



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 R36:1976

**Beslutsprocesser vid
ombyggnad — en
probleminventering**

**En studie av tre
ombyggnadsprojekt i
Birkastaden**

Cecilia Enflo-Jensfelt

Byggforskningen

Rapport R36:1976

BESLUTSPROCESSER VID OMBYGGNAD - EN PROBLEMINVENTERING

En studie av tre ombyggnadsprojekt i Birkastaden.

Cecilia Enflo-Jensfelt

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 750384-0 från
Statens råd för byggnadsforskning till avdelningen för projek-
teringsmetodik. Tekniska högskolan, Stockholm

Statens råd för byggnadsforskning
ISBN 91-540-2604-0

LiberTryck Stockholm 1976

INNEHÅLL

1	INLEDNING	5
2	UNDERSÖKNINGSMETOD I PILOTSTUDIEN	5
2.1	Val av tre ombyggnader	5
2.2	Intervjumetod	6
2.3	Dokumentationsmetod	7
3	PRESENTATION AV FASTIGHETERNA	10
3.1	Smältan 4	11
3.2	Ugnen 10	11
3.3	Ugnen 16	12
4	PRESENTATION AV PARTERNA	14
4.1	Ägare-förvaltare	14
4.2	Hyresgäster	14
4.3	Hyresgästföreningen.....	14
4.4	Projektledare	15
4.5	Myndigheter	15
4.5.1	Byggnadslovsbyrån	15
4.5.2	Fastighetskontorets saneringsavdelning	16
4.5.3	Övriga remissinstanser inom kommunen ..	16
4.6	Projektörer	16
4.6.1	Arkitekt	16
4.6.2	VVS-El-Konstr. konsult	17
4.7	Entreprenör	17
4.7.1	Totalentreprenör	17
4.7.2	Egen regi	18
4.8	Bostadsförmedlingen	19
5	PROGRAMSKRIVNINGSPROBLEM	20
5.1	Besiktning	20
5.2	Ägarens målsättningsprogram	23
6	PROJEKTERINGSPROBLEM	27
6.1	Projekteringen	27
6.2	Myndighetskrav-lånekrav-LGS	33
7	NORMPROBLEM	35
7.1	25-50-25 %-regeln	35
8	ÄGARENS ORGANISATIONSPROBLEM	37
8.1	Byggherrens-ägarens organisation	37
8.2	Ägande-hyreskontrakt	38
9	KVARTERSPLANEPROBLEM -GÅRDAR	40
9.1	Kvartersplan - gårdsplan	40

10	BYGGNADSLOVSPROBLEM	43
10.1	Handläggning av byggnadslovet	43
10.2	Kommunalt agerande	45
11	PROBLEM PÅ BYGGPLATSEN	46
11.1	Håltagning - rördragning	46
11.2	Ombyggnadssystem	52
11.3	Annat ombyggnadssätt	55
12	EVAKUERINGS- OCH KVARBOENDEPROBLEM	60
12.1	Evakuering	60
12.2	Kvarboende	62
13	MEDINFLYTANDEPROBLEM	64
13.1	Kommunalt förköp	64
13.2	Hyresgästernas möjligheter att påverka	65
13.3	Medinflytande	67
13.4	Hyresgästföreningen	69
14	SAMMANFATTNING	73
15	LITTERATUR	76

Begreppsförklaringar

- 25-50-25 = "I fråga om lägenhetssammansättningen skall - när detta är tekniskt och ekonomiskt möjligt - gälla att 50 % av lägenheterna ska utgöras av 3 rum och kök, att 25 % av lägenheterna ska vara större och 25 % mindre än 3 rum och kök. Lägenheter om 1 rum och kök skall tillåtas bara där planlösningsskäl talar för detta."
Politiskt kommunalt beslut 15 oktober 1974.
- LGS = Lägsta godtagbara standard, som i stort sett innebär att lägenheterna ska vara försedda med kontinuerlig uppvärmning, toalett, varmt och kallt vatten, bad- eller dusch och modern köksutrustning. Våren 1973 antog riksdagen en bostadssaneringslag, som gav kommunerna möjlighet att ålägga ägare till icke-moderna fastigheter att rusta upp sina lägenheter till LGS.

1 INLEDNING

Intresset för nybyggnad har dominerat den svenska byggverksamheten under en lång tid.

När man i dag ger sig in i befintliga hus och befintliga miljöer för att genomföra ombyggnader och förändringar finns endast metoder som bygger på nybyggnadstänkande att tillämpa. Det gäller metoder för såväl programmering, projektering, byggande som finansiering.

Grundhypotesen för denna pilotstudie är att dessa metoder inte är lämpliga att okritiskt användas vid ombyggnader. Syftet med pilotstudien är att lokalisera metodproblem i ombyggnader. Detta har skett genom att noggrant studera beslutsfattande, tänkande och agerande i tre ombyggnader samt att knyta varje beslut, tanke och handling till vem som utfört den och varför man gjort på just det sättet. Pilotstudiens fältarbete har pågått under tiden 1 september 1975-14 april 1976. Därefter har materialet analyserats, sammanställts och slutrapporterats.

2 UNDERSÖKNINGSMETOD I PILOTSTUDIEN

2.1 Val av tre ombyggnader

För att undersöka metodproblemen valdes tre pågående ombyggnader i Birkastaden i Stockholm.

Birkastaden ansågs lämplig av flera skäl. Dels pga att där förekommit ett omfattande samråd med de boende under våren 1975. Samrådet gällde hur områdesplanen för stadsdelen skulle se ut. Samrådet mellan kommunen och de boende hade ökat de boendes aktivitet och medvetenhet, vilket betraktades som en fördel för studien. Dels kunde de tre valda husen, som byggdes om, relateras till planerna på kvarters- och områdesnivå, vilket också betraktades som en fördel.

En ombyggnad på husnivå är inte en isolerad företeelse. Den ingår i regel som del i ett kvarter och ett område och bör ses i detta sammanhang.

Eftersom pilotstudien skulle pågå under ett drygt halvår, och önskan var att under denna tid täcka in så mycket som möjligt av problemtyper, beslutsfattande och agerande i ombyggnadssammanhang, valdes tre ombyggnader som befann sig i olika faser.

Smältan 4 befann sig i tidig förprojektering, Ugnen 10 var färdigprojekterad och väntade på byggnadslov och Ugnen 16 befann sig under pågående ombyggnad.

Smältan 4	Ugnen 10	Ugnen 16
Svenska Bostäder Övertar förvaltningen 1 september 1975. Första besiktning i huset 13 november 1975. Första möte med hy- resgästerna 18 feb- ruari 1976. Skissar- bete påbörjat 29 mars 1976.	Ansökt om byggnadslov 26 mars 1975. Första möte med hy- resgästerna 29 april 1975. Byggnadslov beviljat för gathuset 13 no- vember 1975. Byggstart 22 decem- ber 1975.	Ansökt om byggnadslov 16 augusti 1974. Byggnadslov beviljat 24 oktober 1974. Ombyggnad pågår 1974- 1976.

Pilotstudiens fältarbete pågår från 1 september 1975 till 14 april 1976.

Fasförskjutningen gör att de skilda parter som är inblandade i en ombyggnads olika skeden kunnat intervjuas.

I Smältan 4 har det varit mycket hyresgästagerande och hyresgästbeslut.

I Ugnen 10 har det varit mycket myndighetsagerande, men även hyresgästagerande pga att hyresgästerna delvis bor kvar under ombyggnaden.

I Ugnen 16 har det enbart varit byggherre-entreprenörbeslut och beslut av arbetsledning och arbetare på platsen. Huset är total-
evakuerat sedan flera år.

2.2 Intervjumetod

Alla inblandade parter i de tre ombyggnaderna har intervjuats med jämna mellanrum under pilotstudiens gång.

Ett första personligt möte har hållits med alla parter. Då har dessa besökts i sin arbetsmiljö. Denna första intervju har sedan följts av telefonintervjuer lite då och då för att höra efter vad som har hänt och ska hända. När ombyggnaden pågår i huset, först i Ugnen 16 och sedan i Ugnen 10, har byggplatsen besökts en gång i veckan och de som arbetar där intervjuats. I Ugnen 10 har de hyresgäster som bor kvar under ombyggnaden också intervjuats.

Intervjuerna är informella och följer inget formulär. I den här typen av intervjuarbete måste en del av analysen s a s göras medan man intervjuar. Det var lättare att få god kontakt med den intervjuade och att få så mycket information som möjligt med en informell intervjumetod. Att ställa enhetliga frågor efter ett i förväg uppgjort formulär är inte lämpligt i den här typen av intervjuarbete. Protokoll har skrivits under intervjuerna. Frågorna har varit: "Vilka beslut tar Du nu?" "Vilken är Din roll i det här projektet?" "Vilka problem upplever Du just nu i arbetet?" samt en del mer specifika frågor som gällt särskilda problem som uppstått i ombyggnaderna.

En del metodproblem har förtydligats genom foton under arbetets gång.

2.3 Dokumentationsmetod

Ur protokollen från intervjuerna har plockats fram en mängd beslut som de intervjuade medvetet eller omedvetet har tagit. Dessa har skrivits ut ett och ett på särskilda "beslutslappar" se exempel sid 8. Totalt har studien dokumenterat 131 beslut i Smältan 4, 230 i Ugnen 10 och 134 i Ugnen 16. För att justera eventuella missförstånd och oklarheter har personliga återbesök gjorts hos alla beslutsfattare och tillsammans med respektive har alla beslutslappar som gällt den parten gått igenom. Det känns som om alla parter agerande och beslutsfattande är i det närmaste fullständigt och korrekt uppfattat.

Efter det att alla beslutsfattare godkänt sättet att uppfatta deras beslut och agerande, har beslutslapparna projektvis ställts samman i kronologisk ordning. Dessa sammanställningar är gjorda i tabellform och kallas "beslutstabeller", se exempel sid 9.

Till sist har besluten delats upp i problemgrupper, som behandlas i kap. 5-13 i denna slutrapport.

Vem bestämmer vad och på vilken grund?

Pilotstudie av beslutsgången i tre pågående ombyggnader i Birkastaden
sept 1975 - febr 1976 av Cecilia Jensfelt, Arkitekt SAR, Projekteringsmetodik KTH

Projekt:

V E M ? Beslutsfattare

V A D ? Beslut N Ä R ?

V I L K E N G R U N D ? Beslutsunderlag och ansvarig för beslutsunderlag

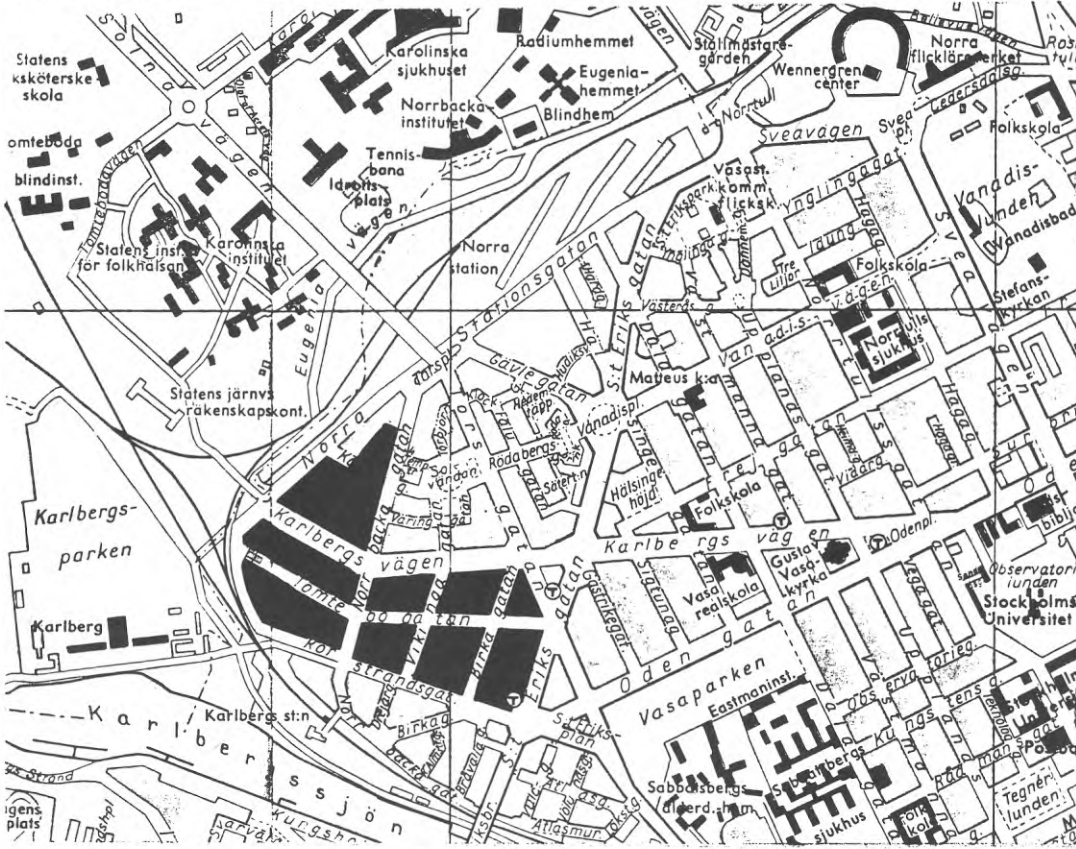
Kommentar:

EXEMPEL PÅ BESLUTSLAPP
(EJ IFYLLO)

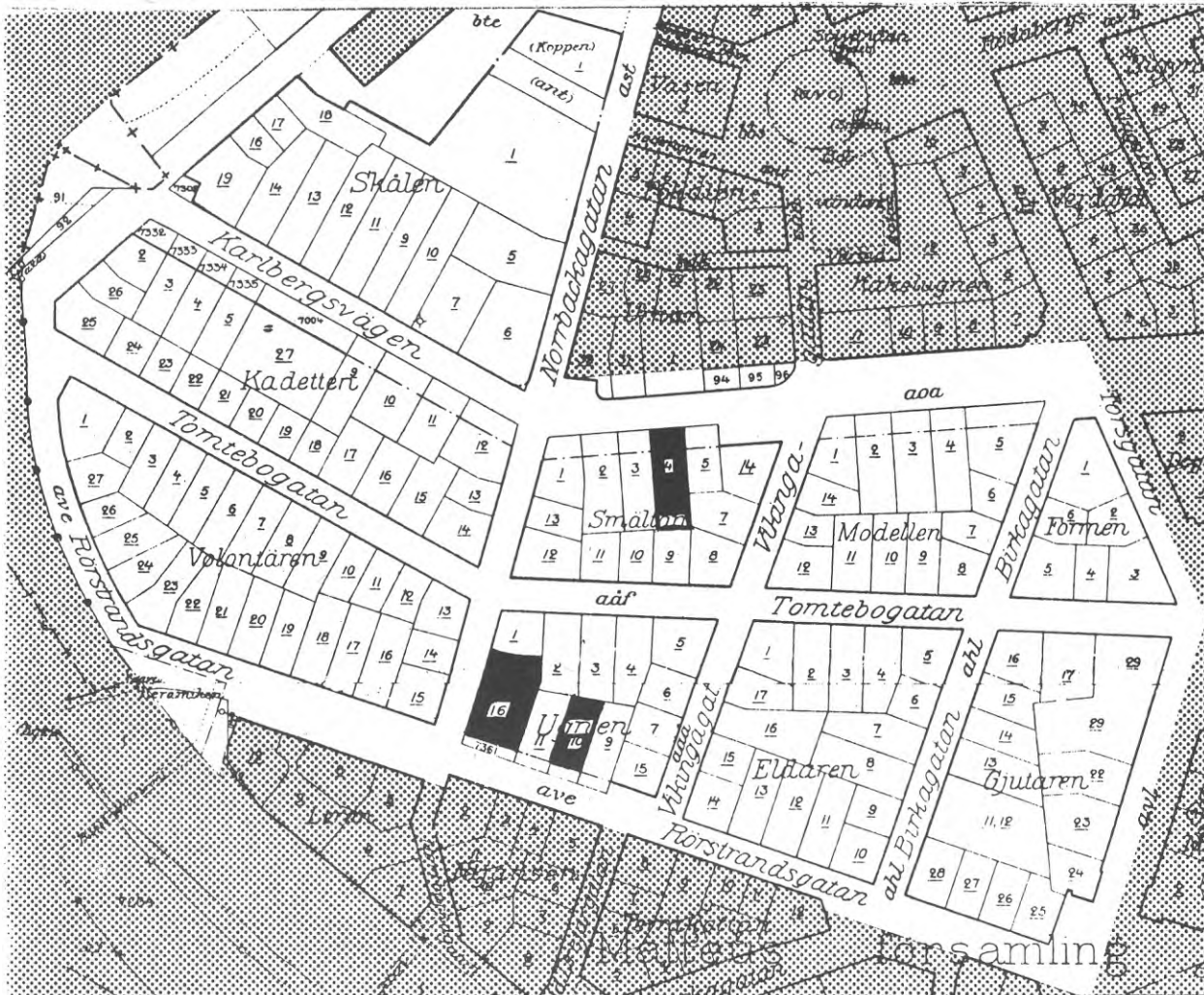
Fastighetsnämnden (S+VPK) majoritet	Säga nej till bildandet av bostadsrättsförening där hyresgästerna själva tar över huset.	Fastighetskontoret tjänsteutlåtande. Föreslå sanering. Kommunal regi. Garanti för att saneringen blir tillräckligt genomgripande och ekonomiskt trygg för de boende.
Regeringen	Det är OK med kommunens förköp.	Länsstyrelsens yttrande. Lagens anda, förköpslagen ändringar 1/1-75, ändrad från omdaningsnyfte till omdaningsnyfte + upprustningsnyfte.
Fastighetskontoret Saneringsavd.	Säga till Svenska Bostäder att Småltan 3, 4, 5 och 11 först ska sparka igång.	Fastighetskontoret vill att domska komma igång snarast. Alla är överens om det områdesplaneförslag som föreligger betr. kv. Småltan.
Fastighetsnämnden	Göra tomträttsavtal med Sv. Bostäder.	Upplåter alltid förvärvade fastigheter med tomträtt. I regel överlåts de till allmännyttiga bolag, med tanke på bruksvärdeshyressättningen.
Kommunen	Dröja till 1/9-75 innan det var klart med övertagandet av förvaltningen efter Arkaden.	Köparen anförde besvär hos Kungl. Majt. Lång handläggningstid hos Kungl. Majt.
Hyresgästerna	Låta aktiviteten i huset svalna.	Rykten om kommunens förköpsbeslut och att Sv Bostäder ska ta över.
Hyresgästerna	Att inte göra någonting åt sina lgh.	Det är ju pengar i sjön.
Hyresgäster	Kan inte göra något förrän man får ngt konkret att reagera på från Svenska Bostäder.	I och med att dom har köpt fastigheten. Hyresgästerna tar upp akuta frågor som t ex vindsröjning, trappstädning, städning av gården.
Hyresgästerna	Det finns inte mycket att göra på husnivå idag.	Man arbetar intensivt på kvartersnivå och ses varannan vecka.
Hyresgäst	Skrivit till P O Hansson och tala om att en spelhållare finns i kommunens hus.	Ett himla liv i farstun. Gästerna kommer till spelhållan kl. 3 på natten.
Hyresgästerna	Skicka ut lättfattligt papper om hur man söker bostadsbidrag.	Många är rädda att kontakta myndigheter. Dom ville inte befatta sig med sociala myndigheter.
Hyresgästerna	Sätta upp bössor i affärerna	Samla in pengar till porto och kopiering för interna utgifter inom kvarteret, information etc.

PRESENTATION AV FASTIGHETERNA

Var i Stockholm ligger Birkastaden?



Var i Birkastaden ligger de tre fastigheterna?



Vad säger Stadsmuseets byggnadsinventering 1973 om fastigheterna?

3.1 Smältan 4
Karlbergsvägen 61



Bostadsfastighet
Byggnadsår 1905-06, arkitekt
O Jonsson, byggherre J Lundqvist,
byggmästare A Andersson

Gathus, 5 vån + sout vån. Gatufasad: grå slätputs, bv kvaderritsad vit slätputs. Jugendbarockdekor över portal och portalfönster. Gårdsfasad: gul slätputs. Svart plåttak.

Entré, trapphus och vilplan: golv av konststen, kalkstenstrappor, enkla takprofiler, dubbeldörrar, ursprunglig hiss.

Gårdshus (helhus), 4 vån. Fasader: grå slätputs. Svart plåttak.

Besökt lägenhet i gathuset bevarar av ursprunglig inredning vita runda kakelugnar, vit skänkkakelugn samt stucktaklist i jugendstil.

Lägenhetsstorlekar 1905: 1-3 rum och kök, 3 rum och kök + jungfrukammare.

Förgård: parkeringsplats, träd. Gårdar: asfalt.

3.2 Ugnen 10
Rörstrandsgatan 24



Bostadsfastighet
Byggnadsår 1905-07, arkitekt P J Lindblad, byggherrar K Faugust och F W Carlsson, byggmästare K Andersson. 1934 centralvärme, badrum, 1936 hiss.

Gathus: 5 vån + sout vån. Gatufasad: gul slätputs, sout vån rusticerad sandsten. Ny port. Gårdsfasad: gul slätputs. Grått plåttak.

Entré: ombyggd på 1930-talet. Kalkstensgolv, tak med enkel dekormålning kring lampa. Trapphus och vilplan: trappor av kalksten, golv rutlagda med svarta och vita marmorplattor, dubbel- och enkeldörrar.

Gårdshus (helhus), 5 vån. Fasader: gul slätputs. Grått plåttak.

Lägenhetsstorlekar 1905: enkelrum (1 st) - 3 rum och kök.

Gårdar: asfalt

3.3 Ugnen 16
 Ugnen 16 (14)
 Norrbackagatan 38



Bostadsfastighet
 Byggnadsår 1905-06, arkitekt Hagström & Ekman, byggherre A Johansson, byggmästare C B Ödberg.

Gathus, 5 vån. Gatufasad: grå slätputs, grundvån rusticerad sandsten. Gårdsfasad: grå slätputs. Svart plåttak.

Körport: cementgolv. Trapphus och vilplan: trappor och golv av konststen, enkla takprofiler, brunmålade glasade enkeldörrar.

Gårdshus (halvhus), 4 vån. Fasad: grå slätputs.

Besökt lägenhet bevarar ursprunglig inredning bl a snickerier och kakelugnar.

Lägenhetsstorlekar 1905: enkelrum (1 st) - 2 rum och kök.

Gård: asfalt

Ugnen 16 (12)
 Rörstrandsgatan 28, Norrbackagatan 34



Bostadsfastighet
 Byggnadsår 1905-06, arkitekt Dorph & Höög, byggherre A Jansson, byggmästare O Jonsson. 1924 wc.

Gathus (hörnhus), 6 vån. Gatufasad: gul slätputs. Ovanför portalerna jugendbarockdekor. Gårdsfasad: gul slätputs. Svart plåttak.

Entré (28): två trapphus. Svartvitrutiga marmorgolv, konststens-trappor, hålkäl och taklist, förändrade dörrar.

Entré (24): ett trapphus, som ovan.

Lägenheterna bevarar ursprunglig inredning.

Lägenhetsstorlekar 1905: 1-2 rum och kök.

Gård: asfalt

Ugnen 16 (13)
Norrbackagatan 36



Bostadsfastighet
Byggnadsår 1905-06, arkitekt Hagström & Ekman, byggherrar H Björklund och A Svensson, byggmästare C B Ödberg, 1939 centralvärme, två badrum i gathusets källare.

