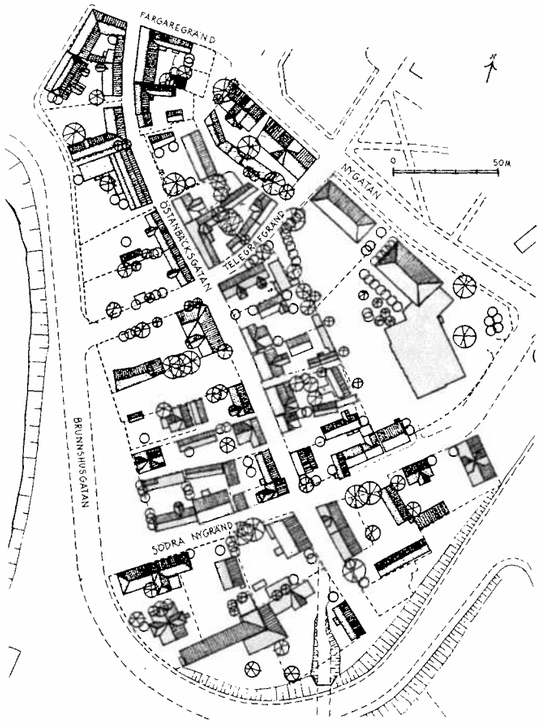
Östanbäcken–environmentally adapted planning

by Sture Balgård Architect and Torsten Bäckman, Architect SAR

In 1976 the Östanbäcken area of Härnösand acquired an urban plan which made it possible to preserve the character of the historic timber settlement while still providing scope for renewal. Five years have passed since then, and it is now becoming possible to gauge the effects of the conservation plan.
Like many other towns and cities in Sweden, Härnösand has been transformed in appearance during the past few decades. New department stores and offices and exstensive traffic redeployments have crowded out the earlier settlement. Central functions have an increasing amount of space. But the old area of Östanbäcken, a little to one side of the central parts of Härnösand, has survived these changes, albeit somewhat frayed at the edges.
Östanbäcken consists of densely spaced timber buildings. These properties are grouped in pairs, with the main building of each property looking onto the street. The main street, Östanbäcksgatan, describes a gentle curve from the centre at Storgatan, parallel to the old coastline southeastwards along the Härnön island. The urban scene has many features in common with other early settlements, such as fishing communities and pre-enclosure villages, where the layout has not been influenced by conformitous planning.
Östanbäcken is directly linked with the centre. In a master plan presented in 1967 it was proposed that Östanbäcken should be demolished to make way for multi-storey parking facilities and department stores, but the resultant outcry led in 1973 to a change of heart, when the Municipal Council decided in favour of conserving the area. In the national physical plan, the conservation of the timber buildings of Östanbäcken is designated a matter of national interest.
In order to investigate more closely the best way of conserving the Östanbäcken environment, the Municipal Master Planning Committee appointed a study group, comprising officials from several administrative authorities under political leadership, to draw up proposals.

The history of Östanbäcken

The layout of Östanbäcken is recorded on the earliest map of Härnösand in the 1640s. It is worth considering some of the circumstances whereby this part of the city continues to be rooted in the earliest history of Härnösand.
Härnösand was founded in 1585 as a trading centre. The town was of no strategic importance, so that its layout did not have to be subordinated to military considerations. Instead the town grew with the irregularity that characterized so much medieval urban development. Trade, shipping, fishing and farming were the principal occupations, and the shores were lined with boat-houses, warehouses and jetties.
During the seventeenth century, urban plans were centrally compiled for many towns and cities in Sweden as a way of asserting the country's newfound great power status and the authority of the national government. These plans were aimed at uniformity of settlement in keeping with contemporary ideals of urban design. Nikodemus Tessin the Elder drew up a town plan for Härnösand with large blocks arranged in a gridiron pattern, with no allowance whatsoever for existing settlement, topography or economic and social conditions. This complete transformation of the urban layout proved impossible to carry out where Östanbäcken was concerned. In the course of the centuries that followed, new plans for the incorporation of Östanbäcken within up-to-date planning patterns came to grief for the same reason.
Early in the eighteenth century, Härnösand was ravaged by a series of disastrous fires, culminating in the Russian raid of 1721, when the entire city was burned to the ground. Rebuilding proceeded rapidly, and houses were put up on the old sites with the existing property boundaries preserved intact. In this way the Östanbäcken building stock was completely renewed without any alteration being made to the planning layout.
Until well into the nineteenth century, Östanbäcken was a settlement of fishermen, a few craftsmen and merchants. Most of the buildings at this time were low, single-storey



Östanbäck area in Härnösand is adjacent to a central area to the north. To the south and west it is adjacent to the road of Brunnshusleden built in the 70's.
Les quartiers d'Östanbäck à Härnösand sont délimités, au nord, par les parties centrales de la ville, au sud et à l'ouest par la ceinture de Brunnshusleden construite dans les années 70.
Das Gebiet Östanbäck in Härnösand wird durch das Zentrumgebiet im Norden und die in den 70er Jahren gebaute Strasse Brunnshusleden im Süden und Westen begrenzt.

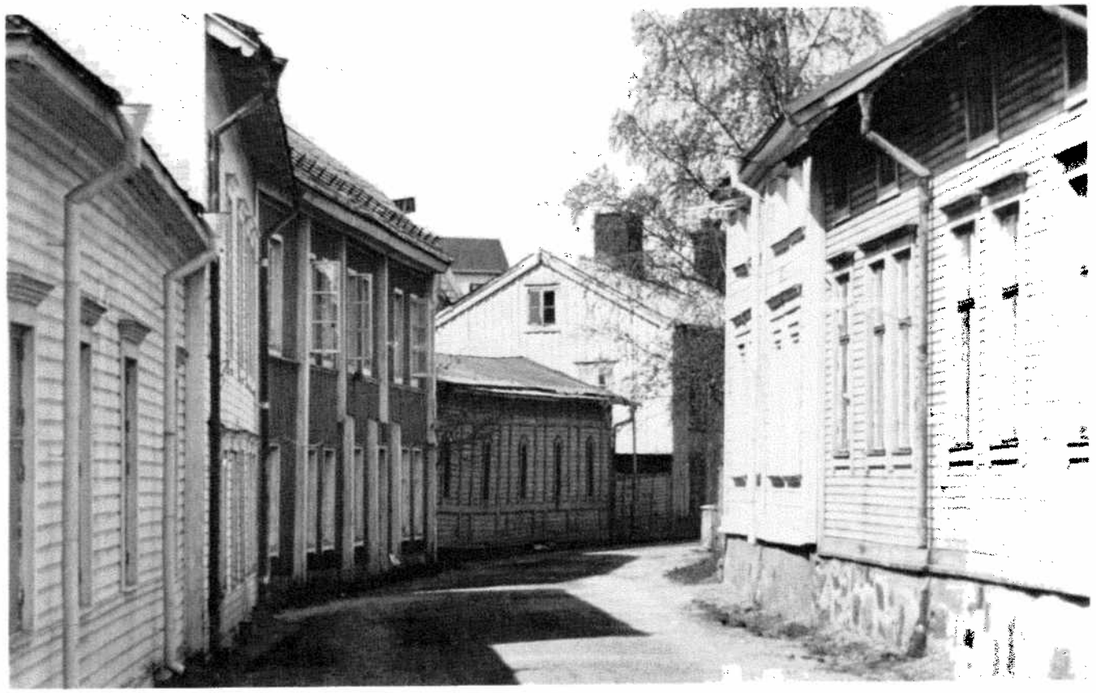
From the bridge in the old "Storgatan" (Main Street) in Härnösand, the timber settlement of Östanbäcken is spread. In the background one can see the spire of the cathedral.
Photo: B Häger.
Du pont à la vieille rue principale, «Storgatan», à Härnösand, les maisons en bois s'étendent. Au fond on voit la flèche de la cathédrale.
Von der Brücke an der alten Hauptstrasse in Härnösand breitet sich die Holzhausbebauung von Östanbäcken aus. Im Hintergrund sieht man die Turmspitze des Domes.

