



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

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



Rapport

Mag

R34:1991

Varsam ombyggnad

Hinder och möjligheter

Ingela Blomberg

V-HUSETS BIBLIOTEK, LTH



15000

400135542

Byggforskningsrådet

R34:1991

VARSAM OMBYGGNAD
HINDER OCH MÖJLIGHETER

Ingela Blomberg

Akademisk avhandling
som med tillstånd av Kungliga Tekniska Högskolan framlägges
till offentlig granskning för avläggande av teknisk
doktorsexamen måndagen den 3 juni 1991.

REFERAT

Begreppet varsam ombyggnad har myntats, och krav på att alla ändringsarbeten skall utföras på ett varsamt sätt ställs numera både i bygglagstiftningen och i villkoren för statliga bostadslån. Det problem som behandlas i denna rapport är att detta krav på varsamhet inte slagit igenom i verkligheten. För att varsamhet skall kunna råda vid alla ändringar av en byggnad måste först och främst de hinder för varsamhet som nu finns undanröjas. De viktigaste förslagen till ändringar är följande:

Definitioner av begreppen underhåll och ombyggnad bör förtydligas och göras användbara. Begreppet upprustning förs in i regelsystemet. Normer för ombyggnad kan delas upp i bestämmelser för enskilda lägenheter, och för övriga delar av husen. För bostäder och bostadskomplement kan en precisering och viss förstärkning av det som nu kallas lägsta godtagbara standard vara tillräcklig. Övriga krav, som tillgänglighet, brandsäkerhet och övriga säkerhetskrav, skulle kunna behandlas som förbättringskrav.

Statligt ekonomiskt stöd till ombyggnadsåtgärder bör vara så utformat att alla subventionerade åtgärder finansieras lika, oavsett om de vidtas separat eller i kombination med andra åtgärder.

Hyresgästernas inflytande över ändringsåtgärder bör stärkas beträffande alla typer förändringsåtgärder som berör deras bostäder, oavsett åtgärdskategori och finansieringsform, och deras inflytande bör ske direkt.

För att varsamhet skall främjas krävs därutöver att de verktyg eller möjligheter som skapats också verkligen används. Avgörande är vilken inställning man har till de befintliga husen, om man anser att de är värdefulla och bör behandlas med respekt eller ej.

Fotografier: Nino Monastra

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 840315-4 från Statens råd för byggnadsforskning till BOOM-gruppen, Kungl tekniska högskolan, Stockholm.

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

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R34:1991

ISBN 91-540-5344-7

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

gotab 93650, Stockholm 1991

INNEHÅLL

1	Inledning	8
1.1	Avhandlingen, dess syfte och disposition	8
1.2	Grunder för mitt forskningsarbete	16
1.3	Former för forskningsarbetet	19
1.4	Annan forskning i Sverige om varsam ombyggnad	19
2	Bakgrund	24
2.1	Normer och funktionskrav	25
2.2	Kommunala bestämmelser	27
2.3	Statlig finansiering	27
2.4	Ombyggnadsverksamheten	28
2.5	Hysesgästinflytande	29
2.6	Varsamhet vid ombyggnad	32
3	Varsam ombyggnad, en definition	36
3.1	Utveckling och innebörd av begreppet	36
3.2	Statliga myndigheters uttalanden	47
3.3	Sammanfattning	56
4	De forskningsarbeten avhandlingen är baserad på	60
4.1	De fyra forskningsprojekten	60
4.2	Projektöversikt	69
5	Genomförda varsamma ombyggnader	78
5.1	Hus byggda före 1920	78
5.2	Hus byggda 1921 - 1930	81
5.3	Hus byggda 1931 - 1945	82
5.4	Hus byggda 1946 - 1960	84
5.5	Sammanfattning	86
6	Hinder för varsamhet	90
6.1	De berörda parterna	90
6.2	Underhåll och ombyggnad	93
6.3	Normernas utformning	99
6.4	Statlig finansiering	104
6.5	Granskning	110
6.6	Hysesgästinflytande	112
6.7	Organisation, teknik, byggnadsdelar	117
6.8	Dokumenterad kunskap	121
6.9	Inställning och synsätt	123
7	Slutsatser	126
7.1	Vad bör göras ..	126
7.2	.. för att varsamhet skall främjas	127
	Summary	131
	Bilduppslag	134
	Referenslitteratur	142
	Egna skrifter och artiklar	159
	Bilaga A	162