Gathus, 5 vån. Gatufasad: brun slätputs, grundvån rusticerad sandsten. Gårdsfasad: brun slätputs. Rött plåttak.

Körport, trapphus och vilplan: golv och trappor av konststen, brunmålade glasade enkeldörrar, enkla takprofiler.

Gårdshus (halvhus), 4 vån. Fasad: brun slätputs.

Lägenhetsstorlekar 1905: enkelrum (1 st) - 2 rum och kök.

Gård: cement

Fastigheterna ingår, när de ska byggas om, i ett större kommunalpolitiskt sammanhang. Det framgår av bl a Program för bostadsförnyelsen i Stockholm, Kommunstyrelsens utlåtande och saneringskommitténs betänkande angående riktlinjer för det fortsatta förnyelsearbetet i de äldre bostadsområdena, 1974.

De tre valda fastigheterna ingår i ett större fysiskt sammanhang dels på kvartersplanenivå och dels på områdesplanenivå, vilket framgår av förslaget till områdesplan i Birkastaden.

Att fastigheterna dessutom ingår i ett socialt sammanhang framgår av den sociologiska undersökningen om De boende i Birkastaden, av de remissvar som de boende avgivit på områdesplanen, av de tidningar som de boende givit ut: _ Nej till tvångsförflyttningarna från Birkastaden, Birkabladet och Internbladet samt av de utställningar, namnsamlingar och upprop som de boende organiserat.

4 PRESENTATION AV PARTERNA

4.1 Ägaren-Förvaltaren

I pilotstudien förekommer tre olika slags ägare.

Smältan 4 ägs av kommunen och förvaltas av Svenska Bostäder. Ugnen 10 av en privat ägare som bara äger detta hus och Ugnen 16 av en byggmästare som bygger om och förvaltar sina fastigheter.

De olika ägarna har skilda bakgrunder och erfarenheter av ombyggnad och olika målsättningar med sina ombyggnader. Den privata ägaren har ingen tidigare erfarenhet, de övriga har ca 5 års erfarenhet av ombyggnadsverksamhet.

Målsättningarna har ägarna i tur och ordning uttryckt på följande sätt: För Smältan 4 att åstadkomma förnyelse i enlighet med kommunala mål samt för kommunens förvaltare Svenska Bostäder att som administratör klara byggherrefunktionen och förvaltarfunktionen. För Ugnen 10:s ägare är målsättningen att behålla huset i familjen samt att komma i kapp en eftersatt standard. För Ugnen 16:s ägare är målsättningen att skapa sysselsättning åt de anställda och att få fram en färdig produkt.

4.2 Hyresgästerna

Det finns hyresgäster i två av fastigheterna, Smältan 4 och Ugnen 10. Den tredje, Ugnen 16, är helevakuerad sedan flera år. I Smältan 4 bor hyresgäster av stor variation. En del äldre och medelålders har bott mycket länge i huset. En stor del yngre är inflyttade på senare år och många av dem bor med andrahandskontrakt. Några har moderniserat sina lägenheter själva. I huset finns även hyresgäster som enligt uppgift bedriver bordellverksamhet, knarkarkvarter och en illegal spelhåla.

I Ugnen 10 har hyresgästerna som regel bott länge, flera upp till 40 år. En del är släktingar till ägaren. Flera har moderniserat sina lägenheter själva och huset är i gott skick.

I båda dessa hus har några hyresgäster varit aktiva i samrådet kring områdesplanen. De har ingen tidigare erfarenhet av ombyggnad men har lärt sig mycket av samrådsarbetet. Deras målsättning med sitt agerande är att få bo kvar och att påverka ombyggnadsplanerna för husen de bor i.

4.3 Hyresgästföreningen

Enligt bostadssaneringslagen skall hyresgästinflytande organiseras och kanaliseras genom hyresgästföreningar.

Ett fåtal hyresgäster i dessa hus var medlemmar i hyresgästföreningen. De räckte emellertid till att bilda en kontaktkommitté i Ugnen 10 och en gemensam kontaktkommitté för Smältan 3, 4, 5 och 11, som alla ägs av kommunen och förvaltas av Svenska Bostäder.

Utan kontaktkommittéer kan hyresgästföreningen inte ge något stöd. Det krävs att hyresgästföreningen utfärdar ett intyg som biläggs byggnadslovshandlingarna. I detta intygas att byggnadslovsansökan är underbyggd av samråd med föreningen och dess berörda medlemmar.

Hyresgästföreningens målsättning är folkrörelsens målsättning och man ifrågasätter inte kommunens målsättning beträffande lägenhetsfördelning enligt nybyggnadsstandard (se kap. 8) eller kommunens målsättning i övrigt och inte heller överskridande av lägsta godtagbara standard (LGS). Man tycks ta större hänsyn till de okända hyresgästerna år 2000 än till dagens hyresgäster. Det förekommer en viss skillnad i inställningen hos hyresgästföreningens Stockholmsavdelning som utfärdar intyg och bildar kontaktkommitté, och hyresgästföreningens Norrmalmsavdelning, som är Birkastadens lokalavdelning. Skillnaden i inställning beror på att innerstadsavdelningarna är en minoritet i den centrala stockholmsföreningen. Lokalavdelningarna har en annan organisation. Innerstaden har t ex kontaktkommittéer för enskilda hus medan Tensta har en enda för ett helt bostadsområde. Saneringen drabbar innerstadens hyresgäster och lokalavdelningarna där har större engagemang i denna än vad centralföreningen har. Hyresgästföreningen i Stockholm är en stor administrativ organisation med ett flertal anställda och förtroendevalda.

4.4 Projektledare

Projektledarrollerna skiljer sig från varandra i de tre husen. Svenska Bostäders saneringssektion fungerar som företagets byggherre vid saneringsfastigheter. En anställd byggnadsingenjör vid saneringssektionen fungerar som projektledare för de fyra fastigheterna i kv. Smältan. Han föredrar ärendet för den beslutande bolagsledningen.

Projektledaren i Ugnen 10 har varit med om att utforma entreprenören Hallström och Nisses ombyggnadsprogram men är nu fristående konsult. Han är byggnadsingenjör och har nästan enbart arbetat med ombyggnader de sista 5 åren. Han är ett stöd för den privata ägaren som inte har någon erfarenhet av ombyggnad. Dessutom finns inom entreprenörsfirman en slags projektledare, ingenjör, som är ansvarig inför byggnadsnämnden. Denne har i sin tur en handläggare, också byggnadsingenjör, som har tagit på sig åtskilligt av projektledarrollen under pågående ombyggnad.

I Ugnen 16 finns ingen särskild projektledare. Det är ägaren-förvaltaren-byggmästaren själv som är projektledare. Han har inom firman en grupp byggnadsingenjörer som medhjälpare och rådgivare.

4.5 Myndigheter

4.5.1 Byggnadslovsbyrån

Tjänstemännen på byggnadslovsbyrån och framför allt den handläggande byggnadslovsarkitekten håller i ärendet när ansökan om byggnadslov kommit in. Byggnadslovsarkitekten skickar runt ärendet på remiss inom den kommunala förvaltningen och inhämtar synpunkter från brandförsvaret, byggnadsinspektionsbyrån, miljö- och hälsovårdsförvaltningen, yrkesinspektionen, fastighetskontorets markavdelning och fastighetskontorets saneringsavdelning, trädgårdsarkitekten, stadsplaneavdelningen, stadsmuseet, fasadfärgkonsulten samt vatten- och avloppsverket.

Det är en mängd tillhörande handlingar som måste finnas med i byggnadslovsansökan, nämligen våningsplan, bottenvåning, källarplan, vindsplan, sektion, situationsplan, markplaneringsritning, fasader, redovisning av lägenhetsfördelning, intyg från hyresgästföreningen, grannarnas yttrande samt översiktsbeskrivning för vatten- och avloppsinstallationer. Dessa handlingar granskas sedan av byggnadslovsbyrån med avseende på om lägenheterna har bad eller dusch, om köket är godtagbart, hur det är med spis, kyl/sval eller skafferier, diskbänk, förvaringsutrymme, avställningsyta och matplats, om det finns garderober och städskrubba.

Beträffande byggnaden i övrigt granskas brandklassning av dörrar, utrymningsvägar, tillgång till tvättstuga, soprum, lägenhetsförråd, utrymme för cyklar och barnvagnar samt erforderliga parkeringsplatser.

För denna granskning finns Svensk Byggnorm, SBN och Ombyggnadsnorm -73 som huvudsakliga normeringsdokument. De kommunala tjänstemännen ser till att gällande förordningar, bestämmelser och kommunala beslut följs. De kan dessutom ha en personlig målsättning att det ska bli en hyfsad ombyggnad för de som ska bo där samt att avvägningar mellan ekonomi och miljö görs.

4.5.2 Fastighetskontorets saneringsavdelning

Fastighetskontorets saneringsavdelning är med bland remissinstanserna inför byggnadslovet. I saneringsfrågor har denna avdelning emellertid en större roll. Där skrivs handlingsprogrammet för bostadssaneringsverksamheten i Stockholm. Saneringsavdelningen skickar också ut information till hyresgäster om bostadssanering. En representant från saneringsavdelningen ska vara med vid de samrådsmöten som ägaren håller med de boende. Denne tjänstemans målsättning är att få upprustade fastigheter och nöjda hyresgäster. Fastighetskontorets saneringsavdelning skall i övrigt åstadkomma förnyelse i enlighet med kommunala mål.

4.5.3 Övriga remissinstanser inom kommunen

Övriga remissinstanser inom kommunen har det inte funnits möjlighet att intervjua inom pilotstudiens ram.

4.6 Projektörer

4.6.1 Arkitekt

Arkitekten framställer byggnadslovshandlingar på uppdrag av ägaren. Arkitektens största bekymmer brukar vara att få igenom byggnadslovet hos byggnadslovsbyrån, så att det kan tas i byggnadsnämnden.

De tre personer som deltagit som arkitektkonsulter i pilotstudien har olika anställningsförhållanden.

Arkitekten i Smältan 4 är anställd hos Svenska Bostäder sedan över 20 år. De sista 5 åren har han haft hand om saneringar i Stockholm. Han strävar efter att tillgodose hyresgästernas öns-

kemål och samtidigt tillgodose bolagets önskemål och intentioner. Han försöker få fram så bra resultat som möjligt både inomhus och utomhus.

Den arkitekt som brukar anlitas av entreprenören för Ugnen 10 har knappt 5 års erfarenhet av ombyggnad. Han strävar efter att få så goda bostäder som möjligt med givna förutsättningar dvs byggnadens form samt normer och föreskrifter.

Arkitekten i Ugnen 16 är numera anställd i ägarens byggnadsfirma. Han är byggnadsingenjör med ungefär 15 års egen arkitektverksamhet bakom sig.

Hans målsättning var att snabbt få ett byggnadslov samt att åstadkomma de av uppdragsgivaren önskade lägenhetsstorlekarna. Hans planfilosofi går ut på att skapa rediga och klara planlösningar med neutrala entréer till alla rum. Han strävar efter större badrum och matplatser och vill helst ordna soprum direkt mot gatan.

4.6.2 VVS-El-konstruktörkonsult

VVS- El och konstruktörskonsulterna har det inte funnits möjlighet att intervjua inom fältstudiens ram. Dessa konsulter ritar emellertid in sina dragningar och håltagningar på transparenter av arkitektens originalritningar.

4.7 Entreprenörer

4.7.1 Totalentreprenör

Den totalentreprenör som intervjuats i pilotstudien i Ugnen 10 har ett ganska väl utvecklat ombyggnadssystem som passar vissa hus. Detta är ett radikalt sätt att lösa ombyggnadsproblemen. Man gör punktinsatser på den sanitära sidan och kökssidan. Lösningarna blir med all nödvändighet lite okänsliga och schablonmässiga. Det går snabbt, hyresgästerna kan bo kvar eller korttidsevakueras, endast de nödvändiga ingreppen görs.



Fig. 1 Entreprenören i Ugnen 10 har en ombyggnadsmetod som tillåter att man gör punktinsatser på den sanitära sidan. Övrig befintlig inredning kan sparas.

Totalentreprenören har försökt vara smidig och gå mjukt fram gentemot myndigheter, hyresgäster och fastighetsägare. Verkmästaren måste tänka på att hålla tidplanen. Det måste gå fort med tanke på hyresgästerna och ekonomin. Hans önskan är att konsulterna lade ned lite mer förarbete. Det är mycket som inte stämmer och det blir dyrare för totalentreprenören. De anställda i företaget måste hjälpa företaget att överleva genom att lära sig mera och skaffa erfarenheter av ombyggnad inför framtida ombyggnader.

4.7.2 Egen regi

Ugnen 16 byggs om i egen regi. Där har man ett helt annat arbetssätt. Mera omfattande ingrepp i stomme och väggar är vanligt. Stora håltagningar med mycket efterlagning blir följden.

Kvarboende är otänkbart.

Många ytterligare åtgärder tillkommer ofta under ombyggnadens gång. Man tycker att det är lika bra att passa på medan man ändå är i gång. Alla småändringar och tillägg får som regel en rad följdverkningar i och med att man hela tiden arbetar inom en given ram, ett givet skal, som utgör en restriktion på varje ingreppspunkt.

Inom byggnadsfirman anses det inte vara någon bra affär att bygga om. Den viktigaste målsättningen är att få en ekonomiskt vettig ombyggnad som även innebär ett hyggligt resultat utseendemässigt och praktiskt.

4.8 Bostadsförmedlingen

Bostadsförmedlingens tjänstemän är de enda som på allvar tar direktkontakt med de boende i deras bostad och undersöker vad de önskar när de ska evakueras.

Bostadsförmedlingens huvudsyfte är att anvisa de boende en varaktig evakueringsbostad eller en tillfällig evakueringsbostad om de tänker återflytta.

Återflyttningen får ske med hänsyn till

- 1) om lägenheten är oförändrad
- 2) familjestorleken
- 3) boendetiden

Boendetiden är avgörande om konkurrensen är hård.

Det är ett lirande för att få fram den bästa lösningen. Bostadsförmedlingen anser att 99 % av dem de flyttar är nöjda, även om de inte kan få det precis som de vill.

Bostadsförmedlingen har svårt att hitta evakueringslägenheter i innerstaden och annonserar i dagspressen och svarar på annonser. De lägenheter som byggs om med statliga lån måste lämnas till bostadsförmedlingen.

5 PROGRAMSKRIVNINGSPROBLEM

5.1 Besiktning

Hyresgästerna i Smältan 4 fick meddelande i förväg i brevlådan att besiktning kommer att ske vid en viss tidpunkt med anledning av förestående ombyggnad. Besiktningen gick till så att Svenska Bostäders projektledare, arkitekt, elkonsult, VVS-konsult och konstruktör, dvs 5 man knackade på dörren. Inga ringklockor fungerade i huset.



Fig. 2. Besiktningen i Smältan 4 gick till så att Svenska Bostäders projektledare, arkitekt, elkonsult, VVS-konsult och konstruktör, dvs fem man knackade på dörren. Inga ringklockor fungerade, dörrfärgen flagade.

Alla hyresgäster var inte hemma. När någon var hemma och öppnade sade projektledaren: Det är Svenska Bostäder. Får vi stiga in?

En del låg och sov, en del höll på med andra personliga sysslor. Projektledaren önskade titta på alla lägenhetstyper. De som besiktigade ville få ett överskådligt intryck. Man kollade stammar, rökkanaler, kakelugnar, handfat på toaletterna samt förändringar av lägenhetsfördelningen.

Projektledaren frågade de boende om de hade handfat på toaletten och om det gick att elda i kakelugnen. Han fyllde i Svenska Bostädernas besiktningsformulär.

Arkitekten hade med sig de gamla byggnadslovshandlingarna ur byggnadsnämndens arkiv och noterade på dessa arkivritningar de avvikelser han kunde uppfatta. Han gjorde anteckningar om fina trägolv, kakelugnar, lägenhetens skick i stort, stuck i taket, taklister och takrosetter, samt att det finns hiss i gathuset. Arkitekten vill nämligen bevara det som är vackert och ägaren slipper göra undertak om det finns fina taklister och takrosetter.

El-, VVS- och konstruktörskonsulterna okulärbesiktigade sina respektive fackområden.

De flesta boende höll sig mycket avvaktande, sade inte mer än nödvändigt och frågade inget särskilt. En hyresgäst ville inte ens släppa in Svenska Bostäder på besiktning eftersom han hyrde lägenheten i andra hand av den förre icke-lagfarne ägaren.

En annan hyresgäst passade på att klaga över att inget gjorts åt lägenheten på 19 år och att WC:t runnit i 19 år.

En tredje hyresgäst frågade när reparationerna skulle börja med anledning att han fått olika besked om det. De flesta verkade mest lättade över att herrarna tågade ut igen. De fem herrarna klättrade upp på vinden, tittade på taket och gick ner i källaren och försökte se i mörkret.



Fig. 3. De fem herrarna klättrade upp på vinden och tittade på taket. Projektledaren fyllde i Svenska Bostäders besiktningssformulär.

Ägaren till Ugnen 10 hade själv gått igenom huset i samband med att han köpte det.

Där skulle man bygga om med en speciell metod som krävde noggrann undersökning av var bärande bjälkar fanns. Enligt den metodens ursprungliga intentioner skulle hyresgästerna bo kvar under ombyggnaden. I en första besiktning gick arkitekten runt med en byggnadsingenjör för att sondera var bjälkarna låg genom sondborrning. Arkitekten mätte samtidigt upp lägenheten. Han tog de han kallade intressanta måtten i garderober för att se om man fick plats med ett badkar och i kök med tanke på köksinredning. Han kollade dörrarnas placering, som ofta är olika i verkligheten och på ritningen, kollade fönsterbredder med tanke på el-värme och kollade dörrslagningar med tanke på elkontakter, så att elkonsulten skulle slippa springa och kolla också. Man ville störa hyresgästerna så lite som möjligt.

Tidplanen försköts på grund av att arkitekten inte kom in i vissa lägenheter för att mäta.

Arkitekten kände sig som upplysningscentral gentemot hyresgästerna. De boende kände sig osäkra, undrade vad ingreppet skulle gå ut på, många var pensionärer som bott länge i huset. Arkitekten berättade då hur byggnadsfirman arbetar utan att skönmåla och sade att det blir skräpigt.

När arkitekten sedan satt vid ritbordet och ritade upptäckte han fel och fick gå tillbaka till huset för att ta nya kontrollmått.

I Ugnen 16 hade ägaren-byggmästaren bestämt sig för att göra en noggrann uppmätning av huset i de tomma lägenheterna. Detta för att bespara sig många överraskningar under byggnadstiden. Man menade att bra ritningar som grundats på noggrann uppmätning ger bättre framkomlighet för byggnadsarbetena. Dessutom menade han att uppmätning av tomma, evakuerade, lägenheter ger bättre och tillförlitligare mått än bebodda.

När uppmättningsarbetet sedan skulle göras fick en verkmästare göra det på s k spilltid, dvs sticka mellan med det i luckor i andra jobb. Arkitekten var med ibland.

Byggmästaren menade att om möjligt samma verkmästare ska mäta upp som ska basa för själva ombyggnaden. Så var inte fallet i det här huset. Just verkmästare skulle vara bäst på uppmätning, för de har gått utsättarvägen och är skickliga på det.

5.2 Ägarens målsättningsprogram

I pilotstudien förekommer tre olika slags ägare och dessa tre har olika metoder för att dels ta beslut om sitt målsättningsprogram, dels dokumentera det.

Beträffande Smältan 4 görs ett gemensamt målsättningsprogram för de fyra fastigheter som Svenska Bostäder bygger om och förvaltar i kvarteret Smältan.

Detta målsättningsprogram skrivs av projektledaren som ska föredra det för bolagsledningen. Det är bolagsledningen som är ekonomiskt ansvarig för besluten i Svenska Bostäder.

Underlag för målsättningsprogrammet i Smältan 3, 4, 5 och 11 är:

1. Den första besiktning av fastigheten som gjordes (se 5.1)
2. Sammanställning i tabellform av de boendes i Birkastaden önskemål som framkommit i samrådet och områdesplanen.
I denna tabell står kvarteren utmed ena axeln och längs den andra står
 - 1) samhällelig service (Trafikerade vägar, brist på barnstugeplatser, lokaler för ungdom)
 - 2) kommersiell service (Småbutiker, hantverkare måste garanteras möjlighet kvarleva)
 - 3) yttre miljö (Bilfirmorna bör flyttas. Ej bilparkering på förårdarna längs Karlbergsvägen. Gångbana utmed fasad. Hiss vid T-bana)
 - 4) gårdssanering (Hyresgästerna ska bestämma)
 - 5) bostadssanering (Hyresgästerna ska bestämma standard, LGS, 110 kr/m² accepteras)
 - 6) lägenhetsfördelning (Behov av 25-50-25 % lägenhetsfördelning finns ej)
 - 7) inflytande (Konkreta svar önskas på lämnade synpunkter)
 - 8) återflyttningsrätt (Enkät: 96 % vill bo kvar)
 - 9) trafiksanering (Behandlas senare)
 - 10) tekniska frågor (Utrymningsmöjlighet vid brand måste ordnas)
 De synpunkter som för kv Smältan kan utläsas ur tabellen står inom parentes.
3. El, VVS och statistiska sektionernas rent tekniska yttranden över lämpliga åtgärder, grundade på den första besiktningen (Se 5.1)
4. Arkitektens grovskisser = programskisser som bygger på
 - 1) Arkitektens första besiktning, ev kan kompletterande besiktning bli nödvändig
 - 2) Sammanställningen i tabellform se 2.
 - 3) Fastighetskontorets direktiv
 - 4) Dagens normer, framför allt lägenhetsfördelningen 25-50-25 med lägenhetssammanslagning
 - 5) Kommunens hisskrav.
 Dessa programskisser framställs för alla fyra fastigheterna i Smältan på 5 veckor.

Punkterna 1-4 ger tillsammans underlag för ett målsättningsprogram, som inte behandlar det sociala innehållet, dvs de boende, utan är rent byggnadstekniskt med rubriker som:

Markförhållande, Byggnadsstomme, Fasader, Yttertak, Gårdar, Utrustningsstandard, VVS-El-standard, Projektets målsättning (= att upprusta lägenheterna till nybyggnadsstandard, att hyresgästerna måste evakueras), Föreslagna åtgärder, Uthyrningslokaler, Evakuering.

Svenska Bostäder motiverar det rent byggnadstekniska målsättningsprogrammet med att det måste vara tekniskt med tanke på kalkylen som ska presenteras bolagsledningen och med tanke på att det ska fungera som information till företagsledningen och andra inblandade.

Arkitektens grovskisser framställs utan att kontakt tas med de boende. Svenska Bostäder vill gärna ha grovskisser klara innan man tar kontakt med de boende pga att det är lättare att prata då. Arkitektens grovskisser framställs däremot i samarbete med VVS-el och statiska konsulterna. Det beror på att man vill att grovskisserna ska vara så pass fastlåsta att inget ska behövas ändras efteråt.

Hyresgästönskemålen betr t ex lägenhetsstorlek, kvarboende och återflyttning förmedlas till arkitekten via projektledaren. Arkitekten säger sig ta större hänsyn till de boende, så att om någon t ex har en 3:a och vill flytta tillbaks, ska det tillgodoses vid skissandet.

