

Mer tunnelbana ger fler bostäder. Vid årsskiftet presenteras en slutrapport över utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm. Men det finns även andra alternativ.

Forskning hemma hos. Framtidens boende måste skapas genom att titta framåt – inte i backspegeln. Det tar HSB fasta på i sin nya forskningssatsning.

SAMHÄLLS- BYGGAREN

04
14

JOHANNA WIKLANDER

Stadsarkitekt med stora öron

KAN MAN
CERTIFIERA
EN STAD?

KIRUNA

Staden som måste flytta på sig

BYGGARE PÅ
HÖG HÖJD

HETT ATT
LÅNA, BYTA, DELA

DEBATT

*Räcker energieffektivisering
för att klara EU:s och
Sveriges miljömål?*



SAMHÄLLSBYGGARNA

Samhällsbyggarna är en branschövergripande ideell nätverksorganisation med cirka 5 000 medlemmar. Medlemmarna är i huvudsak civil- och högskoleingenjörer med samhällsbyggnadsinriktning samt studenter från de tekniska högskolorna.

Världens första ekologiska takbeläggning.

Hur smakar det?



Derbigum Pure är faktiskt unikt i flera avseenden. Dels är det världens första ekologiska takbeläggning. Och dessutom det första som certifierats i "Cradle-to-cradle". I vårt tycke den finaste certifiering som går att få.

För där andra certifieringar inom byggsektorn ofta bara handlar om smala områden som energisnålt och miljövänligt, har Cradle-to-Cradle betydligt bredare krav än så – faktiskt materialets hela livslängd. Det handlar om produktion, material, återvinning, vatten- och energiförbrukning.

Derbigum Pure består av vegetabiliska oljor och harts. Men det är inte bara "fint" i sig, utan gör även fina saker. Tack vare en vit yta reflekterar det bort drygt 80% av solens ljus vilket spar energi för att kyla ner byggnaden.

För att skapa nya hållbara material måste man börja tänka i nya banor. Vill du se fler exempel på takbeläggning från Derbigum och annat är du välkommen till www.buildsmart.se. Vi utlovar redan nu en gedigen meny för tak och hållbart byggande.

Vi levererar smarta lösningar för hållbart byggande. Och vi siktar mot toppen, det vill säga taken. Det handlar om tätskikt i återvinningsbar asfalt, gröna tak med unika egenskaper, energibesparande tak, solenergi, naturligt ljus och korkisolering. Kort sagt, allt det där smarta som tak faktiskt kan bidra med för en mer hållbar värld.



BUILDSMART

För hållbart byggande

FINNS DET DÅLIGA IDÉER?

Michael Levitt, som förra året fick Nobelpris i kemi, uttryckte sin syn så här! "Det handlar inte om idén. Det handlar om vad mottagaren tycker om idén!" Levitt försöker alltid uppmuntra dåliga idéer! Det vill säga, det han tycker är en dålig idé! Döda inte en "dålig idé"! Det är ju kanske bara du själv som tycker den är dålig. Någon annan kanske hakar i den där tanken på ett helt annat sätt, utifrån ett annat perspektiv, utifrån en annan tanke och så visar det sig kanske att det var just den "dåliga idén" som var den vinnande idén! Idén som räckte till ett Nobelpris!

Inom stadsplanering har spelet Minecraft visat sig vara en intressant och mycket användbar plattform för att fånga idéer! Här tillåts medborgare och politiker att gestalta sina visioner sida vid sida med arkitekter och andra! I projektet "Block by Block" som drivs av UN Habitat, FN:s boende- och bosättningsorgan, används Minecraft för att planera ett hundratal offentliga platser i världen. I "Mina kvarter" planerar unga sin närmiljö i miljonprogramsområden i Sverige. Med fler som deltar kan vi skapa en mer levande stad! Metoden benämns "Crowdsourcing"! Jag tänker BIM! En metod för problemlösning där man bjuder in många olika parter att bidra, som möjliggör en större kollektiv delaktighet, ett bredare utbud av idéer och fler lösningar på komplexa problem. Den verkliga kreativiteten består i att bryta med det invanda och bana nya vägar in i det okända.

Vad kan exempelvis en resa till Mars lära oss om hållbarhet och framtidens boende? Vad kan en sådan resa lära oss om hållbara försörjningssystem för vatten, uppvärmning, avlopp och sophantering? Vad kan en resa till Mars lära oss om att bo och leva tillsammans under lång tid på en alltmer begränsad yta?

Rymdforskarna har sitt fokus 30 till 50 år framåt i tiden och arbetar med saker som vi inte ens i vår vildaste fantasi kan föreställa oss. På rymdfärder är förbrukningen av vatten strängt begränsad och det mesta måste återvinnas. Rymdforskarna har bland annat arbetat med framtidens tvättmaskin, en plastpåse där du lägger din smutstvätt och håller i bakterier. 24 timmar senare har du rena kläder. Från en stor klump som förbrukar massor med vatten och energi till endast en plastpåse är en ganska spännande utveckling! Ett av många exempel där vi kan dra paralleller till våra mer närliggande miljöproblem. Det är med andra ord ingen dålig idé att inspireras av rymdforskningen och hur den kan bidra till att skapa en mer hållbar samhällsutveckling här och nu! Vi behöver mer mod och träning i att titta bortom det traditionella och att tro på högt uppsatta mål. Vi behöver träning i att våga göra fel, träning i att tillåta andra att göra fel, träning i att släppa våra favoritidéer, träning i att låta någon annan måla färdigt ens påbörjade målning! Vi behöver bli bättre på att uppmuntra "dåliga" idéer!

Tomas Alsmarker
vd Nyréns
tomas.alsmarker@nyrens.se



#4

innehåll

SAMHÄLLSBYGGAREN 4 2014

Kiruna tar chansen.

Aldrig tidigare har vi i Sverige stått inför utmaningen att omplacera en hel stad. Samtidigt är stadsflytten en fantastisk chans – att starta om på nytt och skapa ett samhälle som kan stärka Kirunas attraktionskraft.

14



Rivningar – nödvändigt eller förkastligt? Under 2000-talet har rivningarna i Stockholm tagit fart igen. Är vi på väg mot en ny destruktiv rivningsvåg? Eller håller vi på att bygga en bättre stad?

22

EXPERT

Markavvattnings en för-rättningsfråga? Vattenverk-samhetsutredningens slutbetänkande spänner över både materiella och processuella frågor med grund i miljöbalansen och "restvattenlagen". För markavvattnings föreslås lantmäteriförrättningen få en betydande roll.

34

PRODUKTION

Samhällsbyggaren ges ut av
Samhällsbyggarna Sverige AB
Box 16132, 103 23 Stockholm
www.samhallsbyggarna.org
Telefon: 08-545 217 50

Redaktör: Ulf Sandgren
redaktionen@samhallsbyggaren.se

Ansvarig utgivare:
Olof Johansson, vd Samhällsbyggarna
Produktion: Publik

Grafisk form och layout: Jamendåsa
Annonsbokning: Hans Simons,
08-411 72 16
annons@samhallsbyggaren.se
Omslagsfoto: Lasse Hejdenberg
Tryck: Ljungbergs, Klippan, 2014



Profilen: Johanna Wiklander	8
Debatt: Framtidens tunnelbana	12
Hett att låna, byta och dela	18
Hemma hos-forskning	20
Upplands Väsby lyssnar på folket	24
Kan man certifiera en stad?	26
Oskarshamn kliver ut i vattnet	27
Debatt: Räcker energieffektiviseringen?	28
Byggare på hög höjd	30
Kollektivt boende utmanar	31
Sverige i europeisk stadsutveckling	32
Lagändringar främjar bostadsbyggande	36
Aktuella rättsfall	39
Konkurrerande rättigheter	42



TRAFIKSTART I SIKTE GENOM HALLANDSÅS

Från att ha varit ett tunnelprojekt går nu projekt Hallandsås över till att bli ett järnvägsprojekt. På plats finns nu de entreprenörer som ska bana mark för spårläggning och kanaliseringarna för el, signal och tele. Samtidigt byggs tre nya Pågatågstationer för att vara klara till invigningen 2015: Barkåkra, Förslöv och Båstad.

Den 4 september 2013 är ett historiskt datum för järnvägstrafiken. Då skedde det sista genomslaget av den andra tunneln genom Hallandsås. Den har genomförs på halva tiden jämfört med den första.

Hallandsåsen har varit den största flaskhalsen på Väst kustbanan, en kurvig och backig 1800-talsjärnväg. Den nya sträckan rakt genom åsen blir en effektiv dubbelspårig järnväg med tåg som går i 200 kilometer per timme genom tunneln. Ett kapacitetslyft för både person- och godstågen, från fyra tåg i timmen till 24 tåg.

19 tvärtunnlar är byggda mellan de båda 8,7 kilometer långa tunnelrören för utrymning samt installationer för styrning och övervakning. Som exempel dras 75 mil kabel för att samtliga system, för bland annat övervakning och för att passagerare obehindrat ska kunna kommunicera.

Det var 1991 som riksdagen tog beslutet att tunneln genom Hallandsås skulle byggas. Ett projekt som sedan 1992 kantats av de flesta olika problem som man kan tänka sig. Världens mest besvärliga ås kan man lätt konstatera.

Under hösten 2014 startar byggnationen av bland annat rälsen. Ett år senare, hösten 2015, kommer anläggningen att testas med de första tågen.

Invigningen kommer att ske i december 2015.

TEXT: MARIE LOUISE AARÖE

TEXTER: ULF SANDGREN

1,2/m²

Så många – eller snarare få – invånare bor det i Kiruna kommun. Trots det är det ont om mark för att bygga den nya staden eftersom den är omgiven av riksintressen.

UPP TILL 75 %

Så mycket kommer Kungsleden AB att kunna minska energibelastningen i sin största fastighet i Kista. Från och med hösten 2014 kommer den nämligen att värmas och kylas med förnyelsebar geoenergi genom en skräddarsydd bergvärmeanläggning. Projektet görs i samarbete med energibolaget Eco2 Energy. Bedömd energibesparing gör att fastigheten kvalificerar sig för Green Building-certifiering.



22 MILJONER FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Konstfack, Tyréns och Sweden Green Building Council (SGBC) har tilldelats 9,1 miljoner kronor i forskningsanslag av Vinnova, för forskning om hållbar stadsutveckling. Flera andra intressenter skjuter till ytterligare medel så att projektets totala budget blir 22 miljoner kronor.

Projektet ingår i Vinnovas forskningsstrategiska område Utmaningsdriven innovation – Hållbara städer. I Vinnovas motivering sägs bland annat att projektet ska möta utmaningar som rör krav på nytänkande i en hållbar stadsplanering och i planprocesser.

FRIA KARTDATA HJÄLPER FORSKNINGEN FRAMÅT

Forskare, studenter och kulturarbetare får fri tillgång till geografiska data från: Lantmäteriet, Sjöfartsverket, SCB och Trafikverket. De fyra myndigheterna har tillsammans med Sveriges lantbruks-

universitet (SLU) fått finansiering från Vetenskapsrådet för distribution av geografisk information inom användningskategorierna forskning, utbildning och kulturverksamhet.

UNIKA MÖJLIGHETER I SLAKTHUSOMRÅDET

I Slakthusområdet i Stockholm finns förutsättningar att skapa en unik central stadsdel där existerande verksamheter kan kompletteras med boende i olika upplåtelseformer, service och kultur. Stockholms stad har genomfört ett arbete

med stöd av tre utvalda arkitektkontor. Arbetet genomfördes i seminarieform med täta gemensamma arbetsmöten. Målsättningen är att ta fram en plan med ca 2500–3000 lägenheter och drygt 100 000 kvadratmeter verksamhetslokaler.

SKIDMORE, OWINGS & MERRILL RITAR NORDENS HÖGSTA HUS

Den amerikanska arkitektbyrån Skidmore, Owings & Merrill har utsetts att rita Nordens högsta hus som kommer att uppföras på Lindholmen i Göteborg.

Höghusbyggnaden, som i arkitektförslaget kallas Polstjärnan, ska stå klar till år 2019 och hela området bestående av totalt cirka 200 000 kvadratmeter blandstad, ska stå klart till Göteborgs 400 års-jubileum år 2021.

Skidmore, Owings & Merrill har sitt huvudkontor i Chicago och har ritat sex av de 15 högsta byggnaderna i världen.

Detta är första gången man ritat något i Norden. Byrån har bland annat ritat Hancock Building i Chicago 1969 (344 meter) och världens högsta byggnad Burj Khalifa 2010 (826 meter).

VINNANDE BYGG- INNOVATIONER

Vid Bygginnovationens seminarium 10 juni offentliggjordes vinnarna i tävlingen "En miljöteknikinnovation inom samhällsbyggnadsområdet".

BYGGINNOVATIONENS STORA PRIS PÅ 40 000 KRONOR

tilldelades **Mats Emborg, Jan-Erik Jonasson, Lennart Elfren och Vladimir Ronan** från Luleå Tekniska Universitet för sitt förslag inom betongtillverkning, "Ny bindemedelsteknik som sänker miljöpåverkan ytterligare jämfört med traditionell teknik".

BYGGINNOVATIONENS LILLA PRIS, PÅ VARDERA 20 000 KRONOR, TRE PRISTAGARE UTSÅGS

Agnes Orstadius och **Lukas Nordström** från Chalmers Tekniska Högskola för förslaget "Design av trästrukturer i en parametrisk miljö", ett innovativt redskap för mer resurseffektivt trähusbyggande.

Fredrik Häggström från Luleå Tekniska Universitet för förslaget "HomePower", som kan främja decentraliserad produktion av förnybar el.

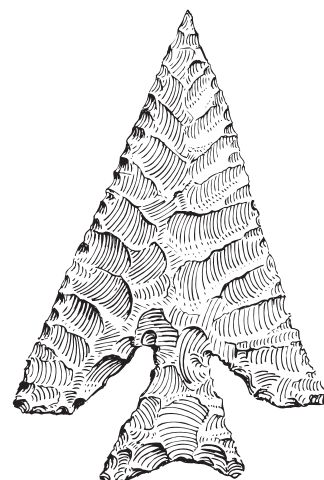
Martin Nilsson från Luleå Tekniska Universitet, för förslaget "Återanvändning av betongelement" som kan medföra utnyttjande av befintliga resurser och därmed minska miljöbelastningen.

Bygginnovationens innovationstävling har arrangerats på uppdrag av Vinnova, som en del i regeringens miljöteknikstrategi. Tävlingen har varit öppen för studenter, lärare och forskare vid de lärosäten som ingår i Sveriges Bygguniversitet och Arkitekturakademien (Chalmers Tekniska Högskola, Kungliga Tekniska Högskolan, Luleå Tekniska Universitet, Lunds Tekniska Högskola och Umeå Universitet).

Bygginnovationen är ett samverkansprogram mellan företag i samhällsbyggnadssektorn och Vinnova.



Fr v: pristagarna Fredrik Häggström, Agnes Orstadius, Lukas Nordström, Martin Nilsson, Vladimir Ronan; prisutdelare Joakim Tiséus, VINNOVA; juryns ordförande Anna Johanna Klasander, White Arkitekter. (Foto: Lars Hamrebjörk)



RIKS- INTRESSEN INTE DEN STORA BOVEN VID BOSTADS- BYGGANDE

Riksintresseutredningen har överlämnat delbetänkandet "Bostadsförsörjning och riksintressen" (SOU 2014:59). Utredningen har särskilt analyserat om riksintressen hindrar angeläget bostadsbyggande och orsakerna till detta.

Utredningen har också prövat förslag om bostadsförsörjning som riksintresse och andra möjligheter till avvägning mellan bostadsförsörjning och riksintressen, i dialog med myndigheter och andra intressenter.

Utredningen anser att det för närvarande finns andra hinder för angeläget bostadsbyggande som är betydligt större än de hinder som beror på förekomst av riksintressen. En stor del av problemen som ändå upplevs beror på otydligheter i riksintressesystemet som orsakar svårigheter i den praktiska tillämpningen av bestämmelserna. Utredningens uppfattning är att ett genomförande av de kommande förslagen i slutbetänkandet kan undanröja många av dessa tillämpnings-svårigheter.



Johanna Wiklander

Familj: tre söner – vuxna till halv-vuxna.

Bor: i enrummare i centrala Linköping och i trerummare på Folkungagatan i Stockholm.

Inspireras av: Lars von Trier, OMA för konsthallen i Rotterdam, tidiga Louis Kahn, Léonie Geisendorf för St. Görans gymnasium – ”som man nu bygger sönder!”

Byggnad jag skulle vilja ha ritat: Le Corbusiers Carpenter Center vid Harvard, Sanaas hus i Zollverein eller kanske Tham Videgårds sommarhus på Lagnö. ”Alla ruskigt bra. Fast egentligen borde vi bara få bygga i trä, det enda förnybara materialet...”

Passion: ”Att skriva poesi är ett underbart sätt att vända och vrida på världen. Och jag är en passionerad sommargotlänning på Sudret allt sedan barnsben.”

JOHANNA WIKLANDER, STADSARKITEKT LINKÖPING

”STORA ÖRON ÄR A OCH O”

Hon har öga för arkitektur och god hand med lyrik – men enligt Linköpings nya stadsarkitekt, Johanna Wiklander, är örat stadsplanerarens vitalaste del.

Stadsbyggnadsförvaltningens ljusa foajé hänger detaljplanerna tätt, tätt för allmän granskning av Linköpingsbornas kritiska blickar. Synpunkter är legio, som sig bör, i en av landets äldsta städer.

Förvaltningen ligger vid randen av Linköpings historiska centrum, till brädden fyllt av alla arkitektoniska epoker. Bara ett stenkast mot norr ligger Domkyrkan, ”ett av Sveriges märkligaste arkitekturmonument” enligt Bonniers uppslagsbok, liksom Linköpings 1100-talsslott och Johan Fredrik Åboms nygotiska läroverk, sedermera Linköpings stadshus.

Ytterligare ett stenkast och du landar vid Östergötlands spektakulära länsmuseum, uppfört i funktisstil 1939 efter ritningar av Nils Ahrbom och Helge Zimdahl.

Längs Stångån, en kvarts promenad bort, hittar du väl bevarad industribyggelse från 1800- och 1900-talen.

Linköping är en skatt för den som gillar byggnader.

Det förpliktigar.

Förändringar av staden tas på största allvar av Linköpings medborgare.

– Linköpingsborna älskar sin stad. Det är högst påtagligt. Och jag skulle inte vilja ha det på något annat sätt. För i engagemanget ligger också att man förstått att stadsbyggande är en strategisk fråga som hamnar högt på stadens agenda. Man tror på tillväxt med stadsmiljön som konkurrensmedel, säger Linköpings stadsarkitekt, Johanna Wiklander.

Och Linköping växer så det knakar. Antalet invånare i kommunen har just

passerat 150 000. Siktet är inställt på 200 000 då man räknar med att den planerade utbyggnaden av Ostlänken stärker Linköpings position både i östgötaregionen och i en utvidgad Stockholmsregion.

Problemet är att staden under årens lopp fått en geografisk utsträckning som kan liknas vid ett uppochnervänt ”V”. I mitten av detta ”V” finns delar av norra Europas största eklandskap med flera rödlistade växt- och djurarter. Det naturskyddade området hindrar effektiv kommunikation mellan de sydöstra och sydvästra utlöparna av staden och nyligen höjdes kritiska röster mot planerna på att ytterligare förlänga det sydöstra ”benet”. Kritikerna menar att det skulle dela upp staden, med bostäder

▶ i södra Linköping, handel och arbetsplatser i norr och universitetet i den svåråtkomliga västra delen.

Det är här Johanna Wiklander kommer in.