FÖRORD 1

Så länge jag minns har jag varit fascinerad av hur människor bor. När jag var barn och min syster målade och skrev dikter om en prinsessa som bodde på en stjärna ritade jag hur prinsessans stjärna såg ut, var hon hade sin säng och sin kexburk och hur högt räcket måste vara för att hon inte skulle ramla av när stjärnan for iväg över himlen. Jag tänkte mig hur planen för Pippi Långstrumps Villa Villerkulla såg ut, hur rummen följde på varandra och hur dörren från köket till Pippis sovrum syntes inifrån rummet, och jag ritade grottan som Barna Hedenhös bodde i. Jag försökte föreställa mig hur Dina och Dorinda tillsammans med dansläraren herr Gitarr och Guldpuman levde, åt och sov i möbelvagnen på väg till Bombardiet för att rädda sin pappa från den hemska greve Hulahu Blod i Eric Linklater's Det blåser på månen. Intresset för hur bostäder fungerade höll i sig - i gymnasiet ritade jag och Eva Eisenhauer, som jag senare skulle komma att forska tillsammans med, lägenhetsplaner längst bak i våra matteblock; aldrig fasader eller volymer, bara planer. Jag funderade mycket över hur bostäder fungerar - som praktiskt utrymme att överblicka, ordna och ha sina saker i, men också som estetisk upplevelse, som rum att röra sig i, att ta i anspråk och att pryda. Jag var fascinerad av hur man kunde ordna sitt vardagliga liv inom en given form men också hur man kunde skapa den vackraste ramen kring sitt liv. Jag bestämde mig för att bli arkitekt.

Under studieåren var det också bostadsprojekten som roade mig mest. Utbyhusen i Göteborg visade att den goda bostaden kunde skapas med en mycket enkel grundform, och E. G. Asplund's Villa. Snellman förmedlade upplevelsen av att det var möjligt att också ge ett konstnärligt uttryck åt människors livsrum och bekvämlighet. Då kom medvetenheten om att man kan vidga de fysiska gränserna för rummet genom utblickar och ljusföring, och betydelsen av övergångar och mellanrum.

Jag fann att äldre bostäder var trevliga att leva i; att de hade stora och oersättliga värden beträffande planlösning och detaljutformning, som de nyare inte alltid hade. Jag såg också att dessa kvaliteter inte alltid togs tillvara när husen moderniserades utan ofta betraktades som värdelösa och förstördes. Det gjorde ont i mig när hus behandlades illa, och det var omöjligt att bara se på utan att göra någonting.

Så kom jag att inrikta mitt arbete mot att värna om och försvara hus som hotades av en negativ omvandling, att lyfta fram husens egna kvaliteter och presentera alternativa sätt att handskas med dem. Mina utgångspunkter var högst subjektiva; de bestod av kärlek till hus, och vredgat engagemang och vilja att försvara dem när de hotades. Detta arbete med att försvara hus mot "onödig" förstörelse har jag utfört i olika roller och på varierande sätt. Som forskare har jag på ett mer övergripande plan granskat motiven bakom ovarsamhet vid ombyggnad, för att kunna föreslå förändringar som skulle kunna leda till eller främja ett mer varsamt förhållningssätt. Som informerare har jag visat fram goda exempel på att det går att bygga om varsamt. Inom saneringsgruppen i Hyresgästföre-

ningen på Södermalm har jag stött hyresgäster i samråd med fastighetsägare inför ombyggnad, varigenom jag kontinuerligt tagit del av den pågående ombyggnadsverksamheten. Inom forskningsarbetet har mer övergripande resonemang och slutsatser utvecklats, medan det i hyresgästarbetet har handlat om att argumentera för att få bevara garderobs-partier i ett visst bestämt hus. Iakttagelser i praktiken har kunnat övergå i generella erfarenheter och ställningstaganden samtidigt som påverkan har kunnat ske i omvänd riktning.