timber cottages painted red, interspersed with one or two larger houses belonging to the merchant class.
Both the pattern of life and the pattern of settlement in Östanbäcken were transformed by the sawmill boom which affected the coastal communities of northern Sweden between 1880 and 1910. The former fishing population, which during the winter season had lived on craft industries, shipbuilding etc., now became full-time craftsmen and officials. Water, sewerage and electricity were laid on, the houses were made higher and larger and given new sawn panels coated with oil paint.
Land elevation had interposed a gap between the shoreline and the old boat-houses, which now came to be used as storage facilities and outbuildings. Most of them were demolished in a facelifting operation during the 1930s. At the same time many craftsmen gave up their business and Östanbäcken became more and more of a residential area pure and simple. The buildings have changed little since the turn of the century, and Östanbäcken today provides a cross-section of plain wood panelling architecture from the close of the nineteenth century and the early years of our own.

The conservation of the Östanbäcken area

Building has been prohibited in the Östanbäcken area since 1939. This has caused the condition of the settlement to deteriorate, but at the same time it has effectively prevented any perverse alterations. Oddly enough, fires, povertly and ill-conceived planning have admirably safeguarded the Östanbäcken environment.
There has long existed an interest in preserving the Östanbäcken environment, and the distinctive character of that environment has been an important reason for the building prohibitions imposed on the area. The settlement has been considered historically valuable because of its environmental wholeness, even if the various buildings, taken separately, have not been judged noteworthy.
The municipal decision in 1973 to preserve the Östanbäcken environment left the study group with the task of finding a way of protecting the environmental character of this area as a whole. The aim was not to prevent changes in the area at all costs but to devise rules and recommendations to guide the changes which were bound to occur sooner or later. Earlier changes to individual buildings and streets in the area have successively added to the variegation of the settlement. The appearance of the buildings has been shaped by the framework imposed by traditional timber building techniques. This makes it easy to discern an affinity between different buildings in the area despite differences in their ages.
If the character of the environment is to be retained and adjustment to new needs facilitated at the same time, the area must not be turned into a museum or a reservation by finalizing its present-day appearance or restoring an appearance of yesteryear. Future changes will have to be harmonized with the changes undergone by the area previously so as to preserve its environmental character.

The main street Östanbäcksgatan describes a gentle curve parallel to the old coastline. Along the street stands the characteristic settlement vith a varied but also homogenous formation.
Photo: S Ballgård.
La rue principale, Östanbäcksgatan, forme un léger arc de cercle parallèle à l'ancien bord de mer. Le long de la rue se trouve l'habitat caractéristique avec une formation variée mais aussi uniforme.
Die Haupstrasse Östanbäcksgatan verläuft in einem sanften Bogen parallel zur alten Strandlinie. An der Strasse entlang liegt die charakteristische Bebauung mit variierender aber gleichzeitig einheitlicher Gestaltung.



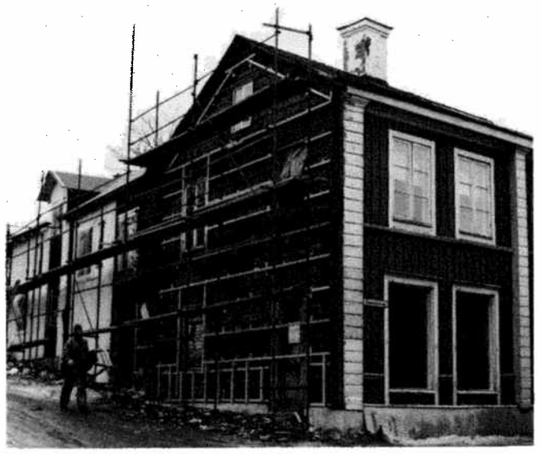
As a rule the street fronts of the buildings have been formed by local craftsmen at the beginning of the 20th century. Today they are there like a collection of simple panel architecture from this time.
Photo: T Bäckman.
Les façades des maisons ont été formées par des artisans locales au commencement du XXe siècle. Aujourd'hui elles sont là comme un mélange d'une simple architecture de boiserie de ce temps.
Die Fassaden der Häuser sind gewöhnlicherweise von lokalen Handwerkern Anfang des 20. Jahrhunderts gestaltet worden. Heute stehen sie da wie eine Musterkarte von einfacherer Paneelarchitektur dieser Zeit.

The environmental character of Östanbäcken

In order to be able to safeguard the environment and the character of a settlement, one needs to know what the environment looks like today. The parallel study made of various characteristic qualities of the Östanbäcken settlement yielded documentation on which to base a concrete description of the true appearance of the settlement. Compared with the corresponding characteristics of contemporary detached housing construction, essential differences emerged, for example, concerning dimensions, proportions, materials, roof geometry and windows.
The street scene and the street fronts of the buildings are very important creative factors in the environment. Since the old houses line the boundary with the street, the street front is more important than the courtyard façades. The street is a communal environment for which everybody is jointly responsible, while the courtyard is private. This approach is also clearly apparent in the Building Statute and in the local by-law which governed building operations in earlier periods.
From the street one can observe the size of the building, its proportions, position, height, composition, details of design, windows, eaves etc. Another characteristic is that the buildings are not exactly alike. Detailed and overall dimensions and proportions vary to a lesser or greater extent throughout the settlement. But this variation is not random; relationships and limits can be discerned in it.
The whole design has the character of a theme and variations.
The important demand for the preservation of the variegated design of the area can be expressed in two subsidiary requirements concerning the transformation of old buildings and the erection of new ones. Alterations and new buildings must be executed in such a way as to bear a clear resemblance to the older settlement and at the same time differ from that settlement and from one another. In this way the variegated environment can survive.

Compilation of the conservation plan

It soon became clear to the study group that the questions relating to conservation would have to be concretized in a planning document which would be easy to use in the administrative context and would lead to policy decisions. Various possible types of plan were discussed, and eventually the group agreed that current legislation required the replacement of the outmoded town plan for the area with a new one.
The planning routine applied in contemporary town planning work is concerned with new settlement and the transformation of the environment. Important controls are effected via the planning map. The town plan governs economic factors in order to establish equivalent conditions, and this often results in uniform dwelling en-



Many houses in the area have been rebuilt during the last years. This work has been done with great care as regards the qualities of the old settlement.
Photo: B Häger, T Bäckman.
Beaucoup de maisons ont été reconstruites pendant les dernières années. Le travail a été réalisé très doucement concernant les qualités du vieil habitat.
Viele Häuser im Gebiet sind während der letzten Jahre umgebaut worden. Die Arbeit ist mit grosser Behutsamkeit mit den Qualitäten der älteren Bebauung durchgeführt worden.

vironments. As a rule, questions concerning outward appearance and the environment are dealt with only superficially in a description.
The building by-laws which were gradually introduced in Swedish towns and cities during the nineteenth century, side by side with the Building Statute, were of a more comprehensive nature, dealing as they did both with matters of fire prevention and hygiene and, to no small extent, with measures to keep the settlement neat and tidy. The building by-law afforded scope for adjustment to individual needs and an opportunity for the detailed discussion of matters of outward appearance. The rules of the building by-law applied to all settlement in the town or city. The map was of secondary importance.
During the inquiry, it was debated in what way some of the rules of procedure which had applied when the earlier settlement came into being could be incorporated in a new plan. A form of urban plan had to be developed which would furnish rules and recommendations without petrifying opportunities of improvisation and variation in an excessively detailed map.
It was agreed that a flexible town plan could be a suitable conservation instrument for Östanbäcken. The planning provisions would not define too rigidly the uses to be made of the settlement, since normal use includes quite a lot of things. Detailed planning provisions are possible nowadays in cases of this kind, but detailed provisions should be made to focus on the most essential environmental characteristics. The planning description, on the other hand, can be made extensive, detailed and well-motivated.
Furthermore, the draft plan was to be drawn up in a positive spirit and its provisions applied in such a way that people in the area would be given advice and directions in a manner that was flexible and constructive. In order for this to be achieved, the municipality and other authorities concerned must consult and co-operate with each other in such a way as to evolve a common approach to the problems of conservation.
The plan would primarily regulate new settlement and measures classifiable as new building, so as to ensure adjustment to the environment. The preservation of individual buildings was made a secondary issue. Questions of this kind have to be decided in accordance with the Historic Buildings Act instead.