Vid ägarens första informationsmöte med de boende, dit många hyresgäster kom, talade projektledaren om att man kommer att välja upprustningsnivå till nybyggnadsstandard (God Bostad 64). Motivet var att standardskillnaden beträffande LGS och God Bostad är liten. Den ansågs vara marginell beträffande köksinredning, dusch eller bad. Den stora skillnaden kan gälla hissen. Men kommunen har lagt på kravet om hiss ovanpå LGS. Vid detta möte ansåg projektledaren att det var bättre att komma till sakfrågor snabbt och inte fastna i ideologiska diskussioner eller politiska beslut om t ex lägenhetsfördelning.

Svenska Bostäder kan tänka sig att ändra på programskisserna om hyresgästerna kommer med rimliga önskemål som ej strider mot gällande myndighetskrav betr ex utrustning, utformning, lånebestämmelser etc.



Fig. 4. De boende i Smältan 3, 4, 5 och 11 inbjuds av Svenska Bostäder till ett informationsmöte i Gustav Vasaskolan. Från podiet informerar tjänstemän på Svenska Bostäders saneringsavdelning och en tjänsteman på kommunens saneringsavdelning. Efter pausen var det hyresgästernas tur att ställa frågor. Då hade hälften gått hem.

I Ugnen 10 existerar inget nerskrivet målsättningsprogram som fått den rubriken. Den enskilde ägaren har anteckningar på lösa blad hemma i en särskild mapp. De handlar om inköpet av huset till taxeringsvärdet av en barnlös moster, kontakter med PK-banken och Pundet för att informera sig. Ägaren vill behålla huset i familjen samt komma ikapp en eftersatt standard och han har ingen tidigare erfarenhet av ombyggnad. När ägaren går till PK-banken för att höra efter om byggkreditiv och lån på sikt får han genom Pundet kontakt med chefen för Bygginnovation som hjälper honom att göra en ekonomisk ombyggnadskalkyl som bygger på skatteförmåner "à la Sträng". Genom PK-banken och Pundet får han också kontakt med byggnadsfirman Hallström och Nisses, som har ett utvecklat ombyggnadssystem som tillåter ombyggnad med hyresgästerna kvarboende under ombyggnaden. Detta passade ägaren mycket bra, för han ville göra förbättringar i oförändrade lägenheter, helst lägenhet för lägenhet. Det tillät emellertid inte de statliga lånen. Han gav uppdraget om ombyggnad av fastigheten till nybyggnadsstandard (som han uppfattade det) till Hallström och Nisses på totalentreprenad. Detta var ägarens i Ugnen 10 ursprungliga målsättning, vilken sedan spräcktes av kravet på en lägenhetsfördelning enligt 25-50-25%-normen för att de statliga lånen och subventionerna skulle beviljas.

Ägaren till Ugnen 16 är byggmästare Olov Lindgren, som köpte huset för rivning-nybyggnad i syfte att skaffa sysselsättning åt sin personal. Han blev därefter tvingad av kommunen att bygga om i stället. Denna ägares målsättningsprogram finns inte heller nedtecknat i ett särskilt dokument utan bygger på en rad ställningstaganden inom firman som ligger långt tillbaka i tiden. Eftersom ägaren även är förvaltare bygger ställningstagandena i huvudsak på att få ett tekniskt-ekonomiskt vettig ombyggnad och förvaltning av huset.

6 PROJEKTERINGSPROBLEM

6.1 Projekteringen

Projekteringen i Smältan 4 hann nått och jämnt börja under pilotstudien. Se våningsplan på sid 78.

När projekteringen startar bildas en projektgrupp inom Svenska Bostäder. Den består av en ny projektledare (som har ca 35 ombyggnadsprojekt), el- och VVS-konsulter och statiker, arkitekten (som har ca 30 ombyggnadsprojekt samtidigt), samt den tidigare projektledaren, som nu intar byggherre-funktionen i denna projektgrupp. Denna projektgrupp ska arbeta fram byggnadslovshandlingar, lånehandlingar och anbudsunderlag. Inom företaget Svenska Bostäder tar man även kontakt med externa konsulter för samråd om detaljer och planlösningar för att åstadkomma den bästa lösningen i alla avseenden.

Hyresgästföreningen ska bevaka hyresgästinflytandet i projekteringen. Man lyckas nått och jämnt få ihop folk till en kontaktkommitté, som måste bli gemensam för alla fyra fastigheterna i Smältan, Inflytandet ska gälla hyresgästernas kunskap om störningar, problem och annat som kan tillgodogöras i projekteringen. Svenska Bostäder säger också att man ska ha samråd med hyresgästerna om detaljer, planlösningar etc för att samrådet ska mynna i ett hyresgästintyg utfärdat av hyresgästföreningen, vilket måste vara grundat på samråd.

I Ugnen 10 beställde ägaren projekteringen av totalentreprenören, som lämnat anbud på projekteringen. Entreprenören brukar använda samma konsulter i sådana här sammanhang. Det beror på att konsulterna känner till entreprenörens rutiner och arbetssätt och är väl inarbetade med "konsultgruppen". Projektledaren, som dessutom var ägarens rådgivare, har projekteringsmöten för att samordna olika konsulters arbeten samt för att gemensamt lösa installationsproblem av typen att inredning ska passa med installation som i sin tur bygger på entreprenörens ombyggnadsmetod.

Arkitekten fick rita om den första planen för att kommunens krav om lägenhetsfördelningen 25-50-25 började gälla. Se vån.pl. på sid 79. Han kontaktade under projekteringen stadsbyggnadskontoret betr köksinredning, hälsovårdsförvaltningen betr soprum, brandkåren betr brandutrymning, byggnadslovsarkitekten betr hela ärendet och trädgårdsarkitekten på byggnadsnämnden betr gårdsplaneringen. Detta för att få igenom ärendet i byggnadsnämnden. Arkitekten uttrycker att statikerna har lättast att hävda sig i projekteringsarbetet för att de bara tar fram räknestickan. Han känner sig vara i strykclass, vilket han tror beror på arkitekterna själva och hur de arbetat under flera decennier. Hyresgästerna anser han också vara misstrogna mot arkitekten och många förstår inte det arbete som denne lägger ner på projektet.

Arkitekten ritade 100-dels arbetsritningar som skulle vara fastighetskontoret tillhanda sista inlämningsdagen för att ägaren skulle få initialstödet 6000 kr/lgh. Byggnadslovsansökan lämnades samtidigt. Sedan ritade arkitekten detaljritningar i 1:20 av kök, bad och sanitära utrymmen samt tvättstugan i 1:50. Rörkonsulten ritade in rördragningarna på transparenter av arkitektens detaljritning 1:20 på kök och sanitärutrymmen. El-konsulten ritade också sina dragningar på transparenta origi-

nal av arkitektens ritningar.

Efter avslutad projektering och inlämnad byggnadslovsansökan hölls ett informationsmöte på Tekniska Nämndhuset dit de boende var inbjudna och där ägaren hade myndigheterna med sig för att förklara saneringen.

När denna noggranna projektering var klar och byggnadslovet sent omsider beviljat startar ombyggnaden.

Då inträder det märkliga att "projekteringen" fortsätter.

Verkmästaren som basar för ombyggnaden anser att han måste "köra med fantasi", vilket beror på att arkitektens ritningar inte stämmer beträffande måttsättning, dörrgenomgångar och sondborrning för lokalisering av bärande bjälkar.

Nya beslut måste fattas angående flyttningar av ventilationsstammar, flyttningar av rördragningar, vilket i sin tur påverkar inredningen i kök och bad.

Verkmästaren fick t ex ändra rördragning i badrum på 5 tr pga att två skorstensstockar tog så mycket plats att det inte gick att dra som det var ritat.

Verkmästaren får under byggets gång kontakta rörkonsulten flera gånger. Verkligheten stämmer inte med ritningen. Det svåraste problemet är att ta sig fram med rören i den befintliga stommen, anser han. Håltagningen är i den här metoden nästan det enda ingreppet i stommen. Det kan vara värre än att riva väggar.

Verkmästaren måste dra om rören i källaren i förhållande till ritningarna. Både ventilation, värme och kallvattensrör måste dras om efterhand som man kommer fram. Rörkonsulten har ritat fel för att det varit stökigt att kolla på platsen. Han har ofta inte kommit in och undersökt utrymmena. Det är för trångt att dra som det är ritat. Ritningarna måste ändras i efterhand.

Verkmästaren får också kontakta arkitekten under byggets gång. Denna är emellertid påkopplad hela tiden med tanke på uppkommande revideringar. Arkitekten ska dessutom göra relationsritningar när bygget är färdigt.

Arkitekten brukar kontaktas vid stora fel på ritningen. Det hände inte ofta i Ugnen 10. Det var ritat en ny dörröppning genom en bärande vägg som dessutom innebar att befintliga värmeledningar till expansionskärl måste flyttas samt att en cykelramp ner till cykelrum i källaren inte fungerade som den var ritad.

Arkitekten vill bestämma färgsättning av trapphus och då slå vakt om husets karaktär, jugendstilen.

Arkitekten anser sig inte få betalt för nedlagt arbete. Det finns inga rutiner. Det är nya problem i varje ombyggnad.

En del andra projekteringsfrågor tas upp på de byggmöten som hålls en gång i månaden. Vid dessa är förutom ägaren och hans fru, underentreprenörer, verkmästare och projektledare med. Då beslutas att t ex elektrikern ska dra kuloledningar innan målaren tapetserar. Ägarens fru och målaren bestämmer att det ska vara stockholmsvita snickerier i alla lägenheter. Hon bestämmer också att det ska vara torkskåp i stället för torktumlare i tvättstugan och att golvet där ska vara brun linoleum. Ägaren tar ställning till hyresgästönskemål om att entrédörrarna, som utgår pga lägenhetssammanslagningen, ska sättas igen. Det blev inte så med tanke på framtida flexibilitet. Likaså beslutade han att en igenmurad dörr mellan två rum i fil inte ska tas upp för att planlösningen är bra som den är. På dessa möten togs också frågan upp om avvikande tapetönskemål från hyresgästerna. Ägaren beslutade också att byta varmvattenberedare.



Fig. 5. En del projekteringsfrågor tas upp på de byggmöten som hålls i Ugnen 10 en gång i månaden. Vid dessa är ägaren, hans fru, underentreprenörer, verkmästare och projektledare med.

Projekteringen i Ugnen 16 var en synnerligen intern historia inom byggnadsfirman. Arkitekten, som är anställd i byggnadsfirman, har en del planlösningssideal som han försöker uppfylla. Han presenterade ägaren lösningar, som ofta accepterades efter samråd med övriga byggnadsingenjörer i firman. Se våningsplan på sid 80 och 81.

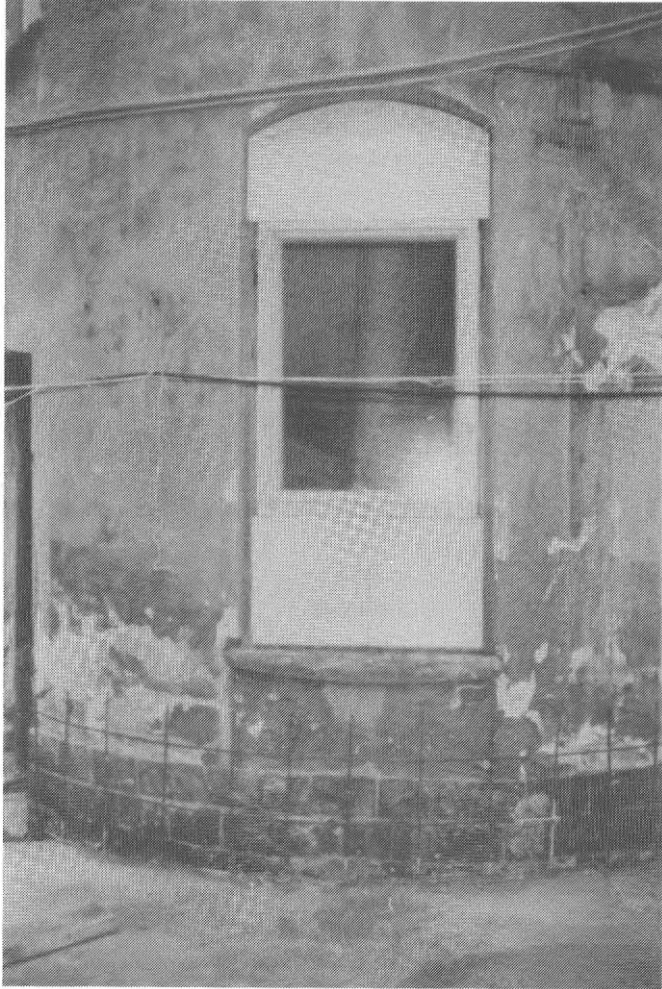


Fig. 6. Projekteringen i Ugnen 16 var en synnerligen intern sak inom byggnadsfirman. Man beslutade bl a att sätta in nya fönster i trapphusen.

Arkitektens arbete gick i övrigt ut på att åstadkomma de av byggmästaren önskade lägenhetsstorlekarna. Detta hus projekterades före 25-50-25 %-normen. Ägaren ville ha hiss i samtliga trapphus med tanke på framtida konkurrens i uthyrningshänseende.



Fig. 7. Ägaren i Ugnen 16 ville ha hiss i samtliga trapphus med tanke på framtida konkurrens i uthyrningshänseende.

Arkitekten måste snabbt få fram ett byggnadslov, men förbättrade sedan lösningarna under hand som han kom på något när han ritade upp arbetsritningarna. Han måste själv komplettera de kritiska måtten för att dessa var ofullständiga. Det var verkmästarbiträden som hade mätt upp på "lediga stunder".

I övrigt hade han som målsättning att röra så lite som möjligt och att undvika att röra bärande väggar och innerväggar i hörnhuset. I hörnhuset slog han ihop de små lägenheterna till större pga att ettorna var små och dåliga och man eftersträvade större lägenheter.

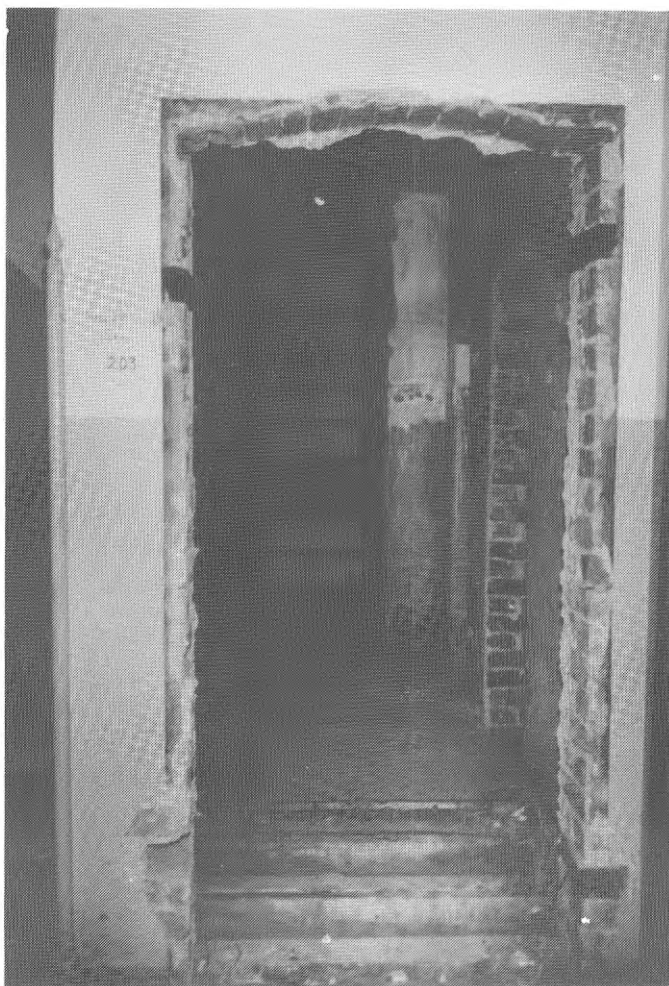


Fig. 8. Arkitektens målsättning i Ugnen 16 var att röra så lite som möjligt och att undvika att röra bärande väggar och innerväggar i hörnhuset. I hörnhuset ville ägaren slå ihop ettorna till större lägenheter. Så här såg det ut när ombyggnaden pågick i huset.

Byggnadsfirman anlidade el-, rör- och ventilationskonsulter utanför firman. En särskild byggnadsingenjör som skötte upphandlingen skickade ut byggnadslovsritningar i 1:100 på förfrågan till olika konsulter, för att ta reda på kostnaderna. Sedan valde byggmästaren den han tyckte om och som hade ett bra pris.

Att man sedan i Ugnen 16 tagit en lång rad beslut under pågående ombyggnad som kunde behandlats under projekteringen är något som ofta händer i ombyggnader. Jag har valt att hänföra dessa projekteringsfrågor till kapitlet 11. Problem på byggplatsen.

6.2 Myndighetskrav-lånekrav-LGS

Myndighetskraven bevakas av statliga myndigheter, kommunala myndigheter samt lånemyndigheter.

Det finns en rad myndighetskrav som ställer till speciella problem vid ombyggnader eftersom de inte tar hänsyn till det befintliga huset.

Smältan 4 hann inte så långt i projekteringen att man stötte på några myndighetskrav. Vissa kommunala krav betraktades emellertid som givna förutsättningar för projekteringen.

Hyresgästföreningens representant sade på ett möte att de boende kan säga nej till åtgärder som kräver byggnadslov enl 2a § Bostadssaneringslagen, 2:a stycket. Detta har endast skett i 3 fall under 1975-76. Om åtgärden stämmer med det kommunala bostadsbyggnadsprogrammet, så gäller inte boendeinflytandet. Enligt bostadssaneringslagen kan de boende dessutom genom förening begära höjning till LGS och även vägra standardhöjningar pga onödiga åtgärder. Detta lagfästa medinflytande tycks vara inaktuellt i saneringssammanhang i Stockholms kommun.

Ugnen 10 hade en lång behandlingstid av byggnadslovet trots att arkitekten hade förhandskontakter med en rad tjänstemän i kommunen.

Han stötte på myndighetskrav som bl a gällde brandutrymning ur gårdshuset, att sophämtningen måste ske via ett par trappsteg till gården där hälsovårdsnämnden krävde en soplift (det stod ändå särskilt undantaget i tjänsteutlåtandet till byggnadsnämnden). Brandmyndigheterna krävde att träväggarna på vinden skulle ersättas med tråd. I Svensk byggnorm kap. 34 och ombyggnadsnormen står det att kravet om trådväggar gäller endast källare, vilket arkitekten själv fick uppmärksamma. Hälsovårdsnämnden krävde att få en redovisning av hur många rum som har slipade golv när ombyggnaden är klar. Hälsovårdsnämnden är lite bekymrad över stegljudisoleringen vid slipade golv, men arkitekten hade stöd av kap. 34 SBN och ombyggnadsnormen. Enligt detta slipper man nämligen göra undertak om inte hyresgästerna kräver det, och det gör de som regel inte om det är vackra tak med stuck.

Projektledaren föredrog att gå direkt till trädgårdsarkitekten på byggnadslovsbyrån och be honom rita upp gårdslösningen, för att det blev minst bekymmer då. Trädgårdsarkitekten gjorde det och betraktade det som en service. Han vill emellertid alltid ha förhandskontakt beträffande gårdens utformning vid ombyggnader. Det är med stöd av §§ 53:2 och 53:4 för att inte möjlighet till framtida gemensamhetsanläggning ska försvåras vid gårdssaneringen.

Beträffande LGS hade kvartersgruppen i Ugnen krävt att sanering utöver LGS endast skulle ske där hyresgästerna uttryckligen krävde det. De ansåg att LGS-nivån är en tillräcklig saneringsgrad och ville hålla kostnaderna nere. I hyresgästföreningens intyg stod det att "hyresgästföreningen ej invänder mot ev överskridande av LGS som det framgår av byggnadslovshandlingarna och att ansökan är underbyggd av samråd med föreningen och dess medlemmar."

Arkitekten ansåg själv att han gått fram till byggnadslov med LGS och inte nybyggnadsstandard. Det berodde på att utrymmena inte räckte till. I arkitektens förslag är t ex bänklängden i köken för kort, det fanns bara en toalett i 4 rok-lägenheterna, matplatserna är mindre än nybyggnadsstandard och sopnedkast saknas.

Arkitekten ansåg att brand- och hälsovårdsmyndigheterna har krav som saknar stöd i vissa situationer. När han frågade efter paragraf eller annat underlag för kraven visade det sig ibland att det fanns inget stöd (t ex trådväggarna).

De kommunala byggnadslovmyndigheterna är medvetna om att man ökat kraven vid ombyggnad utöver vad som gällt tidigare. Det beror på att den gamla byggnormen gällde bara nybyggnad och då gjordes dispenser. Stockholms stad har helt enkelt tidigare varit för snäll i förhållande till Ombyggnadsnorm -73. Arkitekten var bekymrad över att få bära skulden för en sk lyxsanering och det ansåg han berodde på att de kommunala myndigheterna inte är tillräckligt positiva. De ökar kraven och skjuter fram sina positioner, ansåg han.

Under ombyggnadens gång dök det upp ytterligare krav som t ex att vattenledningen från gatan in till servisen skulle bytas från galv till koppar pga att galvledningar riskerar att rosta upp. Man måste också ordna separat dagvattenledning för framtida duplikatsystem vid ombyggnader. Det berodde på att man i framtiden ska rena dagvatten och spillvatten var för sig.

Ett annat krav från hälsovårdsnämnden och länsveterinären som tillkom var att livsmedelsbutiken i Ugnen 10 måste byggas om för att den inte uppfyller ställda hygienkrav på försäljning av färdiglagad mat. Projektledaren hade tidigare beslutat att inte göra några ändringar i butiken pga att butiker inte har något statligt krav om LGS som bostäder har. Om man bygger om butiker blir hyran för hög, ansåg han.

Igångsättningstillstånd beviljas av länsarbetsnämnden. Arbetsförmedlingen måste kontaktas, vilket är ett villkor för att ägaren ska få initialstöd och statliga lån. Vissa arbetare ska nämligen vid ombyggnad vara över en viss ålder och anvisade via arbetsförmedlingen.

I Ugnen 16 skickade byggmästaren byggnadslovshandlingarna till entreprenörföreningen för att få hjälp med preliminär ansökan om bostadslån. Det berodde på att bestämmelserna ändras i ett kör och han ansåg det vara svårt att hålla reda på så mycket. Man gick igenom myndighetskvaren betr statliga lån, energisparlån, arbetstillstånd och krav att lämna alla lägenheter till bostadsförmedlingen (villkor för statliga lån).

Under själva ombyggnaden kontaktades brandmyndigheterna för ett besked huruvida det gick att behålla de gamla pendeldörrarna i entréportarna. Beskedet var att det måste vara slagdörrar för att klara brandklass B15, och pendeldörrarna fick därför bytas ut.

7 NORMPROBLEM

7.1 25-50-25 %-regeln

Denna kommunala regel, som innebär att 25 % av lägenheterna ska vara mindre än 3 rok, 50 % ska vara 3 rok och 25 % ska vara större än 3 rok, grundar sig på ett kommunalt politiskt beslut. Lägenhetsfördelningsnormen måste följas om ägare i Stockholm vill bygga om med statliga lån. Där finns således en effektiv styrmöjlighet.

Lägenhetsfördelningsnormen har ställt till med stora bekymmer i Birkastaden. Där är en hel fungerande stadsdel uppbyggd med mest smålägenheter om 1 rok och 2 rok.

Hyresgästerna i Birkastaden har med klar majoritet sagt nej till 25-50-25 % regeln och protesterat aktivt mot denna.

