



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R32:1991

Stadsförnyelse i samverkan

Kvarteret Hjälmarens, Årsta

Kjeld Paus

R/JK

INSTITUTET FÖR
BYGGDOKUMENTATION

Accnr

Plac Ser

V-HUSETS BIBLIOTEK, LTH



15000

400135540

Bygghälsningsrådet

R32:1991

STADSFÖRNYELSE I SAMVERKAN

Kvarteret Hjälmarén, Årsta

Kjeld Paus

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 861003-8
från Statens råd för byggnadsforskning till Riksbyggen
Konsult, Stockholm.

REFERAT

Riksbyggen är en av landets största förvaltare av bostäder tillhörande såväl bostadsrättsföreningar som allmännyttiga företag. Genom företagets ägarstruktur och organisation har de boende stort inflytande på Riksbyggens bostadspolitiska mål och sociala inriktning av verksamheten.

Rapporten är en uppföljning av företagets engagemang i förnyelsen av Årstaområdet med tyngdpunkten förlagd till kv Hjälmarén. Jämförelse görs mellan Riksbyggens uppställda mål och de resultat som uppnåtts. Vidare redovisas samverkansformerna mellan företaget och de kommunala myndigheterna och mellan företaget och de boende. Erfarenheter av dessa aktiviteter samt av organisationer och formerna härför är av värde för genomförande av andra stadsförnyelseprojekt oberoende av vilken juridisk person huvudmannen må vara.

I Byggnadsforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R32:1991

ISBN 91-540-5340-4

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

gotab 93568, Stockholm 1991

INNEHÅLL

	Sid
SAMMANFATTNING	3
1. BAKGRUND	5
1.1 Allmänt	5
1.2 Riksbyggens program för stadsförnyelse	7
2. SYFTE	8
3. KV KOLSNAREN, ÅRSTA	8
3.1 Riksbyggens initiativ och programarbete gällande Årstaområdet	8
3.2 Ursprungsprogrammet för kv Kolsnaren	11
4. KV KOLSNAREN BLIR KV HJÄLMAREN	14
4.1 Samrådsförfarande	14
4.2 Det slutliga programmet	15
4.3 Avtalsfrågor	18
4.4 Projektering och upphandling	19
4.5 Produktion	21
4.6 Evakuering	22
5. UTVÄRDERING AV STADSFÖRNYELSEN KV HJÄLMAREN	23
5.1 Stadsförnyelsens ideologi och resultat	23
5.2 Samrådsförfarandet	25
5.3 Hyresgästernas synpunkter	26
6. STADSFÖRNYELSE KRÄVER SAMVERKAN	28

FÖRORD

Stadsförnyelsen av Årstaområdet, strax söder om Stockholms innerstad, aktualiserades av Riksbyggen 1982 och kom därefter med i kommunens handlingsprogram för förnyelse av äldre förorter, det så kallade SÄF-programmet.

Riksbyggens intresse grundade sig på att företaget genom sin förvaltning av ca 40 % av fastighetsbeståndet insåg behovet av och möjligheterna för en upprustning av såväl den inre som den yttre miljön i detta område från 40- och 50-talets byggperiod. Riksbyggen har också starkt medverkat i den ursprungliga planeringen av Årsta, bl a genom Uno Åhrén och stöttat de stadsplaneideal som ligger bakom Årsta.

I det bostadspolitiska program som Riksbyggens kongress antog i maj 1982 fanns några exempel på stadsförnyelse. Bl a visades förslag på omvandling av kv Kolsnaren, Årsta, som sedermera är utvidgat och omdöpt till kv Hjälmarén. Bostäderna inom området ägdes av AB Stockholmsbyggen. Riksbyggen hade förvaltningsuppdraget.

I de fortsatta kontakterna med kommunen enades parterna om att på allt sätt försöka göra detta kvarter till ett lyckat pilotprojekt, såväl betr det fysiska innehållet som betr formerna för samråd med de boende. Erfarenheterna skulle sedan läggas till grund för det fortsatta stadsförnyelsearbetet inom området som helhet.

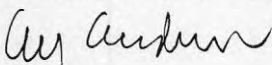
Projektet kv Kolsnaren/Hjälmarén färdigställdes 1987. Ett flertal broschyrer och rapporter redovisar förutsättningar och resultat. (Anm. Se litteraturlistan förteckningen) Denna rapport har koncentrerats på Riksbyggens roll som bostadspolitisk initiativtagare, byggherre, projektledare och projektör. Bedömningen av hur man lyckats uppfylla stadsförnyelsens mål har gjorts mot bakgrund bl a av en översiktlig beskrivning av den samhällspolitiska målsättningen under 1980-talet omkring stadsförnyelse och äldreboende samt genom redovisning av och jämförelse med Riksbyggens allmänpolitiska program för stadsförnyelse. Kv Kolsnaren/Hjälmarén skall därvid ej ses som ett isolerat projekt utan som ett exempel på sådan förnyelse med 80-talets ambitioner.

Kjeld Paus har varit ansvarig för rapportens innehåll och utformning. Faktainsamling har skett genom platsbesök, intervjuer och litteraturstudier.

Det är vår förhoppning att de erfarenheter som vi förmedlar genom denna rapport även kan vara till nytta för andra aktörer i framtida stadsförnyelseprojekt.

Stockholm december 1990

AoT ARKITEKTUR OCH TEKNIK AB



Alf Andersson

SAMMANFATTNING

Riksbyggen har sedan länge haft förvaltningsuppdrag omfattande ca 40 % av alla bostäder inom Årstaområdet, strax söder om Stockholms innerstad. Företaget har därigenom fått en god inblick i de förändringar och försämringar i boendekvaliteter och i kommunal och kommersiell service, som successivt har skett sedan området byggdes ut under 40- och 50-talen, ett resultat av halverat invånarantal och mest gamla människor.

Riksbyggen tog under 1982 kontakt med Stockholm kommun och föreslog upprustning av denna förort samtidigt som man erbjöd sig att medverka i stadsförnyelsearbetet. Kommunen reagerade positivt på förslaget. Parallellt med de första kontakterna med Stadsbyggnadskontoret anordnades informations- och samrådsmöten tillsammans med berörda Årstabor. Studiecirklar skapades kring Årsta och förnyelsefrågor.

Kommunen etablerade ett fältkontor i Årsta centrum varifrån det fortsatta planeringsarbetet bedrevs. Värdefullt planeringsunderlag erhöles genom ytterligare informationsmöten och samrådsförfarande med de boende i Årsta. I dessa sammanhang var Riksbyggens insats av stor betydelse.

Fältkontoret och Riksbyggen koncentrerade till att börja med sina krafter på att genomföra ett pilotprojekt, kv Kolsnaren. (Anm. kvarteret Kolsnaren har sedermera blivit en del av kv Hjälmaren) Erfarenheterna härifrån skulle enligt målsättningen användas i den fortsatta stadsförnyelsen av Årsta. Kvarterets byggnader bestod av 11 st lamellhus i 3 våningar, uppförda under 1945-1947. Antal lägenheter var 203 st. Hela 92 % av dessa bestod av 2 rum och kök eller mindre. Hyresgästerna var till övervägande del pensionärer och många hade behov av ökad tillgänglighet såväl inom- som utomhus. Inga trapphus hade försetts med hissar.

Mark- och byggnadsarbetena kunde igångsättas under 1985. Kvarteret hade kompletterats med nya hus och tillbyggnader. Dessa försågs med hissar. Genom större lägenheter i dessa nyuppförda byggnader och genom sammanslagning av mindre lägenheter i de befintliga husen erhöles lägenhetsstorlekar som passade barnfamiljer. 4 av totalt 32 trapphus i de ursprungliga smalhusen byggdes om och försågs med hissar. Även i övrigt förbättrades tillgängligheten och kvaliteten i dessa byggnader.

Den av de boende utsedda kontaktkommittén följde upp den pågående planeringen i fältkontoret och bereddes tillfälle att påverka planeringsresultatet i tidiga skeden. Riksbyggens projektledare och projektörer lade ner mycket arbete på information och samråd i samband med inventering och projektering. En ombyggnadsvärdinna hjälpte de boende med evakuerings- och återflyttningsfrågorna. Trots denna ytterligare massiva tidsinsats från fältkontorets och Riksbyggens sida och trots det ovan beskrivna omfattande samrådsförfarandet ansåg de boende att än mera information hade behövts.

Genom ny- och ombyggnaden ökade antalet lägenheter från 203 till 233 st och antalet boende med ca 50 %. Dessutom fick man möjlighet att placera in ett barndaghem i ett av de nya husen. Vidare gjordes ett av lägenhetsplanen om till vårdenhets i landstingets regi.

Endast ca hälften av de ursprungliga hyresgästerna valde att återvända. Skälen härtill var bl a att läget, storleken och hyran för de anvisade evakueringslägenheterna ansågs sammantaget vara bättre alternativ. Eftersom dessa lägenheter låg inom Årstaområdet eller i nära söderort upplevde endast ca 15 % av de som flyttade tillbaka att sämre kontaktmöjlighet hade uppstått.

De kommunala myndigheterna, Riksbyggen och en stor majoritet av de boende och nyinflyttade ansåg att om- och nybyggandet hade lett till bättre kvaliteter i boendet. Erfarenheter av informations- och samrådsförfarandet och av byggnadsteknik och utformning har därför kunnat läggas till grund för inriktningen av stadsförnyelsen av Årsta som helhet.

1. BAKGRUND1.1 Allmänt

Stadsförnyelse har fram till de första åren av 80-talet framför allt omfattats av fastigheter i innerstadens kvarter uppförda före 1940. Fastigheter som innehåller bostäder som har byggts om, har i stor omfattning redan tidigare försetts med hissar, vilket bidragit till god tillgänglighet. Genom sitt läge i innerstaden har de boende haft god tillgång till kommersiell service och kommunikationer, vilket framför allt har haft betydelse för de äldre hyresgästerna och för de handikappade.

Stadsförnyelsen har i växande omfattning börjat omfatta områden som uppfördes efter andra världskriget, belägna utanför själva "stenstaden". De bostadsfastigheter som då uppfördes ägs och förvaltas till övervägande del av kommunala bolag och stiftelser samt av bostadsrättsföreningar, såsom framgår av fig 1. Dessa ändringar av bostädernas läge och av ägarstrukturen har stor betydelse för upplägningen av förnyelsearbetet och möjligheten för genomförandet.