Consultations with the residents

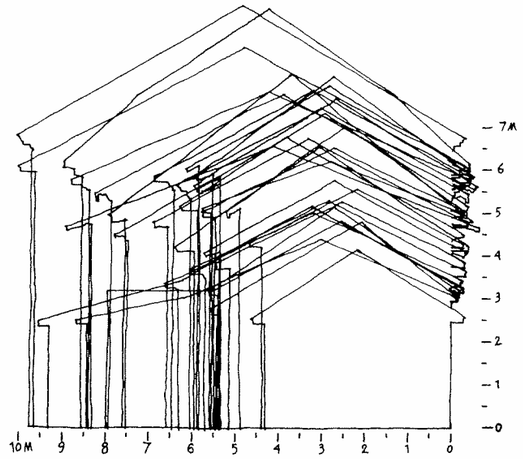
Östanbäcken is an area with its own personality. Residents there have a strong sense of community and the atmosphere is a relaxed one. The close studies which were made of the settlement brought the study group into close contact with the residents. This made it possible for the group to conduct its planning work in collaboration with the residents and not, as is usually the case, for the residents. The ostensibly complicated planning problems proved to be well within the residents's grasp.
The advanced coverage of the project by the local press was also a great help in the ongoing process of public information.
Östanbäcken now has about 200 residents. The Municipality owns 20 of the 40 dwelling houses, and these 20 buildings contain 33 flats, mostly small ones. The low level of rents reflects shortcomings in the maintenance and standard of the housing accommodation.

Rules concerning the design of buildings

Planning work has been based on the characteristic and controllable parts of the environment. The least common denominator of the Östanbäck settlement is the original buildings, the single-storey timbered fishermen's cottages. Regulations concerning the position of buildings, their height, width, roof geometry and cladding materials have been framed on this basis. At the same time the regulations contain dimensions for two-storey settlement in cases where such settlement is considered appropriate in the area.
The houses of Östanbäcken have changed over the years, and this process of change has done a great deal to shape the environment. The varied nature of the settlement does not impair its unity, because the buildings have so many features in common. In this environment one feels that coherence has been achieved without monotony. Most of the buildings vary in size from one to two storeys, while in width they range from five to ten metres. Existing settlement which has not "fitted in" with the provisions of the draft plan has been accepted in special exceptional and transitional provisions.
Certain observations concerning points of detail such as types of boarding, the size and positioning of windows, fences or the angle between eaves and the tops of window frames are presented in the town planning description in the form of directions for the assessment by the Building Committee of applications for building permits in the area.
Within the given frames, the Östanbäcken plan affords a great deal of liberty. Since a preservation plan is intended to operate for a period of many years, the authorities responsible for dealing with applications for permits must safeguard the element of continuity in the implementation of the urban plan, so as to avoid exploding the given frames.
The Östanbäcken urban plan was adopted by the Härnösand Municipal Council in April 1976 and ratified by the County Administration in December 1976.

A town plan that works

It soon became clear to all those involved in the Östanbäcken inquiry that the implementation of the plan would meet with a certain amount of resistance and that a number of misunderstandings and blunders were liable to occur. These apprehensions carried a great deal of weight when the study group decided to consolidate the safeguards for the Östanbäcken environment in the form of an urban plan.
The urban plan has worked admirably as a preservation instrument. No conflicts have yet occurred between the demand of the town plan for adjusted settlement and the demands of property owners for changes in response to new needs. The mistakes which have occurred have not been of the kind which could be influenced via the town plan.
The rules of the town plan concerning building have been given a positive reception by Östanbäcken residents. People now know what they can and may do with their houses, and living in Östanbäcken now has a better social connotation than it used to.
Almost five years after the ratification of the urban plan, improvement measures in the settlement have now gathered speed.
The advantageous State loans available for alterations to buildings of historic interest have provided a manifest incentive for property owners to repair their houses. To qualify for these loans, property owners have to render the quid pro quo of repairing their buildings in a manner that is historically acceptable.



Sections of houses placed along the same base line and in the same facade line. Observe how the roof beams on the yard side are tied closely together by a few diagonals that can be drawn. That suggests that the proportional relations may have been intentional.
Coupes de maisons d'habitation posées bout et à même hauteur sur un socle se prolongeant dans le même axe de symétrie. Remarquez comment le pied du toit sur le côté cour tombe dans un même plan en traçant deux diagonales. Cela peut signifier que les rapports de proportionalités étaient intentionnels.
Sektionen von Wohnhäusern, aufgereiht auf derselben Sockellinie und mit gleicher Aussenfassade. Man beachte, wie die Dachvorsprünge auf der Hofseite durch ein paar gedachte Diagonalen eng zusammengebunden werden. Das deutet möglicherweise auf einen beabsichtigten proportionalen Zusammenhang hin.

Municipal pilot projects

As a means of testing the technique and economics of improvements, the Municipality has mounted pilot projects for the repair of two of its own properties. These pilot projects have proved successful. The buildings have been accurately restored and rents have been kept within reasonable bounds. Economically the result has been rents for modernized flats about 25 per cent lower than the tenants would have to pay for completely new ones. The buildings still remain tenement buildings, and the flats are still let via the Municipal housing agency. The generously increased State housing and alteration loans are the secret behind the acceptable economics of the improvements.

Östanbäcken – une planification respectueuse de l'environnement

par Sture Balgård Architecte et Torsten Bäckman Architecte SAR

En 1976 est entré en vigueur, pour le quartier Östanbäcken à Härnösand, un plan d'urbanisme conçu de façon à concilier la rénovation urbaine avec le maintien du caractère particulier de cet habitat constitué d'anciennes maisons en bois. Cinq ans ont passé, et on peut aujourd'hui commencer à mesurer les effets de ce plan de sauvegarde.
Comme beaucoup d'autres villes suédoises, Härnösand a changé d'aspect au cours de ces dernières décennies. Les nouveaux grands magasins, les immeubles de bureaux et le remodelage de la circulation ont entraîné la disparition de l'habitat ancien. Le centre urbain n'a cessé de gagner en importance. Pourtant, à proximité des zones centrales d'Härnösand, le vieux quartier Östanbäcken a pu survivre, malgré certains empiétements sur ses bords.
Il se compose d'anciennes maisons en bois, les habitations principales en alignement étant généralement accolées deux par deux. La rue principale, Östanbäcksgatan, forme un léger arc de cercle à partir du centre, et est, à hauteur de la Storgatan, parallèle à l'ancien bord de mer, en direction de l'île Härnön, au sud-est. Le paysage urbain présente plusieurs traits communs avec d'autres collectivités anciennes, tels que ports de pêche et vieux villages non remembrés, dont l'habitat n'a pas subi l'influence d'une planification conformiste.
Östanbäcken est contigu avec le centre. Le plan directeur d'urbanisme présenté en 1967 proposait de le raser et d'y implanter des parkings à étages et des grands magasins. Ces projets suscitèrent dans l'opinion publique une opposition telle que le Conseil municipal décida en 1973 de sauvegarder le quartier. Le plan national d'aménagement qualifie la conservation des maisons en bois d'Östanbäcken d'intérêt national.
En vue de dégager une méthode efficace pour la sauvegarde du patrimoine bâti d'Östanbäcken, le Comité du plan directeur d'urbanisme désigna un groupe de travail composé de fonctionnaires de divers services administratifs et présidé par un responsable politique.

