Men även om odlingen lätt kan flyttas har den blivit en del av sin stad, och nu verkar det som om den kan bli kvar även på sikt.

Det finns också goda exempel på större planeringsprogram. I Vancouver, Kanada, har man tagit fram en matstrategi som belyser matens resa genom staden, från frö via tallrik till kompost. På vägen arbetar man inte bara med stadsodling, odlingslotter och bondens marknad, utan ser även odling i staden och regionen som ett sätt att få ökade miljövinster, bättre folkhälsa och att stödja den lokala ekonomin. Man ser även möjligheter för människor att mötas i olika "Community Kitchens" där mat lagas i ett slags folkets hus uppbyggt kring mat. Alla nya bostadsområden som planeras måste även ha en egen matstrategi.

I Seoul, Sydkorea, som är en mångmiljonstad, har man ett ambitiöst mål: man erbjuder alla hushåll en odlingsyta på 3,3 kvadratmeter. Det kan tyckas vara betydligt mindre än Stockholms stuglotter som har över 100 kvadratmeter, men utan hus och gräsmatta kan man få till en ganska bra skörd på en ren odlingsyta om 3x1 meter. För att stärka medvetenheten kring mat har man även anlagt en risodling i centrala Seoul. Efter matdistributionsproblemet 2004 och 2010 har man sett ett starkt intresse för mat och odling bland stadens invånare.

Odlingsstrategier i översiktsplanen

I Stockholm läggs våra odlingsstrategier fram i den Gröna promenadstaden, ett tillägg till stadens översiktsplan. Här ses stadsodling som ett sätt att engagera stockholmarna i gröna miljöer i att skapa levande stadsmiljöer och social sammanhållning. Alla som bor i Stockholm kan ansöka om att få odla på stadens mark genom att vända sig till sin stadsdelsförvaltning för att teckna ett så kallat brukaravtal. Odlarna i Matparken följer av ett brukaravtal mellan Folkodlarna och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

Idén till odlingen väcktes av ett medborgarförslag, och det är stadsdelsförvaltningen som har byggt upp det publika odlingsområde som idag sköts av Folkodlarna.

I söderförorten Bagarmossen händer det mycket längs ett gångstråk med miljonprogramsbebyggelse. Här drivs en japansk trädgård sedan många år tillbaka med stadsdelens stöd. Här odlar Bagisodlarna i lådor och i en kryddgård, med Stockholmsshems och stadsdelens hjälp. I år har man även startat en skogsträdgård längs samma stråk, där Bagisodlarna och stadsdelen samarbetar. På en 3 000 kvadratmeter stor yta bestående främst av ogräs och träd utvecklas nu en ny stadspark – "den ätbara parken". Här arbetar man med olika växttyper som gynnar varandra, som bygger upp och inte bryter ner naturens ekosystem. Arbetet bedrivs av volontärer under ledning av en skogsträdgårdsmästare i form av en gratis kurs. Målet är att trädgården i framtiden ska kräva minimal skötsel, samtidigt som den fortsätter ge både en god skörd och fungerar som ett annorlunda vardagsrum för Bagisborna.

I min roll som planerare är det som händer i Bagarmossen inspirerande. Det är viktigt att se till framtiden och att man inte planerar bort möjligheterna till odling. (En detaljplan styr hur marken får användas och vad man får bygga och inte bygga.) Men det är minst lika viktigt att uppmana till den odling som planens möjligheter ger. I ett nytt planprojekt i Rågsved blickar man framåt genom att sälja stadens mark till den byggherre som bäst kan hitta nya sätt att bygga bostäder integrerat med urban odling. För att utse en vinnare i tävlingen finns ett antal kriterier. Det handlar om odlingsyta i förhållande till bostadsyta, där även jorddjup ingår. Man ser också till att förlänga odlingssäsongen genom smarta växthusetlösningar med energi producerad inom fastigheten. Vattensnålodling och vattning med regnvatten optimeras, grönsaker ska kunna långtidsförvaras och kretsloppet ska vara slutet, utan tillförsel av växtnäring utifrån.

För några år sedan publicerades en bok i USA som hette *Edible Estates, Attack on the Front Lawn* som visade på en rörelse som verkar för att ersätta



Takodling i Brooklyn Grange, New York. Området består av två grönsaksodlingar på drygt 40 000 kvadratmeter som producerar över 22 000 kilo ekologiskt odlade grönsaker varje år, dessutom honung från över 30 bikupor.



På Årstafältet används taklandskapet för vistelse. I det här kvarteret finns vinterträdgårdar som kröner de höga volymerna med växlighet, ljus och liv året om. I kvarteret finns en restaurang med plats för odling och rekreation. De lägre byggnaderna har gröna tak för dagvattenhantering och grön gestaltning.

villaförorternas perfekta gräsmattor med odling. Gräsmattorna är ofta hårt besprutade med kemiska bekämpningsmedel och den biologiska mångfalden lika med noll. Odlingen ses här inte bara som ett sätt att använda markytorna mer produktivt, den utmanar också vår syn på den privata zonen mellan gatan och hemmet. I Stockholm har våra villamattor och tomrummen mellan flerfamiljshusen stor potential för odling: stora tomter som kan fyllas med grönsaksodlingar, bärbuskar och fruktträd, bikupor och höns.