Flerbostadshus med byggnadsår:

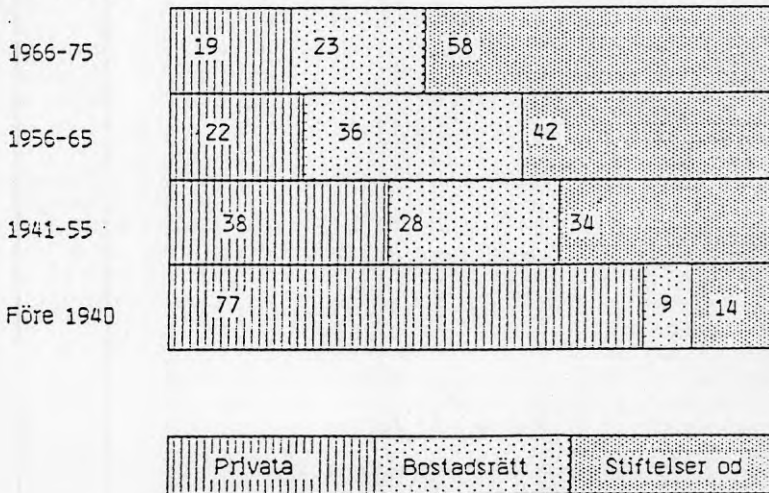


Fig 1. Bostadsbeståndets ägare- och åldersstruktur i procentuella andelar enligt folk- och bostadsräkningen 1975.

Bland andra förhållanden av stor betydelse för stadsförnyelsearbetets innehåll och möjligheter noteras att fastigheter som uppfördes under 40- och 50-talen till övervägande del består av "smalhus" (lamellhus) utan hiss. Ca 1 miljon lägenheter i hus med mer än 2 våningar saknar tillgång till hiss, vilket motsvarar ungefär hälften av alla lägenheter i flerbostadshus.

Enbart i Stockholmsområdet finns ca 45.000 lägenheter i smalhus. En av Riksbyggen landsomfattande inventering av 652 hus uppförda under 1940-1950-talen, ägda av bostadsrättsföreningar och förvaltade av Riksbyggen, bekräftar denna tendens samt visar att drygt 70 % av lägenheterna är belägna i 2 1/2 till 3 våningar höga hus.

Utöver ovan påtalade ägareförhållanden och fysiska strukturer inom bostadsbebyggelsen måste den pågående stadsförnyelseplaneringen framför allt ta hänsyn till den ändrade familjesammansättningen och till den höga åldern hos de som nu bor i hus från 40- och 50-talen. Som framgår av punkt 1.2 kan Årstaområdet i Stockholm tjäna som exempel på dessa ändrade förhållanden.

Under 80-talet har en ny "vårdfilosofi" introducerats. I riksdagens beslut 1985 om att förbättra boendeförhållanden för gamla, handikappade och långvarigt sjuka uttalas sålunda att alla människor - även de som behöver stöd, service och vård i sin dagliga livsföring - bör ha rätt till en egen bostad av god kvalitet. Detta beslut skall ses mot bakgrund av att samma år bodde ca 50.000 personer på ålderdomshem. Ca 70.000 över 63 år omhändertogs inom långtidssjukvården och psykiatrins institutioner.

De gamla bör enligt denna "vårdfilosofi" få bo kvar i sin invanda miljö så länge som möjligt. De handikappade skall så långt som möjligt slussas ut i samhället från institutionerna och få egna bostäder. Båda kategorierna ska få kommunal service i hemmen och/eller i servicehus. Man anser allmänt att bättre livskvaliteter uppnås och dessutom till lägre samhällseliga kostnader. Överslagsvis handlar det om ca 100.000 kr i besparing per person (Lindqvist B).

Ovan påpekade målsättning har lett till att stadsförnyelsearbetet under senare år mer och mer har inriktats mot en integrering av kommunal fysisk och social planering. Tillgänglighetsinventering och upprättandet av "tillgänglighetsplaner" i kommunal regi har blivit ett av resultaten av denna integrering även om planeringsformen än så länge betr form och innehåll befinner sig på ett utvecklingsstadium (Lennartsson H, Johansson J, Jarlöv L m fl).

Det områdestänkande som är nödvändigt i en integrerad fysisk och social planering försvåras av att kommunerna egentligen ej har några "maktmedel" för stadsförnyelseplanering och genomförande. Bostadssaneringslagen kan endast användas för att tvinga fram upprustning av enstaka omoderna och förfallna fastigheter. Denna lag räcker således ej till för att framtvunga förnyelser av hela stadsdelar som till stor del innehåller fastigheter som uppfyller bestämmelserna om "lägsta godtagbara standard". Arbetet måste därför ske i samverkan och i samförstånd mellan kommun i fråga och boende och fastighetsägare inom aktuellt område. Kommunen har i många fall använt sig av "morotsmetoden" och lockat med exempelvis hissbidrag och möjlighet för förtätning av området, vilket bidragit till att hålla ombyggnadskostnaderna nere i den befintliga bebyggelsen. Man har även lockat med bättre service genom uppförande och drift av områdesbundet servicehus m m.

Som framgår ovan är stadsförnyelseplaneringen inom det fastighetsbestånd och de områden som mer och mer blir aktuella för förnyelseåtgärder komplext till sitt innehåll. De exempel på planering och genomfö-

rande som finns i dag visar varierande uppläggning och innehåll allt efter rådande förutsättningar och möjligheter. Genom ovan redovisade ändringar i stadsförnyelseplaneringens inriktning och genom bristande erfarenheter betr uppläggning och kostnaderna för planering, investeringar och drift finns behov av råd och praktiska anvisningar för kommunala instanser, fastighetsägare och boende, som ska medverka i framtida projekt.

Någon möjlighet för att utfärda detaljerade föreskrifter om planering, redovisningsform, innehåll, genomförande m m finns naturligt nog inte. Därtill är de lokala förutsättningarna för olika. En redovisning av erfarenheter från genomförda stadsförnyelser borde dock kunna vara till ledning för medverkande parter i kommande projekt. Denna rapport har detta syfte.

1.2 Riksbyggens program för stadsförnyelse

Vid Riksbyggens kongress i maj 1982 precenterades och antogs ett program för Riksbyggens fortsatta arbete inom sektorn för stadsförnyelse. I programmet konstaterades att bostadsbristen och trångboddheten i Sverige i allt väsentligt hade klarats av under 60- och 70-talen genom miljonprogrammets satsningar. Samhällets nya satsning måste komma inom stadsförnyelsesektorn. I detta sammanhang var det otillräckligt med lägenhetsförbättringar. "Bostadsmiljön i dess helhet, själva boendet som livsform, måste tillföras nya kvaliteter".

Bland de förhållanden som måste beaktas i planeringen enligt programmet var de äldres boendesituation. Vidare att olika former av vård och omsorg måste lösas mer inom ramen för ett ordinarie boende än i institutionsform samt att kravet på medinflytande från de boendes sida i stadsförnyelseprocessen måste tillgodoses och praktiska former härför utvecklas.

Programmet konstaterar vidare att man ofta kan komplettera bostadsområden från 40- och 50-talen med tillbyggnader och nya hus. Genom kompletteringen kan man förändra en ensidig hushållssammansättning och åstadkomma ett bättre underlag för olika typer av service. Ombyggnad av hus och markanläggningar bör bli resultatet i god tillgänglighet för rörelsehindrade.

Utöver mänskliga och sociala skäl som talar för dessa satsningar pekas på att minskade kommunala kostnader för exempelvis institutionsvård uppstår. Vidare att kommunen sparar investeringspengar genom att ej behöva dra fram nya ledningar och gator till områden med kompletteringsbyggen. Slutligen kan man genom nya hus och tillbyggen inom stadsförnyelseområden få fram en lägenhetssammansättning som är bättre anpassad till aktuell efterfråga.

Programmets påpekande att samhällsekonomiska vinster uppstår vid ett anpassat kvarboende leder till konklusionen att samhället bör betala för hissinstallationer och andra kostnadsstunga anpassningsåtgärder. Tanken omkring kvarboendet i visst hus bör dessutom utsträckas till möjlighet för kvarboende inom område ifråga i senare skede i livet genom uppförande och drift av t ex lokala sjukhem.

Programskrivningen ovan har i det rådande tidsläget 1982 höga ambitioner. Det är Riksbyggens ombud runt om i landet som nu skall ta itu med stadsförnyelseprojekt på lokal nivå. Utöver programmet får de med sig hem fyra aktuella exempel i broschyrform på plan- och huslösningar inom områden med behov av förnyelse. Ett av dessa omfattar delar av Årstaområdet i Stockholm.

2. SYFTE

Riksbyggen är en av landets största förvaltare av bostäder. I allt väsentligt omfattar detta bostadsrättsföreningar, men även allmännyttiga företag förekommer. Företagets organisation och ägarstruktur är uppbyggt så att bostadsrättsföreningarna och därmed de boende har stort inflytande på Riksbyggens bostadspolitiska mål och sociala inriktning av verksamheten. Det är därför naturligt att företaget successivt tar upp frågan om nyinriktning av verksamheten, såväl då det gäller byggandet som driften med hänvisning till ändrade behov och förhållanden i samhället. Riksbyggens ovan relaterade program från 1982 stakar sålunda ut företagets väg in i framtiden och pekar på de initiativ inom området för stadsförnyelse, som måste tas för att uppnå de uppställda välfärdsmålen.

Denna rapport är en uppföljning av Riksbyggens engagemang och roll i Årsta-projektet med tyngdpunkten förlagd till kv Kolsnaren. Samtidigt skall jämförelse göras mellan de i programmet uppställda allmänna målen och de resultat som uppnåtts i detta projekt. Iakttagelser omkring samarbetsformerna mellan Riksbyggen och de kommunala myndigheterna och mellan Riksbyggen och de boende är av speciellt intresse med tanke på att erfarenheter av dessa aktiviteter samt av organisationer och formerna härför är av värde för genomförande av andra stadsförnyelseprojekt, oberoende av vilken juridisk person huvudmannen må vara.