Hon tillhör den grupp av arkitekter som utbildade sig på 80-talet som vänder sig mot den så kallade grannskapstanken, som på 40-talet låg till grund för till exempel Hökarängen, Björkhamnen och Tallkrogen i Stockholm. Grannskapstanken skapade visserligen små enklaver med trygga och överblickbara miljöer – men också de rumsligt segregerade miljöer som vissa Linköpingbor nu räds.

– Så ska vi inte ha det i Linköping. Jag står för ett klassiskt förhållningssätt och vill se staden växa organiskt. Gatunätverket ska hänga ihop och inte skapa onödiga gränser. Bebyggelsen ska hållas ihop i kvarter och entréerna ska riktas ut mot gatan, så vi öppnar gaturummet för alla. Det ger överlägsna sociala värden och en mycket effektivare markanvändning.

Det är också det mest rimliga, sett ur ett hållbarhetsperspektiv, anser Johanna Wiklander.

– Byggnader värmer varandra, vilket spar energi, samtidigt blir sophantering och hushållning effektivare, vilket Hammarby Sjöstad i Stockholm visat i svart på vitt.

Det är bara drygt ett halvår sedan Johanna Wiklander tillträdde sin post som ny stadsarkitekt, då hon närmast kom från den egna konsultverksamheten i Stockholm, och dessförinnan från jobb på högprofilerade firmor som Johan Celsing Arkitektkontor och White arkitekter.

Men hon har redan satt sitt avtryck. På bordet i aulan ligger den purfärska "Utvecklingsplan för Linköpings innerstad", ett 60-sidigt policydokument hon tillsammans med ett 20-tal andra experter och tjänstemän alldeles nyss färdigställt.

Det doftar fortfarande av nytryck och fuktig trycksvärta.

– Det är ett försök att på ett pedagogiskt sätt redogöra för de principer vi vill låta vara vägledande för stadens utveckling i framtiden. Nu står vi inför utmaningen att göra den känd för allmänheten. Jag ska ägna mycket kraft åt att fundera kring

"Det gäller att bygga förtroende med dialog, dialog och åter dialog. Det är en hederssak."

– Linköpingsborna älskar sin stad. Det är högst påtagligt. Och jag skulle inte vilja ha det på något annat sätt, säger Johanna Wiklander.



kommunikationsinsatser och rådslag med Linköpingsborna under hösten, säger hon.

För det är så det måste gå till, anser Johanna Wiklander. Genom att lyssna och rådslå.

Man kan och ska ägna mycket tid åt att "känna in" stadsmiljön. Det är det ansvarsfulla förhållningssättet, kanske särskilt i en stad med så stora historiska värden som Linköping, menar hon. Och många Linköpingsbor har säkert skymtat henne då hon under ändlösa promenader inspekterat hart när varje enskild byggnad i stan. Övernattningsettan mitt i Linköpings historiska centrum har varit exkursionsbas för de undersökningsparametrar en stadsplanerare bedömer som oundgängliga: historia, nuläge, uttrycksfullhet, markanvändning, samhällsekonomi och bevarandeplikt.

Men till syvende og sidst handlar

det ändå om att lyssna, anser Johanna Wiklander.

– Man kan analysera det rumsliga i en stad, men Linköpingsborna bär på kollektiva minnen som skapar mening. Dessa blir bara åtkomliga med tiden. Det måste man förhålla sig till då man ska planera förändring. För majoriteten är sällan eller aldrig förändringsbenägen.

Och det finns många viljor. Kanske beror det på att Linköping är så mycket på en ganska begränsad yta; stiftsstad, residensstad, universitetsstad och teknikintensiv bruksort med lååång historia.

– Det gäller således att bygga förtroende med dialog, dialog och åter dialog. Det är en hederssak. Stora öron är grundläggande för att stadens alla intressenter ska lita på mitt professionella omdöme.

TEXT: PATRIC ELMÉN FOTO: LASSE HEJDENBERG



GABIONER

- snyggt, enkelt och praktiskt!

Visst är en trådkorg fylld med natursten ett betydligt trevligare inslag i miljön än en gjuten betongvägg?

Våra stenfyllda trådkorgar - så kallade gabioner - är snabba att montera och därmed också ekonomiskt fördelaktiga. De är också bullerdämpande, insynsskyddande och last-upptagande och kan användas i en mängd olika miljöer.

En **NYHET** är att vi nu även erbjuder färdigfyllda gabioner - för leverans över hela landet!

Kontakta oss - så berättar vi mer!



RING OSS 0771-640040
E-post: viacon@viacon.se
Webb: www.viacon.se

Lidköping
Lycksele

Luleå
Gävle

Upplands Väsby
Årsta

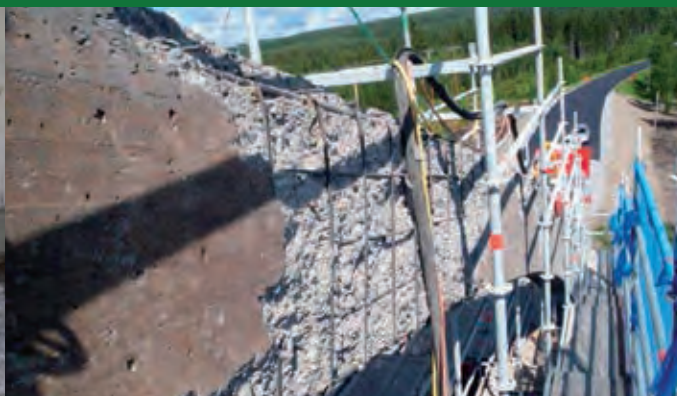
Kungälv
Göteborg

Billesholm
Eslöv

Rebetdagen 2014

För dig som arbetar med reparation och underhåll av betongkonstruktioner

Tisdagen 14 oktober, Stockholm



Reparationsmetoder – material och utförande

- Nya material
- Miljöutvärdering
- Utbildning
- Utförandestandard

Program och anmälan: www.rebet.org

Information: Nils Davant, 010-516 68 03, Mårten Janz, 010-505 73 34

Rebet
Rebet

”Ju mer tunnelbana vi bygger, desto mer bostäder kan ni bygga”

Martin Lindahl

Konsult inom infrastruktur och stadsutveckling



Vid årsskiftet 2014/15 ska Stockholmsförhandlingen presentera en slutrapport över utbyggnaden av tunnelbanan i Stockholm. [Redan nu föreslår Martin Lindahl en alternativ möjlighet till utbyggnad, främst i nordvästra Storstockholm.](#)

Stockholmsförhandlingens uppdrag delrapporterades den 20 december 2013 och resultatet innebär i korthet en utbyggnad av tunnelbanan från Akalla till Barkarby via en station i Barkarby-staden och en ny linje från Odenplan till Arenastaden, med möjlighet till en ytterligare station i anslutning till ett i framtiden utvecklat område kring nuvarande Hagalunds industriområde.

Vidare ska tunnelbanan förlängas från Kungsträdgården till Nacka med stationer i Sofia på Södermalm, Hammarby kanal, Sickla, Järla och Nacka C och denna förlängning får även en avgrening mellan Sofia och Hammarby kanal som avser att koppla ihop blå linjen med gröna linjen till Hagsätra någonstans mellan Gullmarsplan och Sockenplan. Genom denna koppling får samtliga tunnel-

banor max två grenar per ände vilket skapar möjlighet till utökad turtäthet på grenarna.

Nyligen presenterade Emeric Djokos sitt examensarbete där han studerat en ny tunnelbana från Älvsjö via Hagastaden och Arenastaden till Danderyds sjukhus.

Socialdemokraterna lanserade 2013 idén om lila linjen mellan Hagsätra och Danderyds sjukhus och Miljöpartiet presenterade samma år idén om orange linjen mellan Älvsjö och Solvalla respektive Universitetet. Skanska tillsammans med MTR och Sweco presenterade också under 2013 sin vision om Stockholm 2070 som inkluderade flera olika tunnelbaneutbyggnader.

Alternativa lösningar för Odenplan–Arenastaden

2013 genomförde Stockholms läns

landsting (SLL) tillsammans med Trafikverket och nordostkommunerna en åtgärdsvalsstudie för nordostsektorn där det bland annat genomfördes en idéstudie kring tunnelbanans utbyggnad mellan Odenplan och Arninge via Solna, Danderyd och Täby. Man studerade även en förlängning av röda linjen från Mörby Centrum till Täby och Arninge samt en kombination av dessa. Studien av tunnelbanan låg sedan till grund för Stockholmsförhandlingen och inkluderade stationer vid Hagastaden, Solna C, Solna station/Arenastaden/Frösunda, Bergshamra, Danderyds sjukhus, Mörby Centrum, Roslags Näsby, Täby och Arninge.

YIMBY (Yes in my backyard) presenterade 2012 ett förslag till hur Stockholm kan stadsutvecklas och möta den kraftiga befolkningsökningen i länet, samtidigt som tidi-

gare stadsbyggnadsmisstag, främst under efterkrigstiden, kan rättas till. Förslaget handlar dels om att konvertera trafikleder till kvartersomgärdade stadsgator, dels att komplettera dagens radiella spårssystem med ett nät med bytespunkter utspridda över hela stadsområdet. En följeffekt av Lindhagensplanen 2.0 är ett effektivare nät med helt andra pendlingsmöjligheter än i dag.

Jag vill presentera en alternativ utbyggnadsmöjlighet av tunnelbanan, främst i nordvästra Storstockholm. Jag vill se ett antal förändringar av den i Stockholmsförhandlingen avtalade utbyggnaden mellan Odenplan och Arenastaden. Jag föreslår att linjen till Arenastaden ska dras via Solna centrum. Den kopplingen kommer att bli värdefull vid en förlängning norrut från Arenastaden då möjligheter skapas för Bergshamra att komma närmare övriga Solna. Kopplingen skapar bytesmöjligheter för resande från nordost som då kan byta till blå linje mot Kista och Akalla eller in mot Kungsholmen, city och vidare mot Nacka när förlängningen från Kungsträdgården är klar. Det är olyckligt att man inte insett den potential som bytespunkter har för kollektivtrafikens tillgänglighet, attraktivitet och markvärdestegringar.



En dragning via Solna C blir lite längre och kostnaden för en extra station tillkommer. Jag har tillsammans med Mikael Grahn tittat på möjligheterna till stadsutveckling i och kring Solna centrum och tagit fram en principskiss för hur Solna centrum kan utvecklas till en riktig stad och lämna den stämpel av förort med en massa hus i park som staden präglas av i dag. Förslaget till stadsutveckling i Solna centrum innebär att vi skapar möjligheter till drygt 1 miljon kvadratmeter BTA, om vi bygger i genomsnitt fem våningar.



Jag föreslår även att man bygger den i Stockholmsförhandlingen "hemliga" stationen i anslutning till Hagalunds industriområde (i korsningen Solna Kyrkväg, Solnavägen och Industri-vägen). Jag ser gärna att tunnelbanan mellan Hagastaden och Solna centrum i princip byggs som "cut and cover" under Solnavägen där det är möjligt vilket får den positiva effekten att stationerna hamnar i ett relativt ytligare läge vilket ökar tillgängligheten och minskar den totala restiden. Solnavägen behöver omdanas och utvecklas och i samband med tunnelbanans utbyggnad har man nu ett ypperligt tillfälle.

I höst ska Solna påbörja ett utvecklingsarbete för Solnavägen på delen mellan järnvägen och Frösundaleden. SLL:s nya förvaltning för tunnelbanans utbyggnad har påbörjat arbetet med att slutföra den påbörjade systemhandlingen för sträckan Odenplan–Hagastaden och en lokaliseringsutredning för sträckan Hagastaden–Arenastaden. De idéer jag presenterar här kan ses som ett inspel till det arbetet.

Stationsläget i Solna C, så som det redovisas i bilden, ligger i Solnavägen men skulle även kunna placeras närmare befintlig station, t ex under ett ombyggt parkeringsdäck. Man skulle även kunna låta den befintliga blå linjen ta över grenen mot Arenastaden vid Solna centrum och linjen från Hagastaden tar över grenen mot Kista/Barkarby för att undvika att tunnelbanan går helt parallellt med pendeltåget mellan Solna station och Odenplan.

I Arenastaden föreslår jag ett stationsläge enligt SLL:s förslag från den 5 juni 2013 där plattformen ligger under järnvägen med en uppgång mot Arenastaden i knutpunkten mellan Målbrons västra landfäste och entrén till Mall of Scandinavia. Den andra uppgången skulle hamna öster om järnvägen mot Frösunda i

ett relativt oexploaterat område nära Kolonnvägen.

Förlängning från Hagastaden mot Fridhemsplan och söderut

I det läge den nya förvaltningen för tunnelbanans utveckling befinner sig för delen Odenplan–Arenastaden vore det bra om vi redan nu kunde utreda möjligheterna att bygga station Hagastaden som en trespårsstation med två plattformar för att i framtiden fortsätta i en dragning söderut till Fridhemsplan, vidare mot västra Södermalm och söderut. I framtiden kan då en gren söderifrån och en gren från Odenplan kopplas samman till en fristående linje, den fjärde tunnelbanelinjen.

Förtätning kring befintliga tunnelbanestationer

Det har under den senaste tiden mest fokuserats på hur tunnelbanan kan byggas ut. Inom den befintliga infrastrukturen för tunnelbanan finns det flera möjligheter till stadsutveckling och förtätning kring befintliga stationer.

Mellan Hallonbergen och Kista finns något som i folkmun kallas för en spökstation, Kymlinge. I Kymlinge planerade staten på 70-talet ett område med statliga verksamheter. Planerna förverkligades dock aldrig. Området ligger i dag delvis inom ett naturreservat men där anser jag att Sundbybergs kommun borde tänka om och utveckla Kymlinge till en ny stadsdel.

Den röda linjen har relativt korta stationsavstånd, precis som den gröna linjen, men sträckan Tekniska högskolan–Universitetet är ett undantag. En station i Albano kan skapa bättre kommunikationsmöjligheter för den exploatering som nu planeras och skapa bättre förutsättningar för stadsutveckling.

På Stockholmsförhandlingens webbplats citeras HG Wessberg: "Ju fler bostäder ni bygger, desto mer tunnelbana får ni." Jag vill vända på uttrycket och betrakta det från ett annat perspektiv: Ju mer tunnelbana vi bygger, desto mer bostäder kan ni bygga".

Läs mer på

www.stockholmsforhandlingen.se,
www.yimby.se och www.sll.se

ILLUSTRATIONER: MIKAEL GRAHN

TEXT: MARTIN LINDAHL,

PROJEKTLEDARE OCH KONSULT, LINDAHL CONSULTING

martin.lindahl@icloud.com, Twitter: @lindahli

STADEN SOM MÅSTE FLYTT

Det finns små flyttlass och det finns stora.

Sedan finns det gigantiska. Kirunas stadsflytt tillhör tveklöst den senare sorten. Aldrig tidigare har vi i Sverige stått inför den utmaning det innebär att omplacera en hel stad. Samtidigt är stadsflytten en fantastisk chans – att få starta om på nytt och skapa ett samhälle som kan stärka Kirunas attraktionskraft.

Kiruna anlades i början av 1900-talet i samband med att malmexploateringen tog fart. Det blev ett av de mest uppmärksammade samhällsbyggen vi har haft i Norden. Man byggde staden på en höjd där luften är varmare än i de omgivande dalarna och gatorna följer topografin, vilket bromsar vindarna. Kirunas stadsplan planerades noggrant, vilket var ganska ovanligt för gruvsamhället på den tiden. Det blev ett svenskt ”mönstersamhälle”, anpassat till människorna och till miljön.

Nu har Kiruna inlett den största samhällsomvandlingen i sitt slag i hela Sverige. Sprickbildningen från LKAB:s gruvbrytning ökar stadigt och kommer stegvis att nå centrum med bland annat flerfamiljshus, villor, gator, järnvägen, vattenledningar, avlopp, elnät, stadshuset, kyrkan, sjukhuset och gymnasieskolan.

LKAB planerar dessutom för en stor expansion med investeringar på drygt 20 miljarder kronor i Malmfältet de närmaste tio åren. Det innebär att även områden utanför stadens nuvarande centrum kan hamna i sprickzonen.

I takt med att gruvbrytningen gör den befintliga staden osäker, kommer samhället att flytta åt öster. Viktiga byggnader som kyrkan och klockstapeln flyttas med. Andra byggnader rivs och man bygger i stället nya på den nya platsen.

Alla måste vara med

Men hur gör man när man flyttar en hel stad? Kirunas omvandling finner inget motstycke någon annanstans i världen, så det finns inga tidigare erfarenheter att vila sig mot eller dra nytta av.

– Det svåra är egentligen inte att bygga cirka 3 000 bostäder under 20 år. Det händer på många andra platser, säger Krister Lindstedt, arkitekt på White Arkitekter.

Tillsammans med Ghilardi Hellsten Arkitekter vann de Kirunas stadsbyggnadstävling med förslaget ”Kiruna 4-ever”.

– Det som däremot var speciellt och svårt var att förstå de sociala aspekterna av omvandlingen. För det första berör den alla i hela staden. Det innebär att projektet kan innebära att inte alla invånare är med. När man bygger helt nytt kan ju män-

niskor välja att inte flytta dit, men den valmöjligheten finns inte här.

– För det andra tog det tid att förstå vad Kirunaborna hade för krav och vad som gör det lockande att följa med i flytten. De har ju vetat i mer än 15 år att staden ska flyttas, men de har inte vetat vart och hur. Den osäkerheten har skapat en frustration som har gjort det svårt att tänka framåt.

Att bygga stadskärnan i första steget är också mycket udda. Stadskärnor är ju vanligen den mest komplexa stadsdelen som växer fram under lång tid.

– Allt det där var nytt för oss, men när vi väl fick grepp om de stora sociala frågorna blev det här uppdraget en väldigt rolig och unik chans.

Tre kvarter från naturen

Whites och Ghilardi Hellstens förslag för stadskärnan har nu blivit en stor del av den utvecklingsplan som kommunen har tagit fram och som godkändes under våren. Där har man varit noga med att fånga upp Kirunabornas intressen och önskemål för att på så vis göra Kiruna attraktivt också för framtiden, säger Krister Lindstedt.

A... som bor här gillar naturen och vill därför att det ska vara lätt att komma ut. Det har inte varit så lätt tidigare och det var väldigt utspritt. Kirunaborna är dessutom mycket aktiva i föreningslivet och behöver därför många mötesplatser. De önskemålen har vi tagit vara på i den nya stadsplaneringen. Bland annat har vi tänkt på att göra den mer kompakt och sammanhängande och torget har en mycket central funktion. Gröna stråk sträcker ända in till torget så att naturen alltid finns där och så att man kan ta sig hela vägen med skidor, spark eller skoter. Vi brukar säga att naturen aldrig ska vara längre bort än tre kvarter.

Hållbarhet har också varit centralt i arbetet med att planera den nya staden.

– I den stadsbyggnadsstrategi vi har tagit fram är inte hållbarhetsprogrammet något separat utan det är en del av hela styrdokumentet. Allt vi gör är hållbarhetsfrågor.

Medan den nuvarande staden ligger på en höjd, ligger nya Kiruna på en flackare plats.

– Det innebär att vi måste ta hänsyn till topografi och blåst, men gör det ibland på ett annat sätt än tidigare. Vi bygger rena och raka gator och stråk för att få en sammanhängande stad, men också vindlande gator som bryter vinden när det blåser, säger Krister Lindstedt.

Stadshuset först ut

Arbetet med den gigantiska omvandlingen kommer att ske successivt. Vattenfall har redan slutfört sitt arbete med att dra om elförsörjningen runt hela Kiruna. Kommunens bolag, Tekniska Verken i Kiruna AB, har byggt en ny spillvattenledning då den gamla låg i kommande deformationsområde.

