

UDK 711.16
711.4-163

SfB A

ISBN 91-540-2339-4

Nyckelord:
*totalsanering, projektbe-
skrivning*

Författare:
Arkitekt Torbjörn Björk-
man, AKVEM AB

Redaktör:
Bengt Olsson

Detta informationsblad hän-
för sig till anslag E 847
från Statens råd för bygg-
nadsforskning till AKVEM
AB

Distribution:
Svensk Byggtjänst,
Box 1403, 111 84 Stockholm
Telefon 08/24 28 60

Pris: 17 kronor

Utgivare:
Statens institut för bygg-
nadsforskning, Stockholm.

Torbjörn Björkman

Tretton sanerade områden

Under slutet av 1960-talet ökade intresset för sanering. Ett intresse som redovisades i utredningar och i en omfattande debatt. Både utredningarna och debatterna behandlade främst bevarande och modernisering av stadsområden samt frågan hur man med olika former av sociala ambitioner skulle kunna planera och genomföra sanering. Exempel på detta är den statliga saneringsutredningen som var verksam under åren 1969-1973.

I detta informationsblad beskrivs sanering av tretton områden i tio kommuner. Nio av dessa saneringar är moderniseringar och fyra är totalsaneringar. Beskrivningarna, som omfattar bygg- nads- och boendeförändringar, ingår som delutredning i en större undersökning, kallad Saneringsmarknad (Byggeforskningens rapport R 39:1974).

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION

accnr 74-1472 b

UDK

blae ser

Innehåll

INLEDNING	3
Kvarteret Linjalen, Stockholm	8
Östra Mariaberget, Stockholm	14
Kvarteret Svarven nr 6 och 7, Örebro	19
Kvarteret Östergård, Malmö	22
Kvarteret Horisonten, Göteborg	27
Stigberget, Göteborg	31
Nya regleringen, Gävle	38
Kvarteret Albion, Gävle	42
Kvarteret Violen, Norrköping	45
Kvarteret Azaléan nr 52, Linköping	49
Centrala Skönsberg, Sundsvall	51
Kvarteret Lödöse, Jönköping	55
Kvarteret Fortuna, Helsingborg	58

Inledning

Tretton sanerade områden

Detta informationsblad redovisar en inventering som ingår som del i en större utredning, kallad »Saneringsmarknad», och som publiceras separat som rapport från Byggforskningen.

Denna inventering omfattar nio moderniserade och fyra totalsanerade områden, men innehåller ingen diskussion eller analys av dessa projekt. För en bredare bild och utvärdering av dessa saneringsars funktion i kommun och samhälle måste dessa projekt sättas in i ett större sammanhang. Ett sådant försök utgör utredningen Saneringsmarknad, där dels de tio kommunerna redovisas i vilka de tretton områdena är belägna, dels förs en bred diskussion kring sanering i samhället som helhet.

Av de tretton områdena är elva belägna i de kommuner som 1968 års statliga saneringsutredning (1) valde med avsikt att få till stånd försöksverksamhet med saneringsprogram:

Stockholm, Göteborg, Malmö, Hälsingborg, Norrköping, Örebro, Gävle samt Sundsvall.

För denna studie har vi utökat dessa med *Jönköping och Linköping*.

Områdena är utvalda och studerade efter diskussioner kring och studier av ett 50-tal olika områden i de tio kommunerna. Intervjuer och diskussioner har gjorts med kommunala myndigheter som fastighetskontor, stadsarkitektkontor, socialförvaltning och bostadsförmedling, med fastighetsägare, kommunala, kooperativa och enskilda samt fastighetsägareföreningar och riksorganisationer, med hyresgästföreningar, byggkonsulter, banker, försäkringsbolag, byggnadsentreprenörer och museer, med forskare inom byggande och ekonomi.

De tretton områdena har valts för att erhålla ett så varierat urval som möjligt med hänsyn till olika metoder i saneringsprocessens genomförande och olika typer av åtgärder. Olikhet i huvudmannaskap, fastighetsköp och kommunalt ägande har bildat ett urvalssätt. Liksom olika ålder på områdena, olika stadsplaneproblem och speciella sociala och kulturhistoriska faktorer. Fanns sociologiska eller andra undersökningar redan utförda såg vi detta som fördel.

Fyra av områdena är totalsaneringar:

Stockholm	Kvarteret Linjalen
Göteborg	Stigberget (Masthugget)
Gävle	Nya Regleringen (västra Brynäs)
Sundsvall	Centrala Skönsberg

Nio av områdena är moderniseringar:

Stockholm	Östra Mariaberget
-----------	-------------------

Göteborg	Kvarteret Horisonten
Malmö	Kvarteret Östergård
Hälsingborg	Kvarteret Fortuna
Jönköping	Kvarteret Lödöse
Linköping	Kvarteret Azalean
Norrköping	Kvarteret Violén
Örebro	Kvarteret Svarven
Gävle	Kvarteret Albion.

Saneringarna i sitt kommunala sammanhang

För kvarteret *Linjalen* i Stockholm innebär totalsaneringen ett fullföljande av den kommunala planeringen som pågått kontinuerligt sedan slutet av 1950-talet, och som bl.a. resulterar i »Söder 67», förslag till översiktligt planprogram för Södermalm. (2)

Östra Mariaberget i Stockholm kan också ses som ett fullföljande av fastighetskontorets, numera de kommunala bostadsbolagens, upprustnings- och moderniseringsverksamhet, efter beslutet om Hornsgatspuckelns bevarande. Den kulturhistoriska aspekten har här fått stor betydelse, vilket märkbart påverkat projektet och dess ekonomi, jämfört med andra områden.

Totalsaneringen av *Stigberget* i Göteborg blev den första stora totalsaneringen i den serie saneringar som har varit kommunens politiska mål under åtminstone hela 1960-talet. Området är en av de första intressezoner för saneringsverksamhet i kommunens planering. Louis Campanello, f.d. direktör för kommunens saneringsbolag, kommenterar:

»Göta Lejon började så med en kraftig inköpsdrive. Men när även andra legitima byggnads- och inköpsintressen ville engagera sig, t.ex. Svenska Riksbyggen och enskilda byggare, öppnade vi intressezoner även för dessa för att på så sätt snabbt få igång saneringsarbetet . . . Riksbyggen fick Masthugget och byggarna fick arbeta inom Olivedal. Vi sade: Ni har kommit lite längre än vi och ni får klämma igång först . . . » (3)

Kvarteret *Horisonten* i Göteborg ingår som en del i det kommunala Familjebostädernas kontinuerliga moderniseringsverksamhet som i första hand avser de bättre landshövdingelusen i västra Göteborg:

»En grov uppskattning av det antal lägenheter i Göteborg, som skulle kunna bli föremål för förbättringsarbeten, utgör cirka 9 000 lägenheter . . . Sedan stadskollegiet efter hörande av stadsbyggnadskontoret beslutat att vissa områden skulle kunna bli föremål för dessa arbeten.

träffade Bostadsföretaget, Fastighets AB Göta Lejon och Familjebostäder en intressezonfördelning för förvärv av ifrågavarande fastigheter. Familjebostäder tilldelades då bostadsområdena i de västra delarna av Göteborg.» (4)

I Malmö är kvarteret Östergård moderniserat genom kommunens fastighetskontor. Denna modernisering får dock även ses som en del av Lunds universitets aktivitet. I Linköping och Örebro är moderniseringarna utförda av kommunägda bostadsföretag och i Norrköping av den kommun- och HSB-ägda stiftelsen Solgård. Dessa fyra moderniseringar kan alla mer eller mindre ses som uttryck för kommunernas normala aktivitet inom detta område.

Malmö fastighetsnämnd ger ett exempel på orsak till det kommunala moderniseringsintresset:

»Då socialvårdsmyndigheterna finner det nödvändigt att ha tillgång till bostadsfastigheter av här ifrågavarande slag och då fastigheterna inte längre kan användas i det skick de nu befinner sig i, har fastighetsnämnden funnit det riktigt att modernisera dem trots de kostnader, som detta kommer att medföra.» (5)

Före detta direktören för stiftelsen Hyresbostäder i Örebro, Harald Aronsson, kompletterar bilden:

»Frågan hur ingreppen görs är ytterst en social fråga. Krafterna måste inriktas på att vid varje tillfälle lyfta upp människorna rent boendemässigt.»

Moderniseringarna i Hälsingborg och Jönköping ingår som normala inslag i privata byggmästares verksamhet.

I Gävle ingår totalsaneringen av Nya Regleringen som del i den stora sanering som påbörjades på 1950-talet och som beräknas vara avslutad inom fem år, då Gävle bedöms som »färdigsanerat». Nya Regleringen är utförd av en privat byggmästare i samråd med ett kommunalt bostadsföretag. Totalsaneringar har varit det normala förnyelsesättet i Gävle och moderniseringen av kvarteret Albion är hittills ett udda fall. Denna modernisering är utförd av kommunägt bostadsföretag.

Totalsaneringen av centrala Skönsberg i Sundsvall är en konsekvens av genomförandet av 1953 års generalplan. »Framsta orsaken torde ligga i att man valde att dra motorvägen genom Skönsberg . . . Därmed följde uppläggande av en helt ny stadsplan med ett nytt gatusystem och en ny bebyggelse osv. med siktet inställt på en sanering av hela det gamla bostadsbeståndet.» (7) Saneringen genomfördes av Sköns fastighetskontor och köpingens allmännyttiga bostadsföretag.

Totalsaneringarna

De fyra studerade totalsaneringsområdena är

centralt belägna bostadsområden i respektive kommun. För Sundsvalls del gäller att saneringen av centrala Skönsberg påbörjades och slutfördes till största delen då Skön var självständig köping.

Den bebyggelse som fanns före saneringarna i områdena var, bortsett från Stockholm, bostadshus i trä eller trä-sten i Göteborg, i två och tre våningar med låg sanitär standard. I Stockholm hade kvarteren till stor del industribebyggelse, men där fanns även 5–6 våningars bostadshus i sten med sammanlagt 11 trapphus.

För samtliga områden föranledde nybebyggelsen ny stadsplan med ändrade gatusträckningar och husgrupperingar.

Områdena var före saneringarna till största delen bebodda av människor ur socialgrupp III, dvs. arbetare. I kvarteret Linjalen var cirka 65 procent socialgrupp III. I Stigberget cirka 85 procent och i Nya Regleringen cirka 90 procent. Efter saneringarna är endast cirka 15 procent av invånarna från socialgrupp III i Linjalen och Stigberget. I Gävle har siffrorna ej ändrats. Uppgifter från Skönsberg saknas.

Redovisningen av socialgrupper är primitiv och saknar statistisk skärpa. Tillsammans ger de tretton områdena dock en grov bild av inträffade förändringar, som vi bedömt som illustrativ.

Evakuering av de boende handlades normalt av kommunens bostadsförmedling. I Skönsberg verkställde fastighetskontoret evakueringsarbetet. För lokalyresgäster har fastighetskontoren normalt varit engagerade. I Göteborg har Riksborgen varit aktiv i evakueringsverksamheten i samarbete med kommunen. Återflyttning förekommer i ringa omfattning och ej som medveten kommunal planering för dessa områden. I Skönsberg har viss återflyttning förekommit, men vi saknar uppgifter om detta.

Graden av exploatering är högre och antal våningar i husen är fler i de större kommunerna än i de mindre. I Stockholm uppfördes de nya husen med 7 våningar, i Göteborg 4–6 våningar, i Gävle 3–5 våningar och i Skönsberg 3–4 våningar. Skönsberg har dessutom ett punkthus på 12 våningar, men det är mer en »vertikal accent» än ett sätt att höja exploateringen. (8)

För att kunna öka exploateringen har parkering i Stockholm och Göteborg anordnats under gårdar. I Stockholm påpekas att »genom att anordna parkering och infarter i form av underjordiska garage i stället för parkeringshus har bostadsvolymen ökat inom området.» (2) Och för Göteborg gäller att »bilarna i den slutgiltiga lösningen har placerats i däck under mark och hus, för att uppnå det markutnyttjande som fordras för att göra saneringen ekonomiskt genomförbar.» (9) Även i Gävle finns i viss utsträckning parkering i hus och under gårdar.

Den nya bebyggelsens ungefärliga *våningsytor* är:

	Bostäder m ²	Lokaler m ²	Garage m ²
Stockholm			
Kv. Linjalen	41 000	5 000	24 000
Göteborg	97 000	34 000	54 000
Stigberget			
Gävle			
Nya Regler.	43 000		5 500
Sundsvall			
Skönsberg	35 000	1 500	1 200

Totalhyran per kvm och månad har ökat från 20–30 kronor till 110 kronor år 1972 i Stockholm och Göteborg. Hyran i Skönsberg är 80 kronor och i Gävle mellan 80 och 90 kronor. För bilägare tillkommer 90–110 kronor för garageplats i Stockholm och Göteborg.

Samtliga områden har under kort tid genomgått en kraftig förändring avseende *fastighetsägoförhållanden*. För kvarteret Linjalen i Stockholm har antal ägare och arrendatorer minskat från 25 till en. I Stigberget i Göteborg har antal fastighetsägare minskat från cirka 200 till en. I Nya Regleringen i Gävle från cirka 28 till tre ägare. I centrala Skönsberg från 100 till en ägare.

Moderniseringarna

De moderniserade fastigheterna är belägna inom de »halvcentrala» bostadsområdena inom respektive kommun. Östra Mariaberget i Stockholm är här ett undantag och är centralt beläget. Husens byggnadsår speglar också denna situation, eftersom de flesta husen har byggts i stadens nyexploateringsområden då dessa ursprungligen exploaterades.

Storleken av de studerade områdena kan redovisas genom det *antal lägenheter* som finns efter moderniseringen: 406 lägenheter i Östra Mariaberget i Stockholm vilka ingår i ett större plan-sammanhang om 860 lägenheter, 79 st. i kvarteret Horisonten i Göteborg, 190 st. i kvarteret Östergård i Malmö, 27 st. i kvarteret Fortuna i Hälsingborg (det totala antalet moderniserade lägenheter är dock större), 35 st. i kvarteret Lödöse i Jönköping, 54 st. i kvarteret Azalean i Linköping, 71 st. i kvarteret Violen i Norrköping, 33 st. i kvarteret Svarven i Örebro och 115 st. i kvarteret Albion i Gävle.

För kvarteren Fortuna, Azalean, Violen och Albion är antal boende per lägenhet cirka 1,5. För kvarteret Lödöse som efter moderniseringen har större lägenheter är antalet boende 2,6.

De flesta av de enkla utsnittet avseende socialgruppstillhörighet visar ett färre antal hushåll i

socialgrupp III efter moderniseringarna. För Östra Mariaberget i Stockholm har antal hushåll i socialgrupp III minskat från 50 till 30 procent, för kvarteret Horisonten i Göteborg är minskningen från 90 till 70 procent och för kvarteret Lödöse i Jönköping från 90 till 65 procent. Och skall man uppnå en allsidig hushållssammansättning i kvarteret Östergård i Malmö blir minskningen där från 90 till 50 procent. För kvarteret Azalean i Linköping, kvarteret Violen i Norrköping och kvarteret Albion i Gävle har det ej varit aktuellt med utflyttning i större omfattning.

Åldersfördelningen varierar kraftigt mellan de olika områdena. Barn under sex år finns från 0 till 13 procent av invånarna och personer över 67 år från 9 till 32 procent. Storleken på variationen gäller både före och efter moderniseringen.

Evakuering av hyresgästerna har i de flesta fall skett genom kommunernas bostadsförmedlingar. Vad det gäller de privata byggmästarna har byggaren i Hälsingborg anlitat bostadsförmedlingen till 20 procent av evakueringarna, mot byte av motsvarande antal lägenheter, medan byggmästaren i Jönköping evakuerat helt utan kommunens medverkan.

De flesta *husen* är uppförda åren 1917–1926. Kvarteret Fortuna i Hälsingborg bebyggdes åren 1900–1910. En mindre del av kvarteret Horisonten i Göteborg uppfördes 1935. Kvarteret Violen i Norrköping utgör i detta sammanhang ett undantag då det är byggt på 1940-talet, liksom Östra Mariaberget i Stockholm som i huvudsak är bebyggt under 1600–1800-talen.

Samtliga hus är *stenhus*, förutom kvarteret Horisonten i Göteborg, vilka hus är landshövdingehus med två våningar i trä och en våning i sten.

Redan innan den aktuella moderniseringen hade de flesta husen *centralvärme*. Kvarteren Östergård i Malmö och Fortuna i Hälsingborg saknade dock helt central uppvärmning, medan Östra Mariaberget i Stockholm hade sådan till 25 procent. Samtliga, förutom några hus i Östra Mariaberget, hade *wc*, dock i många fall i trapphus eller på vindar.

Vid moderniseringarna utformades och utrustades lägenheterna och husen i nära anslutning till Bostadsstyrelsens God Bostad. De avsteg som förekommer är att i tre projekt utrustas lägenheterna endast med *duschrum* och ej med *badrum* som i de övriga. Lägenheter om ett rum och kök har i vissa fall även i dessa senare projekt endast utrustats med duschrum. I något enstaka fall med enbart *wc* och med *dusch* i källare.

Sopmedkast förekommer i fyra av de nio projekten.

Husen är *trevåningshus*. I några fall har delar

av hus annan våningshöjd. *Hiss* har således inte varit aktuellt att installera, förutom i Östra Mariaberget i Stockholm, där antalet våningar varierar mellan 2 och 5. Avsikten är också att installera hiss i detta område: »Hiss bör installeras enligt God Bostad. Undantag kan dock göras då planlösningen är speciellt svårpassad till hiss eller då en hiss endast kommer att betjäna en lägenhet per trappplan.» (10)

Lägenhetsstorlekarna är genomgående betydligt mindre i de moderniserade projekten än i den normala nyproduktionen. Det är bara i ett projekt, kvarteret Lödöse i Jönköping, som lägenhetsfördelningen efter ombyggnaden liknar nyproduktionens. Det är också det enda projekt som har lägenheter om fyra rum och kök. Bortsett från kvarteret Lödöse förekommer ett rum och kök samt mindre i 33–78 procent av samtliga lägenheter. För två rum och kök är variationen 5–58 procent och för tre rum och kök gäller 0–42 procent. Ett och två rumslägenheter är 58–100 procent av samtliga. Angående det stora antalet smålägenheter i den äldre bebyggelsen skriver Familjebostäder i Göteborg:

»Det stora inslaget av smålägenheter i tidigare årgångar leder till en koncentration av små hushåll med stort inslag av äldre. Sammanläggningar av smålägenheter är alltså synnerligen önskvärd vid ombyggnad. . . . Det är inte rimligt att låta husens tekniska livslängd binda vissa hushåll vid en bostadsstandard som bestämts av förhållanden för ett halvsekel sedan.» (11)

För Östra Mariaberget i Stockholm konstateras följande:

»Även om vissa av dessa (smålägenheter) slås samman till större lägenheter bör man göra avsteg från den i Stockholm normala lägenhetsfördelningen vid nyproduktion. . . . På Mariaberget Östra blir andelen smålägenheter med nödvändighet större.» (10)

I endast tre av de nio områdena har *parkering* anordnats på annan plats än gatumark. För Östra Mariaberget i Stockholm kommer parkeringshus att byggas. För kvarteret Lödöse i Jönköping har parkeringshus byggts. Båda dessa parkeringshus skall även användas för andra parkeringsbehov än för de här redovisade projekten. För kvarteret Albion i Gävle kommer parkering att anordnas på tomtmark. Alla projekten har undvikit parkering på inre gårdar.

Hyresnivån före moderniseringarna varierar mellan 20 och 40 kronor. Efter ombyggnad är hyresnivån 1972 60–80 kronor kallhyra per kvm. För kvarteret Horisonten i Göteborg är hyran 87 kronor. För Östra Mariaberget i Stockholm är byggnadskostnaden 1968 beräknad att motsvara 130 kronor per kvm, men då exklusive värdet av marken.

För Östra Mariaberget »kommer den faktiska

hyressättningen att avgöras på ett senare stadium av fastighetsnämnden under hänsyntagande till olika sociala och bostadspolitiska bedömningar, bl.a. på grundval av den kommande sociologiska undersökningen.» (10) Något sådant beslut är inte fattat då denna studie genomförs 1972.

De kommunala bostadsföretagen ger vissa *flyttningsbidrag* och vid återflyttning förekommer hyresbidrag för den tillfälliga bostaden. Det finns även exempel på att de boende får bo gratis under evakueringstiden. De privata byggmästarna ger inte motsvarande bidrag.

Av de tidigare boende *återflyttar* 10–25 procent till bostad eller område efter moderniseringen. I Örebro var återflyttningen cirka 40 procent. Hos byggmästaren i Jönköping förekommer normalt ej återflyttning.

För kvarteren Horisonten i Göteborg, Fortuna i Hälsingborg, Lödöse i Jönköping och Albion i Gävle är *fastigheterna inköpta* med avsikt att moderniseras. Inköpen har skett kort före den aktuella moderniseringen. De flesta fastigheterna i Östra Mariaberget i Stockholm har inköpts av kommunen med sikte på framtida trafikaneläggningar. Kvarteren Östergård i Malmö, Azalean i Linköping, Violen i Norrköping och Svarven i Örebro ingår i äldre fastighetsköp och ursprungligt ägda fastigheter, som delar i kommunernas bostads- och fastighetspolitik.

Jämförelse mellan totalsanering och modernisering

De totalsanerade områdena är genomgående mer centralt belägna än moderniseringarna. Detta gäller dock inte Östra Mariaberget i Stockholm, men orsakerna till detta områdes sanering är också annorlunda än övriga områden.

De totalsanerade husen var *trähus*, bortsett från några stenhus i Stockholm. I de moderniserade husen fanns däremot trä som bärande vägg och som yttervägg endast i kvarteret Horisonten i Göteborg.

Nästan samtliga bostäder i de totalsanerade husen saknade *centralvärme* och endast ett ringa antal hade *wc*. I de moderniserade husen förekom däremot centralvärme och *wc* i stor omfattning.

I de moderniserade husen har vissa *avsteg från God Bostad och Svensk Byggnorm* varit mer eller mindre nödvändiga, vilket gör standarden i dessa hus annorlunda än i husen i de totalsanerade områdena. Annan standard gäller t.ex. duschrum i stället för badrum, sämre möblerbarhet och sämre funktionsmätt, mindre solbelysta lägenheter, sämre ljudisolering, annorlunda ordnade lekutrymmen och parkering. *Parkering* förekommer normalt på gatumark vid moderniseringarna, vilket inte gäller totalsaneringarna.

Ett- och tvårumslägenheter uppgår till mellan

58 och 100 procent av samtliga moderniserade lägenheter. Detta kan ställas mot nyproduktionen 1972 i t.ex. Stockholm, där endast 25 procent av lägenheterna är två rum och kök samt mindre.

Hyresnivån per kvm är 10–20 procent lägre i de moderniserade bostäderna. Och eftersom lägenhetsytorna är betydligt mindre i de äldre husen blir boendekostnaden per lägenhet avsevärt lägre i de moderniserade bostäderna, jämfört med de nybyggda.

I samtliga områden var bostäderna bebodda av människor från *socialgrupp III* till 80–90 procent, bortsett från Stockholm där andelen var 50–65 procent. Efter totalsaneringarna har andelen minskat ända ner till 15 procent. Nya Reg-

leringen i Gävle är ett undantag, där ingen förändring skett före och efter saneringen. I moderniseringarna varierar andelen arbetarfamiljer i dag mellan 30 och 70 procent.

Evakuering har handlagts på liknande sätt i både totalsanerings- som moderniseringsprojekten. *Återflyttning* har normalt ej varit aktuellt vid totalsaneringarna. Däremot förekommer en återflyttning på 10–25 procent vid moderniseringarna.

Vid totalsaneringarna har *fastigheterna köpts* med hänsyn till den förestående saneringen. Expropriation och »hot» om expropriation har förekommit. Vid moderniseringarna har hälften av fastigheterna inköpts med den direkta avsikten att modernisera.

LITTERATUR

1. Sanering I, 1971, Betänkande avgivet av saneringsutredningen. Stockholm. SOU 1971:64.
2. Söder 67, Generalplaneberedningens expertutskott, 1968, Översiktligt planprogram för Södermalm i Stockholm.
3. Ripvall, T, 1971, Saneringens Göteborg. Husbyggaren nr 4, 1971.
4. Andreasson, B, 1969, Nya lån för gamla bostäder. Ur Byggforum 5–6.
5. Stadsfullmäktiges i Malmö handlingar, bilag nr 152 år 1969: Om anslag för modernisering av bostadsfastigheterna å tomten nr 1 i kvarteret nr 65 Östergård i Östra Förstaden.
6. Aronsson, H, 1969, Bostadspolicy behövs. K-kontur 4, 1969.
7. Jonsson, E, 1972, Förord till bildarkiv över gamla Skönsberg. (Sundsvalls Museum.) Sundsvall.
8. Lindman, G, 1958, Beskrivning tillhörande ändring av stadsplan för centrala Skönsberg i Sköns köping. (AB Vattenbyggnadsbyrån.)
9. Johansson, H-O, Det nya Mastlugget. Ett saneringsområdes utformning och innehåll. Göteborg förr och nu IV.
10. Stadskollegiets utlåtande och memorial, bilag nr 93, år 1969: Mariaberget Östra 1969.
11. Familjebostäder i Göteborg AB, 1970, Verksamhetsberättelse 1970.

Kvarteret Linjalen, Stockholm

Allmänt

Denna beskrivning behandlar det geografiska område i Stockholm som idag betecknas med kvarteret Linjalen. Avsikten är att beskriva den fysiska förändring som detta område var utsatt för under åren 1965–1970, samt vissa händelser i anknytning till denna förändring.

Områdets historia

Det geografiska området ligger centralt på Södermalm i Stockholm, och utgjorde för ett par hundra år sedan till viss del en vik av sjön Fatburen. Sjön är numera utfylld och på dess ställe finns idag Södra station. Kvarteret Linjalen ligger omedelbart söder om denna järnvägsstation, och bestod tidigare, före den för oss aktuella sateringen, av två kvarter: Linjalen och Mätningmannen (tidigare kallat Fatbursholmen Mindre). Husen i kvarteren var byggda under åren kring 1900.

»Inom kvarteret Linjalen upptas mer än halva ytan av gatukontorets renhållningsstation. Denna liksom ett antal företagare inom fastigheterna nr 4 och 7 beräknas under våren 1967 bli evakuerade till nyligen påbörjade hantverkshus i kvarteret Siktet. Fastigheterna nr 5, 6 och delvis nr 4 innehåller bostäder som kommer att evakueras genom bostadsförmedlingens försorg. Nr 4 och 5 är helt omoderna medan nr 6, som uppfördes 1903, genomgått en viss modernisering i mitten av 30-talet. Övrig del av kvarteret (nordvästra delen) utgör arrendemark med provisorisk bebyggelse såsom skjul och bodar av trä och plåt. Denna bebyggelse, som har en mycket låg byggnadsteknisk standard, utnyttjas till stor del för hantverksrörelser, småindustri, lager och förråd.

Kvarteret Mätningmannen innehåller till cirka 2/3 arrendemark med provisorisk bebyggelse av samma karaktär som i kvarteret Linjalen. I östra delen är fyra bostadsfastigheter belägna, nämligen nr 4, 5, 7 och 8. Av dessa har nr 7 förvärvats av staden år 1963. Bostadsbebyggelsen är helt omodern med undantag av fastigheten nr 4 som genomgått en viss modernisering år 1950. Sistnämnda fastighet är emellertid redan enligt gällande stadsplan gaturegleringsfastighet.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Linjalen och Mätningmannen ur såväl stadsplane-teknisk som byggnadsteknisk synpunkt måste anses vara i behov av genomgripande ombyggnad.» (1)

I »Malmarna» (2) redovisas bland annat år för



slutbesiktning samt en byggnadshistorisk bedömning av fastigheterna i Linjalen och Mätningmannen:

- Värde 1 = byggnad av stort intresse
- Värde 2 = byggnad av intresse
- Värde 3 = byggnad av mindre intresse.

Kvartersnr/ gatuadress	Slutbesiktning	Värde
Linjalen 4/ Hallandsgatan 17	1905	2
Linjalen 5/ Hallandsgatan 15 Grindsgat. 25, 25A	1905	2
Linjalen 6/ Grindsgat. 23	1905	2
Linjalen 7/ Grindsgat. 21B (verkstad) Hallandsgat. 19, 21		2
Mätningmannen 4/ Magnus Ladulåsgat. 12	1898	2
Mätningmannen 5/ Siargatan 10	1898	3
Mätningmannen 7/ Åsögatan 81	1897	2
Mätningmannen 8/ Åsögatan 83	1898	3

Kommunal planering

Ur »Program för bostadsförnyelse i Stockholm» av fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret, januari 1971: »Fastighetsnämnden har den 27 januari 1970 för sin del beslutat om en plan för en successivt upptrappad och väsentligt utökad evakueringsverksamhet. Planen innebär att evakueringskapaciteten ökas från 1 500 lägenheter år 1970 till 3 000 lägenheter år 1975 och bibehålles sedan på denna höga nivå under återstoden av 70-talet. Denna kapacitetsökning bör ge möjlighet att evakuera 28 000 lägenheter fram till 1980 och motsvarar det evakueringsbehov som uppstår i samband med avvecklingen av innerstadens omoderna bostadsbestånd på 25 000 lägenheter. Huvuddelen av de omoderna lägenheterna finns i fastigheter som ägs av andra än kommunen. Därför ger inte den tidsplan för förnyelsens möjliga fortskridande som definierats i evakueringsplanen tillräckliga garantier för att förnyelsen blir genomförd.» (2)

I den statliga saneringsutredningen redovisar man kommunens handlande:

». . . Huvuddelen av kvarteret ägdes av kommunen. Ett fåtal fastigheter var i enskild ägo. Förutsättningarna var sådana, att det förelåg valfrihet mellan att begära zonexpropriationstillstånd i god tid eller vänta tills stadsplanen blivit fastställd och då expropriera med stöd av 41 eller 46 §§ byggnadslagen, i den mån fastighetsförvärv eller evakuering ej kunde ske på frivillig väg.

I detta fall valdes att begära zonexpropriationstillstånd i ett tidigt skede. Detta kom då att fungera som den garanti för genomförandet, som behövdes för att kommunen skulle kunna påbörja saneringsprocessen med sikte på byggstart vid en bestämd tidpunkt.

Genom att man valde att begära expropriationstillstånd på ett tidigt stadium kunde fastighetsförvärv och evakuering, som inklusive förhandlingar tog två år, skötas parallellt med övriga aktiviteter.