Histoire d'Östanbäcken

Le plan d'Östanbäcken figure sur la carte la plus ancienne d'Härnösand, dressée vers 1640. Il n'est peut-être pas sans intérêt de mettre en lumière certaines des circonstances historiques qui, dès la fondation de Härnösand, ont été à l'origine de la prééminence que le quartier a gardée jusqu'à nos jours.
Härnösand fut fondé en 1585. Centre de négoce sans aucune signification stratégique, la ville n'avait nul besoin de concevoir son habitat selon des plans subordonnés aux exigences militaires. Elle grandit au contraire avec l'irrégularité chaotique qui caractérise la plupart des milieux bâtis du moyen âge. Le commerce, la pêche, l'agriculture, tels étaient les principaux domaines d'activité, et le rivage fut bientôt couvert d'embarcadères et de cabanes de rangement pour les engins de pêche.
Au cours du Grand Siècle suédois, le gouvernement central fit élaborer pour plusieurs villes du royaume des plans d'urbanisme dont la réalisation devait refléter la nouvelle puissance de l'Etat. Ces plans avaient pour objectif de conformer l'habitat à l'idéal architectural urbain de l'époque. Nicodemus Tessin l'Ancien dessina pour Härnösand un plan d'urbanisme où prédominaient de vastes îlots formant un tissu urbain en damier. Ce plan faisait fi des bâtiments existants, de la configuration du sol et des conditions économiques et sociales. Aussi, cette restructuration totale du paysage urbain s'avéra-t-elle irréalisable à Östanbäcken. Les plans d'urbanisme successifs qui tentèrent par la suite d'intégrer le quartier dans le paysage urbain «modernisé» échouèrent pour les mêmes raisons.
Au début du XVIIIe siècle, des incendies destructeurs désolèrent Härnösand, qui fut totalement dévasté par le feu lors de l'attaque russe de 1721. La reconstruction fut rapide, et les maisons ressurgirent sur leur ancien emplacement, les parcelles demeurant inchangées. Le patrimoine bâti d'Östanbäcken fut ainsi entièrement renouvelé sans modification du plan de quartier.

Pendant une bonne partie du XIXe siècle, Östanbäcken fut habité par des pêcheurs, des artisans et des commerçants. L'habitat consistait principalement en petites maisons en bois peintes en rouge, avec de-ci, de-là, des immeubles plus vastes occupés par des négociants. L'essor économique de la côte du Norrland au cours de l'«époque des scieries» modifia, entre 1880 et 1910, la vie et l'habitat d'Östanbäcken. Les pêcheurs qui, pendant les six mois d'hiver, avaient jusque-là assuré leur subsistance par des activités artisanales et en travaillant dans la construction navale, devinrent désormais artisans et fonctionnaires à temps plein. Les maisons, peu à peu raccordées aux canalisations d'eau, aux égouts et au réseau électrique, furent surélevées, agrandies, embellies par des panneaux surfacés peints à l'huile.
Suite à l'émergement des terres, les vieilles cabanes de pêcheurs se trouvaient maintenant à une certaine distance du bord de mer, et commencèrent à servir d'entrepôts ou de dépendances. Dans le cadre d'une opération d'assainissement lancée dans les années 1930, la plupart de ces cabanes furent démolies. Bon nombre d'artisans cessèrent leurs activités, Östanbäcken devint de plus en plus un quartier exclusivement résidentiel. Les bâtiments n'ont guère subi de modifications depuis 1900, et Östanbäcken constitue aujourd'hui une «carte d'échantillons» de l'architecture à panneaux sans prétention du tournant du siècle.

Sauvegarde du quartier

Depuis 1939, il est interdit de construire à Östanbäcken. S'il est vrai que l'état des bâtiments s'en est trouvé détérioré, cette interdiction a aussi empêché toute altération inopportune. Paradoxalement, les incendies, la pauvreté et une planification irréfléchie ont efficacement protégé le milieu bâti d'Östanbäcken.
De longue date, des voix se sont élevées pour la sauvegarde de cet habitat, dont le caractère si particulier n'a pas été le moindre des motifs de l'interdiction d'y bâtir. C'est en tant qu'ensemble architectural qu'il présente une valeur historique et culturelle, bien que chaque maison considérée séparément n'ait en soi rien de particulièrement remarquable.
La municipalité ayant décidé en 1973 de sauvegarder Östanbäcken, il incombait au groupe d'étude de trouver le moyen de protéger le quartier en tant qu'ensemble présentant une valeur d'environnement. L'objectif n'était pas d'empêcher à tout prix toute modification, mais d'élaborer des règles et recommandations destinées à «orienter» les transformations qu'il faudrait entreprendre tôt ou tard. Dans le passé, des maisons et parties de rue ont été modifiées, ce qui a de plus en plus contribué à la diversité des formes de l'habitat. Bien que l'âge des bâtiments puisse varier considérablement, leur aspect se caractérise par une certaine unité de style, conséquence de la mise en œuvre des techniques traditionnelles de la construction en bois.
La sauvegarde du caractère particulier du quartier et son adaptation à des besoins nouveaux ne doivent pas signifier qu'il faille en faire un musée ou une réserve architecturale, en cherchant à tout prix à lui conserver son aspect actuel ou à reconstituer l'ensemble ancien à force de restaurations. Il s'agit au contraire d'harmoniser les transformations à venir avec les mutations naturelles que le milieu a subies au fil du temps, et de préserver ainsi son aspect caractéristique.

Cachet particulier du quartier en tant qu'environnement

La sauvegarde du milieu et de l'habitat rend indispensable une connaissance approfondie de leur aspect actuel. L'étude parallèle des diverses caractéristiques de l'habitat d'Östanbäcken a permis de constituer une documentation à partir de laquelle une description concrète de son aspect réel est possible. La comparaison avec les caractéristiques correspondantes de quartiers résidentiels modernes composés de maisons individuelles a révélé des différences substantielles, notamment en ce qui concerne les mesures, les proportions, les matériaux utilisés, la forme des toits, des fenêtres, etc.
La rue et les façades qui la bordent sont les éléments constitutifs de l'environnement. Du fait que les maisons anciennes sont implantées à proximité de l'alignement, les façades donnant sur la rue acquièrent une importance plus considérable que les façades arrière. La rue devient ainsi un environnement public dont la préservation est la responsabilité de tous. La cour, elle, est privée. Cette façon de voir est également celle, très nette, de l'Ordonnance sur la construction et du Règlement local de voirie qui, dans le passé, régissaient la construction.
De la rue, on peut observer la taille des bâtiments, et en juger les proportions, la situation, la hauteur, la composition, les éléments de détail, la position des fenêtres, des rives basses du toit, etc. Fait tout aussi caractéristique: aucun des bâtiments n'est exactement pareil. Les dimensions et les proportions des éléments de détail aussi bien que de l'ensemble de chaque construction présentent des variations plus ou moins importantes dans le quartier tout entier. Ces variations ne sont cependant pas arbitraires: leur interrelation et les limites dans lesquelles elles se font écho sont parfaitement perceptibles. Il s'agit en quelque sorte de «variations sur un thème».
La sauvegarde d'un quartier aux formes si diverses implique une double exigence pour la transformation des bâtiments anciens et la construction de nouveaux. L'exécution des travaux doit être telle que, d'une part, la ressemblance avec l'habitat ancien ressorte clairement, d'autre part que les nouvelles constructions diffèrent non seulement des anciennes, mais aussi entre elles. Ce n'est qu'à cette double condition que le milieu peut garder ses multiples facettes.