Förnyelsen av Årstaområdet har uppdelats i ett antal mindre geografiska områden med anpassning så långt som möjligt till fastighetsägarstrukturen. Kv Kolsnaren, som numera ingår i kv Hjälmarén, är det första delområdet som har blivit färdigställt. Därmed har förutsättningar skapats för uppföljning och utvärdering av just detta delprojekt enligt inriktningen ovan.

3. KV KOLSNAREN, ÅRSTA

3.1 Riksbyggens initiativ och programarbete gällande Årstaområdet

Riksbyggen var väl insatt i Årstaområdets förhållanden genom att ha deltagit i utbyggnaden på 40- och 50-talen och genom att ha haft ansvaret för drift och underhåll av stora delar av fastighetsbeståndet. Redan 1944 började man på initiativ av Riksbyggen att planera centrumbebyggelsen i Årsta. Med dessa erfarenheter som grund tog Riksbyggen initiativet till att Årsta kom med i Stockholms stads handlingsprogram för stadsförnyelse av äldre förorter (= SÄF-programmet). Riksbyggen hade som underlag för detta förslag, efter kontakt med Stadsbyggnadskontoret, utarbetat de idélösningar som sedan presenterades för Riksbyggens kongress i maj 1982.

I juni samma år tar Riksbyggens distriktsombudsman, Gösta Welin, skriftlig kontakt med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret i Stockholm och påvisar behovet av stadsförnyelse inom Årstaområdet. I brevet hänvisas till att Riksbyggen förvaltar 40 % av den bebyggelse som finns, dels bostäder ägda av det allmännyttiga företaget Stockholmsbyggen och dels bostäder tillhörande bostadsrättsföreningar. Därtill kommer det av Stockholmsbyggen ägda Årsta Centrum. Riksbyggen hemställer om att få vara med i det arbete, som måste till för att bli hindra att antalet boende i Årsta ytterligare minskar och att därmed ytterligare försämring av serviceutbudet uppstår. Deltagandet "skulle kunna bestå i medverkan vid stadsplanearbetet och uppförande av erforderligt nytillskott av bostäder. Dessa skulle kunna upplåtas antingen med bostads- eller hyresrätt".

Byggnadsnämnden gav i juni samma år Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att "i samarbete med Riksbyggen och berörda förvaltningar som ett första steg inför förnyelsearbetet i Årsta utreda förutsättningarna för stadsplanläggning av kv Kolsnaren m fl i Årsta". Inledande kontakter hade redan tidigare förekommit med detta kontor. Dessa fördjupades nu och resulterade i ett möte på Stadsbyggnadskontoret nov 1982 med representanter för stadsbyggnads-, fastighets- och socialkontoren.

Riksbyggen presenterade idéer omkring om- och tillbyggnader med bl a förslag till loftgångar, hissar, kvartersdagcentral m m. Man ansåg vidare att hela miljön borde handikappanpassas för att motverka kategoriboende.

Riksbyggen uppmanades att ta kontakt med socialkontoret angående kvartersdagcentralen, med hyresgästföreningen angående gemensamhetslokaler i nybyggnadsdelen och med fastighetsnämnden med önskemål om preliminär markreservation.

De närvarande parterna enades om att starta upp ett samrådsförfarande och som ett första steg anordna ett informations- och samrådsmöte under jan 1983. De boende i området, fastighetsägarna och lokala organisationer skulle inbjudas.

Som utgångspunkt för det fortsatta planeringsarbetet konstaterade Riksbyggen att husen i stort sett var i gott skick. Men problem som borde lösas fanns:

- * dålig tillgänglighet. 75 % av alla trapphus saknar hiss och det är ofta en trappa upp till entrédörren, vilket försvårar tillgängligheten,
- * soputrymmen överensstämmer ej med dagens krav,
- * dåliga tvättstugor och stora avstånd till dem,
- * brist på garage och parkeringsplatser,
- * felaktig lägenhetsfördelning = för stor andel smålägenheter. Hela 59 % av lägenheterna består av 2 rum och kök och mindre. Detta försvårar möjligheten att få in barnfamiljer i området, vilket är nödvändigt för att kunna åstadkomma en acceptabel nivå på serviceutbudet,
- * brist på gemensamhetslokaler

Vidare konstaterades att antalet boende hade minskat från 24.900 under 1963 till 14.100 under 1982. Andelen pensionärer var hela 35 % medan andelen skolbarn hade sjunkit till 3 %, vilket innebar att nedläggning av skola kunde komma att bli aktuellt.

Även utvecklingen av den kommersiella servicen var otillfredsställande. Många närbutiker hade tvingats slå igen eftersom kundunderlaget hade sviktat.

Förslag till ett preciserat åtgärdsprogram måste upprättas. Redan från början stod det klart att detta måste ske efter samråd med de boende, fastighetsägarna och övriga berörda inom området. Riksbyggen initierade igångsättning av ett antal studiecirkel tillsammans med ABF. Skriften "Bevara, förnya din boendemiljö" utarbetad av Brevskolan i samarbete med Riksbyggen lades till grund för verksamheten. Representanter för fastighetsägare, föreningar och tjänstemän i förvaltningar och organisationer inbjöds till möten för informationsgivning och för inhämtning av deras synpunkter och önskemål.

Kommunen hade tidigare erfarenheter av etablering av lokala fältkontor från andra stadsförnyelseprojekt (Sou 1981:100 m fl) och kunde därför snabbt komma igång med sådan verksamhet i Årsta.

Riksbyggen medverkade till att kontorslokal i Årsta centrum 1983 ställdes till förfogande. En arbetsgrupp, som fick namnet "stadsförnyelsegruppen i Årsta" med representanter för socialkontorsdistriktet, stadsbyggnads-, fastighets-, fritids- och gatukontoren, etablerades.

Under 1983 och framöver mot tidpunkten för presentationen av ett komplett upprustningsprogram utarbetades ett stort informationsmaterial och ett antal delbetänkanden som underlag för dialogerna med stadsförnyelsens olika intressenter. Arbetet ledde snabbt fram till ett översiktligt handlingsprogram för stadsdelsförnyelse (= PAY), som stadens politiker godkände redan i mars 1983.

Framöver i tiden utkom ett antal informationsskrifter, bl a "Majoriteten avgör" 1984 och samma år "Strukturplan för Årsta" samt "Synpunkter på strukturplan och grönplan" för att nämna några. Som framgår längre fram i rapporten hade under tiden planarbetet, projekteringen och upphandlingen av kompletteringsbebyggelsen och ombyggnaden av bostadshusen i kv Kolsnaren framskridit så långt att mark- och byggnadsarbetena kunde igångsättas 1985. Ett detaljerat "upprustningsprogram för Årsta" förelåg i april 1986 och underställdes kommunfullmäktige för beslut samma år.

För stadsförnyelsegruppen och för AB Stockholmsbyggen (Riksbyggen), såsom huvudman för genomförandet av delprojektet kv Kolsnaren, var det angeläget att projektet förverkligades så tidigt som möjligt och att det blev lyckat så att det kunde ligga till grund för det fortsatta förnyelsearbetet inom Årsta som helhet.

I skrivande stund pågår fortfarande stadsförnyelsearbeten inom delar av Årstaområdet. Kv Kolsnaren/Hjälmaran färdigställdes hösten 1987 och ytterligare några projekt har senare förts i hamn. Inom områden med bostadsrättshus, förvaltares av Riksbyggen och HSB, har utvecklingen gått speciellt trögt. Projektledningen har exempelvis påpekat behovet

av hissar för att öka tillgängligheten och föreslagit detta utförande i vissa hus, men det har väckt motstånd. Bostadsrättslagen i nuvarande utformning är sådan att ett mindre antal av bostadsrättshavare - ja, till och med enstaka bostadsrättshavare - i vissa ombyggnadssituationer har möjlighet att inlägga veto mot installation av hiss (Paus K), vilket även förekommit i dessa fall.

3.2 Ursprungsprogrammet för kv Kolsnaren

Lamellhusen i kv Kolsnaren uppfördes under perioden 1945-1947. De 11 smalusen med tre bostadsvåningar innehöll sammanlagt 203 lägenheter. Varje hus har 2 till 4 trapphus med 2 lägenheter per trappplan. Inga trapphus var försedda med hiss.

Lägenheterna var små och 92 % av dessa bestod av 2 rum och kök eller mindre, att jämföras med gneomsnittet = 59 % för Årsta som helhet. I området fanns endast fyra tvättstugor. Området hade ursprunglig tillgång till närservicebutiker, men dessa har undan för undan lagts ner efter hand som kundunderlaget i form av antal boende nästan halverats.

Lamellhusen har inpassats efter nivåkurvorna i terrängen för att minimera markarbetena och för att bevara naturen och närmiljön. Detta har man lyckats bra med. Genom denna försiktiga exploatering har bergig skogsmark lämnats orörd, vilket skapat förutsättningar för nya tankar om förtätning. Med dagens avancerade och relativt rimliga sprängningsteknik kan man i vad avser ekonomin se på denna förtätningmöjlighet på ett annat sätt än vid utbyggnadstillfället.

Marken är upplåten för bebyggelse genom tomträttsavtal med Stockholm stad. Omkringliggande kommunala gator och ledningssystem kan med små förändringar användas även för tillkommande bebyggelse. Dessa och andra ovan påvisade förhållanden gör att tankarna om kompletteringsbebyggelse och om upprustning av de befintliga fastigheterna ligger väl i linje med de kommunalpolitiska intentionerna.

I Riksbyggens stadsförnyelseförslag från 1982 gällande Årsta som helhet visades tre exempel på kvartersförnyelser. Ett av dessa var kv Kolsnaren. Som framgår av fig 2 tänkte man sig en komplettering med två punkthus innehållande 36 större lägenheter för barnfamiljer. I ett av husen skulle en liten kvartersdagcentral för äldre placeras.

God tillgänglighet till en rimlig kostnad i den bef. bebyggelsen skulle kunna uppnås bl a genom inglasade loftgångar och utvändigt belägna hissar. Föreslagna förändringar framgår av fig 3.