Jag har bedrivit forskning kring villkor för varsam ombyggnad av flerbostadshus vid arkitektursektionen av Tekniska Högskolan i Stockholm sedan 1973. Jag lägger nu fram mina forskningsarbeten och -resultat för vetenskaplig prövning. Avhandlingen har formen av en sammanläggningsavhandling som är baserad på fyra forskningsarbeten:

Varsam ombyggnad. Värdering av arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter i äldre bostadshus (1860-1920),

Varsam ombyggnad II, Beslutsfattande,

Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om? Kostnader, teknik och miljö för tre alternativ,

Bolognas historiska stadskärna. Ett förhållningssätt att erinra om

I avhandlingen använder jag resultaten från dessa och mina övriga forskningsarbeten som grund för att belysa ett nytt problem, nämligen att varsamhet vid ombyggnad är påbjuden som villkor för både bygglov och statliga bostadslån, men att många ombyggnadsprojekt ändå inte genomförs på ett varsamt sätt. Jag analyserar orsaker och samband samt diskuterar förändringar som skulle kunna stödja ett varsamt förhållningssätt och ge det genomslagskraft. Jag infogar även några skönlitterära texter som illustrerar mina tankar i mer poetisk form. Om jag betraktar denna skrift som en bricka på vilken jag lägger fram forskningsarbeten jag tidigare utfört för vetenskaplig granskning och bedömning, så låt oss då säga att jag på brickan lägger en broderad duk och ställer en bukett med liljekonvaljer.

Många har arbetat för att hus skall behandlas respektfullt och ombyggnader göras varsamt. Bland alla dem jag mött i det arbetet vill jag här nämna några personer som varit viktiga för mig:

Som lärare vid konsthögskolans arkitekturskola: Göran Lindahl, John Sjöström och Fredrik von Platen;

Hos tjänstemän som har värnat om befintlig bebyggelse i olika befattningar: Anna Borelius Brodd, Gunnar Henriksson, Marianne Råberg, Elisabeth Edsjö, Stig Dederling, Leif Hedtjärn och Torsten Egerö;

Bland projektörer och projektledare som konkret arbetat med att ta hand om hus på ett respektfullt sätt: Per Bellman, Allan Rubin, Olev Nöu och Torkel Tigerschiöld;

Inom saneringsgruppen i Hyresgästföreningen på Södermalm: Ewa Hemström, Jan-Ove Östbrink, Birgitta Adamsson, Cecilia Werner, Jan Strömdahl och Aija Sadurskis, och bland ombudsmännen Ann-Charlotte Malmring.

I andra länder har jag mött motsvarande inställning till befintliga hus hos Zdravka Ganeva i Sofia, Bulgarien, Gabi Bernardt i Dresden, fd DDR, Helga Fassbinder i Eindhoven, Nederländerna och Edgarda Feletti i

Venezia, Luciano Pontuale i Genova, Pier Luigi Cervellati och Carlo de Angelis i Bologna, Italien.

De fyra forskningsarbeten som utgör grunden för denna avhandling har utförts tillsammans med Eva Eisenhauer, Sonja Viden och Nino Monastra. Till er riktar jag här ett alldeles särskilt tack.

Ett varmt tack till alla medarbetare i och invid BOOM-gruppen: Sonja Vidén, Marina Botta, Klas Schönning, Pia Kjellgren, Lisbeth Williams, Yngve Bohm, Kersti Berggren, Britt Odellius, Sylvia Fröjd, Nino Monastra och Birger Wärn - för diskussioner och för arbetsgemenskap.

Bland alla övriga forskarkollegor i Stockholm, Göteborg och Lund vill jag här särskilt tacka Solveig Schulz, som i intentioner och arbetsinriktning står mig nära. Vårt mångåriga samarbete ledde också till att vi skrev ett gemensamt förord till våra respektive avhandlingar.

