

Folkhemmets bostadsområden – att vårda och utveckla

Ingela Blomberg

Ombyggnad och modernisering av omoderna fler bostadshus startade i Sverige i större omfattning i början av 1970-talet. Det bostadspolitiska målet att alla skulle få tillgång till modern bostad skulle inte inom rimlig tid kunna uppnås genom att den omoderna bebyggelsen revs och ersattes med modern ny bebyggelse. Modernisering av den existerande bebyggelsen måste samtidigt stödjas. Detta ledde till att förmånliga finansieringsmöjligheter skapades även för ombyggnad av bostäder. Samtidigt etablerades en ombyggnadsnorm som innebar att gällande nybyggnadsregler inte behövde uppfyllas fullt ut vid ombyggnad utan att vissa mindre mått och mängder kunde accepteras med hänsyn till det befintliga husets egenskaper. Strax därefter infördes också den så kallade bostads-saneringslagen, enligt vilken hyresgäster kunde kräva utrustning av sina bostäder till minst en lägsta godtagbar standard, LGS. Denna innebar att varje lägenhet skulle vara försedd med anordning för kontinuerlig uppvärmning, utrustning för förvaring och tillredning av mat, personlig hygien samt ha tillgång till tvättstuga och förråd. Dessa tre regelsystem kom att styra ombyggnadsverksamheten i Sverige fram till början av 1990-talet.

Ombyggnadsprogrammet var till en början koncentrerat till de äldsta, omoderna och mest nergångna byggnaderna, i huvudsak byggnader från tiden runt sekelskiftet. Bostadsteknisk modernisering likaväl som tekniska förbättringar stod i fokus vilket många gånger ledde till att de åtgärder som vidtogs blev mycket omfattande.

I de äldsta husen innebar modernisering i allmänhet installation av centralvärme, badrum och modern köksutrustning. Även hissinstallationer för att ge tillgänglighet för handikappade personer ägnades stora ansträngningar. Dessa åtgärder var lätta att betrakta som moderniseringar eftersom de uppenbarligen innebar en höjning av standarden. Hyresgästerna höll i allmänhet med om att åtgärderna var behövliga men kunde ofta ha synpunkter på sättet på vilka de genomfördes. De kunde också ha svårigheter med att bära den högre hyra som moderniseringen medförde, och många av dem var därför tvungna att flytta.

Senare, främst under 1980-talet, blev bostadshus från 1920- och -30-talen föremål för ombyggnad. Där hade de flesta lägenheter redan vad man kallar modern standard även om den var gammalmodig. Vissa tekniska brister som t ex läckande avloppsstammar behövde oftast åtgärdas.

Även hygienrum behövde installeras i lägenheter som saknade sådana, likaväl som kompletterande köksinredningar i de äldsta köken. I hus från dessa perioder kunde de nödvändiga arbetena täckas av båda begreppen underhåll och ombyggnad, om än med viss övervikt för underhåll. Här var det för många hyresgäster svårt att acceptera många gånger kraftiga hyreshöjningar för åtgärder som de ansåg mest handla om underhåll.

Flerbostadshus från 1940- och 50-talen, och även yngre, står nu i fokus för ombyggnadsåtgärder – det är en av de största uppgifterna i fastighetsförvaltning för närvarande. Merparten av de åtgärder som genomförs i bebyggelse från den perioden, som renovering av portar, fönster och balkonger, men också utbyte av avloppsstammar och byte av gamla spisar mot nya, kan karakteriseras som rent underhåll. Å andra sidan kan vissa andra åtgärder, som helrenovering av badrum, utökade elektriska installationer och byte till treglasfönster, anses utgöra modernisering eller vara standardhöjande åtgärder. Så utgör det sammantagna åtgärdepaketet en blandning av ombyggnad och underhåll. Detta orsakar många gånger problem när det kommer till beslut om vad som skall göras, vem som har rätt att bestämma vilka åtgärder som skall vidtas samt, inte minst, vilken hyreshöjning som bör accepteras efteråt.