Det största projektet hittills är

Trafikverkets byggnation av en ny järnvägssträckning förbi Kiruna, som slutfördes 2012. Trafikverket planerar också för nya sträckningar för delar av E10 och väg 870.

Även arbetet med att bygga den nya stadskärnan har påbörjats. I somras togs det första spadtaget till det nya stadshuset, Kristallen. Det blev även startskottet för byggandet av själva stadskärnan. Om allt går enligt plan kommer det centrala torget, stadshuset och närmast kringliggande byggnader att vara klara år 2017.

Under de följande åren fortsätter utbyggnaden av den nya staden. Vissa kulturbyggnader, bland annat kyrkan och klockstapeln, kommer att flyttas. Men mycket måste rivas och ersättas med nya byggnader. 2030 beräknas hela nya Kiruna att stå klart.

Trots alla osäkerhetsfaktorer längs vägen tycks de flesta Kirunaborna ta den stora stadsflytten med ro. Det hänger naturligtvis samman med hur viktig LKAB är för staden och invånarna. Kiruna byggdes för malm-



En viktig förutsättning för att lyckas med stadsflytten är att skapa ett intressant nytt stadscentrum. Torget med det nya stadshuset blir den mest centrala platsen i staden och ska kunna användas vid många olika typer av aktiviteter och tillfällen.

STORT FLYTTLASS = SAFTIG NOTA?

► brytningen och skulle inte finnas om det inte vore för järnmalmens skull. Om gruvan lades ner skulle jobben försvinna och bostäder skulle rasa i värde.

– Det gör att invånarna gillar läget. Det har vetat om flytten så länge nu att de i olika grad har hunnit förbereda sig mentalt, säger Krister Lindstedt.

– Men det har funnits en frustration på grund av att man inte vet vart man ska flytta och hur det ska komma att se ut. Nu vet Kirunaborna mer och det har skapat ett större lugn.

Stadsflytten har också rullat igång en positiv spiral med ökad framtidsstro. Viljan att investera och bygga har ökat och arbetslösheten har minskat. Nyligen utsågs också Kiruna till årets glesbygds kommun av tidningen Fokus.

– Kiruna är en mycket välmående stad och det ser väldigt ljust ut. Men det är inte alla som har det bra. I och med att man inte har kunnat utveckla och bygga i den nuvarande staden, i väntan på den nya, finns i dag en bostadsbrist med höga bostadspriser som följd.

Flexibelt för framtiden

Men vad händer om det i framtiden uppstår nya sprickbildningar? Kan Kirunaborna bli tvungna att packa och flytta på sig igen eller kommer nya Kiruna att placeras så långt bort att det aldrig kan hända?

– Den frågan har varit central i arbetet med stadsflytten. Vi ville ju inte placera staden för långt från gruvan. Då hänger de inte ihop utan vi skulle få två separata – och svaga – städer. Lite som en oljeplattform, säger Krister Lindstedt.

– Därför strävade vi efter att placera nya Kiruna så nära gruvan det går, med perspektivet att det ska fungera fram till år 2100. Men det finns malmfyndigheter överallt så det går inte helt att förutse vad som kommer att hända.

– Stadsplanen medger att placera tunga investeringar, som järnvägsstationen och sjukhuset längre österut. Det vill säga längre bort från gruvan. Vi bygger enligt en flexibel struktur så att staden kan anpassas till eventuella kommande mineralfyndigheter.

Är prislappen för att flytta Kiruna lika enorm som själva flyttlasset? Det är en intressant fråga som ingen riktigt vet svaret på. Inte heller vem som tar de ekonomiska riskerna.



Det finns ingen enkel lösning på vem som betalar vad i omvandlingsarbetet. Klart är i alla fall att varken flytten eller kostnaderna bara är en lokal fråga. Det statligt ägda LKAB har varit enormt lönsamt genom åren och därmed bidragit till stadskassan och landets välfärd.

– Den ekonomiska osäkerheten är stor, men staten går inte in annat än via LKAB, vilket är lite anmärkningsvärt, säger Hans Lind, professor i fastighetsekonomi vid KTH.

Han och hans organisation har under flera år varit involverade i Kirunaprojektet och bidragit med kunskap, analys och idéer.

– De ekonomiska riskerna är dock inte så stora i den mening att det ju finns resurser hos LKAB. Och projektet som helhet är lönsamt även om kostnaderna blir lite högre än väntat.

Ett problem är dock att fastighetspriserna självklart stiger och att billiga hyresrätter ersätts av dyrare.

– Detta är en stor utmaning i Kiruna. Hur får vi fram nyproducerade bostäder till rimliga kostnader? Men LKAB har ju ett bostadsbolag som är lite friare än allmännyttan och det blir väl sista utvägen att de får bygga och kanske ta en förlust vid uthyrning.

Därför spricker berget

- När malmen i Kirunavaara började brytas för mer än 100 år sedan skyfflade man bara bort det översta jordlagret och kom då åt järnmalmen direkt. Sedan dess har man sprängt sig längre och längre ner i den lutande malmkroppen och nu ligger huvudnivån mer än 1 000 meter nedanför den forna toppen.

- Malmkroppen stupar i hela sin längd, fyra kilometer från norr till söder, in mot samhället. I takt med att malmen bryts ut, lämnas ett tomrum som hela tiden fylls på med rasmassor ovanifrån. Detta underminerar hängväggen, det vill säga sidan mot samhället. Sprickor bildas och dagbrottet växer sig sakta allt större.

- Gruvbrytningen i Kiruna har påverkat markytan i mer än 100 år, men hittills är det mest LKAB:s områden som har drabbats. Det som nu händer är att malmflytningen även påverkar samhället och dess infrastruktur. Oturligt nog är hängväggen just på den sidan som vetter mot staden och det är därför delar av Kiruna nu måste flyttas.



Stort ansvar ovan backen?

Då bör installationen under backen vara problemfri.



Flowtite GRP-rör har unika produkttegenskaper som bidrar till långsiktiga och hållbara projekt för vatten och avlopp, stora som små.

Flowtite GRP-rör – ett val för generationer



APS Norway AS · Box 2059 · N-3202 Sandefjord · Norge · Telefon: +47 99 11 35 00 · info-no@aps-sales.no · www.aps-sales.no

Ett företag i **AMANTIT Group**

Är du eller någon du känner Årets Brobyggare?

Har du själv eller vet du någon som genom eget, aktivt arbete bidragit till brobyggnadens utveckling i Sverige?
Någon som med en ny eller redan känd teknik eller produktionsmetod har förändrat eller synliggjort brobyggarkonsten på ett positivt sätt?

Nomineringar tas emot fram tills i mitten av december och juryns val kommer att tillkännages i samband med den årliga Brobyggardagen på Svenska Mässan i Göteborg, den 26 januari 2015. Med utmärkelsen följer en plakett och ett resestipendium till ett värde av 40 000 kr.
Förra årets pristagare blev Mohammad Al-Emrani från Chalmers tekniska högskola.

Skicka din nominering till
Brosamverkan, c/o Arokad,
Plejadgatan 3, 417 57 Göteborg
Epost: annika@arokad.se

www.brosamverkan.se

TÄVLINGEN ANNORDNAS AV BROSAMVERKAN

LÅNABYT

Fler och fler ifrågasätter konsumtionssamhället. Det blir allt populärare att använda sig av olika tjänster såsom Spotify och Lånegarderob i stället för att köpa nytt. Att dela på prylar, kunskap och plats är inte bara billigare utan även mer socialt.

”Minimum input – maximum output” så definierar Robin Teigland, forskare på Stockholms Handels-högskola, begreppet kollaborativ ekonomi.

– Det handlar om att vi effektiviserar hur vi använder våra resurser. Jag tror bara vi sett början. Det är ett mindset, ett nytt sätt att tänka, och det ändras inte över en natt.

Robin Teigland fascinerar av att nya teknologier i kombination med informella nätverk skapar nya sätt att tänka, vilket i sin tur utmanar traditionella strukturer. Valutan bitcoin – en digital valuta som möjliggör betalningar över Internet direkt mellan användare utan någon inblandning från tredje part – är ett exempel.

– Stora multinationella institutioner såsom banker utmanas av det nya tänket.

Jordens resurser är inte oändliga och tankarna om att man inte måste äga för att använda växer sig allt starkare. På flera håll i Sverige finns det numera lånegarderob. De fungerar som ett bibliotek, men du lånar kläder i stället för böcker. Idén bygger på att man ska kunna förnya sin garderob utan att bidra till ökad konsumtion. Airbnb där privatpersoner hyr ut sina hem är ett annat exempel.

– Vi måste samarbeta med de resurser vi har. Det finns många tydliga fördelar. Det är billigare, trevligare och bättre för miljön. Du väljer aktivt gemenskap. Genom att samåka träffar du personer du annars inte skulle ha träffat. Delar du grill med grannen är chansen större att ni äter middag tillsammans, och så vidare, säger Mattias Jägerskog. Han ligger bakom den populära Skjutsgruppen som sammanför människor som behöver ta sig någonstans med människor som har plats över i sina for-

don. Ett typexempel på delad ekonomi – att låta någon annan ta del av det du har.

– I första hand är vi en miljörelse. Men snabbt inser de som provar på samåkning att det är både billigare och trevligare att åka tillsammans.

Mattias lever efter mottot ”tillgång framför ägande” sedan flera år tillbaka. Han delar prylar med grannarna, mat med vännerna, äger en del kläder tillsammans med en kompis och väljer ”couchsurfing”, det vill säga att sova på okända människors soffor, när han är utomlands.

Den nya generationen vill inte inrätta sig i samma led som alla andra – villa, vovve och Volvo.

– Varför äga en bil om du kan dela med andra i en bilpool? Du vill ta dig någonstans – men vill du äga en bil? frågar Mattias Jägerskog retoriskt.

Samma frågeställning går att applicera på mycket. Jag vill lyssna på musik men behöver jag flera hundra cd-skivor? Jag vill se på film, jag vill vara på landet, jag vill läsa en bok, jag vill ha något nytt att ha på mig...

– Min generation tänker fortfarande oftast ”vilket hotell ska jag välja?” när de åker utomlands. Den nya generationen tänker ”vem kan jag bo hos?” och kollar couchsurfing och Airbnb, säger Robin Teigland.

– Jag hade besök av en amerikan häromveckan. När han var här bodde någon i hans hus och någon lånade hans bil. Han kunde tjäna pengar utan att göra någonting. Då kan man verkligen snacka minimum input och maximum output! Det tror jag kommer att bli mer och mer vanligt.

Kollaborativ ekonomi är lika med social ekonomi. Interaktionen mellan parterna börjar ofta på

ADELA

”Varför äga en bil om du kan dela med andra i en bilpool?”

nätet men leder sedan till interaktion offline som i exemplet med samåkning eller att bo på någons soffa.

– Den äldre generationen ser nog sociala medier som asociala men det handlar mycket om att bygga nätverk. Den yngre generationen hittar en person online som de sedan bor på soffan hos offline. Det är betydligt socialare än att bo på hotell och kanske utbyta tre ord med receptionisten, säger Robin Teigland.

Robin tror att tankarna om en delad ekonomi kommer att påverka hur vissa väljer att bo framöver. Det kommer både att finnas de som väljer att bo i ”gated communities” och de som väljer att dela. Det kommer att finnas mer valfrihet.

– Jorden har begränsade resurser och vi blir fler och fler som ska dela på dessa. Det är svårt att spå framtiden men jag tror det kommer att bli lättare och lättare att inte äga saker. I tidigare generationer har man visat upp sin framgång genom prylar. Nu tycker många att det är bekvämt att inte äga.

Robin Teigland tror även att stora kontor och fabriker kommer att försvinna.

– Redan i dag skär många ner. På bland annat Swedbanks huvudkontor har de inte längre några fasta arbetsplatser. Det är kraftigt neddimensionerat i förhållande till antalet personer som jobbar där. Folk rör sig, har möten, jobbar hemma eller utanför huvudkontoret – då behöver man inte ta upp en egen plats. Sharing officespace är något jag tror kommer att bli mer och mer vanligt.

TEXT: SOFIA HÅLLSTEN



Teknikförvaltningen söker

Huvudprojektledare Visbys nya kryssningskaj

Nu har du chansen att leda Gotlands största infrastrukturprojekt.

För mer information kontakta Lena Köhn, HR-chef, på telefon 0498-26 92 71.

Välkommen med din ansökan!

Läs mer på
www.gotland.se/jobbahososs

Teknikförvaltningen
www.gotland.se/jobbahososs



**Syns annonser i en
tidskrift som den här?
Ja, uppenbarligen!**

Boka plats i nästa nummer nu! Nummer 5-2014 har tema infrastruktur, anläggning och informationsförsörjning.

Upplaga cirka 8 000 ex!

Kontakta Hans Simons, 08-411 72 16
hans.simons@annonssaljarna.se

HEMMA HOS- FORSKNING GER FRAMTIDENS BOSTÄDER



”Vad ska vi med vardagsrum till om den nya generationen ändå kollar på tv i datorn, i köket eller i sängen?”

Sanna Edling, projektledare HSB Living Lab

Hur vill vi bo i framtiden och hur ska bostäderna se ut? Det ska vi få reda på genom HSB Living Lab – ett unikt forskningsprojekt på plats hos de boende i ett flerbostadshus med 40 lägenheter.

Framtidens boende måste skapas genom att titta framåt – inte genom att titta i backspjeln.

Det tar HSB fasta på i sin nya forskningssatsning, HSB Living Lab. Under tio år kommer forskare att interagera med de boende i ett flerbostadshus i Göteborg.

Själva huset är en demonterbar byggnad i tre våningar som kommer att byggas inne på Chalmers område. Bygget startar vid årsskiftet 2014/15 och beräknas stå klart till hösten 2015. Då börjar hyresgästerna flytta in i de totalt 40 lägenheterna.

Där kommer de sedan att leva allt medan forskningen pågår.

– Själva huset är inte det mest innovativa vi någonsin byggt. Utan det som är innovativt är snarare att

de boende kommer att leva interaktivt med forskningen under 10 års tid, säger Sanna Edling, hållbarhetsansvarig på HSB och projektledare för HSB Living Lab.

En resa mot framtiden

Men tro nu inte att det här är ett projekt i stil med reality-programmet Big Brother.

– Nej, nej – vi kommer inte att ha några kameror inne i huset, utan bara utanför, under byggtiden. Det här är ren forskning – inget publikt. Hyresgästernas integritet är A och O.

Däremot kommer det att finnas sensorer inne i bostäderna som bland annat mäter energianvändning, koldioxidhalter och ventilationsströmmar. Det kan hjälpa forskarna att ta reda på hur vi kan spara på resurser

och energi och vi kan skapa en hållbarhet som passar vårt klimat – i dag och i morgon.

Forskarna kommer också att undersöka hur vi kommer att laga vår mat och hur vi tvättar i framtiden. På olika sätt kommer man att ta reda på vanor och beteenden.

– På så vis får vi reda på hur våra bostäder ska utformas och förvaltas i framtiden. Det blir som en resa mot framtidens boende i realtid, säger Sanna Edling.

Rekryteringen av hyresgästerna har inte startat än. Klart är i alla fall att det inte bara kommer att bli studenter som bor i lägenheterna, utan även till exempel gästforskare med familjer.

– Spridningen är viktig för att få en stor bredd i forskningsresultaten och

för att lära oss så mycket som möjligt. Det har tidigare byggts olika living labs runt om i världen. Det som är unikt med HSB Living Lab är interaktionen med så många boende i byggnaden under en lång tid. Här flyttar forskningen in i hemmen vilket skapar spännande möjligheter för forskningen, säger Sanna Edling.

Yteffektivt och smart

Redan i dag finns indikationer på hur framtidens boende kommer att se ut.

– Vi går mot mer yteffektiva och smarta lägenheter. Av hållbarhetsskäl kommer vi att behöva vara mer resurseffektiva, dela på saker och minska på ytan. Samtidigt blir vi allt mer måna om att ha vårt eget och privata. Därför är det intressant att titta på mindre bostäder med till exempel flyttbara väggar.

– Vi ser också hur ungdomar till exempel ifrågasätter våra vardagsrum. Vad ska vi med dem till om den nya generationen ändå kollar på tv i datorn, i köket eller i sängen?

I dag bygger vi bostäder utifrån resultat i till exempel marknads-

undersökningar, berättar Sanna Edling.

– Men vi får en helt annan tyngd i resultatet genom att forska och testa på plats i bostäderna tillsammans med de boende. På så vis kan vi få betydligt säkrare besked om hur vi ska bygga och utforma bostäder i framtiden.

Ytterligare en del i projektet är det faktum att trevåningshuset kan demonteras och flyttas.

– Vi vill testa hur vi kan få ett flyttbart boende att bära sig både ekonomiskt och tekniskt. Det skulle kunna skapa helt nya möjligheter att nyttja obebyggd mark i attraktiva områden. I dag står mycket mark oanvänd i väntan på långa planprocesser. Där skulle vi kunna ställa ett flyttbart bostadshus under väntetiden.

Bland annat kommer HSB Living Lab-huset att få nytt liv efter sina tio år på Chalmers område. I god hållbarhetsanda.

– Ja, 2025 kommer det att flyttas till en ny plats. Vart är dock inte klart än, säger Sanna Edling.

TEXT PIA RUNFORS, ILLUSTRATION JOHAN HÖRBERG

HSB Living Lab

- Ett forskningsprojekt på plats i ett bostadshus där forskare och boende interagerar.
- Målet är att få ny kunskap för att kunna bygga och förvalta framtidens bostäder.
- Själva experimenthuset kommer att byggas under våren 2015. Första inflytt sker till hösten 2015.
- HSB kommer att samarbeta med en rad olika partners för att få kunskap kring hållbarhet och tekniska lösningar som kan användas i framtidens produktion. De samarbetspartners som redan är klara är Chalmers tekniska högskola, Johanneberg Science Park, Akademiska Hus, Peab, Electrolux, Tengbom och Bengt Dahlgren.
- Utvecklingen och bygget av HSB Living Lab kommer att kunna följas i realtid på hsb.se och på Facebook samt via #HSBLivingLab.



Människan i den förtätade staden

Tyréns konsulter medverkar till att ta fram analyser, strategier och utvecklingsplaner för en hållbar samhällsutveckling. Våra analyser inför stadsbyggnadsprojekt bottenar i en bred kompetens som mynnar ut i strategier och utvecklingsplaner för orter, städer, stadskärnor, områden och enskilda fastigheter.

Våra studier handlar bland annat om framtidens bostäder, betalningsvilja och stadstrender. Vårt engagemang för bättre samhällen sträcker sig även över andra områden såsom arkitektur, estetik och platsspecifika värden. Allt för att tillvarata människans preferenser i en förtätad miljö.

Tyréns forskarsamarbete, kompetensbredd och passion skapar en växtkraft som tillsammans med vår nyfikenhet och öppenhet ger dig den bästa lösningen.

Besök oss på www.tyrens.se



För bättre samhällen

RIVA ELLER INTE?

Efter omdaningen av Klarakvarteren under 1950-, 60- och 70-talen infördes ett rivningsförbud i Stockholms innerstad. Men under 2000-talet har rivningarna tagit fart igen. Är vi på väg mot en ny destruktiv rivningsvåg? Eller håller vi på att bygga en bättre stad? Meningarna går bitvis isär. Samhällsbyggaren har pratat med arkitekten Ola Andersson och Vasakronans hållbarhetschef, Anna Denell.

Det finns ingen samlad statistik över hur många rivningar som stadsbyggnadskontoret har beviljat i Stockholm under de senaste åren. Klart är i alla fall att rivningar har tagit fart igen i centrala Stockholm.