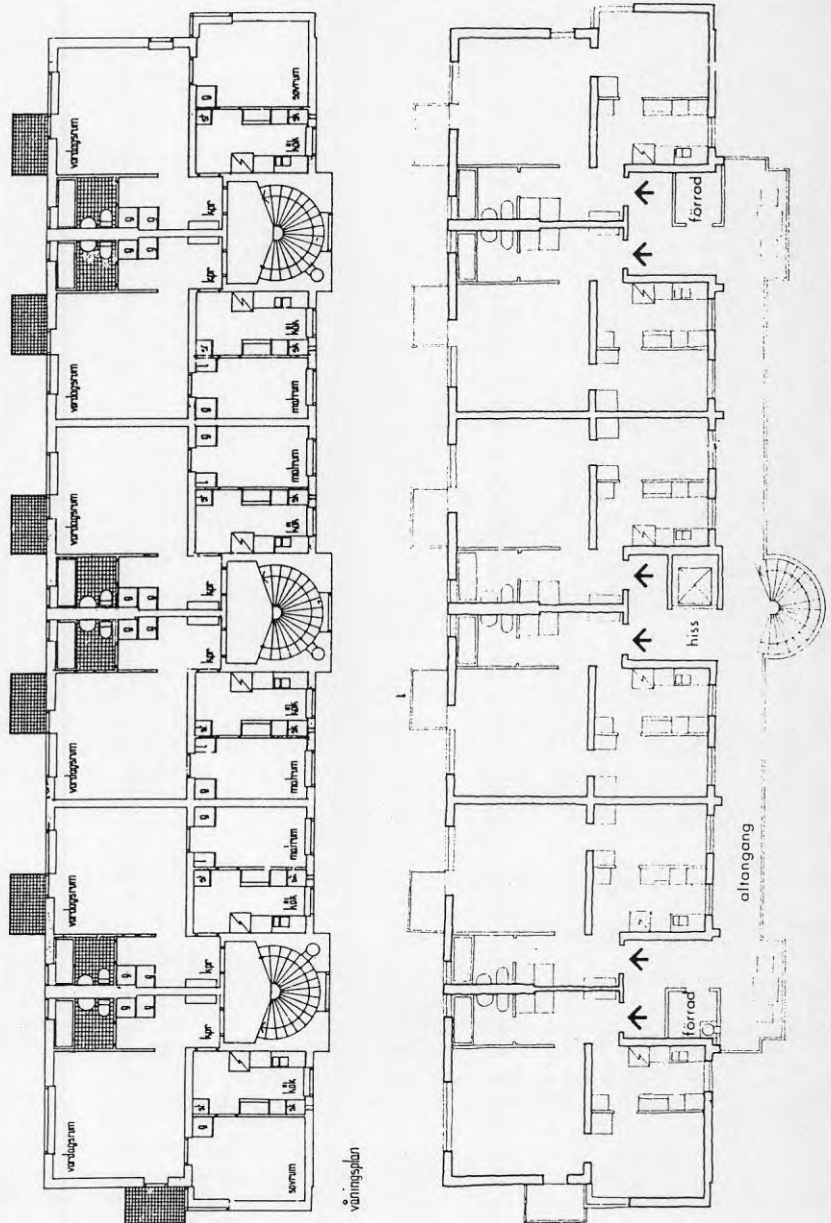
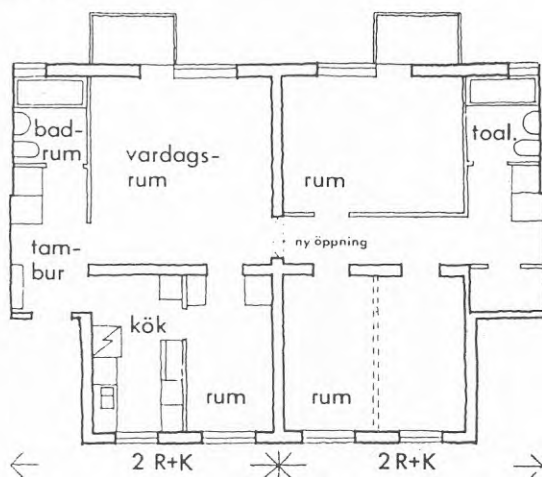


Fig 3. Befintligt våningsplan och Riksbyggens första förslag till förnyelse

Målet att få in flera barnfamiljer i området skulle även tillfredsställas genom sammanslagning av vissa lägenheter i den befintliga bebyggelsen, fig 4.



horisontell
sammanslagning **4R+K** yta: 89m²

Fig 4. Exempel på sammanslagning av lägenheter

Det skulle visa sig senare att förslaget om sammanläggningar av vissa lägenheter väckte stort motstånd hos de boende. Man insåg helt naturligt att detta skulle komma att innebära att somliga måste flytta från de egna lägenheterna och måhända även från området om ej motsvarande lägenhet skulle kunna ställas till förfogande i nybebyggelsen.

4. KV KOLSNAREN BLIR KV HJÄLMAREN

4.1 Samrådsförfarande

I kommunens handlingsprogram för upprustning av äldre ytterstaden, mars 1983, betonades att ett fungerande boinflytande var nödvändigt. Man motiverade detta genom att påpeka att "De boende ofta har sin kunskap om specifika förutsättningar och brister såväl vad gäller enskilda bostadshus som hela stadsdelar. Det är också främst förhållandena för de boende som skall påverkas med olika åtgärder".

I samma program preciseras närmare hur det lokala inflytandet skall kunna uppnås. De boende och lokalt verksamma företag och institutioner skall ges tid och möjlighet att berätta om de problem som finns och att komma med förslag till förbättringar. Fältkontoren, som upprättas i ytterstadsområdena, skall ansvara för ett lokalt projektarbete inbegripande bl a ett tillvaratagande av denna information till grund för stadsförnyelseplaneringen. Socialdistrikten skall ombesörja att "problemdiskussioner startas". Stadsdelsträffar rekommenderas.

Som framgår av det följande genomfördes kommunstyrelsens intentioner enligt uppdragna riktlinjer. Riksbyggen hade såsom tidigare beskrivet redan 1982 påbörjat visst informations- och samrådsförfarande. Under åren fram till 1985 genomfördes ett stort antal samrådsmöten med de som bodde inom och i närheten av kv Kolsnaren. Olika alternativa planlösningar av området och hus växte fram och presenterades. Ytterligare synpunkter erhöles genom enkätförfarande. För att få en bättre styrning och mera stadga i kontakterna med de boende uppmanades de närvarande på ett stormöte 1983 att utse en "Kontaktkommitté", vilket även skedde. AB Stockholmsbyggens projektledare Rolf Wahlström tog dessutom direktkontakt med varje hyresgäst för att få synpunkter och ge information. Erfarenheten av dessa besök blev att det som berörde den egna bostaden - exempelvis förnyelsealternativen gällande köket - var av störst intresse. Erfarenheterna pekade vidare på att alla boende hade många frågor att ställa trots all information på stormöten. Man hade ej vågat uppträda i dessa relativt stora församlingar med frågor och diskussionsinlägg.

Riksbyggens och - framför allt - fältkontorets insats under tiden fram till igångsättningen av byggverksamheten 1985 var av utslagsgivande betydelse för att uppnå den acceptans som erfordrades från de boendes sida. Kontoret lade stor vikt vid informationsmaterialets utformning med målsättning att det skulle vara relativt enkelt att tolka ritningar och förstå beskrivningar. Man lät även bygga en modell av området som ytterligare underlättade förståelsen av hur kvarteret skulle komma att se ut när tillbyggen och nya hus hade kommit på plats. Kontoret, som var öppet för allmänheten ett par eftermiddagar och kvällar i veckan, ordnade även med provisoriska utsättningar av nybyggnaderna och med visning och tolkning av dessa markeringar.

Kontaktkommittén skulle representera de boende och deras åsikter. I vissa fall var åsikterna entydiga och delades av nästan alla boende. Man ville exempelvis ej ha loftgångar på de bef. husen och ansåg att en förtätning med fyra fristående nya hus var för mycket. Så blev det ej heller i den slutliga utformningen. Stor vikt skulle läggas på att värna om den bef. kringliggande kvartersmarken under byggnadstiden, vilket ledde till att en särskild punkt härom i avtalet med byggentreprenören tillkom.

4.2 Det slutliga programmet

Riksbyggens planförslag med tre fristående hus och ett tillbygge, fig 5, fick acceptans av kontaktkommittén och klubbades sedan igenom vid myndighetsbehandlingen.

