



Minnen från

PROJEKT STENSTADEN

och räddningen av den väl sammanhållna bebyggelsen i
Vasastaden i Göteborg från rivningar

samt funderingar om framtiden

Arne Person 2016

Minnen från

PROJEKT STENSTADEN

och räddningen av den väl sammanhållna bebyggelsen i Vasastaden i Göteborg från rivningar.



Denna bild kom att ligga till grund för försättsbladen till den grundförstärkningstävling som initierades genom Projekt Stenstadens samarbete med kommunen.

Bilden skickades också ut som julkort till de medverkande vilket uppskattades.

Ringens i nedre vänstra hörnet är en Mandala som symboliserar helheten.

Kvarterssamverkan skulle rädda Stenstaden.

Även om detta inte gick att genomföra fullt ut ledde projektet till att Bostadsbolaget gav upp och att kraften därefter riktades mot att genomföra professionella ombyggnader i Vasastaden. En politiker motionerade till slut om statliga subventioner som fick igång ombyggnaderna.

INNEHÅLL

3

Förord

Min bakgrund.....	5
-------------------	---

Projekt Stenstaden

Sammanfattning.....	6
---------------------	---

Historik

Byggnaderna uppförs.....	8
De första grundförstärkningarna genomförs.....	10
Projekt Vasastaden.....	11

Projekt Stenstaden

AP kontaktar Per Wetterlundh	13
Erhåller huvudintressenternas stöd för Projekt Stenstaden.....	14
Stadsbyggnadskontoret inventerar Stenstaden	21
Socialdemokratisk motion	23
Projekt Stenstaden startar. Kv Granen blir pilotkvarter.....	26
Kvarteret består av 14 fastigheter	28
Näringslivssekretariatet finansierar kompletterande grundundersökning i Granen.....	30
Fastighetsägareföreningens skrivelse till Fastighetskontoret	31
Fastighetstidningen presenterar projektet	32
Beslut om grundförstärkningstävling	33
Information om projektet i Stockholm	33
Ur referat från ett seminarium	34
Byggforskningsansökningar inlämnas och avslås	36
Projekt Stenstaden omnämns naturligtvis	36
Mandala och helhetssyn förespråkas	37
Invånarna i Gamla Stan informeras	38
Grundförstärkningstävlingen utlyses	39
Tävlingsförberedelser.....	39
Läckagelokaliseringsmetod utarbetas.....	39
AP-metoden	40
Ledningsdragningen i gatorna	45
Grundförstärkningstävlingen avgörs.....	46
Bildpresentationen	51
Göteborgs- och Stockholmspressen	62
Artikel i Husbyggaren	64
Läckagelokaliseringsmetoden utvecklas.....	64

Kv Fänriken i Haga.....	65
Tveksamma rännstensbrunnar i Haga	67
Grundvattenstudier i kv Granen och kv Fänriken.....	69
Den prisbelönade bormetoden tillämpas	71
Kompromisslösningar diskuteras	72
GP informeras	74
Husen lever vidare	74
Kv Granen räddas	76
Ett stort antal brev	77
AP- metoden används i kv Granen.....	83
Kjell Björkqvist ringer upp och AP i Lokalradion.....	85
Ur artiklar av Ingrid Wirsin	86
FP-motion. Vasastaden måste räddas.....	87
Länsstyrelsen beviljar ett bidrag	89
Kommunen driver projekt i samarbete med husägarna	89
Stiftelsen rädda stenstaden bildas.....	93
Byggnadsnämnden beslutar att genomföra samråd.....	94
www.medborgarkraften.com	94
Detaljplan ställs ut för kvarter i Vasastaden.....	95
Stiftelsen Göteborgs stenstad ser stenstaden räddad	95
www.medborgarkraften.com ser inte Vasastaden som räddad	96
Processkonstverk 4 steg 2.....	97
"Begrundan"	97
Sammanfattning.....	100
Fasaderna utmed Viktoriagatan idag och om100år.....	103
Parallellt med kv Granen	108
Kv Häggen och skrivelsen.....	110
Övriga projekt där AP-metoden kom att användas.....	113
Framtiden	
Framtiden: Västlänken.....	113
Framtiden: Funderingar.	
Mandala o HASSP	114
Göteborg 400 år 2021	114
Några som bidrog till att rivningarna uteblev.....	115

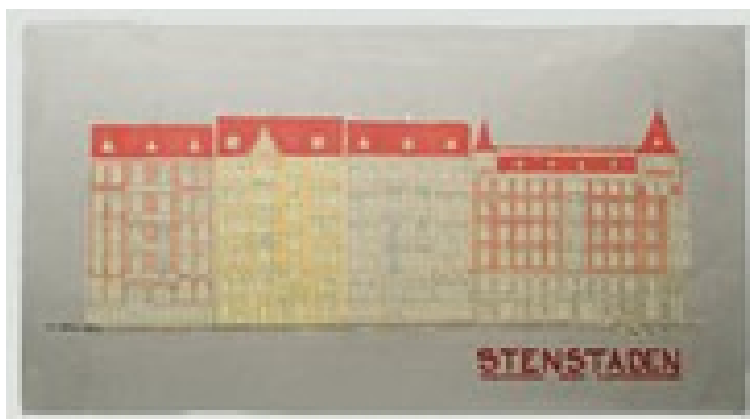
MIN BAKGRUND

Under mina tre första år bodde jag i Aspenäs. Flyttade därefter till Kålltorp där vi hyrde lägenhet i en tvåfamiljsvilla. Efter fyra år i Kålltorpsskolan började jag i Vasa Högre Allmänna Läroverk nu Schillerska läroverket beläget intill 15Kv Granen som blev Projekt Stenstadens pilotkvarter. Samtidigt flyttar familjen till Johanneberg.

Någon gång under gymnasietiden insåg jag att jag ville utbilda mig till arkitekt. 1965 tog jag arkitektexamen på Chalmers. Jag arbetade då på White Arkitektkontor AB där den första arbetsuppgiften var att planera för en tillbyggnad av Maskinteknik. En komplicerad byggnad som krävde många studiebesök utomlands. Efter tre år på White flyttade jag över till Lund och Valentin Arkitektkontor AB och fick i uppgift att planera för bostadsbebyggelse i hörnet av Viktoriagatan och Föreningsgatan dvs strax intill kv Granen. I detta bostadshus bodde jag mellan åren 1971 – 1978. Därefter flyttade jag till Långedrag där jag fortfarande bor år 2016.

En klasskamrat till mig från CTH hade tillsammans med ett par kollegor startat Contekton Arkitektkontor AB. De behövde min hjälp. Där arbetade jag i 13 år med diverse arbetsuppgifter. Tillgången på arbete gick i vågor. Under en ordentlig svacka blev kontoret tvunget att skära ned sin verksamhet radikalt. Jag hade av en uppdragsgivare fått höra att det blivit aktuellt att riva en del fastigheter i Vasastaden. Han rekommenderade mig att ta kontakt med stadsbyggnadskontoret, vilket jag gjorde. Jag blev tipsad om att skapa ett kvartersprojekt som kunde fungera som ett pilotkvarter för förnyelsen i Vasastaden. Två alternativ till Vasastaden som projekt hade jag också tittat på. Det ena gällde ett planerat p-garage under Kungstorget. Många var redan inblandade i detta mycket infekterade projekt och möjligheterna att skapa ett eget var av den anledningen liten. Det andra var å andra sidan för stort. Det gällde att lösa problemet med alla tomma lägenheter i nordost. Jag valde därför Stenstadsprojektet som det fortfarande fanns möjligheter att påverka. Därför påbörjade jag omgående att förfärdiga en ”dummy” att visa upp för intressenterna.

DENNA DUMMY ÖVRTYGADE INTRESSENTERNA OCH KOM ATT RÄDDA VASASTADEN FRÅN RIVNINGAR



PROJEKT STENSTADEN

SAMMANFATTNING

6

I slutet på 70-talet kom de första artiklarna i pressen om upptäckta grundskador i Vasastaden, som kunde leda till rivning. I början av 80-talet kom allt fler artiklar där olika myndighetspersoner beklagade den rådande situationen, som sannolikt skulle leda till att Vasastadens fortfarande mycket väl sammanhållna fastighetsbestånd inte längre gick att rädda.

Jag hade fått tips om vad som höll på att hända med Vasastaden och tog kontakt med handläggaren på stadsbyggnadskontoret, som meddelade att ett stort antal fastighetsägare hade inlämnat ansökan om rivning på grund av dåliga grunder. Det fanns inga möjligheter att få lån till åtgärder och att lägga kostnaderna på hyrorna gick inte. Enbart i kv Granen mellan Viktoriagatan och Karl Gustavsgatan hade allmännyttan inlämnat en begäran att få riva fem fastigheter för att ersättas av pastischer eller hus med andra avvikande formspråk.

Enligt handläggaren kunde byggnadsnämnden när som helst ge rivningslov. Enda möjligheten var att på något sätt få dem på andra tankar mycket snart.

Med ett A4 papper i handen redovisande situationen i kv Granen lämnade jag Stadsbyggnadskontoret för att omgående söka en lösning som byggnadsnämnden skulle kunna tro på.

Vid tillfället var det lågkonjunktur inom byggbranschen och rivningarna i Vasastaden skulle kunna ge många arbetstillfällen.

Jag arbetade fram en projekttidé som innebar kvartersvisa analyser av kvarteren med kv Granen som pilotkvarter. Sådana studier skulle kunna leda fram till huruvida det gick att spara de skadade fastigheterna eller om de måste rivas. Mycket ideellt arbete och ett antal radioframträdanden och artiklar i dagspressen gjorde göteborgarna intresserade för stadsdelen och för ett bevarande.

Med projektbidrag från Trygghetsrådet och påskrift av dåvarande byggnadsnämndsordföranden och de övriga stora intressenterna lyckades projektet komma igång. Detta ledde snart till en nationell grundförstärkningstävling, som tog ca ett år att genomföra.

Visserligen ledde pristagarnas förslag inte till att grundförstärkningarna kom igång, men många av de tidigare rivningsvänliga intressenterna hade under tiden ändrat uppfattning om Vasastadens värde. Trots detta försökte allmännyttan att kompromissa.

De ville att två alternativt tre av fastigheterna i kv Granen skulle rivas.

Ett tips från stadsbyggnadskontoret om vad som var på gång fick mig att omgående få GP intresserad. En dubbelsidig artikel i GP:s mittuppslag om allmännyttans planer fick dem att definitivt ge upp rivningsplanerna.

En tid därefter meddelades att allmännyttan beslutat att genomföra ombyggnadsarbetena i kv Granen utan rivningar med hjälp av lån. Genom att låta erfarna seriösa ombyggare genomföra ombyggnaderna har kvarteret blivit en förebild för andra inom Vasastaden. De värst skadade fastigheterna i Vasastaden blev i denna omgång åtgärdade.

Stadsbyggnadskontoret som redan under 80-talets första år utfört kvartersvisa inventeringsarbeten anade på grund av resultatet att ytterligare fastigheter inom Stenstaden var i farozonen för rivning.

Parallellt med kv Granen arbetade jag därför med andra kvarter inom Stenstaden som Lorensberg, Heden Linnégatan och Långgatorna. I Vasastaden fick jag majoriteten av

fastighetsägare med mig att tillskriva kommunstyrelsen med en begäran att på något sätt få till stånd fördelaktiga lån. Kommunstyrelsen hörsammade inte begäran trots att allmänheten nu ville värna den väl sammanhållna bebyggelsen.

En vädjan till stadskontoret om att få politikerna att motionera för ett bevarande resulterade i en motion som innebar att upprätta rutiner för hur fastighetsägare skulle bemötas om de kunde bevisa att grundvattensänkning förorsakats av kommunen.

Inga politiker gjorde några försök att ordna fördelaktiga lån riktade till såväl privata som allmännyttiga fastighetsägare förrän politikern Kjell Björkqvist 1993 ringde upp mig med förfrågan om hur det gick med grundförstärkningarna. Han motionerade och fick igång ett projekt som innebar att ytterligare ett antal hus kunde förstärkas. Tyvärr genomfördes dessa inte kvartersvis varför det finns risk för att tidigare ej hotade fastigheter kan få problem i framtiden. Fortfarande 2016 finns det således ett stort antal fastigheter som inte är grundförstärkta på ett acceptabelt sätt.

Projektet i Kv Granen ledde till att stadsdelen fortfarande är sammanhållen: Motionen på 90-talet ledde till att Stiftelsen Rädda Stenstaden; numera Göteborgs Stenstad, bildades. Förhoppningsvis bevakar stiftelsen att kvarvarande grundskadade fastigheterna inte rivs. Inställningen till stadsdelens bevarande kan ju tyvärr ändras igen.

Parallellt med Projekt Stenstaden och pilotkvarteret utfördes analyser inom samtliga kvarter inom Vasastaden som var grundlagda på lera.

Vid ett informationsmöte om husgrundsproblemen i Göteborg arrangerat av kommunen påpekade förvaltaren för Dicksonska Stiftelsen apropå infiltrationsanläggningar, som då var populärt följande. Inom stiftelsens äldsta kvarter i Haga kv Fänriken, som består av fyra huslängor med sammanlagt 8 trapphus hade ett infiltrationssystem installerats för att höja grundvattenytan över rustbäddarna. Konsekvensen blev mycket höga vattenkostnader. Han misstänkte att vattnet inte spreds ut till rustbäddarna utan försvann rakt ned i något underjordiskt vattenmagasin. Han ställde frågan om det var någon i församlingen, som kunde ge en förklaring. Ingen kunde det men jag tog omgående kontakt med stiftelsen och beskrev mina teorier samt viljan att hjälpa till att finna en lösning.

Studierna där blev mycket omfattande och fick stor betydelse för att verifiera den lokaliseringmetod som jag inlämnat till grundförstärkningstävlingen och som prisbelönades. För dokumentation av detta arbete erhöll jag byggforskningsmedel och en rapport finns arkiverad hos byggforskningsrådet. Stiftelsens övriga byggnader i Haga analyserades också.

Även i Kv Furiren numera byggnadsminne utförde jag läckagelokalisering.

Av eget intresse utförde jag även läckagelokalisering genom mätningar i rännstensbrunnarna som utformats speciellt för att tillföra vatten till grunder i Haga. Resultatet blev nedslående. Brunnarnas konstruktion fick även motsatt verkan. Detta påpekades för VA-verket som kunde verifiera att min analys var riktig. Min verifiering av den sk AP- metoden i kv Fänriken innebar att vi kunde utföra en del tätningar i kv Granen bland annat.

Läckagelokaliseringmetoden resulterade även i några analysuppdrag inom Göteborgs centrala delar som Johannes Dux vid Kungssportsplatsen, hus vid Linnégatan samt vid Heden.

BYGGNADERNA UPPFÖRS

Utdrag ur Bebyggelsehistoriska undersökningar i Västsverige 1973

Bebyggelse i nyrenässansens anda 1868-1890

Under den första utbyggnadsperioden i området revs inte något av den befintliga äldre bebyggelsen. Till att börja med togs i stället den hittills obebyggda marken i anspråk. I öster var det mark som tidigare tillhört landeriet Mariefred. Där uppfördes i kvarteret Kronoberg 1868 en byggnad för Chalmerska Slöjdskolan och 1872 en för Slöjdföreningen. 1872 bebyggdes kvarteret Kalmarehus med radhus och något senare uppfördes hyreshus i kvarteret Kastellholm.

Den Hasselbladska ängen i väster började bebyggas samtidigt. De första husen här var också institutioner. Kjellbergsska Flickskolan (Storgatan 3) byggdes 1869 och Amalia Hertz Stiftelse (Storgatan 5) 1870. På 1870-talet byggdes senare bostadshus i de fem kvarteren längst ut mot väster (kvarteren Boken, Apeln, Glasbjörken, Almen och Alen). Ytterligare 2 institutioner tillkom i slutet av 1870-talet: Göta Coldinuoordens hus (Bellmansgatan 7-9) och välgörenhetsstiftelsen Eduard Magnus Minne (Viktoriagatan 13).



Utbyggnaden av Vasastaden kring år 1880

Den första bebyggelsen uppfördes i 3-4 våningar. De flesta av bostadshusen hade ljusst putsade relativt enkelt hållna nyrenässansfasader. De allmänna institutionerna och några enstaka bostadshus hade fasader av huvudsakligen gult tegel med dekorativa inslag av puts eller bart tegel.

1880- 90 bebyggdes större delen av Avenyn och Vasagatan. Det var huvudsakligen bostadshus i 4-5 våningar med rikt dekorerade fasader i nyrenässans. Fasaderna var ljusst putsade eller hade inslag av oputsat rött tegel. Bostadsbebyggelsen kompletterades med tre nya skolor Mathilda Halls skola (Karl Gustavsgatan 8-10) 1885, Realläroverket (Vasagatan 19) 1885 och

Nya Elementarläroverket för flickor (Engelbrektsgatan 1) 1888. Två påkostade frikyrkor byggdes också, Betlehemskyrkan (Vasagatan 26.30) 1880 och Baptistkyrkan (Storgatan 39) 1883. Tingshuset vid Södra vägen 25 och "Valand" byggdes 1886,

Sekelskiftesbebyggelse 1890- 1905

Den viktigaste utbyggnaden under perioden 1890- 1905 var den kring Vasaplatsen och Vasaparken samt vid anslutande delar av Storgatan. Bostadshusen var här i 5 våningar och utformade i karaktäristisk 90-talsstil med tornuppbyggnader, burspråk o s v Fasaderna var ofta rikt dekorerade och uppbyggda av tegel i olika färger. Institutionsbyggnader från denna tid är KFUM.s byggnad (Storgatan 10-12), Hantverksföreningens hus (Storgatan 23) och nya Kjellbergsska Flickskolan (Södra vägen 2, nu riven)

Kompletterande bebyggelse 1905- 58

Omkring 1905 var området i stort sätt fullbyggt. Bland de senast tillkomna byggnaderna var två institutioner: Slöjdföreningens skola 1902, och Högskolan 1904, båda med drag av jugend i den arkitektoniska utformningen. Av den ursprungliga trähusbebyggelsen fanns nu bara rester kvar vid Södra Vägen. Lorensberg fungerade ännu som nöjesetablissemang. Under åren 1905- 30 tillkom endast en byggnad. Det var Röhsska museet uppfört 1911 i nationalromantisk stil. 1930-58 ersattes sedan de sista resterna av trähusbebyggelsen längs Södra vägen med stenhus. Området omfattade nu enbart stenhusbebyggelse.



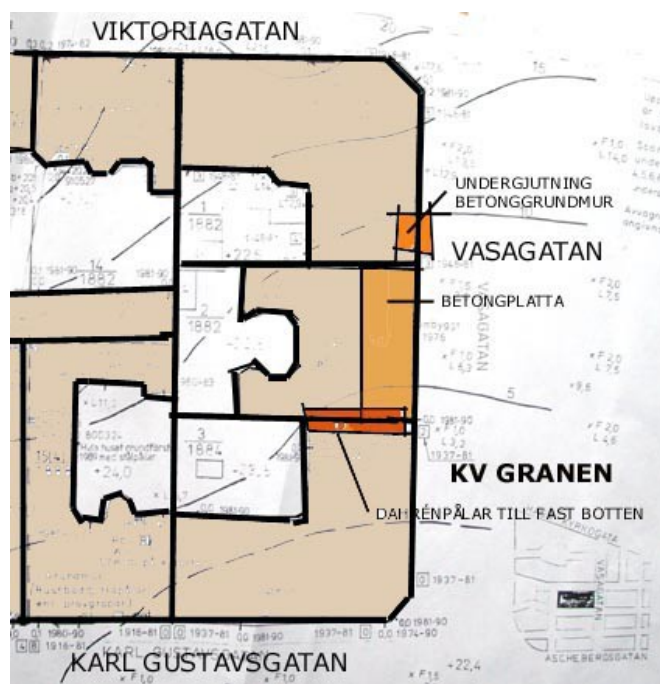
Vasastaden och Lorensberg år 1900

DE FÖRSTA GRUNDFÖRSTÄRKNINGARNA GENOMFÖRS

Ombyggnader och grundförstärkningar

Redan på 1880-talet och särskilt under perioden 1935-45 gjordes om- och tillbyggnader. Detta skedde oftast i samband med att bostadslägenheter ändrades för ny konstruktion t.ex. kontor, butik eller skola. Ombyggnaden berörde vanligen bara det inre av byggnaden, men innebar ibland ändring av bottenvåningens fasad. Reparationer utfördes ganska kontinuerligt. De flesta har med grunden eller brandmuren att göra. Vanliga är också reparationer av tak. Det gäller bl.a. hus från sekelskiftet där takuppbbyggnader, torn osv tas bort i samband med reparationer på 1930 och 40-talen.

Nedan redovisas de första grundförstärkningsåtgärderna i kvarteret Granen. 1948-1950. En hyresgäst i ett av de på 1980 talet rivningshotade fastigheterna, berättade att han under världskriget på 40-talet vaknade utav ett fruktansvärt brak. Han trodde att kvarteret hade blivit bombat. Brandmuren mot tomt 4 hade satt sig ca 10 cm. I provgrop upptagen i anslutning till denna brandmur visade det sig att den starkt angripna pålen brutits av. I angränsande provgropar saknades ca 1,2 meter av pålarna. Byggnaden på tomt nr 2 var det första i kvarteret som byggdes om. Gårdshuset revs p g a omfattande sättningar.



De första grundförstärkningarna inom 15kv Granen

PROJEKT VASASTADEN. PILOTKVARTER: HÄGGEN OCH NYKÖPINGHUS

Ur
Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar 1975

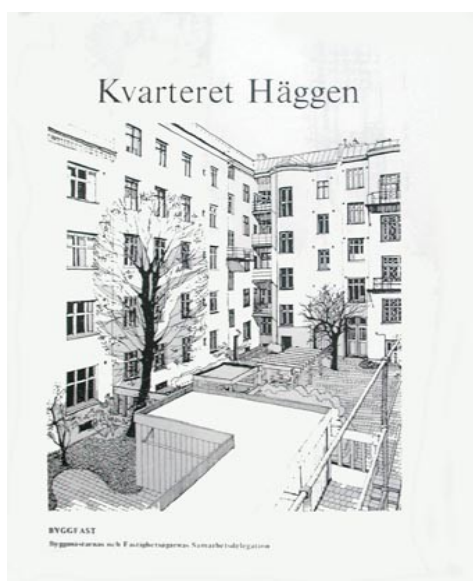
Till Kommunfullmäktige i Göteborg

I tidigt skede av sitt arbete konstaterade saneringsberedningen att det förelåg omfattande erfarenhet från upprustning och ombyggnad av landshövdingehus men endast begränsade sådana i fråga om modernisering av stenhus.

Eftersom saneringsområdena i centrala staden rymde ett stort antal stenhus, icke sällan i kompakta kvarter med en omfattande gårdsbebyggelse, ansåg beredningen att det var av stor betydelse att få ett vidgat underlag för att bedöma möjligheterna till upprustning och ombyggnad av dessa för den centrala staden och dess miljö så viktiga fastigheter. Efter samråd med allmännyttiga bostadsbolag, byggmästare, fastighetsägare och hyresgäster väcktes tanken på en försöksprojektering av ett par kvarter i centrala staden...

Den 19 februari 1973 beslöt saneringsberedningen att hemställa hos kommunfullmäktige om uppdrag och anslag för att verkställa en försöksprojektering av två kvarter i centrala staden. Kommunfullmäktige beslöt den 14 juni att bifalla framställningen och bevilja saneringsberedningen ett anslag av 300 000kr per kvarter för att utföra projekteringen.

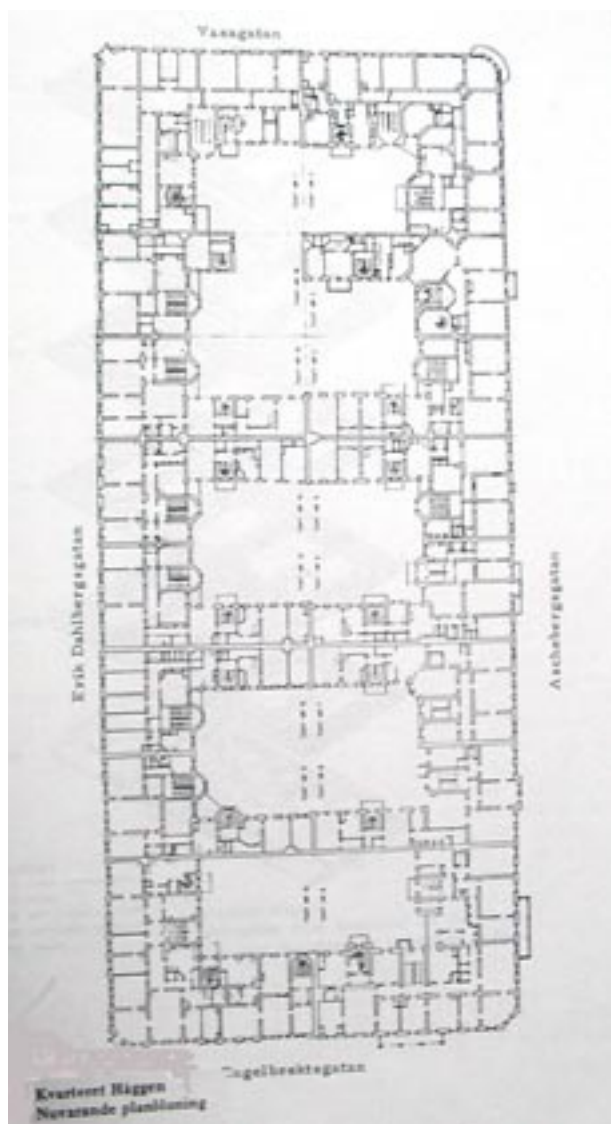
Projektet kom att benämnas Projekt Vasastaden och kom att beröra kvarteret Häggen i Vasastaden och kvarteret Nyköpingshus i Lorensberg (Källa: Rapport Projekt Vasastaden)



Kvarteret Häggen omges av följande gator:
Aschebergsgatan, Engelbrektskatan, Vasagatan och Erik Dahlbergsgatan

De mest påtagliga förändringarna som genomfördes på projektet var sammanslagning och upprensning på gårdarna samt vissa grundförstärkningar och anläggandet av en infiltrationsanläggning för ett antal fastigheter.

I samband med grundundersökningarna på 80-talet blev det känt att infiltrationsanläggningen aldrig kom att fungera. "Vattnet rann undan lika snabbt som det tillfördes". Ny trärustbädd utfördes lokalt.



De flesta fastigheterna i detta kvarter ägdes av Werner Karlsten. Han ägde även flera fastigheter på Linnégatan som jag fick i uppgift att analysera.

PROJEKT STENSTADEN

AP* KONTAKTAR PW** PÅ SBK OCH PÅBÖRJAR PROJEKT STENSTADEN

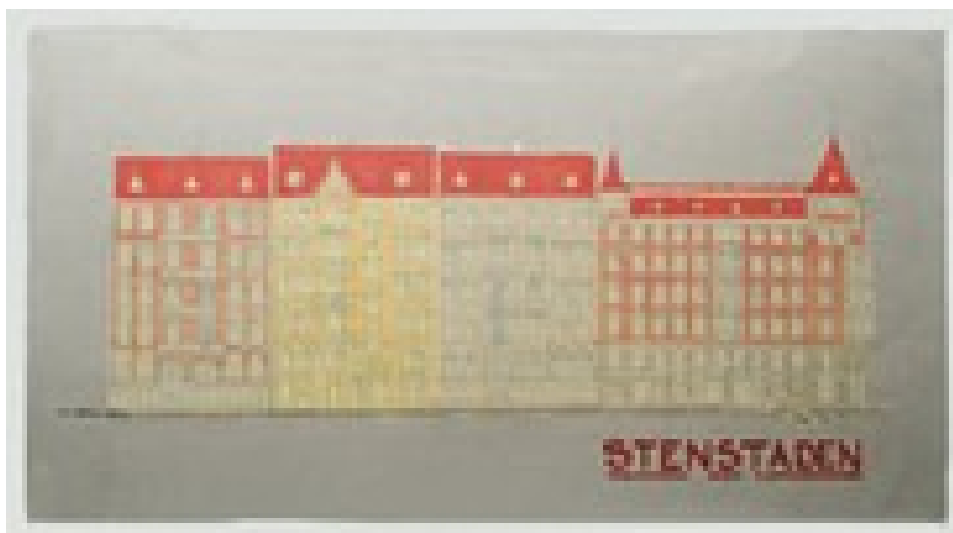
Vid ett par tillfällen hade dagspressen informerat om att vissa grunder inom Vasastaden var i mycket dålig kondition. Det fanns risk för att vissa fastigheter måste rivas.

En artikelserie i GP där respektive intressenter fick uttala sig om situationen i Vasastaden bekräftade tidigare farhågor om att det tyvärr fanns stora problem med att bevara en del fastigheter. Det var så gott som omöjligt att få statliga grundförstärkningsbidrag och kostnaderna kunde inte läggas på hyrorna.

PW på stadsbyggnadskontoret utarbetade förslag till saneringsåtgärder i stenstaden. AP uppsökte PW för att höra stadsbyggnadskontorets syn på problemet. PW informerade då om det akuta problemet i kvarteret Granen där 5-6 fastigheter kunde komma att rivas och ersättas med pastischer eller avvikande formspråk. Ett sätt att klara dem skulle vara att sätta igång ett projekt som fick de inblandade på andra tankar.

Under några veckor utarbetade AP en "dummy" att ligga till grund för ett projekt. Genom att förankra detta hos berörda intressenter blev det möjligt att hos Trygghetsrådet erhålla medel för några månaders projektarbete.

*AP= Arne Person ** PW= Per Wetterlundh

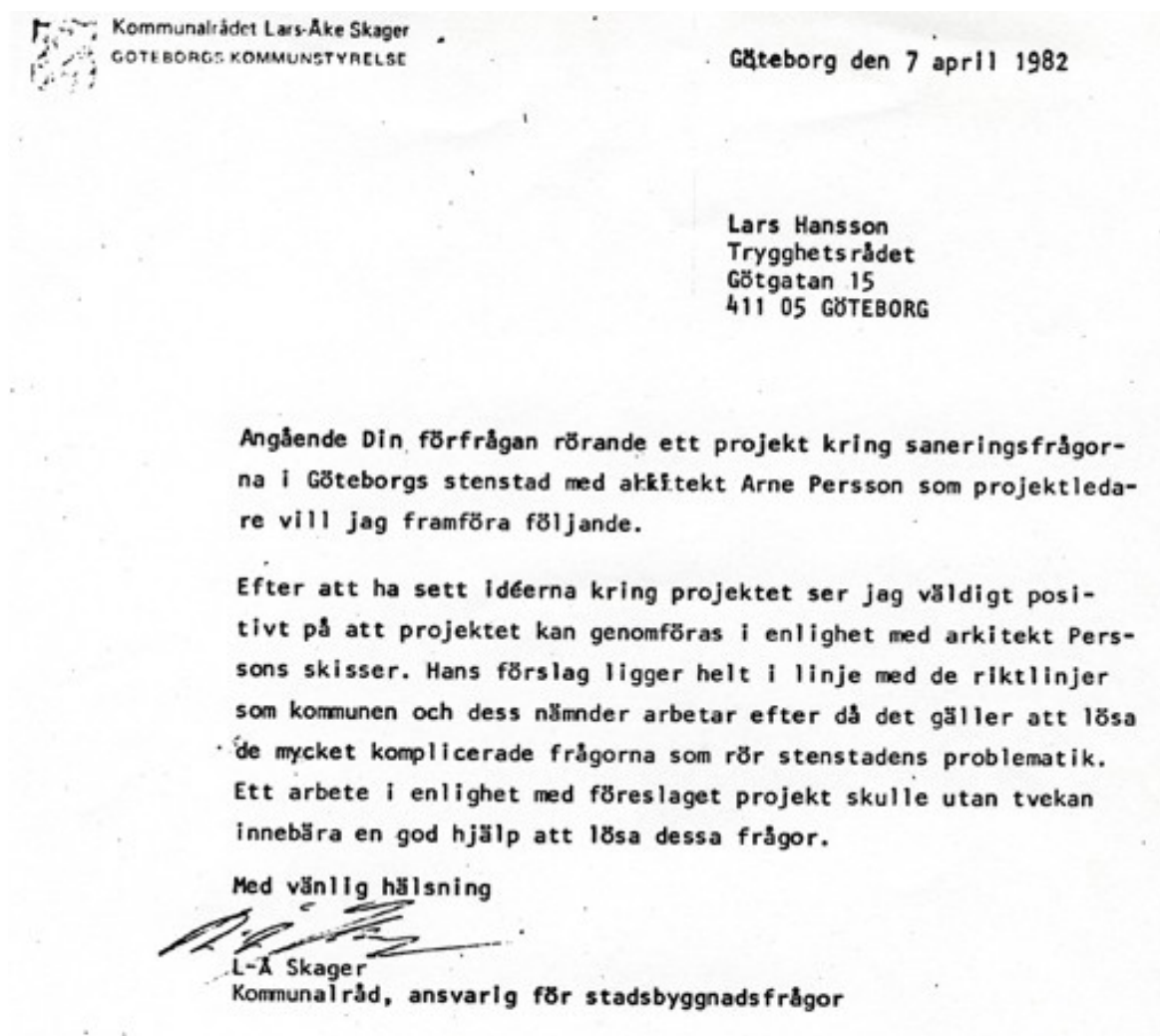


"Dummin"

Som exempel på Pilotkvarter valdes Kv Slottskogsledet som redan fått rivning beviljad. Därigenom kunde en fiktiv kvartersutredning illustreras utan att någon behövde bli upprörd. Det föreslagna pilotkvarteret Granen behövde inte omtalas innan beslut fattats.

ERHÅLLER HUVUDINTRESSENTERS STÖD FÖR PROJEKTET

Under föregående rubrik nämndes dummynt till Projekt Stenstaden, som nedanstående intressenter stödde. Den innehöll idéer om hur man på ett objektivt sätt först genom att studera kvarterssamverkan i ett antal frågor skulle kunna få en uppfattning om det var realistiskt att bevara de rivningshotade fastigheterna.



Jag minns!

Genom detta brev till Trygghetsrådet blev det lätt att få såväl fastighetskontoret. Fastighetsägareföreningen, Hyresgästföreningen och Bostadsbolaget att skriva positiva brev. Avsikten var att även få Bygg12:an och Byggmästareföreningen att samtycka till projektet. Trots min objektiva inställning till frågan bevara/riva anade de oråd och tackade nej.



Hyresgästföreningen i Västra Sverige

Trygghetsrådet
Att: Lars Hansson
Götgatan 15
411 05 GÖTEBORG


Göteborg 82 05 18

Angående projekt Stenstaden

Undertecknad har genom muntlig och skriftlig presentation tagit del av arkitekt Arne Perssons projekt för samordnad sanering av vissa kvarter i Göteborgs stenstad.

Då verksamheten är angelägen och då initiativet synes mycket seriöst är det min förhoppning att projektet kommer till stånd i nu skisserad form även om det är min uppfattning att denna verksamhet borde varit en naturlig del av en aktiv kommuns agerande.