Från fastighetskontoret säger man att man inte kan ta hänsyn till att hyresgästerna i Smältan 4 inte vill ha lägenhetsfördelningen 25-50-25, på grund av att lägenhetsfördelningen ska passa alla kategorier hyresgäster.

Men man säger också att man inte slaviskt kan följa regeln för det måste vara planlösningsmässigt, tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Svenska Bostäder projekterar sina fyra fastigheter i Smältan gemensamt med tanke på lägenhetsfördelningen. Svenska Bostäder försöker t o m utjämna mellan olika fastigheter inom ett närliggande område. Det finns i dag på fastighetskontoret de s k "6 punkterna" enligt vilka Lägenhetsfördelningsnormen ska tillämpas:

1. Normen ska tillämpas projektvis. Utjämning för flera projekt inom samma område kan dock medges.
2. Normen hindrar ej en ökad andel större lägenheter inom projektet.
3. Normen gäller vid genomgripande ombyggnad av omoderna och halvmoderna fastigheter där det är tekniskt, ekonomiskt samt planlösningsmässigt möjligt.
4. Avsteg från normen kan medges för halvmoderna fastigheter i gott skick som kan kompletteras med felande utrustning till LGS utan omfattande ombyggnad och evakuering.
5. För kulturhistoriskt värdefull bebyggelse accepteras modifieringar.
6. I bostads- och bostadsrättsföreningar göres sammanslagningar för att få ändamålsenliga lgh. I övrigt ingen ändring mot föreningens vilja.

Ugnen 10 har mest 2 rok lägenheter och hyresgästerna vill bo kvar i dessa. Ägaren tvingas till att följa den nya lägenhetsfördelningsnormen för att få statliga lån och subventioner. Här ritas två förslag, det första med oförändrade lägenheter, vilket sedan måste ritas om så att det stämmer med 25-50-25 %-regeln efter kontakt med de kommunala myndigheterna, fastighetskontorets saneringsavdelning.

Kvartersgruppen i Ugnen har klart uttalat att något allmänt mål om lägenhetsfördelning inte bör tillämpas. Denna fråga bör avgöras genom inventering av fastigheterna vid vilken de boendes kunskap skall utnyttjas. Kvartersgruppen motsätter sig också att

normen tillämpas så strikt som fallet är i Birkastaden. På detta sätt höjs saneringskostnaderna kraftigt, bortfallet av lägenheter blir stort. Det strider mot kommunens målsättning att bevara områdets karaktär och låta de boende få bo kvar. Ytmässigt är lägenheterna ofta stora i Birkastaden, trots att de har få rum.

Fastighetsnämnden har beslutat att i omoderna och halvmoderna hus bör lägenhetsnormen upprätthållas. I halvmoderna hus som är i gott skick bör man avstå från en förändring av lägenhetsfördelningen om den genererar åtgärder och avflyttningar som eljest inte skulle behöva företagas.

Hyresgästföreningen kan här inte hjälpa de boende pga att den inte kan motsätta sig kommunala målsättningar som gäller sammanslagning av lägenheter, det står t o m i bostadssaneringslagen.

Hyresgästföreningens lokalavdelning försökte trots detta hjälpa till med att föreslå en lösning med en 5 rok lägenhet och en 2 rok på 5:e vån samt låta de tre 2 rok-lägenheterna vara kvar på 4 tr. Detta åskådliggjordes i särskilda skisser. Lösningen tillfredsställde några av hyresgästernas önskemål om att bo kvar i 2 rok. Detta alternativ rann emellertid ut i sanden.

Lägenhetssammanslagningen har ställt till med åtskilliga bekymmer i detta hus. Entreprenören är emot sammanslagningar pga att det blir svårigheter med evakueringen, många hyresgäster måste flytta, proceduren blir mer utdragen och byggnadsfirman känner att den får hyresgästerna emot sig. Vilket inte är trevligt när man bygger om med hyresgäster kvarboende i huset. Verkmästaren måste trycka på ägaren så att de 2 rok-lägenheter som skall utgå på varje trappplan blir evakuerade i tid, så att man kan göra de två större lägenheterna färdiga för inflyttning på varje trappplan. Annars måste man gå in i dessa när det är målat och klart och skräpa ner. Man kan få problem med höjdskillnader vid golvläggning mm.

I Ugnen 16 gjordes projekteringen innan 25-50-25 % regeln kom till. Där gällde ägarens önskemål om lägenhetsstorlekar. Ägaren samrådde med arkitekten och de övriga i firman för att besluta om lägenhetsstorlekar och planlösningar.

8 ÄGARENS ORGANISATIONSPROBLEM

8.1 Byggherrens-ägarens organisation

Byggherrens-ägarens organisationsproblem har lokaliserats främst i Smältan 4.

Svenska Bostäder är ett stort företag med en omfattande intern organisation med många anställda, som ska fungera. I denna interna företags organisation måste givetvis ett enskilt ombyggnadsprojekts avvikande intressen komma i andra hand.

Fastighetsnämnden gör tomträttsavtal med Svenska Bostäder. Det beror på att kommunen alltid upplåter förvärvade fastigheter med tomträtt. I regel överläts de till ett allmännyttigt bolag med tanke på bruksvärdeshyressättningen.

Eftersom kommunen äger Svenska Bostäder kan man inte gå emot övergripande målsättningar i stat och kommun.

Fastighetskontorets saneringsavdelning har sagt åt Svenska Bostäder att ta kv Smältan först beroende på att man vill att Smältan ska komma igång snarast. I det kvarteret är alla överens om det områdesplaneförslag som ligger, vilket inte är fallet i alla övriga kvarter i Birkastaden.

Svenska Bostäder måste visa tjänstemän på fastighetskontoret sina intentioner beträffande ombyggnaden med tanke på underlaget för redovisning i fastighetsnämnden. Ett tjänsteutlåtande som omfattar genomförandeavtal och evakuering skall skrivas på fastighetskontoret.

Inom Svenska Bostäder har man gjort en ny tidplan för alla ombyggnader överhuvudtaget inom företaget. I denna tidplan tidigarelades Smältan. Denna nya tidplan utarbetades under påtryckning från kommunen pga ändringar i det interna byggprogrammet och pga en utökning av produktionen i Birkastaden.

Arkitekten på Svenska Bostäder har fått skjuta på projekteringen av Smältan en månad pga att det kommit in nya ombyggnadsobjekt till Svenska Bostäder som det är mera bråttom med.

Projektledaren har sagt att programmet för Smältan flyttats fram en månad för att ombyggnaden ska passa in i Svenska Bostäders hela ombyggnadsprogram, så att företagets egna arbetare kan flytta från det ena bygget till det andra.

I Ugnen 10 sker information och kontakter mera direkt mellan personer utan att någon intern företagsorganisation stör bilden. Det är med andra ord en mindre byråkrati.

Rörmokaren ringer direkt till ägarens fru och får besked om byte av varmvattenberedare. Ägaren ber byggnadsfirman titta på gården trots att den ligger utanför totalentreprenaden. Gården läcker och har varit otät i många år. Projektledaren för bygget säger åt ägaren att informera butiksinnehavaren om att avloppen ska ner genom butiken. Man måste ta hål, rörmokaren kommer och målaren ska bättra.

Beträffande alla beslut om ändringar och tillägg som uppstår på grund av olika hyresgästönskemål går besked direkt till ägaren. Byggnadsfirman vill inte fakturera olika hyresgäster för merkostnaderna som kan uppstå.

I Ugnen 16 har alla beslut som rör ombyggnaden tagits inom bygg-

nadsfirman.

T ex att slå ihop tre fastigheter till en med tanke på framtida förvaltning, gemensam fastighetsskötare, gård, garage, tvätt, pisk, fjärrvärme mm.

Inom byggnadsfirman har man i övrigt inte någon sträng arbetsuppdelning. Alla hjälps åt, men i princip sköter arkitekten byggnadslovet, ägaren själv igångsättningstillståndet och arbetschefen och verkmästaren anställer folk, praktikanter o dyl.

8.2 Ägande-hyreskontrakt

Problem med hyreskontrakten har endast inträffat i Smältan 4. Det beror på alldeles särskilda omständigheter i det här huset.

Den ägare som kommunen köpte huset av var aldrig lagfaren ägare, utan det var en annan som hade lagfarten.

Ett flertal hyresgäster hade andrahandskontrakt med den ickelagfarna ägaren. Dessa hyresgäster hade haft lika möjligheter att ingå i ett kollektivt ägande av huset, som de som hade gamla förstahandskontrakt med den lagfarne ägaren, om man lyckats få köpa huset. (Se 13.1)

I och med att Svenska Bostäder övertog förvaltningen fick de som hade andrahandskontrakt nya rivningskontrakt. Det innebär att de måste avstå från sin lägenhet i samband med rivning eller ombyggnad. De som fått dessa nya rivningskontrakt har enligt hyresnämndens beslut ingen rätt till ersättningslägenhet, även om de bott flera år i huset.

Svenska Bostäder har egentligen upphört med att teckna rivningskontrakt pga att den verksamheten svälldes ut. I det här fallet gjorde man det för att det är lång tid tills ombyggnaden börjar. Man kan teckna rivningskontrakt utan köhänsyn och utan särskilda rekommendationer.

Svenska Bostäder tillämpar regeln att ett rivningskontrakt som är äldre än 5 år likställs med normalkontrakt. Hyresgästen ska också kunna tillgodoräkna sig den eventuella tid man har bott längre i huset än vad som anges i rivningskontraktet, om det finns belägg för det.

Svenska Bostäder har fått ta emot hyresgästernas begäran om nybesiktning av fastigheten tillsammans med hyresgästföreningen för att inspektera städning av trapphus, fönsterputsning i trapphus, behov av röjning av alla gårdar, behov av röjning av källare och vindar, behov av förstärkt elnät och hyresgästkrav om låsta portar. Hyresgästerna får enligt uppgift inte ha porten låst för att den genast blir sönderslagen. Det är folk som ska in till den illegala spelhålan.

En rad ägar- och kontraktsproblem har uppstått i Smältan 4, vilket till största delen beror på de ovanligt trassliga förhållandena i huset.

I Ugnen 10 går det förhållandevis lugnt och fridfullt till.

De hyresgäster som själva rustat upp sina lägenheter och bodde modernt redan före ombyggnaden tänker försöka förhandla sig fram till en nedsatt hyra i den ombyggda lägenheten.

Den ombyggda lägenheten har många gånger inte bättre standard än den de själva hade gjort i ordning. Huruvida de kommer att lyckas vet jag inte.

I Ugnen 16 ska byggmästaren-ägaren tillsammans med basen för ut-
hyrningen inom firman sätta hyrorna. Det blir bruksvärdeshyror
som de helt nya hyresgästerna får betala.

Lägenheterna förmedlas genom bostadsförmedlingen (ett krav för
att ägaren skulle få statliga lån). Där är förhållandevis många
2 rok, vilka är de mest efterfrågade i innerstaden. De gick åt
med en gång.

9 KVARTERSPLANEPROBLEM -GÅRDAR

9.1 Kvartersplan-gårdsplan

När det gäller den gemensamma gården i kvarteret, dess utformning och genomförandemöjligheter finns ännu mycket lite gjort. Lagen om gemensamhetsanläggningar har aldrig tillämpats och är förmodligen för vag och oanvändbar.

Eftersom detta är ett nytt och obearbetat fält verkar det som om hyresgästernas inflytande ser ut att än så länge kunna bli störst här.

Smältan-gruppen som består av hyresgäster i kvarteret Smältan vill att ingen gårdssanering ska ske utan att kvarterets boende har varit med och bestämt. Man har utarbetat ett förslag till hur den gemensamma gården ska planeras. Där föreslås olika förbättringar på gårdarna utan omfattande rivningar av gårdshus. Man föreslår genombrott i murarna utan att riva dem. Det viktigaste är att få hela gårdskomplexet till en sammanhängande enhet. Svenska Bostäder säger att man ska noggrant studera Smältangruppen när det gäller gårdsplaneringen. Planering av tvättstugor kommer att ansluta till Smältangruppens synpunkter. Arkitekten ska vara närvarande vid hyresgästträffarna för att ta tillvara hyresgästernas önskemål och sätt att se på boendet. Han vill höra deras synpunkter på miljön inomhus men kanske mest utomhus med tanke på gårdssaneringen. Han säger att det tycks finnas bättre möjligheter att ta tillvara hyresgästernas önskemål när det gäller gårdarna. Där finns inga myndighetskrav än på samma sätt som vid själva husets sanering.

Hyresgästerna slår vakt om sina småbutiker och hantverkare i stadsdelen och i kvarteret. Dessa fyller en viktig social funktion i Birkastaden.

Svenska Bostäder har makt och möjlighet både att motverka skolor och daghem, om de inte går att ordna i kommunens hus, samt att ordna skolor och daghem i sina hus. Det finns ett stort krav från kommunen att man ska släppa till lokaler i sina fastigheter. De boende har uttryckt att de vill vara med och bestämma om och inte bara diskutera den egna stadsdelen beträffande handikappproblem, barnstugor, skolor, svåra trafik Korsningar på skolvägen osv.

Hittills tänkte Svenska Bostäder agera för att få bort gårdsparkeringen, för att skapa bättre miljö och därmed uppfylla ett hyresgästkrav.

Kvarteret Ugnen inrymmer i sig svåra problem på g a kraftiga nivåskillnader på ett par våningars höjd inom kvarteret. Kvarteretsgruppen i Ugnen har agerat aktivt. Man har uppmanat kommunen att ta initiativ till att gårdssamfälligheter bildas för att förverkliga gårdssaneringen. Man har också motsatt sig det förslag till områdesplan som innebär rivning och nybyggnad av tre gårdshus, av vilka två är de bäst underhållna och upprustade i kvarteret. Husen ägs av gamla bostadsrättsföreningar, som lagt ner stora summor på deras underhåll. Det tredje gårdshuset ägs av kommunen.

Då byggnadslov skulle beviljas för Ugnen 10:s gårdshus protesterade några av grannarna i kvarteret mot att byggnadslov gavs

innan samrådsarbetet i dess helhet avslutats och innan kvarters-samrådets förslag till gårdssanering förutsättningslöst prövats av kommunen. Man menade att den önskade ombyggnaden i hög grad hade betydelse för den totala uppläggningsplaneringen av gårdssaneringen i kvarteret. Samrådsgrupperna motsätter sig kommunens förslag till gårdssanering och först då nytt stadsplaneförslag för kv. Ugnen fastställts kan byggnadslov för gårdshus och gårdar beviljas.

Detta agerande har ställt till problem för två fastighetsägare i kvarteret som endast beviljats byggnadslov för gathuset.

Det bildades en referensgrupp i kvarteret Ugnen som bestod av både fastighetsägare och hyresgäster. Denna referensgrupp skrev en skrivelse till fastighetsnämnden och bad om hjälp med förprojektering, kostnadsberäkning och utredning av finansieringsmöjligheterna av medskickade alternativa gårdssaneringsförslag för kvarteret. Referensgruppen hade själv inga begrepp om de tekniska och ekonomiska konsekvenserna av de alternativa förslagen, möjligheter till statliga bidrag för miljöförbättrande åtgärder samt möjlig fördelning av kostnaderna mellan kvarterets fastighetsägare som grund för en gemensamhetsanläggning. Fastighetskontoret har pengar för försöksverksamhet, vilka kunde utnyttjas, hoppades man.

Referensgruppen hemställde även i en skrivelse till fastighetsnämnden att ombyggnadsrätt skulle ges till kommunens gårdshus utom en tvärställd del med enkelsidiga lägenheter på grund av

- de boendes önskan att få bo kvar i detta hus
- att husets skick ej är sådant att rivning av denna anledning är motiverad
- att huset har goda förutsättningar att rymma utmärkta lägenheter efter en sanering
- de stora kostnaderna för rivning och bortforsling av rivningsmassorna
- önskemålet att så långt möjligt bibehålla befintlig bostadsyta i innerstaden.

Under tiden skickar ägaren i Ugnen 10 ett brev till sina hyresgäster och förklarar den försenade ombyggnaden av gårdshuset med att bostadsföreningarna i kvarteret utnyttjar Ugnen 10:s situation för att nå sina egna syften. Dessa går inte med på byggnadslov för att de vill ha byggnadslovet kvar som påtryckningsmedel i gårdssaneringen. Ägaren väntar med sin egen gårdssanering tills vidare med tanke på planerna för en gemensam gård i kvarteret.

På byggnadslovsbyrån försöker man hitta på en lösning så att gårdshuset kan byggas om utan att försvåra genomförandet av kommande stadsplan. Man har på byggnadslovsbyrån, tack vare grannarnas alternativa förslag, fått upp ögonen för att ombyggnad av gårdshuset i Ugnen 10 kan föregripa en förändring av stadsplanen.

I Ugnen 16 har man byggnadslov på sin gård och den ägaren tänker göra som han vill. Han gör en grön gård ovanpå garaget. Hans arbetschef har också suttit med i kvartersgruppen för att motsätta sig planerna på att en stor kvarterslekplats skulle förläggas just till Ugnens 16:s gård.

Gårdarna i innerstaden är ett mycket intressant arbetsfält och i dessa gårdar ligger den markreserv för närmiljöaktiviteter som är nödvändig om barnfamiljer och även äldre ska kunna leva ett bättre liv i innerstaden.

10 BYGGNADSLÖVSPROBLEM

10.1 Handläggning av byggnadslovet

En ombyggnadsprojektör tar som regel ganska omfattande förhandskontakter med de kommunala remissinstanserna för att minska behandlingstiden för byggnadslovet.

De kommunala myndigheterna vill ha förhandskontakt med dem som ska söka byggnadslov för att tala om vad som gäller. Sådana kontakter har tagits i samtliga tre ombyggnader i pilotstudien. Trots det har behandlingstiden för byggnadslov varierat mycket p g a andra faktorer.

I Birkastaden har samrådet om områdesplanen medfört att alternativförslag till kommunens förslag har arbetats fram. Så länge ingen ny stadsplan är fastställd och alternativa förslag föreligger i några kvarter så har t ex kvartersgruppen i Ugnen krävt att inga byggnadslov ska beviljas i Birkastaden överhuvudtaget innan områdesplanen är fastställd. Trots detta beviljas byggnadslov, men just i Ugnen har det skett med en viss tvekan, dvs bara beviljats för gathus i två fall.

I kvarteret Smältan finns inga stora motsättningar i kvartersgruppens förslag och områdesplaneförslaget. Därför anser kommunen att det inte möter några hinder att starta ombyggnader i detta kvarter.

Handläggningstiden av byggnadslovet för Ugnen 10 har varit ovanligt lång och komplicerad.

De kommunala myndigheterna låg på ärendet i 9 månader. Det berodde bl a på bordläggningarna i byggnadsnämnden men också på byggnadslovsbyrån, som ställde ytterligare krav om ritningsrevidering av dörrstorlek till soprum i enlighet med SBN kap. 43:1. Detta trots att förhandskontakt tagits med hälsovårdsförvaltningen beträffande soprummen.

Byggnadslovsarkitekten lovade arkitekten att ärendet var klart, men det blev bordlagt sammanlagt tre gånger i byggnadsnämnden. Den andra bordläggningen, av centerpartisten, berodde på brevet om att "hyresgästerna inte fått utöva medinflytande". (Se kap. 13) I de andra bordläggningarna fanns gårdshuset och grannarnas yttrande över ombyggnaden med i bilden.

Eftersom gårdshuset med sin baksida vetter mot en 2 vån hög mur och kvartersgruppens förslag går ut på att fylla i detta schakt till åtminstone en vånings höjd, har detta en avgörande betydelse för ombyggnaden av gårdshuset. Grannarna i kvarteret har uttalat sig för att inget byggnadslov får beviljas förrän områdesplan och stadsplan för kvarteret är klara.

Byggnadslovsarkitekten har träffat ägaren och förklarat hur det ligger till med gårdshuset.

Byggnadsnämnden kan inte gå förbi grannarna utan att ett politiskt beslut beträffande områdesplan eller stadsplan föreligger.

Ägaren bad att få tillstyrkt byggnadslov för bara gathuset, vilket beviljades. Men dessförinnan försökte ägaren få ett besked om hur ärendet låg till.

Han sökte förgäves byggnadslovsarkitekten i flera dagar och fick tips av hennes sekreterare att ringa sekreteraren i byggnadsnämndsdelegerade, som inte fick säga något och tipsade att ringa stadsarkitekten, som tipsade om att ringa fastighetsborgarrådet

eftersom det var en politisk fråga som han som tjänsteman inte kunde säga något om. Fastighetsborgarrådets sekreterare gav till sist ägaren det beskedet att ärendet skulle igenom nästa byggnadsnämndssammanträde.

Ägaren har i detta arbete fått hjälp av sin projektledare, som själv anser att han måst agera eftersom de kommunala myndigheterna inte gör någonting.

Byggnadsnämnden beviljade till sist byggnadslov för gathuset och bordlade byggnadslovet för gårdshuset i avvaktan på att remissarbetet rörande områdesplanen slutförts och konsekvenserna faststälts.

Konsekvenserna för ägaren blev en snabb igångsättning i gathuset med dispens hos länsbostadsnämnden för att komma igång utan definitivt besked. Två dagar före julafton fick man sätta igång med byggnadsarbeten i en tom lägenhet för att få initialstöd.



Fig. 9. Plötsligt står en container utanför porten och byggnadsarbetena har börjat i en tom lägenhet några dagar före julafton.

Konsekvenserna i övrigt är att ritningarna måste revideras i enlighet med det beviljade byggnadslovet. Bl a måste ventilation från tvättstugan ritas om, eftersom den var tänkt att dras genom gårdshuset. Ägaren måste förhandla med byggnadsfirman om alternativa anbud. Det medför ändrad entreprenadomfattning och ökade kostnader.

Projektledaren i entreprenadfirman jagar på ägarens projektledare när det gäller byggnadslov för gårdshuset. Han vill få kontinuerligt arbete i hela fastigheten. Gårdshuset blir utan bad för att dessa utrymmen i gathuset tas i anspråk av stammar och ska bli soprum.

Ugnen 16 fick sitt byggnadslov beviljat med en gång. Byggnadslovsansökan var inslängd på skisser på kopior av ritningarna i byggnadsnämndens arkiv på grund av tidsnöd. De har därefter bearbetats efter byggnadslovet.

10.2 Kommunalt agerande

Kommunen agerar på flera olika sätt i saneringssammanhang. Kommunen agerar bl a som initiativtagare till saneringar. Då skickar fastighetskontoret förfrågningar till fastighetsägare med nedslitna omoderna fastigheter för att få till stånd saneringssamrådsverksamhet enligt det kommunala handlingsprogrammet.

Fastighetskontoret kan också skicka ut informationsfolder till hyresgäster i halv- eller omoderna hus i kvarter där fastighetskontoret bedriver kvartersinformation. Detta är ett annat sätt att initiera fastighetsägarna till ombyggnad.

I Birkastaden har fastighetskontoret svårt att bestämma åtgärdsinriktningar i de egna fastigheterna innan beslut om områdesplanen är fattat.

Projektledaren för Smältan fick därför träffa stadsbyggnadskontorets tjänstemän för att ta reda på förhållandet mellan kommunens hus och områdesplanen eller stadsplanen.

När sedan kommunen kommer in och ska agera vid hyresgästinformationen, så talar tjänstemännen mest om bostadsbidrag när de tillfrågas om de kommande hyrorna.