– De flesta byggnader som rivs i dag är kontors- och verksamhetsbyggnader med 30–40 år på nacken. Tyvärr måste man nog se det som ett kollektivt misslyckande för branschen. Det kan inte ha varit meningen att de här husen bara skulle stå i 30 år, säger Anna Denell, hållbarhetschef på Vasakronan.

Ola Andersson är arkitekt på Andersson Arfwedson och engagerad debattör i frågor kring Stockholms utveckling:

– Det som hittills har varit socialt accepterat att riva är byggnader från 1965 och framåt, som klassas som mindre kulturhistoriskt intressanta. Men i dag diskuterar man allt oftare att riva hus som är blåmärkta, som med andra ord betraktas som viktiga kulturarv. Det tycker jag är oroväckande, säger han.

Klassificeringen av Stockholms byggnader görs av Stockholms Stads- museum och blått är den högsta av fyra klasser.

– Stadsmuseets bedömning handlar inte om vad vi i dag tycker är snyggt eller fult, utan om vad byggnaderna kan berätta om en epok i stadens historia och om byggnadens

verkshöjd. Vad vi människor tycker ändras ju, och om vi river allt vi just nu tycker är fult är vi riktigt illa ute, varnar Ola Andersson.

Högt exploateringstryck

Grundproblemet är att Stockholms innerstad i princip är lika stor, eller snarare liten, som den var 1945. I takt med att antalet invånare växer ökar också exploateringstrycket.

Men är det försvarbart att riva fullt friska byggnader som bara har några decennier på nacken?

– Även om många av byggnaderna är relativt unga, vet jag inte om man kan kalla dem friska, säger Anna Denell.

– Ofta är det byggnader med lokaler och planlösningar som är svåra att anpassa till dagens kundbehov, takhöjden är ofta låg och ljusinsläppen undermåliga. Kort sagt produkter som har svårt att leva upp till marknadens krav på stimulerande och goda arbetsmiljöer och de främjar varken företagets verksamhet eller medarbetarnas hälsa och välbefinnande. De har dessutom ofta en högre energianvändning än snittet och ibland också en historia med dåliga inomhusmiljöer.

De flesta byggnader som rivs efterfrågas inte längre av hyresgästerna, konstaterar hon.

– Kanske var byggnaden rätt planerad för dåtidens ideal och behov när den byggdes, men dessa kan för-

ändras över tid. En tom byggnad är ett slöseri med resurser, både ekonomiskt och miljömässigt. Det kan därför vara bättre att riva en byggnad som inte längre efterfrågas för att ersätta den med en ny som bättre passar dagens behov.

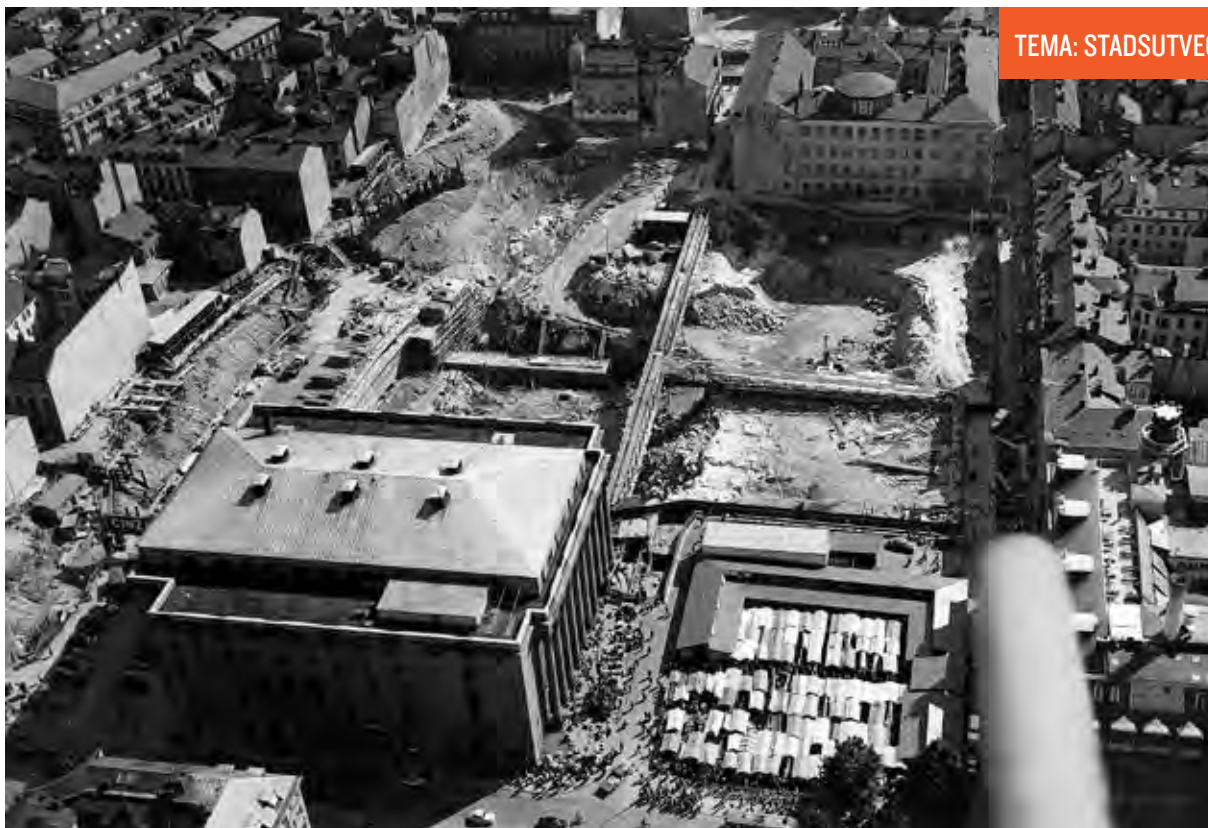
– Halv- eller heltomma byggnader skapar dessutom risk för en snabb förslumning av ett område. De förfaller ofta tekniskt eftersom de inte driftas och underhålls lika bra som när man har hyresgäster. De medför också sociala risker så som till exempel otrygga miljöer och skadegörelse. Totalt sett så blir detta ofta till en negativ spiral där produkten och området minskar i attraktivitet vilket får ännu fler att flytta.

Minnet av Klararivningarna

Ola Andersson ser ändå en fara med det resonemanget.

– Risken finns när vi successivt tar klivet och släpper taget om blåklassade byggnader. I och med att en del fastighetsbolag verkar ha svårt att stå emot trycket finns en stor risk att vi får en snöbollseffekt som är svår att stoppa. Det har vi sett tidigare.

Han syftar på rivningarna i Klarakvarteren under 1950-, 60- och 70-talen. När de omfattande rivningarna började i Klarakvarteren var det knappt någon som protesterade. Och när medborgarna till slut satte ner foten tog det ändå många år innan rivningarna stoppades. Till



Hötorget 1954. Effekten av den stora rivningsvågen i Klarakvarteren är tydlig. Den stora huskroppen är konserthuset.

slut infördes rivningsförbud i Stockholms innerstad och under 1980- och 90-talen var det därför mycket ovanligt att hus fick rivas.

– Givetvis finns det vissa paralleller och kanske mest avseende orsaken till rivningarna, men jag tycker nog att skalan på rivningarna var en helt annan då, säger Anna Denell.

– Jag tror att det finns en större medvetenhet hos allmänheten idag om att värna vårt kulturarv och även en större omsorg ifrån kommunerna själva om att det finns ett behov av att bevara och bibehålla miljöer från olika tidsepoker.

Hållbart att bygga nytt?

Men stämmer det att det kan vara mer miljövänligt att riva och bygga nytt?

– Det är befängt och faller på sin egen orimlighet. Det är extremt energikrävande både att riva och bygga nytt, säger Ola Andersson.

Anna Denell, håller med – till viss del.

– Om man ser det ur ett strikt livscykelperspektiv så kan det nog vara svårt att hävda att det är mer miljövänligt att riva ett gammalt hus och ersätta med ett nytt, på grund av de enormt stora miljökonsekvenserna med att bygga nytt, säger hon.

– Det går dock att påverka hur bra det nya huset blir ur miljösynpunkt. Bland annat genom att ta tillvara och återbruka så mycket som möjligt av

de material som rivs. Det går även att förbättra inomhusmiljön med till exempel generösare dagsljusinsläpp, bättre luftkvalitet och sundare material. Ofta går det även att minska energianvändningen drastiskt. Om man dessutom väger in ett minskat behov av att exploatera jungfrulig mark och att nya hus har förutsättningar att användas mer yteffektivt samt möjligheten att jobba med lokalt omhändertagande av dagvatten, ökad växtlighet och biologisk mångfald, ja då kan det faktiskt vara mer miljövänligt att riva och bygga nytt.

Minskat tryck

Men vad kan vi då göra för att minska exploateringstrycket och samtidigt undvika känsliga rivningar?

– När Stockholm växer behövs både nya bostäder och ändamålsenliga lokaler för handel, arbetsplatser samt viktiga samhällsfunktioner. Om dessa byggnader ska få plats behövs en kombination av att vi bygger på ny mark samt konverterar och bygger om befintliga byggnader. I några enstaka fall kan även någon äldre byggnad behöva rivas för att lämna plats för något nytt som uppfyller dagens behov på ett bättre sätt, säger Anna Denell.

– Det är dock viktigt att kommunerna tänker till, för självklart kan vi inte riva alla byggnader från 70- och

80-talet, även om de inte skulle efterfrågas. Det gäller att få en balans där vi bevarar delar av varje årtiondes avtryck i staden så att inte några decennier helt utplånas från stadsmiljön.

Ola Anderssons recept är att fortsätta att vidga innerstaden.

I den förra översiktsplanen för Stockholm beslöt man att utveckla gammal industrimark och bygga bland annat Hammarby Sjöstad, Hornsberg, Norra Djurgårdsstaden och Hagastaden. Dessa håller på att byggas nu. 2010 presenterade Stockholms stad en ny översiktsplan med en vision för 2030. Där finns planer att utveckla och förtäta bland annat Söderort och Järvafältet.

– Det har inte hänt så mycket än, men när det sker kommer förhoppningsvis trycket på innerstaden att minska, säger Ola Andersson.

– Till dess är det viktigt att vi håller stånd och inte släpper exploateringstrycket fritt i innerstaden. Om exploatörerna tar hänsyn till kulturvärderingen, och koncentrerar sig på att bara riva de byggnader som är lågt klassade, slipper vi de här diskussionerna.

TEXT: PIA RUNFORS FOTO: TT

ÖRAT MOT MARKEN

Väsby gör sig redo för att växa med 20 000 medborgare till år 2040. Därför planeras nu två helt nya stadsdelar och ett omfattande förtätningsprojekt. Men för att klara av målet krävs det att medborgarna är med och att de får säga sitt.

Knappt tre mil utanför Stockholm ligger Upplands Väsby. Kranskommunen har en befolkning på strax över 41 000 personer och planerar att växa rejält de närmaste åren. För att planerna ska gå i lås krävs två saker; det måste byggas fler bostäder och man måste skapa en attraktiv stadsbild för nyinflyttare.

– Den stora utmaningen, trots att det råder bostadsbrist i Stockholmsområdet, är att få intressenter. Det är en generell utmaning som gäller för alla kommuner i området, säger Per-Erik Kanström, ordförande för kommundistrikstyrelsen i Upplands Väsby.

För Upplands Väsby stavas lösningen på problemet medborgardialog. Både för att få med allmänheten på tanken att det ska byggas och för att skapa intresse kring kommunen.

– Stationsområdet Väsby Entré är ett projekt sprunget ur medborgardialog som vi hoppas komma igång med så snart vi kan. När det stod klart att vi skulle bygga i området bestämde vi oss för att fråga hur de som ska bo och jobba i staden i framtiden ville att det ska se ut. Därför frågade vi kommunens gymnasieelever vad de tyckte vi skulle göra med stationen.

Rådet som de unga medborgarna gav angående stationsområdet var att våga sticka ut och att ha en internationell prägel med tanke på kopplingen till Arlanda.

– De ville att vi skulle ta i från tårna, men hur gör man det? Det kom ett förslag på att vi skulle anlita världens bästa arkitekt, Zaha Hadid. Så vi skrev ett brev och frågade om hon var intresserad och efter en vecka svarade hennes kontor att de absolut var det. Nu har de gjort ett visionsarbete som sticker ut.

Beslutet att anlita Zaha Hadid till stationsarbetet blev kritiserat både för att det var dyrt och för att det inte följde lagen om offentlig upphandling. Men Per-Erik menar att det är nödvändigt att sticka ut för att kunna konkurrera med andra kommuner.

– Vi är en bit ut på pendellinjen, vilket har sina fördelar. Men vi måste också jobba med att få upp intresset och våga vara lite häftigare än de andra. Det kostar ett par miljoner och det är mycket men det är också ett stort projekt. Jag tror att det är värt varenda krona och att vi kommer att få tillbaka med råge.

Om allting går som planerat blir Väsby Entré en helt ny stadsdel med upp till 1 000 bostäder samt lokaler för kontor, handel och andra verksamheter.

Förutom att jobba med visionära projekt och att skapa helt nya stadsdelar så planerar Väsby även ett förtätningsprojekt som ska resultera i över 1 600 bostäder.

– I det här projektet har vi försökt samarbeta med byggherrarna. Vi vill få in många byggherrar i projektet som bygger mindre områden, på kanske 60–70 lägenheter. Problemet med större aktörer är att de kanske har ett avtal, men att de inte sätter igång och bygger för att de vill att marknaden ska gå upp först.

För att få in mer stadskvalitéer i byggnaderna har kommunen arbetat fram ett poängsystem. Enkelt uttryckt kan man säga att ju roligare arkitektur och ju fler affärslokaler på bottenplan desto lägre markpris.

– Vi upplever att vi lyckas med våra strategier, vi har skrivit kontrakt med många mindre byggherrar och det finns ett stort intresse för poängsystemet.

Hur löser ni problemet med alla

som vill att det ska byggas bostäder, bara inte på min bakgård?

– Vi försöker jobba med dialog. Ett bra exempel är hur vi jobbade med Väsby sjöstad, en planerad ny stadsdel vid Mälaren. Det fanns en stark opinion emot det. Då tog vi de synpunkterna på allvar och hade ett möte där lokalbefolkningen fick komma och träffa arkitekter och visa och rita hur de ville ha det. Vi lyssnade på synpunkterna och ändrade planen markant efter det.

– När det gäller förtätningsprojektet så släppte vi in intressenter, medborgare, handel, skola och dagis innan vi hade ritat ett enda streck. Vi hade en gemensam workshop och lyssnade på deras synpunkter. Nu är problemet snarare att folk tycker att det tar för lång tid innan vi kommer igång med byggandet.

Det står i kommunens mål från 2001 att ni har lovat att bygga 300 bostäder om året, hur går det?

– Än så länge har vi inte nått det målet en enda gång. Men nästa år blir första året vi vet att vi når det. Förra året tog vi första spadtaget för 600 nya bostäder i Väsby och vi räknar med att 300 ska bli klara i år. Nu börjar vi skörda frukten av vårt arbete.

Hur går det med alla planer om det blir ett maktskifte i kommunen efter valet?

– Alla partier i kommunen är överens om all utveckling utom Väsby sjöstad. I den frågan kommer vi att hålla en folkomröstning i samband med valet. Alla partier har lovat att följa resultatet av den omröstningen.

TEXT: ANDERS LÖF

**"VÅRA UNGA
MEDBORGARE
VILLE ATT VI
SKULLE TA I
FRÅN TÅRNA,
MEN HUR
GÖR MAN
DET?"**

Per-Erik Kanström,
ordförande för kommunstyrelsen
i Upplands Väsby.





KAN VI CERTIFIERA VÅRA STÄDER?

Efter att ha levt med miljöcertifieringar för byggnader i några år, har blicken lyfts till staden. Är det möjligt att även miljöcertifiera våra städer? Går det att mäta hållbarheten i en stadsdel eller stad?

KRAV-märkta grönsaker, fair-trade choklad, miljöbilar, klimatkompenserade hamburgare och Svanenmärkt kopieringspapper...

Vår vardag är fylld av olika märkningar som guidar oss mot en mer hållbar framtid. Miljöcertifieringar har också växt sig starkare inom bygg- och fastighetsbranschen. I dag har såväl projektörer, entreprenörer och beställare kunskap om vad de stora certifieringssystemen innebär. Som konsulter med fokus på energi och hållbarhet är det självklart en glädjande utveckling, och vi tror att det faktiskt gör en reell skillnad. Vår erfarenhet är att fler aktörer gör mer hållbara och energieffektiva val i projekt där byggnaden ska miljöcertifieras.

Det bubblar i de svenska stadsplaneringsvattnen. Efter att ha levt med miljöcertifieringar för byggnader i några år, har blicken lyfts till staden. Insikten om att vi har levt över våra tillgångar alltför länge börjar motvilligt sjunka in. Kan staden vara en del av lösningen?

Vi ser nu en utveckling i riktning mot att utvärdera metoder och verktyg för arbetet med hållbara stads-

delar. Framför allt genom Sweden Green Building Councils satsning på Hållbarhetscertifiering av Stadsdelar (HCS) som bland annat innefattat beta-testning av BREEAM Communities – ett brittiskt system utvecklat för hållbarhetscertifiering av stadsdelar. För oss som haft förmånen att delta i testningen av BREEAM Communities för svenska projekt och samtidigt funderat på hur det svenska miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad ska kunna samverka med just detta system är det några saker som slagit oss.

En stadsdel eller stad är i ännu högre grad än den enskilda byggnaden en kulturbärare, därför är det svårt att implementera system som inte är förankrade i vårt sätt att hantera bygglov, stadsplanering och gestaltning. Det är helt enkelt svårare att fånga en stadsdel än en byggnad, vilket innebär att ska vi certifiera stadsdelar bör fokus ligga på processer snarare än på tekniska lösningar. Dessutom behöver andra frågor få svar. Hur motståndskraftig är en stad mot klimatförändringar, naturkatastrofer? Hur sker energi- och matförsörjning? Hur resistent är en stad mot sociala klyftor och hur tillgodo-

ser vi människors rätt till bostad och trygghet? Hur skapar vi bestående fundament för demokrati? Ja, vad ska egentligen inkluderas i en hållbarhetscertifiering och hur samverkar en certifiering med samhället i övrigt?

Men går det att mäta hållbarheten i en stadsdel eller stad? Låter det goda samhället sig fångas i ett system av checklistor? Erfarenheterna från otaliga system för olika typer av produkter, däribland byggnader, ger svaret tror vi. Det är inte certifieringen i sig som skapar hållbarhet, men den kan vara ett värdefullt verktyg för att hålla frågan högt upp på agendan. För det är alla vi som deltar i att bygga och leva i staden som till sist genom våra val avgör om det är och blir en god och hållbar stad.

Så även om den organiska staden inte låter sig certifieras i sin helhet, kommer stadsdelscertifiering att vara ett verktyg för att bygga det samhälle vi alla behöver och vill ha. Och det är en bra början.



TEXT: KAISA SVENNBORG & YASMINE LJUNGBERG, RAMBÖLL
kaisa.svennberg@ramboll.se, yasmine.ljungberg@ramboll.se



OSKARSHAMN TAR KLIVET UT I VATTNET

En förvandling från industrihamn till ett levande och tryggt hamntorg med möjligheter till såväl bad som shopping och avkoppling. Det är planen för Inre Hamnen i Oskarshamn, stadens största stadsutvecklingsprojekt någonsin.