Så småningom blev det uppenbart att dessa moderniseringar hade stort inflytande på människors liv, att åtgärderna direkt påverkade byggnader och områden som människor hade gjort till sina egna, och att ombyggnaderna många gånger medförde kraftiga ingrepp i sociala och kulturella sammanhang. Frågan som aktualiserades var alltså hur brister kan tas om hand och nödvändiga tekniska och standardmässiga förbättringar av bostadshus och -områden genomföras utan att existerande arkitektoniska och sociala kvaliteter förstörs men snarare stöds och utvecklas. Den sociala aspekten omfattar också möjligheterna för människor att bo kvar i sina bostäder och områden och att inte tvingas flytta för att de inte har råd med den höjda hyran efter saneringen.

Detta är bakgrunden till ett forskningsprojekt med titeln ”1950-talets bostadsområden – att bevara och utveckla” som genomfördes under åren 1996–97 av Ingela Blomberg, Sonja Vidén, Kersti Berggren och Nino Monastra vid BOOM-gruppen, arkitektur och stadsbyggnad, KTH Stock-

holm. Projektet finansierades till hälften av några bostads- och byggföretag samt Hyresgästernas Riksförbund, och till hälften av Bygghälsorådet.

I projektet var en av uppgifterna att samla, analysera och presentera information om goda exempel på genomförda förnyelseprojekt av bostadsbebyggelse från 1950-talet, med syfte att visa olika angreppssätt till förnyelse och varierande uttryck för förhållningssätt mellan fastighetsägare och hyresgäster. Tolv ombyggnadsprojekt i olika delar av landet valdes som studieobjekt. Information hämtades in genom besök under ombyggnaden och genom intervjuer med olika parter i processen, som fastighetsägare, arkitekter, entreprenörer, ombudsmän från hyresgästföreningen samt representanter för de boende. Ritningar, foton och annan dokumentation har använts som källmaterial. Följande frågor har t ex belysts i projektet:

- vilka tekniska åtgärder som har vidtagits och med vilka motiveringar
- hur beslut om val av åtgärder har fattats, med vilken grad av deltagande/inflytande från de boende
- hur arbetena har genomförts
- vilka kostnader de medfört och hur de har finansierats
- hur hyresförhandlingarna har genomförts och vilka argument som använts
- vilka hyreshöjningar åtgärderna har medfört

Bostadsområden från 1950-talet

Mellan 1946 och 1960 byggdes drygt en halv miljon lägenheter i Sverige, och det utgör ca en fjärdedel av alla lägenheter i flerbostadshus i landet. En del av dem byggdes av bostadsrättsföreningar men merparten är byggda av allmännyttiga bostadsföretag och upplåts som hyreslägenheter. Områdena domineras av trevåningshus, ofta byggda i sk grannskapsenheter med kommersiell och social/kulturell service, som t ex butiker, bibliotek och möteslokaler. De byggdes i utkanterna av stadskärnorna eller på visst avstånd från dem. Två- och trerumslägenheter dominerade, vilket då ansågs vara en lämplig storlek på en familjebostad. Husen byggdes av traditionella material och med välbekant teknologi, och planlösningarna var noga utarbetade med hänsyn till senaste forskningsrön beträffande t ex köksplanering och -utrustning. De flesta lägenheterna fick badrum, ibland med fönster, och balkonger.

De material som användes var av god kvalitet och har i de flesta fall hållit bra med tiden. Omgivningarna och den yttre miljön var väl omhändertagna, med lekplatser och planteringar med god anpassning till befintliga naturförhållanden och ursprunglig vegetation. Som helhet utgör bostadsområden från 1950-talet mycket ofta välfungerande och populära bostadsområden, och några av dem kan med fog betraktas som de bästa i landet.