För hjälp med att få fram denna avhandling tackar jag Bengt Hidemark som handledare, Birgitta Holmdahl som opponent på slutseminariet och Aija Sadurskis som metodgranskare. Jag vill även tacka Byggforskningsrådet i allmänhet och Jöran Lindvall, Britt Olofsdotter-Jönsson och Stefan Strid i synnerhet för att det innehållsligt och ekonomiskt stött min forskningsverksamhet i alla dessa år och ställt medel till förfogande för färdigställande av avhandlingen.

Under arbetet med avhandlingen har många engagerat sig i att läsa texterna i olika stadier, och gett mig värdefulla synpunkter och konstruktiv kritik. Och i slutarbetet inför tryckningen har många deltagit med ovärderlig hjälp.

Jag tackar er alla, inte minst dig Maria!

Stockholm i april 1991

Ingela Blomberg

FÖRORD 2

Den första gången vi träffades var vid byggnadsvårdsårets avslutande konferens 1975. Då började ett samtal om bostadens förnyelse som fortsatt genom åren. Båda arbetade vi med att försvara hus som for illa och med att stödja de boende i deras strävanden att deras bostäder skulle respekteras. Vi var överens om att det varken var normer eller lånebestämmelser som i första hand styrde mot ovarsamhet, vilket ofta hävdades; det viktigaste syntes i stället vara inställningen hos dem som hade ansvar för och genomförde ombyggnaden.

När tankarna på att skriva avhandling för några år sedan började bli mer bestämda för oss båda insåg vi att våra arbeten med nödvändighet skulle komma att ligga nära varandra och kanske delvis behandla samma kunskapsområde. Vi beslöt att göra en fördel av detta och samarbeta aktivt. Under de senaste åren har vi under många samtal diskuterat varandras ansatser och texter. En följd är att vi hänvisar till varandra där vi annars skulle behövt utveckla ett eget resonemang.

Det gemensamma i vårt arbete är utvecklingen av teorier om hur en varsam ombyggnad av bostäder skall gå till, och vilka förutsättningar som är nödvändiga för att den skall kunna genomföras. Vi har delvis arbetat med olika metoder; Ingela har genom iakttagelser och analys av genomförda projekt, och genom studier av varsamma alternativ påvisat möjligheter och fördelar i ett mer hänsynsfullt sätt att bygga om; Solveig har utvecklat metoder för varsamhet i konkreta ombyggnadsprojekt och analyserat svårigheterna vid genomförandet.

I avhandlingarna vill vi utnyttja både skillnaderna och likheterna i våra erfarenheter. På så sätt menar vi att den gemensamma teorin kunnat beläggas från olika håll - från ett observerande och ett deltagande perspektiv.

Ingela Blomberg och Solveig Schulz

1 INLEDNING

Jag har forskat kring villkor för varsam ombyggnad av flerbostadshus i snart tjugo år. De forskningsprojekt jag arbetat med har alla haft som utgångspunkt att den vanliga vardagliga bostadsarkitekturen har stora arkitektoniska värden, i form av estetiska och funktionella kvaliteter, och att den också utgör en materiell och ekonomisk resurs. Ett av de problem jag behandlat är hur dessa värden skall kunna värnas och tillmätas relevant betydelse i en omvandlingssituation; vad som krävs för att ett varsamt förhållningssätt till den befintliga bebyggelsen skall kunna främjas. Avsikten med föreliggande arbete är att se resultaten från min forskning i ett sammanhållet och mer övergripande perspektiv. Jag drar också ytterligare slutsatser utifrån en sammanställning av dessa resultat, och pekar ut problem som kvarstår att lösa. Det yttersta syftet med detta arbete är detsamma som med de tidigare - att främja en varsam förnyelse eller kanske snarare ett varsamt hanterande av de befintliga flerbostadshusen, med respekt för deras egenarter.

