

Stadsradhus-tomtkö:



Idéskrift om en
småskalig förtätning
med privata byggherrar

Den kommunala tomtkön borde byta skepnad...

Från:
Pendlingsavstånd
Ingen närhandel
Inga arbetsplatser
Ingen blandstad

Få offentliga mötesplatser
800 - 1200 m2 privat tomt
på f.d. åkermark

Dubbelgarage
Solaltan
Egen studsmatta
Ljust & fräscht & modernt...

...jo visst. Men det som var
modernt igår blir ju omodernt
imorgon. (som vanligt)



(Standardradhus):

Standardradhus placerades förr i stora sammanhängande sovområden med likartad bebyggelse omkring. Och planeringen av dessa områden tillgodosåg främst privata behov av parkering & solig trädgård snarare än det gemensamma bästa. **Men vad den här skriften föreslår är något annat...**



Bo här men arbetspendla bort

Stadsradhus:



Bostad

Bostad

Lokal
(valfritt)

2 ½ våning - utan hiss

Stadsradhus är dessutom väldigt lämpligt att kombinera med verksamhetslokaler för familje- och småföretag. På grund av sin lätthanterliga storlek (ca 4-6m gatufasad & 8-10m djup) kan byggnationen initieras av så väl baugemeinschaft-grupper, lokala byggföretag som privatpersoner.

Stadsradhus är istället en form av radhus som har mer relation med sin omgivning och gatan samt sin tradition i självbyggeri snarare än industriell massproduktion.

Stadsradhus kan därför användas där ytorna och antalet blir för små eller för få för de stora aktörerna att investera i. Denna form av radhus är den mest grundläggande byggstenen för alla städer sedan årtusenden...



Catal Hùyutuk, år 6000 f kr

Men för att få förutsättningar till publika verksamheter i bottenplan krävs dock att byggnationen sker **längs logiska stråk** för gående, cyklister och långsamma bussar/bilister. Man kan till exempel börja bygga vid de gamla landsvägarna igen som oftast ligger oexploaterade men nära bebyggelse, som t ex vid Lillekärr norra & södra genom Kärra. De gamla landsvägarna är ofta det enda som något så när bilder ihop de avskärmade satelitförorterna ifrån rekordåren med innerstaden.

Kärra 2011



Från
trafikled
utan trottoarer...



Kärra och många
förorter har byggts
med interna tomrum
istället för huvudstråk.
På dessa impedi-
ment ligger idag ofta
outnyttjade gräsmat-
tor eller arrenderade
parkeringsplatser.

Kärra 2050?