Modulation du plan de sauvegarde

Dès le stade le plus précoce, le groupe de travail a eu clairement conscience de la nécessité de concrétiser le souci de sauvegarde par un plan pouvant aisément traverser la filière administrative pour aboutir au niveau des décisions politiques. Plusieurs types de plans furent discutés, et un consensus se dégagea au sein du groupe pour décider que, eu égard à la législation actuellement en vigueur, il était tout naturel de remplacer le plan d'urbanisme ancien par un nouveau.
Dans la planification urbaine moderne, les travaux courants portent sur la construction de bâtiments neufs et sur la transformation de l'environnement. L'importante modulation de l'aménagement est basée sur la carte planimétrique. Le plan d'urbanisme définit des normes de répartition des ressources financières afin de créer des conditions de logement sensiblement équivalentes, ce qui donne souvent des quartiers résidentiels uniformes. En

général, les questions d'aspect et d'environnement ne sont guère qu'effleurées dans les descriptifs.
Les Ordonnances sur la construction et les Règlements de voirie successivement en vigueur dans les villes au cours du XIXe siècle avaient une portée plus générale: ils comportaient des dispositions visant à la protection contre l'incendie et à l'hygiène du milieu habité, et s'occupaient, dans une mesure non négligeable, de questions d'esthétique. Les règlements permettaient de tenir compte des besoins individuels et de discuter en détail l'aspect extérieur des bâtiments. Leurs dispositions s'appliquaient à l'ensemble de l'habitat urbain, la carte jouant un rôle secondaire.
Le groupe de travail discuta de quelle manière il serait possible de maintenir, dans un nouveau plan, les «règles du jeu» appliquées dans le passé pour les constructions anciennes. Il était indispensable d'élaborer un plan d'urbanisme assorti de directives et de recommandations, mais dont la carte ne fût pas détaillée au point d'exclure toute latitude d'improvisation et de variation.
L'accord se fit pour décider qu'un plan urbain pouvait être l'instrument adéquat de la sauvegarde d'Östanbäcken. Les dispositions de ce plan ne préciseraient pas trop restrictivement la destination des constructions, au contraire de ce qui se fait normalement. Dans des cas comme celui-ci, les dispositions du plan peuvent certes être détaillées, mains devraient se limiter aux traits caractéristiques essentiels de l'environnement. Les descriptifs, par contre, peuvent être complets, détaillés et solidement motivés.
Le projet de plan serait en outre conçu dans un esprit positif, et ses dispositions appliquées de façon à ce que les habitants du quartier puissent recevoir conseils et indications selon une procédure souple et constructive. La réalisation d'un tel objectif exige que la commune et autres autorités concernées se concertent et collaborent de manière à en arriver à une approche commune des problèmes de sauvegarde.
Le plan devait régler en tout premier lieu la construction nouvelle et les mesures qui s'y rapportent, de sorte que les bâtiments neufs s'intégrent harmonieusement dans le milieu. Ce n'est qu'en deuxième instance que les questions relatives à la préservation des maisons individuelles seraient abordées.

Concertation avec les habitants

Östanbäcken est un quartier résidentiel bien «rodé». Les habitants y vivent dans une atmosphère de convivialité et de détente. L'étude approfondie du milieu bâti a permis au groupe d'entrer en contact étroit avec les habitants. Ainsi, le travail de planification a pu se faire en *coopération avec les habitants*, et non, comme c'est habituellement le cas, *pour les habitants*. Ceux-ci ont fait preuve d'une totale compréhension à l'égard des problèmes de planification, à première vue si complexes.
Le très vif intérêt avec lequel la presse locale a suivi le projet a efficacement contribué à la diffusion continue des informations.
Deux cents personnes habitent actuellement à Östanbäcken. La commune est propriétaire de 20 des maisons d'habitation, comportant 33 appartements, pour la plupart de petites dimensions. Les loyers sont bas, ce qui indique un niveau d'entretien et de confort assez médiocre.

Règles relatives à l'aménagement des maisons

Le plan a été conçu à partir de ce qui, dans le milieu bâti, était caractéristique et susceptible d'être réglementé. A Östanbäcken, le plus petit dénominateur commun était constitué par les maisons primitives: les simples cabanes en bois sans étage où vivaient les pêcheurs. C'est par référence à celles-ci qu'ont été formulées les dispositions concernant la situation, la hauteur, la largeur, l'angle des toits et les matériaux de façade. En même temps ont été élaborées des règles de dimensions pour la construction de maisons de deux étages là où elles pouvaient s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
Les maisons d'Östanbäcken ont été modifiées au fil du temps, ce qui a profondément marqué le quartier d'un cachet très particulier. Les variations ne gâtent rien, puisque les bâtiments présentent entre eux des traits communs. Il se dégage de l'ensemble une impression de cohésion d'où toute uniformité est exclue. La plupart des maisons varient en dimensions: hauteur de un à deux étages, largeur de cinq à dix mètres. Pour les bâtiments existants qui n'ont pas été intégrés dans le projet de plan, des dérogations et dispositions transitoires ont été admises.
Certaines indications de détail concernant notamment les types de panneaux à utiliser, les dimensions et l'emplacement des fenêtres, les clôtures ou l'angle formé par la rive basse des toits et les linteaux de fenêtres, figurent au descriptif du plan d'urbanisme, afin que la Commission du bâtiment puisse y faire référence lors de l'examen des demandes de permis de construire.
Dans les limites des cadres donnés, le plan d'Östanbäcken laisse place à une grande liberté. Comme un plan de sauvegarde est destiné à fonctionner pendant de nombreuses années, les autorités chargées d'examiner les demandes de permis de construire doivent veiller à la continuité d'application du plan d'urbanisme, afin de ne pas en faire éclater les cadres.
Le plan d'urbanisme d'Östanbäcken a été adopté par le conseil communal de Härnösand en avril 1976, et approuvé par l'Administration départementale en décembre de la même année.

Un plan d'urbanisme fonctionnant efficacement

Dès le stade le plus précoce, il était évident pour tous ceux qui participaient aux travaux de planification d'Östanbäcken que la mise en œuvre du plan se heurterait à certaines résistances. Des malentendus et des erreurs n'étaient pas exclus. Ces dangers étaient perçus comme très réels lorsque le groupe de travail décida de traduire dans un plan d'urbanisme le souci de conserver Östanbäcken.
En tant qu'instrument de sauvegarde, ce plan a bien rempli sa fonction. Jusqu'à présent, il n'y a encore eu aucun conflit entre les exigences de la planification et le désir des propriétaires d'adapter leur habitat aux besoins nouveaux. Les quelques erreurs commises n'ont pas été de celles que le plan d'urbanisme aurait pu éviter.
Les habitants d'Östanbäcken ont perçu les dispositions du plan d'urbanisme réglant la construction comme des mesures positives. Ils savent désormais ce qu'ils peuvent ou ne doivent pas faire de leurs maisons. En outre, habiter dans le quartier a aujourd'hui perdu sa connotation de déconsidération sociale.
Presque cinq années après l'adoption du plan d'urbanisme, la rénovation du quartier bat actuellement son plein.
Les propriétaires ont manifestement été incités à réparer leurs maisons par les crédits publics avantageux qu'ils ont pu obtenir pour la transformation de milieux bâtis présentant une valeur historico-culturelle. En échange, le propriétaire doit remettre ses bâtiments en état d'une façon qui puisse être approuvée du point de vue historique.