Vänliga hälsningar
HYRESGÄSTFÖRENINGEN I VÄSTRA SVERIGE



Per-Gunnar Ekeblad

Jag minns!

Per - Gunnar Ekeblad skriver att denna verksamhet borde varit en naturlig del av en aktiv kommuns agerande.

Jag minns att han inte var ensam om att tycka så.

Vissa kritiserade starkt Fastighetsnämndens agerande i frågan.



Tjänsteställe/handläggare
FI, C Hansson/LW

Datum
1982-05-18
Ert datum

Vår beteckning
Er beteckning/referens

Trygghetsrådet
Regionchef Lars Hansson

Betr ansökan från arkitekt Arne Person om anslag för kvartersvis samordning av saneringen i den s k stenstaden i Göteborg

Fastighetskontoret får med anledning av rubr framställning till Trygghetsrådet från arkitekt Arne Person anföra följande synpunkter.

Under senare år har det förts intensiva diskussioner mellan berörda parter om hur stenstadsbebyggelsen i Göteborg skall kunna bevaras.


Problemen vid stenstadsförnyelsen är många och av skiftande slag. Även om problemen var för sig ofta är kända kan de vara nästan omöjliga att lösa om ej samordning kan komma till stånd. Splittade ägoförhållanden och därmed olika sammanhängande bevarandintressen försvårar i hög grad fullföljandet av en tidsplanerad sammanhängande förnyelse. Åtgärdandet av problem kräver samordning för att nå goda resultat.

Arkitekt Person räknar i sin projektbeskrivning upp ett antal samordningsfrågor. Kontoret är övertygat om att insatser för att skapa möjligheter till bättre samordning är av allra största betydelse för ett bevarande av stenstadsbebyggelsen i Göteborg.

Fastighetskontoret vill således efter att tagit del av projektet, varmt stödja detsamma. Det är också kontorets förhoppning att arkitekt Arne Person erhåller medel för projektets genomförande i enlighet med framställningen.

GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR


Kjell Mattsson


Sixten Petersson



**GÖTEBORGS
FASTIGHETSÄGAREFÖRENING u.p.a.**

**GÖTEBORGS FASTIGHETSÄGAREFÖRENINGENS
SERVICEARTIBELAG**

Datum

82-05-26

Vår beteckning

AF g/IF

Lars Hansson
Trygghetsrådet
Götgatan 15
411 05 GÖTEBORG

Inom Göteborgs Fastighetsägareförening har en längre tid diskuterats möjligheterna till samordnad sanering kvartersvis. De av Arne Persson redovisade idéerna stämmer väl överens med föreningens uppfattning om hur en sådan samordning bör kunna lösas, varför föreningen anser det vara angeläget att Arne Persson tilldelas medel från Trygghetsrådet, så att han får möjlighet att starta upp ett konkret projekt. Föreningen är i så fall beredd att biträda honom vid kontakter med våra medlemmar och i övrigt tillhandshålla uppgifter, som kan erfordras för projektets genomförande.

GÖTEBORGS FASTIGHETSÄGAREFÖRENINGENS SERVICE AB

Per Sunde



Datum

1982-06-01

Ett datum

Beteckning

Ing Fredborg/Hessl

En kopia till...

Trygghetsrådet
Att: Hans Ursing
Box 16291

103 25 STOCKHOLM

Beträffande projekt Stenstaden

Arkitekt Arne Persson har för oss presenterat sitt förslag till projekt för stenstaden i Göteborg.

Som ägare av flera fastigheter i stenstaden har vi vid ett flertal tillfällen mött de av arkitekt Persson berörda problemen med samordning inför om- och nybyggnader inom kvarteren.

Vi ser positivt på projektet som vi tror kan leda till att ovan nämnda frågor kan komma i en ny belysning och vi stödjer arkitekt Persson i hans framställning om ekonomiska medel från Trygghetsrådet.

Göteborg den 1 juni 1982

GÖTEBORGS STADS BOSTADS AKTIEFÖRETAG

Tekniska gruppen


Rolf Fredborg


Bengt Hesslund

Kopia har sänts till:

Trygghetsrådet
Lars Hansson
Götgatan 15

411 05 GÖTEBORG

TRYGGHETSRADET SAF-PTK

Handläggare

L Hansson/le

Göteborg

1982-07-27

Beteckning

Arkitekt Arne Persson
Rodergatan 7
421 76 V FRÖLUNDA

Beträffande projekt kvarterssamordning Stenstaden i Göteborg

Trygghetsrådet SAF-PTK har beviljat arkitekt Arne Persson anslag till en förstudie gällande ett projekt för kvarterssamordning i Stenstaden i Göteborg.

Beslutsunderlaget har utgjorts av projektbeskrivning och bilagor i form av huvudintressenternas skriftliga utlåtanden.

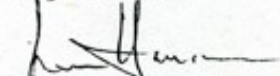
Projektet avses starta i början av september med Trygghetsrådet som finansiär. Projektanslaget får ses som ett initialstöd för i tid och omfattning större projekt.

Inför projektstarten sammankallas härmed huvudintressenterna för information och diskussion i Trygghetsrådets lokaler den 6 september kl 15.00.

Denna kallelse har utsänts enligt bilagda namnlista.

Med vänlig hälsning

TRYGGHETSRADET SAF-PTK
Region Väst



Lars Hansson

Bil. Namnlista

Jag minns!

Genom att visa upp Lars Åke Skagers brev och efterföljande blev det lätt att få underskrifter.



GÖTEBORGS
FASTIGHETSÄGAREFÖRENING u.p.a.
GÖTEBORGS FASTIGHETSÄGAREFÖRENINGENS
SERVICEBYRÅ

Datum

82-09-07

Vår beteckning

AFg/IF

Ark SAR Arne Persson
Rodergatan 7
421 76 VÄSTRA FRÖLUNDA

Betr. kv Granen i Vasastaden, Göteborg

Inom bl a fastighetsägareföreningen har en längre tid diskuterats möjligheterna till en samordnad ombyggnadssanering kvartersvis istället för att varje fastighetsägare för sig bygger om sitt hus. En samordnad sanering skulle enligt vår uppfattning kunna medföra stora rationaliseringsvinster, gemensam upphandling, minskad byggtid och därmed också minskade kostnader. För att närmare belysa detta har arkitekt SAR Arne Persson fått anslag från Trygghetsrådet, som får medel från SAF och PTK.

Det beviljade anslaget förutsätter, att Persson väljer ut ett lämpligt kvarter i centrala staden. Lämpligt är att detta kvarter innehåller såväl privat som allmännyttigt bestånd. I arbetsuppgiften ingår:

- att besiktiga fastigheterna för att konstatera deras nuvarande standard
- att upprätta skissförslag till en samordnad ombyggnad
- att upprätta kostnadskalkyl, som utvisar skillnaden mellan samordnad och enskild ombyggnad.

I samråd med fastighetsägareföreningen har kv Granen valts som utredningsobjekt, eftersom det uppfyller önskemålen enligt ovan.

Föreningen vill därför föreslå, att Du låter ark. Persson få tillträde till Din fastighet för att utföra de för uppdraget nödvändiga besiktningarna.

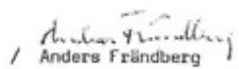
Du kommer inte att drabbas av några som helst kostnader för det utredningsarbete, som Persson skall utföra, eftersom dessa täcks av anslaget från Trygghetsrådet.

Har Du några synpunkter på ovanstående, var god kontakta antingen Anders Frändberg eller Per Sunde.

Hälsningar

GÖTEBORGS FASTIGHETSÄGAREFÖRENINGENS SERVICE AB


Per Sunde

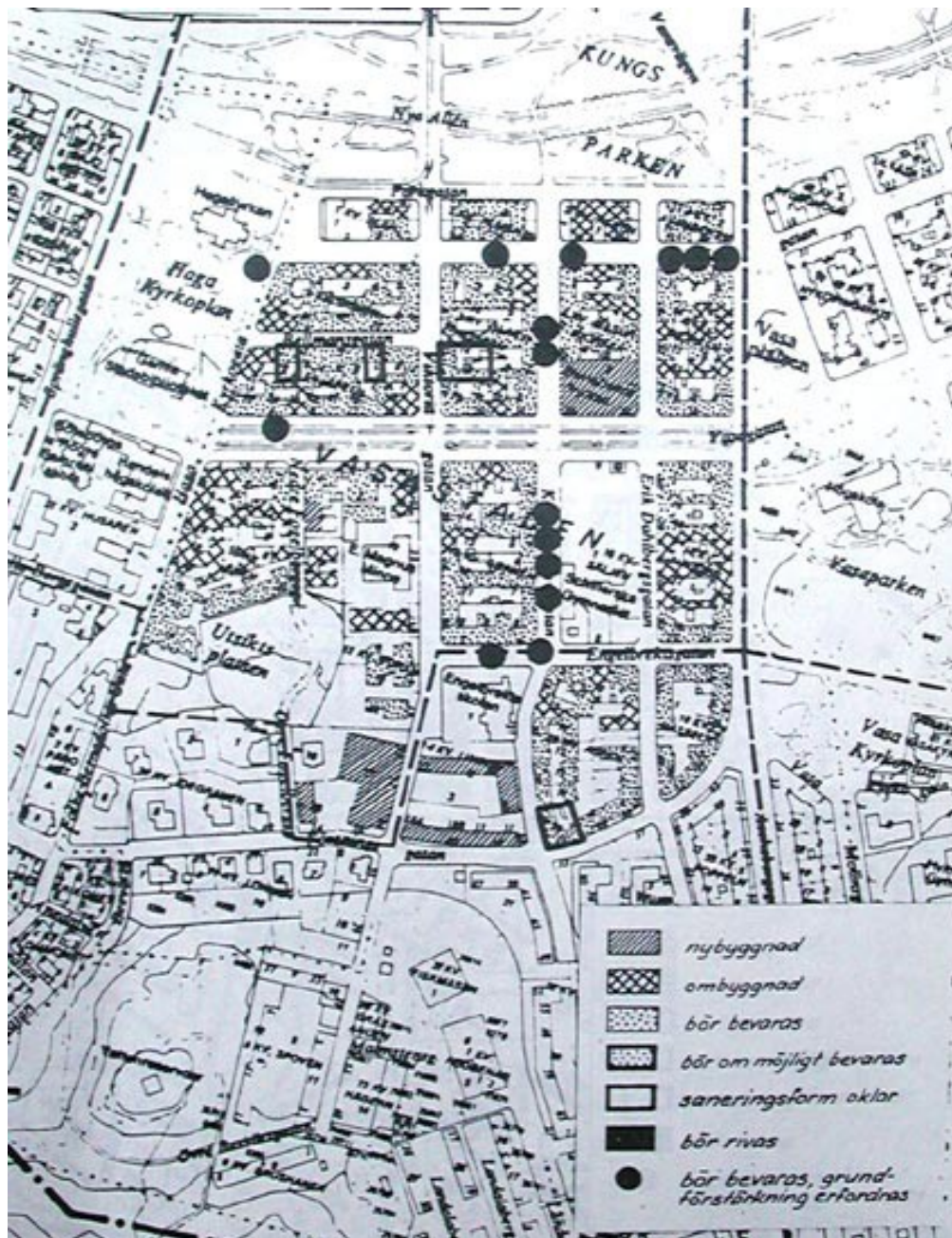

/ Anders Frändberg

STADSBYGGNADSKONTORET INVENTERAR STENSTADEN

SBK, FK och GK fick 1981 möjlighet att tillsammans genomföra en geoinventering inom delar av Vasastaden- Lorensberg omfattande 26 kvarter. Syftet var att inventera, sammanställa och på ett överskådligt sätt redovisa de tekniska uppgifterna som finns om byggnader och grundförhållanden. Dessutom utfördes sättningmätningar för att få klarhet i de pågående sättningarna (totalt 550 st avvägningsskruvar). Uppgifterna redovisas separat för varje kvarter på karta i skala 1:400, vilket ger en bra helhetsbild av kvarteret. Materialet har fått stor användning bl a i samband med byggnadslovs- och låneärenden...

Men det kan också konstateras att för att kunna göra en bedömning av saneringsformen är det inte alltid tillfyllest att endast undersöka saneringsfastigheten i fråga utan även angränsande fastigheter. Om ägaren av dessa fastigheter vid detta tillfälle saknar intresse för en sanering - vem svarar då för undersökningskostnaderna? Hur bereder man sig tillträde till dessa fastigheter? Kan man genomföra en grundförstärkning av den aktuella saneringsfastigheten utan att angränsande fastigheter blir berörda? Om saneringsformen är rivning/nybyggnad- kan denna genomföras utan att angränsade fastigheter blir berörda? Det är idag uppenbart att med de bristfälliga kunskaper som finns om grundförhållanden och byggkvalitet och de svårigheter som finns att vidtaga grundförstärkningsåtgärder eller nybyggnadsinsatser för enstaka fastigheter inom ett kvarter kan det ifrågasättas om en fortsatt punktsanering av stenstaden inom lerområden bör fortgå. De tekniska problemen som är knutna till saneringen av en enstaka fastighet kan inte isoleras till fastigheten i fråga...

Stenstaden



De svarta prickarna anger hus som bör bevaras men som erfordrar grundförstärkning

Av kartan framgår att det är 6st fastigheter inom KV Granen som berörs.
Bostadsbolaget ägde fem av dessa och avsåg att riva samtliga.

Jag minns!

Det 6:e huset ägdes av en privatperson. Han var först med idén om 3D fastighetsindelning. Hans tanke var att sälja våning för våning. Han var för tidigt ute och valde så småningom att sälja till Bostadsbolaget.

En förutsättning för att få rivningslov var att kunna bevisa att grundvattennivån inte täckte rustbäddarna. I kompakt blålera rör sig vattnet mycket långsamt. Detta innebär att det är lätt att redovisa torra provgropar vilket elaka tungor påstod utnyttjas.

FÖRSLAG TILL SANERINGSÅTGÄRDER

STADSDEL	BÖR BEVARAS		BÖR OM MÖJLIGT BEVARAS	BÖR RIVAS	SAN FORM OKLAR	S:A FASTIGHETER SOM BÖR ÅTGÄRDAS	ÅTGÄRDADE FASTIGHETER 1982-04-19
	GRUNDFÖRST ERFÖRDRAS	EJ GRUNDFÖRSTÄRKNING	GRUNDFÖRST ERFÖRDRAS	EJ LÄMPLIGA ÖNB OBJEKT			
MASTHUGGET	3	27	18	9	-	57	53
HAGA	-	5	7	-	-	12	3
OLIVEDAL	2	30	2	-	-	34	67
KOMMEND	3	33	1	3	6	46	45
VASASTADEN	16	81	7	-	-	104	40
LORENSBERG	6	51	4	-	-	61	27
HEDEN	9	42	1	13	-	65	36
STAMPEN	-	13	4	6	-	23	23
TOTALT	39	282	44	31	6	402	294
%	10	70	11	8	1	100 %	

ÅTGÄRDADE FASTIGHETER 1980-12-19 32 %
 ÅTGÄRDADE FASTIGHETER 1982-04-19 42 %

REV 1982-04-19

Förslag till saneringsåtgärder

SOCIALDEMOKRATISK MOTION OM "STENSTADEN" PROJEKTET OMNÄMNS

Ur artikeln S-utspel om stenstaden: Subventionera ombyggnad! För att undvika risk för spekulation bör de förmånliga lånen främst gå till allmännyttan eller Kooperationen... Staten borde lämna lån till grundförstärkningar. Vi hinner inte vänta på staten, säger Sören Mannheimer...

Jag minns!

Under året hade det varit val och det borgerliga styret i Göteborg hade övergått till socialdemokraterna. Detta blev för mig mycket tydligt på många sätt. Jag förvånades över att inga politiker motionerade om statliga bidrag. Jag tog därför kontakt med Stadskansliet där jag fick en kontaktperson som lovade att så skulle ske. Jag underrättades efter en tid om att det nu hade lämnats in en motion som mottagits väl. Jag fick en kopia och blev ledsen när jag läste den. Det befarades att det nu skulle bli många fastighetägare som skulle kunna bevisa att det var kommunen som förorsakat grundvattensänkningar. Därför var det viktigt att utarbeta rutiner för hur man skulle bemöta sådana anklagelser. Jag blev därmed tvungen att själv skriva till regeringen och till kommunstyrelsen och förklara läget i Göteborg. Jag hade också direktkontakt med dåvarande kommunstyrelseordförande. Sören Mannheimer som erkände att han inte var så bevandrad i Vasastans problematik men lovade att ta tag i frågan. Till kommunfullmäktige inlämnades en motion senare under året enligt nedan. Den bekräftar i princip det som Projekt Stenstaden redan satt igång vilket naturligtvis var positivt.



Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar

1982

Nr 447

Yttrande av kommunstyrelsen över motion av Sören Mannheimer (s) m fl om ökad sysselsättning genom en intensifierad ombyggnadsverksamhet i stenstaden (1982 nr 196)

Till Göteborgs kommunfullmäktige

I skrivelse till kommunfullmäktige 1982-05-18 har Sören Mannheimer (s) m fl väckt motion om ökad sysselsättning genom en intensifierad ombyggnadsverksamhet i stenstaden.

Motionen finns tryckt i kommunfullmäktiges handling 1982 nr 196.

Remissyttranden har avgivits av Hyresgästföreningen i Västra Sverige 1982-06-11, fastighetsnämnden 1982-08-13 gemensamt av Göteborgs stads bostads AB, Göteborgshem AB och Familjebostäder i Göteborg AB 1982-08-16, HSB Göteborg 1982-08-20, näringslivssekretariatet 1982-08-23, Riksbyggen 1982-09-01 och byggnadsnämnden 1982-09-07.

Yttrandena, som är sammanfattade i stadskontorets tjänsteutlåtande nedan, hålles tillgängliga på stadskansliet. Skiljaktiga meningar i byggnadsnämnden och fastighetsnämnden tryckes nedan.

KOMMUNSTYRELSEN

Stadskontoret

Stadskontoret har 1982-11-26 avgivit ett tjänsteutlåtande av bl a följande lydelse:

1 Ärendet

Kommunstyrelsen har översänt rubricerade motion till stadskontoret för beredning. Yttranden har inhämtats från byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, AB Göteborgshem, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Riksbyggen Göteborg, HSB Göteborg, Hyresgästföreningen i Västra Sverige samt näringslivssekretariatet.

Stadskontoret har i ärendet haft underhandssamråd med stadskansliets juridiska avdelning.

2 Motionen

I motionen anförts att utvecklingen inom byggsektorn i Göteborg är oroande. Arbetslösheten är stor och risk finns att den kommer att öka om inga åtgärder vidtages.

Motionärerna konstaterar att det stora antalet outhyrda lägenheter i Göteborg betyder att nya arbetstillfällen inte utan vidare kan skapas genom att bygga nya bostäder. Däremot finns behov av en omfattande ombyggnadsverksamhet, framför allt i den sk stenstaden.

I motionen framgår att stenstaden omfattar ca 700 fastigheter från stampen till Masthugget. De flesta finns i Vasastaden. Enligt preliminära bedömningar har dryg 200 redan byggts om. Ett 50-tal bör rivas medan resten om möjligt bör bevaras. Ca 100 fastigheter behöver i så fall grundförstärkas. Alternativet till grundförstärkning blir på sikt rivning. Motionärerna anser att detta vore olyckligt eftersom det finns skäl att rädda så mycket som möjligt av denna bebyggelse.

I motionen framhålls att det finns en mängd olika skäl till att saneringen i stenstaden går trögt. Några av de viktigaste konstateras vara:

- grundläggningsproblemet,
- svårigheter att få statliga lån till grundförstärkning,
- osäkerhet om vilken bruksvärdeshyra som kommer att gälla, samt
- splittrade ägoförhållanden och omoderna stadsplaner.



1982-12-16

30 §

Dnr 947/82

Byggnadsnämnden + handling	Motion av Sören Mannheimer (s) m fl om ökad sys- selsättning genom en intensifierad ombyggnads- verksamhet i Stenstaden (1982 nr 447 och 196)
Fastighetsnämnden + handling	
Näringslivssekreta- riatet + handling	Efter föredragning av kommunstyrelsens hemstäl- lan i ärendet uppkom överläggning, varunder yr- kades av
HSB Göteborg + handling	
Riksbyggen Göte- borg + handling	<u>Sören Mannheimer</u> : bifall till kommunstyrelsens hemställan; samt
AB Göteborgshem + handling	
Göteborgs stads bo- stads AB + handling	<u>Lars-Åke Skager</u> : att kommunfullmäktige måtte be- sluta bifalla det av honom i kommunstyrelsen framlagda förslaget.
Familjebostäder + handling	
Hyresgästföreningen i Västra Sverige + handling	Sedan överläggningen förklarats avslutad fram- ställde ordföranden propositioner på beslut om bifall till vardera av ovannämnda yrkanden, var- vid kommunfullmäktige utan omröstning beslöt bi- falla det förstnämnda yrkandet.
A0 V	

Kommunfullmäktige har alltså beslutat:

- 1) att, med hänvisning till avsnitt 4 i stadskontorets tjänsteutlåtande i ärendet, uppdraga åt byggnadsnämnden att i samråd med fastighetsnämnden och berörda fastighetsägare utföra visst utredningsarbete rörande dels grundläggningförhållanden, dels övriga byggnadstekniska förhållanden inom den sk stenstaden och inom de tidsramar som framgår av stadskontorets tjänsteutlåtande redovisa resultatet härav

30 § (forts)

samt Hyresgästföreningen i Västra Sverige för kännedom; samt

5) att den av Sören Mannheimer m fl väckta motionen skall anses besvarad genom i ärendet redovisade beslut av kommunstyrelsen och besluten enligt mom 1) - 4) ovan.

Jedrej nr protokoll fört vid
sammanträde med Östboholms
konstfullständiga ovanstående dag.
Ätte utdraget betygat
I tjänsten:

PROJEKT STENSTADEN STARTAS KV GRANEN VÄLJS TILL PILOTKVARTER

Projektet lades upp som ett kvartersprojekt med kvarteret Granen som Pilotkvarter. Förutsättningar: Ur sysselsättningssynpunkt var det viktigt att något snabbt hände i Vasastaden. På ett objektivt sätt skulle utredning ske om det fanns förutsättningar för att bevara de rivningshotade fastigheterna.

Alla tycktes mycket positiva till projektet till att börja med, men när ryktet spred sig att ett seriöst intresse fanns för ett bevarande visade det sig snart, att det i princip bara var en handfull arkitekter på stadsbyggnadskontoret som egentligen ville bevara.

Vissa krävde att man efter det att projektet avslutats, skulle återgå till de invanda rivningsrutinerna. Bidraget till projektet från Trygghetsrådet var endast för tre månaders arbete. Det visade sig sedan, utan min vetskap, att bidraget i verkligheten var för 6 månader. Under ett krismöte på stadsbyggnadskontoret i slutet av den tredje månaden kom vi på idén att anordna en grundförstärkningstävling. Under tiden en sådan pågick skulle det inte kunna bli tal om några rivningar. Tävligen skulle förhoppningsvis kunna leda till nya metoder som skulle kunna användas i Vasastaden.

Tanken var först att Projekt Stenstaden skulle arrangera tävlingen, men vi kom snart överens om att det naturligtvis skulle ske i kommunens regi.

De tre sista månadernas medel från trygghetsrådet till Projekt Stenstaden användes för att i samarbete med stadsbyggnadskontoret kunna studera möjliga vindinredningar m m.



Tanken med att välja ett helt kvarter som pilotprojekt var i första hand att man på så vis kunde få fram hur man på bästa sätt kunde lösa grundförstärkningen utan att någon fastighet kom till skada. Samtidigt skulle andra samverkansfrågor studeras, som vindsinredningar, källare, handikappanpassningar, gårdsanvändningar, sophantering och gemensamhetsanläggningar med mera. Kvarteret innehöll såväl butiker kontor som bostäder. Jag intervjuade en del hyresgäster. Många var naturligtvis rädda för hyreshöjningar.

I Stockholm hade man börjat att intressera sig för kvartersvisa saneringsåtgärder. Redan 1982 fanns det för vissa bevarandekvarter s k Paketbesked. I princip av samma typ som dummynt till Projekt Stenstaden och den nu aktuella detaljplaneringen för Vasastaden i Göteborg.

FASTIGHETERNA I KV GRANEN

Genom en motion i Göteborgs stadsfullmäktige den 23 februari 1958, initierades frågan om ett saneringsbolag. Ett redan registrerat bolag Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon aktiverades.

Den primära uppgiften för Göta Lejon blev att: "inom vissa stadsdelar systematiskt förvärva det saneringsmogna fastighetsbeståndet" på det administrativa planet tillsammans med stadens fastighetskontor delta i förberedelserna till de av byggnadsnämnden utarbetade stadsplanerna efter vilka omvandlingen skall ske."

Följande saneringsmogna stadsdelar berördes": Nordstaden, Haga, Annedal, Landala, Stigberget, Olivedal, Majorna, Gårda, Olskroken och Krokslätt.

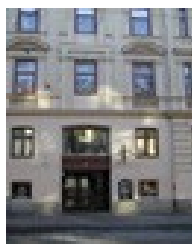
För Vasastaden hade Det allmännyttiga Bostadsbolaget fått i uppdrag att på samma vis köpa in saneringsmogna fastigheter.

I kv Granen hade Bostadsbolaget köpt in 6st fastigheter. En av fastigheterna hade år 1982 redan byggts om. De övriga låg i kvarterets sydöstra del där alla var stödpålade till berg. Vid grundvattensänkningar var det främst dylika fastigheter som blev värst drabbade. Dessa fem fastigheter samt en privatägd hade befunnits i behov av grundförstärkningar.

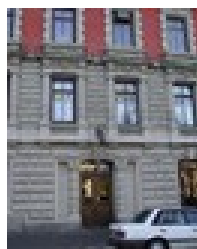
KVARTERET BESTÅR AV 14 FASTIGHETER



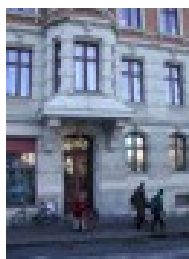
Nr 1 Revisor Jan Jonason 1978
i hörnet av Viktoriagatan och Vasagatan hade helt kontoriserats. Här fick jag i uppdrag att kontrollera grundvattennivåerna. Jag hittade en avsänkningstratt med centrum vid en före detta utomhustoalett på gården. Vid en filmning av rören konstaterades att avloppsröret inte pluggats.



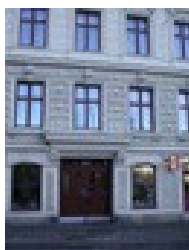
Nr 2 Lars Rosenberg 1955 som sålde till Lind o Olsson Byggnads AB. Här utfördes de första grundförstärkningsåtgärderna och här utförde jag också vattenmätningar. Rustbädd saknades där. Ett gårdshus revs. Innan projektet startade tillfrågades kvarterets fastighetsägare om de samtyckte till att kvarteret blev ett pilotprojekt. Dåvarande fastighetsägaren som skulle fylla 90 år var den ende som motsatte sig detta. Han avled strax därefter och en mera medgörlig ägare efterträdde.



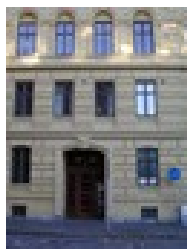
Nr 3 Apotekare Emil Wallers Hemortsstiftelse 1930
Ordf. Sven Jonsson. Dess hyresgäster hade bildat en privat hyresgästförening. Stadgarna sa att huset inte fick belånas. Detta innebar att lägenheterna inte var i bästa skick. Stadgarna ändrades så småningom genom permutation. I ett tidigt skede hade ett gårdshus uppförts. I min analys kunde jag konstatera att de grundvatten-sänkningar detta medförde kom att påverka grannfastigheterna.



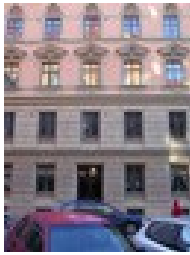
Nr 4 Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag 1978
Inköpt av Bostadsbolaget för rivning på grund av dålig grund. Enligt stadsbyggnadskontorets utredare var det burspråket på denna fastighet som fick honom tveksam till rivning och fick honom att börja skissa på ett bevarandeprogram. Huset förekom i en känd svensk film.



Nr 5 Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag 1978
Ett studiebesök i en lägenhet påvisade kraftigt lutande golv i gårdshuset. Enligt hyresgästen skedde sättningen hastigt under en natt under krigsåren. Han trodde det berodde på en kommunal kulvert. Orsaken var snarare tillkomsten av det ovan nämnda gårdshuset. Trots kraftig sättning var hyresgästen helt emot en upprustning.



Nr 6 Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag 1978
Den ingick i det paket som Bostadsbolaget ämnade få rivningstillstånd för. Jag gjorde ett studiebesök i en lägenhet här. För övrigt var denna fastighet den jag hade minst att göra med.



Nr 7 Anders Börje Sandrén We Can AB 1980

Fastigheten hade inköpts i spekulations syfte.

Den hade som de anslutande fastigheterna en dålig grund.

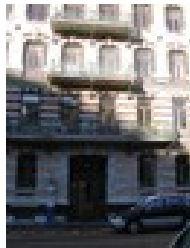
Fastighetsägarens skäl till köp var att som först i landet tillämpa 3D fastighetsbildning. Varje våningsplan skulle bli en egen fastighet. Detta skulle kräva lagändring. Så småningom såldes fastigheten till Bostadsbolaget.



Nr 8 Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag 1978

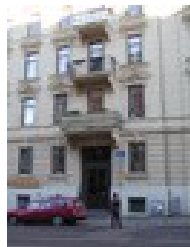
I porten förekom påtagliga sättningsskador.

Motorcykelimportören, aviatören och entreprenören Uno Ranch hade sin butik i hörnet av denna fastighet.



Nr 9 Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag 1978

Det var ett av de mest skadade fastigheterna som Bostadsbolaget hade förvärvat. Det blev tidigt omtalat i pressen genom Chalmers doktorn Gunnar Tärby som ansåg detta hus vara det intressantaste i kvarteret. Han hävdade att kvarteret skulle kunna räddas genom att använda stålrörspålar för grundförstärkningen.



Nr 10 ägdes av Tyska föreningen Granen 10 u.p.a. 1931

Kontaktperson Klas Mertens, som hade avsikten att antingen göra en genomgripande ombyggnad eller riva.

Deltagarna i grundförstärkningstävlingen fick alla ett diplom som visade en bild på detta hörnhus.

Det politiska partiet mot korruption Öppna Göteborg hyrde källarvåningen fram till och med valet 2014.



Nr 11 Stig Ekenved 1981 Han bodde i huset och drev Lundblads

Begravningsbyrå AB i bottenvåningen och lägenheter i övrigt.

Här fick jag under flera år kontrollera grundvattennivåerna samt studera hur vindsvåningen skulle kunna inredas till bostad.

Detta blev den fastighet som jag besökte mest.

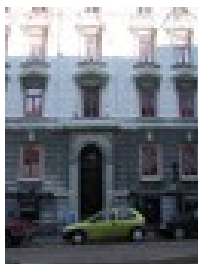


Nr 12 Nils-Henrik Wennerström 1956

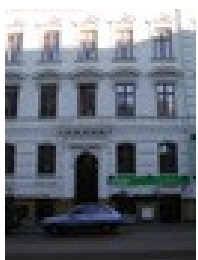
Under projektiden ombildades fastigheten till

Bostadsrättsföreningen Viktoriagatan 22.

En av bostadsrättsägarna var mycket miljöinriktad och bevakade att inga farliga tätningsmedel användes i grunderna. En annan var aktiv politiker i Fastighetsnämnden där Kjell Björkqvist ingick.



Nr 13 Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag. Det hade byggts om efter modern standard. Utmed Viktoriagatan hade en bentonitmur uppförts för att förhindra grundvatten-sänkning. Grundvattenör i fastigheten visade negativa värden varför ett schakt för tätning av ledningar grävdes upp. Jag kunde då konstatera att bentonitmuren bestod av ett ca 10cm lager av grus som snarare dränerade än förhindrade. Huset pålades så småningom.



Nr 14 Kommanditbolaget Falken 1975 Almén och Eriksson Byggnads AB Rune Lundgren o Co Grunden tillfördes efter projektiden borlösning för att förhindra rustbäddsangrepp. Vid en läckageanalys hade jag funnit en läckage tratt under nr 1:s gård. Vid fotoanalys av avloppsrör för fastigheten fann vi att ett avlopp till en riven gårdstolett inte pluggats. Detta läckage påverkade grundvattennivån för tomt nr 14 negativt.

NÄRINGSLIVSSEKRETARIATET FINANSIERAR KOMPLETTERANDE GRUNDUNDERSÖKNING I KV GRANEN

För projektets fortsättning med bl.a. kompletterande grundundersökningar och för att kunna genomföra en grundförstärkningstävling med kvarteret Granen som tävlingsobjekt erfordrades pengar. Med Näringslivssekretariatet och Fastighetsägareföreningen hjälps erhöles medel.

Stadsbyggnadskontoret hade sedan en tid påbörjat uppföra kvartersvisa kartor, som redovisade när byggnaderna uppförts och när och hur grundförstärkningar utförts. För kvarteret Granen fanns en sådan. Den behövdes kompletteras. För de rivningshotade husen hade tidigare provgropar grävts. För de övriga var grundförhållandena relativt okända.

Näringslivssekretariatet gick då in och finansierade två provgropar per fastighet i kv Granen för att erhålla ett bra utgångsläge för de tävlande.

Dessförinnan hade Fastighetskontoret på initiativ av fastighetsägarna ansökt om medel hos Näringslivssekretariatet.

Jag minns!

Hela Vasastaden, dvs stenstadskvarteren väster om Vasaplatsen, fanns med i Göteborgs bevarandeplan. Jag tyckte det var märkligt att man trots detta ville riva alla de skadade fastigheterna. Därför tog jag kontakt med Museet för att få dem att agera eftersom de brukade vara måna om att värna kulturbyggnader. Jag fick till svar att de inte hade möjlighet att se till hela kvarter. De skulle göra en inventering och plocka fram några objekt som skulle skyddas. Det blev så småningom bland annat ett hörnhus vid Vasaplatsen /Storgatan

FASTIGHETSÄGARFÖRENINGENS SKRIVELSE TILL FASTIGHETSKONTORET

Saneringschef
Sixten Petersson
Göteborgs Fastighetkontor
Box 2258
403 14 GÖTEBORG

Angående Projekt Stenstaden

Det i initialskedet av Trygghetsrådet finansierade projektet måste få en fortsättning och leda till ett genomförande. Detta förutsätter en fortsatt finansiering.

Näringslivssekretariatet har möjligheter och intresse att ur Teknikutvecklingsfonden ge stöd för vidare utveckling av vissa delar i projektet, exempelvis grundföretärkningarna. Vi vill initiera Fastighetskontoret att i samförstånd med övriga berörda avdelningar för egen räkning söka bidrag ur fonden och att med Arne Person som samordnande konsult ge projektet en chans till genomförande.