1.1 AVHANDLINGEN, DESS SYFTE OCH DISPOSITION

Föreliggande arbete har formen av en sammanläggningsavhandling, som vetenskapligt stöder sig på följande fyra forskningsarbeten:

Varsam ombyggnad. Värdering av arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter i äldre bostadshus (1860-1920) (Bygghörsningsrådet R7:1976) utfört tillsammans med Eva Eisenhauer. Jag stöder mig här på avsnitten 1.1 och 1.2 i vilka problem och undersökningsmetod är beskrivna, samt kapitlen 3 och 5 som behandlar problem och slutsatser inklusive rekommendationer.

Varsam ombyggnad II, Beslutsfattande (Bygghörsningsrådet R49:1978) utfört tillsammans med Eva Eisenhauer. Jag använder mig här främst av avsnitten 1.2 och 1.4 med beskrivningar av problem och metod, kapitel 4 som behandlar vad varsamhet är, kapitel 5 i vilket utfallet av de genomförda ombyggnaderna beskrivs samt slutsatserna i kapitel 6.

Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om? Kostnader, teknik och miljö för tre alternativ (Bygghörsningsrådet R78:1982) utfört tillsammans med Sonja Viden från BOOM-gruppen, Nils Edvardson, Lennart Berndtsson, Gideon Edström och Sören Lindgren från Wahlings installationsbyrå, samt Lars Holmberg från Tyréns konstruktionsbyrå. Jag stöder mig här främst på avsnitten 1.1 och 1.2, dvs de avsnitt som behandlar problem och metod, 2.6 om problem i samband med ombyggnad, kapitel 4 som omfattar beskrivning av kvaliteter och brister i de två studerade fastigheterna, kapitel 5 med presentationer av ombyggnadsalternativen, kapitel 6 i vilket de olika upprustningsalternativen utvärderas, särskilt avsnitt 6.4.1, som

behandlar varsamhet med de ytknappa 30- och 40-talshusen, och slutligen avsnitt 7.2 som behandlar behovet av en klarare avgränsning mellan begreppen underhåll och ombyggnad.

Bolognas historiska stadskärna. Ett förhållningssätt att erinra om (Bygghörsningsrådet R116:1987) utfört tillsammans med Nino Monastra. Denna beskrivning av en italiensk kommuns ställningstagande för sin historiska stadskärnan är av en annan karaktär än de ovan nämnda forskningsarbetena. I collageform återges principerna bakom och genomförande av en saneringspolitik, som tjänade som exempel för många som var engagerade i ombyggnadsfrågor under 1970-talet. Idéer och tankar, som det var svårt att få gehör för i Sverige, utgjorde i Bologna självklara utgångspunkter för saneringsarbetet; att varje byggnad har ett absolut och eget värde, och att upprustning eller ombyggnad skall ske för att förbättra bostadsvillkoren för dem som bott i husen under omodern förhållanden.

I dessa fyra arbeten har jag haft en huvudsaklig eller avgränsbar aktiv del i alla de olika leden av forsknings- eller utredningsarbetet: formulering av problem, utarbetande av metod, uppläggning och genomförande av undersökning med materialinsamlande, analys, utvärdering samt rapportering. Orsaken till att jag särskiljer dem från de övriga arbeten jag utfört om varsamhet vid ombyggnad är att i dessa projekt utvecklades nya metoder för att ur systematiskt gjorda studier och iakttagelser av verkligheten utvärdera erfarenheter, dra slutsatser och formulera rekommendationer.

I framställningarna i kapitel 4-6 använder jag förutom resultaten från dessa fyra arbeten även kunskaper och erfarenheter från de av mina övriga forsknings- och informationsarbeten, som behandlat villkor för varsam ombyggnad av flerbostadshus. I dessa andra arbeten har jag använt metoder och angreppssätt som utarbetades i de fyra ovan nämnda projekten, tillämpade på andra typer av byggnader och/eller ombyggnadskrav. De kompletteras av resultat från andra forskningsarbeten i vilka motsvarande frågor behandlats.

I avhandlingen vill jag belysa ett existerande och konfliktladdat problem med användande av tidigare forskningsresultat, och diskutera möjliga lösningar. Det problem jag vill behandla är den rådande motsättningen mellan att krav på varsamhet formellt gäller för varje ändring av en byggnad och att ombyggnader inte alltid utförs på ett varsamt sätt, dvs att kraven på varsamhet inte slår igenom i praktiken.