Eftersom kommunen redan vid prövningen av expropriationstillståndet kom i formell kontakt med samtliga parter, ägare och hyresgäster, blev dessa på ett tidigt stadium underrättade om saneringsplanerna samtidigt som de fick en formell möjlighet att påverka utvecklingen. Om man ej valt att begära zonexpropriation, hade inte samma formella möjlighet funnits förrän plan- och projekteringsarbetet fortskridit fram till utställningen av stadsplanen, vilket skedde mycket sent. . . » (3)

Stockholms kommun fördelar mark till bostadsföretag enligt följande kvot: 45 procent till privata, 45 procent till kommunala och 10 procent till allmännyttiga bostadsföretag. Stockholmshem AB tilldelades kvarteret Linjalen som en del i den kommunala kvoten.

Stadsplanering

1947–1948 redovisades principförslag för ordnandet av området kring Södra station med utvidgning av bangårdsområdet söderut över kvarteren Mättningsmannen. Designationen, Stiftet och Linjalen fram till Skånegatan. Och i »Generalplan för Stockholm» år 1952 är kvarteren Mättningsmannen och Linjalen utlagda som Arbetsområden: Kontor och industri. Kvarteren finns också upptagna som bostadssaneringsområden. (4)

År 1957 konstaterades att någon utvidgning av spårområdet inte längre var aktuell och 1959 framlades ett saneringsprogram för området mellan Södra station och Skånegatan i samband med en plan (T5:3141) för bangårdsområdet. Mellan Åsögatan och Skånegatan redovisades bostadsbebyggelse och norr om Åsögatan (däribland kvarteret Mättningsmannen) industri- och lagerbebyggelse. (5)

I särskild skrivelse till byggnadsnämnden den 6 mars 1961 har vidare borgarrådet för kulturoteln begärt att »nämnden måtte vidtaga åtgärder för sådan stadsplaneändring för kvarteren Linjalen och Vattenpasset på Södermalm som erfordras för att dit förlägga ett tekniskt gymnasium och en teknisk skola».

Ur Stadsbyggnadskontorets »Tjänsteutlåtande beträffande stadsplan för området söder om Södra station» 11 april 1961:

»Med anledning av dessa skrivelser och vissa underhandskontakter har stadsbyggnadskontoret undersökt möjligheterna att finna sådana lägen för de båda skolorna att de för bostäder synnerligen lämpliga kvarteren Linjalen och Vattenpasset icke berördes av skolbyggnader. Vid dessa undersökningar har framkommit att goda möjligheter finnes att lägga båda skolorna vid Åsötorget. . .

Med en sådan förläggning av skolorna till Åsötorget kan en sanering för bostadsändamål planeras i kvarteret Linjalen. . . Förslaget visar att man genom en samplanering av hela området på ömse sidor om Skånegatan kan utvinna en stor bostadsgrupp med hög standard. Genom att förlägga bostäder i kvarteren Linjalen och Vattenpasset till kvarterens norra delar kan de södra delarna sammanslås till en parkanläggning, som bildar en direkt fortsättning på Skåneparken och Åsötorget. . . Den utvidgade Skåneparken samspelar i skala väl med skatteluset och bidrar till att arkitektoniskt motivera den höga byggnaden.» (6)

»Som huvudförtjänst hos dispositionsplanen räknar beredningen (borgarrådsberedningen, 11) förslaget om ett modernt bostadsområde av hög standard och med centralt läge på Södermalm.» (7)

»Stadens markinnehav är förhållandevis stort

inom planområdet varför förutsättningar finns för en radikal sanering av bebyggelsen. Marken upplåtes med tomträtt, vilket också underlättar samordningen mellan olika objekt och programmeringen av bebyggelsens innehåll. Tre fastigheter i kvarteret Mättningsmannen exproprieras i samband med saneringen för att möjliggöra en ändamålsenlig förnyelse.» (8)

»Att saneringen av området kan ske i praktiskt taget ett sammanhang beror även på att den äldre bebyggelsen var starkt nedsliten.» (8)

»Grundförhållandena inom kvarteren är sådana

att det av byggnadstekniska skäl är nödvändigt att genomföra nybebyggelsen i ett sammanhang.» (9)

Om stadsplanen:

»Kostnadsjämförelser mellan parkeringsanläggningar av olika typ och storlek har föranlett en översyn av parkeringsförsörjningen. Genom att anordna parkering och tillfarter i form av underjordiska garage i stället för parkeringshus har bostadsvolymen ökat inom området och såväl trafiksäkerheten som garagens tillgänglighet förbättrats.» (10)

Stadsplanen för området är från 1967.

Stadsbyggnadskontoret skriver 1963 om kvarteret Siktet:

»Detta kvarter tänks nu utnyttjat för småindustri och hantverk och kan bland annat lösa bekymmersamma evakueringsproblem. . . » (7)

»Industribebyggelsen i kvarteret Siktet måste snart komma till stånd för att ge evakueringsmöjligheter åt de verksamheter, som för närvarande finns såväl på skolans mark som på det nya bostadsområdets.» (7)

Totalsaneringens genomförande

Bygghuvudman är Stockholms kommun genom sitt fastighetskontor, stadsbyggnadskontor och sitt kommunala bostadsbolag Stockholmshem AB, som har varit byggherre.

Tidsschema för totalsaneringen:

1965–1968: Projektering.

1967: Bygglov.

1965–1967: Rivning.

1968–1971: Byggnadsverksamhet på totalentreprenad genom AB Skånska Cement med början i april.

1969–1970: Inflyttning.

Stockholms kommun har under lång tid köpt fastigheter inom området och vid tiden för plan genomförandet ägde kommunen 96 procent av marken. Tre hus var fortfarande privatägda (ett av en bostadsförening) och för dem ansökte kommunen på vanligt sätt om expropriation.

» . . . igångsättning i kvarteren Linjalen och Mättningsmannen i enlighet med bostadsförsörjningsplanen bör föreligga i mitten av år 1967. . . . För genomförande av den här aktuella delen av principplanen fordras att staden förvärvar de nämnda fastigheterna (Mättningsmannen nr 4, 5 och 8).

Som framgår av bilaga har den befintliga bebyggelsen i kvarteren Linjalen och Mättningsmannen en så låg stadsplaneteknisk och byggnadsteknisk standard att den uppenbarligen är i behov av genomgripande ombyggnad. I det föreliggande planförslaget har den föreslagna nybe-

Bild 1. Situationsplan över området före år 1965, enligt bilaga till PM angående den befintliga bebyggelsen i kvarteren Linjalen och Mättningsmannen å Södermalm.

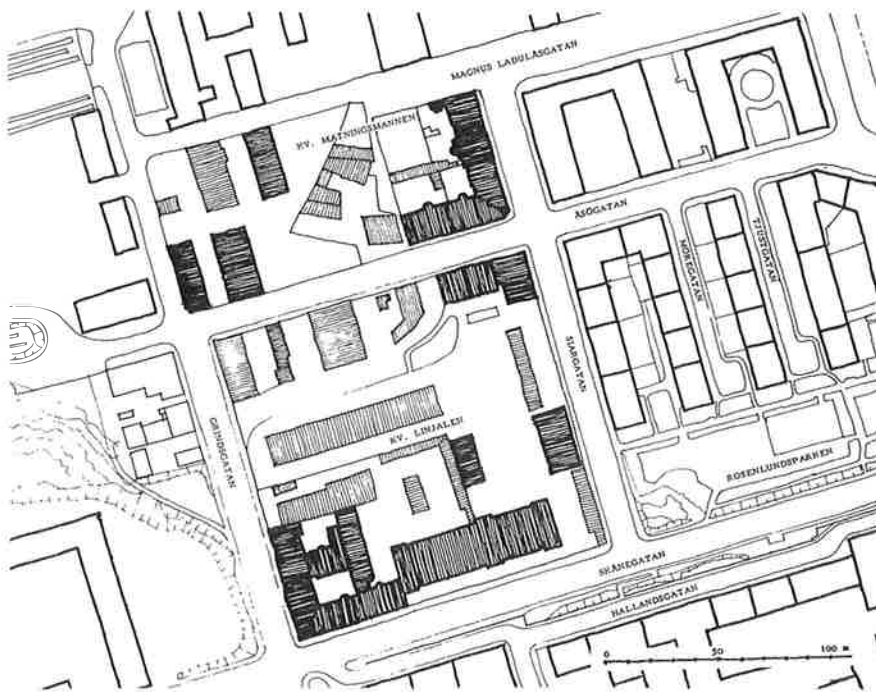


Bild 2. Bild från år 1966, dvs. före totalsaneringen. Fotopunkt är krönet av Hallandsgatan och bilden visar Skånegatan mot väster. Till höger på bilden är kvarteret Linjalen.



byggelsen i kvarteren Linjalen och Mättningsmannen givits en sådan utformning att ombyggnaden icke lämpligen kan ske annorledes än i ett sammanhang. Dessutom är grundförhållandena inom kvarteren sådana att det av byggnadstekniska skäl är nödvändigt att genomföra ombyggnaden i ett sammanhang. . . . Planförslaget förutsätter också uppfyllning av marknivån med i genomsnitt ca 4 meter varför omfattande extraordinära grundförstärkningsåtgärder måste vidtagas i ett sammanhang för byggnader och gator.» (11)

De exproprierade fastigheterna kunde tillträdas genom »enkelt förhandstillträde» i april 1967.

Före saneringen hade området ett femtiotal olika byggnader med olika ägare och arrendatorer. De sju rivna bostadshusen hade dessutom olika utseende för varje tomt, trots att bostadshusen i kvarteret Linjalen respektive Mättningsmannen byggdes samma år och för Linjalens del med samma byggherre-arkitekt-byggmästare.

Efter saneringen äger kommunen hela marken, vilken upplåtes med tomträtt till Stockholms-hem AB.

Totalsaneringens fysiska innehåll

Före saneringen var sju av fastigheterna i huvudsak bostadshus, med 5 våningar i kvarteret Mättningsmannen och 6 våningar i Linjalen. Tillsammans hade husen elva trapphus. De flesta lägenheter hade 1–2 rum och kök. Antalet lägenheter var cirka 130. I ett fåtal fanns WC och centralvärme.

Vidare fanns en verkstadsbyggnad med 1–2 våningar, för gatukontorets renhållningsstation, omfattande 1 500 kvm, 30–40 plåt- och träskjul av låg kvalitet. Ett envånings kontors- och bostadshus, som använts som bostäder för personal vid renhållningsstationen.

Efter saneringen är området som tidigare var två kvarter, ett stort kvarter och ingår som en del i områdesplaneringen för Rosenlundsparken.

Kvarteret är som helhet bebyggt med två parkeringsplaner under mark och med 5 stycken 7-vånings bostadshus. Den gård som bildas över parkeringsplanen ligger i parkens nivå. All biltrafik har infart norrifrån, från Magnus Ladulåsgatan.

Lägenheter i nya Linjalen:

Storlek	Antal
1 rok a 41–48 kvm	41
2 rok a 62–77 kvm	81
3 rok a 82–90 kvm	229
4 rok a 107–114 kvm	55
5 rok a 124 kvm	48

Dessutom finns 13 st lägenheter med separat uthyrningsrum, fördelade enligt följande (uthyrningsrummet inräknat):

3 rok a 103 kvm	1
4 rok a 111 kvm	12

Antalet lägenheter är 467 st och medellägenhetsytan är 86,3 kvm. Den sammanlagda våningsytan är 41 000 kvm.

Lokaler i nya Linjalen är hotell, kontor, lek-skola, kiosk och en lokal som är disponibel för hyresgästerna. Dessa upptar tillsammans 5 500 kvm.

Garage, bensin och bilservice har lokaler på 25 000 kvm. Antalet bilplatser är 679 och är av-

Bild 3. Situationsplan över området år 1971.

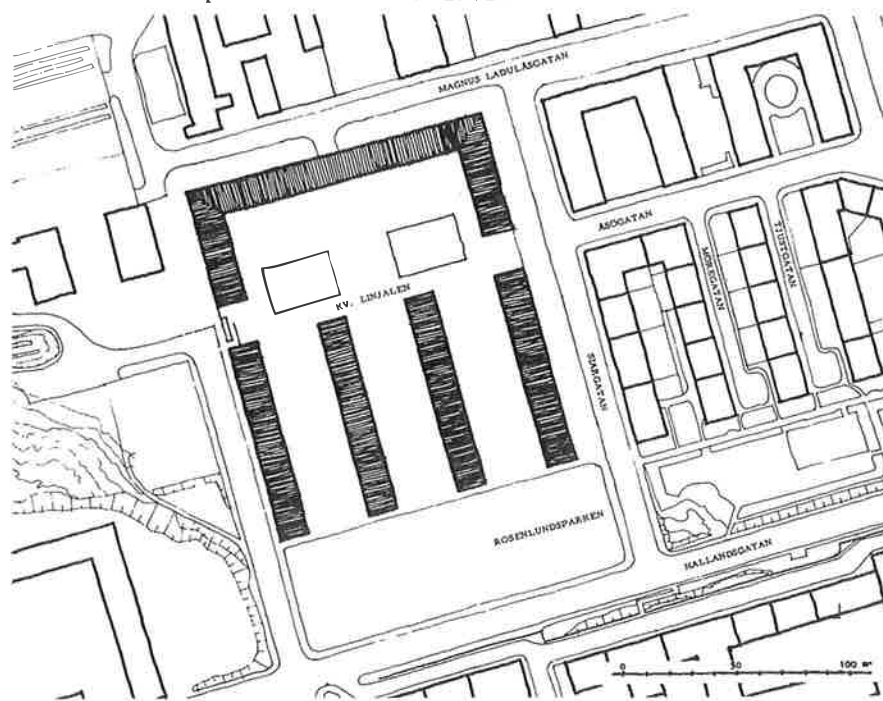


Bild 4. Bild från 1972, dvs. efter totalsaneringen. Fotopunkt är krönet av Hallandsgatans parallellgata i Siargatans förlängning. Siargatan till höger på bilden.



sedda att användas även av ungarshotellet i kvarteret intill.

Totalsaneringens konsekvenser för hyresgästerna

De boendes antal:

Före saneringen (1965):	354 st
Efter saneringen (1970):	1 314 st

Deras åldersfördelning:

	Linjalen och Mätningssmannen 1965	Linjalen 1970
3–6 år	13,5 %	13,5 %
7–17 år	7 %	15 %
18–66 år	66,5 %	67,5 %
67 år –	13 %	4 %

Märkbara skillnader ligger i att barn och ungdomar mellan 7 och 17 år är dubbelt så många i nya Linjalen och att pensionärer är 3 gånger färre.

I åldersfördelning skiljer sig nya Linjalen från ett nyexploateringsområde som t.ex. Rinkeby, genom att antalet barn under sex år är 50 procent fler i Rinkeby, (19,5 procent mot 13,5 procent) och att antalet pensionärer är fler i nya Linjalen (4 procent mot 0,3 procent).

Socialgrupper. Kvarteret Linjalen ligger inom den grupp av områden som har det största antalet låginkomsttagare (7 000 – 20 000 kr): 36–40 procent, jämfört med t.ex. Östermalm: 24–28 procent; och det största antalet socialhjälpstagare: 4,0–5,9 procent (1966), jämfört med Östermalm: 0,0–1,9 procent. (12)

Ett utsnitt ur Röda Boken, telefonkalender över Stockholm, speglar en socialgruppsförändring i kvarteret: Före saneringen var ungefär två tredjedelar av de boende från socialgrupp III. Efter saneringen är endast var sjunde från denna socialgrupp.

Vid evakuering av de boende gjordes intervjuer och hembesök av bostadsförmedlingen. Bostadsförmedlingen handlade alla evakueringar utom av hyresgästerna i de tre hus som kommunen förvärvat genom expropriation. Dessa fall handlades av fastighetskontoret.

Allmänt gäller i sådana här fall att hyresgästerna har rätt att bo kvar inom tullarna, men det kan dock ofta bli svårt att finna lägenheter av acceptabel standard och kostnad. Hyresgäster som väljer bostad i ytterområden får oftare bättre bostad och normalt modern. För att skaffa lämpliga bostäder anordnas ofta byteskedjor.

I det här fallet bor 30 procent kvar på Söder

(över hälften i moderna lägenheter). 60 procent bor i de södra förorterna, dock knappast någon i de nybyggda förorterna och längre ut än Farsta hamnade ingen familj, bortsett från någon som flyttade till eget hus. Endast 10 procent bor norr om Mälaren. Antalet evakueringar var ungefär 150.

Hyresgästerna har fått flyttningsbidrag vilket redovisas i beskrivningen av Östra Mariaberget.

Före evakueringen av lokalnyttjare hade kommunen sagt upp lokalnyttjarnas arrendeavtal, och hade därigenom ej skyldighet att ersätta eller skaffa nya lokaler åt dem. Men kommunen hjälper genom sitt fastighetskontor ändå till att skaffa nya lokaler där så är möjligt. För detta ändamål uppför man bland annat industri- och hantverkshus. Ett exempel är byggnaden i kvarteret Siktet, som finns inom dispositionsplanens område:

»Detta kvarter tänkes nu utnyttjat för småindustri och hantverk och kan bland annat lösa bekymmersamma evakueringsproblem.» (7)

Fastighetskontoret tillägger:

»Målsättningen för det hittills bedrivna utredningsarbetet har varit, att för evakueringsverksamheten söka tillskapa en etappbyggnation inrymmande flexibla lokaler med låg hyresnivå utan att därvid göra allt för stort avkall på byggnationens standard. Att största vikt lagts vid att hålla byggnadskostnaderna och den därav avhängiga hyran så låg som möjligt beror på de stora svårigheter som föreligger vid anskaffandet av lämpliga ersättningslokaler för hantverkare och småindustri. Dessa företag saknar också i regel ekonomiska resurser att konkurrera om de nybyggda hyresobjekten i den öppna hyresmarknaden.» (13)

Frågan om några hyresgäster har velat flytta tillbaka till kvarteret Linjalen har inte utretts. Någon återflyttning har inte skett.

Ekonomi

För byggnadsverksamheten i nya Linjalen har man fått ett statligt lån. Hyressättning är »självkostnadshyror» för bostäder, marknadspris för lokaler.

Hyror före saneringen var för lägenheter utan centralvärme 16–20 kr/kvm (för de bästa lägenheterna 25–30 kr/kvm totalt), för butiker cirka 30 kr/kvm. Hyror efter saneringen (1971) är för lägenheter 108 kr (inklusive el, cirka 4 kr). Därtill kommer avgift för värme med 6 kr, dvs. totalt 114 kr/kvm och år. Hyror för hotellokaler är 140 kr/kvm och år och för kontor: 200 kr/kvm och år.

Parkeringsgaraget är statligt belånat. På grund av storleken på garaget hyrs det ut till ett privat

företag, Göta Produkts AB. Hyresnivån förhandlas och är 1971 100 och 110 kr per plats och månad.

Speciella kostnader och subventioner har utgått för den dåliga grunden. Tomträttsavgälden kan innebära subvention, då denne politiskt givits en maximal storlek, oberoende av enskilda projekt.

LITTERATUR

1. Hedtjärn, Å & Johnsson, S, 1965, PM angående den befintliga bebyggelsen i kvarteren Linjalen och Mätningssmannen å Södermalm. (Bilaga 3 till litt. 11.)
2. Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret, 1971, Program för bostadsförnyelse i Stockholm. Januari 1971.
3. Sanering I, 1971, Betänkande avgivet av saneringsutredningen. SOU 1971:64.
4. Stadsplanekontorets förslag till generalplan för Stockholms Stad. 1952.
5. Fastighetskontorets saneringsavdelning, 1971, Malmarna. Tidplan 71.
6. Stadsbyggnadskontoret, 1961, Tjänsteutlåtande beträffande stadsplan för området söder om Södra Station, S5:5715. 11 april 1961.
7. Stadskollegiets utlåtande och memorial, 1963, Utlåtande nr 180 år 1963; med redovisning av dispositionsplan för området söder om Södra station samt förslag till nya stadsplaner för kvarteren Planet vid Äsötorg (tekniska skolor) och Siktet vid Ringvägen (hantverk och småindustri) på Södermalm.
8. Generalplaneberedningens expertutskott, 1968, Söder 67. Översiktligt planprogram för Södermalm.
9. Fastighetskontoret, Saneringsavdelningen, 1966, PM angående förhandstillträde till fastigheterna 4, 5 och 8 i kvarteret Mätningssmannen. 26.9.1966.
10. Stadskollegiets utlåtande och memorial, 1967, Utlåtande nr 111, år 1967 med förslag till ändrad stadsplan för kvarteren Mätningssmannen och Linjalen m.m. inom stadsdelen Södermalm.
11. Fastighetskontoret, 1965, Tjänstememorial angående framställning om medgivande för staden att jämlikt 44§ byggnadslagen inlösa vissa fastigheter å Södermalm. 2.11.1965.
12. Andersson, Å E, Tegnér, G & Wiberg, L, 1970, Bostadspolitik för Stockholmsregionen. Stockholms generalplanearbete meddelande nr 5.
13. Fastighetskontoret, Saneringsavdelningen, 1965, PM angående uppförandet av ett hantverks- och industrihus för evakueringsändamål i kvarteret Siktet. 7.5.1965.

Östra Mariaberget, Stockholm

Nedanstående material beskriver faktorer som påverkat de fysiska händelser som Östra Mariaberget på norra delen av stadsdelen Södermalm i Stockholm genomgått och kommer att genomgå under 1970-talet, en process som påbörjades under år 1970.

Stadsmiljögruppen och Mariabergskommittén beskriver området:

»Inget stadsparti i Stockholm torde ha en mer markant och egenartad silhuett än Södra bergen. Högt över staden reser sig dess lodräta väggar, över vilka byggnader och trädgrupper avtecknar sig mot rymden. Strax väster om Slussen får denna silhuett en annan karaktär, ty här förmedlar berget ännu den kontakt mellan bebyggelse och vatten, som eljest gått förlorad genom hamnanläggningar och trafikleder. Det är ingen överdrift att påstå att den oregelbundna men fint artikulerade husklungan, som i rytmiska avsatser klättrar upp från Söder Mälarstrand längs bergssluttningen mot Maria kyrka, är en av de mest uttrycksfulla avsnitten i den stockholmska stadsbilden. Bebyggelsen på Mariabergets nordostsluttning är till sin karaktär besläktad med den på Stadsholmen och är också ur den synpunkten en omistlig del av miljön kring Slussen och Riddarfjärden. . . .»

Mariaberget är emellertid inte blott en del av stadsbilden eller en utsiktsplats. Här finns också den måttfulla skalan, gaturummens växlingar mellan ljus och skugga, mellan trångt och öppet. Härtill kommer det arkitektoniska och kulturhistoriska värdet hos många av de enskilda byggnaderna. . .» (1)

Och Per Anders Fogelström tillägger och propagerar för en sanering:

»Om vi skulle hitta en gammal fin staty nergrävd i smuts, täckt av damm och smörja – skulle vi då kasta bort eller förstöra den för smutsens skull? En barbar eller en okunnig människa skulle kanske göra det, bara se smutsen. Men den som anade värdet skulle se till att den gamla statyn blev rengjord, kanske restaurerad. Och sedan placera den på hedersplatsen i sitt hem.

Det är samma sak med Mariaberget och dess gamla bebyggelse, det är också här fråga om antikviteter, om något i hög grad värdefullt. Om något som – om vi vill det – kan förvandlas till en prydnad och en stolthet för vårt gemensamma hem, staden.» (1)

Områdets historia

»Från byggnadshistorisk synpunkt utgör östra delen av Mariaberget ett synnerligen värdefullt



stadsparti. Området har som nämnts en enhetlig stenbebyggelse från slutet av 1700-talet och början av 1800-talet. Gatunätet är i stort sett intakt sedan 1600-talet, vissa delar sedan medeltiden.

Östra Mariaberget utgör det enda mer samlade området i Stockholm som visar 1700-talets borgerliga stenstad. Området är ur stadsbyggnadshistorisk synvinkel av särskilt stort intresse, då man här kan studera 1700-talets stadsbyggnadsprinciper genomförda i praktiskt arbete. Även med de ombyggnader som fastigheterna genomgått under 1800-talets mitt och andra hälft, är området en enhetlig kvarvarande rest av det Stockholm, som på andra håll utplånats i samband med den intensiva exploateringen under 1800-talets sista decennier. De enskilda byggnadernas värde är helt underordnat detta helhetsvärde.» (2)

Stadsmiljögruppen och Mariabergskommittén påpekar att »det skall villigt erkännas att många av de äldre byggnaderna på Mariaberget inte befinner sig i bästa skick. Men samtidigt måste det understrykas att orsaken härtill i första hand inte är byggnadernas höga ålder, utan att Stockholms stad, som äger flertalet äldre byggnader, upplåtit dem till nödbostäder, samtidigt som underhållet medvetet eftersatts.» (1)

Kommunal planering

Debatten innanför och utanför stadsförvaltningens murar har varit lång och intensiv avseende Mariabergets framtid. Önskemålen att bevara området har externt förmedlats bland annat genom Stadsmiljögruppen och Mariabergskommittén. Trafikfrågor, ekonomiska analyser och politiska beslut har efter många års olösta problem resulterat i restaureringen:

»De stadsbildsmässiga och kulturhistoriska aspekterna är de viktigaste skälen till ett bevarande av Mariaberget Östra.» (3)

Ur »yttranden vid Stockholms stadsfullmäktiges sammanträde den 17.11.1969»:

Svedendahl (s): »En väsentlig fråga för det kommande saneringsarbetet är att hyror inte sättes för högt och att området inte förbehålles en ekonomisk överklass så att stora delar av den nuvarande befolkningen ej kan bo kvar.»

Dingertz (m): »Det får inte bli ett område av finhus, utan det skall bli en levande stadsmiljö, där vi kan finna alla sorters människor.»

Thunborg (vpk): ». . . en förhoppning om att de kostnadsberäkningar som finns har ett mera reellt innehåll än tidigare prognoser för hyror i ombyggda områden . . .»

Hallberg (s): ». . . att de som bor i ett område verkligen skall få tillfälle att bo kvar även efter restaureringen. . . . det kommer säkert ändå att krävas betydande kommunalpolitiska insatser för att säkra deras kvarboenderätt.»

Olsson (vpk): »Man säger där att om staden påtar sig de speciella kostnader som följer av byggnadernas kulturhistoriska värde, så kan hyresättningen för de nya bostäderna hållas i nivå med vad som gäller i den reguljära nyproduktionen. Observera detta uttryck! Hur förhåller det sig med hyror inom den reguljära produktionen inom ett sådant här centralt beläget område? Jo, det är hyror som icke kan betalas av flertalet av dem som i dag bor i Maria Östra . . . vi kommer att slåss för att inte detta blir ett område med höga hyror.»

Hallerby (fp): »Vi måste försöka skapa ett system som gör att människorna i hela regionen kan få en rimlig bostad till en rimlig kostnad. Men vi kan inte bryta ut vissa områden och säga att där bör ske en starkare subventionering av hyror än på andra håll, utan vi skall försöka åstadkomma likformighet.»

Gnospelius (m): »Det är viktigt att inte Maria Östra – lika litet som Gamla Stan – uttunnas till en lyxstadsdel.» (4)

Stadsplanering

I förslag till generalplan år 1952 för Stockholm är Östra Mariaberget markerat som saneringsområde. Östra delen eller cirka 40 procent av det

av oss studerade området mot Södergatan och mot norr föreslås bli »arbetsområden för kontor och industrier.» Och kvarteren mot Hornsgatan: »Bostadsområden, som föreslås ombyggda delvis med arbetsplatser.» (5)

»I sitt utlåtande (avseende restaureringsförslaget) erinrade kammarkontoret om att frågan om ett bevarande av den stadsbild som Östra Mariaberget utgjorde varit aktuell under flera decennier och att upprepade utredningar framlagts under 10-årsperioden 1955–65.» (6)

»1957 erhöll arkitekter SAR Berndt Alfreds och Gunnar Larsén byggnadsnämndens uppdrag att utreda hur området kring Hornsgatspuckeln kunde gestaltas med breddning av Hornsgatan på den norra sidan. . . Hornsgatspuckeln föreslogs bortsprängd och den äldre bebyggelsen i kvarteren norr om puckeln ersattes av nya bostadshus.» (1)

»1960 överlämnade föreningen Södermalm till Stockholms Stad en skrivelse angående utformningen av området kring Hornsgatspuckeln samt bifogade två förslag till stadsplan, utarbetade av arkitekter SAR Dag och Lennart Ribbing. . .» (2)

»Det av arkitekterna Alfreds och Larsén upprättade förslagen samt arkitekterna Ribbings idéförslag med Hornsgatan återställd bearbetades 1960–61 inom stadsbyggnadskontoret. . . Under den fortsatta handläggningen konstaterades att inte något av förslagen kunde läggas till grund för utarbetandet av stadsplan för området.» (2)

»1962 års zonplan anger bostadszon för kvarteren inom planområdet.» (3)

Erik Lundqvist skriver i boken »Mariaberget», att »under 1965 har därför igångsatts ett utrednings- och stadsplanearbete, som omfattar i stort sett hela Mariaberget och innefattar ett förnyat och förutsättningslöst studium av skilda problemställningar och av tidigare utarbetade alternativ. Med hänsyn till det ovan sagda är det minst sagt förvånande att fastighetsnämnden hösten 1964 antagit en evakuerings- och saneringsplan för innerstaden, vilken förutsätter att bebyggelsen på Hornsgatspuckeln i sin helhet rivs 1967.» (1)

Under 1965 gjorde stadsbyggnadskontoret en bedömning av stadsbyggnadshistoriskt och arkitektoniskt värdefull bebyggelse inom östra delen av Mariaberget. Denna bedömning av Mariabergets bebyggelse grundar sig på en utförlig inventering och analys som under 1965 gemensamt utförts av stadsbyggnadskontoret och stadsmuseet.» (3)

Ur stadskollegiets utlåtande och memorial år 1969:

»Denna inventering och bedömning visar att det är angeläget att undersöka möjligheterna att restaurera den värdefulla äldre bebyggelsen och

bevara gatunätet och områdets övriga karakteristiska . . .

Byggnadsnämnden vill slutligen meddela att nämnden uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att i det fortsatta utredningsarbetet även göra en bedömning av på vilket sätt en nybebyggelse utmed Hornsgatans norra sida med borttagande av Hornsgataspuckeln kan tänkas utformad under förutsättning att bebyggelsens karaktär i övrigt på Mariaberget bibehålles.» (3)

År 1967:

»Arbetsgruppen rekommenderar att det fortsatta utredningsarbetet begränsas till alternativet restaurering med inslag av nybebyggelse.» (3)

År 1969:

»Arbetsgruppen anser att Mariaberget skall bevaras med dess kulturhistoriska stadsbildmässiga särprägel. Restaureringsförslaget innebär att den nuvarande bebyggelsens utseende i stort sett bibehålles.» (3)

I utredningen har arbetsgruppen angivit målsättningen för det kommande restaureringsarbetet på följande sätt:

»Att bevara det bestående skall inom ramen för vad som är arkitektoniskt, antikvariskt och ekonomiskt försvarbart utgöra målsättningen för restaureringen. Denna skall bedrivas under en fortlöpande analys av områdets byggnadshistoriska och arkitektoniska egenskaper. . . Syftet med hela restaureringen är att för framtiden bevara en unik, levande historisk miljö.» (6)

»Asfalten och betongstenen successivt inom hela området ersätts med huggen sten, samt att på vissa speciella partier fältstenen bibehålles och återställs i gott skick.» (3)

Restaureringens genomförande

Bygghuvudman är Stockholms kommun genom dess fastighetskontor och dess kommunala bostadsföretag AB Stadsholmen – AB Familjebostäder. Några tider för arbetet är:

- 1969— Projektering genom konsulter. Tio olika arkitektkontor engagerade.
- 1970— Bygge genom generalentreprenad.
- 1971— Inflyttning.