Oskarshamn sjuder av utveckling och framtidstro just nu. Scania storsatsar och det byggs en helt ny turistanläggning i Figeholm. Till det kommer Inre hamnen. I den tidigare så klassiska industrimiljön i Inre hamnen kommer nya, sjönära bostäder och ett myllrande folkliv att förvandla Oskarshamn till en stad där vattnet är ständigt närvarande.

Under 2013 arbetade tre arkitektkontor parallellt för att ta fram olika förslag till hur Inre hamnen ska se ut. Det förslag som kommunen slutligen valde är framtaget av Nyréns arkitektkontor. Det ska nu ligga till grund för den fortsatta planeringen för området Bräddholmen-Badholmen-Skeppsbron, som ingår i Inre hamnen.

Förslaget innebär att bostäder byggs på Bräddholmen och att butiker, restauranger och kaféer i markplan ska bidra till känslan av ett öppet område där man kan mötas. Planerna rimmar väl med Oskarshamns politikernas önskan att Bräddholmen ska bli stadens uteplats.

Att bygga "stad" med bostäder, kontor, mötesplatser i en före detta industrihamn är inte enkelt. Men genom att hålla knappa 10 meter mellan vägkant och ny bebyggelse klarar man såväl bullergränsen som risker förknippade med farligt gods-transporter.

Områdets möjligheter är dessutom betydligt större än hindren. Med mer än två kilometer strand i bästa läge

mitt i staden finns förutsättningar att skapa en helt ny del av Oskarshamns stad. En del som vänder staden mot vattnet och låter hamnen bli en del av stadslivet.

Någon gång under 2015 hoppas kommunen kunna starta arbetet med den första detaljplanen i området. Om allt går som planerat kan byggstart ske under slutet av 2016 eller 2017.

– Vi står på tröskeln till något helt nytt. Nu tar vi ordentlig sats mot vår vision att nå 30 000 invånare 2030 där hamnen är vårt adelsmärke, säger Oskarshamns kommunalråd Peter Wretlund.

TEXT: PIA RUNFORS, ILL: NYRÉNS ARKITEKTKONTOR

Räcker energi-effektivisering för att klara miljömål?

Johnny Kellner

Energi- och klimatstrateg, Veidekke i Sverige



De ekonomiska vinster som uppnås genom energieffektivisering används ofta inom industrin till nyinvesteringar i den egna verksamheten. Dessa investeringar kan totalt sett leda till en högre energianvändning men ger en högre energieffektivitet per produkt.

Bland hushållen förutsätter en energieffektivisering att den inte "kompenseras" av en ökad konsumtion. Exempelvis kan en investering i en betydligt energisnålare bil leda till att man i stället kör en längre sträcka eller oftare än vad man annars kanske skulle gjort. Per kilometer är naturligtvis bilen energisnålare men den totala bränsleanvändningen minskar inte. Detta kan jämföras med bostäder när energianvändningen för uppvärmning minskar per kvadratmeter men den kan öka totalt genom en högre varmvatten- och elanvändning. Energieffektivitet i ett miljöperspektiv fungerar bara om den ökade konsumtionen inte överstiger effektiviseringsåtgärderna. Nettoeffekten riskerar med andra ord att ge en ökad energianvändning som äter upp vinsten av energieffektiviseringen och minskade koldioxidutsläpp (CO₂).

Det finns inga målkonflikter mellan energieffektivisering och ökad välfärd. Med energieffektivitet vid nybyggnad och renovering samt inte minst en energieffektiv byggproduktion står vi tvärt om bättre rustade inför lågkonjunkturer och kristider med resursknapphet och ökade energipriser. Det bör uppmärksammas att aktuell forskning visar att byggproduktionsfasen sannolikt

använder minst lika mycket energi och släpper ut lika mycket växthusgaser som under själva driftfasen. Detta regleras varken av PBL eller Boverkets byggregler som enbart normerar driftfasen.

Naturlagarna gäller alltid

Finns det någon maximal övre gräns för energieffektivisering för uppvärmning av nya bostäder? Frågan är lite komplicerad. Vi måste först ställa oss frågan vad det är vi vill uppnå? Är det lägsta kostnad i form av köpt energi eller vill vi lägga ett samhällsekonomiskt och miljömässigt perspektiv i frågan? Det är inte självklart att en byggnad med totalt lägre andel köpt energi ur miljösynpunkt är bättre än en exakt likadan byggnad med samma värmebehov men med högre andel köpt energi. Allt handlar naturligtvis om vilken kvalitet energi har (exergi) som tillförs byggnaden, till exempel kvalificerad el eller miljövänlig fjärrvärme där el genererar betydligt högre utsläpp av CO₂ än miljövänlig fjärrvärme. En byggnad med en lägre andel köpt energi enligt Boverkets byggregler kan med andra ord vara sämre ur ett miljöperspektiv. Gränssnittet för uppvärmningsbehov till rumstempera-

tur för normala, nya energisnåla flerbostadshus ligger i genomsnitt kring 20–30 kWh per m² i zon III (söder om Dalälven). Även om vi skulle ha en extremt isolerad yttervägg påverkas detta gränssnitt ganska lite vid så låga värmebehov. Naturlagarna gäller alltid även om det alltid finns människor som ifrågasätter dessa. Brukarbeteende får däremot en allt mer avgörande betydelse, något som byggnadens tekniska egenskapskrav inte kan påverka. Inomhustemperaturen är i regel oförändrad trots bättre fönster och ytterväggar. Varmvattenanvändningen är i stort konstant trots individuell mätning i många fall. Även hushållselen får en allt större relativ påverkan på energibalansen. Man kan därför fråga sig det rimliga i varför Boverkets byggregler ska ha krav baserat på brukarbeteende för nya byggnaders årliga energiprestanda när vi har tekniska och väldefinierade egenskapskrav.

Akut läge i miljonprogrammet

Det går att kraftigt sänka andelen köpt energi för rumsuppvärmning och varmvatten genom att exempelvis installera en bergvärmepump. Med en insats av en andel el går det utan vidare få ut 2,5 till 3 gånger värme på årsbasis. Men byggnadens värmebehov är naturligtvis fortfarande oförändrat. Det är enbart den köpta energin som påverkas. Kortsiktigt är en låg andel köpt energi naturligtvis ekonomiskt intressant ur ett konsumentperspektiv eftersom det är plånboken som styr för stunden. Men frågan är om man långsiktigt både ur ett samhällsekonomiskt perspektiv och ur miljösynpunkt indirekt ska använda värdefull el som energieffektiviseringsåtgärd för att värma hus inom fjärrvärmeområden? Den första prioriteringen är att utforma husets klimatskärm med en god isolering och täthet för att skapa ett långsiktigt lågt värmebehov. Utanför fjärrvärmeområden är naturligtvis värmepumpar ett utmärkt sätt att hushålla med värdefull el.

Stor potential vid energieffektivisering av miljonprogrammet

Miljonprogrammets hus, byggda under rekordåren 1961–1975 med cirka 850 000 lägenheter, är i stort behov av renovering och åtgärder för energieffektivisering. Cirka 350 000 lägenheter från rekordåren är i akut behov av renovering i form av stambyte, badrum, fasader och fönster. Enligt beräkningar från SCB fanns det vid årsskiftet 2012/13 drygt 2,4 miljoner lägenheter i flerbostadshus varav mer än 80 procent är anslutna till fjärrvärme. En betydande del av det befintliga flerbostadshusbeståndet har en energiprestanda som inte är i närheten av vad som är rimligt i dag trots att många redan har tilläggsisolerat sina vindar. Konsekvensen av bristen på renovering och energieffektiviseringar från många av dessa är att förlitningen till slut överstiger investeringarna och blir en allvarlig kapitalförstörelse. Inte sällan är det fastighetsekoniskt till och med billigare att riva och bygga nytt.

Energieffektivisering

Energianvändningen för en stor andel av det befintliga bostadsbeståndet är cirka 160–180 kWh per m² och år, vilket ska jämföras med Boverkets nybyggnadskrav (2014) på 90 kWh per m² i klimatzon III. Att med dagens teknik uppnå 90 kWh per m² i det befintliga beståndet är tekniskt fullt möjligt men ekonomiskt svårt att hantera. Potentialen är stor. Om uppskattningsvis två miljoner lägenheter reducerar sin energianvändning från 160–180

kWh per m² till 90 kWh per m² för värme och varmvatten kan detta ge ett minskat energibehov på cirka 13 000 GWh per år. Reduktion av koldioxid (CO₂) blir 900 000 ton vid energitillförsel med miljövänlig fjärrvärme. Det motsvarar vad drygt 630 000 personbilar årligen släpper ut vid cirka 1 000 mils körning. Ifall två miljoner hushåll kan minska sin hushållsel på marginalen med 340 kWh per lägenhet och år, vilket skulle motsvara cirka 15 procent, ger det cirka 650 000 MWh per år. CO₂-utsläppen för el skulle kunna minska med cirka 250 000 ton per år på marginalen. Detta motsvarar vad 170 000 bilar släpper ut per år vid cirka 1 000 mils körning. Beräkningarna är baserade på en utsläppskvot av CO₂ på 0,07 kg per kWh för fjärrvärme och 0,4 kg per kWh för el på marginalen.

Referens utsläppskvoter: (IVL 2009, *Vägledning till metodval vid beräkning av påverkan från förändrad energianvändning på de svenska miljömålen*).

Det finns ingen ekonomisk trollformel

Varför händer det då så lite? Varken renoverings- eller energieffektiviseringsåtgärder räknas som standardhöjande utan som underhåll, vilket innebär att fastighetsägaren inte får ta ut en högre hyra. Vissa standardhöjande åtgärder är ofta nödvändiga att vidta samtidigt som renovering och energiatgärder sker, såsom upprustning av bad, wc, kök, byte av tamburdörrar till säkerhetsdörrar, fönster, ny hissinstallation etc. Dessa åtgärder berättigar till hyreshöjningar och blir en del av finansieringen av energieffektiviseringen men måste förhandlas fram med hyresgästföreningen. En kombination av renovering, energieffektivisering, standardhöjande åtgärder och upprustning av ytermiljön kan medföra ökade månadskostnader på 3 000 kronor per lägenhet. Det kan innebära att många boende inte kommer att ha råd att flytta tillbaka till sin lägenhet.

Vad kan man då göra? Det finns ingen ekonomisk trollformel. Flera sammanvägda åtgärder är tänkbara. Till exempel skulle någon form av statlig lånegaranti med låg ränta hjälpa, dock utan subventioner. Subventioner gynnar enbart de fastighetsägare som har skjutit upp åtgärder och skött sitt bestånd sämre än andra. Statliga garantilån skulle medföra att fler fastighetsägare vågar satsa på totalrenoveringar inklusive energieffektiviseringar. Även utländska bolag i Europa måste i så fall få tillgång till dessa lån. Differentierade fastighetsskatter kan vara ytterligare ett alternativ att pröva. Om utgångspunkten är faktisk energianvändning får ju alla som gjort energiatgärder ta del av detta. Den 25-procentiga momsen borde kunna fördelas på flera år, i stället för att som nu betalas det första året. För nyproduktion är det nödvändigt att införa obligatoriska avsättningsfonder för att motverka framtida avsaknad av kapital för renoveringar. De största problemen finns emellertid inom det stora beståndet av bostadsrätter, där intresset för energieffektiviseringar är lågt.

Huruvida Sverige ska lyckas klara EU:s nya energieffektiviseringsdirektiv blir en ren definitions- och tolkningsfråga. Men den som lyckas lösa det befintliga bostadsbeståndets komplicerade finansiella knutar för renovering och energieffektivisering borde kunna nomineras till Nobels Ekonomipris!



DET HÄNGER PÅ SELEN

Det kan inte hjälpas. Vid första åsynen av hur de i full utrustning hänger i rep högt över marken så förs tankarna till något snötäckt berg någonstans långt härifrån. Men det är så långt ifrån verkligheten man kan komma.

Erik Olandersson, som grundande och driver byggföretaget Svensk Arbetsklättring, påminner gång på gång om att de är vanliga byggkillar på ganska vanliga jobb. De har bara en arbetsmetod som ofta är effektivare än andra lösningar.

– De vanligaste uppdragen är någon typ av utvändigt underhåll på byggnader. Det är ofta på hög höjd och på svåråtkomliga ställen, men det handlar om att tvätta fasader, foga fönster eller utföra reparationer. Vårt jobb ska inte på något sätt förknippas med något extremt, säger Erik Olandersson.

Om det är bättre eller sämre att beställa jobb som utförs med sele i stället för med den traditionella byggställningen beror helt på typen av arbete. Erik Olandersson förklarar att det ibland, som vid arbeten på en hel fasad, kan vara mer effektivt med byggställning. Men det är alltså på de svåråtkomliga ställena och på den höga höjden som man hittar nyttan med arbetsklättring.

– Som exempel, just nu har vi ett uppdrag med målning av en hel fasad på ett flerbostadshus. Här kostar vi en fjärdedel av vad det skulle kosta att enbart föra upp byggställ-

ningen. Vi kommer ofta åt där man annars inte gör det, som till exempel i stora maskiner inom industrin, vid mindre reparationer på fasader eller vid underhåll av vindkraftverk. Dessutom stör det ingen, det är snabbt och arbetet kan oftast utföras utan att produktionen behöver stanna upp, säger Erik Olandersson.

Nitiskt säkerhetstänk

Han tror att en vanlig missuppfattning om arbetsklättring bland beställare är att det är mycket dyrare än vad det faktiskt är.

– Många tror att eftersom vi klättrar så tar vi flera tusen kronor i timmen. Men vi är bara aningen dyrare än en snickare. Det beror på att vi inte har någon kostnad för ställningar eller några andra "runtomkring-kostnader". Vi är inte heller ett dugg komplicerade, utan utför samma jobb som andra byggarbetare. Det är inget häftigt med detta alls, säger Erik Olandersson.

Just det har varit det största fARTHindret för branschens utveckling – att så få vet någonting om arbetsmetoden. Och de som faktiskt känner till den kan ha svårt att lita på säkerheten och på att det går att göra ett bra jobb hängandes i en sele.

– Marknaden har helt enkelt varit skeptisk. Men nu ser vi en förändring, när allt fler upptäcker effektiviteten och den höga kvaliteten. Vi lyckas oftare övertyga beställarna och har många referenser nu. Men visst kan vi bli bättre på att marknadsföra oss själva och arbetsklättring, säger Erik Olandersson.

Säkerhetstänket är nitiskt. Inför varje uppdrag görs ett besök på platsen, och en riskbedömning. Därefter läggs en arbetsmiljöplan. Och allt hänger, som man skulle kunna säga, på två saker – det ska alltid finnas två av varandra oberoende fästpunkter.

– Back-up, det har vi alltid. Det gäller hela tiden, för alla jobb, överallt. Säkerheten kommer först. När den är tryggad så är det helt enkelt sele och utrustning på, sedan arbetar vi ofta uppifrån och ned. Vi glider ned mot marken, där även avspärningar finns.

Mogen lagspelare

Han berättar att det krävs en särskild typ av person för jobbet, en person med "en hög grad av mognad" och stark lagkänsla. Det har gjort att det kan vara svårt att hitta personal.

Men den personal som är rätt för jobbet genomgår utbildning enligt Iratas standard, alltså de bestämmel-



– Det finns inget häftigt alls med arbetsklättring, säger Erik Olandersson, på byggföretaget Svensk Arbetsklättring.

ser som den internationella branschorganisationen Industrial Rope Access Trade Association tagit fram.

– Oavsett vilken erfarenhet man har så går man först en grundutbildning. Efter den jobbar man i 1 000 timmar som lärling under handledarens överinseende. Sedan går man en utbildning för nästa nivå och jobbar ytterligare 1 000 timmar. Sedan når man den tredje nivån. I dag är arbetsklättring helt klart den säkraste metoden för arbeten på hög höjd. Och helt klart den mest miljövänliga, säger Erik Olandersson.

I dag fylls Svensk Arbetsklättrings orderbok av beställningar från, till exempel, bostadsrättsföreningar, kommuner, fastighetsförvaltare, industriföretag och företag som inte vill stänga eller störas under arbetets gång. Erik Olandersson berättar att visionen för honom och hans fyra anställda är ”att driva en seriös byggfirma som är specialinriktad på höghöjdstjänster”.

– Det är viktigt att det framgår att vi är som andra byggfirmor. Vi gör samma jobb som de, precis lika bra, men vi stör mindre och gör det betydligt billigare, säger han.

TEXT: STAFFAN J THORSELL

BO SMART TILLSAMMANS

Bostadsbristen i Stockholmsområdet är akut. Men att enbart inrikta sig på att pressa priser och att minska boytan är inte svaret. I stället kan vi bo smartare – tillsammans.

För att klara Stockholms stads mål om 40 000 nya lägenheter inom en femårsperiod måste byggbranschen våga tänka nytt.

Det gäller att utmana gängse normer och regler. Det gör Järntorget och Utopia Arkitekter med sitt nya koncept för ett modernt och nytänkande kollektivboende, KomBo.

KomBo, som står för kompis och kollektivboende, är inte begränsat till ungdomar eller studenter utan vänder sig till alla som lockas av att bo kollektivt. Det rör sig om vackra, funktionella och kostnadseffektiva större hyreslägenheter byggda från grunden med kollektivboende som idé.

Lägenheterna har väl ljudisolerade sovrum, generösa umgängesytor, flera toaletter och duschar och ett kök med individuell matförvaring, kyl och frys.

Genom att bygga moderna kompis- och kollektivboenden skapas fler bostäder för ett större antal boende per kvadratmeter. Husen är dessutom utformade så att de kan byggas på platser som normalt inte kan komma i fråga på grund av dagens regelverk kring bullerstörning. Fler bostäder kan på så sätt byggas på attraktiva och centralt belägna platser i nära anslutning till kollektivtrafik utan att ge avkall på boendekvalitet.

Den 17 juni presenterades ett första förslag för ett modernt kollektivboende på Ursviksvägen i Sundbyberg.

– KomBo skulle passa perfekt i Sundbyberg. Vi har Sveriges snabbaste befolkningsökning och en låg genomsnittsalder på våra invånare. Nära hälften av alla unga stockholmare vill bo tillsammans med vänner. Därför tror vi att KomBo har potential att bli en viktig pusselbit i

arbetet med att komma till rätta med bostadsbristen i Stockholmsregionen, säger kommunstyrelsens ordförande Jonas Nygren.

Konceptet är dock i ett tidigt skede. Dagens regler kring bostadsutformning, främst Boverkets krav på ett sovrum med plats för parsäng i alla lägenheter över 55 kvm, gör att projektet i dagsläget inte är genomförbart. Detta krav tas dock bort den 1 juli, men bara i bostäder för unga och studenter.

Emma Jonsteg, vd på Utopia Arkitekter, betonar att KomBo är en boendeform för alla och säger:

– Vi tror att många fler än ungdomar och studenter vill bo smartare tillsammans. I samtal med till exempel pensionärer har det framkommit att det finns ett stort intresse för kollektivboende även i denna målgrupp.

En del arbete återstår även med kontraktsformen. Om avtal ska skrivas för en del av en lägenhet måste varje rum i dagsläget vara en egen brandcell. Boverket arbetar med att hitta en lösning på den frågan.

Projektet i Sundbyberg ska nu hanteras i sedvanlig demokratisk process, med markanvisning och detaljplanearbete. Om planarbetet påbörjas under året kan över 100 nya hyresgäster flytta in under 2016/17.

Järntorget och Utopia Arkitekter vill med KomBo-konceptet som grund söka fler markanvisningar för ett större antal platser i Stockholmsområdet. Förhoppningen är att skapa en ny attraktiv och efterfrågad boendetyp.

TEXT: JESSICA ÖLVESTAD

SVERIGE MED I EUROPEISK STADS- UTVECKLING

Genom att samordna stadsforskningen kan IQ Samhällsbyggnad och JPI Urban Europé bidra till en hållbar stadsutveckling – i hela Europa.