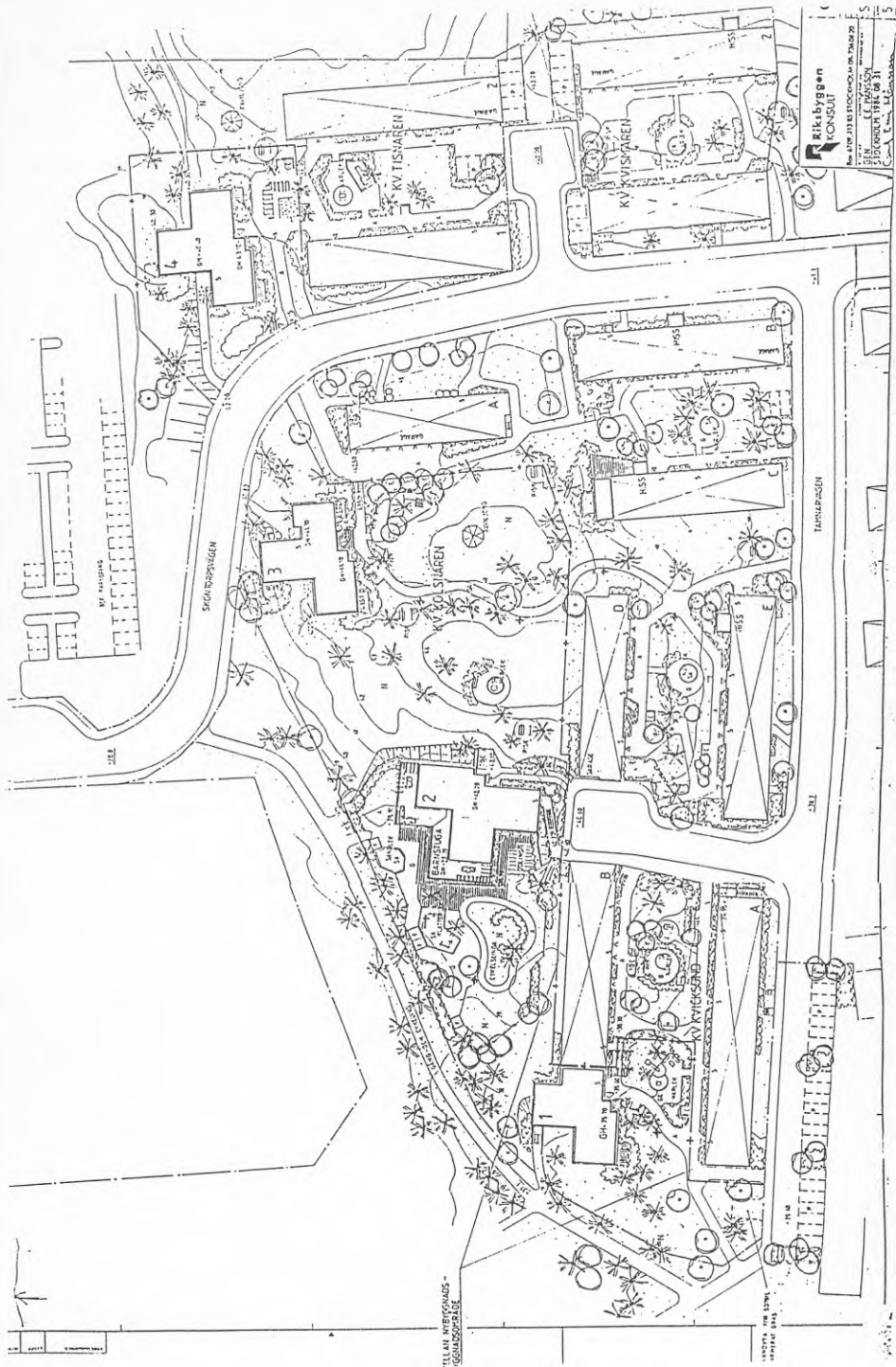


Fig 5. Det slutliga förslaget till planlösning av kv Kolsnaren/Hjälmarren. Arkitekt Jan Mizerski

Som led i att åstadkomma god boendeservice ritades lokaler för ett barndaghem in i ett av de nya husens markplan samtidigt som anslutande parkmark gjordes om för det större behovet av utelek. Ett våningsplan i ett annat hus utformades för landstingets räkning till ett gruppboende för handikappade bestående av fyra enheter. Genom införande av fjärrvärme kunde pannrum slopas och samlingslokal för hyresgästerna därmed anordnas i ett av de bef. husen.

I det ursprungliga handlingsprogrammet för hela Årsta ingick uppförande av ett servicehus intill Årsta centrum innehållande 50 lägenheter för äldre och handikappade. Detta skulle möjliggöra ett kvarboende för några Årstabor inom området, även i sent skede av livet. I och för sig hör ej detta och följande delprojekt direkt ihop med stadsförnyelsen av kv Kolsnaren/Hjälmaren, men i likhet med annan upprustning av Årstaområdet - exempelvis Årsta centrum - så har sådana projekt betydelse för de helhetsmål som har uppställts och redovisats ovan.

Det är intressant att notera den utveckling av handlingsprogrammet som sedermera skett. Riksbyggens distriktskontors lokaler i Årsta centrum har genom kommunens försorg under 1988 gjorts om till ett dagcenter för äldre, som får tillgång till lokaler för föreningsverksamhet, sömnad, snickeri m m. Pensionärer och andra behövande kan få äta för en rimlig penning i dagcentrats restaurang. Det finns även en tvättanläggning där samma klientel kan lämna in sin tvätt för åtgärd. Vidare finns en badanläggning där rörelsehindrade kan få hjälp. Från dagcentrat, som administreras genom stadens socialdistrikt 6, utgår distriktets hemvårdsassistenter.

En vårdcentral har tillkommit under 1989 i en fastighet belägen i närheten av kv Kolsnaren/Hjälmaren. Denna åtgärd från landstingets sida ligger i linje med beslutet om att från och med 1987 reducera antalet långvårdspplatser i länet samtidigt som man förstärker hemsjukvården genom utlokaliserade vårdcentraler.

Under 1991 startas ett husbygge intill Årsta centrum i Riksbyggens regi innehållande 120 lägenheter, ett åldershem där 7 äldre får egna rum i ett gruppboende samt ett litet vårdhem för 4 handikappade ävenså i gruppboendeform med egna vårdare. Kommunen resp landstinget köper bostadsrättsandelar av den blivande föreningen. Denna utveckling mot nya former av institutionsvård i små enheter som tillkommit under de senaste åren, har sålunda redan hunnit sätta sin prägel på stadsförnyelsen av Årstaområdet.

4.3 Avtalsfrågor

Byggherren AB Stockholmsbyggen med Riksbyggen som ansvarig förvaltare stod inför en stor arbetsinsats efter det kommunala beslutet 1982 om att låta Riksbyggen medverka i stadsförnyelsen av Årsta. Av skäl som tidigare beskrivits koncentrerades ansträngningarna till att börja med omkring förnyelsen av kv Kolsnaren/Hjälmaren.

Riksbyggens distriktskontor hade i tiden innan ett vanligt tekniskt och ekonomiskt förvaltningsavtal med AB Stockholmsbyggen. För utredningsskedet enades man om ersättning för nedlagda kostnader + ett administrativt arvode. Riksbyggen skulle i detta och övriga skeden "för beställarens räkning leda och samordna projektarbetet".

Under 1984 kunde stadsförnyelsens fysiska innehåll närmare preciseras. Parterna enades då om att utforma två kontraktshandlingar med bestämmelser om Riksbyggens administrativa insatser gällande dels ombyggnandet av bef hus och dels uppförandet av nybebyggelse. Dessa avtal var normalavtal för sådana slag av åtaganden bortsett från att Riksbyggen fick ekonomisk kompensation för extraordinära ledningsinsatser gällande evakueringsfrågorna. En "ombyggnadsvärdinna" som skulle hjälpa de boende med alla åtgärder i samband med evakuering och återflyttning, skulle bli anställdas.

Rolf Wahlström tillhörande Riksbyggens distriktskontor, som redan varit med om informations- och samrådsförfarandet och därmed var väl insatt i de lokala förhållandena, utsågs till projektledare.

AB Stockholmsbyggen gav "Riksbyggen Konsult" i uppdrag att utföra en förprojektering som underlag för ett anbudsförfarande i totalentreprenadform för ombyggnads- resp nybyggnadsuppgifterna.

Kommunen hade upplåtit marken med tomträtt i samband med att området bebyggdes under 40-talet. För kv Kolsnaren/Hjälmaren skrevs 1984 ett markanvisningsavtal där man specificerade omfattningen av ny- och ombyggnandet - exempelvis antal hissar i de bef husen, anslutning till fjärrvärme, dagvattenhantering genom infiltration på kvartersmarken, lägenhetsfördelning, lokaler för barndaghem m m. Vidare förutsattes statlig belåning och hyresrätt. Grundläggningsbidrag och statligt och kommunalt bidrag med 50 % av totalkostnaden för 4 hissar i den bef bebyggelsen skulle utgå.

AB Stockholmsbyggen och kommunen enades slutligen om ett tomträttsavtal som reglerade avgäldens storlek.

4.4 Projektering och upphandling

Efter att man lokalt hade fått respons på föreslagna åtgärder gällande ny- och ombyggnandet och planen hade myndighetsbehandlats, kunde Riksbyggen Konsult påbörja förprojekteringen. Handlingar som skulle ligga som underlag för anbudsförfrågan gällande nybyggnandet i totalentreprenadform var klara 1985, vilket gjorde det möjligt att starta upp byggverksamheten i september samma år. Året därpå kunde ombyggnadsarbetena handlas upp och påbörjas.

BPA Bygg utsågs som entreprenör för båda projekten efter tävlan med andra större entreprenörer. Enligt totalentreprenadavtalet skulle BPA ansvara för framställning av erforderliga handlingar för tillståndsgivning och produktion. Även detta uppdrag gick till Riksbyggen Konsult.

Totalt fick kv Kolsnaren/Hjälmaren 233 lägenheter varav 39 lägenheter i de nya husen och 194 i de upprustade. Detta skall jämföras med de 203 lägenheterna i den tidigare befintliga bebyggelsen. De nya husen försågs i huvudsak med större lägenheter för barnfamiljer. Ytterligare några större lägenheter erhöles genom sammanslagningar av mindre lägenheter i den äldre bebyggelsen. Därigenom försvann 12 smålägenheter, vilket av förstaeliga skäl de berörda hyresgästerna protesterade emot.

Inplaneringen av de nya husen och fasadernas utformning och ytbehandling i förhållande till den bef bebyggelsen var av mycket stor betydelse. Viss enhetlighet måste eftersträvas och uppnåddes bl a genom att välja samma yttreväggsbehandling = Serporock på såväl de nya som de ombyggda husen. Färgsättningen varierades dock. Plan och exempel på fasadutformning framgår av fig 7 och 8.

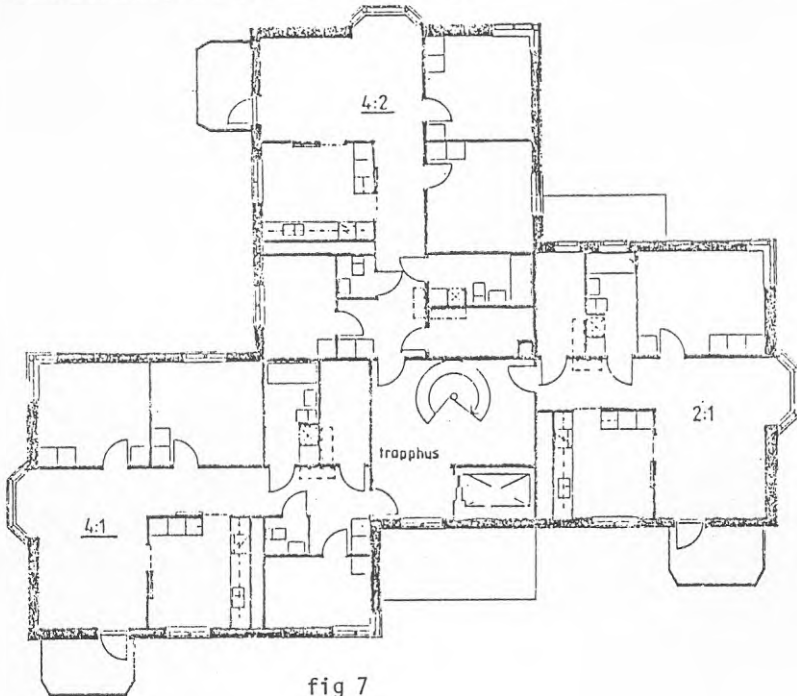


fig 7

Lägenhetsplan i ett av de nyuppförda husen, kv Kolsnaren
Arkitekt Jan Mizerski



Fig 8

Fasadutformning samma hus som i fig 7

Projektörens arbetsinsats gällande inventering och projektering av ombyggnaderna är av speciellt intresse för denna rapport om stadsförnyelse och redovisas därför nedan.