Med hänsyn till bland annat den framtida saneringen av Hornsgatan är staden sedan gammalt ägare av många fastigheter inom området.

Restaureringens fysiska innehåll

Bebyggelsen före restaureringen omfattade 860 lägenheter, varav kommunen ägde 406 bostadslägenheter samt 207 lokaler fördelade på 35 fastigheter. Övriga fastigheter är privatägda. (6)

Lägenhetsfördelning:

1 rum – 1 rok	38 %
2 rum – 2 rok	36 %
3–6 rok	26 %

74 procent av samtliga var 2 rum och kök eller mindre. (7)

En fjärdedel av lägenheterna har centralvärme. I de övriga är eluppvärmning, varmvind och kakelugn de mest förekommande alternativen. (7)

Bild 1. Situationsplan före restaureringen.

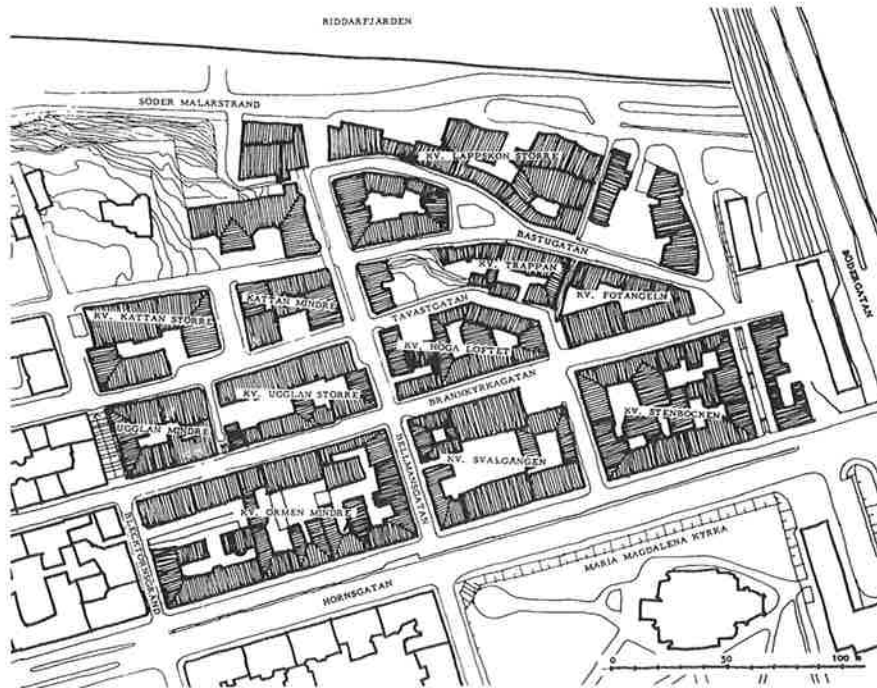


Bild 2. Området mot norr under pågående restaurering, sett från Riddarholmen, år 1972.



Utrustningsstandard:

wc	56 %
varmvatten	26 %
bad/dusch	17 %

»De minsta lägenheterna har . . . den sämsta utrustningsstandarden, medan de största är de bäst utrustade.» (7)

Om bebyggelse efter restaureringen sägs:

»Även om vissa av dessa (smälägenheter) slås samman till större lägenheter bör man göra av-

steg från den i Stockholm normala lägenhetsfördelningen vid nyproduktion . . . På Östra Mariaberget blir andelen smälägenheter med nödvändighet större.» (3)

»Sopnedkast, soprum, lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsuppställning bör ordnas i enlighet med anvisningarna. Hiss bör installeras enligt God Bostad. Undantag kan dock göras då planlösningen är speciellt svårpassad till hiss eller då en hiss endast kommer att betjäna en lägenhet per trapplan.» (3)

»Av ekonomiska skäl har utredningen bedömt att lägenhetsstandarden bör vara sådan som krävs för statlig lånegivning.» (3)

»Det parkeringshus som för områdets behov har föreslagits i de obebbyggda kvarteren Lappskon Mindre och Guldfjärden Mindre i områdets nordöstra del kan få cirka 200, 300 eller 400 bilplatser, beroende på hur stor markyta det får ta i anspråk.» (3)

Bild 3. Pryssgränd och kvarteret Lappskon större under restaureringen år 1972. Bild mot nordväst.



Moderniseringens konsekvenser för hyresgästerna

Före saneringen bodde cirka 1 900 personer inom området. Efter avslutad sanering uppskattas antalet boende till 1 600. (3)

Av de boende före saneringen var en femtedel i åldrarna 65 år eller äldre, vilket är en låg andel jämfört med övriga innerstaden, där år 1965 34 procent av lägenhetsinnehavarna var i denna ålder. I hela staden var motsvarande andel 25 procent. (7)

I intervjumaterialet till den sociologiska undersökningen var de fränskilda överrepresenterade: 27 procent jämfört med andelen i innerstaden som var 12 procent år 1965. (7)

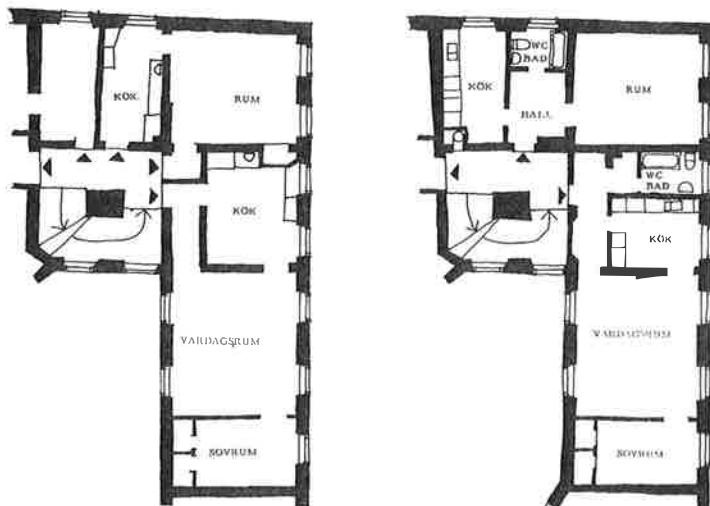
Socialgrupper	Östra Maria-berget	Innerstaden
I	8 %	16 %
II	40 %	48 %
III	52 %	35 %

En grov genomgång av de få som hittills flyttat in i området efter saneringen ger att socialgrupp III efter saneringen uppgår till cirka 30 procent.

Information till hyresgästerna:

»Hösten 1969 anordnades en utställning på stadsmuseet och i samband därmed ett informationsmöte om restaureringen. Detta kungjordes i förväg bl.a. genom anslag i portarna i området. Endast något mer än hälften (56 procent) uppgav på en fråga härom att de kände till utställningen och mötet. Av dessa hade drygt en femtedel deltagit i informationsmötet och en fjärdedel hade sett utställningen. . . . Räknat på samtliga intervjupersoner innebär detta att totalt endast 26

Bild 4. Exempel på lägenheter före och efter moderniseringen, kvarteret Lappskon större nr 4, enligt ritningar daterade år 1935 respektive 1969. Ritningarna utförda på fastighetskontoret.



procent nåddes av den information som där gavs.» (7)

I »meddelande angående uppsägning av hyresavtal på grund av fastighetens modernisering» skrivs bl.a.:

»Personal från fastighetskontoret och bostadsförmedlingen kommer att sätta sig i förbindelse med Eder, varför Ni själv sålunda icke behöver taga initiativ till dylik kontakt.» (7)

Evakuering – återflyttning:

»Målsättningen bör vara att områdets hyresgäster skall få bo kvar efter restaureringen.» (3)

Evakueringen handlägges av bostadsförmedlingen avseende bostäder och lokaler av fastighetskontoret.

Flyttningsbidrag utgick med grundbelopp av 400 kronor för 1 rum och kök samt därutöver 75 kronor för varje tillkommande rum maximerat till totalt 700 kronor (december 1969). (7)

Ur sociologiska undersökningen:

»Av uppgifterna framgår att en fjärdedel vid evakueringen fått återflyttningsintyg.» (Den som bestämde sig för att flytta tillbaka fick då ett s.k. återflyttningsintyg.) (7)

»Medelinkomsten för återflyttande hushåll är 32 800 kronor per år mot 21 400 för dem som inte återflyttar.» (7)

Var dom andra hamnade:

»När det gäller standarden på ersättningslägenheter visar fördelningen nästan exakt överensstämmelse med preferenserna bland hushållen i intervjumaterialet.» (47 procent moderna, 41 procent halvmoderna och 6 procent omoderna lägenheter.) »Det kan i det sammanhanget nämnas att de bostäder från vilka hushållen evakuerades i några fall var halvmoderna men i övriga genomgående omoderna.» »I fråga om läget kan det framför allt vara värt att notera att närmare en fjärdedel erhållit bostad utanför tullarna medan endast 7 procent av de intervjuade hushållen uttryckte preferenser för detta alternativ.» (7)

Ekonomi

Om hyror före saneringen sägs:

»Trots de jämförelsevis höga kvadratmeterhyrorna är de totala hyreskostnaderna i många fall ganska små, beroende på att lägenhetsytorna ofta är små. 41 procent har en hyra på 101–200 kronor per månad. Den genomsnittliga månadshyran är 241 kronor inklusive värme.» (7)

Om kostnader för restaureringen sägs:

»Totalkostnader för ombyggnaden har beräknats till 55 miljoner kronor. Vid en genomsnittlig hyra på 90 kr/kvm för bostäder och lokaler kan kostnadstäckning erhållas för en investering om 34 miljoner kronor medan 21 miljoner kronor i sådant fall måste täckas på annat sätt. Om

full kostnadstäckning för investeringarna skall uppnås erfordras en genomsnittlig hyra av cirka 130 kr/kvm.» Kostnadsläget, fjärde kvartalet 1968. (3)

Kammarkontoret yttrar:

»Åtskilliga omständigheter talar för att kostnaderna kan ha underskattats. Det är bl.a. att bemärka att i kostnaderna icke och därmed icke heller i underlaget för den erforderliga hyran inräknats värdet på marken samt på den befintliga bebyggelsen. De 55 miljonerna avser sålunda endast ombyggnadskostnaderna och ingenting annat.» (6)

Föredragande borgarrådet anför:

»De omkostnader som följer av att en del byggnaders kulturhistoriska värde kräver speciella lösningar har staden i ett tidigare sammanhang tagit på sig. Härigenom har hyressättningen för bostäderna kunnat hållas i nivå med vad som gäller i den reguljära nyproduktionen. Något ställningstagande till hyressättningen för de moderniserade lägenheterna på Mariaberget görs icke i detta sammanhang. Denna fråga får avgöras senare, varvid de social- och bostadspolitiska bedömningarna kommer in i bilden.» (6)

Hyran är preliminärt satt till 120 kr/kvm, totalhyra, år 1972.

Husen är statligt belånade.

LITTERATUR

1. Lundqvist, E & Fogelström, P, A, Mariaberget. Beskrivning av Mariabergets bebyggelse utgiven av Stadsmiljögruppen och Mariabergskommittén. Gebers Förlag 1965.
2. Generalplaneberedningens expertutskott: Söder 67. Översiktligt planprogram för Södermalm. 1968.
3. Stadskollegiets utlåtande och memorial, bilag nr 93 år 1969: Mariaberget Östra 1969, programutredning och restaureringsförslag. Mariaberget Östra 1967, programutredning, av I Ahlgren, H Beskow, S Fogelmarck, G, Hagelberg, A Hagängen, S Johnson, H Wohlin.
4. Yttranden vid Stockholms Stadsfullmäktige. Sammanträde den 17.11.1969.
5. Stadsplanekontorets förslag till generalplan för Stockholms Stad. 1952.
6. Stadskollegiets utlåtande och memorial, utlåtande nr 387, år 1969: Utlåtande angående programutredning och restaureringsförslag för östra delen av Mariaberget.
7. Landström, L, Östra Mariaberget – de boende inför restaureringen. Stockholms generalplanearbete, meddelande nr 9. 1971.

Kvarteret Svarven nr 6 och 7, Örebro

Allmänt

Denna beskrivning behandlar moderniseringen av fastigheten nr 6 och 7 i kvarteret Svarven åren 1969–1970.

Kvarteret Svarven nr 6 och 7 har gatuadress Bromsgatan 12–14 samt Långbrotorget 7 och är beläget cirka 1,5 km norr om stadens centrum. Området har sluten kvartersbildning utan gårdsbostadshus.

Fastigheten är ett putsat trevåningshus av sten med entréer mot både gata och gård, byggt 1920.

Kommunal planering

»Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro har sedan starten haft som sin främsta målsättning en social inriktning på bostadsbyggandet. Vi vill ge hyresgäster trygghet i boendet och en god boendemiljöstandard till överkomliga hyror. . .»

»Jag anser som ansvarig kommunalpolitiker att slumområden aldrig bör tillåtas uppstå. Vid varje grepp som måste göras för att förhindra detta skall givetvis också handlas med den enskilda människans bästa för ögonen.

Frågan hur ingreppen görs är ytterst en social fråga. Krafterna måste inriktas på att vid varje yppat tillfälle lyfta upp människor rent boendemässigt.» (Direktör Harald Aronsson, Stiftelsen Hyresbostäder.) (1)

Moderniseringens genomförande

Bygghuvudman var den kommunalägda stiftelsen Hyresbostäder, som genomförde moderniseringen med följande tidsschema:

1969: Projektering genom K-konsult.

1969: Byggnadsverksamhet på generalentreprenad, fast pris.

1970: Inflyttning.

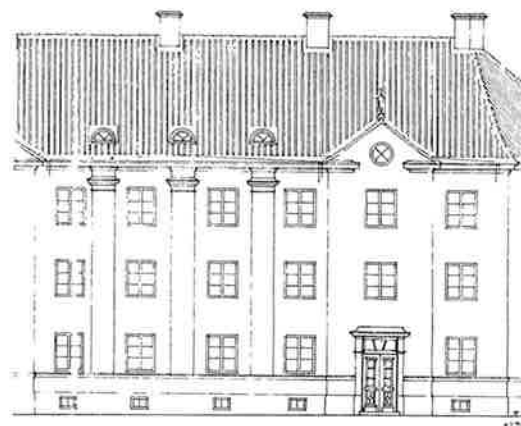
Moderniseringen tog ungefär 4 månader per trapphus.

Moderniseringens fysiska innehåll

Byggnadstekniska förändringar

Huset försågs med nya vatten- och avloppslinor och nya ytskikt och centralvärme kompletterades. Sopnedkast anordnades ej.

I huset fanns och finns 33 lägenheter. I några lägenheter har rum uppdelats i två rum vid moderniseringen, varvid lägenhetsfördelningen har förändrats.



Plantekniska förändringar

Lägenheter:	1920	1969
1 rum a 26, 33 kvm	2	—
1 rok a 26, 33 kvm, dusch	—	2
1 rok a 47–58 kvm, bad	—	10
2 rok a 56–87 kvm, bad	—	19
2 rok a 70–87 kvm	9	—
3 rok a 85 kvm, bad	—	2
	33	33

Lägenhetssammanslagning har undvikits då antalet lägenheter därigenom skulle bli färre och dyrare, vilket skulle försvåra möjligheterna för de hyresgäster som vill bo kvar att göra det.

Från början fanns WC, kallvatten och gasspis i lägenheterna. Centralvärme installerades i slutet av 60-talet. Vid moderniseringen fick lägenheterna bad- eller duschrum och ny köksutrustning.

Källaren innehöll före moderniseringen tre tvättstugor, ved- och matkällare. Efter moderniseringen finns endast en tvättstuga med mangelrum samt cykelrum och undercentral för fjärrvärme.

Gården planterades och försågs med sandlåda. Soptunnorna fick skåp, men står fortfarande på gården. Samordning med andra fastighetsägare har ej förekommit.

Parkering på kvartersmark anordnades ej. Gatu-parkering ansågs täcka behovet.

Moderniseringens konsekvenser för hyresgästerna

Harald Aronsson skriver år 1969:

»Stiftelsen Hyresbostäder i Örebro har inrättat en bostadssocial avdelning. En av dess viktigaste uppgifter är den personliga kontakten med varje hyresgäst i de fastigheter som ingår i saneringsprogrammet. Varje ingrepp i saneringen skall ske med den enskilde hyresgästens bästa som riktmärke. Genom hembesök informeras de bo-

ende om planerna för fastigheten i fråga. Ibland kan deras syn på fastighetens framtida öde och deras egen boendemöjlighet vara vägledande för graden av ingrepp i fastigheten. I lugn och ro får hyresgästen möjlighet att diskutera och tänka igenom situationen. Tillsammans försöker man sedan nå fram till den för den enskilda människan bäst lämpade lösningen för det enskilda boendet. Hyresgästen medverkar således redan från början. En del väljer att flytta tillbaka till den upprustade eller ombyggda lägenheten även om det innebär en ibland kännbar hyreshöjning.

Andra föredrar att flytta till annat bostadsområde. Gemensamt för alla är dock att deras bostadssituation förbättras.

Bostadsstiftelsen ställer övergångsbostäder till förfogande utan kostnad för de hyresgäster, som skall återvända till sina 'gamla' lägenheter efter ombyggnaden. Genomgångsbostaden är modern, bättre än den man lämnat.» (2)

Bostadskonulent Karin Kallin på stiftelsens bostadssociala avdelning:

»Vi försöker alltså, att tillsammans med den enskilde hyresgästen finna den för honom bästa möjligheten till en förbättrad bostadssituation. Det gäller inte bara att skaffa fram bättre bostäder, vi måste finna lösningar som är ekonomiskt acceptabla för hyresgästerna – så att vi inte skapar nya problem.» (3)

»Som minimistandard har vi satt värme, WC, dusch samt en hygglig köksinredning. . . . Även en sådan relativt blygsam målsättning har visat sig oöverkomlig för en del hyresgäster. . . . Vi kommer därför att i några fall pröva en ännu försiktigare upprustning. . . » (4)

Skrivelse från bostadssociala avdelningen 1972: »Bostadssociala avdelningens personal har i saneringsarbetet vidtagit 641 hembesök under året, samt fått ett stort antal besök på expeditionen. Arbetet har medfört ingående kontakter med stiftelsens övriga avdelningar, med bostadsförmedling, sociala nämnder, arbetsvård, landsting etc. Många gånger fungerar personalen också som en personlig och kontinuerlig kontaktpunkt för hyresgäster, vilka är ensamma och upplever otrygghet och osäkerhet.» (5)

»Beträffande den kurativa verksamheten skulle jag även vilja framföra några synpunkter. Kontakt har tagits med barnvårdsnämnd, socialnämnd eller nykterhetsnämnd, arbetsvård och handikappvård. Varit behjälplig vid anskaffande av plats på ålderdomshem eller långvårdsklinik. Dessutom finns den del hyresgäster som känner otrygghet i tillvaron, som ringer eller påkallar hembesök kontinuerligt.» (5)

Under åren 1970–1971 har stiftelsen byggt om eller förbättrat 200 lägenheter. Av de hyresgäster som har flyttat in i dessa lägenheter har

Bild 1. Situationsplan. Beskriven sanering skräfferad.

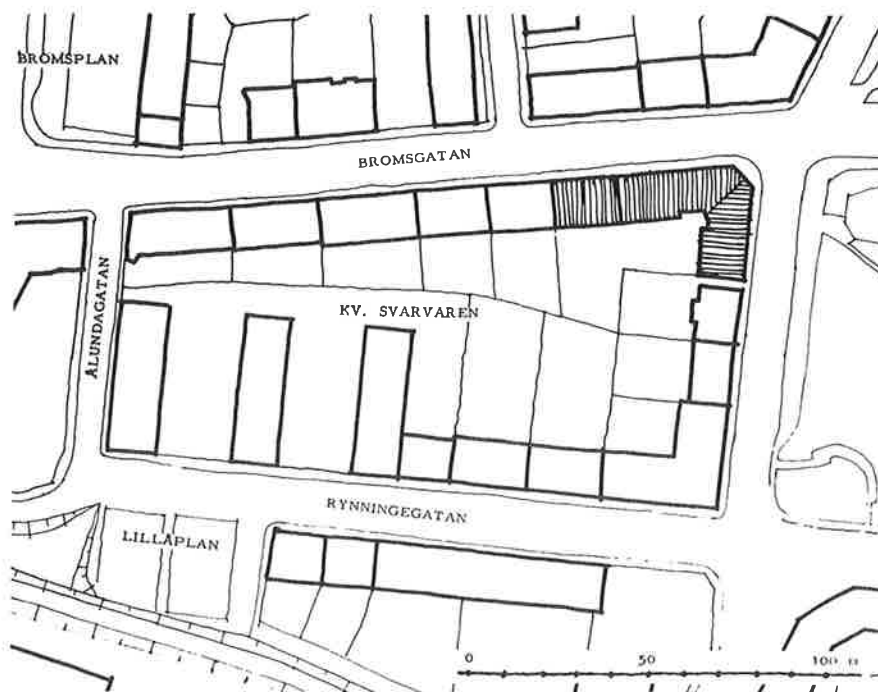
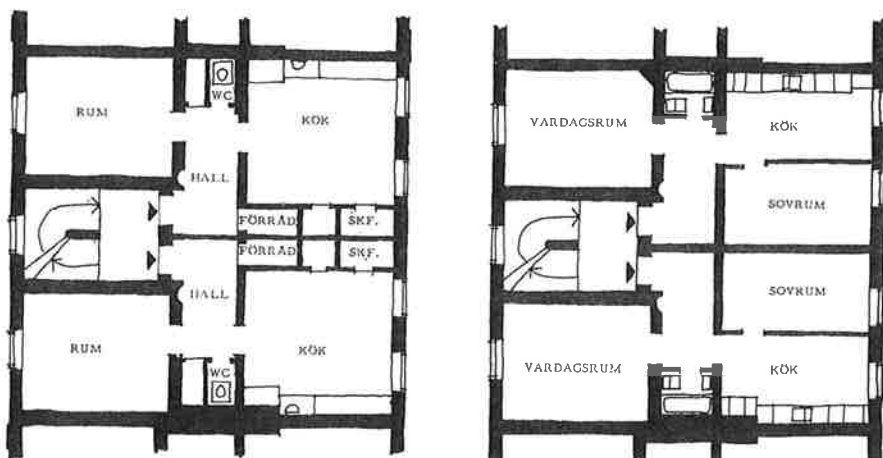


Bild 2. Exempel på lägenheter i huset längs Bromsgatan, före och efter moderniseringen. Enligt ritning daterad i januari 1920 samt april 1969.



35 procent haft förtur i bostadskön och 65 procent har flyttat tillbaka till sin egen eller till annan moderniserad lägenhet.

Hyresgästdistributionen i färdigställda lägenheter fördelar sig enligt följande:

Återflyttade	41 %
Från andra omhyggda eller rivna bostäder	38 %
Från andra omoderna lägenheter genom bostadsförmedlingen	8 %
Andra anvisade från bostadsförmedlingen	13 %

Bild 3. Fasad mot Långbrotorget 1971.



Ekonomi

Statlig belåning har utnyttjats och självkostnadshyror tillämpas.

Hyror före moderniseringen var cirka 30 kr/kvm. Hyror efter moderniseringen är 55 kr/kvm inkl. värme och el.

LITTERATUR

1. Aronsson, H, Kallin, K, Helgstrand, J & Eriksson, O, 1969, Att bo är att leva, särtryck ur K-kontur 4, 1969.
2. Aronsson, H, 1969, Sanering modell Örebro. Ur Byggforum 12, 1969.
3. Kallin, K, 1969, Personlig kontakt. Ur Byggforum 12, 1969.
4. Kallin, K, 1971, Sociala målsättningar och praktisk politik. Ur Plan 5-6, 1971.
5. Kallin, K, 1971, Fastighetssanering och social bostadspolitik. Ur Arkitektur nr 11, 1971.
6. Stiftelsen Hyresbostäder – Bostadssociala avdelningen: Saneringsverksamheten (skrivelse den 2.3.1972.)

Kvarteret Östergård, Malmö

Allmänt

Denna beskrivning behandlar kvarteret Östergård i Malmö. Angränsande gator är bland andra Södra Bulltoftavägen och Östergårdsgatan. Ett intilliggande kvarter, Österhus, förekommer även i denna text, men vår beskrivning gäller primärt kvarteret Östergård. Avsikten är att redovisa de händelser som föranledde den fysiska förändringen av området under åren 1969–1972, då området moderniserades, samt en beskrivning av denna fysiska förändring.

Vad som skiljer detta område från de övriga studerade 13 områden är det experiment med »social rehabilitering», som bland annat sociologiska institutionen vid Lunds universitet varit aktivt engagerad i under moderniseringen och dess förhistoria:

»Östergårdsprojektet är ett försök att förbättra levnadsvillkoren för invånarna i ett slumområde i Malmö genom att samtidigt med den byggnadstekniska saneringen av fastigheterna sätta in åtgärder som syftar till en social rehabilitering av invånarna i området.» (1)

Målet för arbetet med den »sociala rehabiliteringen» var inte enbart »att lösa problemen för de människor som råkade bo i Östergård och Österhus utan målet var att genom en försöksverksamhet, som utsattes för en noggrann analys, finna en mera generell applicerbar metod att lösa de sociala problem, som uppstår när ett bostadsområde börjar förslummas.» (1)

Områdets historia

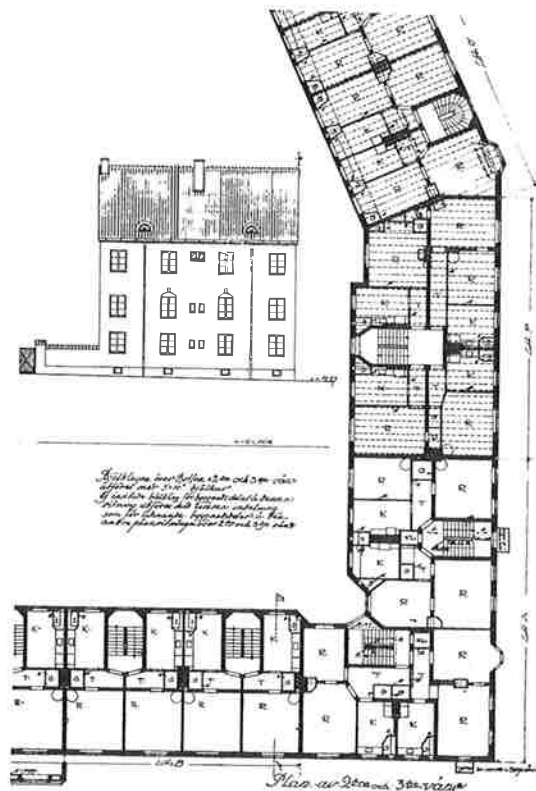
Kvarteren Östergård och det intilliggande Österhus byggdes under 1917–1924 av Malmö stad, som fortfarande äger och förvaltar fastigheterna.

»De båda kvarteren som ligger i en utpräglad gammal arbetarstadsdel var först relativt attraktiva och normala arbetarbostäder men har efterhand starkt förslummats och kommit att präglas av svår social misär.» (2)

»Under 1930-talet började området att förfalla. Socialvårdsmyndigheterna och fastighetskontoret började använda bostäderna inom detta område som sista tillflyktsort för familjer, som inte kunde betala hyran för en lägenhet i privatägda hus, men också för familjer som blivit vräkta från sina bostäder av andra anledningar.» (3)

Moderniseringens genomförande

Bygghuvudman är kommunen genom sitt fastighetskontor.



Följande tidsschema för moderniseringen har följts:

- 1967–1969: Projektering.
- 1969–1972: Byggnadsverksamhet i egen regi.
- 1970–1972: Inflyttning.

Moderniseringens fysiska innehåll

Husen är byggda 1917–1918. »... två trevåningsbyggnader av tegelsten och med tegeltak. Byggnaderna är stabilt byggda.» (4)

»Byggnadernas exteriör hade en stark slumprägel. Fasaderna var smuts gula och skamfilade. På många ställen hade rappningen lossnat och målningen flagnat av. Sönderslagna fönsterrutor och trasiga dörrar var heller inte ovanliga företeelser.» (4)

Lägenheter/ antal och storlekar:	Före moderni- seringen	Efter moderni- seringen
1 rok a 31 kvm	132	60
2 rok a 50 kvm	59	80
3 rok a 62 kvm	—	20
	191	160

Före moderniseringen fanns det WC i trapphus eller på vindar, men centralvärme, varmvatten och bad saknades. Lägenheterna var hårt nedslitna. (2)

Efter moderniseringen har varje lägenhet WC, dusch och varmvatten och uppvärmningen sker med gasradiatorer.

Lokaler före moderniseringen bestod av två butiker, ett café och ett kontor. Efter moderniseringen finns en butik och eventuellt kommer hyresgästerna att få en samlingslokal.

Gårdar. »Kvarteret Östergård är byggt kring en stor innergård, som idag (före moderniseringen) består av en grusplan utan några som helst planteringar. Österhus är ett något mindre kvarter. Dess innergård är inte så stor och iögonfallande ödlig. På de bägge innergårdarna finner man skjulliknande byggnader, som användes som upplagsplats för skräptunnor.» (2)

Vid moderniseringen planterades gården och utrustades för lek och med sittplatser m.m.