Vi möter många som undrar vad JPI Urban Europe egentligen är. Standardsvaret lyder ungefär: det är ett europeiskt medlemsstatsinitiativ för att samordna stadsforskning. Gärna lösningsorienterad, helst tvärvetenskaplig, transdisciplinär och sektorövergripande, mellan länderna för att hjälpa till att tackla de stora samhällsutmaningarna som det samtida urbana sammanhanget ställer oss inför. Och det är ju en munfull. Så de som frågar brukar nu undra ”jaha, men vad menar ni med det då, lite mer konkret?” Det förenklade svaret blir att vi jobbar med hållbar stadsutveckling.

Varför stadsutveckling?

Stadsutvecklingsfrågan är globalt sett viktig därför att mer än hälften av jordens befolkning bor i städer. Städer och stadsregioner ses världen över

som drivhus eller tillväxtmaskiner för stater – de står för närmare 70 procent av världens BNP. Städer är utöver detta centrala för i stort sett alla världens länder, för att definiera sociala, ekonomiska och politiska relationer. Enligt UN-Habitat så lever vi alltså nu i en ”stadstidsålder” där städer är den stora transformativa kraften globalt sett. Städer är människans dominerande typ av habitat, a par med klimatsystemen kanske. Förutom att detta för med sig förändringar i hur stadsbefolkningar tänker och handlar så ger detta också en del andra effekter. Till exempel ökad global omställning i jordbruk, från småskaligt till storskalig massproduktion för att kunna föda de allt större städerna.

Dagens urbana processer bygger tyvärr på en dysfunktionell modell för stadsutveckling, enligt UN-Habitat. Denna modell har som verkande

element bland andra fossilbränsle-driven privattransport (”biltrafik”), ojämnt välståndsskapande och fördelning, ojämlig tillgång till grundläggande tjänster och faciliteter, bristande lokala juridiska och institutionella strukturer för att ge stöd till hållbar utveckling, samt dåligt planerad och förvaltd stadsutveckling. I sin helhet är det en diger lista över bristande områden i den samtida stadsutvecklingen – och därigenom samhällsbyggandet globalt sett.

Därför ser vi det som viktigt att ”tämja” denna dynamik och leda in den på den hållbarhetspotential som ser ut att finnas i stadsutveckling. JPI Urban Europes uppdrag och programverksamhet syftar därför till att stärka denna stadsutvecklingspotential i dagens Europa. Ett uppdrag som är trassligt nog. I nuvarande ramprogram för forskning och

innovation, Horisont 2020, har stadsfrågorna försvunnit i något av de senare utkastet och den publicerade versionen innehåller inga stora sektioner om stadsutveckling i rubrikraden. Stadsutvecklingsfrågorna har pytsats ut så att de finns i de flesta av de stora samhällsutmaningarna. Om vi tittar på vilka dessa samhällsutmaningar är och samtidigt håller i minnet att vi lever i en urbaniserad värld, så bör det bli tydligt att det finns en viss stadsutvecklingsdimension till varenda en: hälsa och befolkningsutveckling; matsäkerhet, hållbart jord- och vattenbruk samt bioekonomi; säker, ren och effektiv energi; smarta, gröna och integrerade transporter; klimathandling, miljö- och resurseffektivitet samt råvaror/-material; Europa i en föränderlig värld – inkluderande, innovativa och reflexiva samhällen; säkra samhällen. Möjligen kan undertrycket av urbanisering i detta bero på att kommissionen vill att stadsutvecklingen ska ta tag i dessa frågor mer tvärssektoriellt. Men detta förblir en spekulering.

Förutom den direkta stödfunktionen i EU genom ramprogrammet ser vi strategiska områden lyftas fram på andra håll. Genom dialog med olika nätverk och projekt märker vi områden inom stadsutveckling, vilka ses som särskilt viktiga att tackla i det samtida Europa. Det är antagligen inga överraskningar och några av dem är egentligen inte mycket förändrade i problemställningen sedan 1990-talet. Bland annat ser vi att både tillväxt och stagnation utgör stora utmaningar genom de negativa effekter både växande och krympande städer ger (till exempel ger växande städer större fotavtryck världen över samt täthetsproblematik som i Stockholm; krympande städer är snarlika glesbygdspenomenet med infrastrukturfrågor i till exempel felaktigt dimensionerad svartvattenhantering på kvartersnivå). Vi ser vidare att markanvändningsfrågor är lika viktiga som de alltid har varit, eller till och med ökar på grund av att utvecklingsbar mark är en drastiskt minskande resurs i dagens globala urbanisering.

Till detta är också städernas metabolism kopplad, både i termer av energi och material men också socio-

kulturella och ekonomiska flöden. Samtidigt så ska dessa utmaningar tacklas i en föränderlig omgivning, så att säga: klimatförändringar globalt sett gör att olika städer måste anpassa sig och se till ekosystemtjänster på en mängd olika sätt runt om i Europa. För att inte tala om vad de samtida IKT-sprången, bland annat "big data" och "smart cities", gör med beteendemönster och urban dynamik. Men sammantaget visar detta kanske på den tid och kraft som behöver investeras och därigenom magnituden av komplexitet när vi försöker tackla just dessa utmaningar.

Ytterligare på tvärs här, för att än en gång minska risken för sektoriell uppdelning, så finns ett tydligt driv för att främja transdisciplinära sätt – det vill säga när akademisk F&I, näringsliv och/eller praktiker från offentliga sektorn eller NGO arbetar nära tillsammans – att tackla dessa utmaningar. Detta kan vara genom så kallad social innovation och andra typer av öppen och ansvarsfull innovation, detta givetvis genom att stärka klassiska planeringsfrågor som deltagande och samråd, men även ur ett mer "co-design" eller "samkreativt" (en neologism) perspektiv. Alltså inte endast konsultation likt markandsanalyser, utan substantiellt samarbete över expertgränserna.

Men vad är Sveriges roll?

Det råder ingen brist på initiativ och små bidragsmedel i de här frågorna, varken i EU eller i Sverige? Hur ser vi mervärde i just detta initiativ? Som läsaren snabbt inser så är det ett tämligen fragmenterat landskap av stödformer och initiativ, vilket ofta leder till ett implementeringsgap eftersom det blir fler sektoriella grepp och "one-off" projekt, vilka inte leder vidare till de mer genomgripande förändringar som behövs.

JPI Urban Europe passar utmärkt för detta arbete: Det är ett ambitiöst initiativ med 14 medlemsländer och partnerskap med EU för transnationellt samarbete. Kärnan i verksamheten har hittills varit forskningsfinansiering. Här är Sverige med genom Vinnova, Formas och Energimyndigheten. Vår forskningsfinansiering är inriktad på att stödja tvärvetenskapliga och helst transdisciplinära projekt. Nyligen publicerades

resultatet av vår andra pilotutlysning, forskningsråd från tio länder gick samman om en budget på 15 miljoner euro, tio projekt har valts ut av de 145 projektansökningar som ställdes till utlysningen.

Även om vi finansierar en del grundforskning, så är det inte så kallad "blue skies"-forskning vi stödjer först och främst utan snarare F&I vilken tacklar den problematik (eller delar av den) som beskrevs genom UN-Habitat ovan. Mycket grundforskning sköts alldeles utmärkt av staterna själva. JPI Urban Europe anser att vi kan göra mer nytta och skapa mervärde i att skapa forum och arena för gränsöverskridande samarbeten. Därför arbetar vi mer för att forskningsråden och nationella stadsutvecklingsprogram ska kommunicera med varandra om fokusområden och prioriteringar för att om möjligt se synergier i fråga om timing.

Detta balanseras å andra sidan mer och mer genom engagemang i förmedlingsverksamhet eller brobyggande mellan forskning och policy och andra intressenter i stadsutveckling. Vi skapar möjligheter för forskning och utveckling att nå policy, men också för aktörer att samarbeta i till exempel Urban Living Labs. Vi skapar också seminarier och möten på hög nivå i EU.

Vad är då tanken med IQ Samhällsbyggnads engagemang i JPI Urban Europe?

Något förenklat ligger motiveringen i att vara med i det arbete som behövs för hållbart samhällsbyggande, där stadsutveckling ligger i grunden för denna samhällsutveckling – även i Sverige, inte bara globalt.

Detta betyder att vi bör vara verksamma på den europeiska arenan och därigenom skapa broar till den svenska.



TEXT: JONAS BYLUND,
JPI URBAN EUROPE, IQ SAMHÄLLSBYGGNAD
jonas.bylund@jpi-urbaneurope.eu

VILL DU VETA MER?

På Samhällsbyggnadsdagarna fördjupar sig Jonas Bylund i detta ämne. Den 16 oktober klockan 13.05, pass 9H.

MARKAVVATTNING

snart åter en förrättningsfråga?

Vattenverksamhetsutredningens slutbetänkande I vått och torrt – förslag till ändrade vattenrättsliga regler (SOU 2014:35) är en välkommen lunta. Utredningen spänner över både materiella och processuella frågor med grund i miljöbalken och ”restvattenlagen”. För markavvattning föreslås lantmäteriförrättningen få en betydande roll.

Under senare år har EU:s vattendirektiv satt vattenfrågor högt på agendan. I Sverige har flertalet statliga utredningar initierats och myndighetsstrukturen inom området setts över. Miljöaspekter, ofta kopplade till klimatförändringar, genomsyrar mycket av detta arbete.

Den nyligen avslutade Vattenverksamhetsutredningen är inget undantag. Den har uttalat starkt miljöfokus, oavsett om frågorna rör anlagda kraftverksdammar eller naturliga vattendrag. I uppdraget ingår att förklara lagstiftningen i bland annat miljöbalken och att göra provningssystemet mer effektivt och ändamålsenligt.

Ur ett lantmäteriperspektiv är det framför allt förslagen rörande markavvattning som är av intresse. Dikning möjliggör jordbruk och skogsbruk i stora delar av landet där det annars vore för sankt. Avvattning är också en förutsättning för att kunna bygga och därefter säkert använda hus, infrastruktur och andra anläggningar där markens naturliga bärighet är undermålig. Dessa intressen rimmar inte sällan dåligt med dagens miljöintressen som värnar djur- och naturvärden i vattendrag och våtmarker.

Under mycket lång tid, från medeltiden till 1970-talet, gynnades livsmedelsproduktionen genom statliga stöd till dikning i åker- och ängsmark.

Under senare decennier har pendeln av miljöskäl svängt över till ett generellt markavvattningsförbud för ny verksamhet i större delen av södra Sverige. Även handlägningsformen har varierat över tid; förfarandet gick för 15 år sedan över från förrättning till administrativ prövning av länsstyrelse eller domstol.

De flesta är eniga om att regelverket är snårigt och bitvis inkonsekvent, vilket bidrar till den rådande oredan kring vattenverksamheter. Ansvarsförhållanden är i många fall oklara och uppgifter om geografiskt läge finns inte redovisade i något enhetligt register.

Markavvattningsärenden hanteras i dag av länsstyrelsen eller av mark- och miljödomstolen med stöd av särskilda markavvattningssakkunniga vid bland annat Jordbruksverket. Få tillstånd lämnas till ny verksamhet, men det lär finnas över 50 000 ”gamla” anläggningar med grund i lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (den s.k. restvattenlagen) eller äldre motsvarande lagar. Normalt omfattar det område som ska dräneras flera fastigheter, för vilka det då har inrättats en markavvattningssamfällighet för dikets utförande, drift och underhåll. Vid ändrade förhållanden i till exempel fastighetsindelningen ska samfällighetens delägar-krets och andelstal justeras. Sådan

omprövning i domstol sker dock relativt sällan, eftersom processen kan bli kostsam. Lantmäterimyndigheten, å sin sida, saknar möjlighet att fördela detta slags andelstal i samband med sina förrättningar. Inga markavvattningssuppgifter finns heller i fastighetsregistret. Den ursprungliga information som finns om anläggningars delägarande och utbredning är dessutom svår att finna. Av historiska skäl finns akterna spridda i olika arkiv främst hos länsstyrelser, Lantmäteriet och mark- och miljödomstolar.

Denna situation är inte bara principiellt otillfredsställande utan kan leda till ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna, svårigheter för tillsynsmyndigheterna samt miljöproblem i hela bygder. Ett av utredningens uppdrag var därför att föreslå ett nytt omprövningssystem. Vidare skulle restvattenlagen om möjligt utmönstras och relevanta regler flyttas till annan lagstiftning.

Förslagen rörande markavvattning innebär flera viktiga förändringar. Kärnfrågan handlar om att miljöprovningen rörande ett nytt eller ”gammalt” tillstånd skiljs från bildandet respektive omprövningen av samfälligheten. Domstolen fortsätter att utföra sådan miljöprovning, medan:

- bildande av en ny eller omprövning av en ”gammal” samfällighet sker genom lantmäteriförrättning med tillämpning av anläggningslagen (AL),
- den resulterande gemensamhetsanläggningen, med ändamålet markavvattning, registreras i fastighetsregistret,
- därefter genomförda förändringar i fastighetsindelningen får direkt genomslag i gemensamhetsanläggningen genom fördelning av andelstal mellan berörda fastigheter; någon ny omprövning behövs då alltså inte.



Markavvattning

Markavvattning definieras i miljöbalken som åtgärder som utförs för att avvattna mark, när det inte är fråga om avledande av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål (11 kap. 2 § MB). Vanliga exempel är dikning, årensning, sjösänkning och invallning. Verksamheten är ofta gemensam för flera fastigheter.

Dessa delar av förslaget går i linje med vad Lantmäteriet, liksom vissa andra myndigheter och organisationer, har framfört önskemål om under senare decennier.

Utredningens förslag om när sådana AL-förrättningar ska genomföras är mycket långtgående. Två fall ter sig visserligen okontroversiella, dels när ett tillstånd har meddelats till ny markavvattning och en samfällighet behöver bildas, dels när en deltagare i en "gammal" samfällighet har ansökt om omprövning. Därutöver – vilket dessutom torde bli det vanligaste fallet – ska lantmäterimyndigheten själv ta initiativ till omprövning när en "gammal" samfällighet berörs av en fastighetsbildningsåtgärd, till exempel en vanlig avstyckning. Detta officialinitiativ förutsätter först och främst att myndigheten känner till samfällighetens existens. En viss utredning, såsom kontroller av relevanta register och hörande av sakägare, kommer därför att

krävas i de flesta fastighetsbildningsförrättningar. Om en sådan samfällighet då upptäcks, ska en särskild lämplighetsprövning ske för att avgöra om omprövningen ska genomföras eller ej. Frågan handlar i princip om ifall det markområde som fastighetsbildningen berör, till exempel en styckningslott, ligger inom båtnadsområdet för markavvattningen. Om så är fallet anses lämplighetsvillkoret uppfyllt, varvid omprövning av hela samfälligheten ska påbörjas.

Förslaget om officialinitiativ kan framstå som radikalt. Utredningen menar dock att samhällets intresse att få ordning på markavvattningssamfälligheterna väger tyngre än vissa sakägares eventuella motvilja. Som plåster på sår öppnar man för idén om någon form av statligt ekonomiskt stöd för förrättningskostnaderna.

Lantmäterimyndigheterna omprövar redan i dag andra slags samfälligheter och bildar gemensamhetsanläggningar enligt

AL. Deras begränsade kunskaper inom markavvattning föreslås åtgärdas genom ett kompetensutvecklingssamarbete med Jordbruksverket. Tanken är initialt att markavvattningssakkunniga anställs vid lantmäterimyndigheterna eller förordnas i förrättningarna. I dag finns dock endast åtta aktiva sådana sakkunniga, så personalstyrkan behöver öka överlag, om det, som utredningen bedömer, blir cirka 500 omprövningsförrättningar per år.

Utredningen har inte fullt ut behandlat alla frågor som berör markavvattning. Man föreslår därför ytterligare utredningar, bland annat om det oklara gränssnittet mellan markavvattning och avledande av avloppsvatten.

Betänkandet är ute på remiss till 31 oktober 2014.



TEXT: KRISTIN LAND, TEKNOLOGIE DOKTOR, LANTMÄTERIET
kristin.land@lm.se

MÅNGA LAGÄNDRINGAR

inom samhällsbyggnad

Med syfte att främja bostadsbyggande gäller sedan den 1 januari 2014 vissa ändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Enkelt uttryckt är det en skärpning av kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjning. Samtidigt har det i plan- och bygglagens 2 kap. 3 § gjorts en markering att bostadsbyggande är ett allmänt intresse som ska främjas vid planläggning enligt PBL.

Under våren presenterade regeringen förslag till ytterligare lagändringar med avsikt att underlätta bostadsbyggande. Riksdagen har nu med några undantag beslutat enligt regeringens förslag. Lagändringarna rör allt från översiktsplan, markanvisningar och exploateringsavtal till bygglovsplikt och tekniska krav på byggnader. Vissa lagändringar har trätt i kraft nu i sommar medan andra gäller från och med januari 2015.

Som före detta byggnadsnämndssekreterare noterar jag särskilt att reglerna om fler bygglovsfria åtgärder började gälla den 2 juli 2014. Byggnadsnämnderna fick en grannliga uppgift att snabbt informera allmänheten om att dessa bygglovsfria åtgärder kräver anmälan och startbesked innan de uppförs.

Lagändringarna och motiven till dessa behandlas i följande propositioner:

- Avskaffande av den obligatoriska byggförsäkringen och en ny lag om färdigställandeskydd. Prop. 2013/14:125
- Fler bostäder åt unga och studenter. Prop. 2013/14:59
- En enklare planprocess. Prop. 2013/14:126
- Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov. Prop. 2013/14:127
- Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. Prop. 2013/14:128

Observera att nedanstående redovisning av lagändringar endast är en översikt enligt mitt urval. Regeringens propositioner och riksdagens beslut omfattar fler saker. För att läsaren ska kunna se var i lagtexten ändringar eller tillägg görs har jag i texten angett ändrade eller nya paragrafer (i huvudsak – ingen fullständig uppräknings).

AVSKAFFANDE AV DEN OBLIGATORISKA BYGGFÖRSÄKRINGEN OCH EN NY LAG OM FÄRDIGSTÄLLANDESKYDD. PROP. 2013/14:125

Regeringen har uppfattat en stark kritik mot lagen om obligatorisk byggförsäkring och föreslog i våras att den skulle upphävas utan att ersättas av någon annan motsvarande lagreglering. Samtidigt föreslogs att gällande regler om färdigställandeskydd skulle föras över till en ny lag. Riksdagen beslutade enligt regeringens förslag och ändringarna trädde i kraft den 1 juni 2014.

FLER BOSTÄDER ÅT UNGA OCH STUDENTER. PROP. 2013/14:59

Förslagen i denna proposition trädde i kraft 1 juli 2014.

Av översiktsplanen ska det framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder (3 kap. 5 § PBL). Regeringen har med detta velat understryka kommunernas ansvar för bostadsförsörjning och stärka kopplingen mellan PBL och lagen (2000:1383) om

kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Regeringen uttalar samtidigt att nuvarande regler om s.k. *planföreläggande* ska tolkas så att de innefattar möjlighet för regeringen att förelägga en kommun att upprätta en detaljplan om bostadsförsörjningen inte har samordnats på lämpligt sätt mellan kommuner (se s. 24–25 i propositionens motivtext). Någon ändring av lagtexten om planföreläggande görs därför inte.

Avsteg från krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörlighet får göras vid inredning av bostäder på högst 35 kvadratmeter på en vind (8 kap. 7 § PBL).

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år – jämfört med dagens fem år. Efter förlängning får den längsta tiden för tidsbegränsat bygglov vara 15 år – i dag är den maximala tiden 10 år (9 kap. 33 § PBL).