I dag är dessa områden i de flesta fall socialt stabila, grannkontakter och sociala nätverk har byggts upp. Det finns många områdesvisa kvaliteter både i och utanför byggnaderna som är högt värderade av de boende. I många områden flyttade unga familjer in när husen var nybyggda. Allteftersom barnen växt upp och flyttat hemifrån har den äldre generationen bott kvar, och lägenheten som en gång rymde en hel familj är nu lagom stor för ett äldre par.

Orsaker till ombyggnad

I många av områdena har tekniska problem uppstått, som nu behöver tas om hand. De mest akuta är läckande avloppsstammar i badrummen och/eller köken, ofta i kombination med skador som beror på bristande fuktisolering i badrumsväggarna. Även skador på balkongplattor och -fronter är vanliga. Fönster och portar som inte har underhållits väl är i dåligt skick och behöver repareras. Dessa är de mest vanliga orsakerna till ombyggnader eller renoveringar i bebyggelse från 1950-talet.

Därutöver kan andra förslag till förändringar föras fram, som att byta ut kökssnickerier eller sätta in säkerhetsdörrar, mm. Sådana förslag kan komma både från fastighetsägaren och från de boende. Utgående från de rent tekniska behoven är det dock egentligen oftast ganska små åtgärder som behöver genomföras, som t ex stambyten, mindre reparationer och kanske några mindre förbättringar. Detta är också vad merparten av hyresgäster önskar, enligt vad som kommer fram i de flesta samrådsdiskussionerna.

Beslutsfattande

Någon form av deltagande och inflytande från hyresgästernas sida i beslutsfattandet förekom i alla de projekt som ingick i studien. Nivån på inflytande kunde beskrivas i fem kategorier:

- Ägaren hade redan från början en ganska väl utvecklad uppfattning om vad han ville göra med byggnaden, och denna presenterades för hyresgästerna. De kunde då komma med förslag till alternativ som åtminstone delvis inkluderades i projektet. Alla lägenheterna behandlades på samma sätt.
- Några olika nivåer av åtgärder presenterades för hyresgästerna i grupp, och beslut om åtgärder fattades genom omröstning. Alla lägenheter behandlades även här på samma sätt.
- Ägaren beslöt om en ganska hög åtgärdsnivå från vilken sedan hyresgästerna kunde välja från, med reduktion av kostnaderna i förhållande därtill.
- Processen startade med att ägaren frågade hyresgästerna om deras uppfattning av vad som behövde göras i husen. Detta kunde resultera i att man lade fast en basnivå som accepterades av alla och en lista med tillvalsåtgärder som kunde väljas individuellt av hyresgästerna, med med givna kostnader.

Åtgärder

Utbyte av avloppsstammar och/eller andra typer av åtgärder samman med vatten- och avloppsförsörjning ingick i de flesta av moderniseringsprojekten. Alla projekten innehöll även några andra åtgärder, beroende på det aktuella behovet av eller önskemålet om ytterligare åtgärder. Även tillkommande krav angående t ex avfallshantering eller tillgänglighet, kunde vara ställda. Sälunda kom husen och lägenheterna att bli behandlade på många olika sätt inom de studerade projekten.

Badrum

I de flesta, men inte alla, projekten ingick utbyte av uttjänta vatten- och avloppssystem i badrummen. Även varm- och kallvattenförsörjningen byttes i de flesta fall. Grenrören var i allmänhet ingjutna i bjälklagen, varför dessa måste rivas/bilas upp. Normalt medförde detta att hela utrustningen i badrummen, som badkar, toalettstol och handfat, byttes ut. Detta skedde dock inte överallt. I vissa fall återanvändes den gamla utrustningen om den inte var skadad. De nya vatten- och avloppsledningarna placerades oftast i ett hörn av badrummet – de kunde också placeras i en intilliggande



Kortedala. Nya portar, renoverade fasader och balkonger

garderob hall eller. I två av projekten användes ny teknologi i form av prefabricerade enheter som innehöll avloppstammar, vattenledningar och även spolcisterner för toalettstolarna. Denna lösning var dyrare att använda än traditionella lösningar, men ansågs ha fördelar i form av snabb och enkel installation samt god kontroll framgent och enkelt utbyte nästa gång.