I Ugnen 10 hade både Bostadsbyrån och granskningsbyrån talat om för ägaren och projektledaren hur byggnadslovsärendet skulle läggas upp för att ägaren skulle få statliga lån och subventioner. Detta är en allmän service från de kommunala myndigheterna.

När man sedan kommer till fasadfärgen på detta hus så uppstår en kamp mellan arkitekten, ägarens fru och byggnadslovsbyråns färgkonsulent. Arkitekten diskuterar fasadfärgen med ägarens fru, som vill ha grön fasad i stället för gul, som blir smutsig. Sedan går arkitekten till färgkonsulten för samråd om fasadfärgen. Arkitekten får ta hänsyn till grannhusen och till färgkonsultens synpunkter. Färgkonsulten vill ha gul fasad för att det var den ursprungliga färgen när huset byggdes.

Under tiden väntar verkmästarna på platsen på besked om fasadfärg. Ställningarna har börjat sättas upp och det är leveranstid på färgpigment och färgkonsulenten, som har det avgörande beslutet är oanträffbar. Byggnadsfirman har tagit en underentreprenör till fasaden och väntetid kostar pengar.

I Ugnen 16 hade bygmästaren inte tid att vänta på färgkonsulentens tillfrisknande. Han bestämde själv färger och ytbehandling utvändigt och skrev i ett brev hur han tänkt sig fasadfärgerna. De var gula och det gick bra.

Fasadfärger är ett stort tekniskt problem i ombyggnadssammanhang. Detta har behandlats i flera forskningsrapporter.

11 PROBLEM PÅ BYGGPLATSEN

11.1 Håltagning - rördragning

I Smältan 4 visade det sig vara svårt att få gehör för REHAB, som hyresgästerna var intresserade av. Skälet ansågs vara att kommunen måste sysselsätta sina egna arbetare, vilket den gör bättre med mera tidsödande och lagningskrävande metoder. REHAB har blivit beteckningen på ett synsätt då man bygger om med omdöme och rimliga åtgärder. Ursprungligen var det en utvecklad håltagnings- och installationsmetod.

Entreprenören i Ugnen 10 har en speciell håltagningsmetod i sitt ombyggnadsprogram. Man borrar två hål med ca 1,5 dm diameter rakt igenom huset i kök och bad. Det är viktigt att arbetsledaren gör ytterligare en noggrann undersökning av var bärande bjälkar ligger inför håltagningen. Det är katastrofalt att borra av en bärande balk.

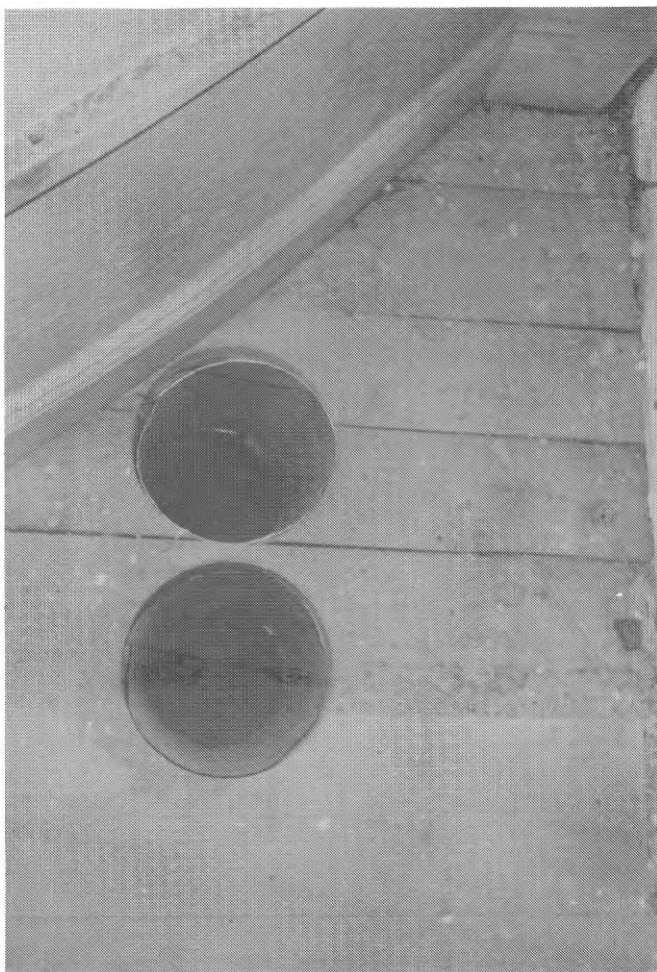


Fig. 10. I Ugnen 10 borrar man två nya hål i kök och två nya hål i bad. All gammal inredning måste flyttas. I ena hålet läggs ventilation och i det andra avlopp samt varm- och kallvatten.

Vid anslutningar till gamla befintliga ledningar i butikerna är det viktigt att rörmokarn är med när hålentreprenören borrar, för att se till att det stämmer och för att underlätta anslutningen mellan nytt och gammalt.

Entreprenören har samma firma på vatten, avlopp och ventilation i bjälklagshålen och slitsinklädningarna. Det är viktigt att kunna samarbeta i hålen. Den som kommer först får inte ta all plats, så att den som kommer efter 14 dagar inte kommer fram.



Fig. 11. Entreprenören i Ugnen 10 har samma firma som gör vatten, avlopp och ventilation i bjälklagshålen. Det är viktigt att kunna samarbeta i hålen. Den som kommer först får inte ta all plats, så att den som kommer efter 14 dagar inte kommer fram.

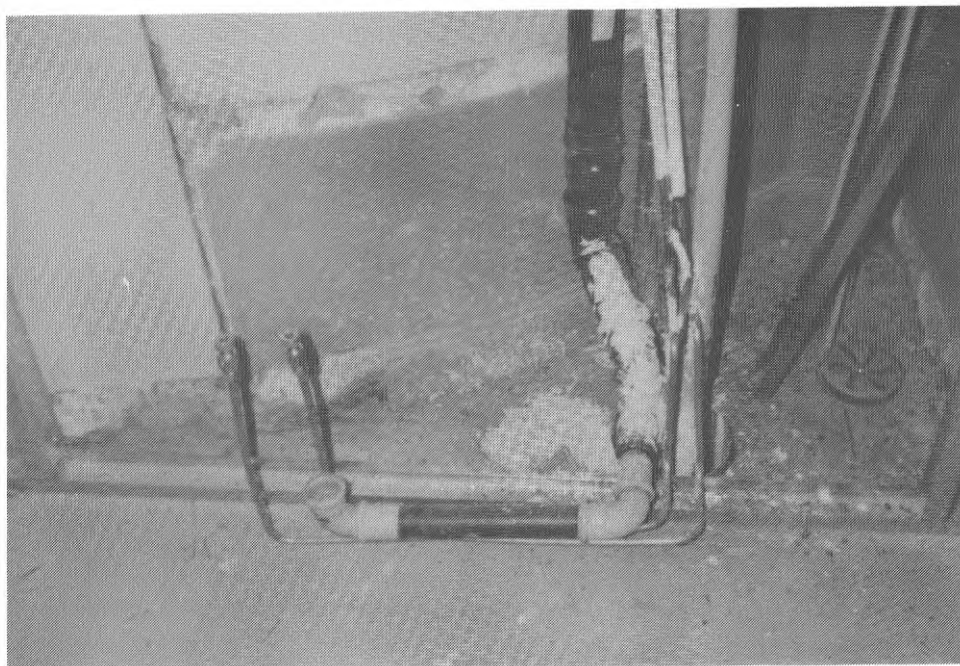
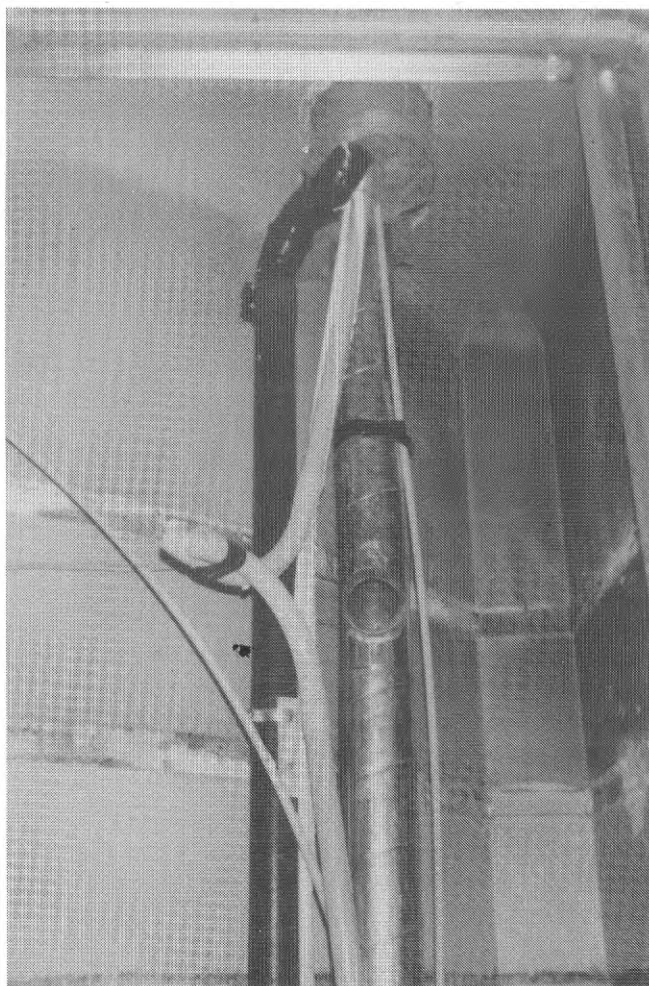


Fig. 12. Rördragning, en köksstam i Ugnen 10.

Det är trångt i hålen. Arbetarna får böja, bocka och passa in rören i de borrade hålen. På ritningarna ser det ut att vara raka spåret, men i verkligheten är hålen borrade olika i varje våning beroende på var de bärande bjälkarna ligger.



Fig. 13. På ritningen ser det ut att vara raka spåret. I verkligheten är hålen borrade olika i varje våning beroende på var de bärande bjälkarna ligger. Här ventilationstrummor från butiken som dras genom garderober upp till taket.



Fig. 14. Arbetarna får böja och bocka och passa in ventilations-trummorna i de borrade hålen. De arbetar ofta i trånga utrymmen, här i en liten garderob.

I Ugnen 10 satt en hyresgäst som en "propp" i första stammen och arbetarna blev hindrade att borra där och kunde inte dra upp rören. Till sist fick denna hyresgäst ett acceptabelt erbjudande från bostadsförmedlingen och kunde flytta. Så fort arbetarna kom in i den lägenheten kunde man börja dra upp stamrören i hålen i första stammen. När man började borra och bråka i ett förråd i källaren kom det in råttor i köket i livsmedelsaffären. Verkmästaren fick rycka ut och lägga råttgift där.

I Ugnen 16 har man inte använt något särskilt system för håltagning. Man har för hand tagit upp hål i bjälklag och tagit upp hål i väggar. I båda fallen blir det mycket langningsarbete. Då man gjöt nya hissachaktväggar fanns tillfälle att gjuta in ventilation från en köksstam och tomrör för eldragningen som annars skulle lagts synlig i trapphuset.

Man var tvungen att flytta en rörslits för vatten och avlopp eftersom den var ritad i en nisch som inte fanns i verkligheten. När den flyttats blev det för kort om plats för köksbänken och man måste bila ur lite i väggen mot trapphuset. Verkmästarna kollade sedan alla köksmått innan murarna gick förbi med sin efterlagning för att man skulle passa på att bila ur innan. Arbetschefen bestämde under hand att rörslitsar i hallar och kök skulle kläs in med spånskiva i stället för gips som föreslagits. Spånskiva hade bättre hållbarhet.

I Ugnen 16 fick man under ombyggnaden flytta flera stora rörstråk. Fjärrvärmestråket för hela kvarteret flyttades i samråd med energiverket för att man skulle få bättre takhöjd i garaget. Det var också nödvändigt att göra en böj på ett huvudrörstråk i garaget för att det skulle gå fritt från ventilationstrumorna. Det var irriterande eftersom samma konsult ritat rör och ventilation.

Ventilationen i garaget gjordes också om, pga att det var svårigheter att dra trummor ihop med fjärrvärmerören. Alla huvudrörstråk från apparatrum i källaren flyttades eftersom rörstråken kolliderade med ventilationsdragningarna efter det att man ordnat utrymning från tvättstugan genom ett fönster. Fördelen med den utrymningsvägen var att man vann ett utrymme för en fastighetsskötarexpedition. Anledningen till att man ordnade utrymning genom ett fönster var att man slapp branddörrar till alla tvättstugeutrymmen, mangelrum, mattpiskrum och apparatrum. Man flyttade också ett rörstråk i källaren för att komma hänsynsfullare genom slagna tegelvalv i en uthyrningslokal. Även med detta rördragningssystem måste man böja rören genom bjälklagen för att undvika kollisionen mellan stamledningar och träbjälkar.

Man ändrade rördragningar i tak på flera ställen. I ett fall fick man undertak i en toalett i stället för i ett stort pentry, i ett annat fall slapp man ändra höjdmåtten på befintliga entréportar och i ett tredje fall gick entrédörren till en butik ända upp i tak och dörren var så låg redan att den inte gick att kapa.

Badrummen disponerades om så att rören kunde ligga ovanpå bjälklag i stället för under. Det blev färre bjälklagsgenomgångar på det viset, och man slapp isolera mot grannen. Man tvingades då hugga ur träbjälkarna här och var för att få ner rören, annars hade steget in till badrummet blivit 16 cm högt och man ville inte ha det högre än 10 cm. En snickare som jag talade med förutsåg detta problem på ett tidigt stadium. Ägaren ville ha blandarna på väggen i stället för i tvättstället. Det blev billigare montering och lättare att byta porslin och rensa avlopp.

Verkmästaren beslutade, enligt krav från elverket, att rören i elservisrummet skulle bilas in i slits i väggen eftersom det inte får gå ledningar genom servisrummet. Ventilationen i tvättstugan fick ritas om av brandtekniska skäl. För att få en bättre uthyrningslokal i gatuplanet ville man ta upp ett dörrhål i en grundmur. Det var inte säkert att konstruktören tillät det, eftersom huset flyter på lera.

Arbetschefen ändrade eldragningen i mangelrum och tvättstuga till att ligga i golv i stället för utanpåliggande på vägg av renhållnings- och utseendeskäl.

Portarnas radiatorer beslutades att matas från källaren i stället för från intilliggande lägenhet av ljud- och utseendeskäl.

Moderna radiatorfästen passar inte i gamla hus och därför fick man lägga board bakom fästena för att radiatorerna skulle gå att haka av utan att fastna i fönsterbänken. Radiatorerna måste upp så högt för att matningsledningarna skulle passera under utan att komma för nära golvet av städningsskäl.

Avloppet från gården bestämde arbetsledaren skulle dras under hissgruppen. På det sättet slapp man gå genom befintlig trappentré och ta upp marmorgolv och slapp spränga.

Arbetschefen ville släppa ut dagvatten från Ugnen 16 och Ugnen 11 (som har samma ägare) på samma ställe för att slippa gräva upp på två ställen i gatan.

Enligt de nya reglerna får sammankoppling mellan dag- och spillvatten ske inne i huset strax innanför grundmuren.

Rörmontörerna fick göra ny tidplan för sitt arbete. Det ansågs bero på brist på folk.

Ägaren ville inte ha några synliga ledningar i trapphuset av utseendeskäl och därför beslutades att alla telefondragningar skulle ändras från utanpåliggande till inutiliggande.

Man flyttade också elcentralerna i lägenheterna för att slippa siddragningar av de grova ledningarna inne i lägenheterna.

11.2 Ombyggnadssystem

I pilotstudien har egentligen bara förekommit ett utvecklat ombyggnadssystem. Det är entreprenörens system i Ugnen 10.

Där bor hyresgästerna kvar under ombyggnaden i stammar som ej berörs och får flytta när de berörs av ombyggnaden. Man har projekterat så att gamla installationer kan fungera under tiden man bygger nya kök och bad. Man river så litet som möjligt i bärande väggar. Man måste göra en särskild plan för turordning mellan stammarna med tanke på befintlig rördragnings och anslutningar. Källarkontor, tvättstugor, lokaler, lager o dyl måste utrymmas enligt en bestämd tidplan för att ombyggnadsarbetena skall kunna genomföras på ett rationellt sätt. Vissa vindskontor måste utrymmas för installation av evakueringstrummor och fläktar.

Entreprenören kan bara ta de hus som passar för ombyggnadsmetoden, annars klaras inte ekonomin. De tidigaste idéerna liknade paketlösningar. Nu tar man husen mer individuellt.

Vissa villkor måste vara uppfyllda för att genomföra projektet enligt tidplan och ekonomiska kalkyler. Dels måste lägenheterna vara utrymda stamvis efter uppgjord tidplan och produktionsplan. Dels måste man ha fina och trevliga arbetare som låser, sopar och håller rent eftersom folk bor kvar i icke berörda stammar och arbetarna har dagliga kontakter med dessa hyresgäster över farstun. I vissa lägenheter har hyresgästerna låtit en del möbler stå kvar i rum som inte berörs.

Därför brukar man välja underentreprenörer som är vana vid ombyggnadsmetoden och som man har god erfarenhet av.

Rörmokarna gick t ex igenom alla radiatorer med portvakten i huset, eftersom hon visste vilka problem som förekommit under årens lopp. Det var klokt gjort.

Entreprenören är totalentreprenör och måste därför informera hyresgästerna som bor i huset under ombyggnaden.

På grund av evakueringsproblem (se 12.1) har det varit bekymmer att hålla tidplanen. Verkmästaren måste in i gathusets båda gemensamma badrum och i källaren mellan arbetena i första och andra stammen för att ha sysselsättning åt arbetarna.

Enligt ombyggnadsmetoden måste alla gamla kök och bad rivas även om de är nya och fina. Rörsystemet i gamla kök och bad stämmer inte med det nya.

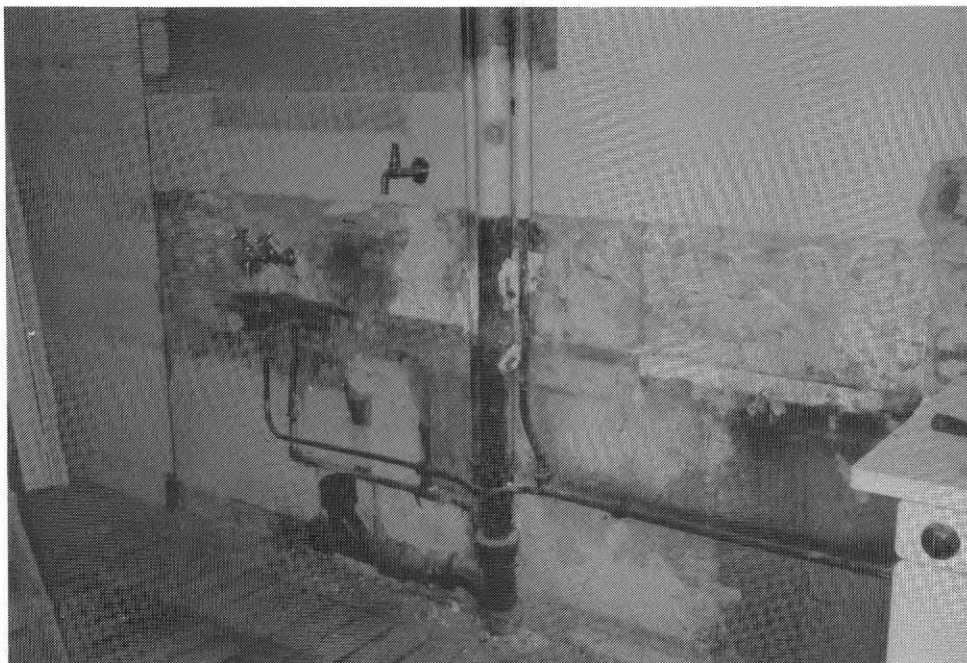


Fig. 15. Enligt ombyggnadsmetoden i Ugnen 10 måste alla gamla kök och bad rivas, även om de är nya och fina. Rörsystemet i gamla kök och bad stämmer inte med det nya systemet.

Man borrar två nya hål i kök och två nya hål i bad och all inredning flyttas. I det ena hålet läggs ventilation och i det andra avlopp samt varm- och kallvatten. Det finns bara vissa märken på kylskåp och spisar som passar till installationen. I köken sätter man upp en helt ny gipsvägg på reglar och döljer alla gamla rör och ojämnheter. De nya köksskåpen skruvas i reglarna.



Fig. 16. I Ugnen 10 satte man en helt ny gipsvägg på regler i köken. Den döljer gamla rör och ojämnheter. De nya köksskåpen skruvas fast i reglarna.

En hyresgäst som själv hade gjort i ordning ett modernt kök och bad som slängdes ut tyckte det var slöseri. Han tog reda på den utslängda toalettstolen, handfatet, badkaret och köksskåpen som han själv bekostat. Han skall presentera kvitton över nerlagda kostnader för ägaren för att se vad det leder till.

Övriga problem som dykt upp under ombyggnaden i Ugnen 10 och som man tagit ställning till på byggmöten och under hand behandlar frågor som huruvida man ska dra helt ny elinstallation i alla lägenheter, även de nytapetserade. Det beslutades nydragning. Ägaren kostade på heltäckande matta i portvaktslägenheten. Han är beroende av en bra portvakt.

Man beslutar att ta en underentreprenör till fasaden för att på förhand veta vad det kostar. Dessutom har man inte tillräckligt med egna murare.

Det måste ordnas en särskild tidplan för arbetena i livsmedelsaffären som har stängt i juli.

Målaren vill ha rent på golvet innan han börjar måla med hänsyn till ackorden.

Om större tvistigheter och ändringar dyker upp ska den inför byggnadsnämnden ansvarige projektledaren ta ställning till det. Han ansvarar dessutom för ekonomin inför sin arbetsgivare.

11.3 Annat ombyggnadssätt

Det ombyggnadssätt som använts i Ugnen 16 är ganska vanligt vid ombyggnader i egen regi. I det här fallet är det samma person som äger, förvaltar och bygger om. Det innebär att de flesta och de viktiga besluten tas av en och samma person som är omgiven av ett mindre antal medhjälpare.

I detta hus har enbart själva ombyggnaden följts under pilotstudien. De beslut som tagits hänförs sig enbart till ombyggnadstiden. De är så många att jag tvingas dela upp dem i fyra grupper. Det är nog en ganska typisk bild av det här ombyggnadssättet som kommer fram i besluten.

En grupp faller under rubriken "överraskningar" dvs oförutsägbara tillstånd i huset som visar sig först sedan ombyggnad i huset pågår. En grupp kallas "omprojektering". Det är sådant som kunde projekterats tidigare på grund av kännedomen om huset. Det är också sådant som har projekterats tidigare, men där man ändrar sig under ombyggnadens gång. En tredje grupp kallar jag för "Administration". Det är ombyggnadsmetodens byggherreadministration, huvudsakligen upphandling. Den sista gruppen kallas "Arbetsmetod" och då är det främst arbetarnas och verkmästarnas arbetsmetod som åsyftas.

"Överraskningar"

De oförutsägbara överraskningarna är ganska få i Ugnen 16 under pilotstudien. Besluten när det gäller handlandet vid dessa överraskningar tas främst av arbetschefen och av verkmästarna.

I garaget har man fått kila av en gammal grundmur samt lägga i mer armering och pruta på betongen för att vinna 6 cm i takhöjd i en del av garaget. Detta gav ytterligare fyra bilplatser.