För att få igång saneringsverksamheten efter önskvärd tidsplan måste klarhet i grundförhållandena i pilotkvarteret Granen erhållas. För detta erfordras ytterligare grundundersökningar. Dessa måste med nödvändighet analyseras i samverkan med berörda parter. Därefter skall åtgärdsförslag upprättas innan upphandling kan ske. Arbetet kan till vissa delar bli mer omfattande än vid en vanlig undersökning, men kan i gengäld ge förbättrade metoder och därmed utgöra rättensörens för den fortsatta planeringen i Stenstaden.

För detta arbete och för arvode till arkitekt Arne Person samt för kompletterande grundundersökningar i kvarteret erfordras medel, så att en seriös utvärdering av grundundersökningarna kan genomföras och riktiga grundföretärkningsmetoder samt förebyggande åtgärder väljas.

Projektets idé och innehåll har av Arne Person redovisats för Näringslivssekretariatet, vilket förväntar en ansökan innan novembers utgång för behandling vid nästa styrelsemöte.


Göteborg 1982-11-29

Göteborgs Fastighetsägare-
förenings Service AB

Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag



Per Sunde



Rolf Fredborg

FASTIGHETSTIDNINGEN PRESENTERAR PROJEKTET 15 DEC 1982

Per Sunde vd för Göteborgs Fastighetsägareförening: De totala statliga lånen räcker inte till för att finansiera kostnaderna för grundförstärkning. Resterande belopp får finansieras på annat sätt. För att kunna genomföra saneringarna bäst och billigast måste fastighetsägarna samarbeta, betonar Arne Person. Detta gäller i en mängd frågor, varav några är gårdssanering, bilparkering, sophantering, handikappanpassning, lägenhetsfördelning, evakuering och upphandling. Om kvartersamverkan sker i samband med grundarbetena uppstår flera positiva effekter.

Sven Olofsson: Om husen skall kunna räddas fordras en komplett grundförstärkning. Därför föreslår vi klena stålplåtar som i korta element slås ned med tryckluftshammare. Grundmurarna förstärks med cementinjektering och betongsprutning. Pålningen förbinds med grundmurarna genom stålbalkar eller betonggjutning. Nyutvecklade metoder gör att man kan arbeta vid sidan av grundmurarna.

Ny metod: Wilhelm Delfts: Allan Jerbo har forskat och Sundsvalls kommun har finansierat ett pilotprojekt. Metoden går ut på att det borde vara billigare att konservera träpålarna, som de äldre husen står på. Grunden vallas helt enkelt in vilket i klartext betyder att man bygger en damm runt fastigheten. Grundvattenytan i själva husgrunden höjs och blandas samtidigt upp med kisel. Silikaterna gör så att träet blir hårt och livslängden ökar.



För att kunna genomföra saneringarna bäst och billigast måste fastighetsägarna samarbeta. Då kan betydande tekniska och ekonomiska vinningar göras, säger arkitekt Arne Person. Projekt Stenstaden.



– Vissa hus här satt sig upp till 2,5 m. Vid undersökningarna har det dessutom visat sig att pålarna på sina håll spårlost försvunnit, säger civilingenjör Sven Olofsson, Scandiaconsult.

Jag minns!

Jag hade ingen teknisk utbildning i grundläggning, Jag hade förväntat mig att få hjälp med den delen, men det blev snarare tvärt om. De ville ha reda på hur jag bar mig åt att finna läckagen.



Bilden till höger: Rotskador i rustbäddar och pålar resulterar i kraftiga sprickor i husfasaderna

BESLUT OM GRUNDFÖRSTÄRKNINGSTÄVLING

När pengar från näringslivssekretariatet erhållits och beslutet om grundförstärkningstävling fattats blev nästa steg att tillsätta en tävlingskommitté och att tillse att underlag för tävlingen arbetades fram.

Det redan i kvarteret etablerade geoteknikföretaget fick i uppdrag att genomföra den kompletterande grundundersökningen.

Parallellt med detta skulle förutsättningarna för samordnad sanering undersökas.

Anders Blomqvist på stadsbyggnadskontoret kom här att spela en betydelsefull roll.

Tävlingskommittén bestod av Ingemar Blomgren - Jan Bergström - Alena Lindner

Tävlingsjuryn bestod av Lennart Rudin, Bengt Bergvall, Lars Hellman, Per Sunde, Bengt Gidefjord, Sixten Petersson samt Ingemar Blomgren.

INFORMATION OM PROJEKTET I STOCKHOLM FÖR FASTIGHETSFÖRBUNDETS STADSFÖRNYELSEGRUPP

Genom bland annat artikeln i Fastighetstidningen hade projektet om samordnad sanering spridit sig till Fastighetsförbundets stadsförnyelsegrupp, som önskade en information om projektet i Stockholm. Av minnesanteckningar från mötet framgår att vissa betänkligheter framfördes mot tanken av samordnad sanering, som gällde annat än grundförstärkningarna. Vasastadens värde låg mycket i mångfalden genom att ägarna var många.

Det kan synas märkligt att intresset för projektet blev så stort i Stockholm när de i mycket låg ålder före Göteborg. Stockholmare hade stor erfarenhet av grundförstärkingar i Gamla stan och i Stockholms stenstad hade ett flertal kvartersvisa detaljplaner framtagits, som relativt detaljerat redovisade hur man skulle gå till väga vid förändring och uppbyggnad.

I Göteborg var inställningen mer anarkistisk. Såväl aluminiumfönster som plåtbeklädnader tilläts. Känslan för de kulturhistoriska värdena som fanns i stenstaden saknades i Göteborg. Visserligen hade vissa hus pekats ut som särskilt värdefulla att bevara men helhetssynen saknades. Stenstadens värde sågs mer ligga i arbetstillfällena när saneringarna kom igång.

UR REFERAT FRÅN ETT SEMINARIUM JANUARI 1983

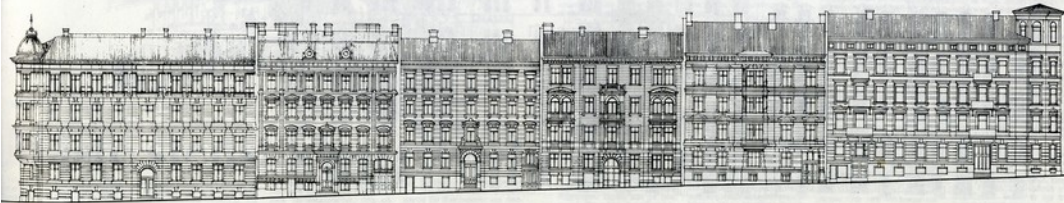


7. Osman Bayramoglu frågade om det finns några planer på att upprätta stadsförnyelseplaner, alltså en form av föregripande plan. Inte bara för att bevara och konservera utan också för att tillföra saknade kvaliteter - livskvaliteter.

11. Per Wetterlund svarade att stadsbyggnadskontorets inventering "Förslag till saneringsåtgärder" är ett försök att ringa in problemen och få storleksordningen klarlagd. Det finns ca 100 hus som är i farozonen att rivras och av dessa har vi bedömt att ca 40 är värda att bevara av olika skäl. De förslag vi har skisserat bygger på kunskaper som finns inom olika kommunala förvaltningar. Man får snarast se detta som ett "räkneexempel".

BILAGOR

GP:s artikelserie om stenstaden	43
Förslag till saneringsåtgärder Sbk/Spa	49
Ekonomiska förutsättningar Sbk/Eka	50
Byggnadstekniska problem Sbk/Ba	52



Kv. Granen mot Viktoriegatan.
Upprintning av arkitekt Arne Persson.

10 29

Funderingar i marginalen:

3

Fråga: Vore det önskvärdt (och möjligt) att skapa en enda rymsanerad av på kontor- och bostadsanvändningen i Stenstaden?

Argument: Måla floran av kontor- och bostadsanvändning skall tillämpas på varje hus är ett hus med Stenstaden bostadsområde. Om vorenda bostadsområde, vilka ofta är utformade för att passa utbyggnad, skall uppfyllas vid ombyggnad av gamla hus såliger bostadsområde ordning. Det vore i en bättre att bostadsområde fick gälla ett visst antal lägenheter (stoppas) inom ett kvarter och inte alla. Men berde utgå från det enskilda husets egna förutsättningar i en mån det gäller möjligheter till tekniska installationer och inte kräva 100 vård åren. Detta kräver naturligtvis samordning inom kvarteret.

Notargument: Eftersom vi har ett splittrat ägande måste bostadsområde tillämpas lika för alla hus. Bostadsområde måste gälla alla lägenheter. Man kan inte skilja olika hus i olika hus.

4

Fråga: Är kvartersvis sanering ett hus med möjlighet och stadstil?

Argument: Vid kvartersvis sanering (eller större del av kvarter) sanering börnas skalan (många individer blir små) och mångfalden försvinner (riktningen på detaljer och uttryck ersätts med ett fåtal variationer och ett ensamt uttryck). Detta beror ofta på att en arkitekt får projekttera allt för stora del av kvarteret.

Notargument: Fastighetsindelningen och byggnaderna i kvartersvis har tillkommit vid en tid med andra förutsättningar än i dag. Det finns inga skäl att hålla kvar detta. Det vi bygger i dag skall uttrycka vår tids förutsättningar, både fastighetsindelning och byggnadsmässigt. En arkitekt kan åstadkomma variation även på stora objekt.

Kv. Granen i Stenstaden hotas av värmeindressen. Kvartersvis är ett av våra mest gamla stadsdelarvarter från tiden före sekelskiftet och bör bevaras. Grundförstärkning behövs nödvändigt i flera fastigheter.

Fasad mot Karl Gustavsgatan upptecknad av arkitekt Arne Persson.

PROJEKT STENSTADEN OMNÄMNS NATURLIGTVIS! ANSÖKNINGAR OM BYGGFORSKNINGSANSLAG INLÄMNAS OCH AVSLÅS



Parallellt med ingenjörstävlingen fortsatte Projekt Stenstaden med att analysera kvarteret, utveckla lokaliseringsmetoden samt att söka pengar för fortsättningen efter grundförstärkningstävlingen.

En parkeringsanläggning under skolgården inplanerades. Sopsuganläggning för hela kvarteret studerades och gårdsstudier i samarbete med kommunen studerades vindsinredningar och i kv Fänriken i Haga utvecklades lokaliseringsmetoden.

En framkomlig väg var att söka pengar hos Statens råd för byggforskning. Ett flertal försök gjordes utan positiva resultat.

Ur en ansökan

Syfte:

Att få igång ombyggnadsverksamheten i delar av Göteborgs stenstad och därmed skapa sysselsättningstillfällen. Att få till stånd en stadsförnyelse i ett kulturellt värdefullt område i överensstämmelse med statliga och kommunala önskemål och värderingar.

Att få en allmängiltig metod att kunna använda vid komplicerade problemlösningar.

Att kartlägga behovet av statliga bidrag.

Projektet:

Delar av stenstaden i Göteborg. Problemlösning genom kvarterssamordning.

Pilotkvarter 15kv Granen i Vasastaden.

Ur Projektbeskrivning:

1. Problemet, dess bakgrund och avgränsning.

Många av de fina husen i stenstaden i Göteborg hotas av rivning. Den 28 januari 1982 hade till byggnadsnämnden inkommit ansökan om rivningslov för 26 hus inom stenstaden.

En mängd problem av såväl teknisk som ekonomisk art gagnar nybyggnad.

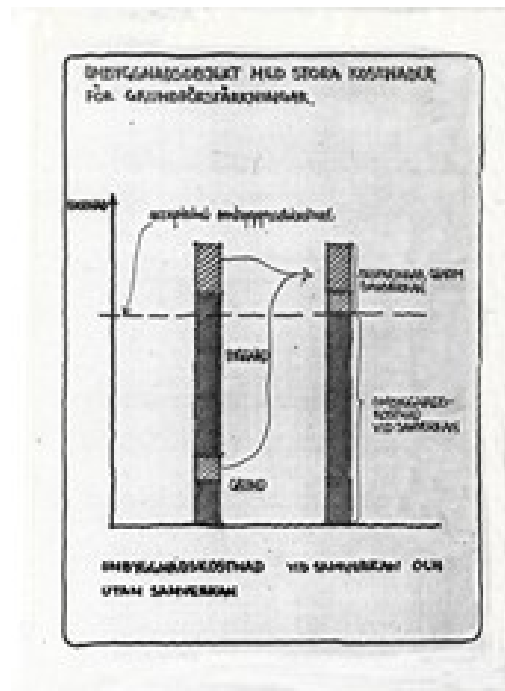
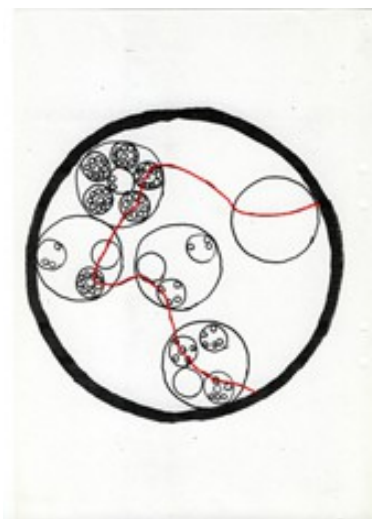
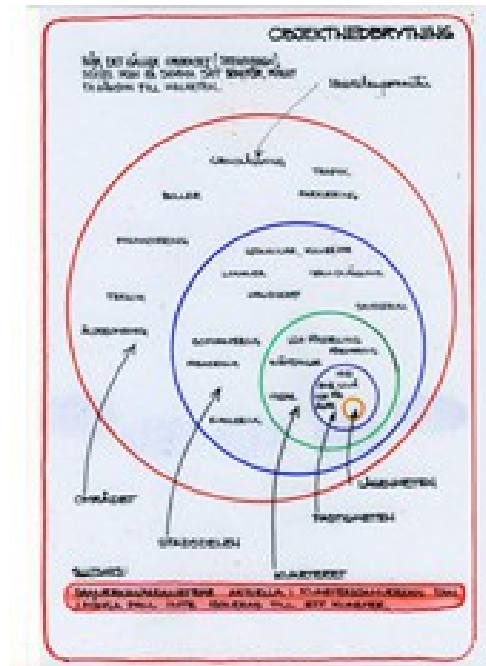
Göteborgs kommun har sedan 10 år arbetat med problemen i stenstaden.

De flesta av de problemfria husen har åtgärdats. Nu återstår de verkligt

problemfyllda fastigheterna. Ett hundratal av dessa behöver exempelvis grundförstärkas.

Många intressenter ser mycket pessimistiskt på möjligheterna att rädda fastigheterna trots stadsförnyelsekommitténs och Göteborgs fastighetsnämnds hemställan till riksdag och regering om särskilda grundförstärkningslån...

MANDALA OCH HELHETSSYN FÖRESPRÅKADES



Jag minns!

Pricken i mitten i Mandalasymbolen tog jag bort för någon sa att det symboliserade slutet. Ordet mandala kommer från det gamla indiska språket sanskrit. Ordet mandala betyder egentligen en behållare av det viktigaste men har mer och mer fått betydelsen cirkel. Cirkeln med en punkt i mitten är troligen den äldsta symbolbilden. Cirkeln är en symbol för evighet, totalitet och helhet.

INVÅNARNA I GAMLA STAN INFORMERAS I STORKYRKAN OM PROJEKTET

Svenska Dagbladet hade vid flera tillfällen uppmärksammat stockholmarna om projektet. Hembygdsföreningen i Gamlastan hörde av sig och önskade en information. Redogörelsen utfördes i Själakoret i Storkyrkan.

Föreningen hade nedskrivit tankar,
"Gamla Stan, Kort om utvecklingen,
vyer för Framtiden",
om hur Gamla Stan skulle kunna räddas
från grundvattensänkningar och
önskade nu höra om vi i Göteborg hade
idéer som kunde tillämpas i Stockholm.



GRUNDFÖRSTÄRKNINGSTÄVLINGEN UTLYSES

Den 21 juni utlystes en ingenjörstävling gällande bevarande av gällande kvarter Granen i regi av Göteborgs Fastighetskontor och Stadsbyggnadskontor.

Tävlingens målsättning var att finna sådana teknisk-ekonomiska lösningar som skulle främja bevarande av hela kvarteret. Arrangörens målsättning var inte att få fram färdiga konstruktionshandlingar, utan endast idéer. Tävlingshandlingarna omfattade förutom beskrivning ett antal A1 ritningar över kvarteret med erforderliga uppgifter. Inlämningen ägde rum under september samma år och avgjordes den 10 januari 1984.

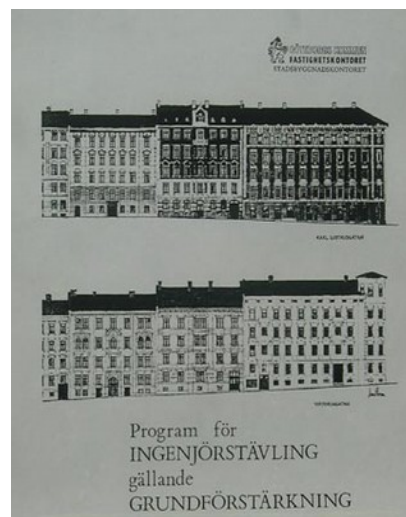
Allmän tävling – steg1

Syftet med denna del av tävlingen är att samla allt kunnande och all expertis på området, att belysa och utvärdera samtliga förekommande grundförstärkningsmetoder samt att främja och stödja nytänkande inom grundförstärkningstekniken

Inbjuden tävling -steg2

Steg 2 är tänkt att vara organiserat som inbjuden tävling mellan några utvalda förslag från steg 1 eller kombinationer av olika idéförslag.

Alternativt söks med stöd från Göteborgs kommun ekonomiskt utvecklingsstöd.



Bilden ovan visar en preliminär tidplan för tävlingen som utsändes till den preliminära juryn. I brevet visar tävlingsarrangörerna stor tacksamhet över den välvilliga inställningen från STU, Göteborgs Fastighetsägareförening, Göteborgs Stads Bostads AB som möjliggör, att respektive jurymedlem kan ställa sig kostnadsfritt till kommunens förfogande.

Det påpekas också, som framgår av tidplanen att tiden är knapp.

Det ställs också en del frågor exempelvis: Vilka kriterier skall ett vinnande förslag uppfylla?

Jag minns!

Projekt Stenstadens stora idé var helheten och samverkan. Husgrundsproblemet var visserligen huvudproblemet, men lösningen skulle skapas genom samverkan.

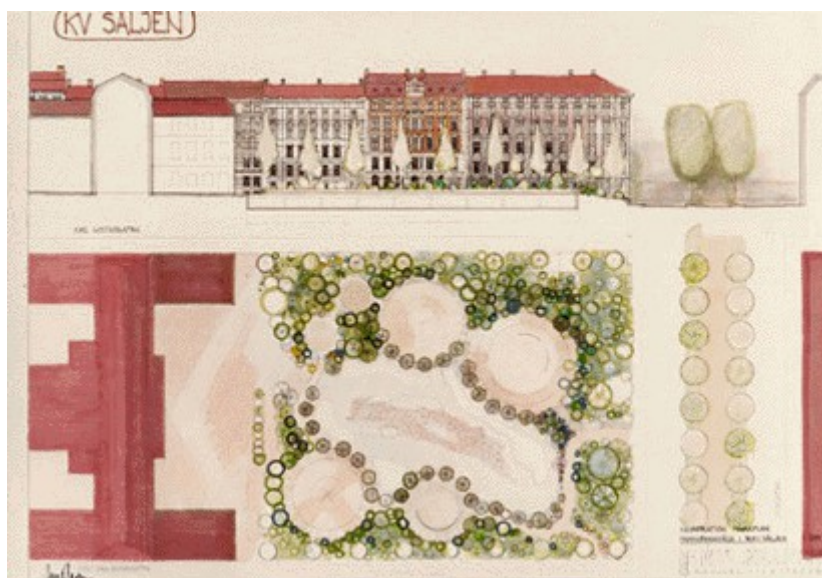
Grundförstärkningstävlingen, som en renodlad ingenjörstävling innebar att huvudidén släpptes. Ingen arkitekt ingick i juryn.

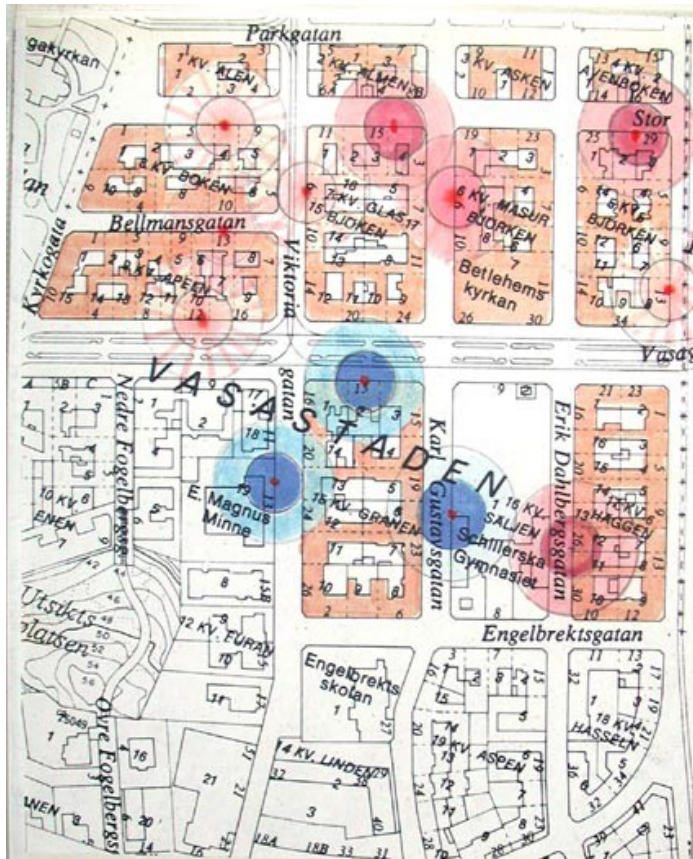
Med hänsyn till det hot från myndigheternas sida att återuppta rivningarna när väl projekt Stenstaden överstökats såg jag ändå tävlingen som en bra förhållningsprocess, som gav mig tid att utveckla min läckagemetod och få en opinion mot rivningarna.

LÄCKAGELOKALISERINGSMETOD UTARBETAS

Under tiden ingenjörstävlingens kommitté tog fram tävlingshandlingarna och under tävlingstiden fortsatte projekt Stenstaden med att studera övriga samverkanfaktorer. T ex föreslogs ett p-däck på Schillerska gymnasiets skolgård. Se bilden nedan.

Gatukontoret hade sedan en tid placerat ut ett stort antal grundvattenrör i bl a Vasastaden. Med hjälp av dessa kunde ett antal avsänkningstrattar grovt lokaliseras med hjälp av den framtagna läckagelokaliseringsmetoden.





Jag minns!

Ifrån min analys i kv Björken meddelade en fastighetsägare att han p g a för låg grundvatten- nivå infiltrerade stora mängder vatten.

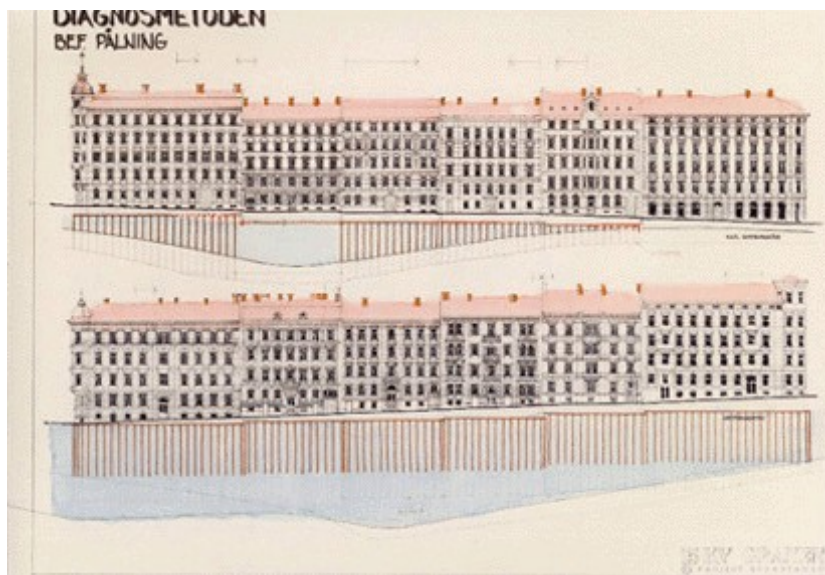
Samtidigt påpekade grannen att han hade problem med för hög grundvattennivå och därför installerat en dräneringspump.

I kv Apeln hade jag funnit ett läckage. Om man vet läckagetyp kan man i vissa fall försiktigt injektera skum just där eller gräva upp och ha full koll på tätningen. Vissa väljer bort analysen och lägger pengarna på en skärm som här i stället. Detta innebar att ett avloppsrör proppades och hyresgästerna blev utan såväl toalett som tvättställ.

LÄCKAGELOKALISERINGSMETOD UTARBETAS

40

Bilden nedan visar den ursprungliga pålningen utmed kvarteret Granens långsidor. Karl Gustavsgatan (Den övre) stödpålning. Viktoriagatan (Den undre) kohesionspålning.



AP- METODEN

I samband med upptäckten att stora delar av Vasastadens trägrunder var skadade och risken därmed blivit stor för omfattande rivningar utvecklades AP-metoden. I avsaknad av ekonomiska medel avsågs den bli en metod som åtminstone till man funnit rätt angreppssätt för hela kvarter, kunde förhindra ytterligare skador på trärustbäddar och träpälars.

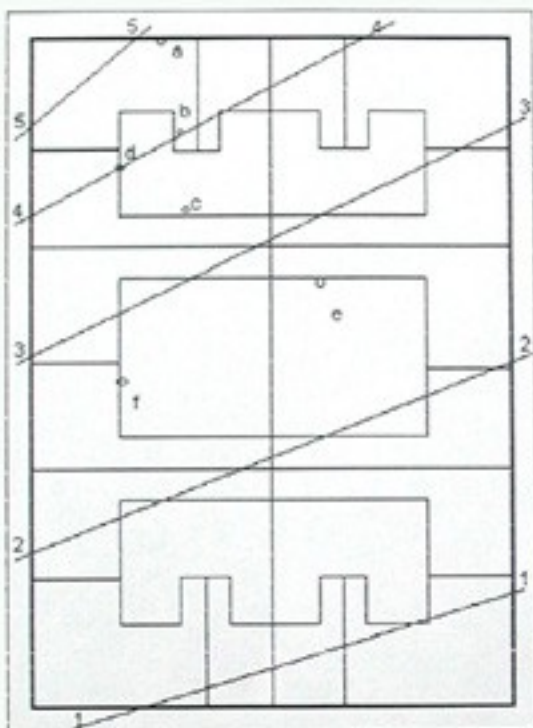
I samma syfte hade under de senaste åren anläggningar för infiltration av vatten lanserats. Kostnaderna för dessa var betydligt lägre än för konventionell pålning. Snart visade sig dessa anläggningar mindre lyckosamma. Stora mängder vatten krävdes för att hålla riktiga vattennivåer och problem för grannfastigheterna uppstod. Orsakerna till grundvattensänkningarna hade på myndigheternas farhågor om sin delaktighet i skuldfrågan aldrig tillräckligt analyserats. Ofta skyllde man därför på landhöjningen och forskning i frågan motarbetades.

Ett sätt att få rivningslov beviljat var att bevisa att grundvattennivåerna låg lägre än rustbäddar och pålhuvuden. Ibland konstaterades nivåerna vara kaotiska. Vissa låg mycket över acceptabla nivåer, medan andra låg under. Ingen kunde förklara varför.

Med denna bild av experternas syn på grundvattenproblemen som grund blev mitt mål att finna orsakerna till de "kaotiska grundvattennivåerna". En omfattande inventering av kända grundvattennivåer utfördes och övriga dokument om markbeskaffenheterna införskaffades för ett antal kvarter i Vasastaden. Efter analys av dessa kom jag fram till en teori och orsakerna till de varierande grundvattennivåerna. Teorierna verifierades i ett par kvarter. Eftersom metoden som innebär billiga åtgärder varken gagnade grundförstärkningsföretagen, som såg de feta vinsterna försvinna, eller de privata fastighetsägarna, som inte var benägna att överhuvudtaget investera i grunderna då kostnaderna inte kunde läggas på hyrorna, förblev dess tillvägagångssätt okänt. Eftersom metoden ledde till fördjupade utredningar och grundförstärkningstävling i kv Granen och därmed början till en annan syn på bevarandet av Stenstaden i Göteborg anser jag det vara av stort historiskt intresse att redovisa tillvägagångssättet trots att jag aldrig fick några medel från byggforskningen för forskningsdelen. Men den gav mig kraft att kämpa emot etablissemangets motstånd mot bevarandet.

AP - METODEN

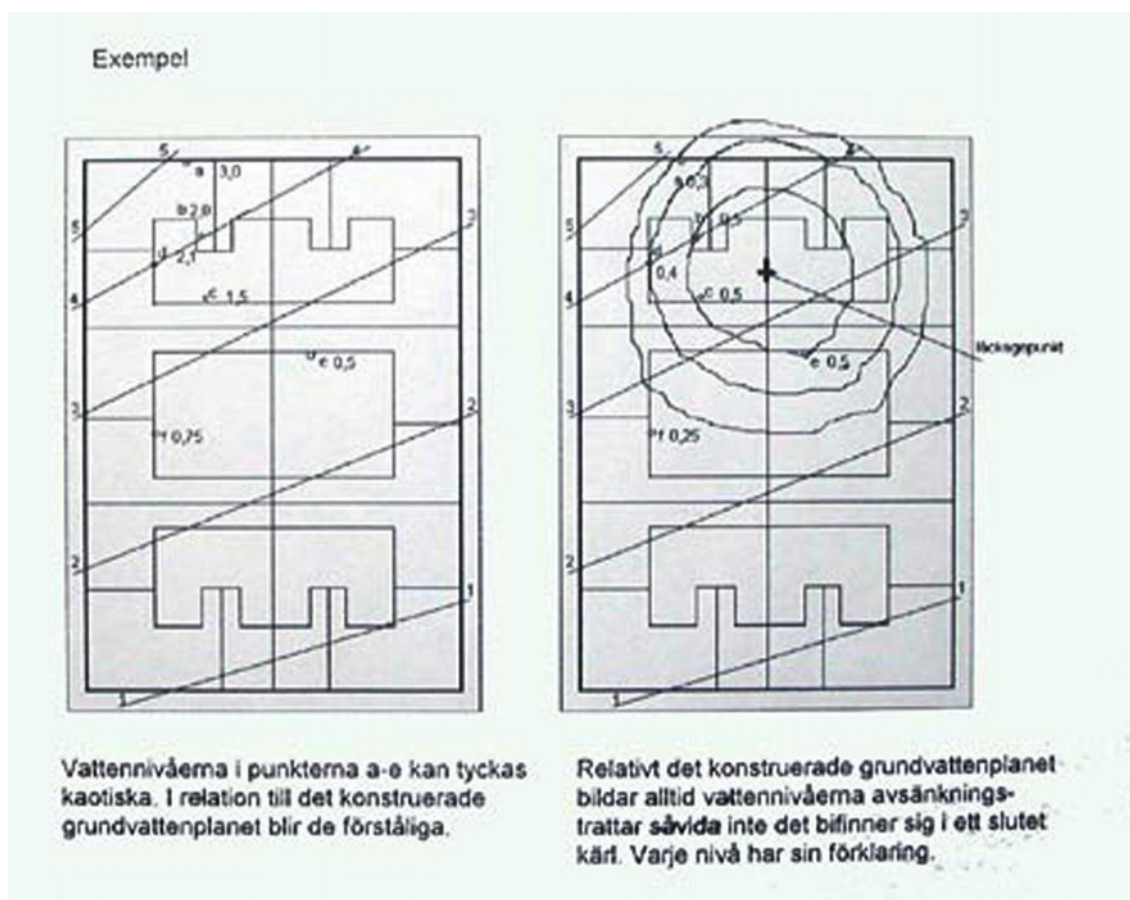
Med nedan illustrerade fiktiva kvartersplan som bas redovisas metoden.



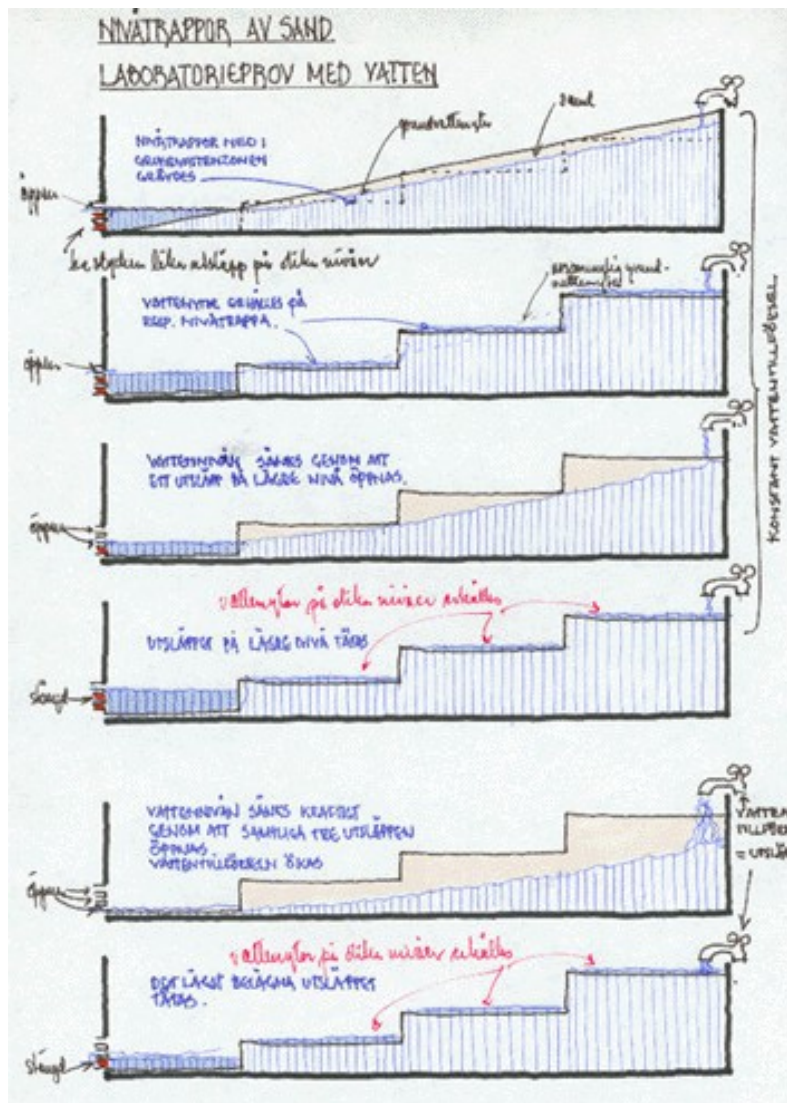
1. Marknivåerna utmed kvarterets fasader avvägs.
2. Lika nivåer sammanbinds till nivåkurvor.
3. Vattennivåerna mäts i ett antal punkter (här a-f)
4. Den normala grundvattenytans läge i förhållande till markytan bestäms (För att förenkla välj den där diff.mark-vatten är minst)
5. Vattennivåernas diff från normalgrundvattennivå studeras i respektive mätpunkt.
6. Punkt med samma diff förbinds.
7. I närheten av den punkt som har den största differensen finns någon form av läckage.
8. Läckagetratt har kartlagts. Med hjälp av dess lutning kan dess centrum ganska exakt bestämmas.
9. Genom att studera hussättningar och utföra okulärbesiktningar kan ofta orsaken till läckaget kartläggas.
10. Läckagets storlek kan bedömas genom att studera trattens utformning vid olika nederbördsmängd.
11. Genom att kartlägga ett helt kvarter på detta sätt kan man urskilja primära, sekundära och sådana av lägre dignitet och därav dra slutsatser hur man ska gå tillväga för att återställa grundvattennivåer.