Moderniseringens konsekvenser för hyresgästerna

Den sociala rehabiliteringen

»Projektet kom till stånd genom att en liten grupp socialarbetare . . . skrev ett mycket uppförande brev till stadens socialvårdsmyndigheter.» (3)

»Det är en viktig händelse i Östergårdsprojektets historia, eftersom det blev den som så småningom ledde till att projektet kom igång.» (1)

»Resultatet av brevet blev att staden bad docent Harald Swedner vid sociologiska institutionen i Lund att studera området för att skapa ett faktaunderlag för de beslut som måste fattas. Detta ledde till att han tog initiativet till två studier av området. Den första genomfördes av Helena Altvall (»Östergård—Österhus — en studie av två slumområden i Malmö.») under 1967—1968. Då resultaten publicerades hösten 1968 ledde ordet »slumområden» till upprörda gemälen i dagstidningarna i Malmö och bland en del kommunala förtroendemän och tjänstemän. Men resultatet av den ganska hetsiga debatten i dagstidningarna och bland politiker och administratörer i staden blev att man insåg att någonting måste göras för att ändra området. . . » (3)

Den norske studeranden Dag Olsen skriver att Andra socialbyråns krets B »bröt igjennom den muren av passiv resignasjon som har preget sosialarbeiderne, når vansker som dette har dukke opp. Eller som sosialforvaltningens nestleder, Nils Magnusson, sa det i en intervju hösten 1969 med meg: 'kretsen slo alarm der andre kretsar godtar forholda idag', eller med andre ord, det fins andre kretser som sliter med problem av samme dimensjoner i dag (Lugnet, Møllevången,

Korsbäck, m.fl.) som ikke reiser spørsmålet i sin sammenheng, om hva som egentlig foregår, og hvorfor ingenting skjer med områda som kan hjelpe reelt». (5)

»Uten kretsens arbeid med dette, ville aldri prosjektet på Östergård/Österhus ha blitt også det sosiale eksperimentprosjektet det i dag tegner til å bli.» (5)

Några stolpar under rehabiliterings- och moderniseringsarbetet:

- Juni 1967 Skrivelse av 4 socialarbetare till socialförvaltningen om situationen inom kvarteren.
Beslöt socialvårdsstyrelsen att problemet skulle analyseras.
- Okt. 1967 Beslöt fastighetsnämnden att utreda frågan om modernisering.
- Nov. 1967 Sociologisk undersökning påbörjas (3-betygsuppsats).
Informell arbetsgrupp för utarbetande av socialt aktionsprogram bildas av representanter från Malmö socialförvaltning samt sociologer från institutionen vid Lunds universitet.
- Aug. 1968 Sociologisk undersökning avslutas: »Östergård—Österhus. En slumstudie i Malmö» av Helena Altvall.
- Hösten 1968 Representanter från sociologiska institutionen vid Lunds universitet, från socialförvaltningen, andra socialbyrån, fastighetskontoret och drätselkontorets statistikavdelning utarbetar förslag till aktionsprogram.
- Dec. 1968 Aktionsprogrammet antages av socialvårdsstyrelsen.
- Feb. 1969 Beslöt fastighetskontoret att modernisera kvarteret Östergård och att söka anslag hos fullmäktige. Fastighetskontoret ansåg sig dock kunna ta ställning till de socialvårdande åtgärderna.
- Mars 1969 Socialvårdsstyrelsen bordlägger frågan »för utredning av förutsättningar för ett statligt forskningsanslag för projektet».
- Juni 1969 Statligt anslag erhålles och för fortsatt planering anställes en sociolog. En socialarbetare avdelas även, för att vid sidan av sin tjänst som kretsens föreståndare arbeta i Östergårdssamrådet.
- Aug. 1969 Sociologisk jämförande studie av utflyttade och kvarboende samt utkast till handlingsprogram i Öster-

- gård—Österhus inför förvandling»,
en 3-betygsuppsats av Johan Hell-
strand och Johan Rode.
- Maj 1970 Hyreskontrakten sägs upp.
- Juni 1970 De först renoverade lägenheterna
färdiga för inflyttning.
- Feb. 1972 De sist renoverade lägenheterna fär-
diga för inflyttning.

»I början av juni 1969 började Bodil Nilsson som socialförvaltningens representant och Margit Adamsson från bostadsförmedlingen att gå runt till invånarna i Östergård för att fråga dem om deras önskemål beträffande en ny bostad. . . .

Ett 90-tal av de kvarboende hushållen ville flytta bort från området medan 40–50 hushåll ville bo kvar efter ombyggnaden.» (4)

»Bostadsförmedlingen sände ut en förfrågan om bostadsönskemål till samtliga bostadssökande i kön våren 1970. Sammanlagt cirka 7 000 svar kom in. I förfrågan fanns en beskrivning av de bostadsområden som håller på att uppföras i Malmö, samt om Östergårds renovering. Av svaren innehöll cirka 1 000 önskemål om lägenheter i Östergård.» (1)

»I målsättningen för projektet ingick att en avsevärd del av dessa (Östergårds) hyresgäster skulle ha möjlighet att bo kvar i kvarteret efter ombyggnaden och att projektet skulle syfta till att ge kvarteret en ny och bättre »image» bland Malmöborna och att kvarteret skulle bli en fungerande social miljö. Nya hyresgäster skulle utses på ett sådant sätt att befolkningens struktur med avseende på kön, ålder och inkomstnivå efter ombyggnaden skulle motsvara staden i sin helhet. Till målsättningen för projektet hörde vidare att ge de gamla hyresgästerna förutsättningar för en bättre social anpassning i den nya miljön, att skapa förutsättningar för samarbete mellan hyresgästerna och att ge dem möjlighet att själva påverka sin situation genom att delta i besluten beträffande sina bostäder.» (1)

»Inför varje inflyttning planerade projektgruppen ett informationsmöte för de hyresgäster, som skulle flytta in. . . Informations- eller introduktionskvällarna har fått en mycket varierande uppslutning. Vid ett tillfälle kom ingen. Vid väl planerade introduktionskvällar, där inflyttningen inte skett i anslutning till större helg har intresset varit stort, med i det närmaste hundra procentig anslutning. Stämningen har varit gemytlig, de blivande hyresgästerna säger »du» till varandra, diskuterar eventuella svårigheter vid inflyttningen, möjligheten att bistå varandra osv.» (1)

Den målsättning projektgruppen hade från början, att få en differentierad sammansättning av hyresgäster i fråga om ålder, familjesammansättning, inkomst och socialgruppstillhörighet inskränktes senare till att omfatta endast ålders- och familjestruktur. Medveten differentiering avseende socialgrupp och inkomst utfördes ej. (1)

»Lägenheterna fördelades enligt målet att hushållens ålderssammansättning skulle överensstämma med ett genomsnitt av stadens.» (1)

Bild 1. Situationsplan av området före moderniseringen.

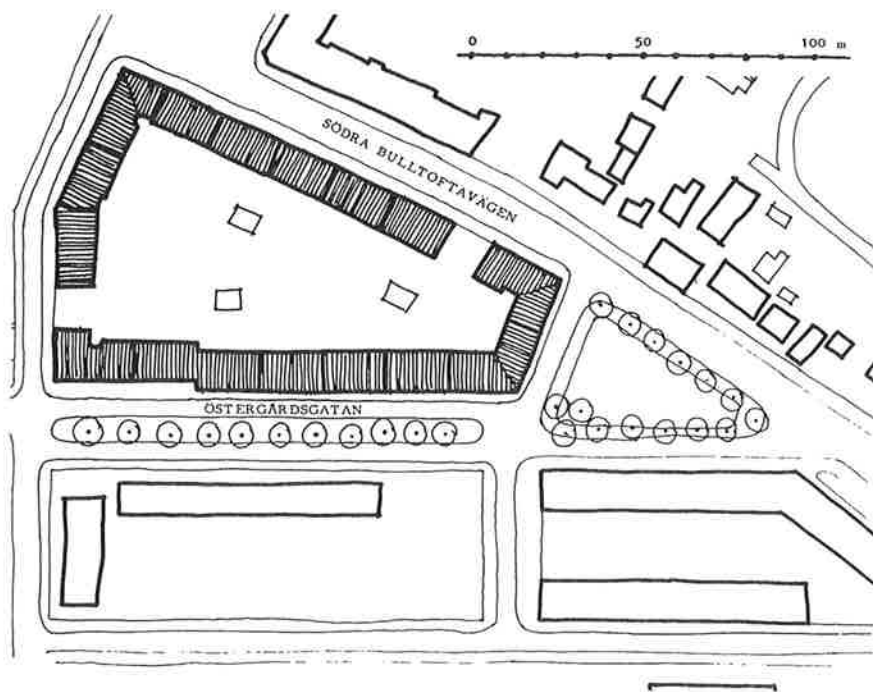


Bild 2. Bild från nordväst av området och omgivningen före moderniseringen. Kvartersbebyggelsen överst på bilden är kvarteret Östergård.



De boendes åldersfördelning:

	0-7 år	8-19 år	20-67 år	68 år -	totalt
Före moderniseringen 1 jan. 1969 (4)	42 13 %	45 14 %	212 65 %	27 8 %	326
Efter moderniseringen (preliminär), 1972	34 12 %	37 13 %	178 64 %	29 11 %	278

Socialgrupper före moderniseringen: (6)	Östergård-Österhus		Kontrollområdet	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Tjänstemän	3	4,2	17	21,0
Yrkesutbildade arbetare	17	23,6	27	33,3
Icke yrkesutbildade arbetare	46	63,9	32	39,5
Tveksamma fall	6	8,3	5	6,2
	72	100,0	81	100,0

Bild 3. Området före och efter moderniseringen. Bild från Södra Bulltoftavägen.

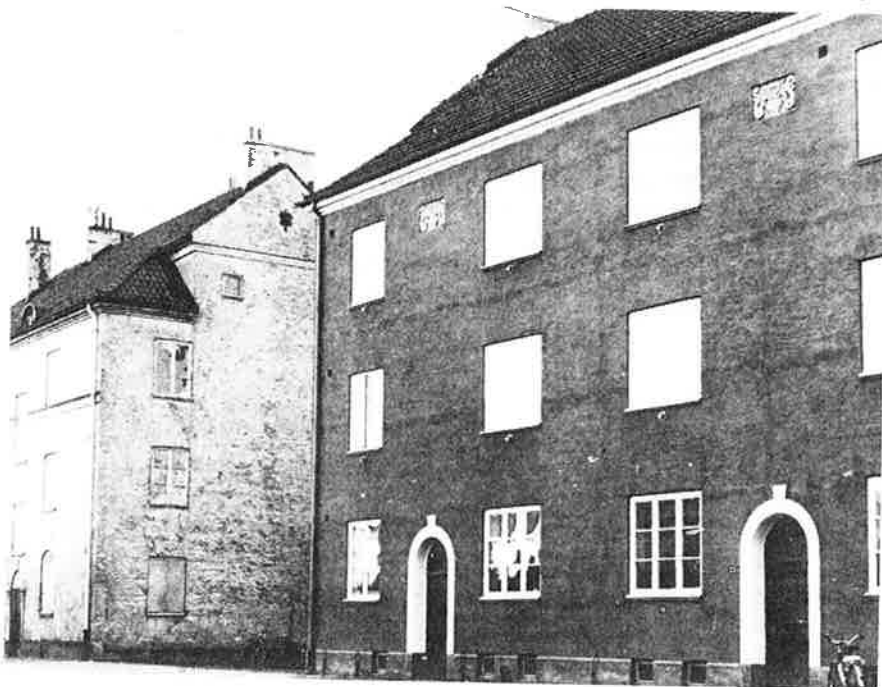
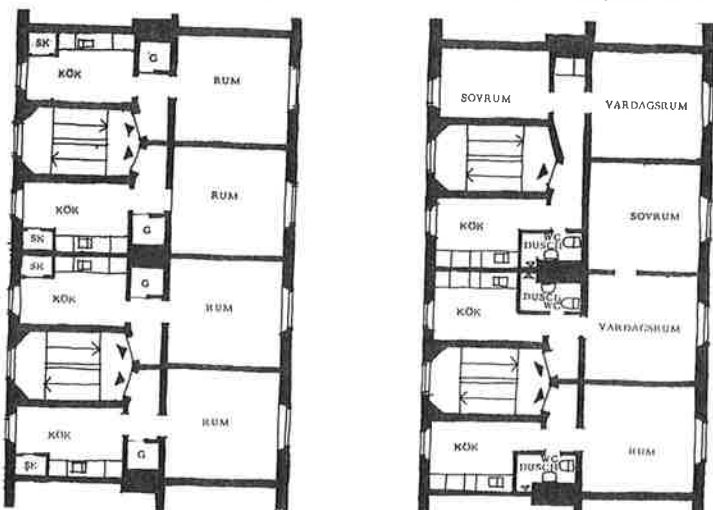


Bild 4. Exempel på lägenheter före och efter moderniseringen, i hus längs Östergårdsgatan enligt ritningar daterade i januari 1917 respektive maj 1969.



Inflyttningen i Östergård efter moderniseringen är ännu inte avslutad då detta skrives. Det går alltså inte att få fram uppgifter om den socialgruppsfördelning som blir aktuell efter inflyttningen.

Några sociala åtgärder:

»Den direkta kontakten med enskilda hyresgäster och arbetet med att söka lösa deras problem utgör en stor del av projektgruppens arbete. Det bygger på traditionell socialvårdsmetodik, men distribueras snabbare och enklare genom att kontakten med hyresgästerna är informellare och kontorslokalen finns i området. Fem, sex hyresgäster per dag uppsöker kontoret i olika ärenden. Det kan gälla pensionsfrågor, hälsoproblem, kontakter med olika myndigheter, blankettifyllning, ekonomiska bekymmer, spritproblem m.m.» (2)

»Den mest omfattande och samlade ekonomiska insats som gjorts, har bestått i hemutrustning till de hyresgäster i kvarteret, som i första etappen flyttat över till renoverade bostäder.» (4)

»För att utnyttja tillfället till ökade positiva grannkontakter anordnades gemensam flyttgröt för de hyresgäster som flyttade in.» (2)

»På ett mycket tidigt stadium, september 1969, diskuterades mellan fastighetskontorets intendent Bengt Aurell och medlemmar från projektgruppen hur hyresgästerna skulle få deltaga i gårdens planering.»

»Bland hyresgästerna utsågs en gårdsplanekommitté vilken bland annat skrev ett förslag till fastighetskontoret avseende önskemål om gårdens utformning. Gårdsplanekommittén misslyckades emellertid och arbetet dog ut.» Bland de orsaker som nämns i lägesrapporten II är bland annat arkitektens obenägenhet att ändra sina förslag. »Från fastighetskontoret såg man positivt på att hyresgästerna skulle deltaga i planeringen av gårdsplanen men glömde vid flera tillfällen bort att informera gårdsplanekommittén när avgörande beslut skulle fattas. Sannolikt uppfattades inte kommittén som någon betydelsefull instans. Inom projektgruppen och i gårdsplanekommittén insåg vi inte tillräckligt klart vikten av att hela tiden hålla oss informerade och göra oss påminda.» (1)

»För att undersöka om det fanns behov av lokaler (för fritidsaktiviteter), anhöll projektgruppen om att få disponera en tom orenoverad tvårummare till fritidslokal. Fastighetskontoret beviljade detta. . . . Hyresgästerna blev efterhand överens om att de behövde en permanent fritidslokal och man utsåg en kommitté, som skulle undersöka hur man skulle ordna detta.» (1)

Fastighetskontoret hade utarbetat ett förslag till fritidslokal genom att slå samman en butikslokal och en lägenhet i kvarteret Österhus. . . . Det var dock påfallande svårt att få igång en

diskussion med hyresgästerna om fastighetskontorets förslag.» (1)

»Våren 1971 ändrade fritidslokalkommittén karaktär . . . 'De nyinflyttade' hade erfarenheter och kunskaper som direkt kunde utnyttjas i kommitténs arbete . . . Framför allt hade de nya hyresgästerna en tro på att det gick att skaffa en lokal och de kunde därför arbeta mer entusiastiskt med uppgifterna än kommittén gjort hösten 1970, då endast hyresgäster som bott i området före renoveringen medverkade. Dessa 'gamla hyresgäster' hade vid olika tillfällen ställt rimliga krav på hyresvärden, på reparationer och portlåsning – men utan effekt, och de var därför synnerligen skeptiska vad det gällde att kräva och få något av hyresvärden.» (1)

Fester och samkväm.

»De regelbundet återkommande veckofesterna tillkom på uttrycklig begäran av de hyresgäster, som då bodde i kvarteren. De fyllde en mycket stor funktion. Genom den generositet som utvecklades från många olika håll blev festerna en positiv upplevelse för alla som besökte dem. Det fanns en mycket stark känsla av trivsel på festerna. Festerna var billiga och var avpassade för människor som saknade pengar men hade gott om tid. Efterhand som hyresgästerna bytts ut, har behovet av festerna avtagit. Många av de 'gamla' hyresgästerna känner inte heller något behov av att gå hemifrån, sedan de fått en modern bostad. För de nyinflyttade tycks festerna inte fylla någon funktion. Genom att kvarteret Östergård ändrat karaktär, har festernas vara eller inte vara måst omprövas.

De större festerna som anordnats vid jul och midsommar har varit välbesökta och uppskattade. Här har 'gamla' och 'nya' hyresgäster mötts under former som tilltalat båda grupperna. Att anordna större evenemang av detta slag är mera stimulerande för en kommitté. Det innebär visserligen ett stort arbete men inte samma ständiga arbetsbelastning som veckofesterna drog med sig. Det är sannolikt att dessa fester – jul och midsommar – kommer att bli traditioner, som har stor chans att överleva i kvarteren, även sedan projektgruppen försvunnit.» (1)

Ekonomi

Statlig belåning, förbättringslån, har utnyttjats för 34 pensionärlägenheter. För de övriga 126 bostadslägenheterna har bostadslån/ombyggnad utnyttjats.

Hyror. »Utredningen visar, att hyran per kvm lägenhetsyta efter moderniseringen kommer att bli relativt hög. Hyreskostnaden per lägenhet kan dock hållas på rimlig nivå, eftersom lägenhetsytorna blir ganska små. Då socialvårdsmyn-

digheterna finner det nödvändigt att ha tillgång till bostadsfastigheter av här ifrågavarande slag och då fastigheterna inte längre kan användas i det skick de nu befinner sig i, har fastighetsnämnden funnit det riktigt att modernisera dem trots de kostnader, som detta kommer att medföra.» (7)

Hyror före moderniseringen var cirka 20 kr/kvm. Hyror efter moderniseringen är 53:40 kr/kvm, inklusive kostnader för värme, 9:50 kr/kvm ger det en totalhyra 1969 på 63 kr/kvm. (Jämför med nybyggnadshyra på cirka 69 kronor).

Kostnaden för fasadrenoveringen belöper sig på cirka 285 000 kronor, och belastar ej projektet, då denna kostnad förs på stadens underhålls-avdelning. (Om den inte gjort det hade hyran varit cirka 4 kronor högre = 67 kr.)

LITTERATUR

1. Andersson, G, Nilsson, B, Swedner, H, Ullerstam, M & Werner, B, 1972, Lägesrapport II från Östergårdsprojektet, våren 1972.
2. Andersson, G, 1970, Sammanfattning av lägesrapport från Östergårdsprojektet, sommaren 1970. Malmö den 22.12.1970.
3. Swedner, H, 1971, Östergårdsprojektet. Ur Plan nr 5–6 år 1971.
4. Nilsson, B, Swedner, H & Ullerstam, M, 1970, Lägesrapport från Östergårdsprojektet/sommaren 1970.
5. Olsen, D, 1970, Östergård–(Österhus)–projektet. Ei prosjektoppgave ved Norske Kvinners nasjonalråds Socialskole. 13.5.1970.
6. Altvall, H, 1968, Östergård–Österhus. En slumstudie i Malmö. Socialförvaltningen, Fastighetsnämnden, Drätselkontorets statistikavdelning i Malmö samt sociologiska institutionen vid Lunds universitet.
7. Stadsfullmäktiges i Malmö handlingar, bilag nr 152 år 1969: Om anslag för modernisering av bostadsfastigheterna å tomten nr 1 i kvarteret nr 65 Östergård i Östra Förstaden.

Kvarteret Horisonten, Göteborg

Allmänt

Nedanstående beskrivna område i Göteborg är kvarteret Horisonten nr 1–5 med gatuadressen Sjömansgatan 12–20. Beskrivningen behandlar moderniseringen av områdets hus och gårdar under åren 1970–1972.

Kvarteret är beläget i stadsdelen Stigbergets södra del och gränsar i söder mot Slottsskogen. Kvarteret är uppbyggt av gathus som innesluter en långsmal gård, som öppnar sig mot söder. Gården och hela området sluttar ganska starkt mot norr.

Tomt nr 1 och 2 är byggda 1918, nr 3 och 4 år 1928 och nr 5 år 1935. Husen är s.k. landshövdingehus, det vill säga trevåningshus där nedersta våningen är utförd i sten och de övre i trä.

Kommunal planering

Ur verksamhetsberättelse 1970, Familjebostäder i Göteborg AB:

»Målsättning för fortsatt ombyggnad.

Genom ombyggnad eller upprustning avser man att förbättra såväl den inre som den yttre miljön i det äldre bostadsbeståndet.

Från statsmaktens sida har framhållits att en hög ombyggnadstakt är nödvändig under hela 70-talet. Orsaken är givetvis den bostadspolitiska målsättningen beträffande utrymmes- och utrustningsstandard. Det stora inslaget av smålägenheter i tidigare åtgångar leder till en koncentration av små hushåll med stort inslag av äldre. Sammanläggningar av smålägenheter är alltså synnerligen önskvärd vid ombyggnad.

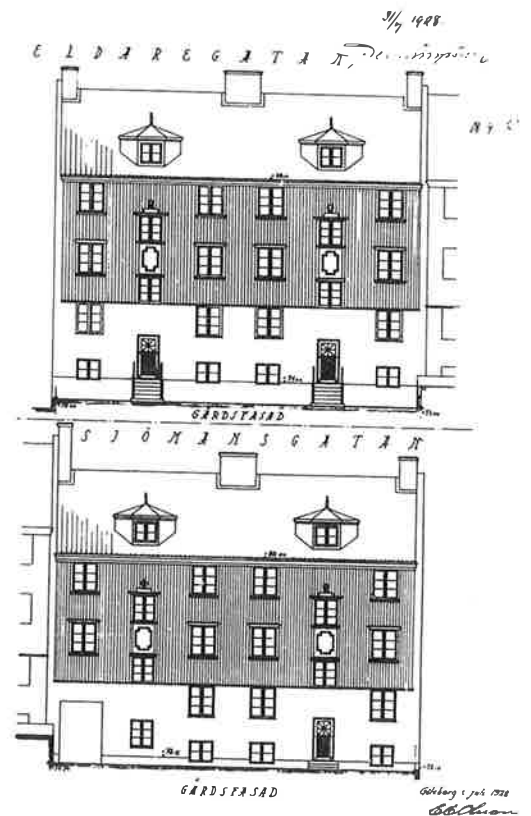
Det påpekas dessutom att standardskillnaderna mellan olika delar av bostadsbeståndet bör minskas genom omdisponeringar och förbättringar av såväl bostäderna som deras omgivningar. Det är inte rimligt att låta husens tekniska livslängd binda vissa hushåll vid en bostadsstandard, som bestämts av förhållandena för ett halvsekel sedan.» (1)

Moderniseringens genomförande

Bygghuvudman är Familjebostäder i Göteborg AB, som också äger och förvaltar fastigheterna.

Följande tidsschema för moderniseringen har följts:

1969 Projektering. »Projekteringstiden blev, med hänsyn till uppsägnings-tider, information till hyresgäster, evakuering m.m. cirka 14 månader.» (2)



1970–1971: Byggnadsverksamhet i egen regi. Gården färdigställdes under 1972.

1971: Inflyttning.

Fastigheterna köptes 1968–1969 av stiftelsen Familjebostäder och ingår i kommunens system av zonindelningar. Expropriation har ej förekommit.

»Sedan stadskollegiet efter hörande av stadsbyggnadskontoret beslutat att vissa områden skulle kunna bli föremål för dessa arbeten (förbättringsarbeten), träffade Bostadsföretaget, Fastighets AB Göta Lejon och Familjebostäder en intressezonfördelning för förvärv av ifrågavarande fastigheter. Familjebostäder tilldelades då bostadsområdena i de västra delarna av Göteborg.» (3)

Moderniseringens fysiska innehåll

Byggnadstekniska förändringar

Husen hade före moderniseringen soptunnor på gården, men försågs vid moderniseringen med sopnedkast och sopskåp/rum. Nya vatten- och avloppsledningar samt nya ytskikt ingick också i moderniseringsarbetet.

Plantekniska förändringar

– Tomt 1 och 2:

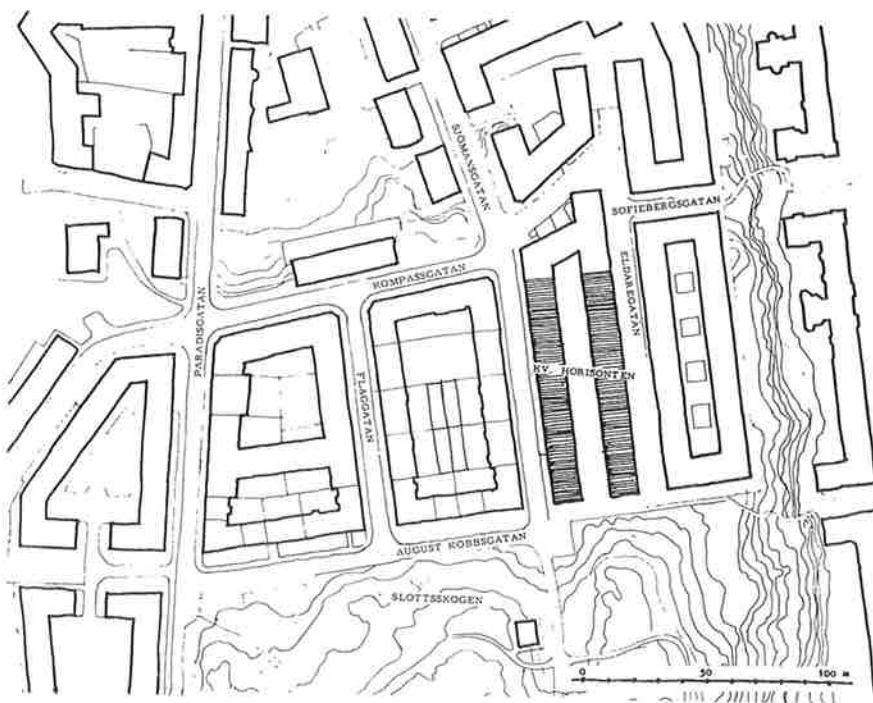
Lägenheter 1918:

1 rok a 36–39 kvm	46
1 rok a 47 kvm	1
	<hr/>
	47

Vid ett tillfälle slogs lägenheterna i ett trapphus samman, vilket gav följande lägenhetsfördelning:

1 rok a 36–39 kvm	40
1 rok a 47 kvm	1
3 rok a 74–79 kvm	3
	<hr/>
	44

Bild 1. Situationsplan över området.



Ursprungligen fanns ett gemensamt WC utan tvättställ per våningsplan i trapphusen. Lägenheterna hade kakelugnar från början, men de ersattes senare med centralvärme.

Vid moderniseringen 1971 ändrades lägenhetsfördelningen genom att samtliga 1 rok (utom den på 47 kvm) slogs samman till 3 rok, det vill säga till en lägenhet per trapphusplan:

1 rok a 47 kvm med duschrum	1
3 rok a 74–79 kvm med badrum	23
	<hr/>
	24

Badrum inreddes genom att ta utrymme från ett av bostadsrummen.

– Tomt 3 och 4:

Lägenheter 1928:

1 rok a 37–39 kvm	44
2 rok a 47 kvm	2
	<hr/>
	46

WC fanns från början i varje lägenhet.

Vid ett senare tillfälle byggdes två lägenheter om till en lägenhet med 2 rok samt en lägenhet som bestod av endast ett kök.

1971 ändrades lägenhetsfördelningen till:

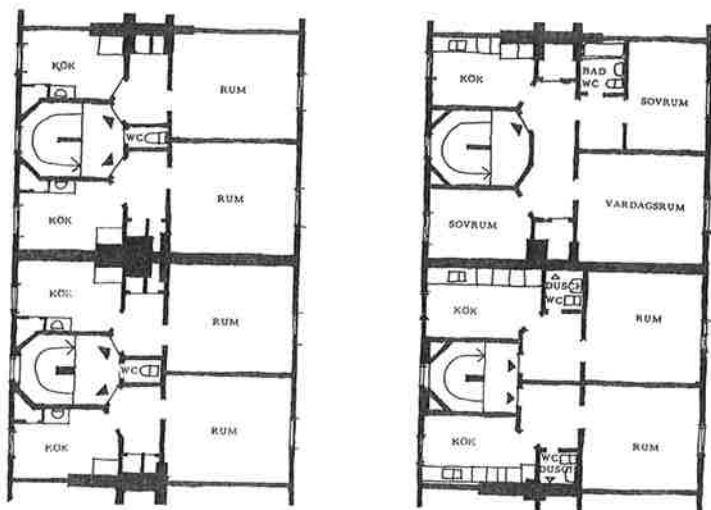
1 rok a 37–38 kvm med duschrum	26
1 rok a 47 kvm med duschrum	1
2 rok a 47 kvm med duschrum	1
3 rok a 75–90 kvm med badrum	9
	<hr/>
	37

– Tomt 5:

Lägenheter 1935:

1 rok a 20 kvm	1
1 rok a 29 kvm	3
1 rok a 32–47 kvm	13
2 rok a 40–47 kvm	7
	<hr/>
	24

Bild 2. Exempel på lägenhetsplaner före och efter moderniseringen enligt ritningar av utseendet före moderniseringen och ombyggnadsförslaget av tomter nr 1–2 samt nr 2–3.



Lägenheterna hade från början WC och tvättstall.

1971 ändrades lägenhetsfördelningen till:

1 rok a 32–47 kvm med duschrum	12
1 rok a 47 kvm med badrum	1
2 rok a 66–69 kvm med badrum	3
3 rok a 80 kvm med badrum	2
	18

Antalet lägenheter har alltså minskat från 117 till 79, och av de mycket små ytorna i de gamla 2 rok-lägenheterna har det blivit 1 rok + dusch. 2- och 3 rok-lägenheterna har erhållits genom sammanslagning av lägenheter.

30-talets lägenheter, där ambitionen var att hushålla maximalt med lägenhetsytan har försvårat planarbetet (både då och nu) och skapat trassliga lägenheter, även i det moderniserade huset.

Källaren byggdes om och fick nya lägenhetsförråd, barnvagnsrum, cykelrum och två tvättstugor.

Lokaler. Före moderniseringen bestod enligt GBG-boken 1960 av butik, tapetserarverkstad, livsmedelsaffär, charkuterifabrik och barnvagnslager. Efter moderniseringen finns blomsteraffär, livsmedelsaffär och charkuterifabrik.

Gårdar. »Gårdarna har oftast en trist miljö med staket och soptunnor på gården . . . Genom lägenhetsförändringar kommer fler barnfamiljer och bilar in i bilden. Småbarn och äldre får behagliga oaser i de skyddade ombyggda gårdarna. Frågan om lekplatser för de äldre barnen blir akut . . .» (2)

Tidigare var gården mellan husen uppdelad för varje tomt, med murar, staket och nivåskillnader. Tomternas, nr 1–5, gårdar samplanerades och nivåskillnader togs upp med ramper och trappor. Gårdarna planerades med lekanordningar, skärmtak och piskställningar. Soptunnor byggdes in i samband med sopnedkast. Gårdarna planterades.

Parkering på tomtmark har inte anordnats, utan parkeringen sker på gatumark. Byggnadsnämnden har medgivit undantag enligt BS 53 § 3 mom.

Moderniseringens konsekvenser för hyresgästerna

Då denna genomgång gjordes var husen under inflyttning varför någon fullständig bild av de boendes sociala struktur, ålder och antal ej kan ges.