En omsorgsfull inventering av alla utrymmen i de bef. husen gjordes. Kvaliteten på VVS- och el-anläggningar, lägenhetsutrustning, balkonger, fönster m m studerades och värderades betr. möjligheten för bibehållande utan åtgärd. Sammanfattningsvis ledde detta till följande förslag till åtgärder:

4 trappuppgångar av totalt 32 byggs om och förses med hissar. Byggnaderna isoleras och får ytbehandling typ Serporoc. Ny takbeklädnad föreslås. Betongen på balkongplattorna bilas bort och plattorna breddas 20 cm genom tilläggsarmering och gjutning. Vattn- och avloppsledningarna inkl. den sanitära utrustningen byts ut. Frånluftskanalerna förstärks med plåtrör eftersom läckage mellan de murade kanalerna hade konstaterats. Värmestammarna byts ut. I samband med nya rördragningar förlagda i en slits mellan kök och badrum måste viss skåputrustning rivras och ersättas. De nya bänkskåpen hade standardmått och djup = 60 cm mot 57 cm's djup på de befintliga. Eftersom dessutom bänkhöjden i köken var för låga för att tillfredsställa nybyggnadsnormerna beslöt man att byta ut köksskåpen med undantag för ett fristående serveringsskåp. Nya elledningar och el-utrustning samt nya 3-glasfönster föreslås.

För att minska ombyggnadskostnaderna föreslog entreprenören BPA Bygg, i samband med upphandlingen, att man i stället för fönsterbytet skulle sätta in en sk energiruta i den yttre bef. bågen och montera in tätningsslister. (Anm. En kontroll efteråt på platsen visade på ett K-värde = 1.6, vilket med bred marginal tillfredsställde normerna)

4.5 Produktion

Erfarenheter från byggandet av de nya husen som startades upp 1985, var ej av annat slag än de som erhålls i andra nybyggnadssammanhang och förbigås därför här. Några erfarenheter i övrigt gällande produktionen sammanfattas nedan.

De boende hade genom kontaktkommittén i tidigt skede påverkat byggherren att införa detaljerade bestämmelser om vilka kvartersmarksytor som entreprenören BPA Bygg fick disponera för provisoriska vägar, boduppställningar, materialupplag o d. Entreprenören följde dessa bestämmelser och satte upp gränsmarkeringar och skyddade träd genom plankinläggning. Kontaktkommitténs medlemmar så väl som andra kvarboende inom området var mycket intresserade av detta och följde kontinuerligt upp byggarens verksamhet.

Lägenhetssammanslagningarna var enkla att genomföra produktionsmässigt. Endast en dörröppning mellan två lägenheter behövde tas upp i stommen (fig 4). Det planerade fönsterbytet sparades in genom insättning av en sk energiruta och ommålning på platsen av de två bågarna och karmen.

Vid bortbilningen av betongen i balkongplattorna uppstod kraftiga vibrationer som fortplantade sig in i angränsande betongstomme, vilket i sin tur ledde till att ytskiktet mot betongbjälklaget i innertak började lossna och falla ner. Förmodligen har spackelmassan som användes i taken haft för låg halt av bindemedel, vilket var vanligt under 40- och 50-talen (Paus K). Ett flertal påmålningar har sannolikt skett under tiden därefter med vikt- och spänningsökningar i skiktet som följt. Vibrationerna har varit utlösande faktor. Vid övergång till annan bilningsutrustning av mindre typ och därmed till större försiktighet kunde denna oväntade företeelse stoppas.

Den horisontella dragningen av avlopps- och vattenledningarna i källarna gick under källargolvet. Dessa var i dåligt skick och blev i stor omfattning utbytta mot ledningsförläggning i underkant av våningsbjälklaget. Man sparade därvid såväl pengar som produktionstid och rördragningarna blev i fortsättningen inspektionsbara och lätt åtkomliga.

Entreprenören hade i anbudet förutsatt viss framdriftsplan som i sin tur förutsatte kontinuerlig tillgång på utrymda lägenheter och trapphus. Förhandlingarna med de boende omkring ersättningslägenheter och flyttning gick ibland trögt och vissa förseningar kunde uppstå. "Ombyggnadsvärdinnan" (se punkt 4.6) fick då tillgripa provisorisk omflyttning till annan tom lägenhet inom området för att klara av detta tryck från entreprenören. Detta med en extraflyttning väckte naturligt nog stor irritation hos de som utsattes härför.

4.6 Evakuering

AB Stockholmsbyggens ombud Riksbyggen hade erfarenhet från tidigare ombyggnadsprojekt av evakueringsproblem och av personalinsatser för att lösa dessa. Företaget föranstaltade därför om anställning av en "ombyggnadsvärdinna", som skulle hjälpa de boende med evakuering och ev återflyttning.

Ombyggnadsvärdinnan fick även hand om tillvalen av utrustning. Denna uppgift hjälpte ombyggnadsvärdinnan i hennes övriga kontakter med hyresgästerna.

Eftersom AB Stockholmsbyggen var ett allmännyttigt bolag med kommunalt inflytande och ett större antal lägenheter skulle bli resultatet av stadsdelsförnyelsen kunde evakuerings- resp ersättningslägenheter ställas till förfogande genom bostadsförmedlingen. Problemen som uppstod och som alltid uppstår i sådana flyttningssammanhang, är de boendes olika önskemål betr läge, hyra etc. Till detta kommer själva flyttningens bestyren, post- och teleadressförändringar, avtalsskrivningar omkring den nya lägenheter mm, som många av de äldre hyresgästerna hade svårigheter att förstå och medverka i. För att underlätta för evakueringsansvarige och de boende inbjöds representant från bostadsförmedlingen till Riksbyggens distriktskontor för samtal omkring upplägningen. De boende intervjuades i samband med dessa besök om deras specifika önskemål, vilka sedan lades till grund för erbjudandet om evakuerings- eller ersättningslägenhet. Två å tre alternativa erbjudanden kunde förekomma.

Genom att de nybyggda husen stod inflyttningssklara innan evakueringen av hyresgästerna i de befintliga kunde de nya lägenheterna ingå som en evakueringsresurs. Vissa av de boende valde att direkt och för gott flytta över till dessa nya lägenheter trots något större hyresnivå.

De nära och återkommande kontakterna med hyresgästerna om evakueringen kunde även resultera i upptäckt av så stora sociala problem att socialdistriktets personal måste inkopplas och hjälpa till.

Stockholmsbyggen svarade för alla flyttningskostnaderna. Antingen erbjöds en engångssumma till den aktuella hyresgästen som själv fick ombesörja flyttningen eller så ansvarade och betalade Stockholmsbyggen för flyttningsåtgärderna.

Alla hyreskontrakten sades upp ca ett halvt år innan evakueringen. Bostadsförmedlingens representanter, som fanns på Stockholmsbyggens (Riksbyggens) platskontor, informerade de boende om deras rättigheter till ny permanent eller tillfällig bostad inför återflyttning samt om vilka lägenhetsalternativ som kunde finnas.

Ungefär hälften av hyresgästerna ville ha tillbaka lägenhet inom kvarteret och fick en skriftlig utfästelse härom i anslutning till uppsägningen. De nya kontrakten kunde först upprättas längre fram i tiden.

Genom att alla lägenheterna friställdes genom uppsägningen fick Stockholmsbyggen möjlighet att göra en omfördelning av lägenheterna, som tog hänsyn till hyresgästernas speciella behov. Sålunda kunde rörelsehindrade få lägenhet intill trapphus med hiss och barnfamiljer fick tillgång till de större lägenheterna.

5. UTVÄRDERING AV STADSFÖRNYELSEN KV HJÄLMAREN

Enligt målsättningen skulle denna rapport inriktas mot att sammanställa och återge erfarenheter av stadsdelsförnyelsen gällande kv Kolsnaren/Hjälmaran, Årsta. Riksbyggen hade 1982 såsom förvaltare av fastigheter tillhörande AB Stockholmsbyggen och bostadsrättsföreningar tagit initiativet till förnyelsen av Årsta. Förslag till upprustning av det ursprungliga kv Kolsnaren i denna förort visades som exempel på Riksbyggens ambitioner. Företaget enades sedermera med kommunen om att erfarenheterna av förnyelsen av detta kvarter såväl betr. samverkansformer som betr. det fysiska resultatet av genomförandet skulle läggas till grund för den fortsatta upprustningen av hela förortsområdet.

Samtidigt skulle detta kunna bli en test på Riksbyggens ideologiska ambitioner och förmåga satt in i ett framtida perspektiv gällande stadsförnyelseuppgifter inom landet som helhet. Företaget som hittills i allt väsentligt hade engagerat sig i tillkomsten av nybyggnadsprojekt och i teknisk och ekonomisk förvaltning hade utökat sin allmänna målsättning till "ATT VERKA FÖR GODA BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN UNDER OMRÅDENAS HELA BRUKSTID I SAMKLANG MED FÖRÄNDRINGAR I SAMHÄLLET'S VÄRDERINGAR".

5.1 Stadsförnyelsens ideologi och resultat

Ovan betonas en för alla stadsförnyelsearbeten väsentlig utgångspunkt, nämligen att arbetet måste inriktas mot att åstadkomma goda bostäder och bostadsområden UNDER OMRÅDENAS HELA BRUKSTID. Planering i nuet måste alltså så långt som möjligt ta hänsyn till att nya behov och värderingar som kan inverka på utformningen av bebyggelse och verksamheter, sannolikt uppstår längre fram i tiden.