LÄCKAGELOKALISERINGSMETOD UTARBETAS

Det fanns de som tvivlade på läckagemetodens värde i områden där marken sluttade. Tätning i ett kvarters lågpunkt skulle inte kunna medföra grundvattenhöjning i de högre belägna delarna av kvarteret menade man.



För att bevisa motsatsen utfördes ett experiment i liten skala som visade att detta inte är några omöjligheter. Se bilden nedan.



Omöjligheten för fastighetsägarna att kunna finansiera "riktiga" grundförstärkningar hade medfört att andra mer eller mindre provisoriska metoder fick utnyttjas i avvaktan på bättre tider.

Olika grundvattenhöjande åtgärder såsom infiltrationsanläggningar kom därmed till användning. Ofta anlades tätskärmar av bentonit utmed fastigheten.

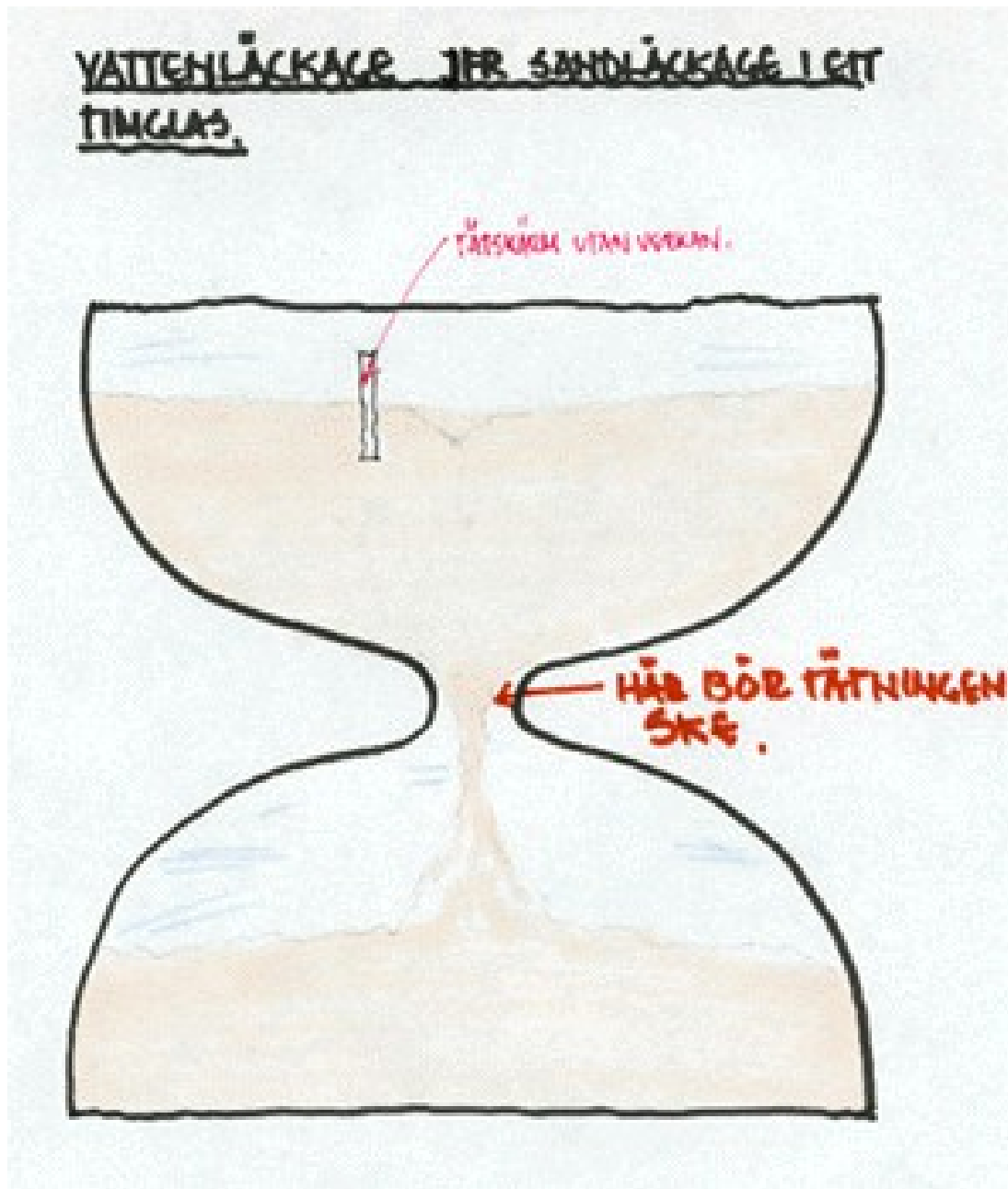
De flesta av dessa anläggningar fungerade dåligt. Anläggningarna kom ofta till utan föregående analys av vad som verkligen förorsakat grundvattensänkning.

Det bästa resultatet erhöles om tätningen utfördes där läckaget uppstått.

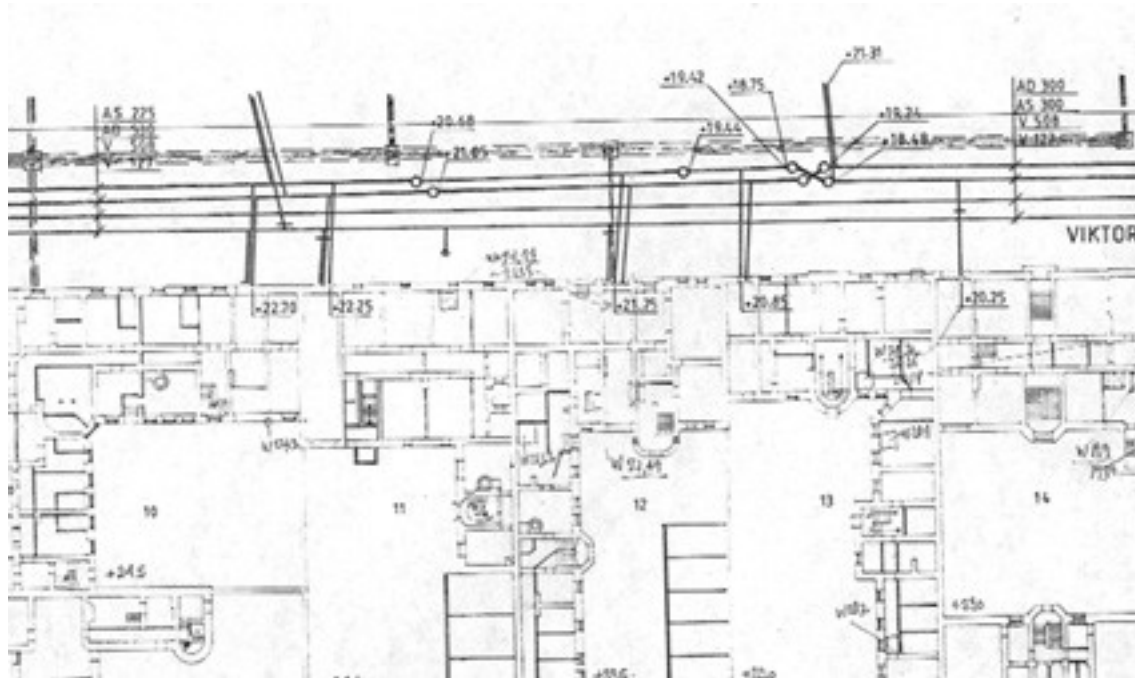
För att övertyga var det nödvändigt att i bilder kraftigt överdriva situationen.

En blockering av trafiken i t ex Tingstadstunneln och Älvsborgsbron skulle påverka trafiken i hela Göteborg, vilket inte händer om alla gatorna i t ex Tynnered blockeras. Problem med rännstensbrunnar i Haga redovisas längre fram.

Timglaset nedan var en annan bild som togs fram för att övertyga.



LEDNINGSDRAGNINGEN I GATORNA



Ledningsdragningarna i gatorna var av avgörande betydelse för att komma underfund med hur grundvattnet flödade.

Grundvattensänkningarna i Vasastaden ansågs av många bero på landhöjningen. Andra skyllde på de stora kulvertarna som dragits utmed bland annat Allén.

Av de analyser jag utförde framgick att husen norr om Storgatan. Alltså de mot Allén påverkats mest, men beroende på att de inte är stödpålade är sättningarna jämt fördelade.

De största skadorna förekommer i anslutning till gårdsportarna. Där går avloppsrören ut och drabbas där lätt av skador som förorsakar att kraftigt förorenat vatten leds ut till de angränsande rustbäddarna som förmultnar.

Fastigheter med såväl stöd som kohesionspålar riskerar stora skador.

Opluggade ledningar i gator och skarvningar kan påverka hela kvarter.



Vilka möjligheter har vi att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader med svåra sättnings-skador?

INGEMAR BLOMGREN* – JAN BERGSTRÖM** – ALENA LINDNER***

BEDÖMNING

Juryn hade delat in tävlingsförslagen.

1. Förslag med ny direkt tillämpbar teknik
2. Förslag med ny teknik som inte kan tillämpas förrän idéer, beräkningsmodeller eller maskiner utvecklats.
3. Övriga förslag

I den mån förslagen var likartade valde juryn att premiera grupper av förslag. Den totala prissumman var 120000 kr

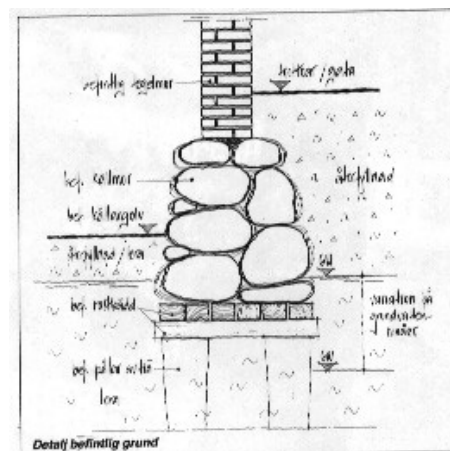
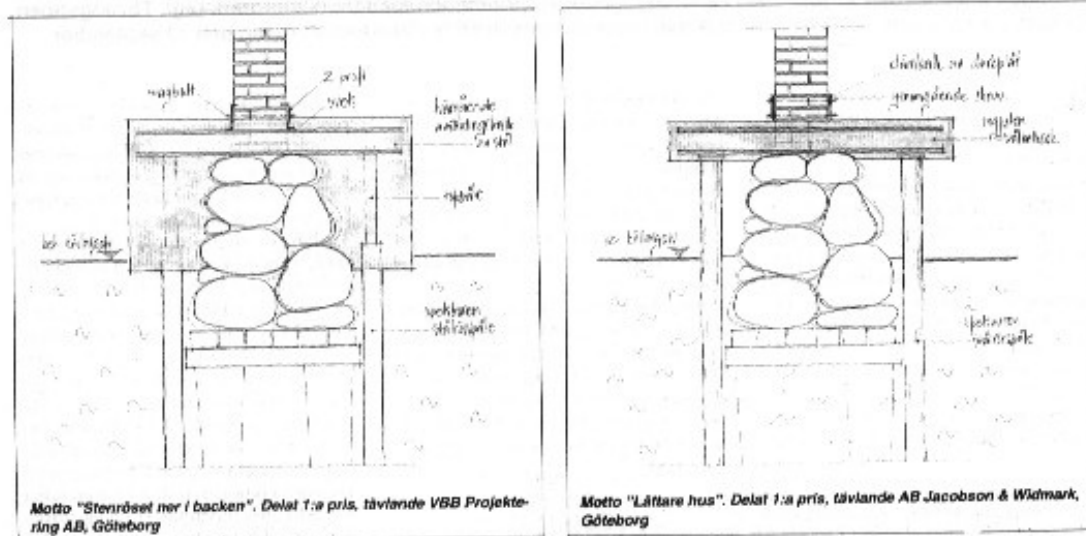


Illustration: befintlig grund

1:a pris "STENRÖSET NER I BACKEN" "LÄTTARE HUS"

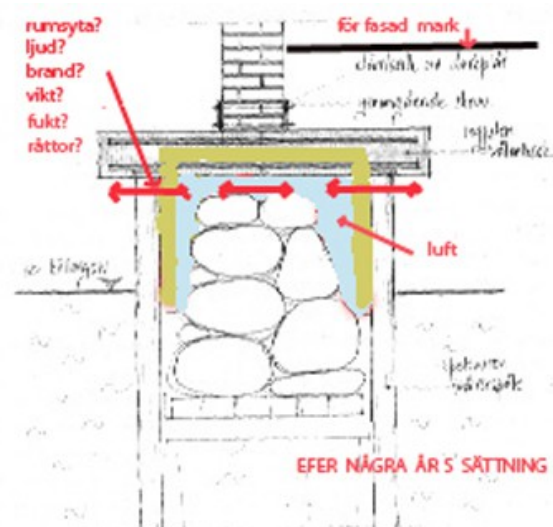
47



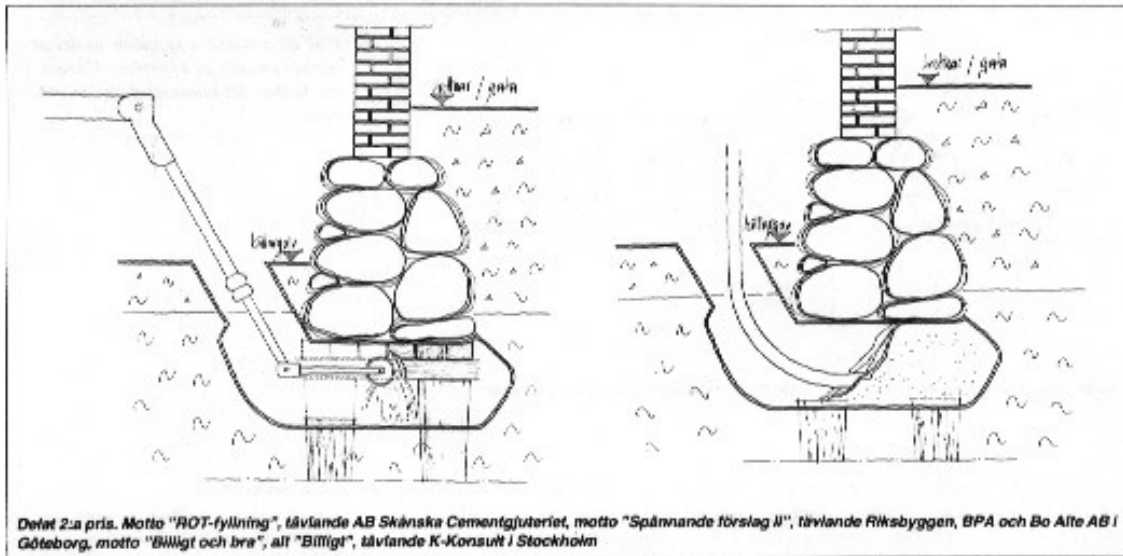
Grundförstärkning med hjälp av nya slagna spetsburna stålplåtar. De befintliga tegelmurarna i källarna avväxlas vid sin underkant med tvärgående stållok samt längsgående bärande stålprofiler. De tunga naturstensmurarna släpps. På så sätt minskas erforderligt antal pålar med ca 20%. Den föreslagna metoden kan omedelbart tillämpas. Någon ytterligare observation av grundvattennivåer m m behövs inte. Åtgärden är långsiktig.

Jag minns!

Varför var vissa i juryn tveksamma till att tilldela detta förslag 1:a pris?



Efter några års sättning

”ROT Fyllning” ”Spännande förslag” ”Billigt och bra”

Metoden baseras på en maskin som ännu ej färdigutvecklats. Angripna pålar och rustbäddar fräses bort och ersätts med betong. Arbetet styrs genom en TV-monitor. Vilket är en fördel ur arbetarskyddssynpunkt.

Metoden kan tillämpas successivt, vid skilda tidpunkter. Kontinuerliga grundvattennivåmätningar samt uppföljning av sättningsförloppet erfordras.

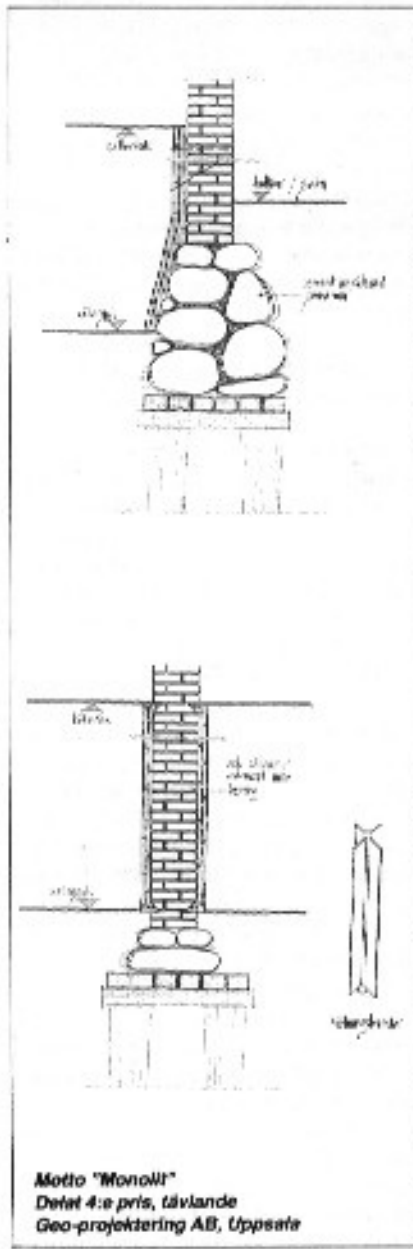
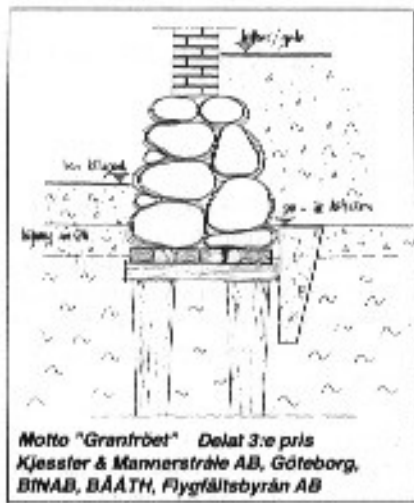
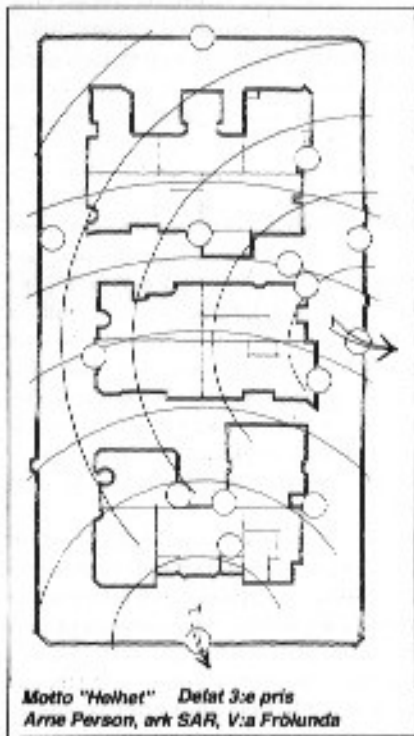
Jag minns!

Vinnarna fick forskningsbidrag men detta räckte inte till för att utveckla metoden.

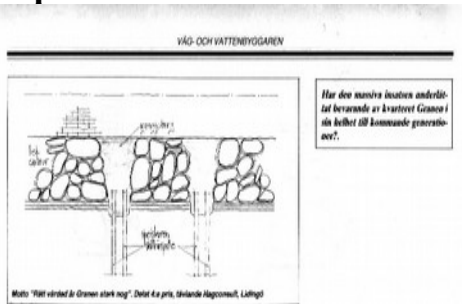
De använde en annan framtagen metod med snedslagna pålar tror jag.

3:e pris
"HELHET" "GRANFRÖT"

4:e pris
"MONOLIT"



HELHET: PROJEKT STENSTADEN Läckagelokaliseringsmetod
 GRANFRÖT: KM, BINAB, BÅÅTH, FLYGFÄLTSBYRÅN Borinfiltration
4:e pris



Jag minns!

Strax innan juryn skulle offentliggöra resultatet diskuterades om första priset skulle flyttas ned. Det satsade på att främst bevara fasaderna som ansågs vara det värdefullaste. Metoden kom inte att användas.

Detsamma gäller andra priset som ansågs vara alltför kostsamt att utveckla. Det blev tredjepristagarnas metoder som kom att tillämpas vid sidan av redan etablerade pålmetoder.

Samtliga deltagare fick ett diplom med fastigheten nr 10 avbildad. Pristagarna lovades byggforskningsbidrag. Omedelbart efter prisutdelningen förhandlade 2:pris vinnarna med representant från byggforskningen om forskningsmedel. Enligt uppgift från en deltagare fanns det inga möjligheter att realisera idén. Företagen använde istället en redan färdig lösning.

Förslag Helhet med Lokaliseringsmetoden fick senare medel enbart för dokumentation av den forskning som Arne Person Arkitektkontor AB inom Projekt Stenstaden utförde i kv Fänriken i Haga.

Förslagets huvudidé att speciellt i bevarandeområdet se till hela kvarter när man väljer grundåtgärder hade juryn helt missat, vilket innebar att när grundförstärkningarna senare kom igång i Vasastaden, ingen tog hänsyn till helheten, som framöver med största sannolikhet kommer att få negativa konsekvenser.



Varje deltagare i tävlingen fick diplom för visat intresse i tävlingen!

FÖRSLAG HELHET! FÖRUTOM BESKRIVNINGEN INLÄMNADES BILDER:

Jag minns!

Tanken med kv Granen som ett pilotkvarter var att
se till helheten,

Genom samverkan i en mängd frågor skulle
fastighetsägarna, även om staten inte gav bidrag,
kunna finansiera grundförstärkningsåtgärder.

Genom ingenjörstävlingen kom allt att koncentreras
till grunderna. En stor del av det arbete som jag lagt
ned skulle inte vara till någon nytta. Jag var rädd för
att min läckagelokaliseringsmetod inte skulle
uppmärksammas om den inte omgavs med lite fakta
om kvarteret. Detta ledde till det stora antal planscher
som lämnades in och som jag tror hade en viss
betydelse vid bedömningen och för min fortsättning
med Projekt Stenstaden inte minst i Haga.



BILDPRESENTATIONEN!



GRUNDERNA I VASASTADEN

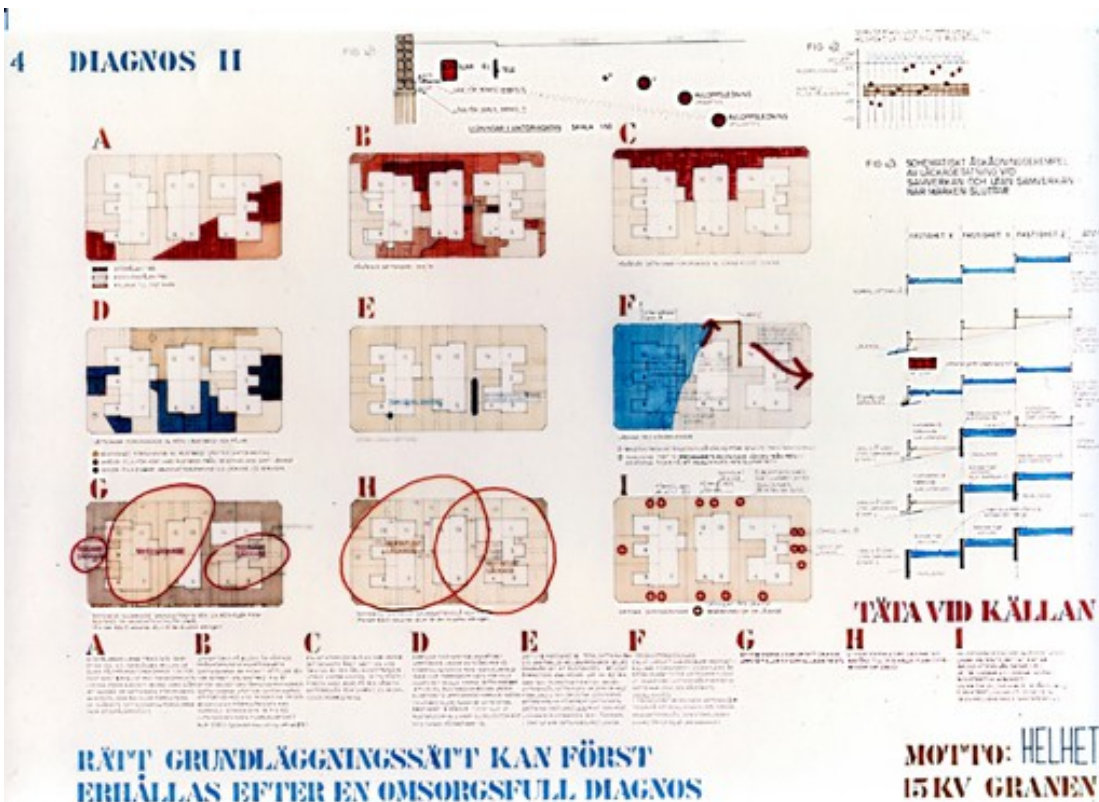
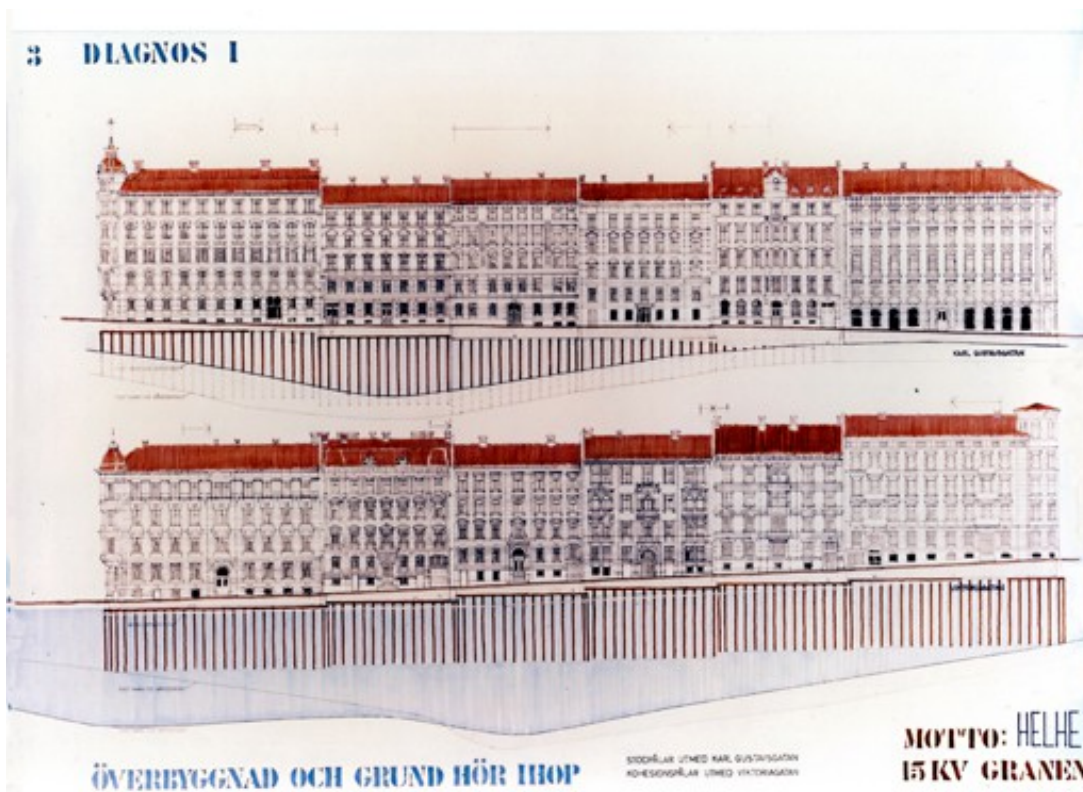
...

ÖVHIG PLANERING I VASASTADEN

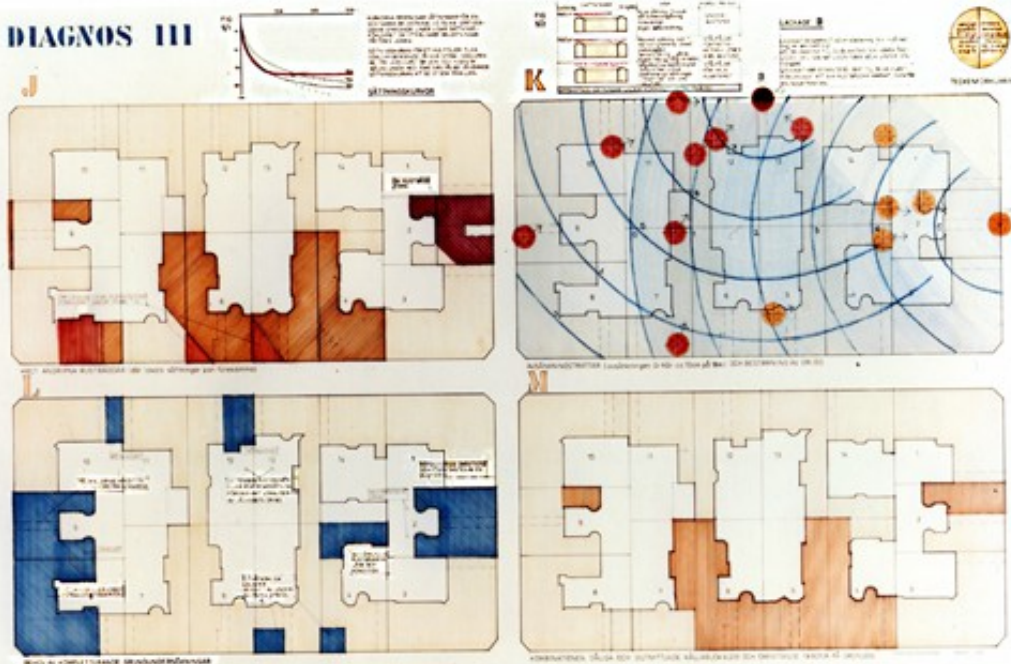
...

FÖRBÄGGANDE I VASASTADEN

MOTTO: HELHET 15KV GRANEN



5 DIAGNOS III

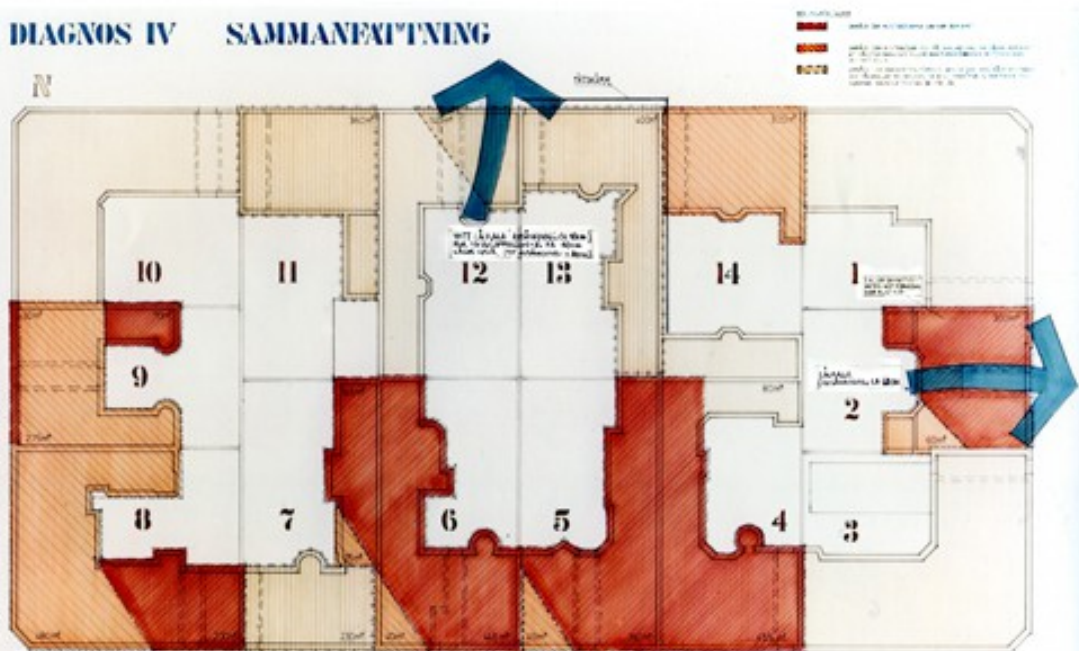


**TÄNING VID KÄLLAN
ELIMINERAR
DYRA INVÄLLNINGAR**

J ...
K ...
L ...
M ...

**MOTTO: HELHET
15KV GRANEN**

6 DIAGNOS IV SAMMANFATTNING



DIAGNOSEN SÄKER
PÅ ÅRTIDENSÄMMINGAR OCH BEVÄNDE RUSTADSSKADOR PÅ TIDIGARE INMÅLA FASTIGHETER
LÖSKEN ÄR MED ALL SAMOLIKHET I ÅRLIFNING, T.V. ÅRUPPSÄMNINGEN
FÖR FLERA FASTIGHETER BLIR ÖMFATTANDE GRUNDFÖRESLÄGNAVAR NÖDVÄRDA.