Kök

Köken från den aktuella tidsperioden är i allmänhet väl utrustade med förvaringsskåp och arbetsytor. De hade också gas- eller elspisar och små kylskåp. Många använd-

bara och praktiska detaljer finner man, som bakkbord, kryddskåp och särskilda lådor för bröd. Friskluftventilerade skafferier är mycket vanliga, inte bara vid yttervägg utan även inne i huskroppen. I de flesta fall är den ursprungliga skåpsinredningen bättre än vad nyinsatt kan vara, både i material och i funktion, och det finns sällan anledning att byta ut den mot nyttillverkad. I vissa av projekten kunde hyresgästerna välja mellan att behålla den ursprungliga skåpsinredningen och att få en utbytt. I de fallen var det mycket få som valde utbyte. I andra fall, där fastighetsägaren var av den bestämda uppfattningen att köksinredningen skulle bytas ut var detta den detalj som

orsakade de häftigaste diskussionerna i samrådet.

Balkonger

Många av balkongerna behövde reparationer, både av plattor och räcken. Plattorna förstärktes med ny betong i stället för den gamla som hade karboniserats, och ibland även med ny bärning. Räckena behandlades med olika grad av autenticitet. Bäst resultat erhöles och mest rekommendabelt var att ta ner de ursprungliga räckena och renovera dem, blästra och måla om. Även detaljer av smidesjärn kunde med fördel behandlas på samma sätt. Ett relativt gott resultat kunde dock uppnås genom att byta ut dem mot nytillverkade av aluminium med sinuskorrugerad profil lika den ursprungliga och med ganska klena runda överliggare, en lösning som i mått, profilering och färgsättning var ganska lika de ursprungliga.

Emellanåt har nya balkonger satts upp eller befintliga balkonger förstörats, vilket visat sig vara en grannliga uppgift. Där kan önskemål från de boende komma i konflikt med ambitioner att bevara husens ursprungliga utseende. Inom denna studie har dock några goda exempel på ny design iakttagits, där nya balkonger har varit väl anpassade till byggnadernas originalkaraktär men med ett helt modernt utseende.

Portar

De flesta portarna från den aktuella byggnadstiden var av ek och hade ofta glasade partier. De har hållit olika för tidens tand. I många fall krävdes reparationer, på grund av bristande underhåll under lång tid. Det mest förödande sättet att hantera dem är att byta ut dem mot nya portar av aluminium, med eller utan färg. Om de inte är i så dåligt skick att de behöver ersättas helt är det bästa sättet att hantera dem att laga och lackas. Det näst bästa sättet som vi sett var att laga och måla dem i en kulör som liknade den ursprungliga färgen på ek. Och om de inte kunde repareras utan måste ersättas var den bästa lösningen att låta göra kopior av de ursprungliga portarna, även de i ek.



Långängen. Trapphus med postboxar

Hissar

Byggnaderna är i allmänhet tre våningar höga och enligt PBL skulle de i samband med planerade åtgärder förses med hissar för att kravet på tillgänglighet skall bli tillgodosett. I två av projekten installerades hissar i en del av trapphusen, i enlighet med önskemål från de boende. I några av de övriga projekten förekom det diskussioner kring huruvida hissar skulle installeras eller ej och besluten blev att avstå. I ytterligare andra projekt avfärdades frågan med motiveringen att projektet omfattade så små åtgärder att det knappast kunde vara tal om att de lokala myndigheterna skulle kunna resa krav på ökad tillgänglighet. I ett område avbröts diskussio-



Såpkullen. Kök efter ombyggnad

nera om hissinstallationer eller ej av kommunantikvarien som hävdade att det inte skulle vara förenligt med kravet på varsamhet att installera hissar i trapphusen eftersom det skulle skada byggnadernas historiska värde.