En sammanställning av yrkesuppgifter ur GBG-boken 1960 och televerkets telefonkatalogkorrektur 1972 visar dock att socialgrupp III minskat från cirka 90 procent år 1960 till 70 procent efter moderniseringen 1970.

Evakuering och återflyttning: Vid fastighetens köp informerades de boende genom en skrift från Familjebostäder: »Vi som bor i landshövdingehus», om att deras hus skulle genomgå en modernisering.

Några av rubrikerna:
»Detta hus skall förbättras. Vi är Er nye hyresvärd. Önskemål om annan lägenhet. Avflyttning. Om huset rustas upp. . . . Om huset byggs om. . . När sker förändringen? Vad kostar nyheterna? Vem kan få bostadsbidrag?» (2)

Under rubriken »Upplysningar» i skriften meddelade man:

»Vi kommer att med ett brev inbjuda berörda hyresgäster till en informationsträff innan förändringarna påbörjas. Vid informationsträffen kommer representanter från Hyresgästförening en att närvara.»

Vid informationsträffen var det en mycket upprörd stämning, vilket dels berodde på att Familjebostäder inte gått så psykologiskt tillväga med sin information, dels på tidsbrist, vilket resulterade i att information och uppsägning skedde samtidigt.

Lägenhetsförmedling skedde genom bostadsförmedlingen, med bistånd av Familjebostäder

Bild 3. Bild av gården mot norr.



i arbetet med att skaffa lämpliga lägenheter och i den »kurativa» verksamheten.

Återflyttningsrätten är och blir ett mycket viktigt inslag då man moderniserar hus. Den utnyttjas däremot inte i speciellt stor omfattning.

Av 155 familjer i kvarteret Horisonten ville 23 flytta tillbaka. 14 familjer återvände och en äldre kvinna bodde kvar i kvarteret under hela byggnadstiden. Det utgör en återflyttning på 13 procent.

Familjebostäder betalar ett flyttningsbidrag på 250–500 kronor, beroende på lägenhetens storlek.

Ekonomi

Statlig belåning har utnyttjats och självkostnads- hyror tillämpas.

Hyresnivå före moderniseringen var 39 kr/kvm vilket gav 150 kr/mån för 1 rok a 39 kvm. Till detta kom kostnad för värme. Hyresnivå efter

moderniseringen är 87–98 kr/kvm, vilket ger 321 kr/mån för 1 rok a 39 kvm, och för 3 rok a 79 kvm, 581 kr/mån. Till detta kommer 23 kronor respektive 47 kronor för värme per månad.

LITTERATUR

1. Familjebostäder i Göteborg AB. Verksamhetsberättelse 1970.
2. Familjebostäder i Göteborg AB: Vi som bor i landshövdingehus. (Informationsbroschyr) 1968.
3. Andreasson, B, 1969, Nya lån för gamla bostäder. Ur Byggforum 5–6, år 1969.

Stigberget, Göteborg

Allmänt

Denna beskrivning behandlar det geografiska området i Göteborg, som i dag betecknas med kvarteret Hoberg. Området ingår i stadsdelen Stigberget och i det område som även benämns Masthuggsbergen. Beskrivningen omfattar de faktorer som påverkade de bebyggelseförändringar som ägde rum inom detta område under åren 1963–1972, samt en beskrivning av områdets bebyggelse och sociala struktur före och efter den totalsanering som genomfördes.

»Höjdskillnaderna inom området är avsevärda. Från Masthuggstorget till Fjällgatan uppgår de till 40 meter. I vissa avsnitt är lutningen 1:3 a 1:4 . . . Vissa gator är också branta, ibland är de utformade som trappgator eller försedda med åsnesteg. Masthuggskyrkan ligger på områdets högsta punkt, 50 meter över Masthuggstorget. Området bildar en stadsbildsmässig enhet med Masthuggskyrkans och Masthuggsbergens massiv.» Området lutar mot nordost, ner mot Masthuggstorget. (1)

Områdets historia

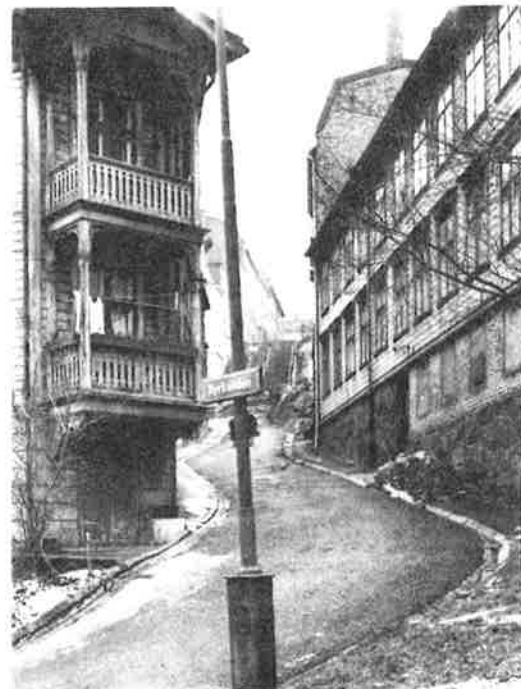
»Masthugget kom till, som en förstad till Göteborg, genom beslut av Kungl. Maj:t redan 1648 då generalkvartermästare John Andersson Lannaus Wärnschiöld erhöll resolution, utfärdad av drottning Kristina året innan, och i vilken det hette att: »utom stadens befästningar skall en lämplig plats utstakas åt dem, som där vill bygga och bo. . . .

Den 16 oktober 1647 erhöll de första masthuggarna burskap som borgare. 30 år senare omnämnes för första gången Masthuggaregillet. Under 16- och 1700-talen erhöll 13 masthuggare burskap som borgare vilket kan tydas så att det funnits omkring 13 företag i staden, som sysslade med masthuggeri. Näringsgrenen lär ha varit en av de mest omfattande i Göteborg under denna tid.

Stadsdelen Masthugget har fått sitt namn efter dessa masthuggare.» (2)

Masthugget blev sjöfartsnäringens arbetarkvarter och var enligt ett dåtida utlåtande en »med mycket nätta och propra trähus bebyggd» stadsdel. Under 1800-talet fick Masthugget, liksom Haga, ett stort tillskott av fattigt folk. De välbärgade klasserna flyttade till vad som nu är stadsdelarna Vasastaden och Lorensberg. (3)

»Masthugget under 1800-talet gav ofta anledning till missnöje och oro hos stadens förvaltning. Där förekom ofta upplopp och kravaller och för att tygla den lösa befolkningen, som sä-



kerligen inte utgjorde huvuddelen av de bofasta invånarna, förlade man flera militärförläggningar till Masthuggets omgivning . . .

I Masthugget instiftades 1879 landets första nykterhetsloge, Klippan. »Kyrkan (Masthuggskyrkan, byggd omkring 1914) byggdes för att ge »fria bänkrum åt Masthuggets fattige» . . . Kyrkan utförde ett omfattande socialt arbete för att lindra nöden bland de fattiga familjerna.» (3)

»Från 1900-talets början och fram till befolkningsreduceringen, som började under 1930-talet, fanns det en mycket stark sammanhållning bland Masthuggets bofasta invånare. Alla kände varandra . . . Det var med stolthet man konstaterade sig vara Masthuggsbo . . . Det äkta Masthugget, som ansågs så Göteborgskt och i viss utsträckning unikt, skulle emellertid så småningom förlora sitt goda anseende. Under 1930-talet byggdes bättre bostäder kring den gamla bebyggelsen och dit flyttade många »redbara» familjer. De som inte hade råd att skaffa sig bättre bostad fick stanna kvar i sina med tiden allt sämre lägenheter. De välskötta trähusen med de små trädgårdarna tilläts alltmer förfalla. Överhuvudtaget ägde en betydande avfolkning rum. Från mitten av 1940-talet och fram till nu (1965) har Masthuggets befolkning reducerats med över hälften . . . och de Masthuggsbor som blev kvar var de gamla, som kände sig alltmer ensamma och isolerade, sedan den förut stabila befolkningen upplöstes.

Till Masthugget flyttade människor med dålig ekonomisk och social anpassning och dessa bidrog i hög grad till stadsdelens sjunkande anseende.» (3)

»Man kan nu också slå fast . . . att Masthugget i sitt dåliga skick före saneringsbeslutet knappast hade något val mellan sanering och icke sanering. För att åter bli en funktionsduglig och levande stadsdel måste den gamla bebyggelsen bort och ersättas av, efter vår tids mått, människovärdigare bostäder.» (3)

Bild 1. Situationsplan av området före saneringen. Bild efter plan i »Göteborg förr och nu IV» (9)



Bild 2. Området före saneringen: Paradisgatan mot söder, 1962.



Kommunal planering

»I slutet av 50-talet stod det klart för de ansvariga politikerna här i stan att de stora centrala bostadsområdena började bli mycket hårt förslummade. Man måste göra något åt saken . . . Därför motionerades i stadsfullmäktige om att man skulle bilda ett speciellt saneringsbolag. . . . Det skulle vara *halvkommunalt* och man skulle där samlas alla goda krafter från enskilt näringsliv och från kommunen. (Louis Campanello, f.d. VD i saneringsbolaget Fastighets AB Göta Lejon.) (4)

»Saneringsbehoven är ofantliga. Många fastigheter är förslummade, och i ett ännu mycket större antal är standarden så låg, att även om husen i övrigt äro relativt tillfredsställande, de av den orsaken borde ersättas med nya, i den mån de inte kan moderniseras. . . . Svårigheterna för staden att ensam åstadkomma en nödvändig sanering av det äldre byggnadsbeståndet är uppenbara, icke minst med hänsyn till svårigheterna att åstadkomma tillräckligt kapital.» (5)

»Efter ett par års diskuterande och prövande ända upp på regeringsnivå kom så *Göta Lejon* (det kommunala bostads- och saneringsbolaget) till 1960. — Det visade sig nämligen att staden skulle komma att behöva begära regeringens tillstånd till zonexpropriation i vissa stadsdelar. Då Göta Lejon bildades fattades beslut dels att staden skulle hjälpa till med expropriationen när Göta Lejon så begärde, dels att staden skulle ställa borgen för lån som Göta Lejon kunde komma att behöva ta upp för att finansiera det hela.

Tanken bakom hela Göta Lejon har varit och är att systematiskt köpa upp fastigheter inom de aktuella områdena. Göta Lejon medverkar till att planera och verkställa evakueringen, medverkar i stadsplaneringen och överlåter sedan marken antingen till staden, som sedan i sin tur upplåter den med tomträtt, eller ibland säljer direkt till byggnadsintressenterna. . . .

Göta Lejon började så med en kraftig inköpsdrive. Det visade sig rätt snart att det fanns även andra som var intresserade av att förvärva mark. Då förde jag som dåvarande VD för Göta Lejon fram tanken att man skulle använda samma metod som i Gävle, där jag tidigare varit verksam, nämligen att dela upp staden i *intressezoner*. På så sätt skulle kunna utkristalliseras vilka som skulle vara ansvariga för det och det saneringsområdet . . .

När även andra legitima byggnads- och inköpsintressen ville engagera sig, t.ex. Svenska Riksbyggen och enskilda byggare, öppnade vi intressezoner även för dessa för att på så sätt snabbt få igång saneringsarbetet. Det tar som bekant upp till tio år att köpa upp marken i ett saneringsområde . . . Därför förde vi fram Svenska Riks-

byggen och ett konsortium av fyra göteborgsbyggare i fördelningen av intressezoner. Riksbyggen fick Masthugget och byggarna fick arbeta inom Olivedal. Vi sade: Ni har kommit lite längre än vi och ni får klämma igång först och då hinner Göta Lejon köpa in systematiskt.» (4)

»Enligt den inventering som gjorts i samråd med dr S Roth vid Göteborgs museum fanns där inga hus av kulturhistoriskt eller arkitekturhistoriskt värde som borde sparas för framtiden.» (6)

Bild 3. Situationsplan efter saneringen. Illustrationsplan ur informationsbroschyr av Riksbyggen. (10)

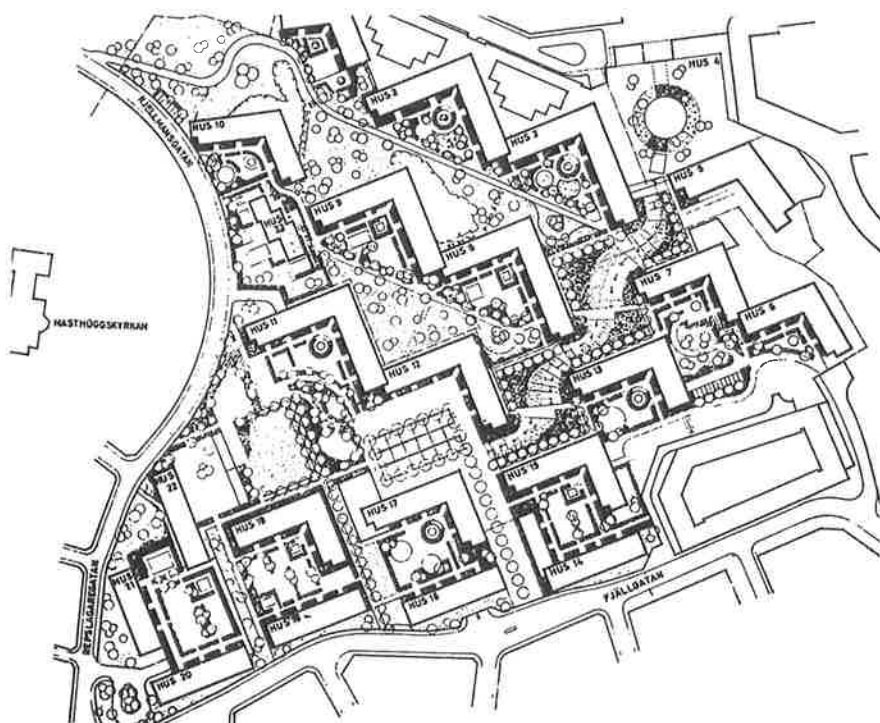


Bild 4. Området efter saneringen. Perspektiv från hus nr 13 mot norr. Ur »Göteborg förr och nu IV». (9)



Stadsplanering

»De delar av stadsdelarna Stigberget och Olive-dal, som är belägna på norrsluttningen nedanför Masthuggskyrkan, har tidigare varit aktuella i plansammanhang. I synnerhet har de dåliga kommunikationerna för befolkningen på Masthuggsberget föranlett att förslag till förbättringar i detta avseende framlagts. Frågan om ordnande av en ny och bekvämare tillfart till området kring Masthuggskyrkan har sålunda behandlats vid skilda tillfällen och flera förslag har diskuterats, bland annat ett hisstorn vid Johannesplatsen och en anläggning av kuggbana från Masthuggstorget upp genom området. (Stadsfullm. 30/1928.) Sedan en trådbusslinje inrättades år 1940 i Fjällgatan har frågan om tillfart fått be-ro.» (1)

»I november 1943 framlade stadsplane-kontoret ett saneringsförslag . . . 1943 års förslag syftade till en självsanering av den äldre bebyggelsen . . . På tomt nr 5 i 21 kv. Abbotten finnes äldre trähus, som inrymmer lokaler, i vilka den första godtemplareorden i Göteborg bildades 1879. Denna byggnad är liksom ett gammalt trähus i 11 kv. Ararat upptagen såsom kulturre-servat . . .

Vid remissbehandlingen av förslaget uttalades bland annat att det förelåg ett behov av en centraltvätt i stadsdelen . . . En centraltvätt har sedermera inretts i en byggnad som uppfördes 1955–1956.

Planerna på en sanering har efter denna tidpunkt (1959) tagit fastare form. Svenska Riksbyggen har förvärvat fastigheter och är tillsammans med staden den dominerande fastighets-ägaren inom området. Förutsättningar för en sanering i stor skala har härigenom skapats.

Det förslag, som nu framläggs (1963) innebär att den äldre bebyggelsen helt nedrivs och ersättes med en ny. Till grund för förslaget ligger ett långt utarbetat projekt av Svenska Riksbyg-gens arkitektkontor i Göteborg.»

Totalsaneringens genomförande

Bygghuvudman var Riksbyggen i Göteborg som genomförde totalsaneringen enligt detta tids-schema:

1961–1972: Projektering

1963–1972: Byggnadsverksamhet på förhand-lingstreprenad (BPA)

1967–1972: Inflyttning

»På hösten 1959 började Riksbyggen köpa upp fastigheter i de nedre norra delarna Masthugget. Inköpen skedde fram till hösten 1964, då samtliga i saneringsområdet ingående fastigheter hade förvärvats. De mest omfattande köpen gjor-

des under åren 1961 och 1962. Sedan juni 1962 har man låtit säga upp de tidigare gällande hyreskontrakten omedelbart efter inköpen av en fastighet.» (3)

Samtliga fastigheter har inköpts utan expropriation.

Totalsaneringens fysiska innehåll

Ur informationsbroschyr från Riksbyggen:

»De traditionsrika Masthuggsbergens omdaning innebär att Göteborg får ett centralt beläget bostadsområde där alla krav på boendestandard och bekvämlighet tillgodoses.

Den nya bebyggelsen ansluter till det gamla Masthuggstorget med ett tvåvånings affärscentrum. Rulltrappor för från gatuplanet till ett övertäckt torg och vidare upp mot ett gångstråk. Detta stråk leder genom hela området som har cirka 1 200 lägenheter, pensionärs- och studentbostäder, studenthem, kontorslokaler, ungdoms- och idrottslokaler, småskola, daghem, lekskola och större lekplats.

Bostadshusen har fyra eller fem plan med de flesta lägenheterna genomgående samt ett, två eller tre plan med enkelsidiga smålägenheter. Husens form skapar den egna gårdsbildningen, mot vilken entréerna riktar sig och där småbarnslekplatserna och sittgrupper finns. De flesta lägenheterna är orienterade så att kök med matplats och balkong vänder sig mot gården mot söder. Vardagsrummen har stora fönster och flertalet av lägenheterna har hamnutsikt.

Biltrafiken leds runt området varför själva bostadsområdet ofta blir bilfritt. Bilparkering sker i varmgarage under husen. Flertalet trapphus har förbindelse med garage. Garaget mot Första Långgatan har bensin- och servicestation. Bensinstation finns dessutom vid Repslagargatan.» (7)

Före moderniseringen bestod området av 25 kvarter med sammanlagt 207 fastigheter. De flesta hus var byggda mellan 1880 och 1910, utom några enstaka hus från 30-talet. I bostadshusen fanns 1860 lägenheter, med förljande fördelning: (3) (TAB. 2)

1 rok och mindre	75 %
2 rok	22 %
3 rok	3 %

Olika statistiska uppgifter om hur många lägenheter som hade centralvärme och TC föreligger:

Centralvärme	13 %	(3)
Centralvärme	2,4 %	(8)
TC utanför lägenheten	66 %	(3)
TC utanför lägenheten	90 %	(7)
WC i lägenheten	14 %	(3)

WC utanför lägenheten	20 %	(3)
Bad i lägenheten	4 %	(3)
Bad utanför lägenheten	6 %	(3)

»Nära 200 lägenheter var barnförbjudna av hälsovårdsnämnden och ett 20-tal lägenheter var helt utdömda.» (1)

»I pressen har också vid skilda tillfällen de bristfälliga bostadsförhållandena påtalats. Särskilt har den delvis sönderfallna kåkbebyggelsen nr 4, 6 och 8 vid Paradisgatan tilldragit sig uppmärksamhet . . . De dåliga bostadsförhållandena här avhandlades samma år (1959) även i stadsfullmäktige, varvid en plan för sanering av den berörda bebyggelsen efterfrågades.» (1)

»Bebyggelsen har sedan länge varit hårt nedsliten, vilket lett till bristfälliga bostadssociala förhållanden och ett alltmer ökat behov av en sanering.» (1)

I området hade 140 småföretagare sin verksamhet, där fanns cirka 70 butiker och i ett hus som byggdes 1956–1957 fanns central tvättstuga, samlingslokal och hälsovårdsklinik. Ett daghem fanns i området.

Bebyggelse efter totalsaneringen innehåller 1 007 lägenheter, inklusive studenthemmet med 210 rum. Den genomsnittliga våningsytan per bostad är cirka 87 kvm brutto. (9)

Totala våningsytor:

lägenheter	96 932 kvm
butiker	5 241 kvm
kontor	25 008 kvm
övriga lokaler	3 221 kvm
	130 402 kvm
garage (1 734 bilplatser)	54 420 kvm

Lokaler: barnstuga, lågstadieskola, lekskola, fritidsgård, bastu, idrottshall, motionshall.

Affärer m.m.: två livsmedelshallar, bokhandel, restaurang, bank, post, bilskola, bensinstation och flera mindre butiker.

Totalsaneringens konsekvenser för hyresgästerna

Före totalsaneringen bodde det cirka 2 753 människor i området (basområdet för kommunens statistik överensstämmer ej helt med kv. Hoberg den 15 januari 1960).

Efter totalsaneringen (1 november 1971) var invånarantalet cirka 1 127 personer i kv. Hoberg, men inflyttningen var inte avslutad.

En tvåbetygsuppsats på kulturgeografiska institutionen i Göteborg överensstämmer väl med vårt utsnitt.

Åldersfördelning:

	- 6 år	7-18 år	19-64 år	65 år -	totalt
Basområde 13:03, 14:01 1 nov. 1960	237 9 %	291 11 %	1 825 66 %	400 15 %	2 753
Kvarteret Hoberg 1 nov. 1971 (ej färdiginflyttat)	78 7 %	90 8 %	727 64 %	232 21 %	1 127

Social struktur:

Före totalsaneringen: socialgrupp I	1 %
Före totalsaneringen: socialgrupp II	15 %
Före totalsaneringen: socialgrupp III	85 %
Efter totalsaneringen: socialgrupp I & II	83 %
Efter totalsaneringen: socialgrupp III	17 %

En tvåbetygsuppsats på kulturgeografiska institutionen i Göteborg överensstämmer väl med vårt utsnitt.

Ur saneringsundersökning

»På uppdrag av stadsfullmäktiges bostadsberedning för svårplacerat hyresklientel har statistiska kontoret utfört föreliggande utredning», ur vilken vi hämtar nedanstående information.

Utredningen heter »Hyresklientelet i saneringsmogna bostadsområden i Göteborg.» (8)

Begreppet svårplacerad. Inledningsvis har berörts att undersökningen syftade till en bedömning av antalet svårplacerade. Det har framhållits att denna bedömning dels avsåg de enskilda individerna, dels de olika hushållen. Här skall som illustration till innebörden av klassificeringen av individer respektive hushåll som socialt

svårplacerade respektive icke socialt svårplacerade följande citeras ur den i samband med datainsamlingen utarbetade arbetsinstruktionen.

Personbedömning. Frågan gäller om den enskilde personens omständigheter är sådana att han skulle betraktas som svårplacerad om han år 1961 skulle bli föremål för evakuering i samband med sanering. Som tidigare framhållits kan skälen härtill dels vara bristande hyresbetalningar på grund av dålig ekonomi eller ansvarslöshet, dels kan personen ha sådana egenskaper att han svårigen kan anpassa sig till den sociala miljön i ett bostadsområde av exempelvis den typ som Kortedala representerar (frågan om hyresbetalning är endast aktuell för ensamstående eller för huvudpersonerna inom en familj). Som exempel kan anföras en alkoholiserad man som till följd av sitt alkoholmissbruk skulle verka så störande för sina grannar att dessa antingen skulle göra försök att få mannen flyttad eller själva begära att erhålla bostad på annan plats. Det gäller således att försöka bedöma de konsekvenser som varje aktuell persons omflyttning skulle ge upphov till. Härvid bör observeras att inte alla »negativa egenskaper» ger anledning till svårplacering. En alkoholist som förtär spritdrycker på annan plats än i bostaden och som uppträder på ett lugnt och för sina grannar ej störande sätt är i varje fall ej av denna anledning att betrakta som svårplacerad.

Hushållsbedömning. Vid personbedömningen gällde frågan huruvida den enskilde individen skulle vara att betrakta som svårplacerad. Vid hushållsbedömningen betraktas en grupp av individer (när hushållsbedömningen avser enpersonershushåll sammanfaller de två slagen av bedömningar). Ett hushåll som till sina medlemmar räknar en eller flera av olika skäl svårplacerade hyresgäster behöver givetvis ej av denna anledning vara svårplacerat. Som exempel kan anges en i övrigt skötsam familj med ett vanartat barn som i sig själv måste betraktas som svårplacerat. I detta fall torde ju ofta klagomål från omgivningen leda till ingripande från barnavårdsnämnden vilket i allmänhet ej medför att hushållet kommer att flytta.

Å andra sidan torde även fall kunna förekomma där ingen av hushållets enskilda individer är svårplacerade men där ändå hushållet som helhet utgör ett problem. Som exempel kan anges ett flerpersonershushåll vars medlemmar alla är högst hyggliga personer men vars inbördes kommunikationer är av sådan våldsamt och högljudd art att hushållet knappast torde kunna placeras i annat bostadsområde utan att detta kommer att ge anledning till klagomål från grannar.

I samband med bedömningen huruvida en person eller ett hushåll är att betrakta som svårplacerat kan man vid blanketternas ifyllande lämp-

Andelen ekonomiskt och socialt svårplacerade hushåll

	Stigberget	Moderna lägenheter (ej stadens)
Socialt svårplacerade	20,8 %	3 %
Ekonomiskt svårplacerade	53 %	18 %
Både socialt och ekonomiskt svårplacerade	18 %	2 %
Varken socialt eller ekonomiskt svårplacerade (8)	44 %	81 %

Andel män (exklusive pensionärer) fördelade på åtgärdstyp (efter den 1 januari 1950)

	Stigberget	Moderna lägenheter (ej stadens)
Åtgärd av kriminalpolis	19 %	7 %
Åtgärd av nykterhetsnämnd	17 %	1 %
Åtgärd av barnavårdsnämnd	7 %	7 %
Ingen åtgärd (8)	68 %	87 %

ligen utföra följande tankeexperiment: »Skulle jag, om jag vore hyresvärd, acceptera denna person respektive detta hushåll som hyresgäst?» (8)

Ekonomisk svårplacering. »20 %-alternativet' vilket korresponderar med den bostadspolitiska målsättningen att hyran får högst utgöra 20 procent av den sammanlagda hushållsinkomsten.» (8)

Antal kvinnor per 1 000 män	
Stigberget	852
Hela staden	1 051

Könsfördelningen och andelen svårplacerade	
Stigberget	14,6 % män 5,8 % kvinnor
moderna lägenheter	1,0 % män 0,8 % kvinnor

(8)

Informationen till Hyresgästerna:

Riksbyggen har sedan juni 1962 låtit säga upp tidigare gällande hyreskontrakt omedelbart sedan man köpt in en fastighet. Vid uppsägningen av det tidigare gällande kontraktet har man överlämnat följande handlingar:

- informationsskrivelse
- uppsägningsskrivelse
- nytt kontrakt, som säger att hyresgästen har skyldighet »att avflytta inom tre (3) månader efter det att hyresgästen blivit, på bevisligt sätt, erbjuden annan lägenhet av sådan beskaffenhet, att den av hyresgästen bör godkännas».
- »önskelista» avseende den nya lägenheten

»I de fall hyresgästen tagit emot uppsägningen, men varken vänt sig till hyresnämnden eller skrivit på det erbjudna kontraktet, har uppsägningen juridiskt sett trätt i kraft. Riksbyggen har dock påmint vederbörande i skrivelse och ånyo uppmanat honom att ingå nytt hyresavtal med företaget. I de fall detta inte varit tillräckligt har hyresgästen uppsökts, och man har förklarat innebörden av det nya avtalet för honom . . . När det blivit aktuellt att riva en fastighet har Riksbyggen i en skrivelse påmint hyresgästerna om bestämmelserna i 'tremånaderskontraktet' och sagt upp hyresgästen till avflyttning i enlighet med detta.» (3)

Handläggning av evakueringsfrågor har skötts av kommunens bostadsförmedling, med hjälp av Riksbyggen.

» . . . en tjänsteman vid Riksbyggens evakueringsavdelning har gjort hembesök hos hyresgäster, vilkas krav på ny bostad förmedlingen haft svårigheter med att tillfredsställa. Denna tjänsteman har tagit med hyresgästerna till de av förmedlingen erbjudna bostäderna och på detta sätt i flera fall förmått dem att flytta.» (3)

Riksbyggen har fungerat som en kurativ instans.

»Att bli bekant och få kontakt är förutsättningen för att evakueringsverksamheten skall fungera på ett någorlunda humant sätt.» (3)

»I Riksbyggens korttidskontrakt talas som tidigare nämnts om, att hyresgäst skall vara skyldig att avflytta först tre månader efter det att vederbörande erbjudits godtagbar lägenhet. Bostadsförmedlingens representant tycker att en sådan formulering är ägnad att försvåra evakueringen. Hyresgästerna som skall evakueras, uppfattar enligt honom denna formulering som om den innebär, att de kunde ställa obegränsade krav på den nya bostaden.» (3)

»Här har alltså hyresnämnden och byggherren sett mest till att hyresgästernas intressen medan bostadsförmedlingen har sett mest till sin primära uppgift att utrymma ett visst antal lägenheter per år.» (3)

De nya bostäderna för dem som flyttade ifrån Masthugget:

1 rok och mindre	55 %
2 rok	38 %
3 rok och större (3)	11 %

Det stora flertalet har ej fått fler rum i den nya bostaden än vad de hade förut.

De nya bostäderna för de pensionärer som flyttade:

	före	efter
1 rok och mindre	80 %	73 %
2 rok	18 %	25 %
3 rok och större (3)	1 %	3 %

Pensionärer har i ringa omfattning erhållit flera rum.

De nya bostädernas modernitetsgrad:

modern	58 %
halvmodern	30 %
omodern (3)	12 %

Människors upplevelser av flyttningen:

»Mindre än hälften upplevde uppsägningen som en obehaglig händelse, många trodde att flyttningen skulle gå bra och 'bara' 10–20 procent påstod sig ha haft symptom på psyko(so)matiska besvär i samband med saneringen.

Exempel på starka reaktioner är inte svåra att finna, och Riksbyggens bostadskonstulent kan på begäran säkert redovisa olika fall ända ner till »självsanering» i form av dödsfall. Av de mer informella intervjuer med Masthuggsbor som vi gjorde innan det slutliga frågeformuläret fastställdes skall vi kortfattat redogöra för en, som kanske kan ge läsaren en bild av hur sanering i vissa fall kan gestalta sig. Familjen hade vid intervjun lämnat Masthugget och bodde nu i en av Göteborgs nyare förorter. Fru N., nu i pensionsåldern, hade bott i Masthugget sedan sin barndom och var starkt rotad i miljön. Hennes man hade flyttat dit vid giftermålet. Den första uppsägningen – till korttidskontrakt –

tog makarna inte så hårt sedan de fått veta att lång tid ännu kvarstod innan de behövde flytta.