Flyttning av enkla byggnader ska kunna ske utan tekniskt samråd, såvida inte byggnadsnämnden i det enskilda fallet beslutar att tekniskt samråd krävs (10 kap. 14 § PBL). För att uppnå ytterligare förenklingar har regeringen i plan- och byggförordningen (7 kap. 5 §) bestämt att det inte krävs kontrollansvarig för flyttning av enkla byggnader, såvida inte byggnadsnämnden beslutar annat (i kraft 2 juli 2014).

EN ENKLARE PLANPROCESS. PROP. 2013/14:126

De förslag som riksdagen här antog träder i kraft den 1 januari 2015. Notera att propositionen innehåller fler förslag än vad titeln antyder!

Markanvisningar

Det införs en lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Kommuner som genomför markanvisningar ska som underlag för detta anta riktlinjer som tydliggör kommunens mål och villkor vid överlåtelse av kommunal mark för byggande.

Exploateringsavtal och finansiering av infrastruktur

I PBL införs en definition av begreppet exploateringsavtal. I PBL:s mening är exploateringsavtal ett avtal mellan kommun och privat intressent om genomförande av detaljplan där marken inte ägs av kommunen (1 kap. 4 §).

I PBL införs även krav att kommuner som ingår exploateringsavtal måste upprätta riktlinjer för sådant avtal. Här ska framgå grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter vid genomförande av en detaljplan. Syftet är att ge förutsägbarhet, insyn kring avtalen och likabehandling av exploatörer (6 kap. 39 §).

Strävan efter ökad transparens ligger även bakom att det införs förfaranderegler för exploateringsavtal. Under arbetet med en detaljplan ska planbeskrivningen klargöra om exploateringsavtal kommer att upprättas. Om så är fallet ska planbeskrivningen ange avtalets huvudsakliga innehåll samt konsekvenser av att planen genomförs enligt avtalet. Dessa uppgifter om exploateringsavtalet ska redovisas vid plansamråd (4 kap. 33 § respektive 5 kap. 13 §).

Exploateringsavtalens materiella innehåll regleras i PBL. Principen är att avtalen får ålägga en byggherre att vidta eller finansiera sådana åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Det kan även handla om åtgärder utanför planområdet. Åtgärderna måste dock stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen. Vidare införs begränsningen att byggherrens åtagande inte får avse sådana åtgärder för vård, utbildning eller omsorg som kommunen enligt lag ska tillhandahålla (6 kap. 40–42 §§).

Enligt de så kallade exploatörsbestämmelserna i 6 kap. PBL kan bestämmas att byggherren utan ersättning ska avstå mark till allmän plats eller allmän byggnad liksom att bekosta utbyggnad av gator och va-anläggningar. Dessa bestämmelser upphävs med motiveringen att de i sak ersätts av ovannämnda nya regler om exploateringsavtal.

Planprocessen

Förslagen med syfte att åstadkomma enklare förfaranderegler för detaljplaner har fått stor uppmärksamhet. I 5 kap. PBL föreslås omfattande och inte helt lättlästa ändringar av lagtexten, vilka förenklat sammanfattas här.

Det som i dag benämns enkelt planförfarande blir – enligt lagtextens upplägg – att betrakta som huvudregel. I dessa fall krävs ingen kungörelse och om berörda parter godkänner planförslaget behövs

ingen efterföljande granskningstid på två veckor. Tanken är att fler planer än i dag ska kunna handläggas med denna enkla och kortare planprocess.

Samtidigt döps nuvarande normala planförfarande om till utökat förfarande och processen ändras något. Denna planprocess ska tillämpas om planförslaget är av betydande intresse för allmänheten, i övrigt är av stor betydelse, kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Jämfört med i dag så ändras förfarandet på så sätt att kungörelse ska ske redan vid samråd och att det sätts en minsta tid på tre veckor för samrådet. Vid efterföljande granskning behövs inte någon kungörelse. Underrättelse om granskning ska i stället ske genom information på kommunens webbplats, anslag på kommunens anslagstavla samt meddelanden till berörda sakägare med flera.

Här uppkommer frågan om detaljplaner för nya bostadsområden kan hanteras med den förstnämnda enklare processen? Författningskommentarerna i propositionen antyder att sådana detaljplaner nog ofta behöver hanteras med utökat förfarande.

En annan ändring med syfte att underlätta planarbetet är att samråd inte ska behöva ske med bostadsrättshavare, hyresgäster, boende eller hyresgästorganisation om det är uppenbart att förslaget saknar betydelse för dessa.

Länsstyrelsens uppgift att under planprocessen ge råd om PBL:s tillämpning utökas till att omfatta lagen i sin helhet – även formalia (5 kap. 14 §).

För att underlätta upphävande av en detaljplan (utan att den ersätts av ändrad/ny plan) införs en möjlighet att efter genomförandetidens utgång tillämpa ett enklare förfarande. Här kan kommunen efter genomfört samråd ta beslut om upphävande, dvs det krävs inget ytterligare granskningsskede (5 kap. 38 b §).

Prövning av bygglov

Vid bygglovsprövning ges större utrymme för att godta avvikelser från detaljplanebestämmelser eller områdesbestämmelser. Utöver nuvarande möjlighet att godta en avvikelse som är liten får en avvikelse godtas där byggnadsåtgärden är av ”begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller byggas på ett ändamålsenligt sätt” (9 kap. 31 b §).

Vad gäller detaljplaner vidgas utrymmet för planavvikelser än mer efter genomförandetidens utgång. Då får planavvikelse

ser godtas för åtgärder som tillgodoser ett ”angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse” eller som innebär en sådan användning som utgör ett ”lämpligt komplement till den användning som har bestämts i planen” (9 kap. 31 c §).

Generellt för planavvikelser införs dock begränsningen att de inte får medföra betydande miljöpåverkan eller begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen (9 kap. 31 e §).

När en befintlig byggnad har blivit planstridig på grund av att en ny detaljplan har antagits råder i vissa fall ett ovillkorligt ”byggstopp” för tillbyggnad, även om tillbyggnaden i sig är planenlig. Detta gäller i de fall planen har antagits med stöd av 1987 års ÄPBL eller 2011 års PBL. För planavvikelser som uppkommit tidigare kan ”byggstoppen” hävas genom att avvikelsen godtas med stöd av övergångsbestämmelser. Nu införs en möjlighet att i enskilda fall förklara att även en nyare planstridighet som uppkommit genom antagande av en ”PBL-detaljplan” inte ska vara hinder för tillbyggnader. Förutsättningen är att den befintliga planavvikelsen ryms inom lagens begrepp ”liten” avvikelse (9 kap. 30 a §).

I dag kan det i detaljplan bestämmas att bygglov inte ska ges förrän en viss åtgärd (av de slag som anges i lagen) har vidtagits. Det införs nu även en möjlighet att villkora planens genomförande med att viss åtgärd ska vidtas innan startbesked ges. Syftet är att minska tiden mellan utförande av villkorad åtgärd och övriga byggnadsarbeten (4 kap. 14 §, 9 kap. 37 a § och 10 kap. 23 §).

Byggnadsnämnden får möjlighet att bevilja bygglov inom kvartersmark för allmänt ändamål även om sökanden inte är ett offentligt organ. Om det allmänna ändamålet inte är preciserat i planen är utrymmet för bygglov begränsat till det allmänna ändamål som platsen senast har använts till eller varit avsett för enligt senast beviljat bygglov (9 kap. 32 a §).

I fråga om kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader införs en möjlighet att med planbestämmelse införa krav på bygglov för ändring av byggnad. Detta för att täcka in sådant som inte med tydlighet kräver lov enligt lagens generella bygglovsplikt (9 kap. 8 §).

I PBL:s lydelse före 2 maj 2011 framgick att bygglovsprövning av en kompletteringsåtgärd till ett befintligt en- eller tvåbostadshus utanför detaljplan enbart skulle avse hur åtgärden utfördes, inte dess tillåtlighet på platsen. Denna rätt till kompletteringsåtgärd föll bort i 2011 års PBL i och med att där

angavs att prövningen skulle avse hela 2 kap. – i vilket tillåtligheten på platsen ingår. Nu justeras detta så att tillåtligheten av nämnda kompletteringsåtgärder inte ska prövas (9 kap. 31 a §).

Krav på byggnaders tekniska egenskaper

Samhällets krav vad gäller byggnaders tekniska egenskaper finns angivna i PBL, plan- och byggförordningen och Boverkets föreskrifter. För att hindra att kommuner ställer egna krav i dessa avseenden införs en uttrycklig stoppregel mot ”kommunala särkrav” (8 kap. 4a §). Bestämmelsen innebär att sådana krav inte får förekomma i detaljplaner, bygglov/byggkontroll eller i samband med genomförande av detaljplan. Med sistnämnda ordalydelse är avsikten att hindra kommunala särkrav i olika typer av genomförandeavtal. Det gäller även så kallat markanvisningsavtal som upprättas i samband med att kommunen planlägger egen mark som genom markanvisning överläts till en byggherre – se propositionen s. 219.

Ovan nämnda stoppregel gäller inte när kommunen enbart agerar som byggherre eller fastighetsägare och beställer byggnadsarbeten.

Stoppet i 8 kap. 4a § för ”kommunala särkrav” är inte heller hinder mot att i en detaljplan införa sådana krav på tekniska egenskaper som är motiverade med hänsyn till byggnadsplatsens speciella förutsättningar. Jämför 4 kap. 12 och 16 §§.

Tillsyn/kontroll

För att vid större projekt kunna ge slutbesked i etapper anges i lagtexten att ett interimistiskt slutbesked får avse etapper (10 kap. 36 §).

NYA ÅTGÄRDER SOM KAN GENOMFÖRAS UTAN KRAV PÅ BYGGLOV. PROP. 2013/14:127

Förslagen i denna proposition trädde i kraft 2 juli 2014.

Utöver tidigare bygglovsfria åtgärder (friggebodar m.m.) anger lagen nu ytterligare åtgärder som inte kräver bygglov (9 kap. 4a–e §§) och inte behöver följa planbestämmelser (10 kap. 2 §). Det handlar bland annat om byggnader på högst 25 kvm byggnadsarea, s.k. Attefallshus. Notera dock att till skillnad mot friggebodar krävs anmälan för beslut om startbesked (6 kap. 5 § plan- och byggförordningen).

Vid beslut om startbesked ska byggnadsnämnden bedöma om åtgärden kan antas uppfylla de krav som finns i PBL och dess föreskrifter (se 10 kap. 23 §). Dvs, dels en prövning mot kraven i 2 och 8 kap. PBL vad gäller placering och utformning, dels prövningar mot plan- och byggförordningen samt Boverkets byggreg-

ler (BBR) och konstruktionsregler (EKS). Det kan – något tillspetsat – uttryckas som att byggnadsnämnden i fråga om ett Attefallshus inom detaljplan ska göra omstart och pröva åtgärden mot samhällets krav utan att vara låst vid planbestämmelser.

Åtgärderna, som definieras i 9 kap. 4a–e §§, är:

1. vid ett befintligt en- eller tvåbostadshus uppföra eller bygga till komplementbyggnad/-byggnader som har en sammantagen byggnadsarea på högst 25 kvadratmeter, en högsta nockhöjd på 4,0 meter, inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, inte närmare järnvägsspår än 30 meter. En sådan byggnad får inrymma bostad – vilket dock kräver att bostaden uppfyller kraven i BBR. I lagtexten benämns detta ”komplementbostadshus”.

2. på ett en- eller tvåbostadshus göra högst en tillbyggnad som har en bruttoarea på högst 15 kvadratmeter, inte är högre än bostadshusets nockhöjd och inte placeras närmare gräns än 4,5 meter.

Ovanstående åtgärder kan placeras närmare än 4,5 meter från gräns om berörda grannar godtar detta.

Ytterligare bygglovsfria åtgärder som kan utföras utan hinder av planbestämmelser är:

3. på ett en- eller tvåbostadshus som saknar takkupa uppföra högst två kupor. Om huset redan har en takkupa får ytterligare en kupa uppföras. Kupan får uppta högst halva takfallets längd och inte medföra ingrepp i bärande konstruktion. OBS! Kravet på anmälan gäller inte för denna typ av lovfria takkupor.

4. i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad. Denna regel gäller dock inte för ovan nämnda bygglovsfria komplementbostadshus.

En viktig del i lagreformen är att ovanstående regler om bygglovsbefrielse inte gäller generellt. De omfattar inte situationer då:

- åtgärden ska utföras på en byggnad som är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt eller är belägen i ett bebyggelseområde med särskilt höga kulturvärden
- kommunen med planbestämmelser har infört bygglovsplikt för åtgärden.

Dessutom ska åter understrykas att en bygglovsfri åtgärd som kräver anmälan kan nekas startbesked om den placeras eller utförs på ett sätt som inte uppfyller lagens krav. Till exempel att den skymmer sikten i en gatukorsning och utgör en trafikfara.

SAMORDNAD PRÖVNING AV BULLER ENLIGT MILJÖBALKEN OCH PLAN- OCH BYGGLAGEN. PROP. 2013/14:128

Propositionens lagändringar syftar till att underlätta bostadsbyggande i bullerutsatta lägen. Lagändringarna träder i kraft 2 januari 2015.

I plan- och bygglagen införs ett uttryckligt krav att vid bostadsbyggande i bullerutsatta lägen ska detaljplanens planbeskrivning innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Motsvarande krav gäller för bygglov utanför detaljplan (4 kap. 33a § och 9 kap. 40 § PBL). Omgivningsbuller definieras i 1 kap. 4 § PBL som buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar.

En samordning av miljöbalkens respektive plan- och bygglagens prövningar införs i fråga om omgivningsbuller vid bostadsbyggnader. Vid tillsyn enligt miljöbalken ska normalt inte kunna beslutas om förbud eller förelägganden (t.ex. krav på bullerskydd) när omgivningsbullret håller sig inom beräknade nivåer som har angetts i planbeskrivning till detaljplan eller i ett beslut om bygglov. Se 26 kap. 9a § MB.

Vad gäller komplementbostadshus som uppförs med stöd av bestämmelserna om bygglovsfria ”Attefallshus” (9 kap. 4a § PBL) ska i fråga om omgivningsbuller aldrig kunna beslutas om förbud eller förelägganden enligt miljöbalken (26 kap. 9a § tredje stycket MB).

För att markera bullersituationens betydelse vid prövning av ny bostadsbebyggelse kompletteras PBL:s andra kapitel med en särskild paragraf om att förebygga olägenheter för människors hälsa på grund av omgivningsbuller (2 kap. 6a §).

Kommunerna ges möjlighet att i detaljplan bestämma att bygglov eller startbesked inte ska ges förrän en viss villkorad åtgärd vidtagits till skydd mot omgivningsbuller (4 kap. 14 § PBL). I propositionen anges att det kan gälla t.ex. krav att en avskärmande byggnad har uppförts.

Vad gäller frågan om godtagbara nivåer för omgivningsbuller från trafik föreslås i propositionen att detta ska hanteras genom riktvärden som regleras i förordning med stöd av 9 kap. 12 § MB. Regeringen har nu i en remiss 2014-06-27 redovisat förslag till riktvärden för trafikbuller (remisstid t.o.m. 26 september 2014).

¹ I 2 kap. 3 § PBL har införts en femte punkt med innebörd att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

² Lagtexten (5 kap. 18 §) anger inte uttryckligen att granskning kan undvaras men av propositionens motivtext framgår att så är avsikten.



ANALYS AV EN DOM FRÅN HÖGSTA DOMSTOLEN

Samhällsbyggaren tittar närmare på några aktuella rättsfall. Hur löd domen och varför?

Förrättningslantmätarens rätt att besluta i tvistefrågor under förrättning har ifrågasatts av Högsta domstolen (mål Tömte Ö 99-12, den 11 september 2013)

Överföring av mark mellan fastigheter sker sedan 1972 genom s.k. fastighetsreglering. Det ersätter tidigare regler om laga skifte och ägoutbyte. Nyttjanderätter och servitut som tillkommit genom avtal (exempelvis bostadsarrenden) berörs på det sättet att de upphör att gälla i mark som överförs, om det inte särskilt förordnas att rättigheten ska leva vidare i den nya fastigheten. Även panträtter upphör att gälla men för dessa finns särskilda skyddsregler. Sakägare i en förrättning är sökanden och de fastighetsägare och rättighetshavare som rättsligt berörs av förrättningen. Prövningen av om ett avtal är giltigt i en förrättning har sedan 1972 legat på förrättningslantmätaren (LM), men möjlighet finns också att få saken prövad av allmän domstol medan förrättningen vilar. Beslutsbefogenheten för LM har betydelse för en rationell och snabb handläggning.

Högsta domstolen (i fortsättningen HD) har i detta mål frångått de bestämda intentioner som gavs vid fastighetsbildningslagens tillkomst rörande förrättningslantmätarens rätt

att lösa tvister vid förrättningen. HD har i sina motiv gjort uttalanden som är ägnade att förvåna. Det finns därför anledning att närmare gå in på vad som sagts och lämna några kommentarer.

Målet gällde en förrättningslantmätarens (i fortsättningen LM) tillerkända rätt att fatta beslut i alla frågor som rör förrättningen, även civilrättsliga tvister. En huvudtanke vid fastighetsbildning har sedan länge varit att tvister om marken inte får uppehålla samhällsnyttiga ändringar i fastighetsindelningen. Inför fastighetsbildningslagens tillkomst 1972 diskuterades hur förrättningsprocessen kunde förenklas och hinder elimineras så att handläggningen kunde snabbas upp. Dittills hade t.ex. gällt att en marktvist vars lösande förrättningen var beroende av inte kunde avgöras av LM utan skulle underställas ägodelningsrätten för avgörande. Handläggningen skulle vila medan processen pågick, vilket ibland kunde medföra tidsutdräkt på flera år.

Kommittén konstaterade att underställningsinstitutet hade uppenbara brister och bl.a. hade uppmuntrat till onödiga rättegångar. I stället föreslogs att LM själv skulle ta ställning i tvisten om det var nödvändigt för att kunna fullfölja förrättningen. Om någon part var missnöjd med avgörandet fanns det möjlighet att överklaga till fastighetsdomstol i vanlig

ordning. Kommittén medgav att ett sådant avgörande inte skulle få rättskraft, eftersom det inte tagits upp i allmän domstol, men ett rättskraftigt avgörande behövdes inte heller för att ta ställning i fastighetsbildningsfrågan. Någon invändning mot detta synsätt gjordes inte under den fortsatta behandlingen och lagen trädde i kraft. Lagen innehöll emellertid även fortsättningsvis möjlighet för part som så önskade att få förrättningen vilande medan frågan avgjordes efter särskild talan vid domstol.

Nu har HD haft ett sådant fall till bedömande. Det gällde mark som efter överenskommelse mellan markägarna skulle överföras från en marksamfällighet till en grannfastighet genom fastighetsreglering. På marken fanns emellertid ett fritidshus på ofri grund och husägaren hade en skriftlig upplåtelse från 1982 från marksamfällighetens byfogde. Husägaren skulle därför i princip vara tryggad genom lagens regler om behandling av nyttjanderätter vid fastighetsbildning. Men LM bedömde att det inte var en gällande nyttjanderätt eftersom byfogden inte varit behörig att ingå ett sådant avtal. Genom överföringen skulle husägarens hus med tomt komma att ligga inom tillträdande fastighetsägares marker utan giltig upplåtelse och utan förordnande av LM om upplåtelsens fortlevnad.

Förrättningen överklagades till fastighetsdomstolen. Den potentiella nyttjanderättshavaren yrkade att han skulle anses som sakägare på grund av upplåtelsen och att förrättningen skulle återförvisas för ny handlägg-

ning. Fastighetsdomstolen delade LM:s uppfattning om upplåtelsens ogiltighet och ställningen som sakägare. Fastighetsdomstolen avlog överklagandet.