Avfallshantering

Nya bestämmelser kring avfallshantering som säger att avfall skall kunna sorteras i olika fraktioner som glas, plast, papper, kompostmaterial etc gör att de ursprungliga sopnedkasterna i de flesta fall stängs igen och att man bygger en liten byggnad i vilken de olika slagen av avfall kan förvaras och hämtas separat. I några av projekten har sådana små byggnader eller paviljonger utformats så att de verkligen utgör ett tillskott till bostadsområdet och miljön.

Hyressättning efter ombyggnad

Hyressättning efter upprustning eller ombyggnad i Sverige

är baserade på två olika principer, som ibland kan vara motsatta varandra. Den ena säger att enbart standardhöjande åtgärder kan rendera eller motivera höjd hyra. Underhållsåtgärder skall aldrig medföra hyreshöjningar. Den andra principen säger att det nya så kallade bruksvärdet av lägenheten skall utgöra grund för en ny höjd hyra efter ombyggnad. Fram till nu har denna bruksvärdeshyra varit i princip likvärdig med de hyror som allmännyttiga (ej vinstdrivande) bostadsföretag tar ut för att täcka sina kostnader för motsvarande åtgärder. I dag är de organisatoriska och finansiella reglerna ändrade så att de tidigare allmännyttiga bostadsbolagen inte längre intar en särställning utan skall vara vinstdrivande, och de har ingen särskilt förmånlig ställning relativt andra bostadsföretag. Detta innebär att de hyror de sätter inte bara skall täcka självkostnader utan även skall ge en vinst. På så sätt har basen för jämförelser med "allmännyttans" självkostnader ryckts undan, även om dessa jämförelser fortfarande görs vid hyressättningarna.

Vid hyressättning efter underhåll/ombyggnad är det också ofta mycket svårt att avgöra om de vidtagna åtgärderna kan betecknas som standardhöjande eller som underhållsåtgärder. I de fall båda typerna av åtgärder har vidtagits i ett och samma projekt är det svårt att avgränsa de båda åtgärdstyperna från varandra. Detta, i kombination med det faktum att de statliga ekonomiska stöden till underhåll/ombyggnad har stadigt reducerats medför att det som görs i princip skall betalas ”vid källan” genom hyreshöjningar, innebär att både val av åtgärder och principer för hyreshöjningar varierar kraftigt och vitt från ett projekt till ett annat. Så kan helt olika nivåer på hyreshöjningar både hävdas och uppnås, beroende på vilken eller vilka principer som styr hyresförhandlingarna. Inte bara ett renodlat tillämpande av en princip kan råda utan även blandningar mellan de båda systemen kan förekomma. Och resultaten kan variera kraftigt, inte bara mellan olika kommuner utan också mellan olika bostadsföretag inom samma kommun.

För hyresgästerna är det ofta svårt att acceptera att några av de vidtagna åtgärder över huvud taget skall betraktas som moderniseringsarbete eftersom de anser att vidtagna åtgärder enbart tillhör kategorin underhållsåtgärder, som enligt den första principen inte borde medföra några hyreshöjningar alls. Många konflikter i diskussioner mellan hyresgäster och såväl fastighetsägare som ombudsmän inom hyresgästföreningen rörande nivån på hyreshöjningar efter ombyggnadsåtgärder emanerar ur dessa motsättningar.