...till
Stadsradhusgata
med trottoarer och butiksmöjligheter



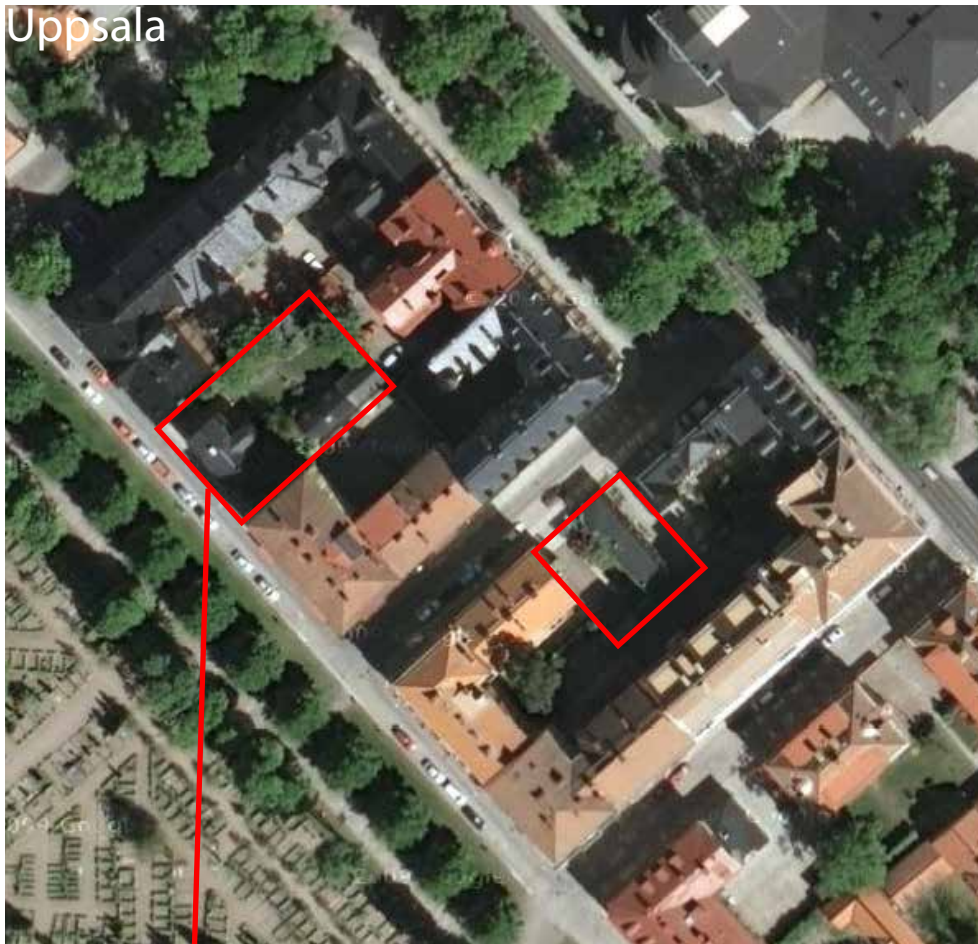
Stadsradhus kan t ex
användas för att göra
gångvägen från
nattbussen till bostads-
området tryggare.
Den tysta sidan mot
trädgården klarar
dessutom en högre
bullersituation.

Malmö:

I sydöstra Malmö finns det några områden kvar med ursprungliga stadsradhus. Här formar stadsradhusen slutna kvarter med tysta trädgårdar vända inåt samt möjlighet till gemensam park. Parkeering sker därmed vid gatan, inte inom fastighetsgränsen. På flera fastigheter som vätter mot huvudstråken har verksamhetslokaler helt tagit över. Omvandlingen följer efterfrågan.



Uppsala



I Uppsala ligger stadsradhusen till och med inklämt mellan stenstadens 5-7-våningshus.

Kvarterstadsens struktur är så tät och effektiv att kvarteren utan problem kan uppblandas med några stadsradhus. Exploateringsgraden blir skyhög ändå.

Titta på bilden överst vad variationen i hushöjder kan göra för ljusförhållandena på gatan.

Amsterdam



Det finns även en del nybyggda varianter av stadsradhus. Här byggdes ett hamnområde (liknande Ringön) om till bostadsområde i Amsterdam. På grund av de små tomterna fick de flesta dock ha gräsmattan på taket men det uppvägdes med egen båtplats...

Ju större variation av tomter ju större spegling av samhället. Även

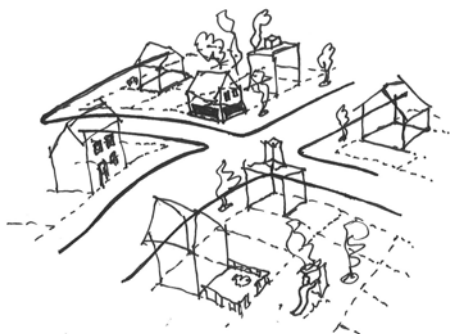
om stadsplanen påminner om t ex Harlems "townhouse"-kvarter i New York (till höger) så har huvudstråken klippts av vilket medför att verksamhetsblandningen blir omöjlig. Detta är ett av de vanligaste problemen som uppstår när man bara planerar ett enda stort område i taget... **börja sprid ut byggena över hela stan!**



Hur gör vi då i Göteborg?