De tycktes inte ha gjort sig närmare underrättade om sina rättigheter i fråga om de lägenhetsförslag som skulle komma, och visste mycket litet om sina möjligheter att få bostadsbidrag eftersom de helst ville kunna klara sig själva.

Därmed oroade de sig givetvis en del för kommande kostnadsökningar, men tycktes i stort sett ha valt att se tiden an. Den stora chocken för fru N. kom sedan hon strax efter ett besked från Riksbyggen om att de skulle få bo kvar ännu en tid blev uppringd av bostadsförmedlingen för att ta ställning till ett lägenhetsförslag. Flyttningen fick därmed en oväntad aktualitet, som tillsammans med osäkerheten om det gick att tacka nej till en lägenhet som ingen av makarna ville ha gjorde fru N. starkt deprimerad.

Sedan de till slut avböjt lägenheten och fått ytterligare ett förslag som de inte ville acceptera, tog de äntligen kontakt med Riksbyggen. Genom bostadskonsulentens försorg ordnades bostadsbidrag, varefter fru N. övertalades att acceptera den moderna lägenhet hon nu bebodde. Vid det laget var fru N:s depression så grav att hon tvangs ligga till sängs och endast genom medicinering kunde hålla sig uppe under flyttningen till den nya lägenheten, som helt ombesörjdes av hennes anhöriga. Först en tid efter inflyttningen hade fru N. tillfrisknat så pass att hon kunde börja se fördelarna med den nya lägenheten, men fortfarande saknade hon mycket av gemenskapen med de gamla grannarna, butikerna och den miljö hon var van att leva i.» (3)

»För att belysa de problem som möter en evakuerad företagare ska här återges några yttranden som fälldes under intervjuerna:

'I fyrtio år har jag arbetat utan en dags sjukledighet, nu när jag mist min rörelse börjar jag känna mig gammal och krämporna börjar sätta in.' (3)
'Jag vet inte längre vad jag skall ta mig för. Jag är inte sådan att jag vill stå bredvid autostradan och se när bilarna kör förbi. Jag vill köra själv.' (3)

Dessa yttranden fälldes av två från området evakuerade rörelseidkare som på grund av sin ålder inte kunnat börja om på nytt. Den ene av dem hade hellre velat att Riksbyggen skaffat honom ett halvdagsarbete än gett honom så stor penningersättning. Det framgick tydligt under intervjuerna att de tre som mist sin sysselsättning genom saneringen hade betydligt svårare att finna sig till rätta än de övriga.» (3)

Återflyttning:

Något enstaka fall av återflyttning förekom. Få hade ekonomiska möjligheter att återvända, och att flytta två gånger är både arbetsamt och dyrt. Flyttningskostnader betalades ej av Riksbyggen, men pensionärer kunde få fri flyttning av staden.

Ekonomi

Statligt lån har beviljats för samtliga byggnader, utom för kontorshuset. Självkostnadshyror tillämpas för bostäder.

Hyror före saneringen var 57 kr. för 1 rok, dvs. 20 kr/kvm med vatten och gas till spis.

Hyror efter saneringen är 720 kr/3 rok, dvs. 110 kr/kvm totalhyra (omräknad insats, 1971).

Parkeringskostnader, som är obligatorisk för bilägare, är 90 kr/mån 1971.

LITTERATUR

1. Göteborgs Stadsfullmäktiges Handlingar 1963 nr 544. Yttrande av stadskollegiet över förslag av byggnadsnämnden till ändring av stadsplanen för delar av stadsdelarna Masthugget, Olivedal och Stigberget (saneringsplan för område norr om Fjällgatan).
2. Nils Henriksson och Bror »Rimbert» Carlsson: Masthugget omnämns 1647. Masthuggare arbetade här i 200 år. Några anteckningar i samband med invigningen av Erling Torkelsens skulptur på Masthuggstorget den 11.12.1972. Föreningen Gamla Masthuggspojkar.
3. Egerö, B, de Laval, G, Lindskoug, K & Sjöstrand, P, 1965, Sanering av Stigberget, Göteborg, i sociologisk belysning. Byggnadsforskningsrapport 26/65.
4. Ripvall, T, 1971, Saneringens Göteborg. Ur Husbyggaren nr 4.
5. Göteborgs Stadsfullmäktiges Handlingar 1958 nr 544. Skrivelse av stadskollegiet med utredning och förslag angående bildandet av ett halvkommunalt saneringsbolag på stadsbyggnadsområdet (1958 nr 45).
6. Serneblad, G, 1968, Masthugget i Göteborg. Ur Arkitektur 4.
7. Riksbyggen i Göteborg: Bo centralt och bekvämt i nya Masthugget. 1971. (Informationsbroschyr).
8. Göteborgs stads statistiska kontor: Saneringsundersökning. Hyresklientelet i saneringsmogna bostadsområden i Göteborg. Del I och II. 1965.
9. Johansson, H-O, 1966, Det nya Masthugget. Ett saneringsområdes utformning och innehåll. Göteborg förr och nu IV.
10. Riksbyggen i Göteborg: Riksbyggen bygger i Masthugget. (Informationsbroschyr) år 1966.

Nya regleringen, Gävle

Allmänt

Denna beskrivning omfattar det område i Gävle som i dag består av kvarteren Brådde, Strömmingen och Leoparden, och beskriver den totalsanering som genomfördes under åren 1961–1971.

Området ligger i de västra delarna av stadsdelen Brynäs, och begränsas av Waldenströmsgatan, Stenebergsparken samt järnvägsområdet.

Områdets historia

Den ursprungliga bebyggelsen byggdes inom stadens rutnätsplan i slutet av 1800-talet och bestod av en- och tvåvånings trähus i slutet byggnadssätt med uthus på gårdar.

I dag är området totalsanerat med ny stadsplan så när som på några fastigheter tillhörande Frälsningsarmén.

Kommunal planering

Kommunen har under många år (genom f.d. fastighetschef Louis Campanello, på 40- och 50-talet) engagerat sig i en omfattande totalsaneringsverksamhet, i samarbete med byggnadsföretag, fastighetskontor och bostadsförmedling, där en uppdelning i intressezoner kommit till användning. Nya Regleringen är ett exempel på sådan uppdelning. Inom varje zon arbetar endast en intressent i vetskap om att de övriga företagarna har sina zoner tilldelade. Storleken på zonerna varierar från två till sju–åtta kvarter.

I särskilt yttrande till »Saneringsfrågor» 1954 skriver herrarna Campanello och Åke Eriksson (fastighetsdirektör i Linköping):

»Nu är vi av den mening, att stadsförnyelse knappast kan lyckligt genomföras, om icke kommunen helhjärtat engagerar sig i arbetet med såväl förberedande planering som ledning och samordning av saneringens genomförande.

Det intresse som fordras för denna fråga måste växa fram hos kommunens förtroendeman och tjänstemän.» (1)

Man räknar allmänt med att vara färdigsanerade omkring 1976. Sedan återstår endast nyproduktion på nyexploateringsområden samt viss modernisering.

Huruvida den bortsanerade trähusstaden var tekniskt och ekonomiskt olämplig att modernisera, har inte närmare undersökts. Den allmänna meningen hos bl.a. politiker och tjänstemän i staden är till stor del att: »Det ser man ju, det är bara skräp. Trähus har inget värde.» Upplevelsen hur det var att bo i arbetarbostäderna i bör-



jan av seklet lever kvar: »det här helvetet skall bort.»

Denna inställning har givetvis ej medfört att det gamla trähusbeståndet behandlats med någon större omsorg. Och trähus som ej ytbehandlas regelbundet, ser snart rivningsfärdiga ut, vilket inte ökar intresset att bevara dem.

I en skrivelse från augusti 1971 skriver landsantikvarien och intendenten för Gävle museum, angående motion om inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Gävle (på fastighetskontorets begäran):

»Under 1960-talet har stadsdelen Öster totalsanerats. Likaså har stadsdelen Brynäs det senaste decenniet förändrats mycket kraftigt. Tyvärr har man här inte ansett det angeläget att bevara åtminstone någon del av denna äldre bebyggelse som huvudsakligen har använts som arbetarbostäder.» (2)

Muséet har således yttrat sig för ett bevarande av vissa stadspartier. Dock efter det att vårt område i Brynäs, Nya Regleringen, färdigsanerats.

1953 skriver fastighetschef Campanello: »För att stävja den perifera bebyggelsen av större flerfamiljshus såldes eller . . . uppläts icke tomtmark för dylika hus i stadens ytterområden, utan uppmanades byggnadsföretagarna att inom angivna områden söka förvärva enskilda tillhöriga, förnyelsemogna fastigheter.» (3)

Stadsplanering

1943 ändrades stadsplanen för området Nya Reg-

leringen, och i beskrivningen till planen skriver stadsarkitekten bland annat följande:

»Detta förslag som upprättats för säkerställande av en lämplig bebyggelse inom ifrågavarande område, innebär en bebyggelse till 4 våningar och vid Brynäsgratan samt i övrigt 3 våningar med undantag av Södra Fiskargatan och Södra Hospitalsgatan, där bebyggelsen begränsats till 2 våningar.

4-våningsbebyggelsen synes utmed Brynäsgratan här vara motiverad på grund av närheten till den högre bebyggelsen i kvarteret Örnsköld och Concordia samt på grund av redan befintlig bebyggelse i kvarteret Gävan. Den utveckling byggnadsverksamheten hittills fått inom området synes i övrigt icke motivera högre bebyggelse än 2 och 3 våningar. (4)

I oktober 1959 skriver byggnadsfirman Gottfrid Lindgren AB till byggnadsnämnden:

»Undertecknad byggnadsfirma som hittills förvärvat 7 tomter i den så kallade »nya regleringen» anhåller härmed att stadsplanen för området ändras.

Vid konferenser med Byggnadsnämndens ordförande, stadsplanearkitekten och fastighetschefen har från vår sida framförts önskemål att stadsplanearbetet sättes ut till någon konsulterande arkitektfirma.» (5)

Detta godkändes av byggnadsnämnden i november samma år. (6)

Ur »Beskrivning tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Brådde m.fl., 10 juni 1960:

». . . Gällande plan föreskriver för kvarteren Brådde, Strömningen och Leoparden 2- eller 3-våningshus i slutna kvartersbebyggelse. Kvarteren är relativt små och gatumarken onödigt stor.

Ändringsförslaget har upprättats för att möjliggöra en angelägen sanering av det gamla husbeståndet. Förslaget innebär att Stenbergsgatan jämte delar av Bohusgatan, S Hospitalsgatan och Ladugatan igenlägges.

Bebyggelsen föreslås utformad med 5-vånings lamellhus mot Stenbergsparken samt i övrigt 3-våningshus utom mot Waldenströmsgatan, där förslaget medger 4-våningsbebyggelse.» (7)

Ur »Beskrivning tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Brådde, Gäddan, Tigern och Polacken m.fl.», 15 juni 1962: »Förslaget har upprättats för att möjliggöra en fortsättning av den i kvarteret Leoparden och Strömningen påbörjade saneringen av bebyggelsen.» (8)

Samarbetet mellan kommunen och byggnadsfirmorna resulterade bland annat i att en byggnadsfirma kunde begära och utverka stadsplaneändring, trots att den då endast ägde 25 procent av områdets fastigheter.

Totalsaneringens genomförande

Före saneringen ägdes 30 fastigheter av 28 olika ägare. Efter saneringen finns tre ägare inom området, den kommunala Stiftelsen Hyresbostäder, Frälsningsarméns Förlags AB samt Frälsningsarméns 1:a kår. Stiftelsen äger fastigheterna i det totalsanerade området.

Den första byggnadsetappen i kvarteret Strömningen genomfördes av byggnadsfirman Gottfrid Lindgren AB genom inköp av fastigheter (1958), projektering samt bygge. Förhandlingar inleddes därefter med kommunen (på kommunens initiativ) om köp av de nybyggda fastigheterna. Förhandlingarna resulterade i att stiftelsen Hyresbostäder köpte fastigheterna och att stiftelsen fick medverka vid projekteringen av husen i de senare etapperna. En förutsättning för detta var att husen skulle statligt belånas. Förhandlingarna resulterade dock inte i att hela området skulle övergå till stiftelsen, utan nya förhandlingar upptogs vid varje ny byggnadsetapp, vilket bland annat resulterade i att fler panncentraler än som hade varit nödvändigt byggdes.

Bygghuvudman: Byggnadsfirman Gottfrid Lindgren AB.

1960–1971: Projektering genom konsult.

1961–1971: Byggnadsverksamhet i egen regi.

1963–1971: Inflyttning.

Totalsaneringens fysiska innehåll

Före saneringen fanns det cirka 40 hus fördelade på 30 tomter i området. Antalet lägenheter kan uppskattas till 200 st. I husen fanns vatten och avlopp och i vissa fall även badrum och WC.

Det enda som finns kvar av den gamla bebyggelsen är Frälsningsarméns byggnader, en kyrkolokal, ett hotell samt ett bostadshus.

Idag innehåller området 19 nybyggda bostadshus på 3, 4 och 5 våningar, med delvis underbyggda gårdar för parkering.

Antal lägenheter i de nya husen:

1 rok	23
1 rok	85
2 rok	37
2 rok	49
3 rok	260
4 rok	106
5 rok	6
	<hr/>
	566

Lokaler efter saneringen i nyproduktionen: 1 butik, 8 övriga lokaler i huvudsak för kontorsändamål, 226 parkeringsplatser under tak.

Lägenhetsytan är 38 000 kvm för bostäder och 4 800 kvm för garage.

Ekonomi

Statlig beläning har utnyttjats och självkostnads-
hyror tillämpas. Hyror efter saneringen är 81–91
kr/kvm, inklusive värme- och parkering.

LITTERATUR

1. Saneringsfrågan. Gemensamt betänkande från byggnadsstyrelsen och bostadsstyrelsen, angående förnyelse av stadssamhällets bebyggelse. SOU 1954: 31.
2. Svensson, I, 1971, landsantikvarie, intendent på Gävle museum: Angående motion om inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Gävle. 27.8.1971.
3. Campanello, L, 1953, Stadsdelsförnyelse i Gävle, Betänkande med förslag till stadsdelsförnyelse i Gävle. Gävle stads fastighetskontor.
4. Gävle Stadsfullmäktiges handlingar nr 189 år 1943: Beredningsutskottets utlåtande angående förslag till ändring av stadsplanen för visst område av åttonde och nionde rotarna i Gävle.
5. Zeffe, B, 1959, – Byggnadsfirman Gottfrid Lindgren AB: Beträffande stadsplaneändring. (Skrivelse den 23.10.1959.)
6. Byggnadsnämnden i Gävle protokoll vid sammanträde den 3 november 1959. § 539.
7. Gävle stadsfullmäktiges handlingar: Drätselkammarens utlåtande nr 111, angående förslag till ändring av stadsplanen för kv. Brådde m.fl. år 1960.
8. Gävle stadsfullmäktiges handlingar: Drätselkammarens utlåtande nr 175, angående förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Brådde, Gäddan, Tigern och Polacken m.m. år 1962.
9. Campanello, L, 1959, Gävle förnyar sig, Betänkande om stadsdelsförnyelse i Gävle, del II. Gävle stads fastighetskontor.

Bild 3. Situationsplan av området efter saneringen, 1972. Norr åt vänster på bilden.

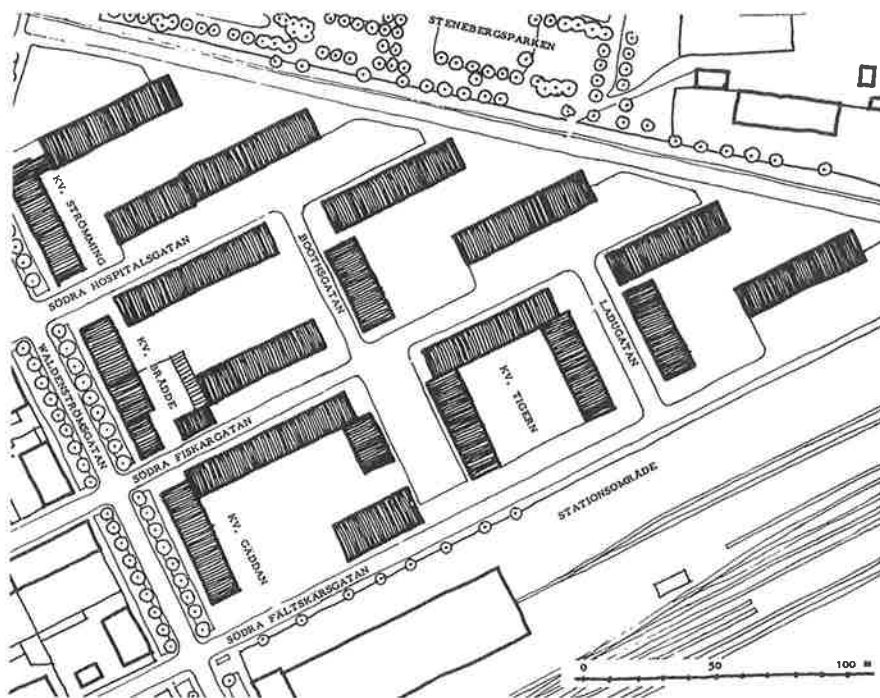


Bild 4. Södra Hospitalsgatan mot norr efter totalsaneringen 1972.



Kvarteret Albion, Gävle

Allmänt

Denna beskrivning behandlar orsaker och bakgrund till den modernisering som kvarteret Albion genomgick under åren 1971–1972.

Vad som skiljer historien om detta kvarter från de övriga områdena i denna studie är att hyresgästföreningen kom att yrka om tvångsförvaltning på grund av den förra ägarens skötsel och underhåll av fastigheten.

Områdets historia

Området är ett kvarter i södra delen av stadens rutnätsplan. Kvarteret omges på tre sidor av industri och på den fjärde av villabebyggelse. Kvarteret är byggt som en kvadrat runt en stor gård. Huset byggdes ursprungligen som arbetarbostäder för den omgivande industrin, och speglar en social ambition, bl.a. finns på de ursprungliga ritningarna en samlingssal, som dock ej kom till utförande. Huset, »Albion-borgen», är allmänt ansett som ett vackert hus. Det är byggt under åren 1918–1926.

Fastighetens skötsel och underhåll hade under ett par decennier ej uppfyllt hyresgästernas önskemål. Hälsovårdsnämndens protokoll genom åren speglar de problem de boende haft för att få drägliga bostadsförhållanden. Hyresgästföreningen har spelat en viktig roll i dialogen mellan de boende och myndigheten och ägaren. Vid många tillfällen har tvångsrustning utförts. Hyreslagen från 1969 underlättade hyresgästföreningens arbete, men så fort som lagen om tvångsförvaltning trädde i kraft ansökte hyresgästföreningen om detta.

Huset behövde dock aldrig tvångsförvaltas, då det till slut såldes av den privata ägaren till den kommunala stiftelsen Hyresbostäder.

I ett besiktningsyttrande, som utfördes på hyresnämndens uppdrag, den 29 september 1970 står:

»Golven äro utnötta, vågiga och ojämna.

Väggytorna spruckna, ojämna samt dåligt underbehandlade.

Takytorna har bibehållits bäst i de flesta fall, men på grund av otätt yttertak har i många fall svåra vattenskadorna uppstått.

Fönster- och dörrsnickerier är helt slut. Fönstren är i de flesta fall icke brukbara. Övrig inredning är gammal och i dåligt skick.

Toalettstolarna är mycket gamla och i ett bedrövligt skick.

Samtliga trapphus, fasader samt yttertak är i mycket dåligt skick. Om yttertaket underhållits skulle de omfattande skador i stommen samt å



tak och väggar invändigt – som nu uppstått i vän. 2 tr. – undvikits.

Slutomdöme: Fastigheten är mycket illa skött och underhållet så dåligt att det i vissa fall kan betecknas som vanvård. Många hyresgäster har själva gjort stora insatser för att förbättra rumsinteriören. Detta har dock i de flesta fall varit bortkastad möda och pengar på grund av att stommen inunder beklädnaden eller behandlingen är gammal och ojämn samt har, som tidigare nämnts, många tak- och väggytor förstörts efter renoveringen på grund av läckage i yttertaket.» (1)

Utdrag ur byggnadsnämndens i Gävle protokoll vid sammanträde 17 juni 1969:

»Byggnadsnämnden beslutar

att vid ett vite om 10 000 kronor förelägga godsägare Sixten Rynander, Hållsta, att upplaga, och avfärga putsen på fasaderna och laga trasiga plåtarbeten före den 1 oktober 1969, samt

att anmoda Rynander att anordna och vidmakthålla en ordnad tomtmark m.m. och att inlämna ritningsförslag till byggnadsnämnden före den 1 oktober 1969 i enlighet med byggnadsinspektörens skrivelse.» (2)

Utdrag ur hyresgästföreningens skrivelse till hyresnämnden den 26 augusti 1970:

»Ganska betecknande för fastighetsägarens nonchalans är ju att han icke efterkommit bland annat byggnadsnämndens sedan flera år tillbaka gjorda anmärkningar mot den dåliga fasaden. Detta resulterade ju så småningom i ett vitesföreläggande från byggnadsnämndens sida om 10 000 kr. Ej heller detta vitesföreläggande har fastighetsägaren efterkommit ännu. Anledningen här till skulle enligt fastighetsägarens eget påstående vara, att han försökt sälja fastigheten. Det är så vitt vi förstår först på senare tid som den tanken diskuterats allvarligt av fastighetsägaren . . .

Mot bakgrunden av att vi under minst 15 års tid haft samma problem med nämnda fastighet, fastighetsägarens uppenbara nonchalans att efterkomma av myndigheterna utfärdade förelägganden, samt den uppenbara vanvården och det skick fastigheten befinner sig i, kan vi inte se annat än att de regler som gäller i den av riksdagen antagna lagen om tvångsförvaltning måste vara fullt tillämpliga för fastigheten Albion.

... yrkas i första hand

att länsstyrelsen med stöd av lagen om tvångsförvaltning av bostadsfastighet från den 1 oktober ställer fastigheten Albion under tvångsförvaltning,

att i andra hand bashyrorna sänks med 20 procent från den 1 januari i år.» (3)

Den 1 november 1970 förvärvade stiftelsen Hyresbostäder fastigheten.

Kommunal planering

I kommunen har sedan 50-talet en medveten totalsaneringsverksamhet bedrivits. Den äldre trähusbebyggelsen har i det närmaste helt ersatts genom denna sanering. Trähusen har värderats lågt. En bidragande orsak till att byggnaden inom kvarteret Albion ej totalsanerats utan moderniserats är att huset bedömts som ovanligt vackert samt att det är ett stenhus.

Moderniseringens genomförande

Det kommunägda bostadsföretaget Stiftelsen Hyresbostäder som äger fastigheten var huvudman vid moderniseringen och genomförde arbetet med följande tidsschema:

1970: Projektering genom HSB, som också förvaltar fastigheten.

1971: Byggnadsverksamhet på generalentreprenad, förhandlingsentreprenad till fast pris.

1972: Inflyttning.

Entreprenören, BPA, var redan anlitad av den förre ägaren för vissa utredningar och kostnadsförslag. Orsaken till att stiftelsen anlidade BPA var dels att det var bråttom med vissa åtgärder, t.ex. yttertaken, dels att BPA hade den kunskap om sådana här arbeten som gjorde att stiftelsen ansåg valet rimligt och bra.

Moderniseringens fysiska innehåll

Byggnadstekniska förändringar

Utrustningsstandarden före moderniseringen bestod av:

WC utan handfat, kallt vatten, avlopp, centralvärme. Köken hade nyligen fått rostfria diskbänkar.

Vid moderniseringen inreddes duschrumb och utrustningen kompletterades med handfat, ny köksutrustning, en varmvattenberedare per lägenhet, nya ytskikt, nya fönster och nya entrédörrar.

Plantekniska förändringar

Huset har en våningsyta på 5 494 kvm.

Lägenheter:

1 rum 20 och 30 kvm	13
1 rok 40—48 kvm, i några sovalkov	78
2 rok 60 kvm, enstaka 74 kvm	25
3 rok 85 kvm	1
	117

Dessa 117 lägenheter blev efter moderniseringen 115 efter ett par sammanslagningar

Källare. Stora källarutrymmen finns. De två befintliga tvättstugorna i källaren moderniserades och fick automatiska maskiner.

Lokaler. En tidigare affärslokal på 56 kvm blir troligen samlingsal. En befintlig butik på 83 kvm moderniserades och bibehölls.

Gård. Den stora gården snyggades upp. De befintliga små husen revs. Lekredskap och planteringar anordnades. Sophus byggdes.

Parkering fanns ej tidigare och anordnades norr om huset på tomtmark, tidigare gräsyta. Parkering anordnades även i anslutning till en gata väster om kvarteret.

Moderniseringens konsekvenser för hyresgästerna

De boendes antal och deras åldersfördelning före moderniseringen:

— 6 år	7—17 år	18—66 år	67 —	totalt
11	17	116	47	191
6 %	9 %	60 %	25 %	

Åldersfördelningen visar att det finns dubbelt så många personer över 67 år, och hälften så många under 7 år, som i en genomsnittlig befolkningsfördelning.

Evakuering och återflyttning. Den 23 oktober 1970 fick hyresgästerna skriftlig information från stiftelsen och hyresgästföreningen om det förestående köpet och om stiftelsen. Den 11 juni 1971 fick de vidare skriftlig information om de åtgärder som skulle vidtagas.

Moderniseringen skedde genom rullande verksamhet, dvs. cirka två trapphus med tillhörande lägenheter moderniserades per omgång. Cirka 12 lägenheter användes som övergångslägenheter.

ter, då avsikten var att de boende skulle återvända till sina gamla lägenheter efter moderniseringen. De lediga lägenheterna som användes som tillfälliga bostäder, hade uppkommit genom normal avgång: frivillig flyttning (genom bostadsförmedlingens försorg) och dödsfall.

Ekonomi

Statlig beläning utnyttjades och självkostnads- hyror tillämpas.

Före moderniseringen var hyran 32 kr/kvm exklusive värme. Efter moderniseringen är hyran idag satt till 60 kr/kvm, vilket är medvetet för lågt. Den kommer successivt att höjas till 65–70 kr/kvm, kanske till slut till 75 kr/kvm, dvs. full kostnadstäckning.

Orsaken till den successiva höjningen är dels att området som helhet ej är färdigbyggt och färdigplanerat, dels omtanke om de många gamla med låga inkomster. Enligt uppgift från stiftelsen har hittills ingen hyresgäst flyttat på grund av hyreshöjningen.

Speciell parkeringsavgift uttages ej av hyresgästerna.

Bild 1. Förslag till områdets planering vid moderniseringen, daterad Gävle 1971.

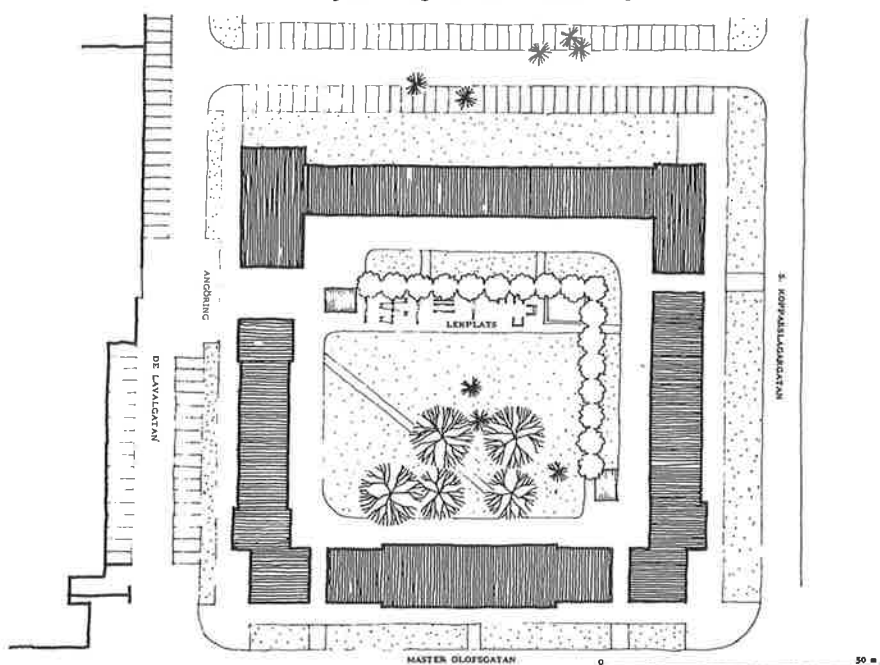
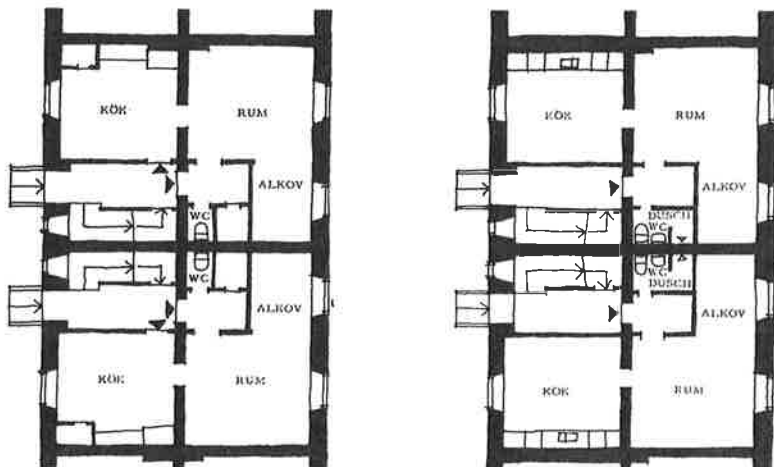


Bild 2. Exempel på lägenheter före och efter moderniseringen.



LITTERATUR

1. Lindkvist, T, 1970, Beträffande besiktning av fastigheten Albion 1, Gävle 29.9.1970. (Skrivelse till hyresnämnden för Gävleborgs län.)
2. Byggnadsnämndens i Gävle protokoll vid sammanträde den 17.6.1969. § 479, angående fastigheten Albion.
3. Flintberg, G & Persson, G, 1970, – Gävleborgs hyresgästförening: Angående fastigheten Albion i Gävle, 26.8.1970. (Skrivelse till hyresnämnden i Gävleborgs län.)

Kvarteret Violen, Norrköping

Allmänt

Beskrivningen omfattar den modernisering som kvarteret Violen 4 och 6 i Norrköpings kommun, genomgick under åren 1969–1971.

Kvarteret Violen ligger inom stadsdelen Haga, som är belägen i nordvästra delen av staden, och gränsar i sydost till riksväg E4. Området innehåller inga småhus.

»Flerfamiljshusen har insprängda butiker, kontor och andra verksamheter. Dessutom finns en grundskola och ett gymnasium. Husen byggdes under 40-talet och början av 50-talet. Enstaka hus har byggts senare.» (1)

»Lägenheterna är liksom i övriga halvcentrala stadsdelar små och boendetätheten är därför något högre än genomsnittet för staden.» (1)

Det studerade kvarteret Violen är ett normalt kvarter för stadsdelen. Det har gator på alla sidor och består av fyra friliggande 3-våningars putsade lamellhus som omsluter en inre gård. (Ett av husen ingår ej i denna studie.)