Projets pilotes communaux

En vue d'évaluer la technique et le coût des transformations, la commune a remis deux de ses bâtiments en état à titre de projet pilote, et ce avec grand succès. Les maisons ont été restaurées avec un soin pieux et les loyers ont été maintenus à un niveau de prix abordable. Du point de vue financier, le résultat est que le loyer des logements rénovés est inférieur d'environ 25 % à celui des appartements neufs. Les maisons sont louées par l'intermédiaire de l'Agence du logement. Si la rénovation s'est avérée financièrement acceptable, c'est grâce aux conditions avantageuses des prêts au logement et en vue de la transformation accordés par l'Etat.

Östanbäcken – milieugerechte Planung

von Sture Balgård, Architekt und Torsten Bäckman, Architekt SAR

Der Stadtteil Östanbäcken in Härnösand erhielt 1976 einen Bebauungsplan für städtische Bereiche, der es ermöglichte, den Charakter des Stadtteils mit altertümlicher Holzhausbebauung zu erhalten, und trotzdem Spielraum für Erneuerung schuf. Fünf Jahre sind seitdem vergangen, und die Wirkungen des Erhaltungplanes können jetzt allmählich beurteilt werden.
Härnösand hat, wie viele andere Städte in Schweden, in den letzten Jahrzehnten ein verändertes Aussehen erhalten. Der Bau von neuen Kaufhäusern und Bürohäusern sowie umfassende Veränderungen des Verkehrsstromes haben dazu geführt, daß die alte Bebauung weichen mußte. Etwas im Schatten der zentralen Viertel von Härnösand hat der alte Stadtteil Östanbäcken jedoch alle Jahre hindurch bestehen bleiben können, wenn an seinen Kanten auch genagt worden ist.
Östanbäcken besteht aus einer dichten Bebauung mit älteren Holzhäusern, wobei die Hauptgebäude der Grundstücke in einer Bauflucht an der Straßengrenze liegen und fast durchgehend als Doppelwohnhäuser aneinandergebaut sind. Die Hauptstraße Östanbäcksgatan verläuft in einem sanften Bogen vom Stadtzentrum an der Storgatan aus parallel zur alten Strandlinie nach Südosten in Richtung Härnön. Der Charakter des Stadtbildes hat mehrere Züge gemeinsam mit anderen älteren Ortsbildungen wie Fischerdörfern und Haufendörfern, wo die Bebauung nicht durch konformistische Planung beeinflußt wurde.
Östanbäcken liegt in direktem Anschluß an das Stadtzentrum. In einem vorläufigen Bauleitplan, der 1967 vorgelegt wurde, wurde vorgeschlagen, daß die Bebauung in Östanbäcken abgerissen werden und niedrigen Parkhäusern und Kaufhäusern Platz machen sollte. Die öffentliche Meinung war jedoch stark gegen diese Pläne, was mit dazu beitrug, daß der Gemeinderat 1973 beschloß, die Bebauung von Östanbäcken zu erhalten. Im zentralen Landes- und Sozialplan für Schweden wird die Erhaltung der Holzhäuser von Östanbäcken als Landesinteresse bezeichnet.
Um zu untersuchen, wie die Erhaltung des Milieus von Östanbäcken am besten geschehen könnte, setzte der Bauleitplanungsausschuß eine aus Beamten verschiedener Behörden bestehende Arbeitsgruppe ein, die diese Untersuchung unter der Leitung von Politikern durchführen sollte.

Die Geschichte von Östanbäcken

Das Planmuster von Östanbäcken ist auf der ältesten Karte von Härnösand aus der Zeit um 1640 dokumentiert. Es kann von Interesse sein, einige der Umstände zu beleuchten, die dazu geführt haben, daß das Erscheinungsbild des Stadtteils noch heute auf den Ursprung im ältesten Härnösand zurückgeführt werden kann.
Härnösand wurde 1585 als Handelszentrum gegründet. Die Stadt hatte keine strategische Bedeutung, und die Bebauung brauchte daher nicht durch Planung militärischen Bedürfnissen untergeordnet zu werden. Die Stadt wuchs daher in der gleichen unregelmäßigen Weise, die große Teile des mittelalterlichen Städtebaus geprägt hat. Handel, Seefahrt, Fischerei und Landwirtschaft waren die Hauptwirtschaftszweige, und die Strände waren von Bootshäusern und Landungsbrücken umsäumt.
In der schwedischen Großmachtzeit wurden von den Zentralbehörden Städtepläne für mehrere schwedische Städte erstellt, um der neuen starken Zentralgewalt Ansehen zu verschaffen. Die Pläne hatten den Zweck, die Bebauung nach dem Städtebauideal der damaligen Zeit einheitlich zu gestalten. Nikodemus Tessin d.Ä. erstellte einen Städteplan für Härnösand mit Großquartieren im Rahmen eines Netzplanes, der keine Rücksicht auf die vorhandene Bebauung, das Gelände oder wirtschaftliche und soziale Voraussetzungen nahm. Es erwies sich, daß diese totale Umstrukturierung des Stadtbildes, was Östanbäcken betraf, unmöglich durchgeführt werden konnte. Im Laufe der späteren Jahrhunderte ausgearbeitete Pläne mit dem Ziel, den Stadtteil in zeitgemäße Planungsmuster einzuordnen, scheiterten aus dem gleichen Anlaß.
Anfang des 18. Jahrhunderts wurde Härnösand von verheerenden Bränden heimgesucht, die ihren Höhepunkt 1721 beim russischen Angriff erreichten, als die ganze Stadt niedergebrannt wurde. Der Wiederaufbau erfolgte schnell, und die Häuser wurden an den alten Stellen unter Beibehaltung der vorhandenen Grundstücksgrenzen gebaut. Östanbäcken erhielt auf diese Weise eine völlige Erneuerung seines Gebäudebestandes, ohne daß das Planmuster dabei verändert wurde.
Östanbäcken war bis lange Zeit ins 19. Jahrhundert hinein Wohnort für Fischer, einzelne Handwerker und den einen oder anderen Kaufmann. Die Bebauung bestand zu dieser Zeit zum größten Teil aus eingeschossigen rot angestrichenen Holzhäusern mit einzelnen Einschlägen von Kaufmannshäusern.
Im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Aufschwung an der Küste von Norrland während der „Sägewerksepoche" trat in den Jahren 1880–1910 eine Veränderung sowohl des Lebens wie der Bebauung in Östanbäcken ein. Die frühere Fischerbevölkerung, die sich im Winterhalbjahr als Handwerker, Werftarbeiter usw. ihren Unterhalt verdient hatte, wechselte den Beruf und arbeitete jetzt ganzjährig als Handwerker und Angestellte. Wasser- und Stromleitungen wurden verlegt, eine Kanalisation gebaut und die Häuser wurden aufgestockt, angebaut und mit neuen gehobelten Fassaden versehen, die mit Ölfarbe gestrichen wurden.
Die alten Bootshäuser standen jetzt durch die Landhebung ein Stück vom Strand entfernt und wurden als Speicher und sonstige Nebengebäude benutzt. Bei einer Verschönerungsaktion nach 1930 wurden die meisten Bootshäuser abgerissen. Viele Handwerker hörten zu dieser Zeit auch mit ihrer Geschäftstätigkeit auf, und Östanbäcken wurde immer mehr zu einem reinen Wohnviertel. Die Gebäude sind seit der Jahrhundertwende kaum verändert worden, und Östanbäcken stellt heute eine Musterkarte über einfachere Holzfassadenarchitektur aus der Zeit um die Jahrhundertwende dar.