Att odla på dessa ytor, "att attackera" dem, skulle inte bara ge en mer produktiv yta och ökad biologisk mångfald, det skulle också skapa nya grannplatser. Men denna odling, både på privat mark och på stadens mark, kräver till viss del en annan syn på landskapet. Vi måste bort från idén om den perfekta gräsmattan som ska klippas varje sommar, till en estetik som tillåts vara lite stökigare, där olika

arter får växa sig vilda. Att se på landskapet mer ur dess strategiska funktion kopplat till odling av mat handlar också om att förstå dess utseende i förhållande till funktion. Odlingsytor där man nyss har skördat potatis eller rödbetor ser ganska trista ut. Men har man varit med och skördat och ätit av dessa färska och nykokta grönsaker med grannar och vänner så blir den tråkiga jorden ett sätt att på hösten minnas den goda maten och festen man hade. En koppling till landskapet som många stockholmare idag saknar.

När staden förtätas med ny bebyggelse, nya människor och hungriga magar har odlingen en potential att växa i de mellanrum som allt för ofta lämnats tomma; att ta sig in dit byggnader inte når och att förändra stadens ytor och vårt förhållande, inte bara till staden som offentligt rum utan till oss själva och den sociala gemenskap som en stad utgör.



Detalj av tegelfasad i Annedal.

JERKER WALLIN

Kvalitet i bostadsbyggande

För att nå kvalitet i bostadsproduktion krävs erfarenhet, kunskap och vilja att åstadkomma ett bra hus. Inget kvalitetskrav har så effektiv verkan som att själv kunna förvalta det hus man bygger.

JERKER WALLIN är byggmästare, civilingenjör och ledamot av Murmestare Embetet i Stockholm. Han drev under 45 år egen byggnadsverksamhet i Byggnadsfirman Erik Wallin AB, Stockholm.

DE GRUNDLÄGGANDE VILLKOREN för kvalitet i allt bostadsbyggande definieras och fastställs i planinstituten, region-, översikts- och detaljplan. Här bestäms markanvändning, infrastruktur, kommunikationer, samhällsfunktioner och samhällsservice, men även bostadsområdets placering, storlek, inbördes samband och hustyper. Framtagandet av planerna regleras i PBL och där stipuleras också deras innehåll och giltighet. Det är kommunen som har planmonopol och därför den som sätter ramarna för all bostadsproduktion.

Kommunen har ansvaret

I Stockholm utövar staden, i de av staden ägda exploateringsområdena, aktivt sitt inflytande på bostadsproduktionen genom att ställa höga krav på byggherrarna såväl i miljöfrågorna som i energianvändning både under produktionstiden och under hela husets livslängd. För att få verka som byggherre i dessa områden måste byggherrarna förbinda sig att följa de av staden uppsatta villkoren.

Staden uppfyller själv höga krav på utformning,

funktion och utförande av det offentliga rummet i sina bostadsområden genom god planering av trafiksystem, gator och grönområden samt hög kvalitet i materialval och utförande. Allt borgar för en långsiktig hög kvalitet i boendemiljön.

Till en god boendemiljö hör också tillgängligheten till goda kommunikationer, samhällsservice, mötesplatser, skolor, dagis, affärer, bilpool, hantverkshjälp, systembolag, kulturella aktiviteter med mera.

De yttre villkoren för en långsiktig god boendemiljö fastställs av det allmänna och utgör grunden för skapandet av bostäder av hög kvalitet för långsiktig förvaltning. Detta gäller i synnerhet i Stockholm där staden genom tidigare generationers framsynta markförvärv äger merparten av den mark som idag planläggs för nya bostadsområden.

Denna artikel avser villkor och möjligheter i sådana områden.

Långa genomförandetider

Dagens långa planeringstider, från beslut om detaljplanläggning till byggstart, med alltför många möj-



Kv. Abisko Norra Djurgårdsstaden. Fasader mot Jaktgatan. Tre byggherrar, tre arkitekter, tre fasaduttryck. Från vänster: Byggherre Reinhold Gustafsson, arkitekt Hans Murman. Byggherre Erik Wallin, arkitekt Tengboms. Byggherre Järntorget, arkitekt Sweco.

ligheter till överklaganden, inverkar negativt på kvaliteten i bostadsbyggandet. De långa tiderna medför också att de byggherrar som inte har ekonomisk uthållighet, men väl hög kompetens som bostadsutvecklare och byggare, utesluts och de långa tiderna bidrar därutöver till att det som sedan byggs redan är föråldrat i fråga om planlösningar och funktioner. Projektering är en färskvara och de långa planerings- tiderna fördröjar produkterna väsentligt.