Begreppet varsam ombyggnad har myntats, och krav på att alla ändringsåtgärder skall utföras på ett varsamt sätt har vunnit insteg. För att få statliga bostadslån för ett ombyggnadsprojekt krävs sedan 1982 att projektet utförs på ett sådant sätt att **"husets kvaliteter tas till vara i skälig omfattning"**¹. Detta uttrycktes också år 1984 i det s k ROT-programmet, med följande formulering: "Förbättringar i bostadsbeståndet bör inriktas så att de främjar ett jämlikt och integrerat boende och **ett varsamt omhän-**

¹ För att lyfta fram och betona vissa formuleringar har jag här och i den följande texten markerat delar av citat med fet stil.

dertagande av kvaliteterna i den befintliga boendemiljön". Och enligt 3 kap. 10§ Plan- och bygglagen, PBL, som gäller sedan 1 juli 1987, skall alla ändringar av en byggnad **"utföras varsamt, så att byggnadens särdrag beaktas och dess byggnadstekniska historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara."** Formellt är alltså uppfattningen att varsamhet skall råda vid ombyggnad entydigt vedertagen av regering och riksdag, och den borde därmed också präglade ombyggnadsverksamheten.

I verkligheten ser det annorlunda ut. Enligt en sammanställning och utvärdering av 19 forskningsrapporter i vilka ombyggnadsprojekt som genomförts under senare år beskrivits och analyserats (*Bättre bostadsförnyelse*, 1990) förekom det fortfarande under slutet av 1980-talet att ombyggnader genomfördes ovarsamt. Enligt forskarna hade i många fall mer omfattande åtgärder vidtagits än vad som varit tekniskt och normmässigt nödvändigt, eller önskvärt enligt de boende. De genomförda åtgärderna uppfattades ha orsakat mer skada än nytta, husen hade snarare försämrats än förbättrats och resultaten hade ofta blivit kostsamma och resursslösande.

Samma bild framträder också via andra kanaler. I dagspress och facktidsskrifter har många artiklar publicerats om att ombyggnader genomförs på ett ovarsamt sätt, även under de senaste åren då kravet på varsamhet borde ha fått genomslagskraft.

Jag kan också hänvisa till mina erfarenheter från arbetet i saneringsgruppen inom Hyresgästföreningen på Södermalm som tydligt visar att det är mycket svårt för de boende i en fastighet att hävda kravet på varsamhet vid ombyggnad i en situation där fastighetsägaren vill genomföra mer ovarsamma åtgärder. Merparten av de saneringssamråd som ägt rum på Södermalm under åren 1985-1990, och som alltså borde ha kunnat styras av de gällande kraven på varsamhet, har omfattat projekt i vilka fastighetsägaren velat göra mycket genomgripande omvandlingar i motsättning till de boende som velat få mer ovarsamma åtgärder till stånd. För att de boendes uppfattningar om varsamhet skulle kunna präglade slutliga projektet har det oftast krävts ett mycket omfattande arbete från deras sida.

För att visa hur en ombyggnad i verkligheten ofta går till och vilka konsekvenser den kan få återger jag en beskrivning av ett konkret ombyggnadsärende i form av en tidningsartikel, från Dagens Nyheter fredagen den 11 september 1987. Den återger detaljerat både vad som hände med den intervjuade personens bostad vid ombyggnaden och de boendes reaktioner.

Vad var det nu Ulrika Prawitz, som uttalade sig i artikeln, var missnöjd med? De detaljer hon tog upp var sådana där hon ansåg att det som utförts hade utgjort försämringar i stället för förbättringar. Ursprungliga inredningsdetaljer som garderober och köksskåp, som enligt hennes uppfattning fungerade bra hade tagits bort och ersatts av nya med sämre funktion. Själv hävdade hon att det var regeringens byggnormer som var fel formulerade och som styrde lånen, så att de gjorde en totalrenovering ekonomiskt attraktiv för fastighetsägaren trots att det för husets del borde

Förstör inte min lilla tvåa

Av BIM ENSTRÖM

Hallen blir badrum och sovrummet blir kök. Väggar flyttas och gavlarna, väl fungerande bostäder värdslas.