Det första steget kan vara en offentlig marknadsföring av en ny kommunal *stadsradhustomtkö* för att locka helt nya kundgrupper.

För att sedan uppnå en rejäl täthet och lönsamhet krävs ett förändrat regelverk som blir både friare i gestaltning men mycket mer låst i placering. Tanken är att en stadsplan görs färdig innan några intressenter kommer in. Den visar då exakt var husens fasad börjar, vart brandväggarna mot grannarna ska stå (in-fill) och vart alla ledningar dras. Radhus som ligger vid bra stråk för verksamheter bör ha fasad i liv med gatan medan de bakom istället kan ha små förträdgårdar.

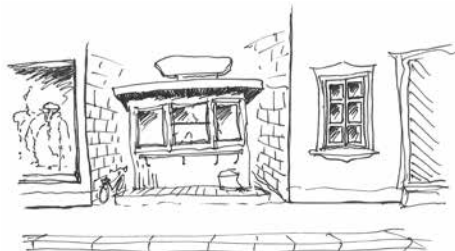


Men det ska inte finnas något övergripande "gestaltungsprogram", alla färger och material är valfritt. Även funktion i bottenplan, byggnadshöjd och byggnadsdjup in mot den egna tomten blir en privatsak. Fast mer än 2 ½ våning kräver ju en kostsam hiss och ett för djupt hus bygger samtidigt bort hela trädgården. Tanken är att varje radhus byggs separat med egen bottenplatta, om flera intressenter vill gå ihop i en baugemeinschaft med delad entreprenad så är det kanske ok? Det får funderas vidare på...

Dilemmat är dock att kunskapen hos privatkunder är för låg vilket skapar lång handläggningstid. Detta kan nog effektiviseras bort om kommunen anställer en heltidshandläggare som dels är med vid planarbetet och sedan samordnar alla kontakter under hela genomförandet.

Den kommunale handläggaren hjälper kanske till att söka bygglov och etablerar trygga kontakter till upphandlade arkitekter och byggföretag. De upphandlade företagen kategoriseras efter kvalitativa färdigheter som underlättar för köparen; att kunna rita klassiskt, moriskt, lokalt förankrat, trendigt... eller att kunna bygga i trä, betong, tegel och så vidare. Förhoppningsvis går det även att etablera ett lärlingssystem hos de små byggföretagen som kan rekrytera arbetslösa ungdomar ifrån närområdet.

De tomma in-filltomterna används som upplag under byggtiden men det sista radhuset får använda en del av den gemensamma innerparken. När de tomma in-filltomterna inte används för byggnation kan de arrenderas eller lånas ut tillfälligt som lekplats, parkeringsplats, odlingsyta eller som uppställningsplats för mobil verksamhetsbod. Det här kan vara en billig variant för att etablera lokal handel och nya arbetstillfällen.



...och vart?

är faktiskt full med små platser men det kräver ett helt nytt sparsamt sätt att se på yta. I kungsladugård fick man på 1910-talet plats med 8 st bostäder på samma yta som 1 ½ villatomt idag.

Sen behövs nog en god juridisk kunskap för att driva igenom ett in-fillbygge vid t ex södra vägen... men det är möjligt. Den här sortens luckor skulle även kunna lämnas i alla nya förtätningsprojekt.



Ett lämnat in-fill vid Södra vägen

Längs med många bilvägar som överdimensionerades på 1960-talet kan man ofta slå ihop trafikslagen till en stadsgata och därigenom vinna mycket byggbar mark. De gamla huvudstråken; Riks 2an, Mölndalsvägen, Herkulesgatan, Gamla Tuvevägen, norra delen av Dag Hammarskjöldsleden eller Hjällbovägen (se nedan), ... Staden



8 st radhus på bara 1240m2 i Kungsladugård



Hammarkullen inspirerat av Örgryte?



"Miljöledningssystem, kvalitetsprogram & kontrollprotokoll i all ära... men det finns inget bättre incitament för att bygga hållbart än vetskapen om att du faktiskt bygger åt dig själv och dina egna barn."