Die Erhaltung von Östanbäcken

Seit 1939 herrscht für Östanbäcken Bauverbot. Dies hat dazu geführt, daß der Erhaltungszustand der Bebauung sich verschlechtert hat. Das Verbot hat aber gleichzeitig als ein Hindernis für entstellende Umbauten gewirkt. Paradoxerweise haben die Brände, die Armut und die wenig durchdachte Planung einen sehr guten Schutz für das Milieu in Östanbäcken bedeutet.
Interesse, die Bebauung von Östanbäcken zu erhalten, gibt es seit langem, und das besondere Gepräge des Milieus war ein wichtiger Grund dafür, daß das Viertel seinerzeit mit Bauverbot belegt wurde. Die Bebauung wurde als kulturgeschichtlich bedeutungsvoll und als milieumäßige Einheit betrachtet, wenn die verschiedenen Gebäude jedes für sich auch nicht als bemerkenswert betrachtet wurden.
Der kommunale Beschluß von 1973 zur Erhaltung des Milieus von Östanbäcken bedeutete, daß die Arbeitsgruppe einen Weg finden sollte, auf dem der Milieucharakter des Viertels als Ganzes geschüzt werden konnte. Der Zweck war nicht, Veränderungen im Viertel um jeden Preis zu verhindern, sondern vielmehr Regeln und Empfehlungen auszuarbeiten, um die Veränderungen zu lenken, die früher oder später aktuell werden mußten. In Östanbäcken sind früher Veränderungen an einzelnen Häusern und Straßenzügen vorgenommen worden, die dem Bebauungsmilieu eine immer abwechslungsreichere Gestalt gegeben haben. Das Aussehen der Gebäude wird durch die Rahmen geprägt, die die traditionelle Holzbautechnik abgegeben hat. Dies hat dazu geführt, daß man trotz des verschiedenen Alters der Gebäude eine Verwandtschaft zwischen den Häusern des Viertels fühlt.
Wenn man den Charakter des Milieus erhalten und eine Anpassung an neue Bedürfnisse gestatten will, bedeutet dies, daß das Viertel nicht zu einem Museum oder Reservat gemacht werden darf, indem man das heutige Aussehen als Schablone festlegt oder ein älteres Aussehen herbeirestauriert. Es gilt, kommende Veränderungen so zu lenken, daß sie mit der Art und Weise, in der das Viertel sich früher verändert hat, übereinstimmen, so daß der Charakter des Milieus erhalten bleibt.

Der Charakter des Milieus von Östanbäcken

Um das Milieu und den Charakter der Bebauung erhalten und pflegen zu können, muß man wissen, wie das Milieu heute aussieht. Die Untersuchung der verschiedenen Charaktereigenschaften der Bebauung von Östanbäcken, die parallel zur Planungsarbeit vorgenommen wurde, ergab Grundlagen, mit deren Hilfe konkret beschrieben werden konnte, wie die Bebauung wirklich aussieht. Im Vergleich mit entsprechenden Eigenschaften der modernen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern werden wesentliche Unterschiede offenbar, z.B. was Maße, Proportionen, Material, Dachformen, Fenster usw. betrifft.
Die Straße als Raum und die der Straße zugewandten Fassaden der Häuser haben eine sehr große milieubildende Bedeutung. Dadurch daß die alten Häuser an der Grundstücksgrenze zur Straße hin liegen, bekommt die Straßenfassade größere Bedeutung als die Hoffassade. Die Straße wird zu einem öffentlichen Milieu, für das alle eine gemeinsame Verantwortung haben. Der Hof dagegen ist privat. Diese Betrachtungweise tritt auch klar im alten Baugesetz und in den örtlichen Bauordnungen hervor, die das Bauen in älteren Zeiten regelten.
Von der Straße aus kann man die Größe, die Proportionen, die Lage, die Höhe, die Komposition, die Gestaltung von Einzelheiten, die Anordnung der Fenster, die Traufe usw. beobachten. Charakteristisch ist auch, daß die Gebäude einander nicht exakt gleichen. Die Maße und Proportionen der Einzelheiten und der Häuser als Ganzes variieren in größerem oder kleinerem Umfange, wenn man die gesamte Bebauung überblickt. Die Variation ist jedoch nicht zufällig, sondern Zusammenhänge und Grenzen der Variationen sind ablesbar. Die Gestaltung hat den Charakter eines Themas mit Variationen.
Die wichtige Forderung, die variierende Gestaltung des Viertels zu erhalten, kann in zwei Teilforderungen ausgedrückt werden, was die Veränderung von älteren Gebäuden und die Errichtung von neuen betrifft. Um- oder Neubauten sollen so ausgeführt werden, daß sie einerseits eine deutliche Ähnlichkeit mit der älteren Bebauung aufweisen, sich andererseits jedoch von der älteren Bebauung und voneinander unterscheiden. Dadurch kann das variierende Milieu bestehen bleiben.

Die Gestaltung des Erhaltungsplans

Es war der Arbeitsgruppe schon in einem frühen Stadium klar geworden, daß die mit der Erhaltung zusammenhängenden Fragen in einem Raumordnungsinstrument konkretisiert werden mußten, das bei der administrativen Bearbeitung einfach gehandhabt werden und in politische Beschlüsse einmünden konnte. Verschiedene Plantypen wurden diskutiert, und die Gruppe einigte sich schließlich darüber, daß man in Übereinstimmung mit den gegenwärtig geltenden gesetzlichen Bestimmungen den für das Viertel vorhandenen veralteten Bebauungsplan für städtische Bereiche auf natürliche Weise durch einen neuen Bebauungsplan ersetzen sollte.
Die Planungsroutine, die bei der heutigen städteplanerischen Arbeit auf Bebauungspläne angewandt wird, ist für Neubauten und für die Veränderung von Milieus vorgesehen. Die wichtige Regulierung geschieht mit Hilfe der sog. Plankarte. Der Bebauungsplan regelt wirtschaftliche Faktoren, um gleichartige Bedingungen zu schaffen, was oft ein gleichförmig gestaltetes Wohnumfeld ergibt. Fragen des Aussehens und des Milieus werden im allgemeinen nur übersichtlich in einer Beschreibung berührt.
Die Bauordnungen, die während des 19. Jahrhunderts nach und nach neben dem alten Baugesetz in den Städten in Kraft traten, waren eher übergreifender Natur und diskutierten sowohl Feuerschutz- und Hygienefragen als auch – und zwar nicht nur zu einem geringen Teil – den Schutz des guten Aussehens der Bebauung. Die Bauordnung gewährte Spielraum für die Anpassung an individuelle Bedürfnisse und enthielt die Möglichkeit, Fragen des Aussehens im Detail zu diskutieren. Die Regeln der Bauordnung galten für die gesamte Bebauung der Stadt. Die Karte hatte eine untergeordnete Rolle.
Im Laufe der Untersuchungsarbeit der Arbeitsgruppe wurde diskutiert, in welcher Weise ein Teil der Spielregeln, die beim Zustandekommen der älteren Bebauung in Kraft waren, auf einen neuen Plan übertragen werden konnten. Es war notwendig, eine Form von Bebauungsplan zu entwickeln, die Regeln und Empfehlungen angeben konnte, ohne die Möglichkeiten für Improvisation und Variation durch eine allzu detaillierte Karte einzuengen.
Man einigte sich darauf, daß eine unverbindliche städtebauliche Planung ein geeignetes Raumordnungsinstrument für die Erhaltung von Östanbäcken werden könnte. In den Bestimmungen des Planes sollte die Verwendungsweise der Bebauung nicht zu genau präzisiert werden, da der Begriff „normale Verwendung" eine ganze Menge enthält. Die Bestimmungen zu einem Bebauungsplan können heute in derartigen Fällen sehr detailliert gestaltet werden, sie sollten jedoch auf die wesentlichsten milieumäßigen Züge konzentriert werden. Die Beschreibung des Planes kann dagegen ausführlich, detailliert und wohlmotiviert ausfallen.
Der Planvorschlag sollte ferner in einem positiven Geiste gestaltet werden, und die Bestimmungen sollten so angewandt werden, daß den Bewohnern des Viertels Ratschläge und Anweisungen auf geschmeidige und konstruktive Art und Weise vermittelt werden. Um diese Vorsätze einhalten zu können, ist es erforderlich, daß die Gemeinde und die anderen beteiligten Behörden die entsprechenden Fragen gemeinsam beraten und bei der Lösung derart zusammenarbeiten, daß dabei eine gemeinsame Betrachtungsweise hinsichtlich der mit der Erhaltung verbundenen Problematik herauskommt.
Der Plan sollte in erster Linie die Durchführung von Neubauten und von solchen Maßnahmen regeln, die mit Neubauten gleichzustellen waren, so daß eine Anpassung an das Milieu erreicht wird. Erst in zweiter Linie kam die Erhaltung von einzelnen Häusern. Die mit der Erhaltung zusammenhängenden Fragen werden statt dessen durch das Gesetz über Bauwerke von geschichtlicher Bedeutung geregelt.