Och hyrorna blir dubbla efteråt.

— Jag hoppas att mitt hus kan bli ett exempel på vad fagert tal om varsam upprustning står för i praktiken, säger Pia Ekstrand, 30, hyresgäst.

Sagt av Hans Gustafsson, bostadsminister, när han talade om nya plan- och bygglagen, som trädde i kraft vid halvårskiftet i år.

... Vårsmåbetslivet i lägen förutsätter att den som tänker bygga om verkligen sätter sig in i de värden som byggnaden har och tar dem tillvara...

Det låter bra. I den krassa verkligheten har de statliga länsreglerna alltid ofta styrt mot värdeslösa ombyggnader. Gamla skåp har blivit plumbänningar har ändrats till ändrandets egen skull. Och slit för att fastighetsägaren ska få de pengar som...

Myndigheterna: "Pias lägenhet är inte fullgod"

gångr och förfaller alltmer. Hyresgästerna vill att myndigheterna ska...



Solnabor slipper sanering

På den 77 Hyresgästerna i ett hus i Solna, som i tre år kämpat för att slippa få sitt hus sanerat och därmed högre hyror, har vunnit en tvist med värden i hyresnämnden.

Det gäller ett hus på Enköpingsvägen, byggt på 1940-talet, som har moderna bekvämligheter. Den privata hyresvärden vill totalsanera huset, medan de 18 hyresgästerna anser det tillräckligt med reparation.

— Vi är mycket glada ifall hyresnämndens beslut, som torde bli vägledande också för andra bostäder, säger...

Poseidon anklagas för mutor. Ovanliga villkor för ombyggnad

I förra veckan skrev G-P om Poseidons erbjudande till hyresgästerna på Karl Staafsgatan på Hisingen. Bofaget erbjuder 20 000 kronor till dem som säger ja till ombyggnad.

ET ORDNAS krismöten bland de största hyresgästföreningarna på Hisingen. Bofaget erbjuder 20 000 kronor till dem som säger ja till ombyggnad.

Hyresgäster på krigsstigen

REPARATION SKULLE KOSTA FJÄRDFÖR MER OBYGGNAD. Man kan tväka att detta engagemang, denna...



Enligt dem föres med bättre, bäst.

Poseidon gynnar höginkomsttagare

31 förslaget till nytt socialdemokratiskt parti-program står det bl a att många människor upplever att de inte kan påverka sin boendemiljö och att letta är en mycket angelägen fråga att ta itu med. Det rimmar väldigt dåligt med den bostadspolitik som Bostads AB Poseidon för. Där bygger man nämligen för framtiden från PG Ekeblad i G-P Nordväst 24 augusti. Han säger där att Poseidon inte viker en tum från den in-slagna vägen. Vi kommer att envisas ända till framgång och gehör för våra behov. Trots att hyresgästerna upprepat gånger sagt Nej. Detta nej har kommit efter information från både Poseidon och hyresgästföreningen.

Upprörd byggnadsingenjör:

Gammalt hantverk byts mot nytt industrismäck

Av REBECCA TARSCHYS

— Hyresgästernas inflytande måste förstärkas. Då blir husen bättre skyddade mot okänsliga skänningar — ett viktigt uttryck som för tanken till att röka ut lössen. Ordet borde avskaffas!

Så säger Egon Hansen, en byggnadsingenjör som upprörs över allt slöseri han sett när gammal god hantverkskvalitet i äldre byggnader byts mot nytt och sämre industrismäck. En del av skulden bär de statliga ROT-lösen (ROT = reparation, ombyggnad, tillbyggnad), som premierar onödigt stora ombyggnader. Nu tycks ett omtänkande vara på väg och länsreglerna ska justeras. Egon Hansen vill att det för äldre hus ska finnas ett särskilt lån, öronmärkt för hantverksmässigt byggnadsbevaran-

de arbete. Alltså ett länesystem som uppmuntrar till bevarande, inte — som nu — till förstörande.