I burspråken får man riva upp golven för att se efter varför de har satt sig. En järnbalk ligger kvar och resten har sjunkit. Vid besvärliga golv väljer man den tekniska lösning som är arbetsmässigt lämpligast.

För att klara hisschaktet fick man kapa en balk.

Berget var i vägen i hissgruppen och man ville slippa spränga. Hissinspektören gav dispens som tillät att den fick vara bara 1,20 m djup.

På vinden fick man ta bort fyllning på betongbjälklaget för att få plats med dörr till hissmaskinerna.

När man gjort nytt hisschakt fick man göra väggarna tjockare för att en järnbalk i vindsbjälklaget var dålig och inte kunde användas. Det visade sig vara tomt bakom fönstersmygpanel och bröstningspanel och man bestämde att isolera där för att få bättre värmeisolering.

"Omprojektering"

Gränser mellan s k "överraskning" och förhållande som kräver "omprojektering" är flytande.

I Ugnen 16 är det påfallande många beslut under "omprojektering". Jag tror det kan bero på att man inom firman har en målsättning i sin ombyggnadsmetodik att vänta med många beslut tills man håller på med ombyggnaden i huset.

Man har gjort en detaljerad projektering, som tvingats fram snabbt med tanke på byggnadslovet. Det är i denna projektering, som kanske är noggrann på "fel ställe" som ändringarna görs. Många sena beslut gäller nog så viktiga frågor som hade mått bra av att bli noggrannt genomritade i stället för att verkmästaren hugger till med en lösning snabbt på platsen.

Man beslutar sig för att ha plåt på taket för att det är tidstypiskt. Det finns dessutom inga tegeltak i stadsdelen.

Stuprören åt gården måste flyttas för att inte komma i kontakt med fönstren.

Man ökar behandlingsgraden på spackling av snickerier och måste helgrunda vid målningen. Detta beror på att underlaget är dåligt och de gamla hyresgästerna har målat med servalack. Ägaren bestämmer alla färger invändigt. Han anser att det har gått bra hittills i alla tider. Detsamma gäller armaturer, beslag, tapeter, fönster o dyl. Han bestämmer också att det ska vara glasbetongblock med figurer och mönster i fönstren mot gården i hörnhusets trappentréer. Detta för att pigga upp lite och göra något annorlunda. På dagen lyser det genom och på kvällen är det spotlight från gården.

Ägaren vill ha ner så mycket ljus som möjligt i källaren och bestämmer att alla gamla gluggar och vedinkast ska bli fönster med glasbetongblock.

Han vill byta alla gamla dörrhandtag mot nya med gammalt utseende pga att en del gamla saknades.

Eftersom gården är underbyggd behövs en betongsockel för att klara vattenisoleringen på gården. Verkmästaren föreslår att sockeln ska gå upp 50 cm högt och täcka naturstenssockeln. Han tycker det ser snyggt ut, för annars skulle naturstenssockeln synas lite grand.



Fig. 17. Eftersom gården är underbyggd behövs en betongsockel för att klara vattenisoleringen på gården. Verkmästaren föreslår att sockeln ska gå upp 50 cm högt och täcka naturstenssockeln. Han tycker det ser snyggt ut för annars skulle naturstenssockeln synas lite grand.

Sedan får verkmästarna bestämma att några fönster får bli lägre än övriga för att man ska slippa skära ut för dessa fönster i betongsockeln. Det ser snyggt ut och det är både dyrt och fullt med plåtanslutningar.

När man kommer in i lägenheterna ligger det ett parkettgolv i ett rum. Det får vara kvar och lagas i ena hörnet. Det är ingen kostnadsbesparing jämfört med plastmatta, men det är bättre med ett parkettgolv.

I en stor befintlig öppning i vissa lägenheter finns ingen dörr. Man går då ut och letar efter gamla dubbeldörrar i andra gamla hus för att sätta in där.

I garaget bestämmer verkmästarna att det ska vara putsade tegelväggar. De anser att det blir bättre ytor och lättare att hålla rent.

Gårdsarmaturerna var bortglömda av elkonsulten och han fick rita dit dem i efterhand. Det berodde på att arkitektens transparanter saknade en dörr.

I och med att man ändrat sig och gjort en utrymningsväg från tvättstugan genom ett fönster så måste plattsättningen ändras på trädgårdsanläggningen.

Brunnen på gården måste flyttas, för annars klev man rakt i den när man gick ut genom dörren, som det var ritat.

Arkitekten har ritat en ny mur mot granngården som var onödigt hög. Arbetschefen beslutade att den skulle sänkas 30 cm.

Arkitekten och ägaren bestämde att mura igen en port från gården till ett nytt barnvagnsrum och göra fönster i stället. Anledningen var att det inte var symmetri på portarna och att barnvagnarna inte ansågs behöva tas ut så ofta till gården som till gatan.

Ägaren vill ha kakel i stället för plastmatta i tvättstugan. Han anser att det ser mer hygieniskt ut.

Ett trapphus var ritat för smalt. Man fick riva en 50 cm tjock vägg mot köken och ersätta med en 25 cm tjock.

Elverket hade krav om reservutrymme i elservisrummet som inte var uppmärksammat. En vägg flyttades på ritningen och ett fönster slopades.

Man bestämde sig för att mura de nya väggarna i entréutrymmena i stället för att sätta regler och gipsplattor, för att det blir starkare och man slipper en materialskarv.

Arbetschefen föreslår en planändring i entréutrymmena, som medför att man slipper bygga en ritad vägg samt slipper några långa rördragningar.

"Administration"

I Ugnen 16 behandlades mest upphandlingsfrågor under "administration".

Ägaren tittar på konsultritningarna innan de går ut på anbud om han har tid, annars litar han på sin medhjälpare. Han bestämmer sedan entreprenörer för rör, el, ventilation, hissar, målning, golvbeläggning mm på medhjälparens utredningsmaterial.

Förhandlingar sker med entreprenörerna för att få ett riktigt pris och se till att inget saknas i upphandlingen. Ägaren vill ha ett fast pris. Han betalar hellre mer och slipper tillägg, för då vet han vad det kostar.

Om en entreprenör föreslår ett nytt material tillfrågas fastighetsskötaren för synpunkter.

Det är flera i firman som är med och bestämmer vid byten av leverantörer vid större leveranser. När leveransen kommer till bygget vill ägaren och verkmästarna att ingenjören som har handlat upp ska komma till bygget och kontrollera att leveransen stämmer med ritningen.

Vid ändringar som uppstår pga att verkligheten inte stämmer med ritningen måste man göra en ekonomisk överenskommelse med underentreprenören. Det är ibland nödvändigt att kontrollera ekonomiska och tekniska frågor som kan uppstå pga felaktiga handlingar med konsulterna.

Verkmästarna måste alltid kontrollera måtten i verkligheten före snickeritillverkningen för att meddela ändringar till fabriken. Arkitekten ska alltid skriva på ritningen att kontrollmått tas före snickeritillverkningen.

"Arbetsmetod"

För det mesta löser arbetschefen och verkmästarna mindre småfel på ritningarna utan att tillfråga arkitekten. Ofta är våningarna i huset olika och ritningar och verklighet stämmer inte. Men om något trasslar till sig och det är större avvikelser i måttfrågor så tillfrågas arkitekten.

Vid ett tillfälle under pilotstudien tillkallades arkitekten. Han hade ritat ett fönster till ett barnvagnsrum. Verkmästaren trodde det skulle vara en dörr som var befintlig och arbetschefen tyckte det såg konstigt ut med ett fönster. På platsen bestämde ägaren och arkitekten att det skulle vara ett fönster.

Även arbetarna måste ha fantasi i sina arbetsmetoder. En snickare var ovan vid böjda socklar. Han hade inget att spika i när han skulle böja kökssocklar mot en böjd trapphusvägg.

Många arbeten utförs i trånga och obekväma ställningar i garderob o dyl.

En stukatör arbetade med att laga i såren i stucktaken som uppstått vid väggflyttningar, hissinstallation o dyl.



Fig. 18. I Ugnen 16 arbetade en stuckatör med att laga i såren i stucktaken. Dessa hade uppstått vid väggflyttningar, hissgenombrott och dylikt.

12 EVAKUERINGS- OCH KVARBOENDEPROBLEM

12.1 Evakuering

Bostadsförmedlingen tar kontakt med de hyresgäster som skall flytta genom hembesök. Återflyttningsrätt ges med hänsyn i första hand till om lägenheten är oförändrad, i andra hand med hänsyn till familjestorleken och i tredje hand med hänsyn till boendetiden. Om konkurrensen om att få återflytta är hård är boendetiden avgörande. Bostadsförmedlingen lägger upp kort med bostadsansökningar för att anvisa lägenheter efter de önskemålen.

De som har återflyttningsintyg och som tänker flytta tillbaka får lite sämre lägenheter under evakueringen (4-5 månader), kanske i förorter men utefter T-banenätet. Man sparar de nyrenoverade lägenheterna till dem som ska flytta dit och bo kvar. En ensam person som bor i en 1 rok som efter ombyggnaden blir 3 rok får inte återflyttningsrätt till den nya 3 rok-lägenheten. Den personen kan få en 2 rok-lägenhet.

Hyresgästerna får välja bland anvisade lägenheter hur många gånger som helst, enligt bostadsförmedlingen. Privatvårdarna och Svenska Bostäder har däremot sagt att de får 3 erbjudanden, men enligt bostadsförmedlingen är 20 erbjudanden rekord innan hyresgästen blir nöjd.

En del hus är lätta att evakuera för bostadsförmedlingen. Personalen får fin kontakt med hyresgästerna. Om det finns "aktiva grupper" i husen anses det påverka hyresgästerna så att de husen blir svårevakuerade. Hyresgästföreningen har uppmärksammat att det inte finns några regler för hyresnedsättning i samband med evakuering inom huset. Det är en förhandlingsfråga från fall till fall.

Barnfamiljer som bor i förorter har inga som helst chanser att få flytta till innerstaden. Lägenheterna anvisas barnfamiljer som redan bor i innerstaden.

I Smältan 4 kommer Svenska Bostäder att be fastighetsnämnden om evakueringshjälp ca 1 år före byggstart. Fastighetsnämnden lämnar i sin tur bostadsförmedlingen uppdraget att evakuera.

Svenska Bostäder anser att det måste vara 10 mån-1 års tid mellan det att bostadsförmedlingen får uppdraget och ombyggnaden startar. Bostadsförmedlingen vill också ha god tid på sig.

Om bostadsförmedlingen inte lyckats och någon hyresgäst är kvar när bygget sätter igång måste en kontorist på Svenska Bostäder, som arbetat med evakueringar i 2 år, gripa in och lösa den evakueringsfrågan snabbt. Hon försöker även ta särskilt stor hänsyn till äldre som bott i huset kanske 30 år. De äldre är ofta undfallande och alldeles för tacksamma för allting medan de yngre står på sig, menar hon.

Enligt lagen ska hyresgäster om möjligt äga rätt att hyra en likvärdig bostad, företrädesvis bedömd efter storleken på bostaden.

Den ursprungliga tanken i Ugnen 10 var att behålla lägenhetsfördelningen, behålla hyresgästerna och evakuera under ombyggnaden mellan gathus och gårdshus. Ägaren hade under de sista åren hållit några lägenheter tomma med tanke på detta. Hade detta lyckats hade kostnaderna minskat, samtidigt som de flesta hyresgästernas önskemål om att bo kvar i sin ombyggda lägenhet kunnat tillfredsställas. Det var först och främst 25-50-25 %-normen och därefter byggnadslovet för endast gathuset som förhindrade detta tillvägagångssätt.

De boendes krav om verklig återflyttningsrätt i kv. Ugnen skall ställas mot den lagliga rätten till återflyttning som skall garanteras genom att bostadsförmedlingen åläggs att ombesörja samtliga lägenhetsförmedlingar vid sanering av hus.

Bostadsförmedlingen träder inte i funktion förrän byggnadslovet är klart. Det var bara några veckor mellan det i sista stund givna byggnadslovet (med tanke på initialstödet) och byggstarten (för att trots allt få initialstödet).

Under den långa väntetiden kunde en hyresgäst inte byta sin 2 rok lägenhet eftersom huset skulle byggas om. Man kunde heller inte bo kvar eftersom den lägenheten skulle bli 4 rok efter ombyggnaden.

Denna hyresgäst tyckte hon borde kunna få byta genom bostadsförmedlingen redan före byggnadslovet, när hon stått i bostadskön i 13 år, men det gick inte.

Ägaren själv kom igång sent med evakueringen eftersom han fått intrycket att kommunen skulle hjälpa till mer än den gjorde och på ett bättre sätt.

Han fick problem med evakueringen pga att den stammen som utgår i och med lägenhetssammanslagningen också måste evakueras samtidigt som första stammen. Ägaren får klara mycket av evakueringen själv. I första stammen har bostadsförmedlingen evakuerat en och ägaren två lägenheter. Det går trögt hos bostadsförmedlingen och det är ont om ersättningslägenheter i innerstaden. Enligt bostadsförmedlingen är 2 rok mest eftertraktat i innerstaden. De passar ensamma, äldre par och yngre par. Enligt entreprenörens ombyggnadsprogram sker i möjligaste mån evakuering inom huset och kvarboende i ej berörda stammar under ombyggnadstiden. Det är praktiskt ekonomiskt eftersom evakuering är dyrt. Det är emellertid opraktiskt och medför slitningar för arbetsledningen. Verkmästaren får köra ombyggnaden på "halv maskin" eftersom en hyresgäst sitter som en "propp" i första stammen.

I Ugnen 10 fick några hyresgäster erbjudande om att få flytta till nyrenoverade 2 rok i Ugnen 16. De accepterade inte det erbjudandet eftersom lägenheterna inte var acceptabla enligt deras synpunkt.

En hyresgäst valde att flytta till en 2 rok lägenhet på Norrbackagatan. Det var ett acceptabelt erbjudande från bostadsförmedlingen och hyran var lägre än vad en 3 rok skulle bli i Ugnen 10.

En hyresgäst ville ha 3 rok och fick i tredje anvisandet från bostadsförmedlingen ett acceptabelt erbjudande i ett kulturhus på Söder, som man tog, fast man egentligen inte vill flytta till Söder.

I Ugnen 16 evakuerades alla hyresgäster i god tid och ägaren hyrde ut med tillfälliga kontrakt under 4 år före ombyggnadsstarten. Det är så den ägaren brukar göra. Han menar emellertid att evakueringen är den plågsammaste delen i ombyggnader, i synnerhet sedan samrådsförfarandet börjat.

12.2 Kvarboende

I Smältan 4 vill hyresgästerna bo kvar under saneringen för att försäkra sig om återflyttningsrätten.

Ingen vill flytta till Svenska Bostäders outhyrda lägenheter i de yttre förorterna. Folk är rotade i Birkastaden och vill bo kvar där.

Hyresgästerna har av kommunen fått det beskedet att om fler vill flytta tillbaka än det finns plats så kan det bli problem med turordningen. Då har den med längsta boendetiden företräde och det blir även en tolkningsfråga av likvärdighetsbegreppet när det gäller olika lägenheter.

Hyresgästerna har t o m ifrågasatt om inte något ombyggnadssystem som tillåter kvarboende (REHAB) skulle kunna användas av Svenska Bostäder. På detta svarar ägaren att arbetena i fastigheten är så pass omfattande pga fastighetens kvalité och att man måste uppfylla 25-50-25 %-regeln. Därför finns det ingen möjlighet att bo kvar under ombyggnadstiden. Hyresgästföreningen tillägger också att det är omöjligt att bo och leva under ombyggnaden på grund av lägenhetssammanslagningarna och tillägger: man ska inte behöva bo kvar under ombyggnaden för att vara säker på att få tillbaka lägenheten med tanke på lagens paragraf om återflyttning och lagens paragraf om ersättningslägenhet.

I Ugnen 10 bor många hyresgäster kvar under ombyggnaden. Entreprenörens ombyggnadsprogram förutsätter stamvis evakuering samt evakuering av vissa övriga utrymmen i bottenvåning, källare och vind där man måste fram.

Ett av problemen med kvarboendemöjligheten i gathuset är att 11 bebodda tvårumslägenheter försvinner efter sanering. Därför har hyresgästföreningens lokalavdelning försökt ta upp med ägaren möjligheten att göra vissa förändringar i de föreslagna lägenhetsstorlekarna på vån. 4 och 5 tr.

Lokalavdelningen håller också på att skriva ihop ett formulär till avtal i vilket man skriftligen ska reglera förhållandena mellan hyresvärd och hyresgäst för att reglera rättigheter och skyldigheter inför ombyggnaden. Detta med tanke på de fasansfulla saker som kan hända de hyresgäster som bor kvar under ombyggnaden.

Arbetarna tycker att de inte kan jobba på för fullt pga att kvarboende hyresgäster hindrar dem i arbetet. Projektledaren jagar på ägaren med den stamvisa evakueringen (speciellt den stam som utgår pga lägenhetssammanslagningen). Lägenheterna måste vara tomma när arbetarna kommer och borrar. Det lämnade totalentreprenadpriset förutsätter stamvisa evakueringar.

Verkmästaren är inställd på att försöka klara ett glapp på minst 14 dagar mellan första och andra stammen. Man kan inte ta den nya stammen förrän hyresgästerna har flyttat från denna tillbaks till den första ombyggda.

Ibland måste vattnet stängas av 4-5 timmar för att kopparrören ska dras från gatan in till servisen. Då måste verkmästaren meddela hyresgästerna i god tid så att de hinner tappa upp. I och med att folk bor kvar så är gasen påsläppt. Risken att borra av en gasledning är stor och däri ligger en fara.

Portvakten våttorkar trapporna en gång i veckan på fredag em. Dessförinnan har arbetarna sopat rent. Det är viktigt att hålla rent i farstun för de hyresgäster som bor kvar.

Chefen på entreprenörsfirman säger att man går ifrån att hyresgästerna ska bo kvar under ombyggnaden. Sammanslagning av lägenheter gör kvarboende mindre motiverat. Dessutom dammar det för mycket och det är svårt för både arbetarna och hyresgästerna. Han menar att det blir bättre ekonomi utan kvarboende.

Det har inträffat att de kvarboende hyresgästerna har intresserat sig för sin lägenhet som höll på att byggas om, medan de själva var evakuerade tvärs över trapphuset. Arbetarna har fått synpunkter på detaljer som de åtgärdat enligt hyresgästernas önskemål. I en lägenhet gick det inte att hänga upp en köksgardin, vilket hyresgästen påpekade.

I en annan lägenhet blev matplatsen för liten för den hyresgästens köksmöbel. Det gick också att ordna till allas belåtenhet. Hyresgästerna har kunnat låta en kristallkrona, ett piano eller något annat svårflyttat stå kvar under ombyggnaden och dörrarna till rummen har tejpats igen.



Fig. 19. Bakom ingentejpade dörrar, i rum som inte berörs av ombyggnaden, får en del inventarier stå kvar medan hyresgästen är tillfälligt evakuerad tvärs över farstun.

I pilotstudien gäller medinflytandeproblemen hyresgästernas medinflytande i de tre ombyggnaderna.

Generellt kan man säga att de boendes möjligheter att påverka en ombyggnad av det egna huset i dag är mycket små. Ett hus som ska byggas om är infångat i en fälla där normer och standardkrav styr på underifrån för att "höja" huset och lånekraven styr med restriktioner uppifrån och lägger sig som ett "lock" på huset, och där är man instängd av politiska, statliga och kommunala beslut.



Fig. 20. Husen och deras invånare är instängda i en fälla av politiska, statliga och kommunala beslut.

13.1 Kommunalt förköp

Enligt lagen om förändring av förköpslagen som gäller fr o m 1/1-75 har kommunen förköpsrätt vid försäljning omfattande sådan fast egendom som behöver rustas upp.

Förköpslagen var orsak till det första medinflytandeproblemet i Smältan 4. De boende hade, med en klart övervägande majoritet bland hyresgästerna, röstat fram på gården vid ett möte, att de ville köpa huset och modernisera själva. Hyresgästerna ville bilda en bostadsrättsförening och modernisera till LGS. Man hade kontakter med Stockholms Bostadsföreningars Centralorganisation, SBC, som skulle förmedla lån. Flera av de hyresgäster som bodde med andrahandskontrakt skulle t o m få lägre hyra om huset ägdes kollektivt av de boende. Hyresgästerna arbetade aktivt för att få köpa huset. De skrev till alla instanser de kunde komma på, som hade med saken att göra, och bad att få bilda en bostadsrättsförening. De boende var ovana vid den här sortens skrivelser och en viss valhänthet i agerandet förklaras av bristande rutin. Fastighetskontoret skrev ett tjänsteutlåtande i vilket man förespråkade en sanering i kommunal regi, vilket var en garanti för att saneringen skulle bli tillräckligt genomgripande och ekonomiskt tryggt för de boende.

Fastighetskontoret gick till fastighetsnämnden med alla brev från de boende om att kommunen skulle hoppa av sitt förköp. Beslutet i fastighetsnämnden blev med en rösts majoritet (S+Vpk) att säga nej till bildandet av en bostadsrättsförening där hyresgästerna själva tar över huset. Ärendet överklagades och gick till regeringen, som sade att det var i sin ordning med kommunens förköp.

Därefter dröjde det ganska lång tid innan Svenska Bostäders övertagande av förvaltningen var klart. Under en längre tid hade aktiviteten i huset successivt svalnat. Ryktena om kommunens förköpsbeslut och att Svenska Bostäder skulle ta över förvaltningen lade sordin på de boendes aktivitet.

13.2 Hyresgästernas möjligheter att påverka

Hyresgästernas påverkansmöjlighet hänför sig i pilotstudien till situationen att ombyggnad redan är beslutad.

Hyresgästerna står inför ett faktum, nämligen att huset ska byggas om.

Hyresgästerna har klart formulerade önskemål om på vad sätt de vill påverka ombyggnaderna. En del har redan moderniserat sina lägenheter själva och fått en bostad som de är nöjda med och har därmed satsat på att bo kvar.

Under den tid då man i Smältan 4 trodde på att kunna få köpa huset hade man en önskan om att få sanera till LGS. De boende i huset ville inte ha någon lyx och de ville inte tvingas bo med bostadsbidrag. De ville bestämma själva och klara sig själva.

Aktiviteten i huset tog sig under denna tid uttryck i att, förutom att en del påverkade sin egen bostad, några påverkade de allmänna utrymmena. Hissen målades, del av trapphuset målades, man köpte parksoffa, blomsterlådor och lökar till gården.

När kommunen köpt huset ansåg de boende att påverkansmöjligheterna inom huset hade minskat. I stället överflyttades aktiviteten på kvartersnivå, där man arbetade intensivt. Bössor i affärerna samlade in pengar till porto och kopiering. En tidning gavs ut. Intern kvartersinformation spreds.

Det var ett fåtal hyresgäster som engagerade sig i denna verksamhet, men de ansåg sig ha de övrigas förtroende.

Under långa perioder kände de boende inte till några gällande tidplaner för saneringen.

Den tidiga påverkansmöjligheten eller friheten att formulera sina önskemål om vad och hur man vill påverka, följs i processen av ett stort glapp.

Informationsmöten hålls därefter med de boende.

Det första hålls av ägaren som assisteras av kommunen och hyresgästföreningen.