Stadsplanefrågor

Stadsdelen Haga har varit föremål för flera parkeringsutredningar av stadsarkitektkontoret:

»Parkeringsundersökningen i Norrköping 1963»

»Bilplatsutredning i del av stadsdelen Haga.

1964» (2) och

»Generalplanerapport 8/67: Förslag till ordnande av parkering inom halvcentrala stadsdelar.

Exempel från Haga. 1967» (1)

Ur »Bilplatsutredning . . . 1964»:

- a. Kantstensparkering är redan nu otillräcklig för de boendes långtidsparkering. Med ökad trafikmängd måste all parkering av trafik säkerhetsskäl förbjudas på de mest trafikerade gatorna. Övriga gator kan därvid reserveras för korttidsparkering.
- b. . . . Däremot skulle man kunna avstänga vissa gator för genomfartstrafik och göra »parkeringsgator» av dessa. . . . Bilplatserna i »parkeringsgatorna» mellan husen uppfyller ej kravet på 15 m avstånd mellan parkerad bil och bostadshus och bör på längre sikt anses som temporära parkeringsplatser eller avse besöksparkering. . . .
- c. All parkering på tomtmark i det inre kvarteret bör snarast upphöra och kvartersgårdarna i stället iordningsställas till lek- och grönytor. Den motsatta utvecklingen får anses utgöra en svår standardförsämring av miljön.»

»Ett parkeringshus om 1 000 – 1 200 platser

bör därefter planeras, för att man, när trafikintensiteten blivit för stor, skall kunna förbjuda kantstensparkering på övriga gator för korttidsparkering.» (2)

Ur »Förslag till ordnande av parkering . . . 1967»:

»Biltrafiken medför risk för trafikolyckor, buller och luftföroreningar. För att minska dessa olägenheter eftersträvas i modern stadsplanering att skilja biltrafiken från gång- och cykeltrafiken samt att hålla bilarna på visst avstånd från bostäderna. Vidare undviker man parkering på gator med rörlig trafik. Ställer man lika höga standardkrav i utbyggda stadsdelar, blir konsekvensen att anlagda bilplatser måste tas bort, att gatuparkeringen måste minska och att knappast några ytor är lämpliga för markparkering.

Bilarna får koncentreras till några få punkter där parkeringshus anläggs. Driftkostnaderna för sådana anläggningar blir mycket dryga genom höga anläggningskostnader och krav på bevakning.

Det är osannolikt att bilägarna har intresse av att betala så mycket för att höja säkerhets- och miljöstandarden. Vidare torde det vara svårt att få fram kapital till den stora investeringen. Därför har först undersökts möjligheterna att lösa parkeringen med förhållandevis billiga anordningar.»

». . . All parkering inne på gårdarna bör tas

bort. . . Bilplatser på förgårdsmark bör inte ordnas, utan att gångbanan flyttas in till huslivet. . . Annan mark, lämplig för parkering, har eftersökts. Samtliga flerfamiljshus är förhållandevis unga och kan inte rivas utan betydande kapitalförstöring. . . Hagaområdet är förhållandevis fattigt på parkmark. . . » (1)

»Gatunätet är överdimensionerat och endast till viss del nödvändigt för den rörliga trafiken. Gatumarksarealen uppgår till . . . 30 kvm per 100 kvm vy. Detta är dubbelt så mycket som i Navestads flerfamiljshusområde. . . Genom om-

disponering av gatumark och förgårdsmark kan antalet bilplatser ökas utan att trafiksäkerheten minskar . . . vissa gatuavstängningar, enkelriktningar och anläggning av cykelbanor. Vidare måste organisationen av gatuhållningen förändras eller parkeringsgatorna omvandlas till enskild mark, förvaltade av samhälligheter. . . Alternativen B–D medför i stigande grad att förgårdsmark, som nu ofta är planterad, tas i anspråk för gångbana närmast huset och sedan tvärställd parkering. Detta innebär onekligen en försämring av gatumiljön, som dock bör kompenseras av förbättringen av gårdsmiljön.» (1)

De föreslagna åtgärderna från stadsarkitektkontoret har inte resulterat i några konkreta åtgärder. Bland annat har gatukontoret uttalat sig negativt med hänsyn till renhållningen av gatorna.

Parkeringssituationen är dock ej slutgiltigt löst och tills vidare accepteras gatuparkering. Gården i kvarteret Violen har ej parkeringsplatser.

Bild 1. Situationsplan, enligt Adressnummerkarta av stadsingenjörskontoret den 1.1.1959, reviderad den 19.10.1970, samt efter HSBs situationsplan från 1968. Beskrivna hus skrafferade.

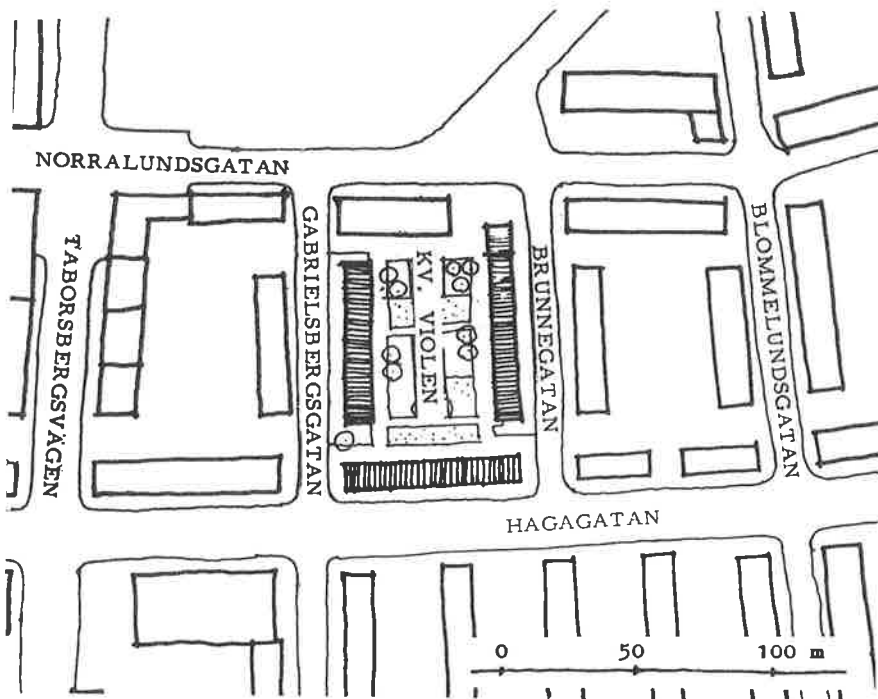


Bild 2. Området före och under moderniseringen. Gården.



Områdets historia

Stiftelsen Solgård, som äger fastigheterna, tillkom 1943 och uppförde då en serie s.k. barnrikehus, dvs. billiga hus för barnfamiljer med låg hyresbetalningsförmåga. Detta har i viss mån bestämt kvarterets sociala status. Husen utfördes med minimistandard på allt. Sopnedkast saknades t.ex. På grund av den låga standarden var husen i stort behov av renovering.

Stiftelsen anser att hyresregleringen delvis är orsak till att lägenheterna var helt nedslitna, eftersom det inte funnits utrymme för erforderliga reparationer.

Moderniseringens genomförande

Stiftelsen Solgård har varit bygghuvudman under moderniseringen. I stiftelsen har kommunen två och HSB tre röster. HSB förvaltar fastigheterna. Följande tidsschema har hållits:

1967–1970: Projektering: HSB.

1969–1970: Byggnadsverksamhet på generalentreprenad genom AB Skånska Cementgjuteriet. Fast pris och tid.

1969: Inflyttning.

Ur HSBs årsredovisning för år 1969:

»I samband med fjärrvärmenätets utbyggnad på Hagaområdet ansåg styrelsen, att förutsättningarna för en ombyggnad av fastigheterna i kvarteret Violen skulle utredas. Ombyggnadskostnaderna beräknades till cirka två miljoner kronor, vartill skulle komma kreditivkostnader och hyresförluster. Sedan entreprenadhandlingar upprättats och länemöjligheterna undersökts, hölls

ett informationssammanträde med samtliga hyresgäster, där styrelsen redovisade ombyggnadsplanerna, den kommande hyresnivån samt den planerade omflyttningsmetodiken. Hyresgästerna var mycket positiva till projektet och accepterade även den relativt höga hyreshöjningen.

Ombyggnadsarbetet påbörjades den 27 maj 1969 och samtliga lägenheter var färdiga den 19 december samma år. Då fasadrenoveringen och gårdens plantering ej kan utföras under den kalla årstiden, kommer detta arbete att slutföras under våren 1970. Beträffande fastigheternas

utrustning efter ombyggnaden är den fullt jämförbar med dagens nyproduktion, såsom helt nya köksinredningar, nytt ventilationssystem och modern utrustning i tvättstugorna etc. Fastigheterna har även försetts med sopnedkast och vädringsbalkonger.» (3)

Moderniseringens fysiska innehåll

Byggnadstekniska förändringar

Utvändigt innebär moderniseringen att husen förses med ny puts, nya plåtarbeten samt balkonger, vilka kopplas till trapphusen. Balkongerna är ett viktigt bidrag till en högre arkitektonisk kvalitet.

Husen förses med sopnedkast och sopskåp.

Bostadshusens lägenheter:

1 rok a 28 kvm	1
2 rok a 49 kvm	54
3 rok a 59 kvm	<u>16</u>
	71

Övriga lokaler är en kyrklig samlingsal på 198 kvm och en förskola på 174 kvm.

Moderniseringen av lägenheterna innebär tilläggsisolering av gavlar, golv lagas vid diskbänkar, installation av nytt avlopps- och kallvattensledning, ny badrumsutrustning, ny köksutrustning, köksfläkt samt att kök och matrum sammanslås till ett rum.

Plantekniska förändringar

Gården var tidigare belamrad med ett 50-tal sopstunnor inom ett inplankat område. Gården planteras nu och utrustas med fler lekanordningar.

Moderniseringens konsekvenser för hyresgästerna

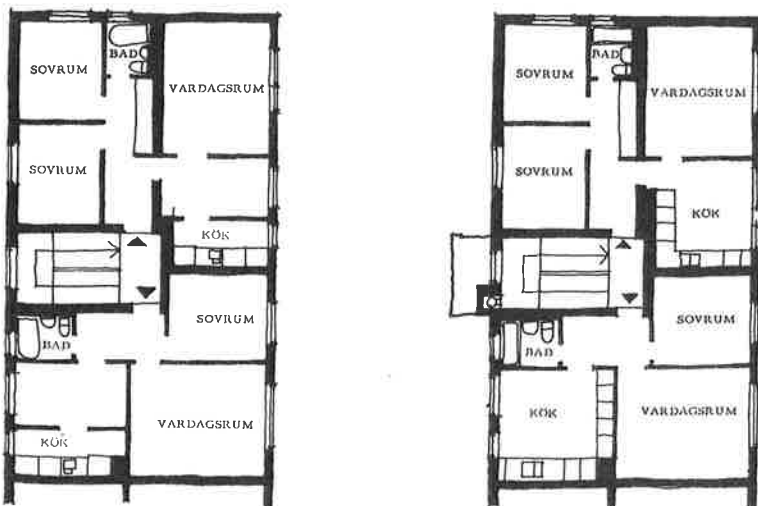
Avsikten var att hyresgästerna skulle bo kvar i sina gamla lägenheter efter moderniseringen.

»HSB (dvs. stiftelsen Solgård) träffade ett avtal med Hyresgästföreningen om att hyresgästerna skulle få bo hyresfritt under tiden deras lägenheter rustades upp. Den kompensationen plus betald flyttning av telefon och möbler fick de för besväret att bo i kappsäck i en månad. Evakueringen förbereddes mycket noga, med ett minutiöst tidsschema för in- och utflyttningar. De första lägenheterna evakuerades i maj månad. . . och ombyggnaden skedde sedan i etapper om sex lägenheter, så att vatten- och avloppsstammar kunde strypas i ett trapphus åt gången. Dessförinnan hade vardagsrummen i varje lägenhet klarats av och där kunde hyresgästerna låsa in möbler och annat som de kunde avvara under

Bild 3. Området efter moderniseringen. Gården 1972. Huset i fonden är byggnaden mot Hagagatan.



Bild 4. Exempel på lägenheter före och efter moderniseringen. Efter ritningar från tomt nr 4, hus A, från 1942 respektive 1967-68.



evakueringstiden. Fasader, källare, tvättstugor och gårdar sparades till sist, eftersom den sortens arbeten kunde utföras med folk boende i husen. Det uppgjorda schemat för hela kvarteret höll med en dags försening – de sista hyresgästerna i Violen kunde flytta hem igen den 19 december istället för den 18 som beräknats.» (4)

Under ombyggnaden av de egna lägenheterna flyttade hyresgästerna till andra lägenheter inom området. Dessa lägenheter blev disponibla genom att sex familjer flyttade. Fyra av dessa hade ändå haft för avsikt att flytta och två flyttade till pensionärshem.

De tre byggnaderna och gården i kvarteret Violen har efter moderniseringen fått en högre estetisk kvalitet, vilket HSB anser också kommer att ge husen och dess invånare en högre social status.

Ekonomi

Moderniseringen finansieras med statligt lån. Hyrorna är självkostnadshyror och har höjts från 55 kr/kvm inkl. värme till 87 kr/kvm inkl. värme eller för 2 rok från 222 kr/mån till 313 kr/mån. (4)

Hyran efter moderniseringen motsvaras av nybyggnadshyra i nyexploateringsområden. (Lägenheterna är dock attraktiva, då de dels ligger centralare och är billigare på grund av de mindre ytorna.)

LITTERATUR

1. Bergentz, L & Ryman, N E, 1967, Generalplanerapport 8/67, Förslag till ordnande av parkering inom halvcentrala stadsdelar, exempel från Haga. Stadsarkitektkontoret, november 1967.
2. Svensson, K, 1965, Utredning angående framtidsbehovet (1980) av bilplatser i ett hyreshusområde i stadsdelen Haga, Norrköping. 1.2.1965. Stadsarkitektkontoret.
3. HSB: Årsredovisning för år 1969.
4. Pehrsson, K, 1971, Visst kan man sanera billigt. Ur Att bo 3/71.

Kvarteret Azaléan nr 52, Linköping

Allmänt

Denna beskrivning omfattar den modernisering som fastigheten nr 52 i kvarteret Azaléan genomgick under åren 1970–1972.

Området är beläget strax nordväst om stadens centrum, med gatuadress Konsistoriegatan. Fastigheten gränsar inåt kvarteret mot en park.

Huset, som byggdes under 1917–1919, är ett trevånings putsat tegelhus, med entréer både åt gata och park. Under 1969 genomfördes en genomgripande yttre renovering av fastigheten, ny takbeläggning, nya fönster samt omputsning av fasaden.

Moderniseringens genomförande

Bygghuvudman var AB Stångåstaden, kommunägt bostadsbolag, som också äger och förvaltar fastigheten.

Följande tidsschema har hållits:

1969: Projektering genom konsult.

1970–1972: Byggnadsverksamhet på generalentreprenad.

Det tog ungefär 14 månader att modernisera de 9 trappuppgångarna, det vill säga 3–4 månader per uppgång.

Moderniseringens fysiska innehåll

I det nybyggda huset år 1919 fanns 32 lägenheter på 1 rok och 22 lägenheter på 2 rok. Ytorna varierade mellan 31–55 kvm. VVS-utrustningen var kakelugnar samt gemensamt WC i trapphusen per två lägenheter.

Lägenheterna saknade handfat, likaså de separata WC-rummen.

På 40-talet moderniserades fastigheten och utrustades med centralvärme, och badrum inreddes i källaren. Lägenheterna fick ny köksutrustning. Dessutom avdelades vissa av de större köken i ett kök på 8 kvm samt ett rum på 13 kvm, vilket förändrade lägenhetssammansättningen till 35 st 2 rok samt 19 st 1 rok.

Lägenheterna saknade fortfarande handfat.

År 1971 moderniserades huset ytterligare genom att lägenheterna kompletterades med badrum, ny köksutrustning, nya garderober samt nya ytskikt. Lägenhetssammansättningen återgick till den ursprungliga genom att de ursprungliga köken uppdelades i kök, badrum och hall.

I källaren finns tvättstuga, vilken moderniserades i början på 60-talet. De befintliga badrummen samt vissa andra mindre rum revs vid moderniseringen. WC installerades vid tvättstugan



och barnvagnsrum, cykelrum samt hobbylokaler anordnades.

Några åtgärder avseende parkering har ej vidtagits i samband med moderniseringen. Motivet till det är att det bor mycket pensionärer i huset och bilinnehavet är litet. Gatuparkeringen räcker. Någon parkeringsutredning från kommunens sida finns ej.

Moderniseringens konsekvenser för hyresgästerna

Antal boende och deras åldersfördelning år 1972:

– 6 år	7–17 år	18–66 år	67 år –	totalt
1	3	40	31	75
1 %	4 %	53 %	42 %	

Här kan observeras att fyra av tio är över 67 år. Medelåldern är 60 år.

Avsikten var att bostadsnyttjarna skulle bo kvar i sina gamla lägenheter. Genom naturlig avgång, genom att stiftelsen inte tagit emot nya hyresgäster under lång tid och genom att några hyresgäster flyttat ifrån huset, blev lägenheterna i två trappuppgångar tomma och användes som tillfälliga lägenheter under moderniseringen. Flyttningen ingick i byggnadsentreprenaden och stiftelsen återskänkte två månadshyror som kompensation för besvär och problem i samband med omflyttningen.

Ekonomi

Statlig beläning har utnyttjats.

Hyror:

Hyran beräknades öka från 41 kr. till 68 kr/kvm. (Kallhyra 1970.)

Ur Stångåstadens PM beträffande moderniseringen:

»En så kraftig hyreshöjning är givetvis icke möjlig att genomföra på en gång, särskilt med hän-

syn till de hyresgäster, företrädesvis pensionärer, som nu bebor lägenheterna. Å andra sidan har bolaget redan vidtagit omfattande och kostnadskrävande utvändiga reparationsåtgärder och bör därför fullfölja arbetet med en invändig modernisering. Ett ytterligare uppskov med moderniseringsarbetena innebär självfallet icke minskade kostnader utan i stället ökade kostnader vid den senare tidpunkt då arbetena kommer till stånd. Enligt de bedömningar som skedde i samråd med arkitekt Lennart Ekenger är en mera begränsad modernisering, exempelvis att lägenheterna förses med enbart toalett- och duschrum, mycket svår att genomföra arkitektoniskt och medför i förhållande till den begränsade åtgärden en relativt hög kostnad. Eftersom fastigheten skall kvarstå under mycket lång tid är en fullständig upprustning av lägenheterna definitivt att förorda framför mera begränsade åtgärder.

Om styrelsen fattar beslut om modernisering krävs att den erforderliga hyreshöjningen genomförs trappstegsvis under en längre tidsrymd.» (1)

Den första hyresnivån i det moderniserade huset blev 55 kr/kvm kallhyra.

Bild 1. Situationsplan över området. Azaléan 52 skrafferat.

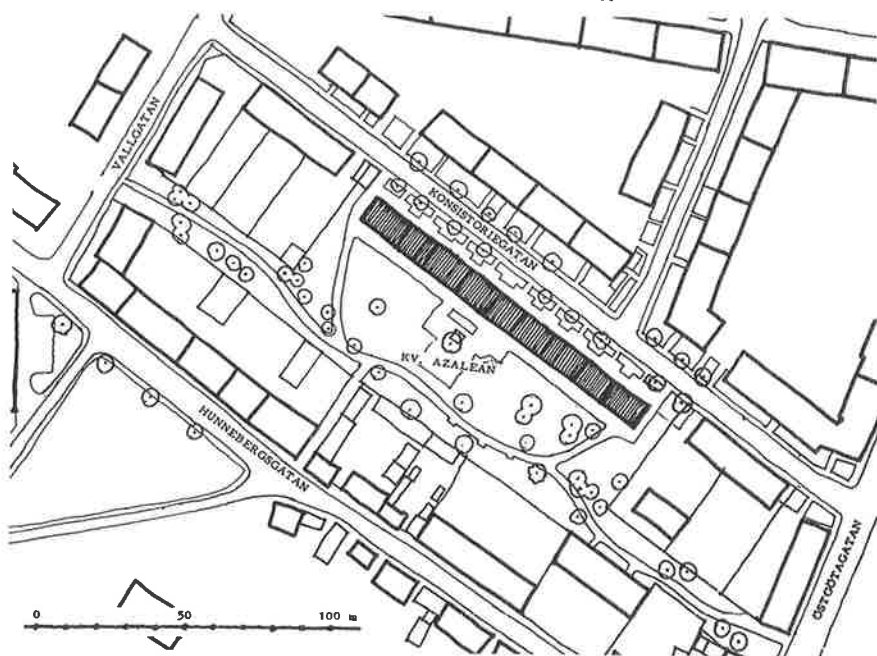
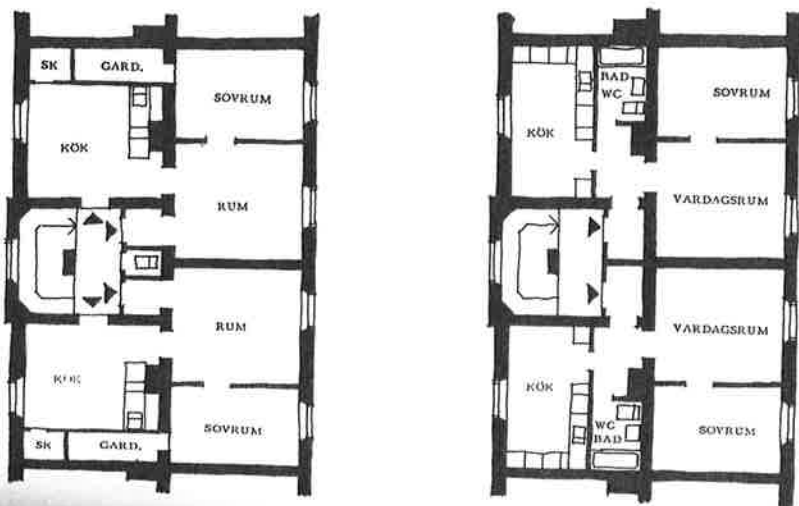


Bild 2. Exempel på lägenhetsplaner före och efter moderniseringen, enligt uppmättningsritning daterad i december 1969 och ombyggnadsritning daterad i augusti 1970.



LITTERATUR

1. Bolin, J, 1970, AB Stångåstaden. PM beträffande modernisering av fastigheten Azaléan nr 52 med adress Konsistoriegatan 14-30. 18.6.1970. (Underlag för styrelsebeslut om moderniseringen.)

Centrala Skönsberg, Sundsvall

Allmänt

Denna beskrivning omfattar de förändringar och vissa orsaker till dessa förändringar som omfattas av stadsplanerna för centrala Skönsberg som utarbetades under åren 1957–1960, samt området för motorvägen E4. Den fysiska omgestaltningen, en totalsanering, genomfördes under åren 1960–1965.

Området är beläget norr om centrala Sundsvall, norr om Sundsvallsfjärden, och är den centrala delen i före detta Sköns köping (före detta Sköns municipalsamhälle), nu en stadsdel, Skönsberg, inom Sundsvalls kommun. Skönsberg delas i dag av en motorväg, som har en väsentlig del i den saneringsverksamhet som bedrivits.

Totalsaneringen av Skönsberg omfattar ett flertal etapper, där bland andra följande kan urskiljas:

Motorvägen med matargator

Centrala Skönsberg,
»Höghuset m.fl.»

Västra Skönsberg,
HSB

Västra Skönsberg,
Sundsvallsbyggen

Kvarteren Municipet och
Medborgaren (med service-
funktioner)

Södra Skönsberg, pågående
produktion 1972

I denna undersökning studeras i huvudsak endast sanering på grund av *Motorvägen* samt första etappen av totalsaneringen: *Höghuset m.fl.*

Områdets historia

»Skönsberg var en tätort som redan 1894 hade en tätbebyggelse som nödvändiggjorde införandet av stadsgatornas bestämmelser för att komma tillrätta med sina hälsovårds-, fastighetsbildnings- och samlevnadsfrågor.» (1)

Området var befolkat i huvudsak av arbetare från sågverken och utskeppningen av träprodukter.

Området hade och har stor genomfartstrafik.

I stadsplaneförslag år 1957 och 1960 konstateras att,

»Området är bebyggt med saneringsmogna bostadshus, huvudsakligen från sekelskiftet.» (2)

»Och de ekonomiska förutsättningarna för planens genomförande betingas av den befintliga bebyggelsens relativt dåliga kvalitet och markens förhållandevis goda värde.» (3)



En utredning på 30-talet av HSB om bostadsbebyggelse i stadens förorter omtalade att knappast på någon plats i landet kunde uppvisas så stort antal bostadslägenheter i uthusen, det vill säga bostäder tillbyggda i själva uthusen, som i Skönsberg och Skönsmon.

Detta förhållande förklarades med att den stora exporthamn för virke, som Sundsvallsdistriktet utgjorde vid seklets början gjorde tillgången på byggnadsmaterial så billigt att uthusen i regel uppfördes i två våningar. På övre våningen inrymdes en veranda för klädtork och garderobstrymmen och en lägenhet vanligast bestående av ett järnspisrum i ändan av byggnaden.

»En viss sanering skedde ju också under 30- och 40-talen för att komma fram med nya väggar, enligt den gällande planen måste en del fastigheter inlösas, men den glädje som låg uti att man kunde ta bort ett och annat gammalt bostadshus med tillhörande uthus blev kortvarig, just därför att nya mindre trevliga perspektiv öppnade sig som tidigare varit skymda.

I slutet av 30-talet och under hela 40-talet var det många fastigheter som förbättrades och moderniserades. De statliga och kommunala bidrag som utgick i form av bostadsförbättringsbidrag blev väl tillvaratagna i Skönsberg. Men gammalt är gammalt. . . . käkstaden» (4)

Kommunal planering

Kommunen (Skön) hade tidigare ej engagerat sig i sanering av nämnvärd omfattning: »Den stora saneringen som förekommit torde i sin omfattning vara rätt enastående i landet som man undantar den förnyelse som ägt rum i de större städerna . . .» (1)

»Fremsta orsaken (till saneringen) torde ligga i att man valde att dra motorvägen genom Skönsberg. Därmed följde uppläggande av en helt ny stadsplan med ett nytt gatusystem och en ny bebyggelse osv. med siktet inställt på en sanering av hela det gamla bostadsbeståndet.

Många andra skäl kan anföras som talar för att den stora saneringen som förekommit varit ur många synpunkter välbetänkt och nödvändig. Utanför en stadskärna i de så kallade förorterna trängdes alltid den ekonomiskt svagaste delen av samhällsmedlemmarna, så även i detta fall.

. . . Nödvändigheten av att samhällsplaneringen anpassas och utvecklas i takt med vad tiden

kräver och att ibland djärva ingrepp måste göras där personliga synpunkter och tvistefrågor får vika för samhällsintresset som sådant.» (1)

Stadsplanering

Ur Generalplan för Skön år 1952:

»Samhällsplaneringen bör inriktas på att skapa bästa möjliga förutsättningar för tillkomsten av välbelägna och välordnade gemensamhetsanläggningar. Detta sker i första hand genom koncentration av bebyggelsen. Härigenom kan nämligen gator och ledningar utbyggas på ett mer ekonomiskt sätt än om bebyggelsen sprides över stora områden och härigenom skapas samtidigt de förutsättningar, som är nödvändiga för att butiker, skolor, samlingslokaler etc. skall kunna anläggas inom rimliga gångavstånd för den befolkning de skall betjäna.»

»Målet för samhällsbyggnad är att skapa effektiva och välordnade samhällen, där invånarna kan känna trivsel. Även om det icke är möjligt att ange några allmängiltiga regler för hur ett sådant samhälle bör utformas, kan man dock fixera vissa krav, som åtminstone enligt de allra flestas uppfattning bör tillgodoses för att samhället skall bli trivsamt.

Ju mer vi avlägsnar oss från självhushållningens tid, ju mer beroende blir vi av sådana gemensamma anläggningar, som samhället kan erbjuda sina invånare som komplement till den enskilda bostaden. Förekomsten av välordnade sådana gemensamhetsanläggningar kommer därför sannolikt att få allt större betydelse för invånarnas trivsel. Dessa gemensamhetsanläggningar kan exempelvis utgöras av gator med belysning, vatten- och avloppsledningar. Men hit hör också butiker av olika slag, skolor, bad, tvättstugor ävensom samlingslokaler och andra anläggningar för nöje och rekreation. Många, säkerligen de allra flesta önskar ha tillgång till sådana anläggningar och helst vill man ha dem inom nära räckhåll.» (4)

I förslag till stadsplan år 1957 redovisas att, »gällande stadsplan för större delen av området medger öppet byggnadssätt i två våningar och fastställdes den 28 februari 1941. För området kring Medborgargatan fastställdes ny stadsplan den 2 oktober 1953.» (2)

I förord till bildarkiv över gamla Skönsberg kommenterar Eric Jonsson den förra tomtindelningen:

»Regleringen av tomtbildningen kunde påbörjas, men det visade sig snart att de fastigheter som hade turen att ligga någorlunda rätt på sin tomt var i en förfärande minoritet. Endast ett 70-tal tomter hade kunnat regleras och färdigställas . . .» (1)

Andra planer som anknyter till området är:

Bild 1. Situationsplan av området före saneringen. Bilden är en konstruktion då vi ej haft tillgång till något fullgott kartmaterial.

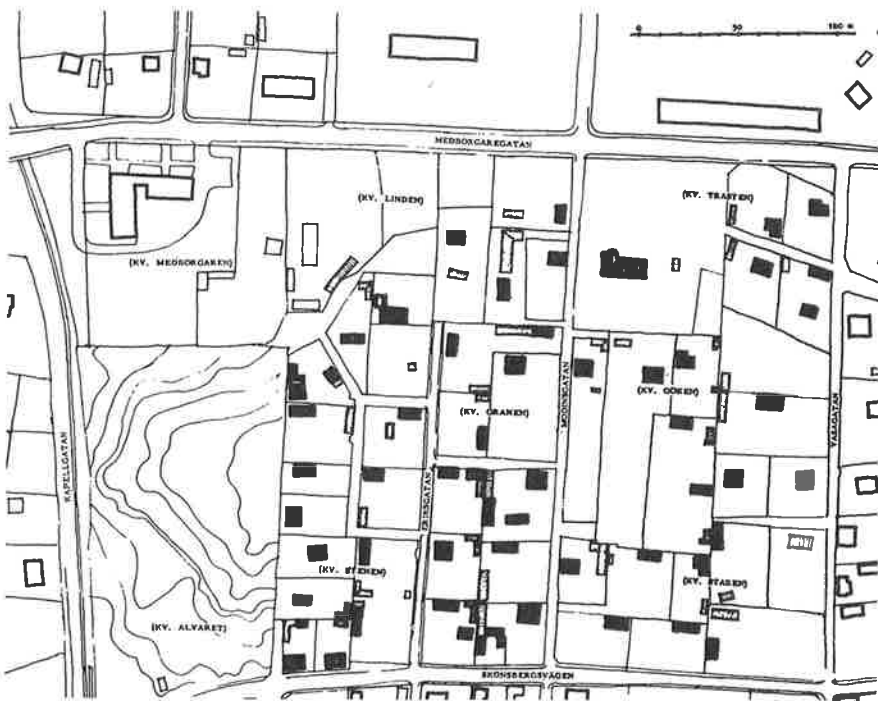


Bild 2. Byggnader före saneringen vid Västerlånggatan, parallellgata till Vasagatan och något utanför det område vi studerat.