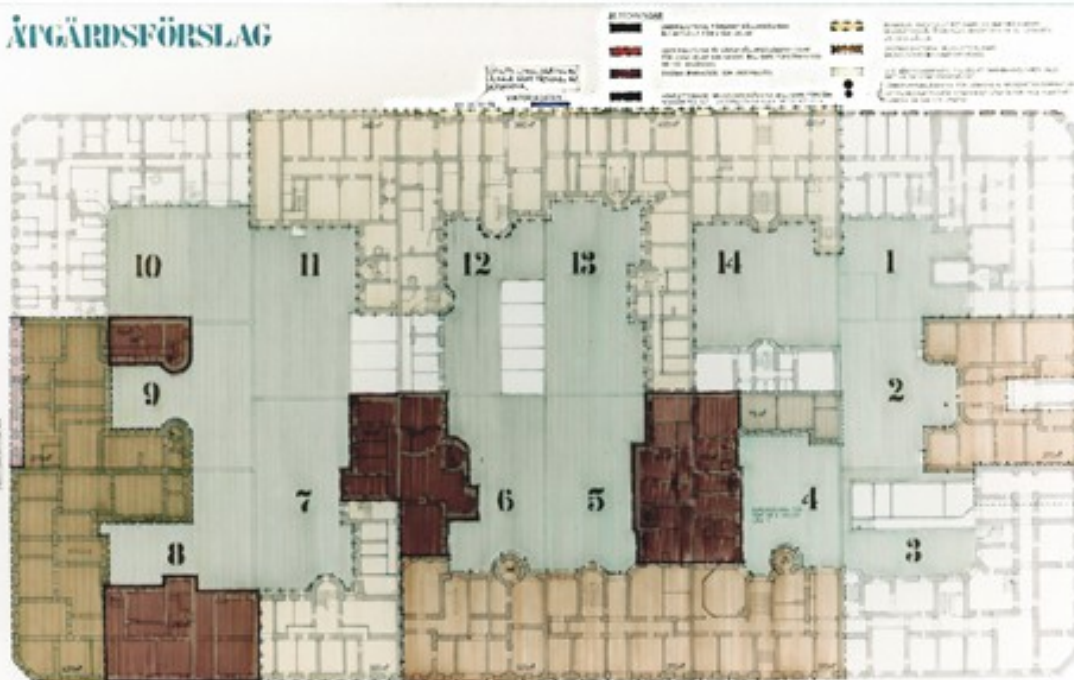
**GRUNDDIAGNOSEN TILLSAMMANS
MED HELHETSDIAGNOSEN GER
DET RÄTTA ÅTGÄRDSPROGRAMMET**

**SLUTSATS:
GRUNDU undersök-
NINGARNA PÅVISAR
BEHOV AV SNARA FÖR-
BYGGANDE ÅTGÄRDER**

GRUNDFÖRESLÄGNAVARNA BÖR
VÄRLIGARE ÅRUPPLETTAS FÖR ATT
KLAR ÅTGÄRDSBLID SKALL INRIKAS

**MOTTO: HELHET
15KV GRANEN**

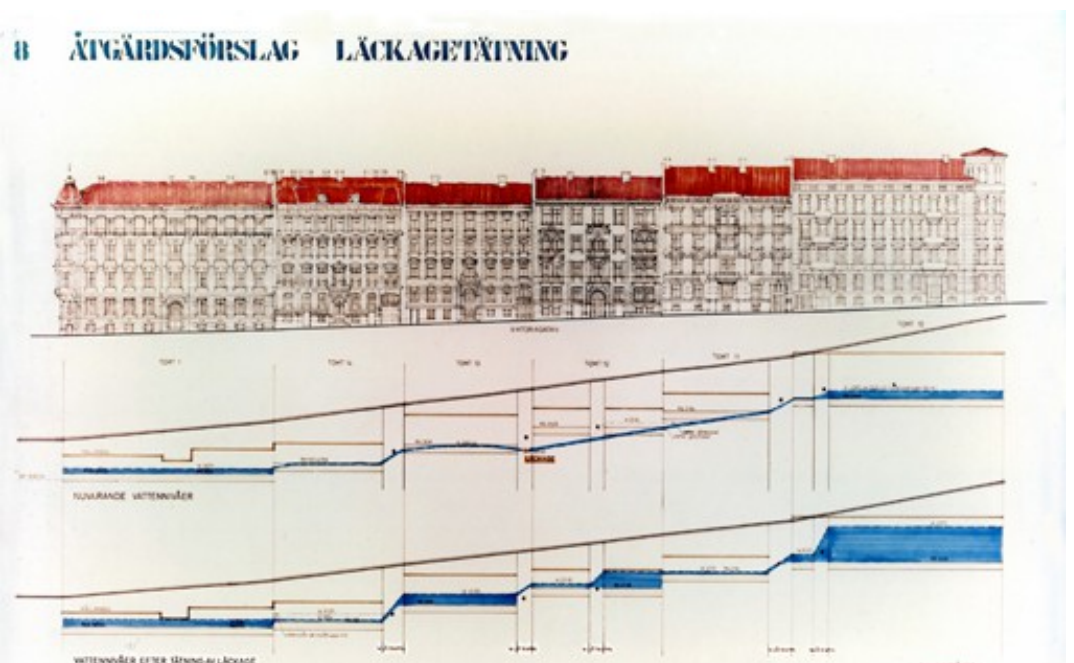
7 ÅTGÄRDSFÖRSLAG



GRUNDFÖRSTÄRKNINGENS GENOMFÖRBARHET ÄR LIKA VIKTIG SOM DEN TEKNISK- EKONOMISKA KVALITETEN

**MOTTO: HELHET
15KV GRANEN**

8 ÅTGÄRDSFÖRSLAG LÄCKAGETÄTNING



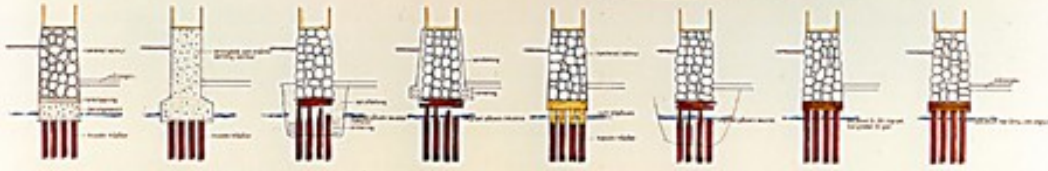
KUNSKAP OM VATTNETS RÖRELSER IGRUNDEN ÄR EN FÖRUTSÄTTNING FÖR VAL AV RÄTT ÅTGÄRDSMETODER

**MOTTO: HELHET
15KV GRANEN**

9 LÄNGDSEKTION KARL GUSTAVSGATAN FÖRSLAG



ÅNORA GRUNDFÖRSTÄRKNINGSTÖDER MER ELLER MINDRE AKTUELLA I KV GRANEN

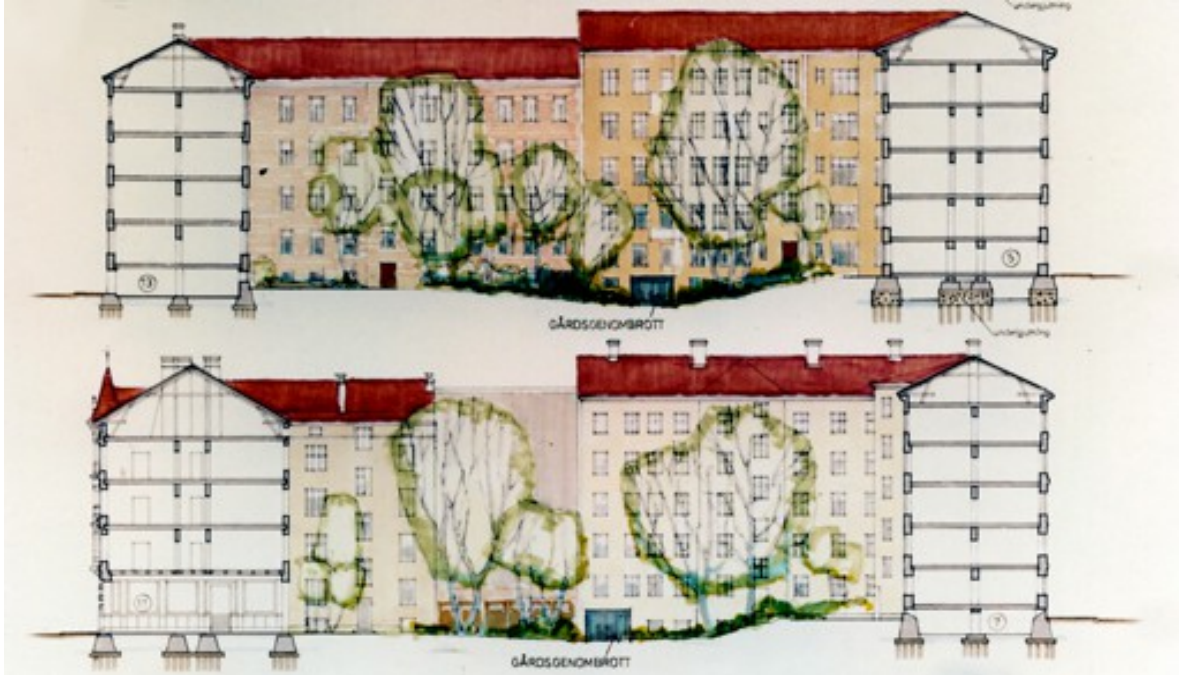


TRADITIONELL UNDERBYGGNING I
 TRADITIONELL UNDERBYGGNING II
 SPÄLNING I
 SPÄLNING II
 NYTT TRÄSKOTT
 HÖJNING AV UNDERBYGGNINGEN
 BERTONSKÄNSKA
 GRUNDFÖRSTÄRKNING

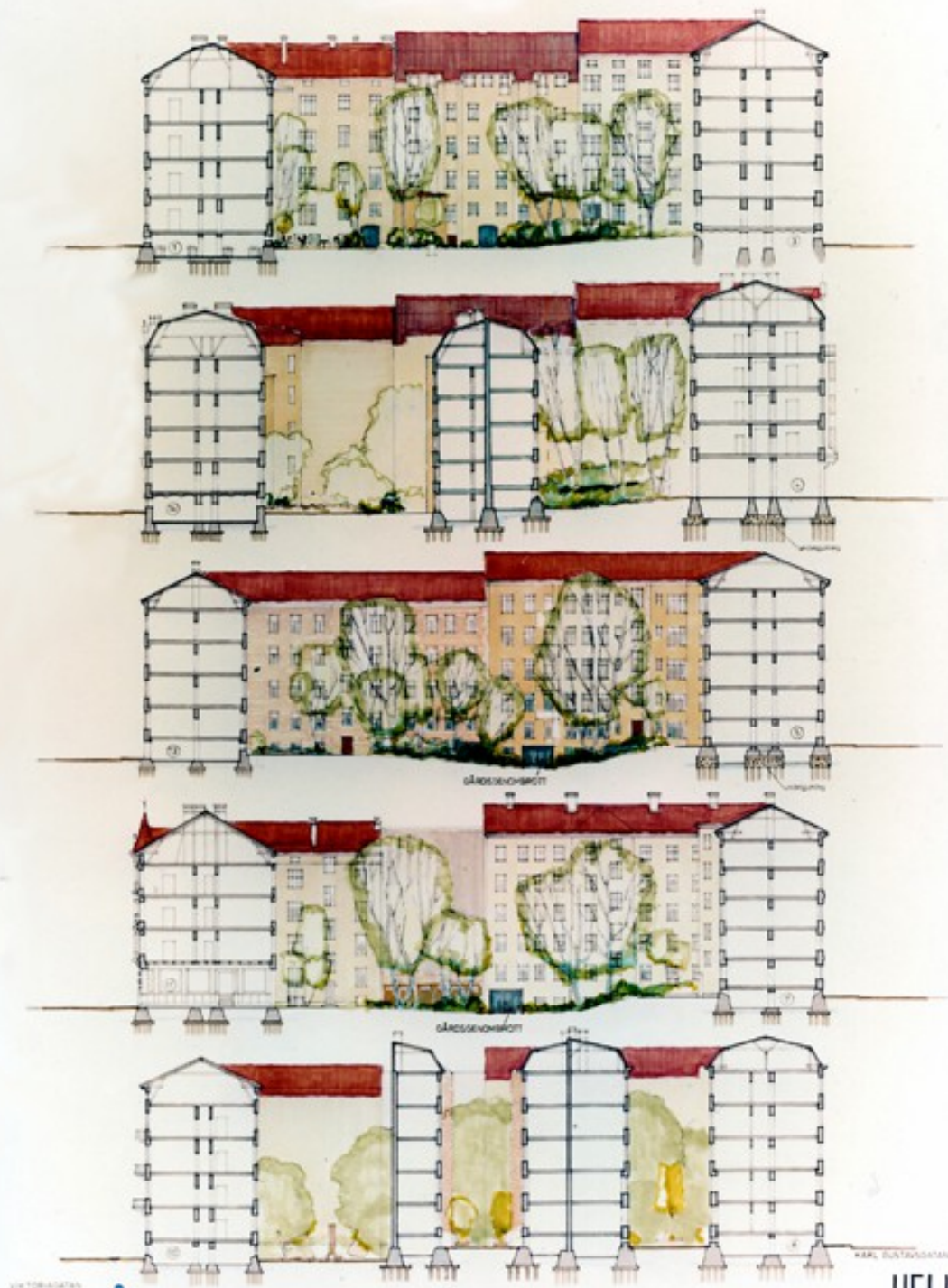
GRUNDFÖRSTÄRKNING SOM GER ÖKAT BRUKSVÄRDE

DEN SUTLIGA GRUNDFÖRSTÄRKNINGSLÖSNINGEN FÖR KVGRANEN KAN BEHÖVA AV FLERA METODER INOM EN DVAN BEBYGGELSE. BILLIGARE METODER ÄR ANVÄNDA KROKORNT FÖR HELA KVARTERET. EN MÅNAD SJUKHUS-TRAFIKEN ÖMSÄKKOR ATT UNDER NY VERKENS PLANERINGSTIDEN TA DEFF IN I BEBYGGNINGEN FÖR KVGRANEN AV SÄKERHETSÅSKÅ, HAR DÄRFÖR I NÄRLIGGA KÄLLOR DEN RELATIVT LITTA DVAN TRADITIONELL UNDERBYGGNING FÅR ATT, DÄR FÖR SÄKERHETSÅSKÅN SVARER MÅNADEN.

MOTTO: HELHET 15 KV GRANEN



10 TVÄRSEKTIONER



VIKTORIAGATAN

GÅRDSGENOMBROTET
KOMMUNALT ÖNSKEMÅL UPPFYLLS

MOTTO: HELHET
15 KV GRANEN

11 GÄRDSSANERING

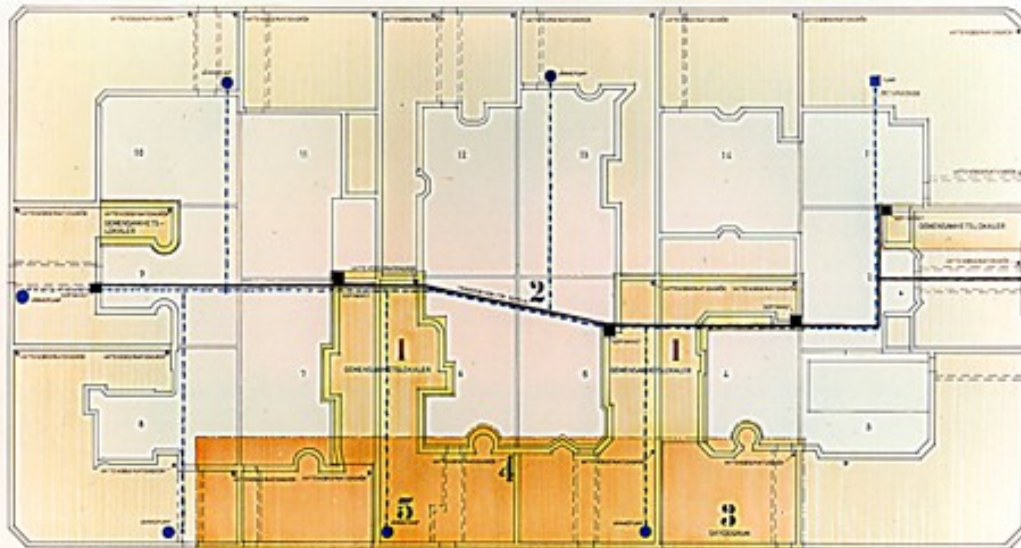


"PARADISISK GÄRDSMILJÖ"
SOM FÖLJD AV
GRUNDFÖRSTÄRKNINGARNA

MOTTO: HELHET
15 KV GRANEN

12 KVARTERSSAMVERKAN I GRUNDEN

FÖRKLAR VÄR FÖRSTÄRKNINGAR FÖR BEHOVET AV EN STÖRRE I HÅLLNINGEN STAD 2



1. BEHOVET AV EN STÖRRE I HÅLLNINGEN STAD 2
2. BEHOVET AV EN STÖRRE I HÅLLNINGEN STAD 2

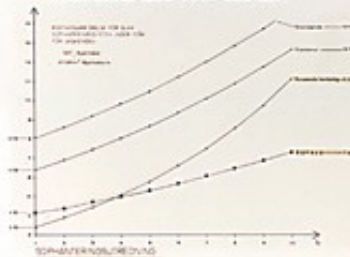
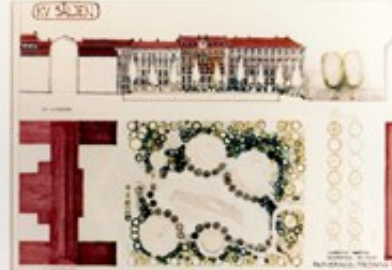
**DEN OPTIMALA LÖSNINGEN
ERHÅLLES OM ALLA GRUNDBEROENDE
FAKTORER PLANERAS SAMTIDIGT**

- 1. BEHOVET AV EN STÖRRE I HÅLLNINGEN STAD 2
- 2. BEHOVET AV EN STÖRRE I HÅLLNINGEN STAD 2
- 3. BEHOVET AV EN STÖRRE I HÅLLNINGEN STAD 2
- 4. BEHOVET AV EN STÖRRE I HÅLLNINGEN STAD 2
- 5. BEHOVET AV EN STÖRRE I HÅLLNINGEN STAD 2



MOTTO: HELHET
15 KV GRANEN

15 BILAGA B PÅGÅENDE UTREDNINGAR, SOM HAR BETYDELSE FÖR VAL AV GRUNDFÖRSTÄRKNINGSMETODER



PARALLELLISERING AV UTREDNINGAR GER HELHETSSYN

MOTTO: HELHET 15 KV GRANEN

16 BILAGA C PLANERINGEN

FASAD SOM KAN RÄDDAS (15KV GRANEN NR 9)

GENOM DENNA TÄVLINGS FÖRSTA ETAPP KAN KLARHET ERHÅLLAS INOM VILKA RAMAR GRUNDFÖRSTÄRKNINGARNA KOMMER ATT LIGGA. FÖR GENOMFÖRANDET ERFORDRAS YTERLIGARE EN TÄVLINGSSTADIUM I DENNA ETAPP 2. MÅSTE GRUNDEN SÄTTAS IN I SITT RÄTTA SAMMANHANG. ENBART GRUNDFÖRSTÄRKNINGAR GÅR OCKOINTERESSANT FÖR EN FASTIGHETSÄGARE. DÄREMOT ÄR DEN INTRESSANT I SITT RÄTTA SAMMANHANG OM KONSEKVENSERNA ÄR POSITIVA.

I KVARTERSUTREDNINGARNA FÖR GRANEN FRAMGÅR ATT MÅNGA FASTIGHETSÄGARE SKULLE HA SETT ETT ÅTGÄRDS-PROGRAM FÖR VASASTADEN SOM POSITIVT, PARKERINGSPROBLEM, SOPHANTERINGEN, HANDIKAPPSANPASSNINGEN, GÅRDSSANERINGEN OCH SKYDDSRUMSBEHOVET MM ÄR JÄRFOR FAKTORER SOM MÅSTE VIDAREUTVECKLAS FÖR KVARTERET OCH HELA VASASTADEN OM GRUNDFÖRSTÄRKNINGSPLANERINGEN SKALL BLI MENINGSFULL.

FÖR NYPRODUKTION PÅ JUNGFRULIG MARK ÄR DEN FYSISKA PLANERINGEN SJÄLVKLÄR. KOMMUNER OCH EXPLOATÖRER FINANSIERAR DENNA GEMENSAMT. FÖR SANERINGSOMRÅDEN TYP VASASTADEN DÄR MARKAGOFÖRHÅLLANDENA ÄR KOMPLEXA ÄR FINANSIERINGEN AV PLANERINGEN OCKOINTERESSANT. DET VORE NATURLIGT ATT ÄVEN HÄR MARKÄGARNNA BIDRAGER TILL DENNA. FÖR ATT BEVARANDET AV VASASTADEN SKALL KUNNA GENOMFÖRAS PÅ ETT FÖR HELHETEN LYCKAT SÄTT FÖREFALLER ETT SAMORDNANDE ORGAN VARA NÖDVÄNDIGT. FÖR DE MINDRE FASTIGHETSÄGARNNA TORDE ETT SÄDANT ORGAN VARA I PRINCIP ÖNSKAVÄRT.



FINANSIERINGEN AV PLANERINGEN?

MOTTO: HELHET 15 KV GRANEN

15 kv GRANEN, VASASTADEN
Ingenjörstävling gällande
grundförstärkning

4. BEDÖMNING AV TÄVLINGSFÖRSLAGEN

FÖRSLAG NR 1: HELHET

Förslaget innebär, att befintliga träpålar utnyttjas. För att minska fortsatta rötangrepp på pålar och rustbädd höjs grundvattenytan inom hela kvarteret. Detta görs genom tätning av lokala läckagepunkter. Rötutvecklingen bromsas upp ytterligare genom att grundvattentemperaturen sänks med värmepumpar. Inom de partier där pålar eller rustbäddar angripits av röta så att bärförmågan minskat väsentligt, ersätts det rötskadade virket med betong genom konventionell undergjutning.

Juryns bedömning

Förslagsställaren har detaljerat redovisat de tekniska möjligheterna att bevara kvarteret. Han har fastnat för att med minsta möjliga ingrepp försöka bevara bebyggelsen genom att i första hand höja grundvattenytan. Intressant är slutsatsen att grundvattenläckage i huvudsak via avlopps- och andra ledningar har avsevärt större betydelse än vad man tidigare trott. Detta ger också en antydning om svårigheten att hålla grundvattenytan under kontroll, då många olika instanser är inblandade, som t ex Gatukontor, VA-verk, Energiverk m fl. Analysen av de tekniska förutsättningarna är klar och åskådlig och även användbar i andra sammanhang.

Den fina helhetsanalysen är berömvärd och visar att förslagsställaren analyserat problemställningarna noggrant, och redovisat en i det närmaste komplett åtgärdsplan.

Juryns kostnadsbedömning för fastighet nr 6

800 kr/kvm primär bruksarea vid 1,0 m undergjutning under hela byggnaden.

JURYN TILLDELAR FÖRSLAGET DELAT TREDJE PRIS.

Jämför förslag nr 23.

LOKALRADION GÖTEBORG MORGONSÄNDNINGEN 1984-10-29

Den låga grundvattenivån i centrala Göteborg är ett hot mot värdefulla hus. Trägrunderna på husen riskerar nu att ruttna bort.

Den mycket omfattnade upprustningen av kulturhistoriskt värdefulla hus i Göteborg riskerar att bli förgäves. Under ett av kvarteren så pumpas det nu in 600 000 liter vatten i veckan. Detta för att förhindra att trägrunden helt enkelt skall ruttna bort.

”Kvarteret heter Fänriken och ägs av Robert Dicksons Stiftelse. Husen renoverades 1978 och då installerades också en s k infiltrationsanläggning som sprutar in vatten över trägrunden, så att den inte ruttnar. Nu sex år efter renoveringen visar en undersökning...”

Jag Minns!

Arbetet och SvD hade skrivit artiklar om Projekt Stenstaden. Till och med synskadade i Stockholm fick ljudkassett där projektet nämndes. Denna uppståndelse fick en reporter från Aftonbladet att ta sig ner till Göteborg så att jag kunde förevisa honom de hotade fastigheterna.



Svenska Dagbladet för in artiklar om projektet Lokalradion blir intresserad och intervjuar.

LOKALRADION NOVEMBER 1985

... Arne Person som arkitekten heter talar om förstörelsen av det som brukar kallas Stenstaden i Göteborg t. ex. Vasastaden men också delar av Haga som hotas av förstörelse, för att grundvattnet sjunker och alltså bokstavligen rycker undan grunden för husen.

” Ja inom den närmaste 10 a 20 åren så tror jag nog att en stor del utav fastigheterna kan få allvarliga skador i grunderna och det beror mycket på att myndigheterna kanske inte har insett vad det är för några förebyggande åtgärder som måste vidtagas nu för att förhindra det här”...

GP blir intresserad

Jag minns!

Jag försökte få GP att intressera sig för projektet, men de försvarade sig med att de inte hade någon kunnig reporter i ämnet. Därmed blev det Stockholm som fick göteborgspressen att agera.

GP. *Julen 30/5-84*
Vasastaden kan

klaras utan rivning

— Om förebyggande åtgärder vidtas, kan de rivningshotade husen i Vasastaden i Göteborg klara sig undan en rivningsväg. Det skriver Arne Persson arkitektkontor i Göteborg i ett brev till regeringen. Detta sedan rivningsansökan lämnats in för fem fastigheter i kvarteret Granen.

— Nu utreder "projekt stenstaden" med trygghetsrådet som finansiär möjligheterna att bevara fastigheten. Vidare visar en utredning att stora delar av Vasastaden fått grundvattenåtknningar och flera hus har fått sättningar.

— Det går att bevara de nu rivningshotade fastigheterna om de får bidrag och förebyggande grundförstärkningar görs, skriver Arne Persson. (TT).

GP 28/5-84

Stipendier till kulturhusbevarare

Stipendier för att behålla och utnyttja kulturhistorisk värdefulla byggnader har delats ut till ett antal personer i Sverige, varav några från Västsverige. Marie Ganslandt i Borås, Ulf Johansson, Peter Troedson, Birgitta Andersson-Holmdahl och Arne Persson i Göteborg har fått pengar ur Elna Bengtssons fond för kulturbyggnader.

GP 12-11-84

Stenhusen sjunker Minister ingriper?

Det pågår ett ställningskrig i Göteborg. Allt medan de gamla stenstadskvarteren sjunker i leran. Arkitekt Arne Persson uppmanade på måndagen bostadsminister Hans Gustafsson att gripa in.

— Kommunen förväntar sig att fastighetsägarna genom gynnsamma lån skall få igång grundförstärkningar. Fastighetsägarna å sin sida avvaktar ett kommunalt engagemang.

Arkitekt Perssons projekt Stenstaden syftar till att få bukt med sättningsskadorna och rädda den äldre bebyggelsen. I hela projektet ingår cirka 30 kvarter och 150 fastighetsägare. (TT)

ARTIKEL I HUSBYGGAREN



— Det är meningslöst att leta syndabockar, då hinner stan rasa.
Det säger Arne Persson, som menar att man måste ha en
helhetsyn för att rädda rivningshotade byggnader.
— En kulturkatastrof hotar om inget görs, säger han.

LÄCKAGELOKALISERINGSMETODEN UTVECKLAS OCH TILLÄMPAS I HAGA, CITY OCH VASASTADEN

Robert Dicksons stiftelses byggnader inom kvarteret Fänriken i Haga uppfördes år 1861.

Jag minns!

Vid ett stormöte angående grundförstärkningar arrangerat av stadsbyggnadskontoret påpekade dåvarande förvaltaren av kvarteret att deras infiltrationsanläggning inte fungerade. Den årliga kostnaden för tillfört vatten var alltför hög för att fortsättningsvis kunna hålla grundvattnet på föreskrivna nivåer. Kvarteret kom att få en avgörande betydelse för verifieringen av läckagelokaliseringsmetoden.

KV FÄNRIKEN I HAGA: ROBERT DICKSONS STIFTELSE



I detta hörn hittades kvarterets största stenkista som dagligen slukade stora mängder infiltrerat vatten.



Utdrainerande stenkista utmed fasaden grävs upp.



Utdrainerande brunn åtgärdas och ej plomberat gammalt avloppsrör grävs upp efter tillämpning av läckagelokaliseringsmetoden.

Jag minns!

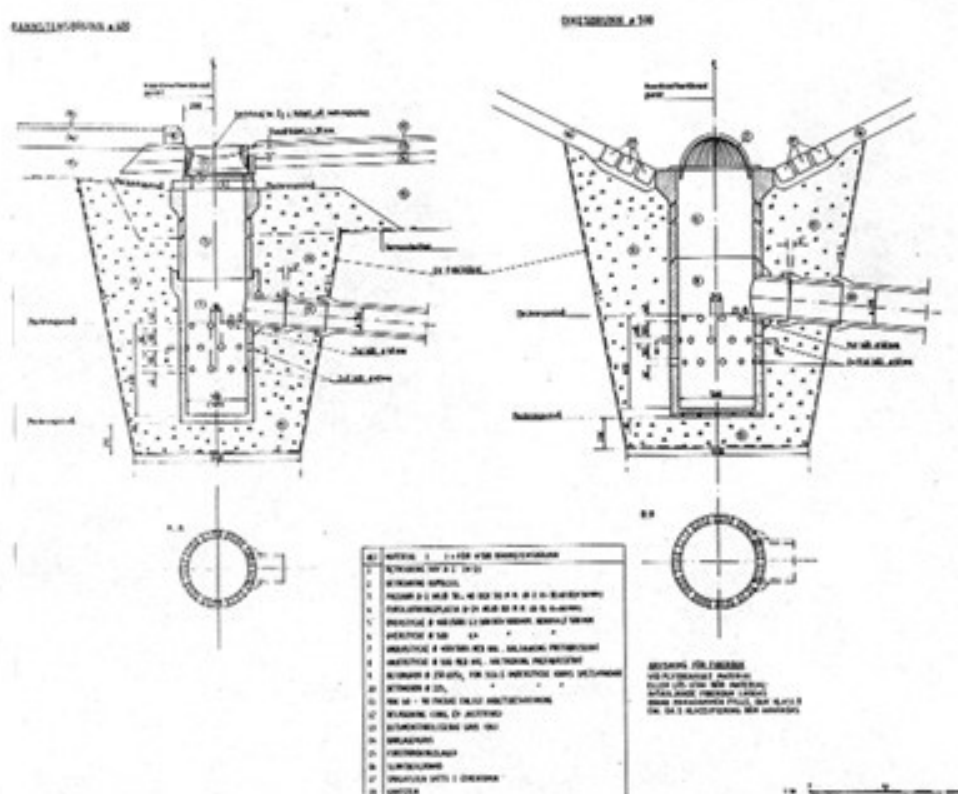
Husen har s. k. ledningskällare med jordgolv. I anslutning till entréerna hade cykelkällare med betonggolv inretts. Takhöjden var ett par meter med låga öppningar i murarna så att man alltid gick hukad för att inte slå i huvudet. När infiltrationsanläggningen anlades förvarades uppgrävd lerjord i mitten av källarrummen under plast. Perforerad korrugerad plastslang som utgick ifrån en infiltrationsbrunn i varje hus låg på rustbädden utmed murarna relativt ytligt. Orsaken till att återfyllnad inte utförts beror förmodligen på att infiltrationsanläggningen aldrig fungerade som det var tänkt. För mig var det enkelt att få hur många mätpunkter jag ville. Jag hyrde en laser som svepte runt rummen så att jag kunde få de rätta plushöjderna. Med ett enkelt stålmåttband kunde jag från ”laserlinjen” få grundvattennivåerna. Vid varje mätställe placerade jag ut en skylt med inritade plushöjder i informationssyfte.

I ett första steg gällde det att finna de stora läckageställena som jag snart insåg låg ute i de anslutande gatorna. När dessa väl var tätade skulle eventuella interna läckage tätas. Allt finns redovisat i en byggforskningsrapport forskningsanslag 840988-1 från Statens råd för byggnadsforskning.

I ett av husen var det så rikligt med vatten att infiltrationsanläggningen förorsakat svampangrepp på bjälklaget.

Vid bebyggandet av kvarteret Fänriken 1861 avdelades på brukspatron James Robertson Dicksons begäran två lägenheter till folkbibliotek. Det låg i det nordvästra hörnet av kvarteret i andra våningen. Därefter flyttades till Södra Allégatan och därefter till Götaplatsen och blev det nuvarande Stadsbiblioteket.

TVEKSAMMA RÄNNSTENSBRUNNAR I HAGA



Sektioner genom specialrännstensbrunn

Ett makadammagasin som omgärdade den perforerade brunnen och anslöt till husens grunder skulle medföra att regnvattnet tillfördes grunderna. Tyvärr blev det ofta tvärt om, att husgrunderna genom brunnarna utdränerades. Dylika brunnar finns fortfarande kvar i Haga.

Jag minns!

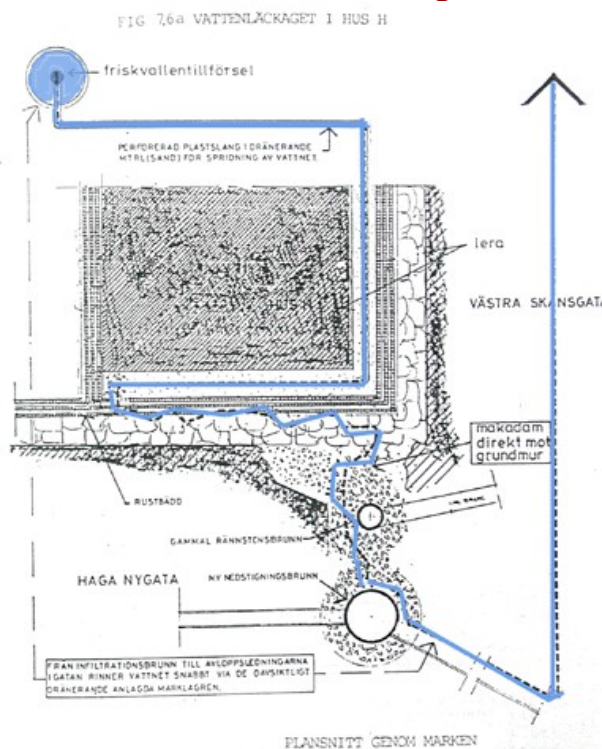
”Det här får du hålla tyst om!”

Skissen nedan redovisar ett exempel på hur infiltrationsvattnet snabbt rann ut i gatan till ingen nytta. I gatan kunde vi lokalisera en hel del inläckage i ledningsnätet.

Va-verket ställde i allmänhet upp och tätade sina läckage. För att spåra vattnet tillsattes rodamin B pulver till infiltrationsbrunnen. Tätningens metodens princip (AP-Metoden) var att först ta reda på orsakerna till en grundvattensänkning och därefter välja metod för att åtgärda dessa. Det vanligaste sättet vid den här tiden var att anlägga omfattande tätskärmar mer eller mindre på måfå vars effekt man visste lite. Största möjlighet att lyckas var om man fann huvudläckaget. Om detta inte hittades fick istället ett flertal sekundära läckage tätas.

Jag minns!

Vid ett tillfälle hade vi lokaliserat en läckagpunkt i gatan. Från en brandslang tillfördes max mängd vatten /sekund till läckagepunkten. Vattnet rann undan direkt. Kommunen ville inte gräva upp där. Sekundära läckage fick istället tätas. Läckaget finns kvar än idag.