Hovrätten – dit målet överklagats – yttrade att ”som förrättningen genomförts har ingen hänsyn tagits till den rätt som kan tillkomma nyttjanderättshavaren”. Enligt hovrätten skulle ”nyttjanderättshavaren” ha ställning som sakägare vid fastighetsregleringen, förutsatt att de hade nyttjanderätt. Domstolen menade också att frågan om de var nyttjanderättshavare var av stor betydelse för dem. Denna fråga var tvistig och endast allmän domstol kunde avgöra en sådan tvist. Domstolen återförvisade förrättningen till ny handläggning, varvid parterna skulle beredas tillfälle att väcka talan om nyttjanderättens bestånd.

HD meddelade prövningstillstånd och avgav sitt beslut efter att Lantmäteriet avgett yttranden. HD yttrade följande under punkterna 16 och 17 där frågan om behovet av vilandeförklaring och särskild talan vid allmän domstol togs upp:

Som hovrätten har uttalat är nyttjanderättsfrågan av stor betydelse för makarna A. De måste också anses ha ett skyddsvärt intresse av att vid fastighetsregleringen genom en lagakraftvunnen dom ha slutlig klarhet i nyttjanderättsfrågan. Men hänsyn ska även tas till den försening av förrättningen som uppkommer vid en vilandeförklaring för att nyttjanderätten ska prövas i särskild ordning. Betydelsen av den förseningen beror på omständigheterna. Om fastighetsregleringen är av stor betydelse för många, är det i regel inte försvarligt att låta dessa vänta på regleringens genomförande. Men om regleringen avser endast två sakägare, som också är motparter i fråga om den omtvistade rätten, kan bedömningen bli en annan.

Eftersom makarna A inte har kommit att inta ställning som sakägare vid förrättningen hos Lantmäteriet har myndigheten inte haft anledning att överväga frågan om särskild prövning av den ifrågavarande nyttjanderätten. Den intresseavvägning som ska göras vid ett sådant övervägande torde fordra utredning utöver den som nu finns i ärendet. Till det kommer att en sådan avvägning av instansordningsskäl

inte bör göras först i en överrätt. Det bör därför inte lämnas någon sådan anvisning som hovrätten har gjort om att parterna ska beredas tillfälle att väcka talan och förrättningen förklaras vilande. I stället bör Lantmäteriet självständigt ta ställning till frågan med tillämpning av 4 kap. 39 § första stycket fastighetsbildningslagen.

Det är inte lätt att genomskåda hur HD har resonerat. Genom att HD har lagt sig i grundfrågan – nyttjanderättens existens – har HD i praktiken tagit ställning mot LM:s exklusiva beslutanderätt i tvistefrågor under förrättningen.

HD menar att valet mellan prövning av LM eller prövning i allmän domstol kan vara beroende av faktorer som kan variera från fall till fall. I det här fallet framhålls den i rättsliga sammanhang udda faktorn hur många sakägare som kan drabbas av försening på grund av en ny prövning efter återförvisning. I valet mellan att avgöra frågan i det pågående målet eller att återförvisa ärendet för ny handläggning (inkluderat att parterna ges tillfälle att väcka talan i allmän domstol) gör HD bedömningen att om förseningen berör många ska man undvika att återförvisa, är det som i detta fall enbart ett fåtal parter bör risken för försening inte hindra återförvisning.

Ett märkligt sätt att se på saken. Den principiellt viktiga frågan om LM har befogenhet att ta ställning i tvister ska alltså bedömas från fall till fall utan lagbestämmelser eller andra vägledande regler. Och bland de faktorer som HD anser har betydelse nämns hur många sakägare som blir berörda av den försening som en extra vända hos allmän domstol förorsakar, dvs en från rättslig synpunkt helt irrelevant faktor. Förutsebarheten förlovas och allmänhetens tilltro till rättsordningen kan skadas. HD:s modell är helt omöjlig att tillämpa i en löpande förrättningsverksamhet där entydiga regler är en nödvändighet.

En genomgående aspekt hos överdomstolarna har varit att frågan har ”stor betydelse” för den potentiella nyttjanderättshavaren. Domstolarna har tydligt ömmat för den parten. Det kan ha sin grund i vad HD har uttalat under punkt 11 att den som undertecknade 1982 års nyttjanderättsavtal visserligen inte var behörig att företräda delägarna men att det skulle

beaktas att marken mot visst vederlag har nyttjats under lång tid.

Det konstaterandet ledde tyvärr inte till något ställningstagande från HD om rättighetens existens utan enbart till efterfrågan på mer utredning, trots att båda parter företrätts av advokater som säkerligen lagt fram all relevant utredning i fallet. HD borde ha tagit ställning i denna grundläggande fråga redan i detta mål på befintlig utredning. I stället ger HD ”nyttjanderättshavaren” ett vagt stöd genom att återförvisa ärendet till ny handläggning hos LM med innebörden att frågan ska prövas i allmän domstol efter talan av part. Härigenom uppstår automatiskt fördröjningar och ökade kostnader. HD:s uttalanden får effekten att parterna blir osäkra på vilka rättsregler som gäller, och viljan att väcka talan och fullfölja ärendet påverkas självfallet av detta.

Att domstolarna lagt vikt vid en rättighetsfrågas ”stora betydelse” för en part väcker frågan om man vid förrättning bör skilja ut vilka frågor som har större eller mindre rättslig betydelse för sakägarna och handla på olika sätt därefter. Det finns inga sådana anvisningar i regler eller praxis. Påstådda rättigheter ska behandlas lika, oavsett eventuellt olika betydelse för sakägarna. Att man vid rent fastighetsrättsliga bedömningar kan anlägga personliga eller känslomässiga värderingar är något nytt.

Även i övrigt är HD:s beslut belastat med rättsliga oklarheter. HD menar att ”nyttjanderättshavaren” har ”ett skyddsvärt intresse” av att få slutlig klarhet i frågan om nyttjanderätten i en lagakraftvunnen dom (här menas alltså dom med rättskraft). Därför skulle de ges möjlighet att få frågan om nyttjanderättens bestånd prövad vid allmän domstol.

Skillnaden mellan att få en dom utan och med rättskraft är subtil och i praktiken obefintlig i detta fall. Bristen på rättskraft hos en dom får närmast till följd att något ”res judicata” inte kan åberopas mot en ny prövning och att samma fråga alltså kan tas upp i ny rättegång igen i allmän domstol. Någon annan egentlig rättslig effekt kan knappast ses och någon otrygghet kan knappast behöva kännas av en part bara för att en dom saknar rättskraft i själva rättighets-

frågan. Risken för att frågan kommer upp igen och då får ett annat utfall är hypotetisk.

HD menar att eftersom "nyttjanderättshavaren" inte har kommit att inta ställning som sakägare vid förrättningen hos LM har myndigheten inte haft anledning att överväga frågan om särskild prövning av den ifrågavarande nyttjanderätten.

Ett egendomligt uttalande som kanske är tänkt att släta över en menad brist i handläggningen hos LM. Det är ju innehav av nyttjanderätt som styr egenskapen av sakägare. Det förefaller som om HD tror att man först reder ut vilka som är sakägare och därefter ser om rättighetshavarna finns med bland dem. Helt bakvänt alltså.

HD anser att den intresseavvägning som ska göras angående nyttjanderätten torde fordra utredning utöver den som nu finns i ärendet.

Här kan man undra vad HD menar. Ska prövningen av om rättigheten är en giltig nyttjanderätt bli föremål för en intresseavvägning? I så fall mellan vilka och med vilka argument?

Det är ju ändå rättstillämpning och inte facklig förhandling det är fråga om. I förrättningsprocessen ska normal rättstillämpning gälla. Den prövningen har LM redan gjort.

Sammantaget får man känslan att HD betraktat frågan som komplicerad och velat undvika att ta ställning. För att slippa detta har HD beklagligtvis formulerat en rad motiv som saknar juridisk pregnans och ibland rättslig grund. Kanske har HD menat att rättighetshavare i den aktuella situationen generellt sett inte är tillräckligt skyddade i nuvarande rättsordning utan att en kursändring kunde vara befogad genom rättspraxis. För det kunde krävas handläggning i allmän domstol. Otydligheten är emellertid stor.

Oavsett hur parterna nu utnyttjar en möjlighet till att väcka särskild talan i allmän domstol eller ej kommer ärendet att dra onödigt tid och onödiga processkostnader. Om parterna avstår från att väcka sådan talan och LM har att ta upp frågan om regleringen på nytt blir fortsättningen snarast en fars. Ska domstolarna vid ett nytt överklagande av LM:s beslut stå fast vid sina tidigare

ståndpunkter eller kommer domarna att ändra sig och försöka tolka HD:s underförstådda anvisning? Vilken klarhet har HD skapat i frågan?

HD:s avgöranden har som bekant prejudicerande betydelse för senare domstolsprövningar i närliggande frågeställningar. Hur ska man i så fall tolka domstolens avgörande i detta fall? Är det slut på möjligheten för LM att själv ta ställning i rättighetsfrågor under förrättningen? I så fall kommer förrättningsinstitutet generellt sett att förlora i snabbhet och smidighet och de redan nu kritiserade förrättningskostnaderna ökas med processkostnaderna för en extra domstolsvända. Missnöjda intressenter får ett extra verktyg att krångla med till men för befogade och samhällsnyttiga fastighetsbildningar. Det var det som de sakkunniga i lagstiftningsarbetet inför fastighetsbildningslagens tillkomst försökte undvika. Det minsta man kan säga är att HD:s beslut i detta mål inte har den klarhet som normalt kännetecknar prejudicerande domar.

TEXT: CARL JOHAN HJÄLM
carljohanhjälme@comhem.se

HD HAR PRÖVAT OM EN PART ÄR BUNDEN AV ETT MEDGIVANDE TILL FASTIGHETSREGLERING

LM hade drygt tolv år efter ansökan av en kommun, och efter att ärendet avvaktat i tio år, genomfört en fastighetsreglering för överföring av mark, i vilken det i skälen hänvisades till en överenskommelse. Ägarna till de avstående fastigheterna hade dock ett par år innan förrättningen avslutades, meddelat att de inte länge stod vid sina medgivanden i överenskommelsen. MMD konstaterade att ett medgivande som lämnas under en förrättning är bindande för den som lämnat medgivandet och att det ankommer på den som gör gällande annat att visa någon omständighet som gör att denna inte skulle vara bunden av medgivandet. Det hade fastighetsägarna inte visat varför MMD avsåg överklagandet. MÖD instämde i MMD:s bedömning och avsåg överklagandet.

HD anför i ett mål från 2014-07-04 att ett medgivande av talan i ett tvistemål normalt fritt kan återkallas i den instans där det har gjorts. Ett medgivande till fastighetsreglering kan emellertid inte jämföras med ett medgivande av ett yrkande i ett tvistemål. Tvärtom förutsätter förfarandet vid fastighetsreglering att ett medgivande som har lämnats under förrättningen står fast. Ett medgivande till fastighetsreglering måste alltså anses vara i princip bindande i och med att överenskommelsen har åberopats under förrättningen, och medgivandet kan då inte frånfallas ensidigt.

I målet har en överenskommelse enligt 5:18 FBL förelegat men ett medgivande som har lämnats får emellertid anses förutsätta att fastighetsregleringen genomförs inom en någorlunda rimlig tid. Att LM utan något

beaktansvärt skäl beslutade att återuppta förrättningen först efter tio år får därmed anses utgöra en sådan omständighet att klagandena har haft rätt att frånfalla sina medgivanden.

Kontentan av HD:s dom är att utgångspunkten är att ett medgivande som har lämnats i en förrättning står fast och inte kan frånfallas ensidigt. Men, LM kan inte slentrianmässigt påstå att man alltid är bunden av de medgivanden man gör i en förrättning. Om en fastighetsägare under förrättningen invänder att ett tidigare lämnat medgivande inte längre gäller, ska LM pröva om medgivandet får frånfallas.

HD 2014-07-04, T4170-12

TEXT: INGELA BOIJE AF GENNÄS, LANTMÄTERIET
Ingela.Boije.af.Gennas@lm.se

RÄTTIGHETER SOM KONKURRERAR

Servitut, gemensamhetsanläggningar och framför allt ledningsrätter kan både korsa och gå nära varandra, vilket kan vålla problem vid anläggande, drift och underhåll. Normalt begränsas rättigheter i bredd- men inte i höjdled. Dessutom regleras sällan förhållandet mellan rättigheterna. MÖD har nyligen återförvisat ett par mål för ny prövning i samband med korsande ledningsrätter gällande sydvästlänken.

Vad blir konsekvensen av ett oreglerat rättsförhållande? Låt mig nämna några exempel för att belysa problematiken. Ett bolag har en ledningsrätt sedan många år och nu bildas en ny ledningsrätt för ett annat bolag vars ledning på ett ställe korsar den första ledningen. Rättsförhållandet mellan rättighetshavarna regleras inte i ledningsrättsbeslutet (vilket är ett brukligt förfarande) och bolagen har inte heller skrivit något korsningsavtal om rättsförhållandet. Några år senare behöver det första bolaget utföra underhållsarbete på sin ledning. Till följd av att skyddsåtgärder behöver vidtas för att inte skada den andra ledningen fördyras arbetet med såg 100 000 kr. Är det rimligt att bolaget självt ska stå för den extra kostnaden när de var "först" på plats? Det finns möjlighet i förrättningen att förordna att den ena rättigheten ska ha företräde framför den andra. Löser det problemen? Och vad innebär ett sådant företräde i praktiken? Hur ska ersättningsfrågan hanteras vid förrättningen?

På grönområde som ingår i en gemensamhetsanläggning ska en

ny mobilmast byggas. Mobilmasten kommer att upplåtas med ledningsrätt. Till masten krävs ett ganska stort fundament som ska stå på det grönområde som utgör gemensamhetsanläggning. På det område som fundamentet upptar blir det i princip omöjligt för delägarna till gemensamhetsanläggningen att få tillgång till sitt grönområde eftersom den senare tillkomna rättigheten, ledningsrätten, helt konkurrerar ut den första, gemensamhetsanläggningen. Är det då möjligt att överhuvudtaget bilda en ledningsrätt för mobilmasten utan att gemensamhetsanläggningen omprövas så att området inte längre omfattas av gemensamhetsanläggningen? Går det besluta att ledningsrätten får företräde?

Till en bostadsfastighet som ligger en bit ifrån en allmän väg hör ett servitut på tillfartsväg. Sista biten av vägen närmast den allmänna vägen är gemensam med ett flertal andra fastigheter. När en gemensamhetsanläggning bildas för vägen till de andra fastigheterna blir servitutet kvar och bostadsfastigheten får inte del i gemensamhetsanläggningen. Servitutet och gemensamhetsanlägg-

ningen konkurrerar därmed delvis om exakt samma yta. Kan båda rättigheterna samexistera? Vilka problem kan uppstå i framtiden? Vad händer om delägarna till gemensamhetsanläggningen beslutar sig för att sätta upp låsta grindar på vägen?

Finns det även något att lära av 3D-fastighetsbildning vid inrättandet av servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt? Det vill säga begränsa rättigheterna även i höjdled.

TEXT: SVANTE NILSSON, UNIVERSITETSDOKTOR
FASTIGHETSVETENSKAP, LTH
svante.nilsson@lantm.lth.se

VILL DU VETA MER?

På Samhällsbyggnadsdagarna fördjupar sig Svante Nilsson och Richard Hellemar, Intrångsspecialist LRF konsult, mer i detta ämne. Den 15 oktober klockan 16.05, pass 4D.

Lantmäteriet bjuder in till samtal i Almedalen

Strandskydd och öppna kartdata heta ämnen

Jakten på det perfekta strandskyddet

Sveriges strandskydd omges ofta av konflikter. Stad ställs mot landsbygd, människa mot natur, stat mot kommun och medborgare mot myndighet när reglerna om strandskydd ska tolkas och tillämpas. Flera förbättringsinitiativ pågår – men siktar de rätt? Kom till halvtidsavstämning i jakten på det perfekta strandskyddet.

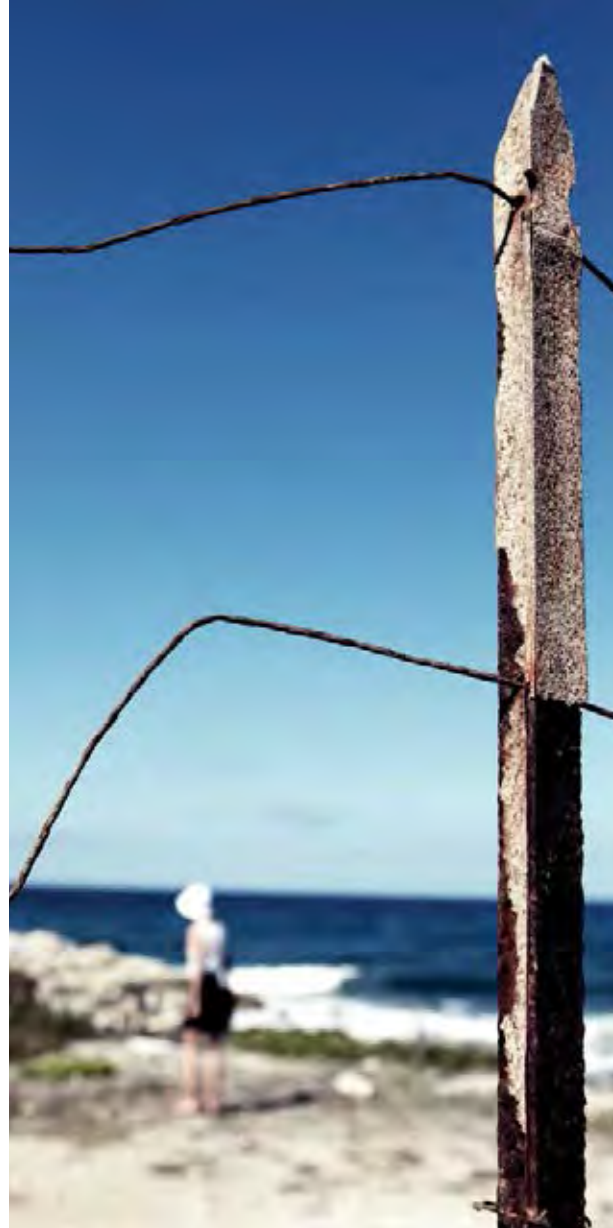
Öppet seminarium: Best Western Strand Hotell Visby, 1 juli

Öppna kartdata i Sverige?

Kartdata är en grundläggande ingrediens i många av de appar och tjänster som utvecklas på nätet. Trots det har offentliga kartdata idag ofta en prislapp. Beklagligt menar många – i andra länder har öppna kartdata skapat jobb och tillväxt. Kom och diskutera hur Sverige når fram till öppna kartdata.

Öppet seminarium: Wisby Strand och Kongress, 2 juli

Läs mer på www.lantmateriet.se/almedalen2014



Här bor Sveriges kanske mest passiva människor.

Foto: Niklas S. Bernstone



VALLDA HEBERG, GÖTEBORG

Ska passivitet rädda världen? Då är Vallda Heberg ett bra exempel. En helt ny stadsdel utanför Göteborg byggd bara med passivhus. Där all energi kommer från solen, biobränsle eller den värme som redan finns i byggnaderna. Ändå en högst aktiv lösning på ett problem vi bestämt oss för att vara med och lösa: hur vi behöver bygga idag för att kunna lämna över en hållbar framtid till generationer efter oss. Tack Eksta Bostads AB för gott samarbete.