Det andra hålls av enbart hyresgästföreningen. Dessa följs av ytterligare informationsmöten som ligger utanför pilotstudiens tidsram. Den optimism som eventuellt fanns kvar bland de boende om att kunna påverka, kvävs vid dessa informationsmöten. De boende får höra alla oeftergivliga krav som de statliga myndigheterna ställer, bl a brandkrav och statiska krav. De får höra att lägenhetsfördelningen 25-50-25 ska gälla alla ombyggnader. De får veta att Stockholms kommun har lagt på ytterligare krav vid ombyggnader utöver LGS, bl a hisskravet.

De hyresgäster som fortfarande hade en låg standard önskade sanering upp till LGS.

Hyresgästföreningen, som är de boendes intresseförening, har egna informationsmöten. Då får hyresgästerna bl a veta att man inte kan påverka höga hyror med lägre standard, eftersom det är en marginell del av kostnaderna man kan påverka överhuvudtaget. Efter dessa informationsmöten vet hyresgästerna sin plats när det gäller påverkansmöjligheterna. Svenska Bostäder vill inte ta närmare kontakt med de boende förrän grovskisserna är klara. Detta för att få en bättre dialog. Grovskissen är baserad på myndighetsbestämmelserna.

I Ugnen 10 ville många att ägaren bara skulle byta ut marmordiskbänkarna i de lägenheter som fortfarande hade dem kvar.

De gemensamma badrummen i bottenvåningen ansågs bra. Alla trivdes i huset och alla ville bo kvar och de flesta hade bott där länge. En annan hyresgästversion i Ugnen 10 är att några önskade en förbättring av lägenhetsstandarden. De som bodde i lägenheter som saknade bad, dusch eller renoverat kök önskade en renovering på vissa punkter. Även om det först såg ut att gå att komma överens med ägaren om vad som skulle göras, så stjälpes detta av att ägaren inte kunde bygga om med annat än statliga lån. Villkoren för att få statliga lån är många och precisa och ger inget stort utrymme för hyresgästernas påverkan.

Efter första och enda informationsmötet på Tekniska Nämndhuset uppstår ett glapp i påverkanstillfällena. När lägenheterna i första installationsstammen är halvfärdiga inbjuds de som ska bo i dem efter ombyggnaden till ett möte, där de har möjlighet att välja mellan 3 olika färger på köksluckor, 3 olika färger på plastmattor och tapeter ur ett provsortiment samt valet av att

ha slipade golv. Även denna påverkansmöjlighet begränsas av att färgproverna är små och svåra att bilda sig en uppfattning om och plastproverna är skrynkliga. Det finns vid det tillfället också möjlighet att påverka garderoberna. Arkitekten är med också, men han tyckte han inte hade något att göra. I de lägenheter där ingen av de gamla hyresgästerna skall bo får ägarens fru välja.

I Uggen 16, som inte haft några gamla hyresgäster att ta hänsyn till, får de nya som flyttar in "påverka" sin bostad genom att i ett formulär anmärka på skavanker. Detta för att ägaren ska kunna rätta till felen medan det finns yrkeskunnigt folk kvar. Ägarens erfarenhet är att hyresgästerna anmärker mer vid ombyggnad än vid nybyggnad.

13.3 Medinflytande

Det är bara i två av fastigheterna som det förekommit hyresgäster som försökt utöva medinflytande. Medinflytandet har varit litet och ungefär lika stort i dessa fall. I båda husen har hyresgästerna klart uttalat att man vill ha medinflytande. Man vill vara med och besluta, inte bara diskutera. Man vill påverka standarden för att få lägre hyror, man vill bestämma om fastighetens framtid på husmöten, man vill bevaka gårdssaneringen, man vill bo kvar i huset. I inget av husen anser hyresgästerna själva att de haft medinflytande.

Medinflytandet är beroende av hur "långt" det är mellan den som ska ha medinflytande och den som tar beslutet. Medinflytandet ska ofta vandra genom hierarkiskt uppbyggda organisationer. Ju längre vägen är att gå, desto större är risken för att medinflytandet går förlorat på vägen.

Smältan 4 ägs av kommunen och förvaltas av Svenska Bostäder. Inom Svenska Bostäder ser hierarkin för berörda i ombyggnadssammanhang ut så här:

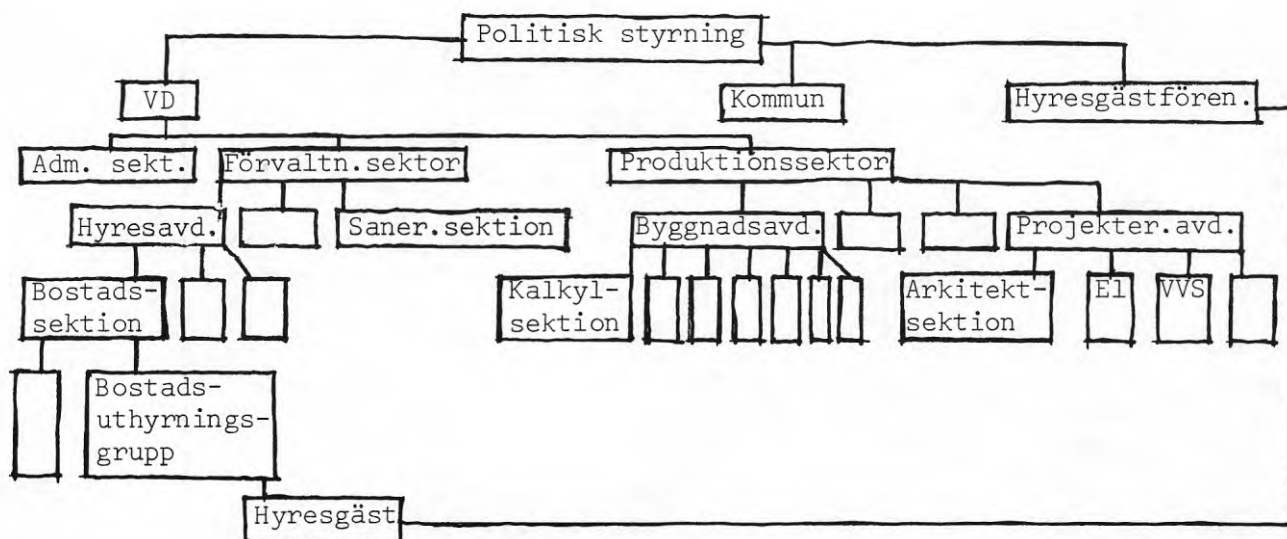


Fig. 21

I det hierarkiska schemat finns inga hyresgäster med, men de berörs väl närmast genom bostadsuthyrningsgruppen.

Att utöva medinflytande i denna hierarki, som knappast är organiserad för medinflytande, kan inte vara lätt.

Dessutom kommer kommunen och hyresgästföreningen in i bilden som två parter som är politiskt styrda på samma sätt som VD i Svenska Bostäder.

Ugnen 10 ägs av en privat fastighetsägare, som bara äger detta hus. Han har ingen hierarkisk organisation, men tar råd av en entreprenör och en ekonom.

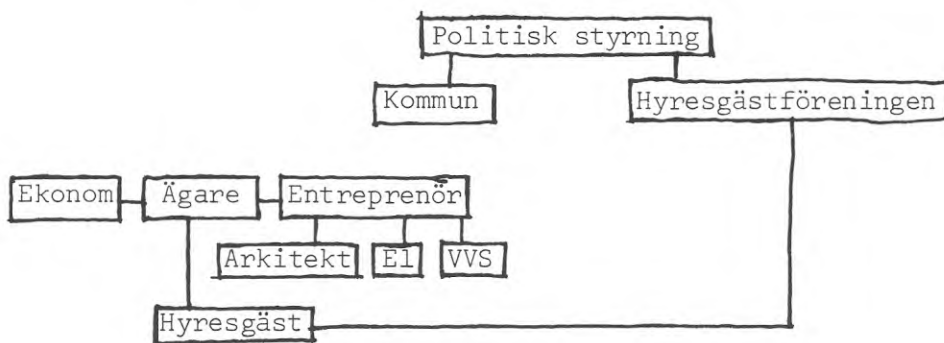


Fig. 22

Den väg som hyresgästens medinflytande har att vandra åskådliggörs genom denna bild.

Hyresgäster och ägare talar ofta med varandra i telefon och känner varandra ganska bra i detta hus. Ägaren frågar de boende direkt om deras önskemål och antecknar dem.

Den andra sidan av medinflytandeproblemet är att denne ägare är uppbunden av kraven för beviljande av statliga lån, vilket gör att dennes handlingsfrihet att tillgodose de boendes önskemål är i det närmaste obefintlig.

I Ugnen 10 har man t o m i en skrivelse protesterat mot att hyresgästföreningen utfärdat sitt intyg utan att hyresgästerna haft medinflytande.

I Ugnen 16 är ägaren en byggmästare och det hierarkiska schemat har krympt till en ruta.

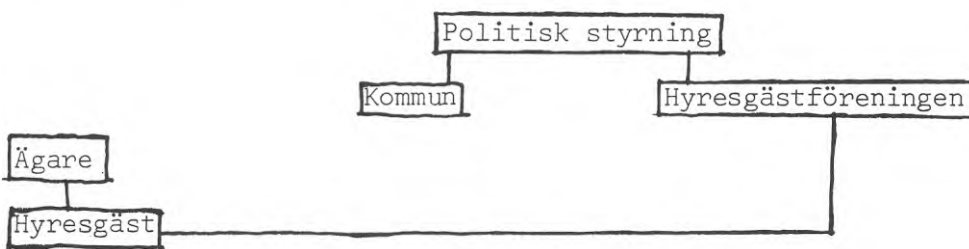


Fig. 23

De hyresgäster som här utövar medinflytande är de nyinflyttade. De ursprungliga hyresgästerna är evakuerade sedan många år, pga att byggmästaren tycker det är bekvämast så.

I de båda Ugnen-fallen är sambandet med den kommunala styrningen förknippat med de statliga lånen.

Hyresgästföreningen ska kanalisera och organisera hyresgästinflytandet. (se kap.13.4) Man har hittills haft svårt att lyckas med sitt medinflytande och menar att det beror på att tiden varit pressad och projekteringen har gått för långt när man kommit in i bilden.

Det är övervägande yngre hyresgäster som agerar, de äldre är ofta mera passiva. De äldre påstås av hyresgästföreningen i många fall se fram emot en upprustning, t ex en hiss. Nu finns det hiss i gathusen både i Smältan 4 och Ugnen 10.

Det konkreta och påtagliga hyresgästinflytandet sker när de som ska flytta in i de ombyggda lägenheterna får välja färg på skåpluckor, tapeter och golv. Detta medinflytande är detsamma i de två fallen, och förekommer ofta vid ombyggnad. Det finns inga fungerande former för medinflytande annat än på de punkter som angivits här.

13.4 Hyresgästföreningen

Enligt bostadssaneringslagen ska hyresgästföreningar organisera och kanalisera hyresgästinflytandet. Motiveringen är att hyresgästinflytandet, när det gäller huset sett som en helhet och omgivningen, måste tillkomma hyresgästerna som kollektiv. Uppgiften att företräda hyresgästerna som kollektiv får ankomma på den organiserade hyresgäströrelsen. Detta uppfattas av hyresgäströrelsen som ett ökat förtroende och vidgade arbetsuppgifter i saneringssammanhang. En arbetsgrupp inom hyresgästföreningen i Stor-Stockholm har därför lagt fram sina synpunkter på inriktningen på arbetet för föreningens fullmäktige. Några citat ur denna skrift som mera direkt berör den enskilde hyresgästens medinflytande:

"Gruppen kräver att hyresgäster, vars lägenheter blir föremål för ombyggnad skall ha lagfäst återflyttningsrätt. Genom att lägenhetssammansättningen kan komma att ändras skall rätten avse återflyttning till området."

"Gruppen finner inga skäl till varför hyresgäströrelsen i princip skall frångå krav om nybyggnadsstandard vid ombyggnad, men konstaterar att tekniska, ekonomiska, kulturhistoriska och miljömässiga förhållanden kan vara skäl för att i praktiken frångå kravet."

"Gruppen konstaterar att det halv- och omoderna bostadsbeståndet till mycket stor del består av smålägenheter. Dessa måste läggas samman till större för att en önskvärd allsidig befolkningssammansättning skall kunna uppnås."

"De allmännyttiga bostadsföretagen förutsättes gå in i stadsförnyelsen i stor omfattning. Därigenom erhålles ett rikt jämförelsematerial av sanerade hus, som kan ligga till grund för hyresfastställelser enligt bruksvärdesreglerna i privata hus."

"Förnyelseåtgärderna skall stå i samklang med de boendes krav och önskemål. Planering och genomförande av saneringsinsatserna måste därför garantera ett betydande inflytande för hyresgästerna inom ramen för saneringsverksamhetens övergripande målsättningar."

"I fråga om lägenhetssammansättningen bör som mål vid allt mera genomgripande förnyelse oavsett finansieringsform tills

vidare gälla att 50 % av lägenheterna ska utgöras av 3 rok, att 25 % skall vara större än och 25 % mindre än 3 rok. Lägenheter om 1 rok skall tillåtas bara där planlösningsskäl talar för detta."

"Den lägenhetsstandard som bör eftersträvas har angetts av statsmakterna dels i reglerna för den statliga bostadslångivningen, dels i bostadssaneringslagen."

"Bostadsförnyelsens speciella planerings- och genomförande-problem ger särskild markering åt behovet av kommunal styrning. Statsmakternas beslut i saneringsfrågan har betonat kommunernas ledande roll i förnyelsearbetet.

Omfattande kommunala fastighetsförvärv krävs dels för att säkerställa ett genomförande av angelägna saneringsuppgifter, dels för att tillförsäkra de allmännyttiga företagen så stort fastighetsinnehav att de enligt hyreslagens principer blir riktgivande för hyresbildningen."

"Hyresgästernas talan skall föras kollektivt genom deras förening. Inom området bör lokala kontaktkommittéer bildas för att samordna de boendes önskemål."

"Kommunens målsättning överensstämmer i stort med Hyresgästföreningens grundsyn på saneringsfrågan.

Vi tillstyrker att kommunen förvärvar fastigheter i saneringsområden."

"För att motverka att konflikter uppstår mellan rörelsens principiella hållning och enskilda medlemsopinioner bör det i den praktiska handläggningen i saneringsfrågor alltid finnas ett starkt inslag av information om motiven för rörelsens ställningstaganden."

"Standarden i hus som fyller ett varaktigt behov skall i väsentliga avseenden motsvara nybyggnadsstandard. Detta innebär högre ambitionsnivå beträffande inredning, utrustning, installation och förråd samt föreskrifter om anordnande av hiss och sopnedkast i förhållande till LGS. Endast om Hyresgästföreningen motsätter sig vissa åtgärder eller om det föreligger andra skäl att godta lägre standard får ett underskridande av nybyggnadsstandard ske."

"Hyresgästföreningen har inga lagliga möjligheter att mot fastighetsägarens vilja framtvinga en standardnivå som är högre än LGS."

"Att följa en majoritet av hyresgäster som motsätter sig hiss, men som kanske kommer att bo kvar i huset bara under begränsad tid skulle vara osolidariskt mot de hyresgäster som är i behov av hiss."

"Vid hyressättning i ombyggnadsobjekt som förvaltas av allmännyttigt företag, skall sedvanligt kalkylunderlag begäras i samband med förhandling. Då kostnadsförutsättningarna kan variera mellan olika objekt med samma standard, torde kostnadstrogen hyressättning inte generellt kunna tillämpas. Hyran i de enskilda objekten bör i stället anpassas till den nivå som gäller i hus med motsvarande standard i företagets övriga bestånd. En sådan anpassning kan i vissa fall bli nödvändig att göra ungefärlig, eftersom det ofta kommer att saknas direkt jämförelseobjekt.

I privata hus fastställes hyran så att den ej överskrider bruksvärdet. Bruksvärdet representeras därvid av de lägenheter som förvaltas av allmännyttiga företag."

Hyresgästföreningen har inbjudit sina medlemmar och de som tänker bli medlemmar till ett möte för att diskutera det pågående och planerade saneringsarbetet, möjligheten att påverka det samt hyresgästernas lagfästa rättigheter i samband med sanering, bl a återflyttningsrätten och rätt till ersättningslägenhet. På mötet klargöres att det är enbart organiserade hyresgäster som kan påverka hyresgäströrelsens åtgärder i ombyggnadsärendet. På mötet vill hyresgästföreningen dels bilda en kontaktkommitté som skall hålla kontakt med fastighetsägaren under projekteringen och ombyggnadstiden samt dels utfärda intyg till byggnadslovsansökan.

Hyresgästföreningen vill att kontaktkommittén ska vara verksam även efter byggnadslovet, eftersom det enligt denna alltid kommer uppfrågor som måste ventileras under ombyggnadstiden. Även efter ombyggnaden bör kontaktkommittén hålla kontakt med fastighetsägaren.

Vid förfrågningar från de boende varför hyresgästföreningen inte kan tillgodose deras intressen blir svaret att hyresgästföreningen bevakar de framtida hyresgästernas intressen. De som ska bo år 2000 har intressen som väger tyngre än de som bor idag har, är det intryck man får.

Intyget som hyresgästföreningen utfärdar, intygar att Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm har tagit del av underlaget för ansökan om byggnadslov samt intygar att byggnadslovsansökan är underbyggd av samråd med föreningen och dess berörda medlemmar.

Vid samråd kräver hyresgästföreningen av värdarna:

1. Information till medlemmarna innan något är skissat.
2. Gemensam besiktning, notering av vad hyresgäster gjort själva.
3. Kontaktkommittén ska ha möjlighet att sätta sig in i värdens förslag.
4. Hyresgästföreningen godkänner inte ritningarna förrän hyresgäster och värd är överens.

Hyresgästföreningen kräver samförstånd, dvs man ska vara nöjd innan intyget utfärdas och uttrycker det så här:

"Värden eller hans representant och kontaktkommittén diskuterar planer, standard och tider. Man talar om dom som bor i huset och deras önskemål. Det finns ofta alternativa lösningar. Inte alltid roligt med sovrum intill trapphusvägg. Ett visst fönster har bästa utsikten. Solen når aldrig vissa väggar. Kakelugnen kan vara vacker och gå att elda i. Stuck och paneler som är snygga vill man ha kvar. Rum som ligger i fil kan vara skönt att ha som förut. Man får en klarare bild av hur lägenheterna och kanske också gård kommer att se ut. Man får en uppfattning om kommande hyran. Det finns andra objekt som är ombyggda och som går att titta på. Det finns aktuella bruksvärdesnivåer att jämföra med. Man bestämmer sig i många fall för återflyttning. Man vet vad som ska hända. Det har skapats samförstånd mellan ägaren, hans hyresgäster och föreningen. Intyg kan gå."

Hyresgästföreningen kräver också tidig varsel av fastighetsägaren för att i ett tidigt skede få information både till de boende och hyresgästföreningen om ombyggnadsplanerna.

Dessa citat ger bakgrunden till hyresgästföreningens agerande i stort. Det ger en bra förklaring till vad som skett i Smältan 4 och Ugnen 10.

I Ugnen 10 utfärdades intyget utan att de boende ansåg sig ha haft medinflytande. Detta intyg sattes upp i porten och hyresgästerna reagerade genom att skriva en skrivelse till hyresgästföreningen med kopia till byggnadsnämnden. Ärendet bordlades i byggnadsnämnden och hyresgästföreningen uttryckte sitt missnöje över att hyresgästerna fått se ett intyg som inte är utfärdat för lekmän.

De i huset boende medlemmarna kallades upp till ett möte på hyresgästföreningen. Någon skillnad i konkret medinflytande skedde inte, men nytt intyg utfärdades.

Hyresgästföreningens lokalavdelning har försökt skissa alternativa ombyggnadsförslag som bättre tillgodoser hyresgästernas önskemål beträffande lägenhetsstorlekar, men det har inte lett till något resultat. Enligt hyresgästföreningen är huset inte tillämbart för den mjuka linjen när det gäller 25-50-25 %-normen.

Lokalavdelningen har uppmanat medlemmarna att ovillkorligen ta kontakt med denna, den dag de blir uppsagda. Uppsägningen kan nämligen överklagas inom 3 veckor hos hyresnämnden med begäran om förlängning av hyresavtalet. Värden kan inte göra något förrän han har fått de boende ur huset. Till dess kan de ställa vilka krav de vill. Lokalavdelningen har också meddelat de boende att de har alla möjligheter att kunna påverka ombyggnadsplanerna, bara de vill och vet vad de vill.

Det sista är en definitiv skönmålning av verkligheten. Det är endast mycket marginella åtgärder i ombyggnadssammanhanget som de boende kan påverka.

Besiktningssfasen inrymmer en rad problem i en ombyggnad. Dels är det de rent tekniska problemen att med en riktig besiktningsteknik få tag i de viktiga måtten och övriga uppgifter av betydelse för projekteringen. Dels är det problemet med att besiktningen för de boende ofta i dag innebär det första mötet med ombyggnadsverksamheten. Detta möte är som regel i dag inte ägnat åt att de boende ska känna trygghet och känna att de kan medverka i ombyggnaden och att deras medverkan är väsentlig.

Det krävs ett bevakande av både tekniska och sociala aspekter när man ska försöka lägga upp fungerande besiktningrutiner. Dessa rutiner ska sedan på ett meningsfullt sätt ha en fortsättning i de följande skedena av ombyggnadsprocessen.

Programskrivningen för en ombyggnad måste, åtminstone till största delen, utgå ifrån verkligheten. Huset står där, folk bor i det osv. Detta måste påverka programskrivningen.

Ägarens målsättningsprogram är ett mycket viktigt dokument i ombyggnadssammanhang. I det tas det viktigaste beslutet om byggnadens framtid och även om byggnadens invånares framtid. Vad som beslutas därefter är endast marginella beslut i förhållande till målsättningsprogrammet.

De tre s k målsättningsprogrammen i pilotstudien är olika sinsemellan pga att det är olika ägare. De har åtminstone ett gemensamt, nämligen att helt andra intressen än hyresgästernas egna står i förgrunden. Det är genomgående tekniskt-ekonomiska målsättningsprogram som syftar till en ekonomiskt vettig ombyggnad och framtida förvaltning. En s k vettig ekonomi är i sin tur helt och hållet beroende av finansiering och lånevillkor och en s k vettig teknik kan vara synnerligen ovettig om de normer och villkor som stat och kommun har ställt upp slaviskt måste följas. Målsättningsprogram som till lika delar består av husets sociala innehåll och ombyggnadens rent tekniska genomförande måste ges andra ekonomiska villkor. Om byggnaden och dess sociala innehåll ska kunna väga lika tungt och vägas samman i ett socio-tekniskt-ekonomiska målsättningsprogram vid ombyggnader krävs en annan metodik vid utformningen av målsättningsprogram samt mjukare myndighetskrav och lämpligare lånevillkor.

Projekteringen är i dag ett arbete som utförs inom starkt begränsade handlingsramar. Vi har fått en s k lånearkitektur även i ombyggnadssammanhang.

Arkitektens roll är byråkratisk och ritbordsanpassad. Det är inte mycket fältarbete som rutinmässigt inryms i ombyggnadsarkitektens arbetsmetodik. Detsamma kan sägas om övriga konsulter. Dessa konsulter kontakt med verkligheten är ännu mindre i och med att de inte tvingas kontrollera måtten utan förlitar sig på arkitektens uppmätningar.

Projekteringen i ombyggnadssammanhang är mycket olika från fall till fall och alla inblandade tycks göra sina misstag i varje ny ombyggnad. Detta kan inte vara särskilt rationellt.