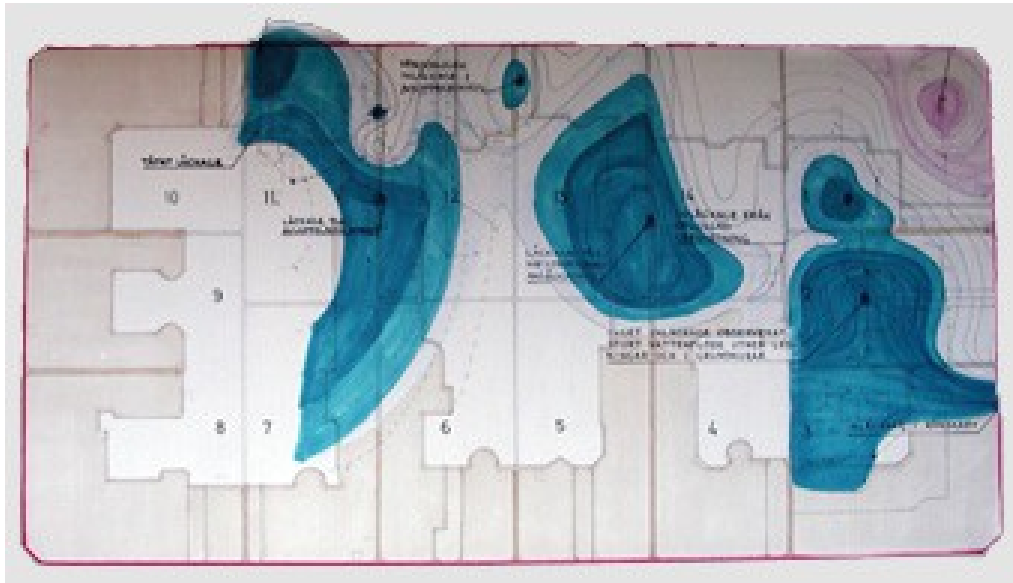


Läckan i sydost tätades med flytande betong som injicerades i muren.

Jag minns! Jag fick stoppa papper mellan gråstenarna så att det inte rann ut på jordgolvet. I kv Granen gjordes detsamma men ingen bevakade grannfastigheten varför cyklar blev fastgjutna i ett cykelrum.

Tillämpningen av metoden i kv Fänriken gav stor kunskap om grundvattnets beteende. Den påvisade också svårigheterna att bli utnyttjad i en vanlig entreprenad då varken tid eller omfattning går att precisera. Dittills hade grundvattensänkningarna inom Stenstaden skylts på främst landhöjningen och i andra hand på kommunens ledningar och tunnlar på gatumark. Med AP-metoden kunde man nu bevisa vad som förorsakat olika sänkningar. Utförligare beskrivning av forskningen och arbetena i kv Fänriken finns att läsa i forskningsrapport 840988-1 Statens råd för byggnadsforskning.

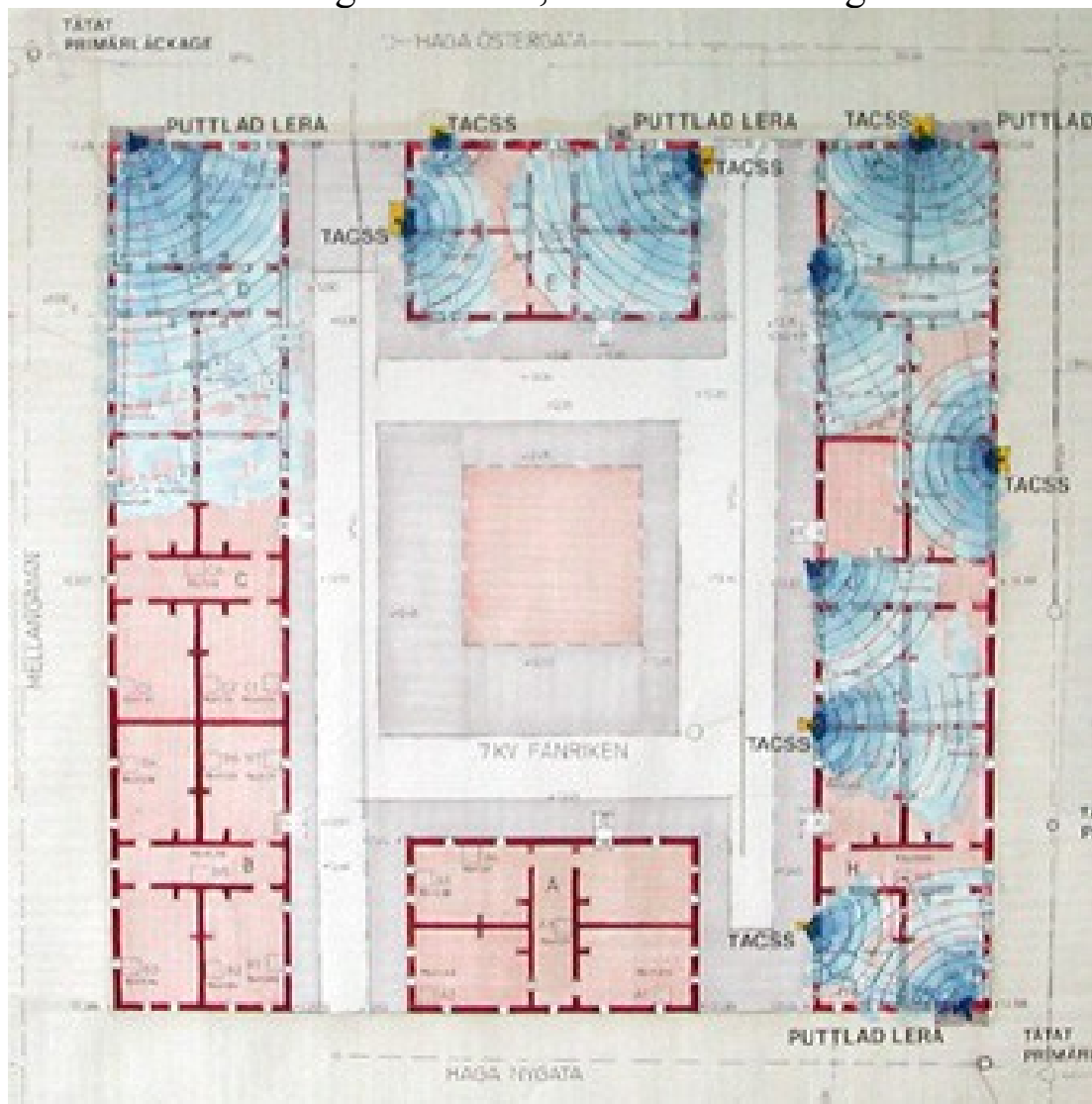
GRUNDVATTENSTUDIER I KV GRANEN OCH KV FÄNRIKEN



kv Granen



KV Fänriken

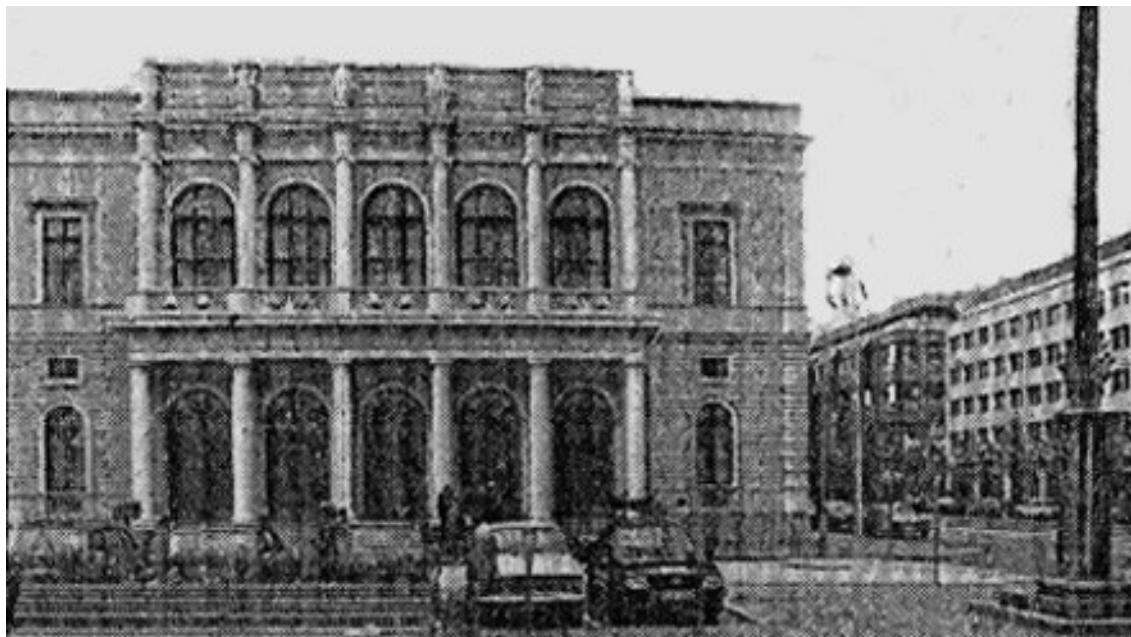


Läckagesträttarnas lägen inom kv Fänriken

I mitthuset mot Haga Nygata låg grundvattennivån mycket högt upp. Detta innebar att när infiltrationsanläggningen togs i bruk dröjde det inte länge förrän bjälklaget mot jordkällaren blev angripet av svamp.

När VA-verket förstod att lokaliseringmetoden fungerade ställde de på ett föredömligt sätt upp. Med hjälp av rodamin B pulver som tillsattes infiltrationsvatten i det sydöstra hörnet kunde VA-verket i en brunn i korsningen i Haga Östergata se färgat infiltrationsvatten. Läckan tätades med puttlad lera och flytande cement. En läckagepunkt inne i kvarteret tätades med cement, andra med Tacsskum som injicerades. Binab tätade med en annan tätningssort.

DEN PRISBELÖNADE BORMETODEN TILLÄMPAS. DOCK INTE PÅLMETODERNA FRÅN TÄVLINGEN



Efter tävlingen kom den s k bormetoden att användas på ett antal kommunala fastigheter som Börsen.

2014 började en mycket omfattande renovering av husen på Gustaf Adolfs torg. Bara grundförstärkningen är beräknad till 225 miljoner kronor. Men det kan bli mer.

GÖTEBORGS-POSTEN TISDAGEN DEN 29 APRIL 1986

GÖTEBORGRUNT Redal

Gamla hus angripna av "avlopps bakterier"

En nytt hot mot äldre stadsbebyggelse har dykt upp i Göteborg. Grundvattnet under Börsen vid Gustaf Adolfs Torg är starkt infekterat, troligen främst från läckande avlopp. Rötangrepp har börjat på trädgårdar och trärusthådd. Samma stora problem kan finnas i många gamla hus med trädgårdar.

Problemet omfattning är okänd och är svårt att inventera. Man vet inte var avloppsläckningar är brutna. Det är bara när skador upptäcks som undersökning normalt görs och bakterieangreppen avslöjas.

— Det är ett växande problem, säger ingenjör Wilhelm Delfs vid Kjessler & Mannerstråle AB som gjort undersökningen i kvarteret Högvakten vid Gustaf Adolfs Torg.

Hittills har man mest sett på grundvattenhöjning som orsak till att husgrunder ruttnar. I framtiden kommer man inte att kunna rädda sig med att grundvattennivån är hög. Det kan vara stora rötangrepp under grundvattensytan.

Det är många arter av bakterier som kan gå på trä under

vatten. Kjessler & Mannerstråle har funnit infektioner på flera ställen i Göteborg. Undersökningar pågår vid Arbetarinstutet och har just börjat vid Sociala huset och Werneska Villan.

Börsen lutar en del åt Östra Hamngatan och just på den sidan växer sig grundvattnet vara väldigt infekterat.

Upptäckterna av bakterier i våra husgrunder är ytterst oroande, beroende på de dryga kostnader det drar med sig att stoppa rötan i framförallt våra värdefulla offentliga byggnader.

Det säger Göteborgs fastighetskontor som i verksamhetsplanerna för 1987—89 begär ett nytt anslag på 2,6 milj kr för åtgärder som måste sätta snarast.

Kontoret måste också utreda hur det står till med många grunder i blåa reser kv Högvakten, Rådhuset, I sonska Palatset, Werneska lan och Stora Teatern.

Byte av gamla avloppsläckningar är en väntande jättet gift. För hela landet har talats om kostnader på ti miljarder.

I Göteborg finns ett reningsbehov som beräknas 20—40 milj kr per år, en s som kommer att stiga kraftigt på 2000-talet när lednings från 60-talets byggnad bytas. K-E TEGHAMMA



Sociala Huset och



Wernerska villan

KOMPROMISSLÖSNINGAR DISKUTERAS (50% RIVS)

Inga av de prisbelönade pålmetoderna visade sig användbara i pilotkvarteret Granen.

1:a pris metoden innebar att källarvåningarna skulle offras dvs få sätta sig fritt. Den ansågs inte intressant för denna typ av kulturbyggnader även om kostnaderna skulle bli lägre.

2:pris metoden innebar utveckling av en datorstyrd fräs som skulle kunna ta sig in i trånga utrymmen och fräsa bort skadade pålar och rustbäddar. Dn skulle kunna styras från en dator. Förslagsställarna fick utvecklingspengar men hade inte möjligheter att själva utveckla idén.

3:e pris metoderna blev de som under den närmaste tiden kom till användning. Dessa anses av många endast som ett upprätthållande försvar i avvaktan på pengar för pålning.

Eftersom pengarna dröjer har de ändå fått en stor betydelse.

Under en tid infördes flera artiklar i pressen med förslag till hur man skulle kunna gå vidare med pilotkvarteret. En av dessa var skriven av f d stadsarkitekten i Göteborg: B-O Melin.

Ur denna är följande hämtat:

I stället för att satsa på överdriven ombyggnadsstandard bör man subventionera de hus man vill bevara... Vill kommunen och dess invånare behålla sina gamla hus och miljöer får man betala för det... Spara in de hundratals miljoner, som läggs ned på överdriven

ombyggnadsstandard och subventionera i stället de hus man vill bevara. 73
Kvarteret Granen är ett gott exempel... Enligt mitt förmenande vore det en olycka för att inte säga katastrof om det kvarteret rivs. Den dominerande fastighetsägaren i kvarteret är ett allmännyttigt bostadsbolag, som lägger fram den ena kalkylen efter den andra för att visa det hopplösa i att bevara och restaurera. Om kommunen fick en del av de bortkastade ROT-pengarna för att användas på objekt som kvarteret Granen,.. då skulle vi kunna sanera i en med det arkitekturhistoriska skeendet mer lämplig takt.

I april 1986 säger dåvarande stadsarkitekten Ronny Reinholdsson i en artikel. Så mycket som möjligt av Vasastadens hus och särskilt kvarteret Granens, bör bevaras. Det är Göteborgs byggnadsnämnd enig om.

Genom artiklar av detta slag blev den allmänna uppfattningen att de rivningshotade husen i pilotkvarteret skulle räddas.

Jag minns!

Jag fick ett telefonsamtal från min kontaktperson på Kommunen.

Du måste göra något!

”Kommunen och allmännyttan förhandlar om att få till stånd en kompromisslösning. 50% av de rivningshotade fastigheterna ska grundförstärkas och byggas om resten ska rivas.

Diskussionerna gäller nu vilka som ska stå kvar, hörnhusen eller de mellanliggande.”

Ingrid Wirsin på GP hade hjälpt mig tidigare. Det var brottom. Hon föreslog att använda hela mittuppslaget för att få så stor effekt som möjligt. Det gjorde susen. Dagen efter artikelns införande ringde min kontakt och berättade att Bostadsbolaget hade gett upp.

GP INFORMERADES OCH I ALL HAST OFFRADES HELA MITTUPPSLAGET ÅT KV GRANEN

GP informerades genom mig om kommunens planer, att lösa kv Granens grundproblem genom en kompromisslösning. 50 % av de rivningshotade byggnaderna skulle rivras. Resten skulle byggas om. Beslutet skulle kunna komma mycket snart. Det var viktigt att artikeln blev slagkraftig. GP offrade hela mittuppslaget!



Därefter vände det

HUSEN I VASASTADEN LEVER VIDARE (Ur artikeln)

Nu skall husen i Vasastaden få fast mark under fötterna. Åtskilliga hus och kvarter har varit i kris, med sjunkande grundvatten och sättningar. Några var dödsdömda - kvarteret Granen t ex. Det ville man riva. Nu pågår förarbete för grundförstärkningar, sedan följer upprustning av husen. men krav finns på kommunalt stöd och särskilda lån i någon form för husen i Vasastaden.

Vasastaden skall bevaras, det är de flesta överens om. Icke desto mindre var stora delar av kvarteret Granen hotade härom året, när Bostadsbolaget ville riva sex av sina hus. Det blev ramaskri, kommunal snabbbehandling och förbud mot rivning.

I dag håller förarbetena för grundförstärkning på och inom fyra år skall samtliga hus vara grundförstärkta och helrenoverade.

Kv Granen (Karl Gustavsgatan, Engelbrektsgratan, Viktoriagatan och Vasagatan) delar sina grundvatten- och grundläggningsbekymmer med bl a kv Häggen på andra sidan Schillerska gymnasiet.

Där har husägarna i flera år kämpat för sina hus, med arkitekt Arne Person som en av de drivande.

Han har bl a gjort försöksprojekt, utredning och rapport om de skador, som grundvattensänkningen förorsakar husen i Göteborg. I rapporten Projekt Stenstaden påvisar han bl a alla de läckor i rörsystem under mark som finns och bristfälliga invallningar och infiltrationer.

Speciellt lån krävs. Som det nu är blir det husägarna som får betala priset för de skador som de själva inte åstadkommit. Det är inte rätt och riktigt menar de flesta. därför har husägarna i kvarteret Häggen, med arkitekt Arne Person i spetsen, föreslagit att kommunen ordnar ett speciellt lån genom byggforskningsrådet för grundförstärkningar - experimentbyggnad under mark. Kvarteret Granen stöder denna ansökan, som nu ligger på kommunstyrelsens bord.

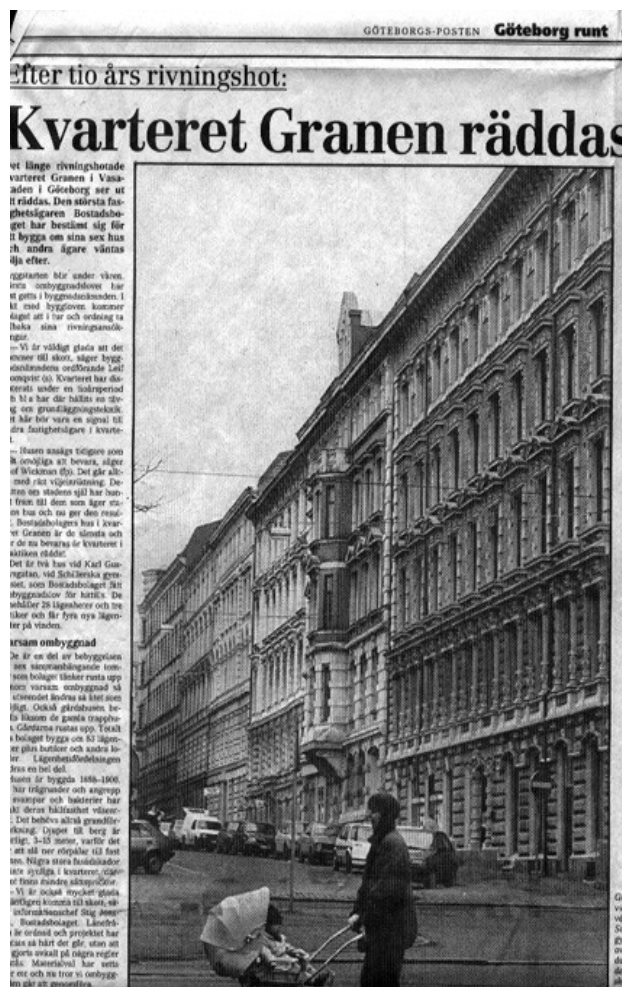


KV GRANEN RÄDDAS. BOSTADSBOLAGET HAR BESTÄMT 76 SIG FÖR ATT BYGGA OM (Ur artikeln)

Det länge rivningshotade kvarteret Granen i Vasastaden i Göteborg ser ut att räddas. Den största fastighetsägaren Bostadsbolaget har bestämt sig för att bygga om sina sex hus och andra ägare väntas följa efter.

Byggstarten blir under våren. Första ombyggnadslovets har just getts i byggnadsnämnden. I takt med byggloven kommer bolaget att i tur och ordning ta tillbaka sina rivningsansökningar.

Vi är väldigt glada att det kommer till skott, säger byggnadsnämndens ordförande Leif Blomqvist. Kvarteret har diskuterats under en tioårsperiod och bl a har där hållits en tävling om grundläggnings-teknik. Det här bör vara en signal till andra fastighetsägare i kvarteret.



Staten subventionerade 50 % av grundförstärkningskostnaden. Subventionen var menad att både rädda de hus som var av behov av grundförstärkning och stödja byggbranschen.

Pålningsmetod för Nr 4, 5 och 6:

Spetsburna stålrörspålar samt cementinjekterade kallmurar med genomgående stålok.

ETT STORT ANTAL BREV SÄNDES UNDER ÅREN EFTER GRUNDFÖRSTÄRKNINGTÄVLINGEN FÖR ATT PÅ OLIKA SÄTT FÅ IGÅNG GRUNDÅTGÄRDerna I FLER KVARTER

77



Till Bostadsminister
Hans Gustafsson

Angående grundvattensituationen i bl a Göteborg.

Bostadsdepartementet tillskrevs 2 gånger under 1984 med begäran om åtgärder för att underlätta lösningen av grundvattenproblemen i Göteborg.

Begäran avslogs med följd att ostuderade åtgärdsmetoder fortfarande används och att ytterligare försämring av grundvattensituationen sker.
(Se ex sid 157 i bilagan).

Genom Projekt Stenstadens forskning som nu dokumenterats i en byggforskningsrapport (under tryckning) har förutsättningar skapats för återställande av grundvattennivåer såväl kvartersvis som för hela stadsdelar. Härigenom har ett viktigt led i vården av trägrundläggningar lösts.

Projektets forskning visar att grundforskningen kring trägrundläggningar är ringa. Det är angeläget att regeringen skapar resurser för erforderlig sådan, då en stor del av det äldre husbeståndet som enligt beslut skall bevaras är grundlagda på virke.

Något forskningsinstitut t ex Träteknik i Stockholm skulle kunna bedriva långsiktiga forskningsstudier på trägrundläggningar i olika miljöer så att enhetliga riktlinjer för vården av dessa skapas.

Till Göteborgs Kommunstyrelse har p g a forskningsresultatet inlämnats en begäran om restriktivitet mot godkännande av vissa grundförstärkningsmetoder. Denna restriktivitet borde med all sannolikhet gälla för hela landet.

Med vänlig hälsning
Arne Person Arkitektkontor AB


Arne Person

Utdrag ur forskningsrapporten bifogas.

Till Kommunstyrelsen i Göteborg

"Projekt Stenstaden" har med anslag från BFR dokumenterat grundvattenforskning i kv Fänriken i Haga samt utförandet av en infiltrationsanläggning i kv Granen i Vasastaden.

Resultatet föranleder denna skrivelse med begäran om restriktivitet mot godkännande av vissa grundförstärkningsmetoder samt om stöd för en ökad forskning kring förebyggande grundåtgärder. Dessutom rekommenderas en forcering av planerade kommunala aktiviteter inom byggnadsvården så att pågående destruktion av grunderna omgående kan hejdas.

För att den omfattande upprustningen av kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Göteborg inte skall bli förgäves erfordras ökad förståelse för grundvattnets beteende samt ökad insikt om värdet av snara förebyggande åtgärder.

Utredningarna visar att kommunens möjligheter är digra att påverka och styra fastigheters skötsel och underhåll.

Nu återstår att omsätta dessa möjligheter i handling.

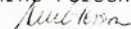
Som följd av kommunstyrelsens tidigare beslut har skrivelse till bl a Gatukontoret lämnats och begäran framförts om bildandet av ett kommunalt forum för aktuella grundvattenproblem inom innerstaden. Bl a kv Granen är aktuellt som pilotkvarter. Ärendet är under behandling.

För att inte dessa frågor skall bli alltför teknikinriktade är det viktigt att kommunens byggnadsvårdande instanser mera handfast engagerar sig även i dessa frågor.

Det är angeläget att fastighetsägarna informeras om kommunens möjligheter att påverka och styra fastigheters skötsel och underhåll.

"Projekt Stenstadens" utarbetade metod att återställa grundvattennivåer kommer att utgöra ett effektivt verktyg för kommunen att återställa grundvattennivåer inom hela kvarter och stadsdelar.

Med vänlig hälsning
Arne Person Arkitektkontor AB


Arne Person

Utdrag ur rapporten bifogas.

LOKALRADION 1984-11-13

Bostadsministern bör gripa in för att rädda Stenstaden kräver en Göteborgsarkitekt.

Bostadsministern bör gripa in för att rädda Stenstaden det anser Göteborgsarkitekten Arne Person som arbetar med "Projekt Stenstaden". Dom s k grundförstärkningslånen som kan rädda gamla stenhus är det väldigt få fastighetsägare som söker främst därför att reglerna för lånen är krångliga och därför anser Arne Person att Bostadsministern skall gripa in och erbjuda enklare och förmånligare lån.

AP: "Helst skulle det ju vara i form av lån väldigt fördelaktiga lån och det behöver då vara en liten summa, kanske 15000-20000kr/fastighet och jag tror att det skulle sätta igång det hela och det skulle kunna bli en positiv kedjereaktion i kvarteren."

Och det är viktigt att det händer något snabbt menar Arne Person. Ju längre tid det tar att förstärka fastigheterna desto dyrare blir det för fastighetsägarna och blir det för dyrt ja då står endast alternativet rivning.

Arne Person menar att det uppstått ett ställningskrig mellan Göteborgs kommun och fastighetsägarna i Stenstaden. Kommunen väntar på att fastighetsägarna skall söka dom statliga lånen men det gör alltså inte fastighetsägarna utan väntar istället på ett kommunalt engagemang så att grundförstärkningarna kommer igång. Och i det läget anser Arne Person att staten bör gå in med enklare och fördelaktigare lån.

Han föreslår att staten börjar att erbjuda fastighetsägarna i Kv Graner lån därefter vill han att resten av dom totalt 30kv i Stenstaden också skall erbjudas lån.

Om staten nu följer Arne Persons uppmaning så får man också möjligheten att kvartersvis erbjuda fastighetsägarna lånen och det anser Arne Person är fördelaktigt eftersom han säger att det är viktigt att grundförstärkningarna sker kvartersvis. Att en fastighetsägare i ett kvarter söker lån och genomför grundförstärkning är en mycket kortsiktig lösning säger han.

AP: "Om det t ex i ett kvarter som tidigare inte har några pålar som går ända ned till berg....om en fastighetsägare går in och gör en kostsam grundförstärkning med stålplålar och går ned till berg så att han i och för sig säkrar sin fastighet för en tid framöver så kommer det väldigt snart att påverka grannfastigheterna.!"

Det sa arkitekt Arne Person i Göteborg. Och som jag berättat i Västekot så har riksdagsman Erling Bager interPELLERAT i riksdagen om de krångliga grundförstärkningslånen.

Och vi vill tillägga att när man talar om Stenstaden i Göteborg så menar man främst stenhusen i Vasastaden och Lorensberg men det ingår också fastigheter vid Heden på Kungshöjd och vid Stampen.

Reporter var Håkan Erlandsson.

BOSTADSDEPARTEMENTET
Bostadsenheten
Dep.sekr. Hans Söderberg

Datum
1985-02-15

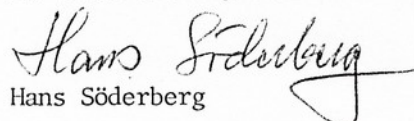
Dnr
B 2075/84

Arne Person Arkitektkontor
Kungspassagen 1 B
411 15 GÖTEBORG

Angående lån och bidrag till grundförstärkningsprojekt i
15 kv Granen i Göteborg

Med anledning av Ert brev den 8 november 1984, där Ni föreslår att fastighetsägarna i 15 kv Granen skall erbjudas ett fördelaktigt grundundersökningslån, vill jag meddela följande.

Som jag i brev den 13 september 1984 meddelade har riksdagen beslutat om nya bestämmelser från årsskiftet 1983/84 som kraftigt förbättrar möjligheterna att finansiera grundförstärkningsåtgärder. Till fastighetsägare som genomför grundförstärkningsåtgärder kan både bostadslån med räntebidrag samt ränte- och amorteringsfria tilläggsån beviljas. Lånen täcker kostnader för både grundundersökning och grundförstärkningsåtgärder. Däremot kan med nuvarande bestämmelser lån inte lämnas enbart till kostnaderna för grundundersökning. En sådan ändring skulle kräva ett nytt riksdagsbeslut.


Hans Söderberg



Arne Person
Arkitektkontor AB

Kungälvsvägen 11 411 15 Göteborg Tel 031-33 14 01

Dir Gunnar Larsson
Fond Väst
N Hamngatan 22
Box 11215
404 25 Göteborg

Angående kulturkvarteret Häggen.

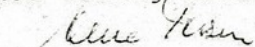
Vid kvartersmötet 1987 12 03 beslöts att före jul
inlämna en framställan till kommunen.

Ett utkast till sådan översändes härmed till samtliga
kvarterets fastighetsägare för omgående synpunkter på
innehåll och utformning.

För synpunkter sändes utkastet även till de på mötet
deltagande politikerna samt till initiativtagaren till
framställan professor Lars Ågren.

Göteborg 1987 12 10

Med vänlig hälsning


Arne Person

Göteborg 871031

KALLELSE

På kommunens initiativ kallar härmed fastighets-
ägarna till kulturkvarteret Höggen i Vasastaden
representanter från Kommun och Byggnadsvård till
diskussion om kvarterets framtid.

Eddy Ismael	Gatukontoret
Håkan Lundqvist	VA-Verket
Roger Nilsson	Fastighetskontoret, Lånebyrån
Ingemar Blomgren	Stadsbyggnadskontoret
Ronny Reinholdsson	Stadsarkitekt
Birgitta Rang	Byggnadsnämnden
Ingrid Wirsin	Föreningen för byggnadsvård
Gudrun Lönnroth	Historiska Museet
Sören Eriksson	Centrum för byggnadskultur
Gunnar Larsson	Byggnadsnämndens ordf f d Byggnadsnämndens ordf

*kommer**has stackell**ny utställningsplats.*

Kvarteret har på senare tid försetts med flera
infiltrationsanläggningar. Dessa fungerar inte.
Omfattande markarbeten kommer inom en snar framtid
att utföras när kvarteret ansluts till VA-Verkets
duplikatsystem.

Allvarliga skador på kvarterets trägrundläggning
förefaller oundviklig såvida inte förebyggande
åtgärder vidtas.

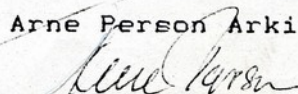
Vad kan Kommun och Byggnadsvård bidra med för att
förverkliga ägarnas vilja att på rätt sätt vårda
fastigheterna?

Mötet kommer att äga rum hos
Werner Karlsten WEKAB AB Vasagatan 46 tel 101220
torsdagen den 3 december kl 15 00

Med vänliga hälsningar

Kvarterets fastighetsägare

Arne Person Arkitektkontor AB

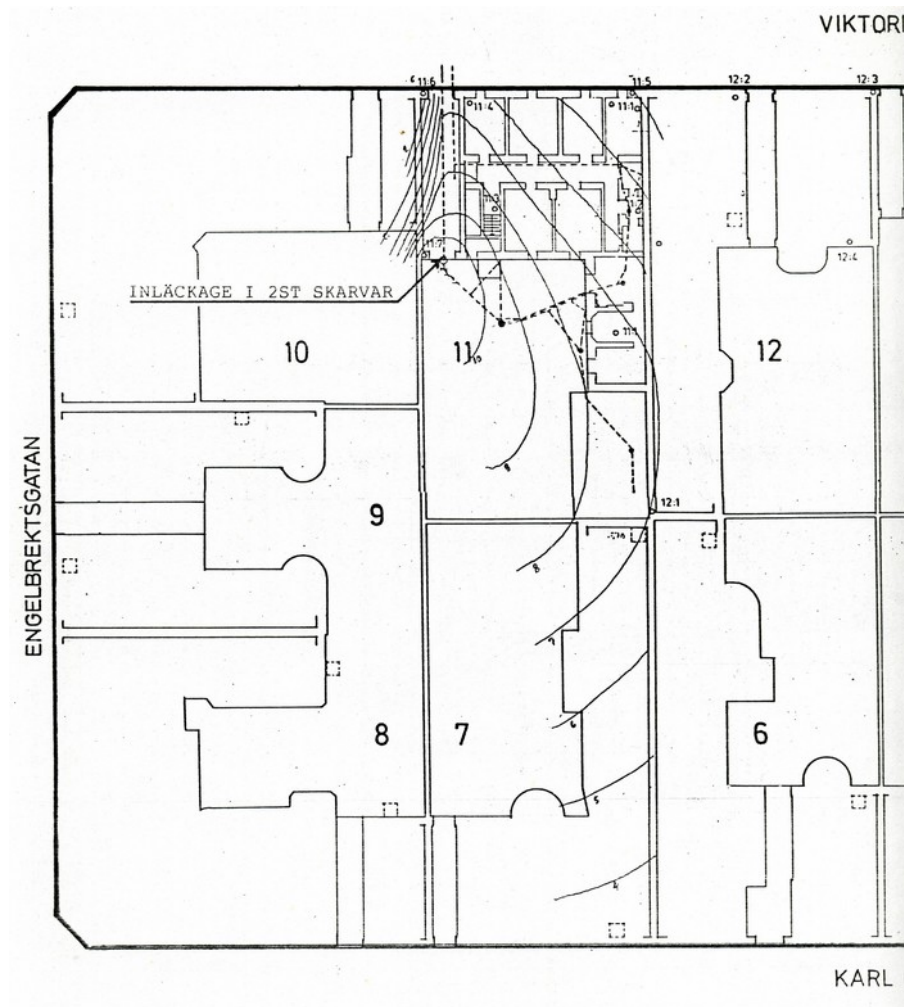

Arne Person

ARNE PERSON
ARKITEKTKONTOR AB
Kungspassagen 1 B
411 15 GBG, 031-11 12 20

AP-METODEN ANVÄNDS I KV GRANEN

Gårdshuset på tomt 3 som tillkom senare var med all sannolikhet skyldig till de stora grundvattensänkningar som förorsakade de stora sättningarna på grannfastigheterna.

Vid fotobesiktning kunde vi se att läckagepunkten på tomt 1 utgjordes av ett oproppat avloppsrör till en f d gårdstolett.



Jag minns!

Läckaget förmodades tidigare ligga i gatan, VA-verket ställde därför upp för att kontrollera där, men ingen läckagepunkt hittades. Fastighetsägaren kostade då på en fotobesiktning av ledningen. Denna påvisade en kraftig ledningsförskjutning i en skarv i den punkt AP-metoden angivit.

Läckaget åtgärdades aldrig

Jag minns!