Gemeinsame Beratung mit den Einwohnern

Östanbäcken ist ein schon lange bewohnter Stadtteil. Die Einwohner dort fühlen Gemeinsamkeit miteinander, und es herrscht eine entspannte Amotsphäre. Die eingehenden Untersuchungen der Bebauung führten dazu, daß die Arbeitsgruppe engen Kontakt zu den Einwohnern fand. Dies bedeutete, daß die Gruppe die Planungsarbeit unter *Mitwirkung der Einwohner* und nicht, wie üblich, *für die Einwohner* durchführen konnte. Die scheinbar komplizierten Planungsprobleme erwiesen sich für die Einwohner als voll begreiflich.
Die eingehende Bewachung des Projekts in der Ortspresse ist auch von großem Nutzen für die fortlaufende Information gewesen.
In Östanbäcken wohnen jetzt etwa 200 Personen; die Gemeinde ist Eigentümerin von 20 der 40 Wohnhäuser. Diese 20 Häuser enthalten 33 Wohnungen, von denen die meisten klein sind. Das Mietniveau ist niedrig, was auch ein Zeichen für die Mängel in bezug auf den Standard und den Unterhalt der Häuser ist.

Regeln für die Gestaltung der Gebäude

Die Planungsarbeit ist von den charakteristischen und regulierbaren Teilen des Milieus ausgegangen. Der kleinste gemeinsame Nenner für die Bebauung von Östanbäcken sind die ursprünglichen Häuser, die einfachen eingeschossigen Fischerholzhäuser. Mit diesem Ausgangspunkt sind Vorschriften über die Lage des Gebäudes sowie über dessen Höhe, Breite, Dachneigungswinkel und Fassadenmaterial ausgearbeitet worden. Gleichzeitig enthalten die Vorschriften Maße für eine zweigeschössige Bebauung an Stellen, wo eine solche für das Viertel als geeignet betrachtet wird.
Die Häuser in Östanbäcken sind im Laufe der Jahre verändert worden, was stark zum Gepräge des Milieus beiträgt. Die Variationen in der Bebauung schaffen kein Gefühl der Zersplitterung, da die Gebäude untereinander mehrere gemeinsame Züge haben. Der größte Teil der Gebäude weist verschiedene Größen auf: der Höhe nach ein oder zwei Stockwerke und Hausbreiten zwischen fünf und zehn Metern. Vorhandene Bebauung, die nicht in die Bestimmungen des Planvorschlags „hineinpaßte", ist im Rahmen besonderer Ausnahme- und Übergangsbestimmungen genehmigt worden.
Gewisse Beobachtungen eher detailmäßigen Charakters wie Fassadenbekleidungstypen, Fenstergrößen und die Anbringung der Fenster, Zäune oder Winkel zwischen der Dachtraufe und der Fensteroberkante werden im beschreibenden Teil des Bebauungsplans als Anweisungen an den Bauausschuß für die Baugenehmigungsverfahren im Viertel ausgewiesen.

Der Bebauungsplan für Östanbäcken gestattet große Freiheiten innerhalb der gegebenen Rahmen. Da ein Erhaltungsplan während einer langen Reihe von Jahren funktionieren soll, ist es erforderlich, daß die Baubehörden auf Kontinuität bei der Anwendung des Bebauungsplanes achten, so daß die Rahmen nicht gesprengt werden.
Der Bebauungsplan für Östanbäcken wurde vom Gemeinderat von Härnösand im April 1976 verabschiedet und von der Provinzialregierung im Dezember 1976 bestätigt.

Der Bebauungsplan funktioniert

Es war allen, die an der Enquetearbeit für den Plan für Östanbäcken beteiligt waren, frühzeitig klar, daß die Durchführung auf gewissen Widerstand stoßen würde. Mit einigen Mißverständnissen und Fehlern rechnete man auch. Diese Befürchtungen wogen schwer, als die Arbeitsgruppe sich entschloß, den Schultz des Milieus von Östanbäcken in Form eines Bebauungsplanes für städtische Bereiche zu gewährleisten.
Als Instrument der Erhaltung hat der Bebauungsplan ausgezeichnet funktionert. Konflikte zwischen den Forderungen des Bebauungsplanes nach angepaßter Bebauung und Ansprüchen von seiten der Grundeigentümer auf Veränderungen aufgrund neuer Bedürfnisse sind bis jetzt nicht entstanden. Die unterlaufenen Fehler waren nicht von der Art, daß sie durch Lenkung mit Hilfe des Planes hätten vermieden werden können.
Die Einwohner von Östanbäcken haben die Regeln des Bebauungsplanes für das Bauen positiv aufgenommen. Jetzt weiß man, was man mit seinen Häusern machen kann und darf. In Östanbäcken zu wohnen, hat heute auch einen besseren sozialen Klang als früher.
Fast fünf Jahre nach der Bestätigung des Bebauungsplanes ist die Instandsetzung der Bebauung jetzt in Gang gekommen.
Eine offenbare Anregung für die Grundstückseigentümer, ihre Häuser zu reparieren, waren die vorteilhaften staatlichen Umbaudarlehen, die für Bebauung von kulturgeschichtlicher Bedeutung bewilligt werden können. Um diese Darlehen erhalten zu können, muß der Grundstückseigentümer seine Gebäude in einer vom denkmalpflegerischen Gesichtspunkt aus akzeptablen Weise instandsetzen.

Kommunale Pilotprojekte

Um die Umbautechnik und die Wirtschaftlichkeit einer Restaurierung zu erproben, hat die Gemeinde zwei ihrer Häuser als Pilotprojekte instandgesetzt. Die Durchführung der Pilotprojekte verlief erfolgreich. Die Häuser sind pietätvoll restauriert worden, und das Mietniveau ist annehmbar. Wirtschaftlich gesehen hat der Umbau zu Wohnungsmieten für die modernisierten Wohnungen geführt, die etwa 25 % unter den Mieten für entsprechende Neubauten liegen. Die Häuser enthalten weiterhin Mietswohnungen, die durch das Wohnungsamt vermittelt werden. Daß die Instandsetzung wirtschaftlich annehmbar verlief, hängt mit den vorteilhaften und erhöhten staatlichen Wohunngsbau- und Umbaudarlehen zusammen.