De långa genomförandetiderna från detaljplane- arbetets start till inflyttning gör det svårt att möta en kundkrets med över tid föränderliga krav. De unga människor som kommer att flytta in när huset är nybyggt är kanske i 10- till 14-årsåldern när projekte- ringen startar och produkten ska utformas och defi-

nieras. Att inhämta och möta den unga kundkretsens önskemål är svårt för att inte säga omöjligt.

Byggherrens målsättning

Detaljplanen är det dokument som byggherren har att följa vid projektering av sitt hus.

I detaljplanen finns bland annat bestämt husets ändamål, en- eller flerbostadshus, yttre mått, hushöjd och taklutning. Utifrån dessa parametrar projekterar byggherren sitt hus och gestaltar det i samarbete med stadens för området ansvarige arkitekt.

Byggherrens mål är att inom de givna ramarna skapa ett hus med ett så attraktivt innehåll och utformning att produkten får ett gott mottagande av

bostadsmarknaden och att bostadssökande vill bo i huset. Det är samma mål oavsett om byggherren bygger för hyresrätt eller bostadsrätt och ett villkor för lönsamhet i projektet. Detta är även villkor för att uppnå en långsiktig förvaltning.

Att bostaden har en funktionell planlösning är den viktigaste kvalitetsparametern. Bostadsytan måste vara effektivt utnyttjad utan för stora kommunika- tionsytor, och rumsambanden i enlighet med vad de boende önskar sig. Vid utformandet av planlösning- arna ägnas också ljusförhållanden och lägenhetens orientering stor uppmärksamhet.

Bostadsbyggande är produktion av konsument- produkter, den enskilt största (i alla fall dyraste) produkt som en person eller familj anskaffar. Den utgör därutöver den plats som köparen ska känna som sitt hem och där man ska kunna skapa sin egen miljö som ger livskvalitet. Det är beaktandet av dessa konsumentens krav som skapar den grundläggande möjligheten för en långsiktig förvaltning av huset oavsett upplåtelseform.

Hur mycket av husets yttre arkitektur och gestalt- ning betyder för de boende är svårdefinierbar men definitivt av stor betydelse. Människor upplever sin närmiljö på olika sätt men påverkas av den och upp- skattar alltid det sköna, tilltalande och funktionella. En kvalificerad arkitektur kostar mer både i projek- tering och utförande men medför ingen reduktion av markpriset till staden. Stadens markpolitik premierar inte en utveckling av den arkitektoniska kvaliteten, gestaltningen och utformningen av den nya bostads- bebyggelsen, utom i det fall där det gäller spektaku- lärt höga hus.

Byggherrens tekniska val

Den ansvarskännande byggherren väljer hög kvalitet i sina val av husets tekniska komponenter, från stom- system till strömbrytare. Byggherren väljer beprövad kvalitet i material, konstruktioner och produkter vil- ket ger möjlighet till en långsiktig förvaltning med gott ekonomiskt resultat genom låga underhållskost- nader.

Tyvärr premieras inte god eller hög teknisk kva-

litet eller materialval av staden. Oavsett kvaliteten i utförandet betalar byggherrarna samma summa för marken. Marken betalas i kronor per kvm BTA till staden och byggherren säljer eller hyr ut i kronor per kvm BOA*.

Byggherrens mål blir då att projektera så att för- hållandet mellan BTA och BOA blir så gynnsamt som möjligt för honom. Så många kvm BOA som möjligt innanför husets yttre ram som utgör kvm BTA. Detta för bland annat med sig minimala trapphus och så tunna ytterväggar som möjligt. Ett exempel: fasad- tegel som är dyrare än puts blir inte premierat, liksom inte heller trästomme i flerbostadshus som är miljö- vänligare men dyrare.

Övriga tekniska val i utförande och material är omfattande. Allt från tekniska system vad gäller VVS och ventilation till elektriska komponenter, hissar, golvmaterial, vitvaror, dörrar, fönster, trappbelägg- ningar, låssystem med mera. Med en långsiktig för- valtning som målsättning väljer byggherren konstruk- tioner och material som ger lång livslängd och låga underhållskostnader. Husets yttre, tak och fasader, förses med material som är motståndskraftiga mot klimatpåfrestningarna. Fukt och frysrisker beaktas. Entréer och trapphus läggs natursten eller cement- mosaik.

Den bäst lämpade att göra dessa val är den som har en lång erfarenhet av byggande och förvaltning och som följer utvecklingen av nya produkter och konstruktioner.

Den som kan återföra egna mångåriga erfarenhe- ter från förvaltning av bostäder till byggande av nya hus är den som är bäst lämpad att utforma morgon- dagens bostäder.

Många är de byggmästare som genom sitt kvali- tetsmedvetande gett staden bostadsområden av hög kvalitet och lång livslängd.

Så gott som allt bostadsbyggande i Stockholm har

*BTA = husets bruttoyta inom ytterväggars utsida

BOA = husets boarea, det vill säga uthyrningsbar bostadsyta (Se SS 021054:2009)