Arbeten i andra kvarter

Kv Häggen

De flesta fastigheterna i Häggen ägdes av Werner Karlsten. Han hade fått anslag för att driva projektet Vasastaden i kvarteret. Där förekom stora grundvattensänkningar som skulle åtgärdas.

En infiltrationsanläggning hade installerats, men stängdes av då vattenkostnaden blev alltför hög. Vid ett kvartersmöte bestämdes att kv Häggen samt övriga kvarter själva skulle skriva en motion till Kommunstyrelsen, då politikerna inte ville göra det. Genom crowdfunding fick vi ihop fler än 50% av fastighetsägarna som lämnade penningbidrag för att stödja initiativet att lämna in en motionen. Vi fick naturligtvis ett nej. Detta fick fastighetsägarna att tappa sugen.

Kv Furiren

Det hade fattats ett kommunalt beslut om att man vid analysen av kvarterets grunder skulle samverka med anslutande kv Fänriken där jag utförde forskning. Jag kände inte till detta. En dag inbjöds jag till ett möte på kommunen angående kv Furiren.

Orsaken visste jag inte. Väl där blev jag placerad vid ett långbord, där ca 20 personer satt bänkade. Efter en kort inledning blev jag uppmanad att omgående för kv Furirens grundförstärkningskonsult, som var närvarande, berätta hur jag utförde mina läckagelokaliseringar. Jag undrade vem som hade beordrat detta och vem som skulle betala. Personen som beordrat var inte närvarande men jag skulle säkert få betalt för mötestiden enligt ordföranden. Jag erbjöd mig att utföra en analys snarast möjligt mot betalning vilket noterades. Jag fick nycklar och analysen utfördes och fakturerades. Ansvarig chef betalade inte. Jag skulle tydligen skänka upphovsrätten till metoden till en konkurrent på befallning av allmännyttan utan ersättning. Ärendet gick till VD:n och förlikning fick ske.

Jag minns!

En känd rivningsfantast på kommunen tog del av ett färglagt stapeldiagram jag utfört och ändrade uppfattning till att bli en ivrig förespråkare för ett bevarande. Han gillade färgkombinationerna!

HÖSTEN 1992 SKRIVER ARNE PERSON TILL KOMMUNSTYRELSEN OCH INTERVJUAS AV LOKALRADION KJELL BJÖRKQVIST RINGER UPP OCH SKRIVER EFTER EN TID EN MOTION TILL FULLMÄKTIGE OM BIDRAG

Vad är det som händer med våra hus frågar reportern.

-Sen länge tillbaka sjunker grundvattnet och det har man känt till sedan långa tider tillbaka.

Visserligen har man inte vetat orsakerna till sänkningarna. För ca 10 år sedan engagerade jag mig mycket i de här frågorna och kom fram till att det huvudsakligen beror på inläckage i avloppssystemet.

-Du har skrivit brev till kommunstyrelsen alldeles nyss och påpekat det här. Vad tycker du att kommunen skall göra åt det hela?

-Jag har kommit fram till att, som det är nu behövs det inte byggnadslov för att göra grundbevarande åtgärder och grundbevarande åtgärder är t ex att anordna infiltrationsanläggningar, att man tillför vatten till grunderna, att man gör tätskärmar för att höja grundvattennivåerna. I och med att det inte behövs byggnadslov så vet man inte riktigt vad det blir för några metoder och ofta så misslyckas de här åtgärderna.

Det som jag är ute efter nu är att man skall vara restriktivare.

Om man kräver byggnadslov för sådana här åtgärder så kan man kräva att man tar reda på orsakerna till grundvattensänkningarna.

- Vad får det för konsekvenser för husen att grundvatten sjunker?

-Ja det blir ju att trärustbäddarna ruttnar upp och husen sätter sig.

När man skall bygga om så leder det ofta till rätt så omfattande grundförstärkningsarbeten, att man måste påla för husen. Och det har ju varit stora problem att få statliga pengar för att göra sådana här dyra förstärkningsarbeten.

Efter en tid ringer Kjell Björkqvist upp och frågar hur det går med grunderna i Vasastaden. Han har för avsikt att skriva en motion.

Denna skrivs och leder så småningom till kommunens "projekt Rädde Stenstaden".

UR ARTIKEL AV INGRID WIRSIN

Friska pengar åt sjukt kvarter

Den 20 januari - 93 fick fastighetskontoret uppdraget att skrida till verket.

Christer Berglund på fastighetskontoret har huvudansvaret. Han berättade om samarbetet med husägarna på en konferens arrangerad av Centrum för Byggnadskultur. Fastighetskontorets folk har kontaktat husägarna i Vasastaden och därefter haft upprepade träffar med dem. Meningen är att få alla husägare medvetna om att hela Vasastan måste grundförstärkas.

Ruttnande rustbäddar

Det budskapet har nu gått hem hos fastighetsägarna. På senaste mötet var åtta av tio införstådda med att något måste göras. Men det finns fastighetsägare som är okunniga, de som "har köpt hus som man köper frimärken. De kanske inte ens är bosatta i Sverige" för att citera Christer Berglund.

"Ta chansen eller missa tåget"

Därför att Vasastaden är så speciell är det viktigt att grundläggningen genomförs. Och därför finns det pengar att hämta, både från kulturmyndigheter, länsarbetsnämnden och kommunen. Sammantaget rör det sig om ett 40-procentigt stöd till den som grundförstärker sin fastighet. Husägarna får också konsulthjälp och förslag på lämpliga åtgärder. Tiden är den rätta, med låga byggkostnader.

-De husägare som inte tar chansen nu missar tåget definitivt, sa Anders Blomqvist, Centrum för Byggnadskultur.

FP-MOTION VASASTADEN MÅSTE RÄDDAS ÅT GÖTEBORG OCH GÖTEBORGARNA

.....1993 04 30



Kjell Björkqvist kräver i en motion till fullmäktige att Vasastaden måste räddas. Att förstärka skadade fastigheter vore ett bra projekt för arbetslösa, anser han.

Vasastaden, "Stenstaden", är en av de gamla delarna av Göteborg som fortfarande är intakta, skriver Kjell Björkqvist ...

-Stenstaden måste räddas för göteborgarna. Den får inte gå ett så hemskt möte till mötes att man måste riva delar av den på grund av försumlighet från vår sida.

Motionen föreslår två åtgärder. Dels att återställa grundvattennivån, dels att grundförstärka de hus vars rustbäddar redan är angripna.

-Det här skulle kunna vara ett mycket lämpligt och angeläget sysselsättningsprojekt för arbetslösa, anser Björkqvist som föreslår samarbete mellan kommunen, fastighetsägarna och länsarbetsnämnden. Men först måste kommunstyrelsen inventera läget och upprätta en åtgärdsplan, föreslår han.

1993 09 20

Leran ett hot mot Vasastan

Räddningsaktioner redan på gång

Vasastaden är en koloss på lerfötter. De stora och tunga husen står på sviktande grund. Det krävs snabba och radikala åtgärder för att rädda Vasastaden, den mest homogena stenstadsbyggelsen i landet.

Byggnadsnämnden har ärendet på sitt bord i morgon. Men räddningsaktioner är redan på gång och har rönt intresse i hela landet.

— Vasastaden måste räddas åt Göteborg och göteborgarna. Stadsdelen är av kulturhistoriskt riksintresse. Det får inte gå så illa att husen rivs på grund av vår försumlighet. Hotet är alla ledningar som gravs ner i gatorna. Vattnet dräneras bort, grundvattnet sjunker, rustbäddar rotnar, grunderna sätter sig och husen får svåra sättningskador.

Kommunen måste göra en inventering och föreslå åtgärdsprogram. Återställ grundvattnet och grundförstärk de hus som redan är angripna och försvagade!

Direktkontakt

Så står det i Kjell Björkqvists (fp) motion, som byggnadsnämnden skall ta ställning till i morgon. Han och andra politiker har haft direktkontakt med

tre byggare, som genomför just sådant arbete i Vasastan.

I leriga, lortiga källare, Karl Gustavsgatan 23 och 25, pågår grundförstärkning. Det är tre byggmästare som gett sig in på den svåra uppgiften, Thomas Sjögren, I O Peterson och Ivar Kjellberg AB. I schaktgroparna ser man tydligt hur rustbäddarnas kraftiga stockar angripits och håller på att rottna. Här pålar man ner till berg och grundförstärker.

Det är första åtgärden för att husen skall kunna räddas. Därefter kommer väggarna. På flera ställen har man måst stabilisera och förstärka barande väggar med klambalkar. Hela ytterväggar har varit nära att rasa samman. De plöcks ner tegelsten för tegelsten, som saneras från hussvamp, rengörs mekaniskt och muras upp igen.

Bevis finns

Att det går kan man se på Vasagatan 20 och Karl Gustavsgatan 4, där lika eländiga hus räddades häromåret. Även där höll sättningar, hussvamp och rota på att ta kål på fastigheterna. Räddningsaktionen sattes in i sista minuten.

När husen väl står på stabil grund börjar restaureringsarbetet. Sneda golv och väggar "riktas", det vill säga rätas upp igen. Takstuckatur lagas, paneler lossas försiktigt, renoveras och sätts på plats igen. Spegeldörrar renoveras, dåliga fön-

ster ersätts med exakt likadana — målade med linoljefärg. Trappuppgångarnas dekorationer återuppstår och hissar smygs in utan att störa interiörer eller de vackra trapphusen.

Expertis tillgänglig

Hela tiden finns länsantikvarie, riksantikvarie och museiantikvarie med i arbetet. Lansantikvarien har letat fram gamla forlagor till dörrar och fönster. Historiska museets bebyggelseantikvarie har skrapat fram de ursprungliga bårderna och färgsättningen i trappuppgångarna.

Alla husen skall bli lika fina som de på Vasagatan 20 och Karl Gustavsgatan 4. Karl Gustavsgatan 25 skall rentav bli byggnadsminne. Det huset har unika kvaliteter, trots att det just nu ser ut som en rivningskak.

Dubbla bidrag

Det går alltså om man vill. Stor draghjälp har byggare och antikvarier av varandra. Bada parter uppskattar samarbetet. Riksantikvarien har varit på flera besök, liksom Stads museet i Stockholm. De är glatt överraskade över det goda samarbetet med byggbranschen i Göteborg. I Stockholm kärvar det rejält. Ett resultat av det goda samarbetet är att Göteborg i år fått dubbelt så mycket riksantikvariepengar som Stockholm.

LÄNSSTYRELSEN BEVILJAR BIDRAG PÅ 15 MILJ FÖR ATT RÄDDA HUS I GRANEN

15 miljoner kronor till kvarteret Granen

Länsstyrelsen har beslutat bevilja ett bidrag på 15 miljoner kronor för att rädda en omistlig del av kvarteret Granen, hörnet Karl-Gustavsgatan 25/ Engelbrektsgratan 4-6, Vasastan. Bidraget är det första som beviljats av Länsstyrelsen för "ombyggnad m m av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse" enligt en ny förordning om bidrag till kulturminnesvården.

Vasastaden med omnejd är av riksintresse ur kulturhistorisk synpunkt. Området är den största, mest sammanhållna och välbevarade stenstadsmiljön i landet. Stadsdelen är ett signum för Göteborg på samma

sätt som landshövdingehuset. Det är ytterst angeläget att bebyggelsen i Vasastan vårdas och underhålls, på ett så varsamt sätt som möjligt.

Länsstyrelsen bedriver därför i samarbete med kommun och fastighetsägare ett långsiktigt upplagt arbete på Vasastans bevarande. Ombyggnaden av kvarteret Granen hade inte varit möjlig utan bidrag.

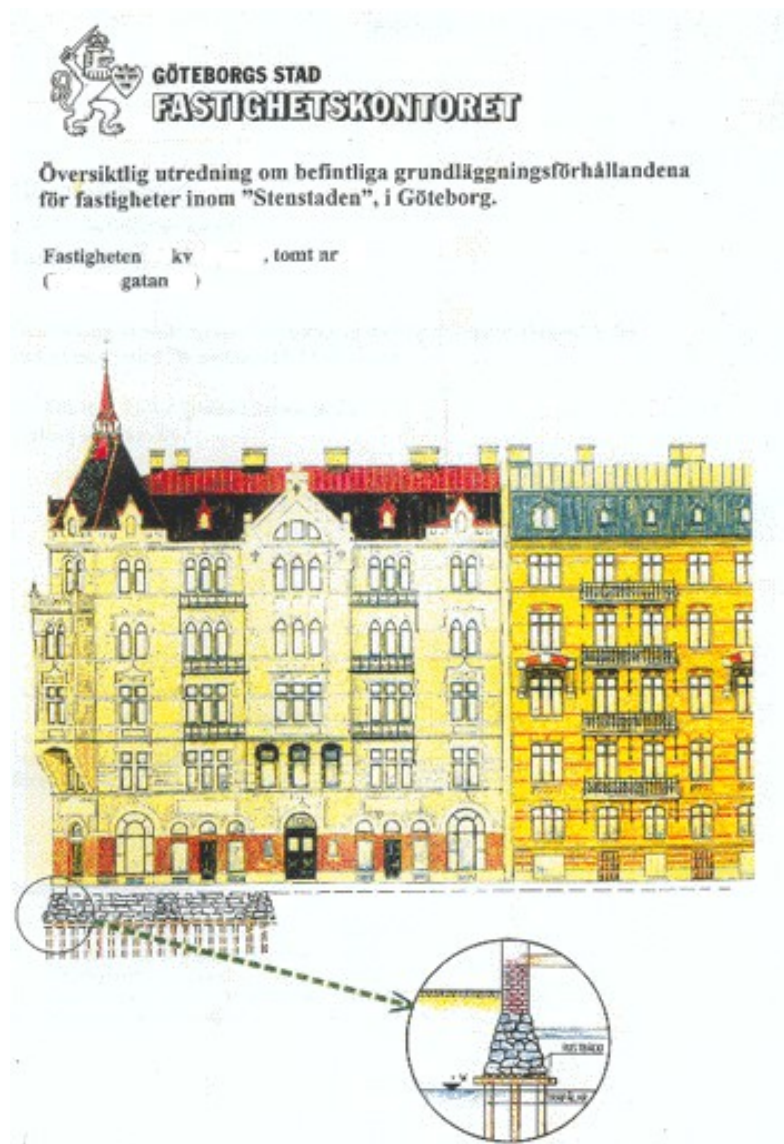
Länsstyrelsens bidrag skall gå till grundförstärkning av byggnaden samt noggrann renovering av stuckatur, snickerier, kakelugnar samt återställande av fasader och trapphus i de påkostade byggnaderna från 1892

GP 9/9-93

KOMMUNEN DRIVER PROJEKT I SAMARBETE MED HUSÄGARNA

Göteborgs stad, Fastighetskontoret, Bostadsavdelningen utförde en översiktlig utredning om befintliga grundläggningsförhållanden för fastigheter inom "Stenstaden" i Göteborg.

Varje fastighet utreddes och resultaten sammanfattades i en rapport. Den innehöll förutom text analysresultat av träprover och grundvattenprover, sättningsresultat samt fasadritning visande sprickskador. rapporten innehöll även en planritning med snitt genom provgröpar.



Tanken med bevarandet av Vasastaden var, att genom kvartersvisa grundförstärkningsåtgärder säkra samtliga hus. Vasastadens stora värde låg just i dess homogenitet.

Projektets uppläggning innebar tyvärr att många fastighetsägare av olika skäl inte skulle gå med i projektet. Risk fanns därmed att projektet skulle resultera i nya problemfastigheter precis som vid tidigare grundförstärkningar. Förstärkningarna skulle inte ske förrän sättningar inträffat. Meningarna var delade som framgår av artiklarna nedan.

Kulturhus i Vasastan

För drygt 10 år sedan hotades hus i Vasastan i Göteborg av rivning. Nu hotas hus av att få sina grunder ersatta av sämre. Kan detta vara vettigt? frågar arkitekt Arne Person i den här artikel. Varför reagerar inte kulturmiljövården?

Kommunen har påbörjat ett grundförstärkningsprojekt i Vasastan där målet är att samtliga fastigheter inom de riksintressanta kvarteren skall bli enhetligt grundlagda.

Skadorna på trägrunderna är resultatet av mångas misstag och kan inte lastas någon enskild. Det åvilar fastighetsägarna att vårda grunderna. För detta krävs samverkan mellan fastighetsägarna inom kvarteren.

Många insåg för länge sedan att det inte skulle bli lätt att få ett kvarters samtliga fastighetsägare att samverka. Forskning om vård av grunder har därför inte prioriterats. Fastighetsägarna har gjort framställningar till såväl stat som kommun om stöd för sådan forskning. Svaret har blivit nej med motiveringen att man vet tillräckligt om trägrunder och att varje åtgärd endast innebär "upprätthållande försvar med svaga funktionsgarantier." En mängd ostuderade grundvattenhöjande åtgärder har därför kunnat genomföras i kvarteren. Ofta motverkar de varandra. Ingen har lyckats att få kontroll över ett helt kvarter i stadsdelen.

Kedjereaktion

Byggnadsarbetare behöver sysselsättning och göteborgarna vill ha Vasastan bevarad. Med statliga bidrag och anvisad arbetskraft skall nu fastighetsägarna lockas att stödpåla sina fastigheter. Erbjudandet gäller under en mycket begränsad tid vilket innebär att fastighetsägarna måste bestämma sig mycket snabbt.

Stödpålar som förordas består av stål och går, som namnet anger, ända ned till fast mark. De

har en beräknad livslängd på 30 till 50 år, det vill säga en mycket kort tid för riksintressanta bevarandeobjekt. Grannhusen till dem som pålas måste också ha stödpålar annars kommer de att fortsätta att sätta sig med sprickor och lutande golv som följd. En kedjereaktion sätts igång.

Förtvivlan

Många fastighetsägare är förtvivlade. Framst gäller detta de som nyligen förstärkt med annan metod eller sådana som har fungerande grunder som kan bära i många hundra år till. Om projektet genomförs, trots få deltagare, kommer många nu oskadade hus efterhand att spricka. Dessa får själva stå för skadorna visar ett färskt rättsfall. Det är den som inte grundförstärker som blir skadeståndsskyldig om skador uppstår på grannfastigheter.

Projektet föregicks av en motion där försvagade grunder ses som ett hot mot Stenstaden. Utdränning har skett genom ledningsarbeten med felaktiga fyllningar. Därför måste grundvattennivån återställas och angripna grunder förstärkas.

Allsidig belysning

Min förhoppning var att motionen skulle leda till en dialog mellan berörda. Framför allt trodde jag att Göteborgs kultürenheter och representanter för hyresgästerna och fastighetsägarna skulle engagera sig. Det är viktigt att problemen blir allsidigt belysta. Grunderna måste ses som en viktig del av kulturhusen.

Under senare år har vi omvärderat och ifrågasatt mycket av det som byggts. Många av de grundförstärkningsmetoder som nu tillämpas är produkter från tidigt 80-tal eller tidigare. Är dessa kanske redan föråldrade? Nya begrepp som resurshushållning, återanvändning och konsekvensbeskrivningar värderas nu högt.

Nya tankebanor?

Vi måste kanske tänka i helt nya banor när nu Vasastans grunder skall åtgärdas. Så som projektet nu presenterats kommer sannolikt få av kvarterens fastighetsägare att förstärka efter de riktlinjer

som kommunen anger. De har svårt att förstå att föreslagna stödpålar med svaga funktionsgarantier (kort livslängd) skulle vara bättre än de redan hundra år gamla träpålarna.

Jag ser kommunens engagemang som ett viktigt steg i den process som erfordras för bevarandet. Fastighetsägarna tycks börja inse att en samverkan inom kvarteren är nödvändig. I nästa steg måste intressenterna medverka för att få bättre förutsättningar att utveckla och välja metoder med god beständighet. Kvartervisa gemensamhetsanläggningar för grunderna måste förmodligen tillskapas. För detta borde Fastighetsägareföreningen finna en roll. Fastigheterna är i många fall dåligt utnyttjade. I såväl källare som vindar kan inredas lokaler och lägenheter som kan bidra till bland annat finansieringen av en gemensamhetsanläggning för grunderna.

I en värdjan till regeringen har föreslagits experimentpengar för att låta grundåtgärderna ingå i ett utbildningspaket för byggfolk. Sådant behövs inför kommande förnyelse.

Kommunens pågående projekt i åttiotalsanda skulle kunna bli ett modernt resurshushållande projekt där humanismen ges ett egenvärde så att fastighetsägarna kan ha kvar sina fastigheter, hyresgästerna får möjlighet att bo kvar, sysselsättning skapas för många kategorier och förnyelsen kan bli pietetsfullt utförd. Vasastan skulle då kunna bli en stadsdel som vi med stolthet kan överlämna till nästa generation.



Arne Person

Artikelförfattaren är arkitekt och startade 1981 Projekt Stenstaden med kv Granen som pilotkvarter

Vasastaden är av byggnadshistoriskt räkintresse och därför bör långsiktiga grundförstärkningar användas, skriver ingenjör Per Strandman i den här artikeln i anledning av debatten om hur sätningarna i de gamla fastigheterna i centrala Göteborg skall korrigeras och finansieras.

Befängtt om Vasastaden

Fastighetsägarna kan få nästan hälften i bidrag till grundförstärkning

Lördagen den 13 december publicerade GP en debattartikel om Vasastadens bevarande, vars innehåll återger, berättar Per Strandman, Arne Persson, tycks inte ha försett att det är byggnaderna och inte ägarna det handlar om. Beaktat om en bidrag till grundförstärkningstjänster är grundade på en avvägning mellan möjligheten att utvärdera tvärlinjen går under utvärdering och att det egentligen inte gäller sig för gamla stadsfastigheter. Kanske var det arbetsmarknadslagen som gjorde att man beslutade sig för att ge bidrag. Det är fröja om beslut av riksdagen, riksdagen, AMS, stadsfullmäktige och så vidare.

Vasastaden är av byggnadshistoriskt intresse för att stadsbildningen i sin helhet är utmärkt. Det är därför skall långsiktiga grundförstärkningstjänster användas i kvarter där sätningarna och grundförstärkningarna är sämra och som somtidsbyggda är det direkt skäligt att tillåta finansiering. Grundförstärkning till kostnader för städer för enda långsiktiga alternativ.

Insattning

Fastighetskontoret håller på med en inventering av grundarna i Vasastaden. För undersökningarna kallas alla fastighetsägare till information, detta bland annat för att fastighetskontoret behåller fullmakt.



92

Kulturhusen i Vasastaden

Per Strandman har i GP Deltid 20 december upprepar följande missuppfattning om kulturförstärkning i Vasastaden. Vi eftersträvar långsiktiga åtgärder både nu och senare vi har sökt vägledning om hur dessa skall genomföras. Nedanstående förtydliganden kan kanske vara behjälpliga.

Projektet inbjuder sig i ett karaktärs skede. Det utvärderade möjliggör förslaget för kv Grönan har inte överlyst fastighetsägarna. Den stora ägna lärosten, kringsträderna, rikstygardet, de siffererade pålarna med livslängd på 30-50 år samt erfarenheter från förklarings i kvarten lärda till smidighet. En säll större intresse visas utöver för möjliga kvarterslösningar för att kunna bevara de befintliga byggnaderna.

En efterföljande dialog mellan kommunen och fastighetsägarna har kommit igång. Projektet sigler en angående utgång i den process som 1981 startade med Projekt Stenstadens kamp för att förändra rivningar i Vasastaden.

Processen kräver nu ett planeringsstadium där man ser byggnaderna som en del av en helhet. Förstärkningarna som avsett ska under våren 1995 är inte så stora att de inte kan anses följa byggnaderna setts över, metoder och kvaliteter diskuteras och genomförande- och underhålls bevaras. Allvariga minnag kan slämmas undvika. Stödpåring är inte riktigt. Det vet kv Grönan fastighetsägare. Det är de stödpåring fastigheterna i kv Grönan som varit illa under åren och som varit rivningsbara. Det är möjligt att genomföra och sätta ut grundförstärkning till fast löstet är det enda långsiktiga alternativet. Det beror mycket på hur förstärkningarna utformas och vad man ramar med långsiktig. Kan de som grundförstärker med skadligt siffererade stödpåring se till om med stödpåring? Den flyttade bevaring som inbjuder i en annan lära påbyggen utgör effektiva grundvattenbärande skärmar som kan ställa till problem. Vad händer med husen om de blir svaga- och svampsvaga? Vi skall nog vara tackzarna för att fastighetsägarna är villiga och inte köper grisen i skallen.

Arne Persson

Artikelförfattaren är arkitekt och startade 1981 Projekt Stenstaden med kv Grönan som pilotkvarter

Fria ord finns i dag på sidan 26

Jag minns!

För Projekt Stenstaden var kvarterssamverkan en viktig målsättning åtminstone vad gällde grunderna. De privata ägarna ville men Bostadsbolaget tackade nej.

Kommunens projekt "Rädda Stenstaden" hade ambitionerna, men blev mer ett sysselsättningsprojekt än ett socialt och kulturellt projekt, som jag förstod skulle medföra problem framöver.

Med facit i hand 2016 ser vi att ingen lyckades med bedriften, kvarterssamverkan.

Med Västlänken via Haga krävs nya insatser från inte minst medborgarna för att skona Vasastaden från sätningsskador.

1997- 05 - 26 Nybildad stiftelse vill rädda stenstaden

GÖTEBORGS-POSTEN

Gamla hus hotas när tröpålarne ruttnar

Nybildad stiftelse vill rädda stenstaden

Det krävs bättre stöd om Vasastaden och Lorensberg skall stå kvar i framtiden. Det ruttna grundvattnet hotar ytterligare 40 fastigheter.

av EVA HEYMAN

Göteborg har en enastående miljö med en sällsynt rikedom av hus. Ingen mer stad i Europa har en så samlad stenstad, byggd 1860-1920 när staden var som mest expansiv, berättar Jörgen Weibull, professor emeritus och ordförande i den nyligen bildade stiftelsen Rädda Stenstaden där han tillsammans med ca femton fastighets- och bostadsintressenter arbetar för att bevara denna kulturhistoriskt värdefulla miljö.

Bostadsintressenterna kom till efter landets första värdepappershandel 1860. Då var de gamla bostadshusen ena och bostadsintressenterna ena. "Kostnaderna för skötsel av de stora husen, från mansionshus till småhus, är idag stora gårdarna & förtäringarna som på senare och i delar av Vasastaden.



Panoptik, 1863 var Åström i källan för offentlig. Huset ägs sedan 1917 av Sveriges redningsföretag och är tillsammans med Vasastaden 16 år senast grundförstärkta fastigheter som fått statligt bidrag.



har utvärderat att samtliga ägarna i varje kvarter kring gemensamma grundförstärkningar för att nå bättre resultat och sänka kostnaderna. Under förra och förrförra året förstärktes 30-talet fastigheter på detta sätt. Snittkostnaden är 2-4 miljoner per hus, vilket inte är tillåtet att ta ut i hyreshöjning. Med stöd av länsarbetsnämnden samt länsstyrelsens kulturmiljö- och boendeenheter har ägarna för bostadshus fått bidrag på 60 procent och för kommersiella fastigheter 30-35 procent av kostnaderna. För byggbranschen har det inneburit 150 miljoner extra i ökad omsättning och cirka 160 årsarbeten byggjobb...

iden. Det är inte jämfört med bostadsområdet i Östergötlands län, som är fördömt i 100-årigt perspektiv med massiva utsläpp. Där ligger ett underhus som byggdes under 1800-talet, vilka byggd inte smala sig om.

Det krävs bättre stöd om Vasastaden och Lorensberg skall stå kvar. Det ruttna grundvattnet hotar ytterligare 40 fastigheter.- Göteborg har en enastående miljö med en sällsynt rikedom av hus. Ingen mer stad i Europa har en så samlad stenstad, byggd 1860-1920 när staden var som mest expansiv, berättar Jörgen Weibull, professor emeritus och ordförande i den nyligen bildade stiftelsen Rädda stenstaden, där han tillsammans med ca femton fastighets- och bostadsintressenter arbetar för att bevara denna kulturhistoriskt värdefulla miljön...

I början av 1994 undersökte Christer Berglund tillståndet i stenstadens grunder med tre eller fyra provgropar per fastighet...Christer Berglund som har uppdraget att samla ägarna i varje kvarter kring gemensamma grundförstärkningar för att nå bättre resultat och sänka kostnaderna. Under förra och förrförra året förstärktes 30-talet fastigheter på detta sätt. Snittkostnaden är 2-4 miljoner per hus, vilket inte är tillåtet att ta ut i hyreshöjning. Med stöd av länsarbetsnämnden samt länsstyrelsens kulturmiljö- och boendeenheter har ägarna för bostadshus fått bidrag på 60 procent och för kommersiella fastigheter 30-35 procent av kostnaderna. För byggbranschen har det inneburit 150 miljoner extra i ökad omsättning och cirka 160 årsarbeten byggjobb...

De grundförstärkta husen har nu stålpålar på 35 meter eller till fast underlag. Det ger ett perspektiv hundra år framåt i tiden. Det är lite jämfört med Stadsmuseet i Ostindiska huset, som är förstärkt i 500-årigt perspektiv med massiva stålpålar. Hur läget är under husen runt Gustav Adolfs Torg, vill Berglund inte uttala sig om.

Däremot är ytterligare 40-talet fastigheter i Lorensberg och Vasastan omgående i behov av grundförstärkning. Hittills har det varit förhållandevis lätt att få med ägarna på detta.

Bäst är de större mer professionella ägarna med egen förvaltning, inställda på ett långsiktigt ägande. Ägare till för högt belånade hus, kan ha svårt att klara fler utgifter...

Tyvärr är det helt stopp med de statliga bidragen nu...

BYGGNADSNÄMNDEN BESLUTAR ATT GENOMFÖRA SAMRÅD FÖR DETALJPLAN

Byggnadsnämnden beslöt den 29 maj 2001 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogade lista över samrådsrets, bilaga 1 under tiden 1 juni - 12 september.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsförvaltningen i centrum.

Offentligt samrådsmöte ägde rum i stadsbyggnadskontorets informationssal torsdag 30 augusti.

WWW.MEDBORGARKRAFTEN.COM UPPMÄRKSAMMAR DETALJPLANEN

Under år 2001 när medborgarkraftens hemsida och idén att bilda ett forum för stadsbyggnadsfrågor blev aktuellt uppmärksammades planarbetet för de aktuella kvarter i Vasastaden och beslut fattades att bevaka den fortlöpande planeringen.

DETALJPLAN FÖR KVARTEREN 1-9 INOM STADSDELEN VASASTADEN STÄLLS UT

95

Detaljplan för kvarteren 1-9 inom stadsdelen Vasastaden



Utställningshandling

februari 2002

STADSBYGGNADSKONTORET I GÖTEBORG

Synpunkter inlämnas till byggnadsnämnden senast den 3 april 2002.

STIFTELSEN GÖTEBORGS STENSTAD SER STENSTADEN SOM RÄDDAD

Vid stiftelsens möte på Göteborgs Universitet onsdagen den 13 mars då aktuell detaljplan bl a diskuterades framkom att stiftelsen var av den uppfattningen, att bl a Vasastaden nu kan anses som räddad. Stiftelsens namn hade av denna anledning ändrats.

**WWW.MEDBORGARKRAFTEN.COM
SER INTE VASASTADEN SOM RÄDDAD**

**Nedan redovisas kapitlet Grundförhållanden ur
Detaljplan för kvarteren 1-9 inom stadsdelen
Vasastaden Utställningshandlingen**

Grundförhållanden

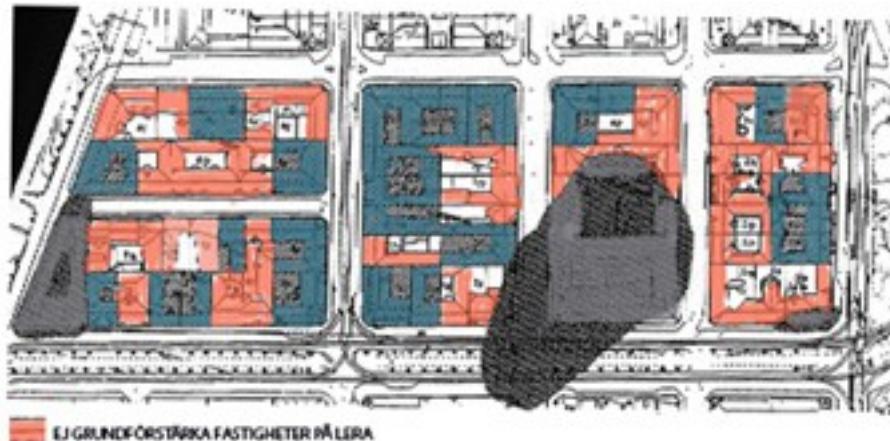
Genom planområdet går två nordsydliga dalstråk med en mellanliggande bergrygg. Detta är anledningen till att undergrunden av lera har mycket varierande djup.

I kvarteren 1 - 4 norr om Storgatan är grunden lera med djup varierande 15 och 40 m. För kvarteren 5 - 9, mellan Storgatan och Vasagatan, gäller att någon mindre del av varje kvarter ligger på berg eller annan fast mark och att huvuddelen av kvarteren har grund av lera med 10 - 30 m djup till fast botten.

Under ROT-programmet på 1980-talet och efter en omfattande inventering av grundläggningskonditionen i början av 1990-talet har ett antal fastigheter i kvarteren 5 - 9 grundförstärkts med stålrörspålar slagna till fast botten eller med vingpålar. De senare verkar genom kohesion liksom den ursprungliga grundläggningens träpålar. Vid en del byggnader har grundbevarande åtgärder med infiltration av burlösning utförts.

Byggnaderna i ett kvarter är beroende av varandra genom att brandmurarna är gemensamma för tomterna på var sida om muren. Sättningar hos en byggnad får därför ofta konsekvenser på grannfastigheten. Det är därför värdefullt om grundförstärkningar kan utföras samlat för hela kvarteret. Om inte får förstärkningarna utformas så att sättningar kan tillåtas vid övergången till oförstärkta hus.

Av planen nedan framgår, att en hel del fastigheter ännu inte är grundförstärkta trots att grannfastigheter är det. Det finns skäl att återigen söka framkomliga vägar för förstärkning av dessa innan de får allvarliga sättningar.



PROCESSKONSTVERK 4 STEG 2

Våren 2006

Processkonstverk 4 steg 2 "Begrundan" av Arne Person
Processkonstverk i form av DVD översänds till ett antal
berörda: Politiker, tjänstemän och media.

Bland annat ställs frågan:
Är verkligen Stenstaden räddad?



BAKGRUND

Projekt Stenstaden startade 1984 på initiativ av arkitekt Arne Person och fortgår ännu 2006 i form av ett ideellt processkonstverk.

Kvarteret Granen i Vasastaden utgjorde pilotkvarter.

Bostadsbolaget hade ansökt om rivning av fem av kvarterets fjorton fastigheter.

En målsättning var att genom kvarterssamverkan undvika rivningar.

Projektet ledde snart till en grundförstärkningstävling som omöjliggjorde omgående rivningar.