Sedan Riksbyggens stadsförnyelseprogram antogs på kongressen 1982 (se 1.2) har redan stora åsiktsförskjutningar skett i samhället betr för-
 merna för äldreboende och vård (Westerholm B). Man kan se på föränd-
 ringarna i boendet inom Årstaområdet och på de tillkommande primärkom-
 munal och landstingskommunal verksamheterna där som återgivits under
 punkt 4.2 såsom exempel på att ändrade värderingar i samhället på re-
 lativt kort tid får genomslagskraft i en pågående stadsförnyelse. Pla-
 neringsansvariga myndigheter får ofta kritik för att man ej följer upp
 och tar hänsyn till kommunmedborgarnas värderingar (bl a Dahlgren L
 m fl). Planeringsresultatet och samverkansformerna inom Årstaområdet
 är ett bra exempel på det motsatta förhållandet.

Riksbyggens medverkan i denna utveckling av verksamheter har begrän-
 sats av det faktum att frågor som har med de kommunala verksamheterna
 att göra = äldreomsorg, vård, trafik, skolor, barnstugor m m har legat
 utanför företagets influensområde. Samma sak gäller möjligheten att
 ingripa i planering för verksamheter typ post, bank och butiker. Å
 andra sidan är det även så att kommun och landsting har varit beroende
 av ett nära samarbete med Riksbyggen för att kunna förverkliga sina
 planer. (Se bl a 4.2).

De ändringar och förbättringar i boendet som har åstadkommit inom kv
 Kolsnaren/Hjälmarens kan summeras enligt följande:

- * Genom tillkomsten av nya hus och större lägenheter har en inflytt-
 ning av barnfamiljer skett vilket är i enlighet med den ursprung-
 liga planeringen. Folkmängden har ökat med ca 50 %.
- * Endast ca hälften av de ursprungliga hushållen flyttade tillbaka
 efter förnyelsen. De lägenheter som anvisades vid evakueringen,
 var enligt uppgift bra och hyresnivåerna upplevdes mera tillfreds-
 ställande än den nivå som aviserades för lägenheterna i de ombygg-
 da husen. Många ansåg sig dessutom ha fått ett bättre läge genom
 bytet. Det är känt även från andra förnyelseprojekt att boendesam-
 mansättningen förändras. Pensionärshushållen minskar mest av alla
 åldersgrupper (Viktorin M). Samma sak gäller för kv Kolsnaren/
 Hjälmarens.
- * De pensionärer som flyttade tillbaka till området uttalar sig till
 övervägande del positivt till inträffade förändringar (se 5.3).
 Det hade blivit mera liv i området och gemenskapen mellan de boen-
 de hade ej störts nämnvärt. Endast 15 % uppgav att förändringarna
 hade lett till försämringar betr möjligheten för kontakter. Detta
 positiva resultat beror sannolikt på att de som ej önskade åter-
 vända fick ersättningslägenheter relativt nära inom Årsta och sö-
 derförort, vilket borde ha underlättat fortsatta kontakter.

Denna erfarenhet är positiv och intressant. I en svensk rapport av
 L Jarlöv till sjätte ECE-konferensen informerades om motsatta upp-
 levelser från andra förnyelseområden: "En paradox i den svenska
 förnyelsen av bostadsområden är att man i den socialt betingade
 förnyelsen gör stora ansträngningar att bygga upp och stimulera
 sociala nätverk, medan konsekvenserna av den åldersbetingade för-
 nyelsen ofta blir att de sociala nätverk som karakteriserar denna
 äldre typ av områden förstörs".

- * Tillkomsten av nya hus och ombyggnaden av de befintliga gjorde det möjligt att få plats för barnstuga och för bostäder i gruppboendeform för handikappade. För äldre ökades tillgängligheten genom hissar och förbättringar inne i lägenheterna. Ett större antal tvättstugor underlättar fortsättningsvis den dagliga tillvaron för såväl barnfamiljerna som de äldre. Samlingslokal har tillkommit vilket gör det möjligt att arrangera möten och andra former för samvaro inom kvarteret.
- * Slutligen bör nämnas att en jury bestående av Stockholms stadsarkitekt P Kallstenius, Svenska Institutets direktör A Clason och arkitekt C Caldenby, redaktör för tidskriften Arkitektur och forskare på CTH, under 1986 utsåg de nybyggda husen inom kvarteret till det årets vackraste hus i tävlan med andra Riksbyggenprojekt. Enligt juryn är projektet "ett föredöme för alla andra kompletteringsuppgifter som kommer att bli aktuella i våra äldre bostadsområden". Det är onekligen en fördel om den boendemiljö som tillskapat ej endast är funktionellt bra utan även estetiskt tilltalande.

5.2 Samrådsförfarandet

I SABO's skrift "Ombyggnad - en arbetsmodell" pekas på behovet av samråd med de boende redan i inventeringsskedet. Erfarenheterna från Kol-snarenprojektet bekräftar nyttan av detta påpekande. Hyresgästerna på de många stormöten som arrangerades hade med få undantag ej vågat framföra synpunkter och komma med frågor. Vid inventeringstillfället samtalade hyresgästen mera otvunget med de två Riksbyggenrepresentanterna, projektledaren och projekteringsledaren. Dessa kunde sedan vidarebefordra nyttig information till Riksbyggens projektörer och andra berörda.

Kontaktkommittén, som valdes av och bland de boende, var mycket aktiva redan i ett tidigt programskede. Medan besöken och samtalen med varje hyresgäst i inventeringsskedet mest handlade om själva bostaden så koncentrerade Kontaktkommittén sig framför allt på plan- och markbehandlingsfrågorna - loftgångar, inplacering av och storleken på nybyggelsen, hissar, bevarande av kvartersmarken och av bef träd m m. Det kan vara av intresse att notera att så många som 9 av 10 tillfrågade hyresgäster ej ville ha den ursprungliga loftgångslösningen.

Fältkontorets placering i Årsta och de nära kontakterna med de boende som härigenom uppstod, visade sig bli mycket betydelsefullt. De boende upplevde att myndighetsrepresentanterna för en gångs skull fanns i deras närhet och var tillgängliga för givande och tagande av synpunkter och information. Kontoret kunde även fungera som en lokal bytesförmedling när detta blev aktuellt.

Ombyggandsvärdinnan blev ytterligare en betydelsefull resurs för kontakterna mellan de boende och de som var ansvariga för planering och genomförande. Även om denna resurs tillkom i relativt sent processkede så upplevde många av de boende hur man fick stöd och hjälp som var ovärderligt i den oroliga uppbröttssituation som förelåg.

Trots denna massiva insats av personalresurser under en fyraårsperiod, trots den positiva inställningen som fanns hos myndigheter och företag till informationsgivning och trots hänsynstagande till de boendes synpunkter och önskemål, fanns det ändå klagomål från hyresgästernas sida beträffande brist på information och inflytande såsom framgår av punkt 5.3. I och för sig är detta knappast förvånande. Ett samrådsförfarande omfattande alla de många enskilda faktorer som finns i ett stadsförnyelseprojekt kan aldrig leda till full enighet om de lösningar som väljes. De boendes familjeförhållanden, deras ekonomiska bärformåga och hälso- och ålderssituation m m ger underlag för olika behov som med samhällets och myndigheternas nuvarande inställning och satsning i stor utsträckning kan tillfredsställas, men ej till 100 %. Detta resonemang gäller enligt erfarenhet såväl kv Kolsnaren/Hjälmararen som alla andra liknande projekt i landet (Öresjö E, Jarlöv L, Lennartsson H m fl).

I SABO's skrift "Ombyggnad - en arbetsmodell" lämnas bl a förslag till skedesindelade samrådsförfaranden. Uppläggnings- och samrådsförfarandet gällande kv Kolsnaren/Hjälmararen från 1982 och fram till 1986, då ombyggnaden påbörjades, visar sig följa dessa rekommendationer i skriften från 1986 in i minsta detalj. Eftersom SABO's förslag är ett resultat av erfarenheter från liknande projekt har man grundad anledning påstå att samrådsförfarandet gällande kv Kolsnaren/Hjälmararen på ett förtjänstfullt sätt har levt upp till såväl SABO's som Riksbyggens uttalade ambitioner.

5.3 Hyresgästernas synpunkter

Vad blev så resultatet av ombyggnaden och omflyttningen och vad tyckte de boende om de förändringar som uppstått? AB Stockholmsbyggen, Riksbyggen och de kommunala förvaltningarna som hade varit engagerade var intresserade av att få veta svaret på dessa frågor. Detta gemensamma intresse resulterade i en utredning under ledning av Birgitta Henecke och en skrift utgiven av AB Stockholmsbyggen och Stockholms stads utrednings- och statistikkontor kallad "De boende om förnyelsen av kv Kolsnaren". Nedan följer ett utdrag och en sammanfattning ur denna skrift:

"Vissa saker var enligt de boende mindre bra:

- * Hyresnivån efter förnyelse måste fastställas innan hyresgästerna ska fatta beslut om återflyttning.
- * Hyresgästernas lägenhetskontrakt bör inte sägas upp inför upprustningen om de inte är fullständigt informerade om sina rättigheter att återflytta. Formell uppsägning bör helst ske endast i samband med att hyresgästen får ett nytt kontrakt.
- * De evakuerade hushållens situation skulle underlättas om evakueringslägenheterna var av bättre standard.
- * Kommunens mål att de boende ska kunna påverka förnyelse har inte kunnat uppfyllas. Boendeinflytande upplevs som svagt. Uppsökande verksamhet, samrådsmöten med färre deltagare, uppföljning av möten genom utskick av mötesprotokoll till alla berörda, är några förbättringsförslag från de boende.

- * Information om kontaktkommitténs arbete måste föras vidare till övriga hyresgäster om alla ska känna sig delaktiga.
- * Entreprenörer måste bli bättre på att utföra det de är ålagda att göra och ta tillvara de boendes synpunkter vid efterkontroll. Fuskarbeten måste motverkas.
- * Möjlighet bör ges till olika grad av upprustning i olika lägenheter och större tillvalsmöjligheter när det gäller utrustning. Sådant som är bra, skåpinredning av hög kvalitet etc, bör behållas.