Förslag till stadsplaneändring för del av kv. Medborgaren och Linden i Skönsberg. (antagen den 8.4.1959)

Förslag till ändring av stadsplanen för Centrala Skönsberg. (antagen den 30.5.1960) (3)

Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv. Trasten inom Skönsberg. (antagen den 25.5.1961)

Förslag till stadsplan för ny sträckning av huvudled med parallellvägar samt härav berörda kvarter i centrala Skönsberg. (antagen den 4.2.1963)

Totalsaneringens genomförande

Bygghuvudman har varit det kommunala företaget AB Skönsbergsbyggen, som numera heter AB Sundsvallsbyggen. Följande tider ger stolpar: Projekttering av stadsplan utfördes av AB Vattenbyggnadsbyrå i Stockholm.

Husprojekteringen utfördes av Svenska Riksbyggens arkitektkontor 1959–1961.

Området byggdes på delade entreprenader under åren 1960–1964. Inflyttning skedde under åren 1962–1964.

Om fastighetsköp: »Flertalet fastigheter är i enskild ägo. De är i regel små med oregelbunden form, varför fastighetsindelningen icke torde bibehållas vid en rationell förnyelse av bebyggelsen.» (2)

Sköns kommun inköpte de flesta fastigheterna för saneringen. Eric Jonsson kommenterar:

»Ändrade fastighetstaxeringsvärden och ett sjunkande penningvärde osv. har under saneringsepoken pågått och medfört att en och annan fastighetsägare ångrat att han sålde för billigt, men den säljarens marknad som följer av så omfattande inköp som här förekommit har icke skapat några problem. Detta vittnesbörd är de kommunala förtroendemän och andra som arbetat med dessa värderingar, inköp och folkflyttningar villiga att bestyrka . . . »Så rimliga kostnader och så friktionsfritt, med knappast några tvister hör till sällsyntheterna vid så betydande ingrepp som här förekommit» blev Kungl. Väg- och Vattenbyggnadsstyrelsens betyg.» (1)

Bild 3. Situationsplan av området efter saneringen. Studerade hus skrafferade.

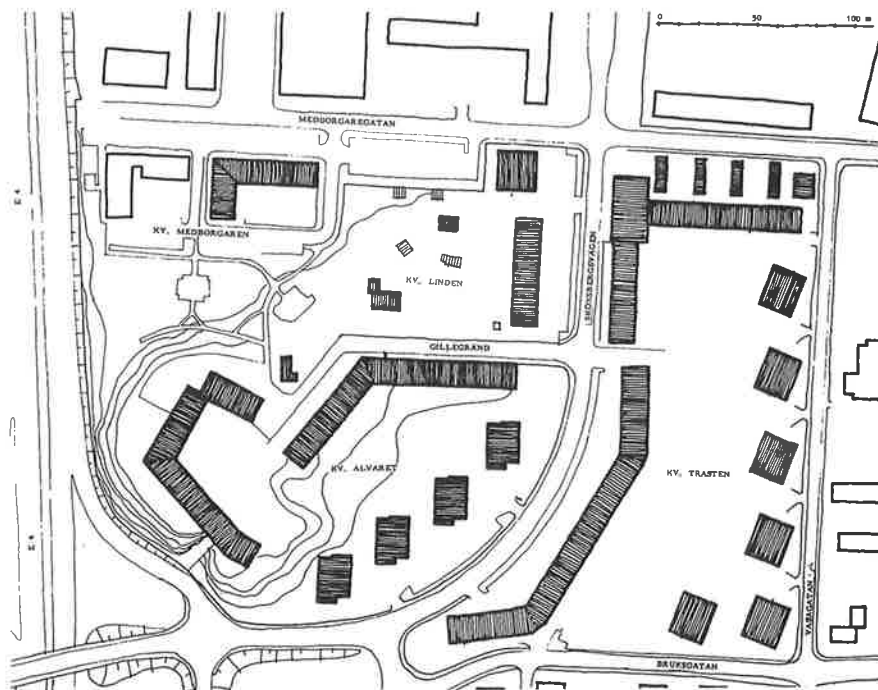


Bild 4. Området efter den studerade saneringen år 1966. Bild från väster med norr åt vänster.



Totalsaneringens fysiska innehåll

Det totala antalet fastigheter uppgick före processen till ca 200 stycken, med 250 till 300 byggnader. I dag finns ca 34 hus, 5 kvarter och 12 tomter, en motorväg, ett områdescentrum samt en skola.

Inom området för motorvägen fanns 87 fastigheter med 222 bostadslägenheter, 3 konsumbutiker, 3 privata livsmedelsbutiker, möbelaffär, färghandel, sportaffär, frisørsalong, damfrisering, skoaffär samt ett godtemplarhus. Tre större bostadshus, varav två innehöll tre bostadslägenheter och det tredje två lägenheter, kunde i oskadat skick flyttas till nya tomter.

Området »Höghuset m.fl.» före saneringen omfattade kvarteren Linden, Trasten, Stenen, Franen, Göken, Staren samt Fliten. Efter saneringen, år 1965, finns endast tre kvarter: Linden, Trasten och Alvaret.

Kvarteren Linden 11, Alvaret 3 och 4 samt Trasten nr 1, 2 och 3 omfattar och innehåller efter saneringen följande:

1 rok	27 st.	a 31 kvm
1 rok	26 st.	a 43–48 kvm
2 rok	176 st.	a 56–63 kvm
3 rok	176 st.	a 68–76 kvm
4 rok	38 st.	a 90–101 kvm
5 rok	3 st.	a 107 kvm

Antalet lägenheter är 446 med en sammanlagd lägenhetsyta på 29 000 kvm. Det totala antalet lägenheter före saneringen var ca 370 st. Lokaler i nybebyggelsen omfattar affärslokaler och lekskola om tillsammans 1 000 kvm, hobby- och klubblokaler om 300 kvm och 33 st. garage.

Torget beskrivs i stadsplaneförslaget år 1957:

»Det egentliga torget. Detta begränsas i norr och öster av Folkets Hus och medborgarhuset, i väster av ett 3-våningarhus innehållande butiker och eventuellt apotek i bottenvåningen, provinsialläkare- och tandläkaremottagning o.d. i våning 1 tr. samt bostäder i översta våningen. I söder begränsas torget av en trädrad bakom vilken man skönjer församlingens kyrka på berget . . . Som en vertikal accent står slutligen ett 12-vån. punkthus vid själva entrén till torget. Det skulle innehålla bostäder samt i bottenvåningen en banklokal o.d.» (2)

Butikscentrum med ca 5 000 kvm våningsyta.

Totalsaneringens konsekvenser för hyresgästerna

Antalet invånare före saneringen var inom området för motorvägen cirka 500. Och för området »Höghuset m.fl.» cirka 300 personer.

Antalet invånare efter saneringen uppgår till 1 359 personer år 1971.

Åldersfördelningen före och efter saneringen är mycket lika.

Evakuering: Saneringsetapp »Höghuset m.fl.» samt motorvägen utfördes innan Skönsberg sammanslogs med Sundsvall. I Skönsberg fanns då ej speciell bostadsförmedling, varför fastighetskontoret skötte evakueringen.

De evakuerade omflyttades dels till nyproduktionen, dels till äldre hus i mån av tillgång. Till hyresbetalningssvaga hyresgäster blir tillgången på lägenheter allt mindre varefter man sanerar. Den ovanligt stora mängden insatslägenheter i kommunen upplevs också som ett problem av bostadsförmedlingen. För att få äldre lägenheter disponibla har AB Sundsvallsbyggen och bostadsförmedlingen gemensamt i en skrivelse till hyresgästerna i Sundsvallsbyggen erbjudit byte till ny lägenhet i nyproduktionen. (i november 1971) (5)

Intresset för återflyttning är stort och man uppskattar att många gamla Skönsbergsbor fortfarande bor i Skönsberg. Och då saneringen har skett i många etapper och under lång tid finns nu också ett stort utbud av lägenheter. De som evakueras i senare etapper har således större

möjlighet att direkt flytta till en ny lägenhet i Skönsberg.

Sköns kommun har bidragit vid tillfällig flyttning för återflyttning.

Ekonomi

I stadsplaneförslag år 1960 skriver man att, »de ekonomiska förutsättningarna för planens genomförbarhet betingas av den befintliga bebyggelsens relativa dåliga kvalitet och markens förhållandevis goda värde med hänsyn till områdets centrala belägenhet, särskilt med tanke på närheten till Sundsvalls centrum.» (3)

Byggnaderna har finansierats med statlig belåning.

Hyrer efter saneringen är 81 kr/kvm med värme 1972.

Eric Jonsson kommenterar ekonomin:

»Den råd lyder är vis, säger ett gammalt ordspråk. Vid en uppvaktning i Kungl. Väg- och Vattenbyggnadsstyrelsen, om vilken sträckning motorvägen skulle erhålla, lämnades det goda rådet att »res hem och gör om hela Ert samhälle, med en ny stadsplan, som utplånar alla de stora bostadskaserner, som inte precis skänker någon vacker anblick, och vi skall hjälpa till ekonomiskt med saneringen.» Det senare löftet har blivit väl tillvarataget. . . . I statligt bidrag till marklösenkostnaderna för motorvägen och för sex st. matargator har hittills erhållits 7 174 673 kronor.» (1)

LITTERATUR

1. Jonsson, E, 1972, Förord till bildarkiv över gamla Skönsberg. (Sundsvalls Museum) Sundsvall.
2. Lindman, G, 1957, Beskrivning tillhörande förslag till stadsplan för centrala Skönsberg i Sköns köping. April 1957. (ej antagen). (AB Vattenbyggnadsbyrån)
3. Lindman G, 1960, Beskrivning tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för centrala Skönsberg i Sköns köping av Västernorrlands län. Juni 1958. Reviderad i februari 1960. (Antagen den 30.5.1960). (AB Vattenbyggnadsbyrån).
4. Engloo, T, Leufstadius, N, F & Lindström, S, 1953, Generalplan för Skön, utarbetad åren 1949–1953. (AB Vattenbyggnadsbyrån) Stockholm 1953.
5. Edberg, B & Lindström, S, Sundsvalls bostadsförmedling: Till hyresgästerna i AB Sundsvallsbyggens fastigheter i Skönsberg. (Skrivelse i november 1971). (AB Sundsvallsbyggen).

Kvarteret Lödöse, Jönköping

Allmänt

Denna beskrivning behandlar moderniseringen av kvarteret Lödöse, Jönköpings kommun, åren 1965 – 1967.

Kvarteret Lödöse är beläget inom södra stadsdelen, vilken till större delen är bebyggd med slutna kvarter. I väster ansluter området till ett parkområde, Junebäcksdalen.

Det studerade kvarteret innehåller ett 3–4 våningars bostadshus, byggt 1917, samt garagebyggnad i två plan, byggd 1966. Bostadshuset är en tegelbyggnad och garaget av betong. Bostadshuset omsluter en gård, som öppnar sig ut mot nordväst och Junebäcksdalen. Det har moderniserats 1943 och 1965.

Stadsplanefrågor

Ur beskrivning till förslag till ändrad stadsplan från 1965:

»På grund av bristen på parkeringsplatser i kvarteret Lödöse och de omkringliggande fastigheterna har detta ändringsförslag upprättats för att möjliggöra byggandet av ett parkeringsdäck i två plan med plats för cirka 85 bilar.» (1)

Moderniseringens genomförande

Huvudman för den genomförda moderniseringen har varit Helmer Svensson & Yngve Fredriksson, Jönköping, ett byggande och fastighetsförvaltande företag.

Företaget inköpte fastigheten 1964 och genomförde moderniseringen med följande grova tidschema:

1964–67: Projektering: genom konsult.

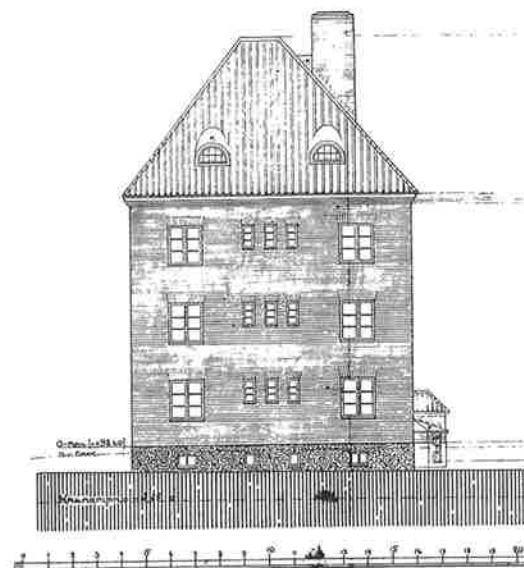
1965–67: Byggnadsproduktion i egen regi med underentreprenörer för målning, vs- och elinstallation.

1967–68: Inflyttning.

Parkeringen finns på före detta parkmark, vilken byggnadsfirman har fått genom markbyte med staden.

Byggmästare Fredriksson anser att förutsättningen för byggnadsfirman att driva moderniseringsverksamheten rationellt är att den skaffat sig erforderlig kunskap och kan hålla en kontinuerlig verksamhet. Han anser också att projektering är nästan onödig, då de flesta problem kan lösas på platsen. Projekteringskostnaden är också mycket låg.

Byggmästare Fredriksson har 10 arbetare anställda samt son och dotter. Byggnadsarbetet bedrivs utan ackord. Effektiviteten bedöms av



byggmästarens uppfattning om rimlig arbetstid per ytenhet. Intresset och arbetstakten hålls uppe av det fria arbetet, hantverkskunskapen och vetskapen om att ha fast arbete under lång tid, anser han. Arbetarna, både gamla och unga, har lärt sig arbetet och deras kunskap är värdefull för att arbetet skall bli bra och ekonomiskt utfört.

Moderniseringens fysiska innehåll

Byggnadstekniska förändringar

Husen som byggnadsfirman moderniserar byggs om till nybyggnadsstandard. I princip byts allt utom stommen. Detta för att man vill försäkra sig om högsta möjliga bruksvärdeshyra. Bland annat byts fönster och dörrar, vilket ofta gett nya murhålmått. Dessutom har samtliga rum försetts med undertak, även då detta ej behövs för att dölja rör och trummor. Detta har medfört att den övre delen av fönstren måste sättas igen i många fastigheter.

Antalet bostadslägenheter har minskat från 65 till 36 vid moderniseringen 1965, medan ett fritidshem tillkommit. Lägenheterna har blivit större. De flesta hade före moderniseringen 1 rum och kök och efter övervägande 3 rum och kök. Samtliga lägenheter har badrum eller för enrummarna dusch. Sopnedkast har byggts in.

Plantekniska förändringar

En bild av vad moderniseringarna 1943 och 1965 inneburit i fråga om lokalinnehåll ger följande sammanställning:

Bostadshusets lägenheter:

	1917	1943	1965
1 rum a 14–23 kvm	9	3	—
1 roks + dusch a 25–32 kvm	—	—	2
1 rokv a ca 22 kvm	3	2	—
1 rokv + WC	—	4	—
1 rokv + dusch a 26 kvm	—	—	1
1 rok a 27 kvm	32	4	—
1 rok + WC	—	27	—
2 rok + bad a 50–54 kvm	—	—	4
2 rok a 50–55 kvm	21	—	—
2 rok + WC	—	22	—
2 rok + bad a 49–67 kvm	—	—	5
2,5 rok a 55–58 kvm	3	—	—
2,5 rok + WC	—	3	—
3 rok + bad a 67–77 kvm	—	—	17
4 rok + bad a 91–106 kvm	—	—	6
Fritidshem a 130 kvm	—	—	1
	68	65	36

Bostadshusets källare:

- 1917: 3 tvättstugor, TC (sammanlagt 40 st i källare och på vind). Ved- och matkällare.
- 1943: skyddsrum, pannrum + bränslorum, ved- och matkällare minskas, 5 WC utan tvättställ, 12 badrum, mangel- och strykrum inredes. TC utgår.
- 1965: skyddsrum utgår, soprum för sopnedkast, vedkällare utgår, endast en tvättstuga + torkrum, cykel- och barnvagnsrum inredes.

Bostadshusets vind:

- 1917: TC, 26 st vindskontor.
- 1943: TC utgår, vindskontor.
- 1965: vindskontor.

Bostadshusets gård:

- 1917: byggnad med likbod, mattpiskning, avfall samt två soplårar.
- 1943: byggnaden rivs.
- 1965: gården uppsnyggas.

Garage med plats för 87 bilar har byggts. Av dessa platser är 18 utnyttjade för annat ändamål: cirka 145 kvm är uthyrda till parkkontoret som personalrum och rum för redskap och maskiner. Dessutom är cirka 200 kvm uthyrda till fritidsnämnden och inredda för omklädnad, duschar och bastu (anläggningen har direkt kontakt med parken).

Moderniseringens konsekvenser för hyresgästerna

Antalet boende och åldersfördelningen hos dem före och efter moderniseringen framgår av följande sammanställning som är hämtad ur församlingsboken:

1963

– 6 år	7–17 år	18–66 år	67 –	totalt
9	13	73	28	123 st
7 %	11 %	60 %	23 %	

1972

– 6 år	7–17 år	18–66 år	67–	totalt
6	10	61	15	92 st
6 %	10 %	66 %	16 %	

Antalet boende per lägenhet ökade från 1,9 till 2,6, dvs. familjestrukturen har förändrats, vilket får ses som ett resultat av de större lägenheterna.

Även den sociala strukturen har genomgått en märkbar förändring: år 1963 var antalet tjänstemän (socialgrupp I och II) 5–10 procent och år 1972 är antalet närmare 40 procent. Socialgrupp III dominerar dock både före och efter moderniseringen.

Evakuering har skett genom förflyttning inom det egna bostadsområdet och helt skötts av byggnadsfirman. I detta fall har flertalet flyttat till ett intilliggande kvarter. Dessutom har några familjer flyttat till annan lägenhet inom kvarteret. Eftersom evakueringen skett till lägenheter inom samma område har återflyttning ej varit aktuell. Problemen med evakuering kan, enligt byggmästare Fredriksson, vara att övertyga folk om att flytta, men det går, och efteråt trivs de oftast bättre och tackar för hjälpen. Det viktiga med evakuering och även med bygget är att ha en kontinuerlig produktion. Svårigheter fanns i början av verksamheten, för tio år sedan, med att skaffa erforderligt antal lediga lägenheter, för att möjliggöra en rationell verksamhet. Men idag finns inte dessa problem.

Ekonomi

Bostadshuset finansieras med statligt lån. Hyrorna har där höjts efter moderniseringen från i genomsnitt 30 kr/kvm till 65 kr/kvm, totalhyra per år.

Garaget ekonomiseras till stor del av att kommunens fritidsnämnd och parkkontor hyr delar av detta.

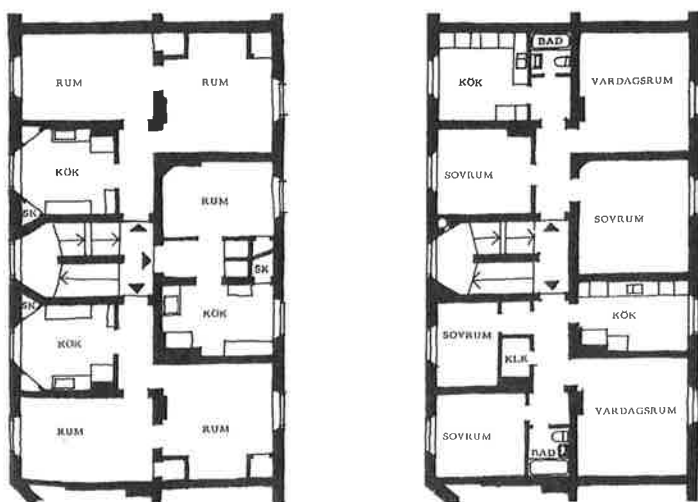
LITTERATUR

1. Stadsarkitekt-Stadsplanarkitekt: Beskrivning tillhörande förslag till ändrad stadsplan för del av kvarteret Lödöse m.m. å Södra Stadsdelen i Jönköping. Maj 1965.

Bild 1. Bild från gården efter moderniseringen.



Bild 2. Exempel på lägenheter före och efter moderniseringen.



Kvarteret Fortuna, Helsingborg

Allmänt

Denna beskrivning behandlar den modernisering som skedde under åren 1970–1972 och omfattade fastigheterna inom kvarteret Fortuna nr 3, 4, 5A, 6, 7, 8 och 10.

Området är i huvudsak ett bostadsområde och är beläget norr om stadens centrum, inom stadsdelen Tågaborg. Bebyggelsen inom området är blandad friliggande och sluten kvartersbildning.

Kvarteret Fortuna är ett kvarter med sluten kvartersbildning. Kvarteret har 16 tomter och en inre gård med två bostadshus.

Husen är byggda under åren 1900–1910. Sju av kvarterets 16 fastigheter har moderniserats eller kommer att moderniseras efter beslut i mars 1972. Tre andra fastigheter kommer eventuellt att moderniseras, medan övriga hus som är byggda på 20-talet sannolikt ej är aktuella för moderniseringsåtgärder i detta sammanhang.

Som exempel på husen och vidtagna moderniseringsåtgärder väljer vi tomt nr 5A. Övriga hus är ungefär av samma storlek och de vidtagna åtgärderna av liknande omfattning.

Stadsplanering

Staden arbetar med en saneringsutredning, som sannolikt kommer att leda till principlösningar avseende parkering i bostadsområden.

Moderniseringens genomförande

Byggnads AB Gösta Gadd, ett byggande och förvaltande privatföretag, har varit huvudman vid moderniseringen. Firman har kontinuerligt under flera år köpt in fastigheter av mindre ägare i området allt efter som modernisering blivit aktuell.

Från början menade firman att använda moderniseringen som en konjunktur- och säsongsutjämnare, men på senare år har firman inte fått kvot-tilldelning inom nyproduktionen och därför har man fortsatt med modernisering av fastigheter i den centrala staden. Moderniseringsverksamheten ger också kunskap och kan ses som en spekulering inför framtiden. Lönsamheten kan således i början accepteras även om den blir låg (på grund av ovana). Firmans direktör Hans Rösing har dessutom ett personligt intresse för modernisering.

Huruvida Byggnads AB Gösta Gadd kommer att kunna köpa de återstående fastigheterna som behöver moderniseras i området är osäkert idag (den 6 mars 1972). Rösing önskar dock att samtliga fastigheter blir iordningsställda, med



hänsyn till ökat bruksvärde och högre hyresnivå. Tidsschema för moderniseringen:

1969–1971: Projektering.

1970–1972: Byggnadsverksamhet i egen regi.

1971–1972: Inflyttning.

Det tog ungefär 4 månader att göra i ordning en fastighet (1–2 trapphus).

Moderniseringens fysiska innehåll

Lägenheter på tomt 5A:

	Ursprungligen 1970–71	
1 rok v a 24 kvm	1	1
1 rok a 29 kvm	1	2
2 rok a 47 kvm	—	1
2 rok a 51 kvm	2	2
3 rok a 71 kvm	2	3
4 rok a 70 kvm	1	—
	7	9

Från början var varje lägenhet utrustad med kakelugn och WC utan tvättställ. Vid moderniseringen 1970–71 fick lägenheterna ny köksutrustning, garderober, centralvärme och duschrumb. De tre minsta lägenheterna fick duschrumb i källaren.

Källaren, där det fanns stora fönster, inreddes till kontor, lägenhetsförråd och tvättstuga med

duch för smålägenheterna. Vidare installerades värmväxlare.

Lokaler före moderniseringen bestod av bageri, småverkstäder och en butik i huset.

Efter moderniseringen avvecklade bageriet verksamheten, liksom några av de andra småföretagen. Andra flyttade till nya lokaler inom kvarteret. Butiken flyttade till fastigheten intill, men har senare utvidgat sina lokaler även till den gamla fastigheten.

Ur länsbostadsnämndens yttrande över tomt 5A:

»Med tanke på att fastighetens behov knappast kan tillfredsställas inom den ram, som gården innebär, måste en samordnad lösning gemensam för hela kvarteret ligga till grund för de åtgärder som vidtages på gården.

I detta sammanhang kan nämnas att det finns möjlighet att belåna även dessa åtgärder i samband med ombyggnaden av fastigheten. Tillgängliga lån utgår med 10 kr/kvm tomtyta samt efter kostnadsprövning ytterligare 5 kr/kvm våningsyta.» (Den 27 januari 1971.) (1)

Före moderniseringen (och den 6 mars 1972) var gården uppdelad i de enskilda tomterna, med staket och vissa skjul. Två bostadshus finns på gården, där avsikten är att det ena moderniseras och det andra rivs. Därigenom får den stora gården möjlighet att fungera som två fullgoda delar.

Ur stadsarkitektkontorets gransknings-PM av ritningar:

»Parkering på tomtmark kan ej redovisas. För fastigheten erfordras 5 bilplatser. Byggnadens läge intill gata omöjliggör anordnande av parkering på tomtmark. Godtages.» (För tomt 4, 6 och 10 i oktober 1971.) (2)

Moderniseringens konsekvenser för hyresgästerna

Antal boende och deras åldersfördelning:

1963

Fortuna nr 5A, 6 och 10

– 6 år	7–17 år	18–66 år	67 år –	totalt
6	7	38	9	60
10 %	12 %	63 %	15 %	

1972

Fortuna nr 5A, 6 och 10

– 6 år	7–17 år	18–66 år	67 år –	totalt
5	2	33	4	44
11 %	5 %	75 %	9 %	

Antalet pensionärer har minskat både i absoluta tal och i procent, och antalet invånare har minskat från 60 till 44 st, eller med 27 procent.

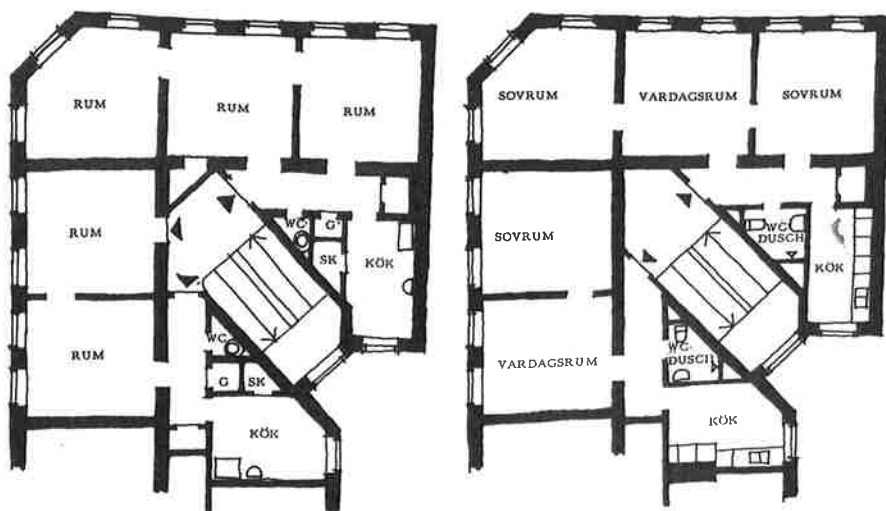
Beträffande den sociala strukturen visar ett utdrag ur församlingsboken för Maria församling i Hälsingborg 1963 respektive 1972, inte någon speciell förändring av den sociala strukturen efter moderniseringen. De flesta invånarna tillhör socialgrupp II och III, både 1963 och 1972.

Cirka 80 procent av alla evakueringar handlades av byggnadsfirman, som i huvudsak utnyttjade sitt eget bostadsbestånd. 20 procent av evakueringarna genomfördes genom bostadsförmed-

Bild 1. Situationsplan som utvisar de byggnader som redovisas i denna beskrivning. Gården ännu ej upprustad.



Bild 2. Exempel på lägenheter före och efter moderniseringen i kvarteret Fortuna nr 5A. Enligt odaterad ritning av ursprunglig plan samt plan från 1970.



lingen, som fick rätt till motsvarande antal lägenheter av byggnadsfirman.

Återflyttning förekom i liten omfattning, enligt byggnadsfirman till kanske 20–30 procent. Enligt församlingsboken flyttade fyra av åtta familjer till Fortuna nr 5A från Fortuna nr 4.

Flyttningar bekostas normalt ej av byggnadsfirman.

Byggnads AB Gösta Gadd har ett etablerat samarbete med hyresgästföreningen och diskuterar kontinuerligt kostnader, hyror, lägenheter och utrustningsdetaljer med den. Detta samarbete har dock inom kvarteret Fortuna hittills endast direkt resulterat i att vissa heltäckande mattor i senare hus ersatts med andra golvmaterial, samt att föreslagen elvärme utbyts mot värmeväxlare ansluten till kommunens fjärrvärmesystem.

Ekonomi

Statlig belåning har utnyttjats.

Hyresgästföreningen har begärt friställelse från hyresregleringen. Hyresgästerna betalar bruksvärdeshyra.

Före moderniseringen var hyrorna 20–25 kr/kvm. Till detta kom uppvärmningskostnader på 150 kr., vilket gav för 2 rok 115 kr/mån grundhyra och med värme cirka 190 kr/mån.

Efter moderniseringen är totalhyran 86 kr/kvm, vilket gör för 2 rok 440 kr/mån inkl. värme och trappstädning.

(I ett allmännyttigt bostadsföretags några år gamla bostadshus i intilliggande kvarter är hyran totalt 104 kr/kvm och hyran för 2 rok blir 750 kr/mån.)

Då gården är färdigplanerad och hela kvarteret iordningställt till en högre standard, kommer hyran att höjas med cirka 5 kronor.

Enligt hyresgästföreningen hade hyresregleringslagens hyressättning gett en mycket högre hyra, kanske 115 kr/kvm.

LITTERATUR

1. Länsbostadsnämnden: Yttrande över ritningar och teknisk beskrivning. Beträffande situationsplan, planlösning och fasader. (Tomt nr 5A i kv. Fortuna.) 27.1.1971.
2. Stadsbyggnadskontoret: Gransknings-PM av ritningar. . . Kv. Fortuna nr 6. Kv. Fortuna nr 10. 14.10.1971.