Det händer alltid mycket på rör- och håltagningsidan när ombyggnadsarbetet börjar i huset. Därför behöver det utvecklas smidiga, snabba och säkra installationsmetoder. Det är vanskligt att börja ändra och fatta nya beslut under ombyggnaden i huset med tanke på den långa rad av följdverkningar det ofta får. Man rör sig inom snäva ramar i en befintlig byggnad och det är en oeftergiv-

lig restriktion.

En totalentreprenör med ett utvecklat ombyggnadssystem, har givetvis en mycket styrande verkan på projektet. Detta skulle kunna motverkas av att fler ombyggnadssystem utvecklades så att ägarerna hade större valfrihet mellan olika system.

Det är byggföretagens sak att utveckla tekniskt bra ombyggnadsmetoder. Det är emellertid viktigt att det programmaterial, projekteringsunderlag och övriga förutsättningar som själva ombyggnadsarbetena ska bygga på är av sådan art att slutprodukten blir den önskade, medinflytandet tillgodosett, framkomligheten blir bättre, ingreppen färre, ombyggnadstiden kortare och därmed ombyggnaden billigare.

Byggnadslovsansökan och beviljande av byggnadslov upplevs i dag av ägare, projektledare och även av kommunens egna tjänstemän som något mycket krångligt och jobbigt.

Som det är i dag kan de kommunala myndigheterna ligga länge på handlingar för att myndigheten enligt uttalande inte får som den vill och på grund av brist på folk.

Det är en mängd remissinstanser (se 6.2) som ska behandla ärendet och handlingarna vandrar ofta runt hos myndigheterna länge. För enskilda ägare är en ombyggnad ofta ett ekonomiskt vanskligt och ovanligt företag och en förlängd myndighetsbehandling kan resultera i stora ekonomiska förluster som inte kommer någon till nytta, allra minst de boende.

Det finns all anledning att kritiskt se över dessa rutiner så att myndighetsbehandlingen blir mera serviceinriktad och mindre bromsande.

Lånegivningen och de statliga lånen innebär idag en effektiv styr-
möjlighet.

Det är en mängd myndighetskrav som gäller vid ombyggnad. De som bygger om känner ofta själva inte till alla krav som gäller. Det är ett krångligt och svåröverblickbart område som borde förenklas avsevärt för att vanligt folk ska begripa det.

Lägenhetsfördelningsnormen grundar sig på ett kommunalt politiskt majoritetsbeslut. Det kan konstateras att detta beslut är fattat utan hänsyn till sociala aspekter för dagens människor.

Det är snarare ett bevakande av framtida hyresgäster, som dagens hyresgäster ställer sig tveksamma till.

Denna norm blir ett större bekymmer för små, enstaka fastighetsägare medan stora fastighetsägare kan utjämna mellan sina fastigheter och på så sätt klara en del av problemen. Det är således en styrning som medverkar till en koncentration av ägande och kapital.

På politiskt håll skiljer man sedan ut halvmoderna fastigheter i gott skick och där lägger man en social aspekt. Detta borde gälla alla hus.

Det vore bra om ombyggnader kunde ske mera successivt med hänsyn till lägenhetssammanslagningar så att ingen behövde evakueras av det skälet. Mindre ingrepp och snabbare och smidigare ombyggnadsmetoder är också viktigt samt ombyggnadsmetoder för kvarboende eller korttidsevakuering.

Medinflytandet stöter på problem av allvarlig natur när kommunen utnyttjar förköpslagen. Det finns flera exempel på saneringsfastigheter som genomgått samma öde som Smältan 4.

Kommunen borde i stället hjälpa de boende att kollektivt ta över husen där de boende så önskar. På detta sätt skulle man få ett mera decentraliserat ägande och slippa den makt- och kapitalkoncentration som uppstår när kommunen eller enskilda äger alltför många fastigheter. Det är dessutom viktigt att utnyttja den enorma resurs som de boende utgör när de själva vill ta ansvaret för sitt hus och förvalta det.

Man kan även konstatera att interna organisationsproblem i ett stort företag kan medföra att det enskilda huset blir lidande och att dess hyresgäster får svårt med medinflytandet.

Även den helt slutna interna organisationen i byggföretaget kan vara svår att handskas med när det gäller medinflytande. Företaget i pilotstudien evakuerar ju alltid alla hyresgäster i förväg och då uppstår inget medinflytandeproblem under ombyggnaden.

Genom sin egen kanal för medinflytande, hyresgästföreningen, kan de boende endast hävda sin lagliga rätt till återflyttning, som emellertid kan omintetgöras i samband med lägenhetssammanslagningar. Återstår laglig rätt till ersättningslägenhet. Det är genom bostadsförmedlingen som denna ersättningslägenhet förmedlas och där förekommer stora svårigheter att få tag i ersättningslägenheter i innerstaden.

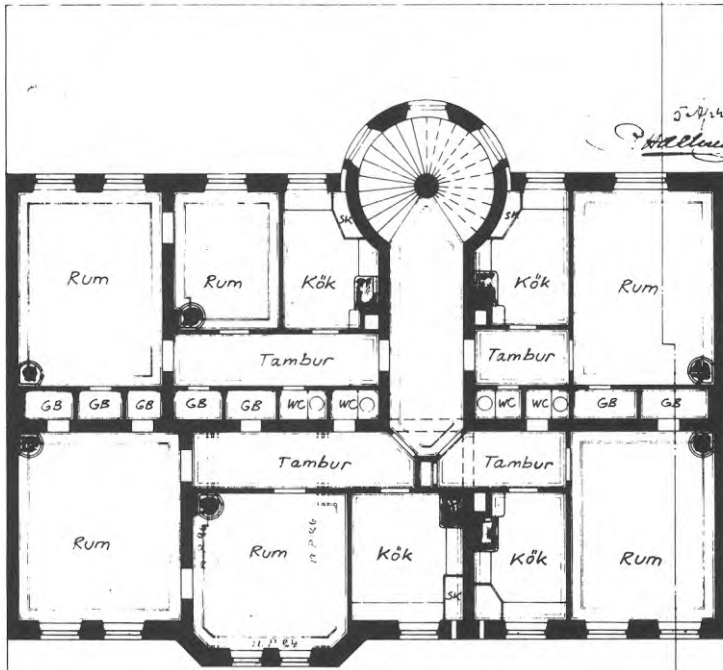
En uppgift som hyresgästföreningen fyller, är bildandet av en eventuell kontaktkommitté i vilken några av de boende lär känna varandra och kan föra en diskussion om gemensamma problem. En annan uppgift är värvandet av nya medlemmar till föreningen. En tredje uppgift är att den för hyresgästens talan inför hyresnämnden, då svårlösta konfliktsituationer har uppstått. Enligt hyresgästföreningens egen uppgift förekommer detta sällan i ombyggnads-sammanhang.

En ombyggnadsanpassad projekteringsmetodik samt ett till denna anpassat norm- och lånesystem är nödvändigt för att skapa reellt medinflytande.

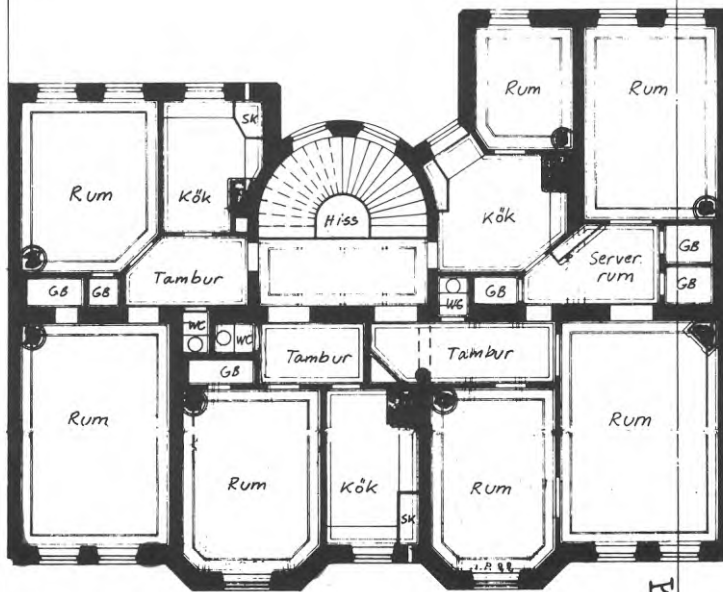
15 LITTERATUR

1. Birkabladet nr 1 och 2, Stockholm 1975.
2. Birkastaden, Röda Bergen, Rörstrand, byggnadsinventering 1973, Historik och byggnadshistoriskt register. Stockholms stadsmuseum, Stockholm 1975.
3. Birkastaden åt Birkaborna. Internbladet nr 9 mars 1976.
4. Boendekostnader före och efter sanering. Stockholms fastighetskontor 1975. Promemoria U 20/75.
5. De boende i Birkastaden - intervjuundersökning om upprustning av bostäder och gårdar, Klas Ek, Generalplaneberedningens kansli 1975.
6. Gårdssanering, arbetsgrupper för gårdssanering. Stockholms fastighetskontor och stadsbyggnadskontor, Stockholm 1972.
7. Gårdssanering. Riktlinjer. Stockholms stadsbyggnadskontor 1976.
8. Handbok för hyresgäster (Ordfront/FIB juristerna). Serier "Våra rättigheter" nr 1, Stockholm 1975.
9. Handlingsprogram för bostadssaneringsverksamheten. Stockholms fastighetskontor. Tjänstememorial 1975-02-26.
10. Hantverk och småindustri i Birkastaden. Stockholms fastighetskontor, saneringsavdelningen, promemoria U 14/74. Stencil, Stockholm 1975.
11. Information till hyresgäster om bostadssanering. Stockholms fastighetskontor saneringsavdelningen, okt. 1975.
12. Kungl. Maj:ts proposition 1967:100 angående bostadspolitiken.
13. Kungl. Maj:ts proposition 1974:150 angående riktlinjer för bostadspolitiken mm.
14. Nej till tvångsförflyttningarna - därför nej till normer i stadsplanerna. Utgiven av de boende i Birkastaden, 1976.
15. Områdesplan för Birkastaden. Beskrivning, diskussionsunderlag från Stockholms stadsbyggnadskontor 1974.
16. PM med förslag till uppläggning av samråd kring Birkastadens yttre och inre miljö. Stockholms stadsbyggnadskontor. Lindblad, B. Lantz G. stencil, Stockholm 1975.
17. Program för bostadsförnyelsen i Stockholm, kommunstyrelsens utlåtande och saneringskommitténs betänkande angående riktlinjer för det fortsatta förnyelsearbetet i de äldre bostadsområdena. (Utlåtande 244/1974 och bihang 25/1974). Stockholms kommun, Stockholm 1974.

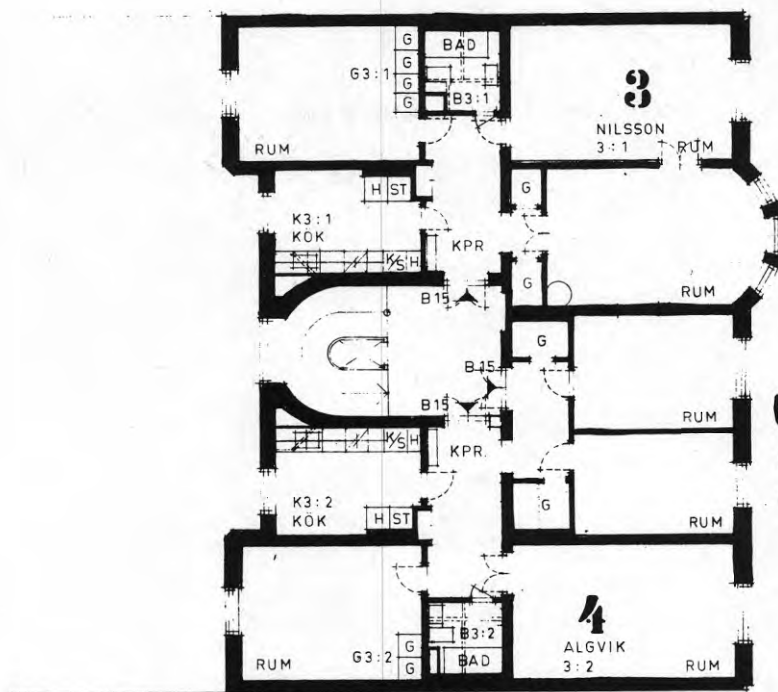
18. Samråd i Birkastaden. Stockholms stadsbyggnadskontor 1975.
19. Service- och gemenskap där vi bor i Stockholm. Kommunstyrelsens kommitté för kvinnofrågor. Tiden, Stockholm 1975.
20. Trafiksamrådet för Vasastaden, redovisning, Stockholms stadsbyggnadskontor, stencil, maj 1974.
21. Uppföljning av evakueringsverksamheten i innerstaden med särskilt beaktande av verksamhetens konsekvenser för de boende. Stockholms fastighetskontor 1975. Promemoria U 7/1976.
22. Uppföljning av plansamrådet i Birkastaden. Stockholms fastighetskontor 1975.
23. Vad händer i Birkastaden - varför och i vems intresse? Utställning på Stadsmuseum av boende i kvarteret Ugnen, stencil, Stockholm 1975.
24. Vi Hyresgäster, organ för Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, nr 3 april 1975.
25. Återflyttningsmöjligheter vid sanering. Stockholms fastighetskontor 1976. Promemoria U 1/76.



PLAN AF VÄNINGARNA SMÄLTAN 4
1.2.3.4 TR. UPP. FÖRE OMBYGGNAD

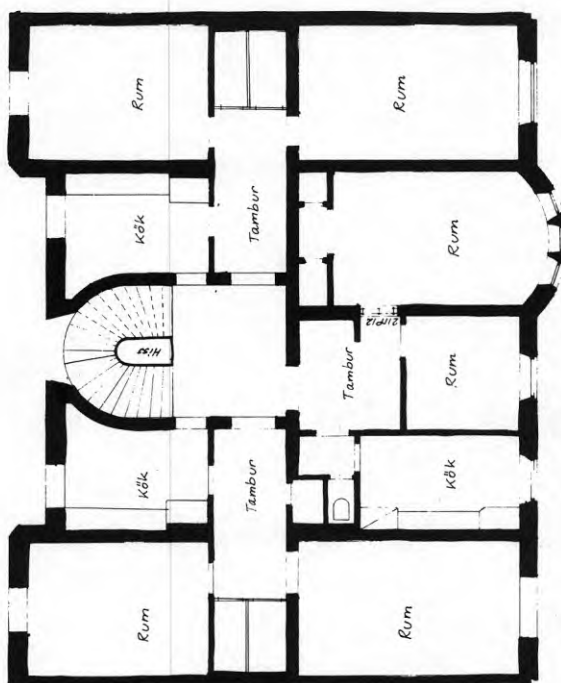


Noter
Stoekisolin i Åbo 1905
Gander



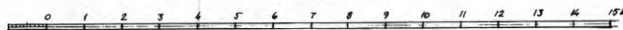
UGNEN 10
EFTER OMBYGGNAD
ENDAST GATHUSET

GATHUSET



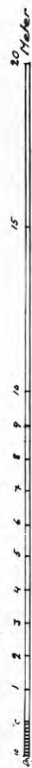
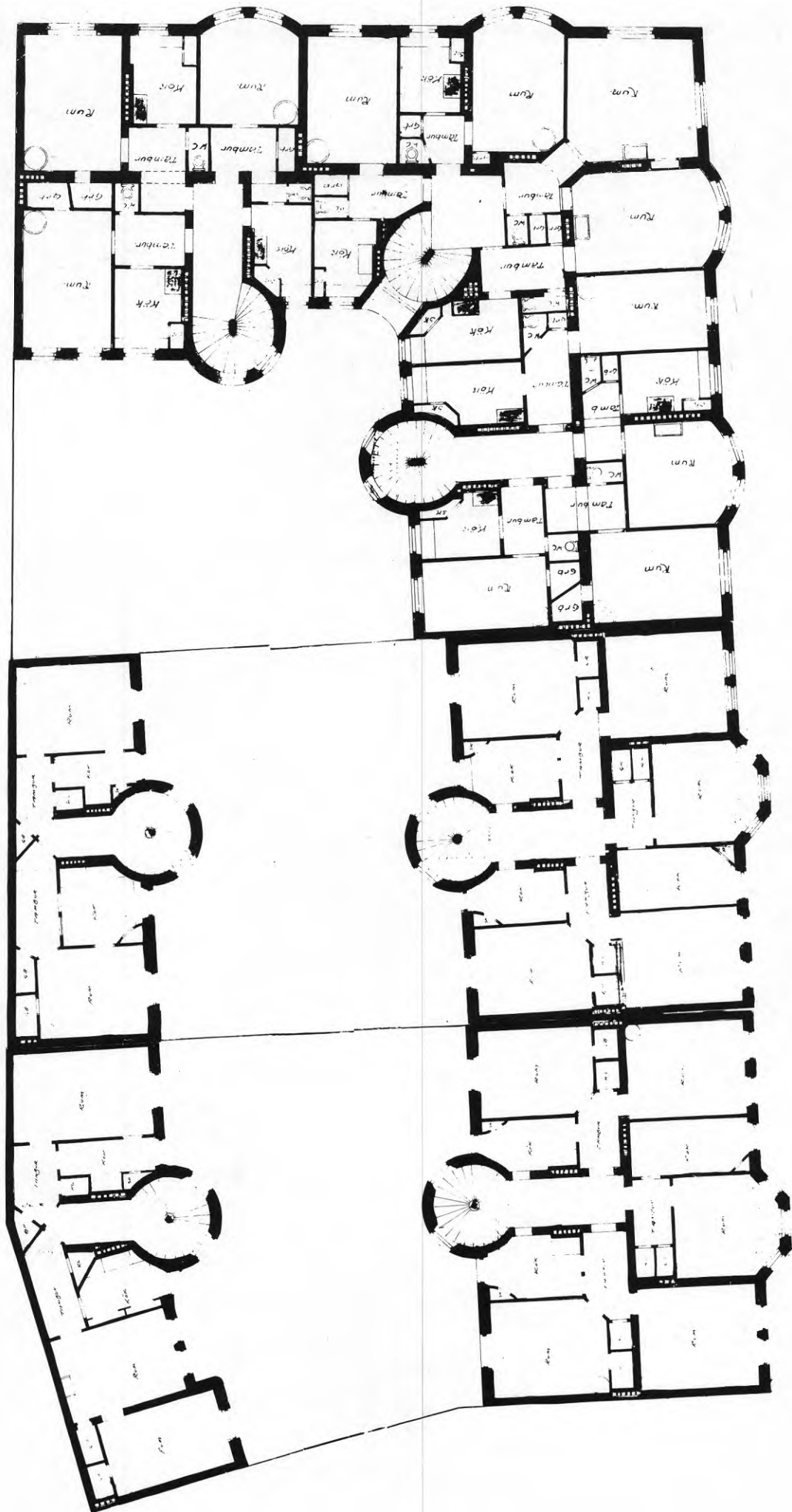
UGNEN 10
FÖRE OMBYGGNAD
ENDAST GATHUSET

SKALA 1:66 $\frac{2}{3}$



Stockholm den 27/4-40
Carlström & Lund

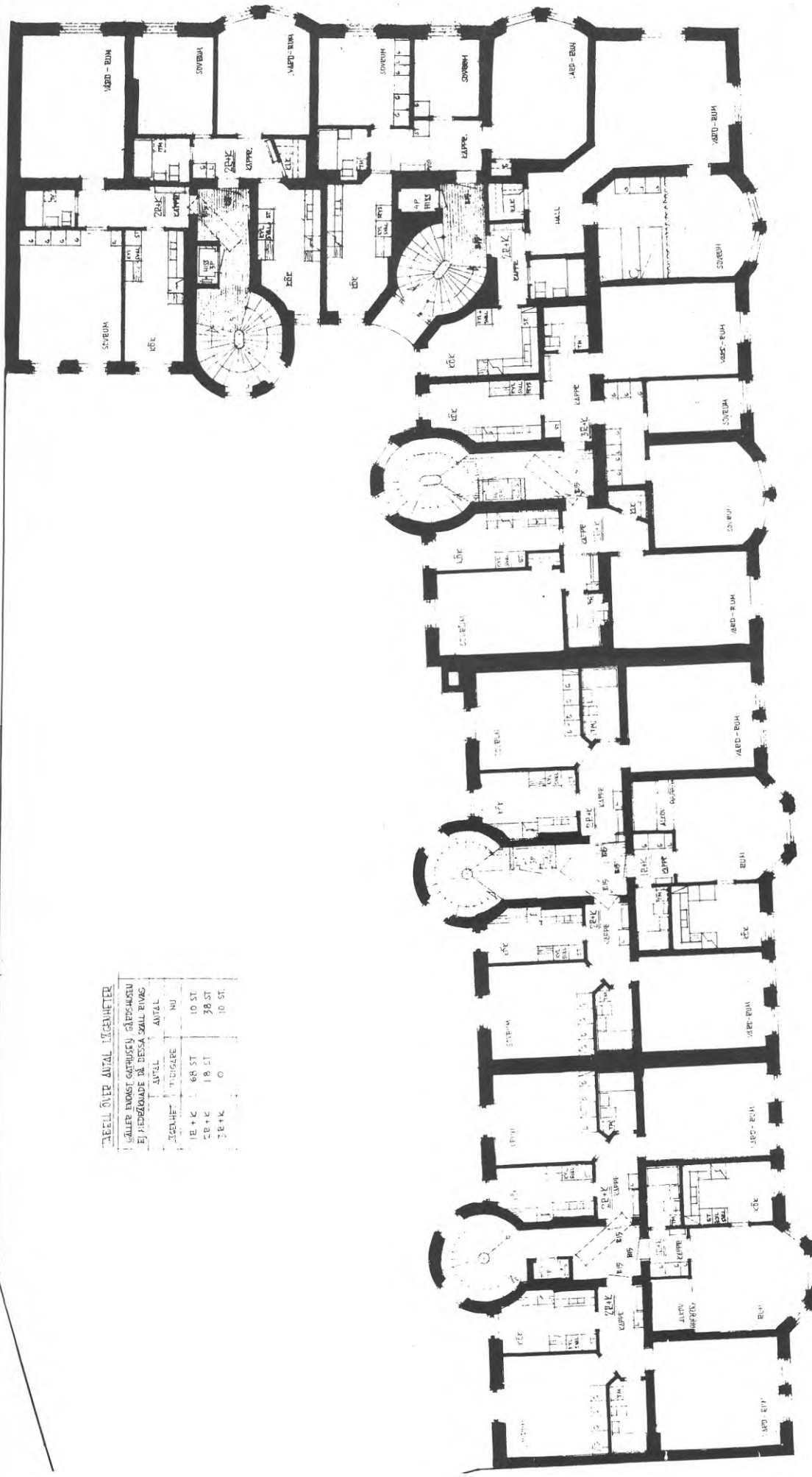
UGNEN 16 FÖRE OMBYGGNAD



ARELL ÖVER ANTAL ÖGGENHETER

GÄLLER ENOAST GÄTTORSEN GÄTTORSEN
 I MEDGÅRDE DÅ DESSA ÖGAL RIVAS

ÖGGENHET	TIDIGARE	ANTAL	NU
BE + K	68 ST		10 ST
BE + K	18 ST		38 ST
BE + K	0		10 ST



R36:1976

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 750384-0 från
Statens råd för byggnadsforskning till avdelningen för projekterings-
metodik, Tekniska högskolan, Stockholm.**

**Distribution: Svensk Byggtjänst, Box 1403, 111 84 Stockholm
Grupp: projektering**

Pris: 27 kronor + moms