Enligt de boende var följande bra vid förnyelsen:

- * Ny- och tillbyggnader är arkitektoniskt tilltalande och smälter väl in i miljön.
- * Varsamhet iaktogs med den befintliga miljön när de nya husen uppfördes.
- * Vägavstängningen minskade trafikstörningarna och skapade en mer fredad miljö.
- * Lättillgänglig lokal information om förnyelsen genom planerarnas fältkontor i stadsdelen och boendevärdinna i bostadsområdet, var betydelsefull och togs tillvara av många hushåll.
- * Andelen boende som återflyttade var hög jämfört med annan förnyelse. Ca hälften av de ursprungliga hushållen flyttade tillbaka.
- * Sammansättningen av de boende är mindre ensidig efter förnyelsen - det blev fler yngre hushåll och barnfamiljer.
- * Hyresnivån i de upprustade husen blev lägre än i nyproduktionen.
- * Lokala behov tillgodosågs. 3/4 av de nyinflyttade bodde tidigare i Söderort. 1/3 på annat håll i Årsta.
- * De stora trångbodda hushållen fick de största lägenheterna.
- * Pensionärer och barnfamiljer fick hiss i större utsträckning än andra.
- * De boende fick möjlighet att flytta direkt till en nybyggd lägenhet i området när de skulle evakueras inför upprustningen,
- * Tillfälliga evakueringslägenheter fanns i närheten av bostadsområdet, de flesta i Årsta, resterande i övriga Söderort.
- * Genom att alla evakuerades kunde de hushåll som flyttade tillbaka få en bostad som bättre passade deras behov. 3/4 av de återflyttade bytte lägenhet.
- * Majoriteten av de utflyttade hushållen fick bättre utrymmesstandard och tillgång till hiss i den nya bostaden.
- * Alternativa ersättningslägenheter fanns i Årsta.

Såsom redan påpekats under punkt 5.2 måste man även förvänta sig att få höra kritiska synpunkter från de som direkt berördes av stadsförnyelsen. De processansvariga har naturligt nog begränsade möjligheter i sådana sammanhang att kunna ta hänsyn till allas önskemål och därmed tillfredsställa allas uttalade behov.

Men vissa påpekanden ovan gäller förhållanden som skulle ha kunnat påverkas till det bättre och som bör beaktas i kommande projekt. Visst är det möjligt att utarbeta mötesprotokoll för utskick till alla boende, framför allt med tanke på de boende som ej hade tillfälle att närvara på informations- och samrådsmöten i fråga.

Att entreprenören snabbt bör åtgärda vid besiktning påpekade brister torde vara självklart för de välrenommerade företag som arbetar i branschen. Att detta klickade i projektet kv Kolsnaren/Hjälmarens är dock tyvärr inget undantag. De större entreprenörerna har emellertid sedan något år tillbaka startat upp kvalitetssäkringsutbildning som med tiden bör leda till att mindre fel uppstår i produktionen. Vissa företag har dessutom numera organiserat upp egna små arbetsgrupper, fristående från produktionen i övrigt, som enbart har i uppgift att klara av vid besiktning påtalade brister.

Det är naturligt att vissa hyresgäster är förvånade över att köksinredning av god kvalitet tas bort och kasseras. I det aktuella fallet fanns vägande ekonomiska skäl att byta ut de gamla skåpen som påvisats under punkt 4.4. De spisar och kylskåp som var brukbara tog förvaltningen hand om för återanvändande i andra utbyttessammanhang. Samma sak gällde för badrumsutrustningen.

Det hade varit bra om den slutliga hyresnivån hade kunnat fastställas innan hyresgästerna måste fatta beslut om återflyttning eller alternativt om man ville bo kvar i evakueringslägenheten. I tidigt skede lämnade förvaltningen uppgift om att hyresnivån för ombyggda lägenheter skulle bli ungefär den samma som för lägenheterna i de nya husen. Detta grundade sig på vissa antaganden om de slutliga kostnaderna. Det visade sig emellertid att hyran i de ombyggda husen kunde begränsas till 360:- kr per kvm och år att jämföras med 420:- kr per kvm och år för lägenheterna i nybyggena. Hyran för ombyggd lägenhet 2 rum och kök (55 m²) sattes analogt härmed till 1.660:- kr per månad vid inflyttningen 1986. Vissa hyresgäster förklarade efteråt att hade man vetat detta så skulle man ha flyttat tillbaka i stället för att välja att bo kvar för gott i anvisad lägenhet.

6 STADSFÖRNYELSE KRÄVER SAMVERKAN

Såsom framgår av framförliggande text har det skett påtagliga förändringar av den primärkommunala och landstingskommunala synen på verksamheten gällande äldreboende, vård och omsorg sedan Riksbyggens programförklaring 1982. Och utvecklingen går vidare såväl i kommunernas förvaltningar som hos Riksbyggen, varvid de sociala aspekterna i planeringen betonas mer och mer.

Planeringen inriktas mot att utveckla servicen i bostadsområdena. I första hand för att därigenom underlätta för de äldre och handikappade att bo kvar, men även för att åstadkomma olika sociala verksamheter

för de boende i övrigt. Därvid betonas behovet av samverkan mellan planerare, politiker, bostadsförvaltare och boende. "Stadsförnyelse är en grannliga process som ingriper i människors vardag och fordrar känsla och omtanke, varsamhet, tålmod, helhetssyn och genomdiskuterad målsättning" (Stadsmiljörådet).

I samma skrift betonas "att bostadsförvaltare i nära kontakt med kommunen kan vara en resurs i frågor som rör samordning av servicen i området".

Många bostadsföretag har på senare år utvecklat sina förvaltningsuppdrag mot en mera serviceorienterad verksamhet (Stadsmiljörådet). Företagens anställda deltar ofta i det sociala livet i bostadsområdet.

Riksbyggen har på flera orter och i flera sammanhang deklarerat sitt intresse av att i samverkan med de boende och kommun etablera servicefunktioner på kooperativ grund. Det kan vara kompletterande hemtjänster som inte klaras genom den kommunala hemtjänsten samt etablering av servicecentral som bl a kan utgöra en förbindelselänk mellan de boende, Riksbyggens övriga förvaltningar, myndigheter och institutioner. Företaget erbjuder sig även att ta ansvaret för driften av kooperativa förskolor och har även företag som åtar sig vara operatör för kabel-TV.

På flera orter har sådana former av service etablerats. Man kan även se Riksbyggens serviceinsatser under förnyelseskedet gentemot de boende i det förvaltade bostadsbeståndet i Årsta, som tydliga inslag i denna utveckling, även om man ej etablerat de ovan beskrivna organisatoriska formerna härför.

LITTERATURFÖRTECKNING

- Andersson K, Långsved G. "Kolsnaren Årsta".
Stockholms Fastighetskontor och Riksbyggen. Broschyr.
- "Bevara, Förnya" Riksbyggens program för stadsförnyelse, 1982.
Broschyr.
- "Bostadssaneringslagen - tillämpning och inflytande under 10 år"
Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm 1985. Broschyr.
- Dahlgren L och Khakee A. "Värderingar i samhällsplaneringen".
Byggforskningen. Rapport T16:1990.
- Dergalin I m fl "Kan stadsförnyelse planeras?".
Byggforskningen. Rapport T-skrift T7:1988.
- "Förnyelse av 1940- och 1950-talsbebyggelse".
Stadsmiljörådet. Rapport oktober 1990.
- "Förnyelse av 40-talshusen, en inventering".
Riksbyggen
- "Förortsförnyelse" Byggforskningsanslag 86-07-80-4.
Arkitektur 9/1986.
- "Handlingsprogram för upprustning av äldre ytterstaden".
Kommunstyrelsen Stockholm 1983:65.
- Henning C m fl "Boende, omsorg och sociala nätverk".
Byggforskningsrådet. Rapport T-skrift 3:87.
- Henecke B "De boende om förnyelsen av kv Kolsnaren".
Stockholms stads utrednings- och statistikkontor USK-rapport nr
1989:3.
- Hugemark A "Förvaltning och boinflytande i privata hyresfastigheter".
Byggforskningsrådet. Rapport R27:1990.
- "Hyresgäster och ombyggnad".
Bostadsstyrelsen och Statens Planverk. 1984.
- Johansson J m fl. "Kommunerna och tillgängligheten".
Statens institut för byggnadsforskning. 1987 Meddelande M:11.
- Jarlöv L. "Forskningsmedverkan i förnyelsen av efterkrigstidens bo-
stadsområden".
Tidskriften Byggforskning nr 870072-4.
- Lennartsson H "Sektorövergripande samarbete i Kortedala-projektet".
Byggforskningsanslag nr 871105-6. Opublicerad rapport. Tillgänglig
genom Byggdok.
- Lindqvist B "Väl fungerande hemtjänst ersätter institutioner".
Veteranposten okt 1986. Referat.

"Min bostad". Boverket 1989.

"Ombyggnad - en arbetmodell" SABO. Skrift 1986.

Paus K. "Hiss i bostadsrättshus - lager och avtal vid ombyggnad".
Statens råd för byggnadsforskning. Rapport S12:1986.

Paus K. "Samupphandling av hissar i bostadsrättshus".
Statens råd för byggnadsforskning. Rapport R25:1987.

Paus K. "Krackelering och avflagnig i samband med ommålning av inner-
tak i bostadshus".
Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond 1988.

"Stadsförnyelse - Kontinuitet, gemenskap, inflytande", SOU 1981:100.

Stadsmiljörådet "Förnyelse av 1940- och 1950-talsbebyggelse".
Rapport okt 1990.

Wiktorin M "Förändrad boendesammansättning vid ombyggnad".
Statens institut för byggnadsforskning, M:32.

Westerholm B. "Värdighet och integritet på äldre dar".
Artikel i tidskriften "Vi ses" nr 2:1990.

Öresjö E. "Pensionärer i Ljura sa ifrån".
Tidskriften Byggforskning nr 1:1987.

"Årsta, Stockholm. Förslag till stadsförnyelse".
Riksbyggen, broschyr 1982.

R32: 1991

ISBN 91-540-5340-4

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6811032

Abonnemangsgrupp:
Ingår ej i abonnemang

Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna

Cirka pris: 45 kr exkl moms