99

Så småningom efter mycket skrivelser till myndigheter och fastighetsägare samt pressen kunde rivningarna undvikas.

Projekt Stenstaden hade lyckats i pilotkvarteret.

Nästa steg blev att undvika framtida rivningar.

Det krävdes lån och bidrag till grundförstärkningar för att lyckas.

Myndigheterna var inte lyhörda.
Privata fastighetsägare fick inte gynnas.

Efter åtskilliga försök att blidka politikerna skrevs slutligen en motion från Fastighetsnämnden som resulterade i statliga bidrag och ett projekt som kom att kallas för "Rädda Stenstaden" även kallat "Projekt Stenstaden".

Ca 30 fastigheter grundförstärktes inom Vasastaden - Lorensberg.

En stiftelse kallad "Rädda Stenstaden" bildades i samband med detta projekt.

När kommunen under 2002 beslutade att detaljplanelägga bevarandeområdet fann stiftelsen Stenstaden som räddad och bytte namn till "Stiftelsen Göteborgs Stenstad".

Det ursprungliga "Projekt Stenstaden" av Arne Person hade under tiden övergått till att bli ett sk processkonstverk "PK" som drevs ideellt.

I beskrivningen till den nu genomförda första detaljplanen för bevarandeområdet omfattande kvarteren 1-9 inom Vasastaden klargjordes, att långt ifrån alla fastigheter som behövde grundförstärkas hade åtgärdats.

Våren 2006 tar Arne Person kontakt med myndigheterna och får beskedet att sammanställning och uppföljning av de senaste decenniernas grundförstärkningar inte skett.

Dessa är t ex inte införda på kvarterskartorna som är offentliga och enda materialet för att få en helhetsuppfattning om respektive kvarters grundkondition.

Arne Person skapar då ett nytt processteg som i form av en DVD översändes till ett antal ansvariga och berörda.

En fråga som ställs är huruvida Stenstaden verkligen kan anses som räddad utan att upprätthålla en kontinuerlig uppföljning.

Arne Person föreslår att t ex medborgarna visar sin kraft och bildar en organisation för räddning av bl a Stenstadens bevarandeområden.

Anneli Hulthén skriver och tackar.

Efter mail från AP med en kortfattad förklaring meddelar Anneli H 2006-04-26 att hon sänt över synpunkterna till Stadsbyggnadskontoret.

SAMMANFATTNING

Redan under 70-talet när man började intressera sig för saneringen av Vasastadens fastigheter på lergrund, insåg man att detta bör ske kvartersvis med hänsyn till grundläggningen. Sedan dess har åtskilliga grundförstärkningsprojekt genomförts. Detaljplanen för kvarteren 1-9 inom stadsdelen Vasastaden har nu varit utställd och man kan ana resultatet av alla försök till samordnad grundförstärkning.

I genomförandebeskrivningen under ekonomiska frågor/kostnader kan läsas:

Ersättning p g a rivningsförbud och skyddsbestämmelser

För att få ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen innehåller planförslaget skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

Planbestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Avgörande för frågan om ersättning bör dock inte vara vilken beteckning bestämmelserna har i planen, utan om de förorsakar en sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagens regler.

Enligt plan- och bygglagens regler är kommunen skyldig att betala ersättning till berörda fastighetsägare om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållandet till värdet på berörd del av fastigheten. För skyddsbestämmelser gäller att ersättning skall utgå om bestämmelsen medför att den pågående användningen av fastigheten avsevärt försvåras.

Det är i dagsläget inte möjligt att bedöma i vilken omfattning bestämmelserna kan berättiga fastighetsägarna ersättning. En bedömning måste göras i varje enskilt fall. Tidsfristen att väcka talan om ersättning för skada på grund av rivningsförbud eller skyddsbestämmelse är normalt två år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Det är i sammanhanget viktigt att poängtera att staten genom länsstyrelsen har hjälpt ett flertal fastighetsägare inom området att finansiera grundförstärkning och andra bevarandeåtgärder genom bidrag. Vidare har kommunen tagit initiativ till och bekostat inventering av byggnadernas grundläggning. Detaljplanen avser att fastställa de riktlinjer som redan tidigare varit utgångspunkten för arbetet med att bevara den värdefulla bebyggelsen inom planområdet.

Nedan grundförstärkningsituationen för 5 av de 9 kvarteren:



Dagsläget: (Bild ur utställningshandlingen som färglagts)

De med orange färg betecknade fastigheterna är inte åtgärdade.

De brungrå har grundmurar till berg.

De blågrå är grundförstärkta byggnader.



1983:(Bild ur Projekt Stenstadens handlingar)

Med gatukontorets grundvattenrör och en läckagelocaliseringsmetod kunde i början av 80-talet ett antal läckagetrattar lokaliseras.



1982. (Ur SBK:s förslag till saneringsåtgärder i stenstaden) De orange prickarna anger byggnader som bör bevaras. Grundförstärkning krävs. Vid jämförelse av de tre planerna framgår det tydligt att flera av de ej grundförstärkta byggnaderna måste vara i behov av åtgärder. De fyra små kvarteren utmed Södra Allégatan har lite annorlunda förutsättningar än de övriga. Lerdjupet är här betydligt större än för de övriga.

15 KV GRANEN

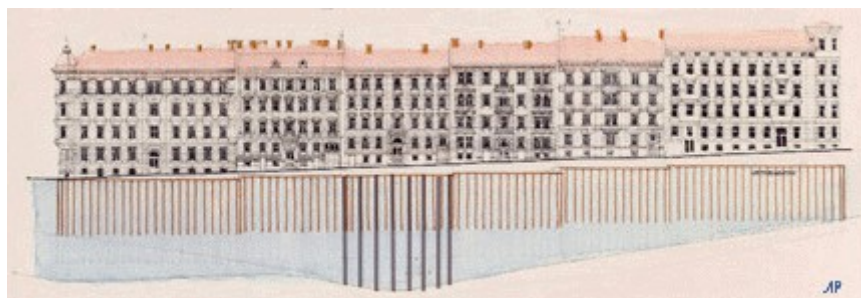
Projekt Stenstaden hade kvarteret Granen som pilotkvarter. 6 st byggnader var rivningshotade. Intresset kom att i första hand ägnas dessa. Vilken metod som skulle användas för att säkra hela kvarteret kom inte att behandlas så som avsetts med projektet. Allmännyttans 7 problemfastigheter fick styra.

Utförda grundförstärkningar i Vasastaden

Enligt artikel från 1997 har "de grundförstärkta husen stålplålar på upp till 35 meter eller till fast underlag. Det ger ett perspektiv på hundra år framåt i tiden. Det är lite jämfört med Stadsmuseet i Ostindiska huset, som är förstärkt i 500-årigt perspektiv".

FASADERNA UTMED VIKTORIAGATAN IDAG OCH OM 100 ÅR År 2002

I samband med ombyggnaden av de rivningshotade fastigheterna i kvarteret lät Bostadsbolaget grundförstärka sin enda fastighet utmed Viktoriagatan med plålar. Fastigheten hade sedan flera år varit försedd med en infiltrationsanläggning som inte fungerade. Bestämmelserna är sådana att man har rätt att säkra sitt eget hus.



År 2102 Om inga ytterligare förstärkningsåtgärder utförs utmed Viktoriagatan kan det förväntas att de som då lever upplever fasaden som nedan

104



År 2102 Om Bostadsbolaget inte hade förstärkt sin byggnad hade troligen kvartersfasaden kommit att se ut så här



År 2102 En alternativ lösning som nämndes.



Som framgår av redovisningen ovan finns det anledning att återigen diskutera hur vi skall rädda de aktuella kvarteren i stenstaden. Skall vi rädda t ex kv Granen nu och efterlämna hela byggnader eller vänta till år 2102 som nedan?



Nedanstående skrivelse till intressenterna, har motiverats utav ovan dystra framtidsbild av Vasastaden, som sannolikt kommer att inträffa om inte intressenterna agerar.

.....

Angående den nyligen utställda detaljplanen för kvarteren 1-9 inom stadsdelen Vasastaden.

Vasastaden skulle räddas!

Enligt Riksantikvarieämbetet, är Vasastaden unik i Sverige. Stadsdelen är nästan helt intakt, med hus från 1870-1890-talen. Där finns en arkitektur som inte finns någon annanstans i landet. Det närmaste man kan komma är malmarna i Stockholm, men de är oerhört sargade, fasadernas dekorationer är utplånade. I Vasastaden är all dekoren kvar.

Utställningshandlingen klargör att stadsdelens värden inte är räddade. Enligt genomförandebeskrivningen bör ytterligare ett stort antal fastigheter grundförstärkas och fastighetsägarna kan bli berättigade ersättning på rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Vad gick snett? Svar: De kvartersvisa grundförstärkningarna uteblev. Projekt Stenstaden i början av 80-talet med kv Granen som pilotkvarter utgick från kvartersvisa grundförstärkningarna. Stadsdelens värden skulle därmed kunna bevaras långsiktigt. Så blev det tyvärr inte men fastigheterna räddades undan rivning. En halv seger! Senare projekt har inte heller lyckats genomföra kvartersvisa grundförstärkningarna.

Varför uteblev de kvartersvisa grundförstärkningarna?

Svar: Sysselsättningsaspekterna gick före kulturvärdena. Motionerna 1982 och 1993 innebar ökad sysselsättning genom en intensifierad ombyggnadsverksamhet i stenstaden. Det var mer angeläget att snabbt få igång förstärkningsarbeten än att finna framkomliga vägar för kvartersvisa grundförstärkningarna.

Konsekvenser

Vi får se flera av de intakta husen sättningsskadas och inte nog med det. Vi får ersätta fastighetsägarna eftersom de inte får riva.

Nästa steg i processen.

Uppmana våra folkvalda att återigen motionera, men nu för att först finna framkomliga vägar för kvartersvisa grundförstärkningar och först därefter genomföra förstärkningarna.

Rekommendation

Ta del av den historik kring grunderna som är länkad till debattämnet Vasastaden på hemsidan www.medborgarkraften.com. Några illustrationer i sammanfattningen visar vad som förmodligen händer om några år. Erfarenheterna kan vara till nytta nu.

Idéer och synpunkter.

Till Arne Person

e-mail: arne.person@hem.utfors.se

Mvh Arne Person

Erfarenheter

Innan framkomliga vägar för kvartersvisa grundförstärkningar hittas kommer säkert de erfarenheter, som erhållits med såväl läckagelokaliseringsmetoden som bormetoden dvs tredjepristagarna i ingenjörstävlingen, att få stor betydelse för att förhindra sättningar innan påförstärkningar kan utföras.

Metoderna kommer också att vara till nytta när turordningen för de kvartersvisa förstärkningarna skall bestämmas.

Läckagelokaliseringsmetoden har också varit till stort värde för förståelsen av grundvattnets rörelser och för att förklara varför infiltrationsanläggningar och tätskärmar ofta inte fungerar.

Den har också kunnat påvisa orsakerna till grundvattensänkningarna och är därmed ett värdefullt verktyg när ansvarsfrågor skall lösas. Den kan få en pådrivande effekt för kvartersvisa grundförstärkningar. I intakta kvarter med trägrunder, som exempelvis säkert finns utmed Södra Allégatan kan säkringen av byggnaderna kanske inskränka sig till att installera en grundvattenbevakning där man på en skärm ser såväl vattennivåerna och avsänkningstrattarnas variationer. Ett alarm utlöses när gränsvärden överskrids. Orsaken till förändringen kan omgående utläsas och åtgärdas. Bormetoden kan komplettera. Sådana trägrunder i lera kan ses som förstärkt i gott och väl 500-årigt perspektiv.(Se de friska trägrunder som bär upp Göteborgs gamla försvarsverk.) Här är en läckagelokaliseringsmetod nödvändig.

På sidan "Läckagelokaliseringsmetoden utvecklas" finns redovisat i stora drag hur metoden används.

Arne Person april 2002

Jag minns!

Vid tiden för skrivelsen ovan hade nätverket Medborgarkraften bildats och själv drev jag processkonstverk där jag successivt kunde fylla på med idéer, som här om Projekt Stenstadens fortsättning.

Orsaken till att jag enbart fick bidrag till dokumentationen av min forskning var att den ansågs inte tillräckligt nyskapande och den skulle inte heller få någon större betydelse för räddningsarbetet.

PARALLELLT MED KV GRANEN BEDREV PROJEKT STENSTADEN UNDERSÖKNINGAR I ANDRA KVARTER

SKRIVELSER TILL KOMMUNSTYRELSEN M FL OM LÅN

En ny omgång skrivelser och ansökningar kom att skickas in till kommunstyrelsen. På inrådan av dåvarande bostadsministern borde Byggforskningsrådet kontaktas.

UR GT JAN - 88

Hus spricker igen

På inrådan av bostadsminister Hans Gustafsson har Arne Persson Arkitektkontor skrivit till Byggforskningsrådet och bitt detta att vara med på en miljöundersökning i Vasastaden. De grundförstärkningar som gjordes i området på 70-talet var otillräckliga och grunder och husen har börjat spricka igen. Arkitekten har nu föreslagit att man skapar ett forum för experiment och forskning om undermarksarbeten. Detta ska vara stöll av stat och kommun. Infallsvägarerna anser att kvarteret Häggen vid Vasaparken är ett bra experimentområde.

Skäl till kontakten med bostadsministern

Kvarteret Häggen hade varit aktuellt i Projekt Vasastaden.

Några fastigheter hade försetts med en infiltrationsanläggning för att höja grundvattennivån. Den kom aldrig att fungera. "Hela Delsjön skulle behövas för att höja grundvattennivån" förklarade fastighetsägaren. "Vi fick omgående stänga av vattentillförseln". Vid en första grundvattenläckagelokaliseringskonstaterades en tydlig avsänkning i anslutande gata.

Fastighetsägaren var mycket intresserad utav att i ett experimentprojekt utreda orsakerna till att infiltrationsanläggningen inte fungerade och att få reda på om det fanns andra ekonomiskt försvarbara lösningar för att förhindra att byggnaderna tog skada.

Ur

Skrivelser till kommunstyrelsen

Staden är en offentlig angelägenhet

Detta föranleder ägarna till kulturkvarteret Häggen i Vasastaden i Göteborg att göra följande framställan till de styrande i Göteborgs kommun. ..(en beskrivning av projektet 1975)...

Utredningsmaterialet överlämnades till byggnads- och fastighetsnämnden för beaktande i det fortsatta saneringsarbetet vintern 1975.

Med utredningsmaterialet som underlag ombyggdes delar av kvarteret efter dåvarande regler och rutiner.

Ingen uppföljning av försöksprojekteringen utfördes.

Det konstaterades snart att utförda grundförstärkningsåtgärder inte fungerade tillfredsställande. Det blev uppenbart, att delar av kvarteret trots projektet inom relativt kort tid skulle få allvarliga skador på såväl grund som överbyggnader.

.....

Extra lån eller bidrag erfordras med tanke på de extraordinära arbete som måste utföras för att få till stånd ett långvarigt bevarande av ett kulturkvarter.

En möjlighet att lösa detta problem till gagn för hela kommunen skulle vara att låta ett kommunalt experimentbyggnadslån utställt av BFR finansiera de delar i genomförandeprocessen som idag inte intäcks av statliga lån.

KV HÄGGEN OCH SKRIVELSER

Skrivelse till kommunstyrelsen

TILL KOMMUNSTYRELSEN

Staden är en offentlig angelägenhet.

Detta föranleder ägarerna till kulturkvarteret Häggen i Vasastaden i Göteborg att göra följande framställning till de styrande i Göteborgs kommun.

I bevaringsprogrammet för Göteborg anges följande som motivering för bevarandet av Vasastaden -Lorensberg där Kv Häggen ingår.

"Med sin tidstypiska stadsplan och bebyggelse utgör den ett fint exempel på ett högborgerligt bostadsområde från 1800-talets andra hälft. Miljön är unik i sitt slag inom Göteborg och hör till den mest välbevarade av denna typ i landet."

Under 1970-talet ingick Kv Häggen i en av saneringsberedningen initierad försöksprojektering. Man ansåg att det var stor betydelse att få ett vidgat underlag för att bedöma möjligheterna till upprustning och ombyggnad av dessa för den centrala staden och dess miljö så viktiga fastigheter. Resultatet avsågs få stor betydelse för alla intressenter på hur stenhus och stenhuskvarter kan bevaras och förnyas. Utredningsmaterialet överlämnades till byggnads- och fastighetsnämnden för beaktande i det fortsatta saneringsarbetet vintern 1975.

Med utredningsmaterialet som underlag ombyggdes delar av kvarteret efter dåvarande regler och rutiner. Ingen uppföljning av försöksprojekteringen utfördes.

Det konstaterades snart att utförda grundförstärkningsåtgärder inte fungerade tillfredsställande. Det blev uppenbart, att delar av kvarteret trots projektet inom relativt kort tid skulle få allvarliga skador på såväl grunder som överbyggnader.

Sedan dess har kunskapen om grundförstärkningar ökat och lånerglorna för undersökningar och åtgärder förbättrats. Vissa föräldrade rutiner och normer försvårar dock genomförandet av såväl kommunens ambitiösa bevaringsprogram, som förnyade grundåtgärder i kv Häggen.

Extra lån eller bidrag erfordras med tanke på de extraordinära arbete som måste utföras för att få tillstånd ett långvarigt bevarande av ett kulturkvarter.

En möjlighet att lösa detta problem till gagn för hela kommunen skulle vara att låta ett kommunalt experimentbyggnadslån utställt av BFR finansiera de delar i genomförandeprocessen som idag inte intäcks av statliga lån.

Situationen i kv Häggen idag:

Vid ombyggnaden under 70-talet försågs 6st fastigheter med infiltrationsanläggningar.

Deessa fungerar inte. Stora delar av trärustbäddarna i kvarteret ligger därför med all sannolikhet ovanför nuvarande grundvattenyta.

Kvarteret kommer inom de närmaste åren att anslutas till VA-verkets separerade avloppssystem. Omfattande markgrepp är då oundvikliga och risken för ytterligare grundvattensänkningar är påtaglig.

Vi föreslår att Kommunstyrelsen beslutar

- att söka lån för experimentbyggnad avseende undermarksarbeten med syfte att bli a förbättra möjligheterna att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- att bilda ett kommunalt forum för undermarksarbeten som leder experimenten och förlagsvis

kompletterar nuvarande riktlinjer för undermarksarbeten.

startar experiment i förebyggande syfte, såsom långtidsförsök på trägrunder och grundvattennivåer.

utarbetar kommunala rutiner för kvartersvis undermarksarbeten.

tillser att experimentresultaten kommer den framtida kulturvärden till gagn.

Eftersom det är nödvändigt att snarast åtgärda fastigheterna om ytterligare skador på grunder och överbyggnader skall kunna undvikas emottar vi en skyndsam behandling av ärendet med principbeslut för februari månads utgång.

Göteborg december 1987
Kvarterets fastighetsägare

FÖRENINGEN LÄRARKÄREN

Jenny Johansson
(NEANSVA UPPGIFTER).....
Nils Henrik Stenwall
Nils Henrik Stenwall

Carl-Olof Olsson
.....
Eric Johansson
.....
Anders Johansson
.....

Kopia av denna skrivelse utsänds till berörda.

För att utöva extra press på politikerna var det angeläget att få 111
med sig Vasastadens fastighetsägarna. Nedan skrivelsen till kvarteren.

För Kammardoms ärenden
kv Färentan - Sönders
Svanen - Hunden
Osteberg 88 01 25
De fastighetsägarna som utvalts skickas
en förteckning på kvartersbestämmelserna, Grannan.

TILL FASTIGHETSÄGARNA I VASASTADSKVARTEREN

Alen	Björken
Almen	Marurbjörken
Anken	Glabjörken
Avenboken	Boken
	Apein

KOSTNADESPARINDAR GENOM ETT SAKLAT GREPP PÅ GRUNDFÖRSTÄRKNINGARBETEN I VASASTADEN.

I en nyligen inlämnad framställan till Kommunstyrelsen föreslår kv Häggens fastighetsägare att kommunen söker experimentbyggnadslån avseende undermarksarbeten med syfte att bli förbättra möjligheterna att bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. (Se bilaga 1)

För att uppnå avsett syfte är det tänkbart att vissa experiment kan bli aktuella att förlägga utanför kv Häggen.

Fastighetsägare i kv Granen kommer därför, med stöd av där utförda kvartersutredningar, att göra en framställan till Kommunstyrelsen och föreslå att vissa experiment förläggas dit.

Det kan finnas fler fastigheter inom Vasastadens bevaransområde med betydelsefulla grundförhållanden som troligen kan utredas med hjälp av experimentbyggnadslån.

För att dessa fastigheter skall komma i åtanke vid arbetsplaneringen erfordras att en kompletterande framställan till Kommunstyrelsen görs.

Som framgår av bilaga 2 delar Bostadsministrern uppfattningen att det finns stort behov av forskning på detta viktiga område.

De fastighetsägare i aktuella kvarter som önskar få tillstånd att grundförstärkningsproblemen behandlas samordnat över tomt- och kvartersgränser osbedes kontakte understecknad helst inom en vecka för information om planerad kompletterande framställan till Kommunstyrelsen avseende experimentbyggnadslån. (Förhållandena inom kvarter där grundarbeten pågår eller har utförts under senare år kan vara speciellt viktiga att utreda.)

Med vänlig hälsning
Arne Person Arkitektkontor AB
Arne Person

ARNE PERSON
ARKITEKTKONTOR AB
Kungälvsvägen 1 B
411 15 ÖBO, 031-111220
tel 031/111220

Kvarteret Granen skrev sin egen inlaga.

KV. GRANEN

1. ALLMÄNNA FÖRSLAG

I en förordning till kommunstyrelsen i december 1950 föreslås för byggnadsnämndens förslag till byggnadsplan för kv. Granen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

Byggnadsnämnden i sin utredning har utgått från byggnadsplanens syfte och ändamål och har utgått från byggnadsplanens syfte och ändamål och har utgått från byggnadsplanens syfte och ändamål.

Den som vill uttala sig om förslaget till byggnadsplan för kv. Granen i stadsdelen Södermalm i Stockholm, kan göra det på följande sätt:

2. ÖNSKAN

Den som vill uttala sig om förslaget till byggnadsplan för kv. Granen i stadsdelen Södermalm i Stockholm, kan göra det på följande sätt: 1. Genom att skicka in en skrivelse till byggnadsnämnden i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

2. Genom att skicka in en skrivelse till kommunstyrelsen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

3. Genom att skicka in en skrivelse till kommunstyrelsen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

4. Genom att skicka in en skrivelse till kommunstyrelsen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

5. Genom att skicka in en skrivelse till kommunstyrelsen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

6. Genom att skicka in en skrivelse till kommunstyrelsen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

7. Genom att skicka in en skrivelse till kommunstyrelsen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

8. Genom att skicka in en skrivelse till kommunstyrelsen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

9. Genom att skicka in en skrivelse till kommunstyrelsen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

3. FÖRSLAGETS ÖVERGIVNINGSTID

1. Förslaget till byggnadsplan för kv. Granen i stadsdelen Södermalm i Stockholm ska överlämnas till byggnadsnämnden i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

2. Förslaget till byggnadsplan för kv. Granen i stadsdelen Södermalm i Stockholm ska överlämnas till kommunstyrelsen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

3. Förslaget till byggnadsplan för kv. Granen i stadsdelen Södermalm i Stockholm ska överlämnas till kommunstyrelsen i stadsdelen Södermalm i Stockholm.

Stockholm februari 1950
Kvarterets fastighetsägare

Stig Johansson *Jan Johansson* GRANEN

Erik Johansson *Carl Johansson* *Anna Johansson* *Carl Johansson* *Anna Johansson*

Carl Johansson *Anna Johansson* *Carl Johansson* *Anna Johansson* *Carl Johansson* *Anna Johansson*

För Ordföranden
Carl Johansson

Från Göteborgs kommunstyrelsens sammanträde 1988 06 08

Kommunstyrelsen beslöt med bifall till stadskansliets förslag att i tjänsteutlåtande 1988 04-25:1 att inte tillmötesgå fastighetsägarna kv Häggen m fl vad gäller deras önskemål att

a) kommunen skall söka s k experimentbyggnadslån hos Statens råd för byggnadsforskning avseende undermarksarbeten.

b) kommunen bildar kommunalt forum som leder experimenten.

5) att hemställa till fastighetsnämnden att i samråd med byggnadsnämnden redovisa förutsättningarna för och möjligheterna till kommunala åtgärder för kvartersvis samordning av grundförstärkningsåtgärder. Att uppdra åt stadskansliet att inom ett år till kommunstyrelsen lämna redovisning beträffande projektet.

Dessa skrivelser m m resulterar så småningom i Kjell Björkqvists motion 1993 om att bevara "Stenstaden".

Den kärngrupp inom Stadsbyggnadskontoret som värnade bevarandet av Vasastaden och visade sitt stöd för Projekt Stenstaden hävdade att det egentligen var Fastighetskontoret som skulle initierat och drivit Projekt Stenstaden. Motionen skulle ha skrivits minst 10 år tidigare. Nu blev det i stället ett medborgarinitiativ som ledde till räddningen, som senare utvecklades till nätverket Medborgarkraften.

Dagsaktuellt 2016-04-01!

Robert Dicksons Stiftelse: kv Fänriken meddelar: Infiltrationsanläggningen har varit avstängd alltsedan tätningarna utfördes på 80-talet. Sedan dess injekteras en segflytande borlösning i grunderna. Detta förorsakar ibland att grundvattennivån stiger för mycket så att läns pumpning får vidtas. Redan för 25 år sedan resonerades det om att eventuellt påförstärka hus E, som är det mest skadade. Detta har nu beslutats att ske. Kvarteret är kulturminnesmärkt.

ÖVRIGA PROJEKT DÄR AP-METODEN KOM ATT ANVÄNDAS UTANFÖR VASASTADEN

Kv Johannes Dux vid Kungssportsplatsen ägare Christer Harling

Fastighet vid Skånegatan

Fastigheter utmed Linnégatan ägare Werner Karlsten

Kv Columbus i Majorna genom Alena Lindner

Kv vid Oljekvarnsgatan i Majorna genom Alena Lindner

Kv Furiren i Haga ägare Göteborgs bostads AB Poseidon

Kv Majoren i Haga ägare Robert Dicksons Stiftelse

Kv Korpralen i Haga ägare Göteborgs bostads AB Poseidon

FRAMTIDEN OCH VÄSTLÄNKEN

Per Wetterlundhs fasta övertygelse är att grundvattennivån kommer att sjunka som en följd av tunnelbygget vilket i sin tur med tiden kommer att medföra enorma kostnader för kommunen som kommer att få betala för skador på fastigheter som sätter sig när pålbäddarna ruttnar bort i brist på grundvatten. Han hade sammanställt alla fastigheter i Vasastaden innan jag kom med. Hans utredningsmaterial låg till grund för min forskning och tillämpningar.

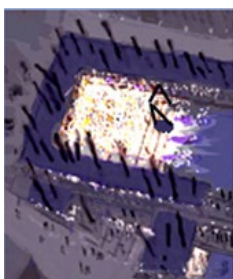
Tips inför Västlänken

Jag instämmer i hans övertygelse. För att förhindra att detta leder till skador bör därför alla fastigheter i närområdet förses med vattenståndsrör som avläses såväl före, under tiden och efter schaktarbetena. Med läckagemetoder kan då läckagepunkterna tidigt upptäckas och tätas innan sättningar sker. Genom digitalisering kan larm installeras som visar omfattning och läge. Om sådana åtgärder inte vidtas är risken att det blir först när sättningar skett som läckorna upptäcks, dvs kanske 15 till 20 år efter det att läckan uppstod. Att då bevisa att det är schakten eller tunneln som förorsakat skadorna blir inte lätt. Kostnaderna för dessa åtgärder bör kommunen stå för och ingå i kostnadskalkylen för Västlänken.

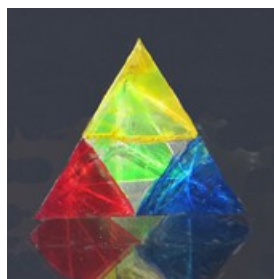
Detta kan lösas genom att i aktuella kvarter inom Vasastaden och Haga bilda en gemensamhetsanläggning/bogemenskap/attefallshus kvartersvis som ägs av både hyresgäster och fastighetsägare. Där drivs husgrundsbevakning och andra frågor som möjliggör att "alla kan bo kvar" samt allt annat som en bogemenskap kan erbjuda. Kostnaden debiteras Västlänken. Nyttan som social mötesplats för gemensamheter blir bonus. Alla ansvarar, kommun/boende/ägare. Alla vinner!

Om Västlänken inte genomförs bör kommunen ändå satsa på bygg- och bogemenskaper, som inriktas på livsstils- och idéutveckling, kunskapslyft, som kan utvecklas i förslagsvis tillåtande oaser som Ringön och sedan vidare i regionen. Den "tillåtande oasen" får därmed mycket hög status och därmed en bestående tillåtande instans på Ringön utan risk för gentrifisering. Medborgarna blir delaktiga. (Anm:Centralt läge innebär risker för tillåtande!)

BASAR FÖR KRAFTER O INNOVATIONER



KRAFTBALANS FÖR HÅLLBARHET



THE CORE: KULTUR SOM SKAPAR FÖRETAG



MODELLER FRÅN VETENSKAPSFESTIVALEN I BÄLTESPÄNNARPARKEN 2015

Mandala till HASSP = Holistic Association Social Science Park

Ibland kan en process komma igång genom att plocka russinnet ur kakan. I andra fall kan ett helhetsgrepp, som hållbar utveckling sätta fart på en process. I Projekt Stenstaden var Mandalan symbol. Nu är det HASSP. Då var det vattnets vägar som söktes. Nu är det mer samspelet mellan människor, de sociala nätverken som engagerar. Kan kvarterers-HASSP i Stenstaden, mellanstaden, det storskaliga och villakvarteren gagna såväl fastigheterna som mänskligheten?

Göteborgs 400 år 2021

Jubileets huvudtema är hållbar utveckling med invånarna i centrum. Det ska bli en stad för alla. Hittills har inte göteborgarna blivit så delaktiga. Internationella krafter desto mer. Programmet är upplagt i serieform. Om det görs parallellt kan många av medborgarförslagen från Göteborg 400 år komma med och engagera.

Flera av medborgarförslagen kom bort i planeringen, som: *Medborgaranda, The Core, Holistisk Social Science Park, Levador, Interaktiv dialogplanering, Processkonst, Spel som verktyg, Virtuella framtidsmodeller, Basarer för kraftprocesser, Demokrat centrum, BID och Medborgarna pusslar ihop ett jubileumsprogram m fl. Samt Frihamnsmodellerna från Vetenskapsfestivalen.*

En fortsättning på Projekt Stenstaden kan bli "Process Staden" som kan ta tag i dessa ämnen och i såväl stenstadskvarter som villakvarter och bostadsbyggnader bilda bogemenskaper typ lokala HASSP, där t ex en gårdsbyggnad eller lägenhet eller attefallshus ägs gemensamt av hyresgästerna och fastighetsägarna.

Där kan framtidens embryon skapas och dryftas, nya livsstilar växa, nya jobb skapas, hobbyverksamheter odlas, den sociala gemenskapen utvecklas och den viktiga medborgarandan och tilliten skapas. Varje kvarter blir "levande oaser" Vi får nya typer av mötesplatser i nätverk med en centralt belägen HASSP som kärna i Frihamnen eller på Ringön som den tillåtande oasen. Det blir nästa steg i demokratiutvecklingen. Dessa mötesplatser kan relativt snabbt komma på plats och i samband med jubileet bli det stora Event, som får hela stan att bli delaktig.

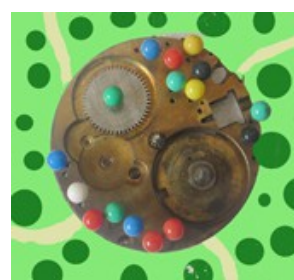
TINY HOUSES: MODULVARIANTER I KOMBINATIONER



FLYTANDE HASSP



TILLÅTANDE SKULPTURPARK



MODELLER FRÅN VETENSKAPSFESTIVALEN I BÄLTESSPÄNNARPARKEN 2015

NÅGRA SOM BIDROG TILL ATT PROJEKT STENSTADEN:S FÖRESATS ATT HINDRA RIVNINGAR I VASASTAN LYCKADES 116

Kjell Mattsson Fastighetskontoret som tidigt informerade i GP.

Per Wetterlundh Stadsbyggnadskontoret som med sin oräddhet vågade gå emot rivningsfanatikerna såväl kommunens som byggbranschens och med sina analyser, informationer, uppmuntran och strategier blev ett stort projektstöd.

Ingemar Blomgren som ledde grundförstärkningstävlingen.

Lars-Åke Skager som i egenskap av byggnadsnämndens ordförande skrev under och lämnade mig sitt stöd.

Bengt Säfve Chefsarkitekt Stadsbyggnadskontoret som brömde dummy

Övriga som skrev under för bidrag från Trygghetsrådet.

Kv Granens fastighetsägare som var en förutsättning för kvartersanalyserna

Vasastadens fastighetsägare som bidrog till skrivelsen till kommunstyrelsen

Lars Hansson Trygghetsrådet trodde på idén och fixade bidrag och inledande möten samt var sedan behjälplig vid uppstarten av arkitektkontoret som blev en nödvändighet för att fritt kunna driva projektet mot målet.

Staffan Carenholm Förbundsordf. SAR som lämnade mig sitt stöd.

Ronny Reinholdsson storstadsutredare och stadsarkitekt positivt inställd

Håkan Bohm Genom honom fick jag reda på hur man arbetat i Stockholm med Gamla stan och om de paketylösningar man använde i deras Stenstad.

Tidningen Arbetet och **SvD** som tidigt skrev artiklar.

Ingrid Wirsin som skrev artiklar för GP och skapade artikeln som fick Bostadsbolaget att ge upp sina planer på att riva sina fastigheter i kv Granen.

Anders Blomqvist vindsinredningar i KV Granen, som skulle gagna fastighetsägarna och få dem att bidra till grundförstärkningskostnaderna.

Ingemar Forsberg som upplät lokal och bidrog med råd.

Olof Thomasson som upplät lokal och bidrog med goda råd.

Ralph Lundberg fixade så att jag fick fullt upp med arbetsuppgifter för SAAB vilket lade grunden till att jag ideellt kunde driva Projekt Stenstaden vidare.

Alena Lindner genom sitt stöd, kunskap, referensobjekt och jobbfixande.

Lars Silfverstrand Robert Dicksons Stiftelse lät mig forska i Haga.

Håkan Lundqvist VA-verket som analyserade, grävde upp och var positiv.

Sören Mannheimer som kommunstyrelsens ordförande och motionsförfattare.

Wilhelm Delfts på KM med bormetoden

Peter Borchardt, med Tacss- metoden

Crister Harling Kv Johannes Dux vid Kungssportsplatsen

Kjell Björkqvist som skrev motionen om subventioner.

Göteborgs Stads Bostads AB som till slut gav upp.

Rädda Stenstaden. Kommunens projekt