Tidigare var det i allmänhet regel att först besluta vad som skulle göras och sedan, när projektet var genomfört, presentera den nya hyresnivån som därefter förhandlades. Denna metod tillämpades inte i något av de studerade projekten utan den nya hyresnivån var i alla de studerade projekten känd innan ombyggnadsarbetena hade påbörjats. Två olika huvudsakliga principer beträffande fastställande av den nya hyresnivån har använts i projekten:

- Enbart standardhöjande moment, strikt tolkat, har kunnat ge höjning av hyran, vilket resulterade i små hyreshöjningar.
- Hyreshöjningarna skall till fullo täcka de kostnader som uppstått, antingen i sin helhet buret av det aktuella området eller fördelat över ett större bestånd av hyreshus i bolagets ägo.

Principerna syftar till att ge förutsägbarhet och kontroll över hyresutfallet. Resultaten beror i ökad utsträckning på förhandlingssystemet samt parternas inställning, och mindre på regelverken för ombyggnad.

Slutsatser av femtiotalstudien

Erfarenheterna från de ombyggnadsprojekt som studerats i detta forskningsarbete visar mycket tydligt att goda resultat i sociala, arkitektoniska, tekniska och ekonomiska avseenden uppnås när beslutsfattande och genomförande är gjort med hög grad av deltagande från de boende, och när deras uppfattningar om vad som behöver eller bör göras likaväl som vad som inte bör göras noggrant följs. Resultaten från projektet visar också att de ”goda exemplen” på ombyggnader beträffande både beslutsfattande, processen – genomförandet och resultatet katarakteriseras av en öppen dialog mellan fastighetsägaren/bostadsbolaget och hyresgästerna, med ömsesidig respekt för argument och önskemål. Detta förhållningsätt kan sägas utgöra en aktiv tillämpning av begreppet ”varsam ombyggnad” i verkligheten.

Varsam ombyggnad

I merparten av de ombyggnadsprojekt som genomfördes under 1970-talet och början av 1980-talet blev de genomförda åtgärderna ofta förödande för det ursprungliga huset och dess arkitektoniska och tekniska värden. För att öka respekten för de existerande byggnaderna och för att stödja en mer bevarande inställning till deras befintliga egenskaper infördes en paragraf i den då nya plan- och bygglagen (PBL) 1987 3:10 om att varsamhet skall tillämpas vid alla ändringar av en byggnad:

Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

Men vad betyder då varsam ombyggnad i enskilda projekt? Varsam ombyggnad kan aldrig definieras som en standardnivå eller mått på ingrepp – det är snarare en metod eller ett tillvägagångssätt som alltid kan användas när åtgärder skall vidtagas i en befintlig byggnad. Varsam ombyggnad är att identifiera tillstånd eller skick och kvaliteter och att använda dem i så hög grad som möjligt när brister åtgärdas

och nya mål eftersträvas eller uppnås. Med andra ord, att uppnå maximal nytta och trevnad med ett minimum av ingrepp och störningar.

Därför måste varsam ombyggnad baseras på en mångsidig bild av alla ingående element – byggnaden, grannskapet, och de boende – och vad man avser att uppnå – nya och restaurerade egenskaper eller funktioner. Varsam ombyggnad innebär att man tar med i beräkningen de människor som bor i byggnaden och de ofta ömtåliga sociala nätverk

som oftast finns bland dem. Kravet på varsamhet vid ombyggnad baseras på sociala mål och på bevarandebestyrrelsen likaväl som på behovet att hushålla med resurser – vilket i sin tur begränsar kostnaderna. Den föreliggande situationen, med reducerade ekonomiska resurser och med stigande medvetenhet om behovet av kretsloppstänkande, skulle i bästa fall kunna inspirera till en utveckling av nya attityder och förhållningssätt till ombyggnadsprojekt – mot större varsamhet.



Ingela Blomberg, docent
BOOM-gruppen, KTH/AFT

Bild titelsidan: Skälby. Ny balkongfront
Fotografier: Nino Monastra

Referens

1950-talets bostadsområden – att bevara och utveckla av
Ingela Blomberg, Sonja Vidén, Sören Lindgren, Kersti
Berggren, arbetsrapport mars 1997, BOOM-gruppen,
KTH