Plastfärger

— Skrämt illa ute är de hus som inte uppfyller LGS, lägsta gottagbara standard, menar Egon Hansen, dvs hus som saknar badrum och varmvatten. Där är det fritt fram för okänsligt ombyggnad. — Jämför med plastfärgerna som kom för ett par decennier sen och gav oss en griskrad stad med väggar som inte längre kunde andas. Detta trots att man hade bedyrat att det var en bra produkt.

— Samma slags folk som då propagerade för plastfärgerna genomför nu totalombyggnader som förstör husen invidigt. Egon Hansen anser att den svenska hållningen till äldre byggnader styrs av tre myter med ödesdigra konsekvenser.

Den för oförvanskad så låg boingrepp i saneringsdet: De så dälla ba med låga Egon Haars områdstum. De i de mod samtidigt lagen kom Den ar man sätt höjs auto Klart Avskilt ifall huset nella kva sentligt i Na erätti ytterdör

De lyckades rädda sig från "sanering"



— Lyxsanera inte vårt hus!

att de vill flytta. 277 har svarat att de vill bo kvar. De övriga har inte svarat. Hyresgästerna vill inte ha en sanering. De vill ha ett badrum och ett kök. De vill ha ett eget badrum. De vill ha ett eget kök. De vill ha ett eget badrum och ett eget kök. De vill ha ett eget badrum och ett eget kök.

Thomas Carpelan, vill ha kvar den låga marmorbänken och hyllorna ovanför spisen. Men omdölat.

Anna och Kalle Frödin i köket till sin etta. Här har de bott i 46 år och Anna vill ha kvar det som det är och absolut inte bäre diskbänk.

Trappuppgången till Upplandsgatan hittades den här bården som återställt. kring det nya lilla hisshuset.

Kritisk hyresgäst: Renovering förstörde lägenheten

av Kerstin Vinterhed

När Ulrika Prawitz i Nynäshamn ska baka får hon krypa upp på köksbänken och stå på alla fyra. Det råkade bli så när huset totalrenoverades nyligen.

Ska hon öppna fönstret i köket får hon klättra upp och stå på knä, och kontakten som hon brukade använda när hon skulle stryka är borta. Fast hon tänker ta ett av de nya skåpen i köket och sätta in i badrummet - det är ingen ide att sätta sig ner och gråta, som hon säger.

I fem månader bodde Ulrika och de andra hyresgästerna på Nynäsvägen 28B i baracker på gården och såg sina hem förstöras. Ja, det kändes så, menar Ulrika Prawitz. Sedan 1945 har hon bott i en etta i huset, som är typiskt smalus från fyrtitalet.

-De tog hela inredningen och slängde ut den genom fönstret så det brakade och bullrade alldeles hemskt.

Allt sköttes bra av Riksbyggens kontaktman, en ung invandrare från Jugoslavien som var jättevänlig, säger hon. Hon är inte ute efter att klaga, det betonar hon starkt. Men eftersom hon gått på tillskärarakademin i sin ungdom och fått lära sig hur man utnyttjar en yta på bästa möjliga sätt och får saker och ting att fungera och samsas med människors rörelser kan hon inte låta bli att vara kritisk.

Jättelik balkong

-Efter en halvtimmes pavalvrande fick jag behålla köksskåpen på ena väggen och mitt gamla kylskåp, berättar hon. Man vill ha något att komma tillbaka till som man känner igen. Och jag tänker inte gå ut och skjuta någon älg och frysa in. Vad ska vi gamla med frysskåp till, det finns i affären tvärs över gatan. Inte har hon någon gris att helsteka i den nya, jättelika ugnen heller.

-Det är kanske den man ska ha på den jättelika, nya balkongen som ingen vågar gå ut på, säger hon. Ja, man skrattar sig förärvad.

De flesta hyresgästerna vågar inte protestera, de är tysta och ledsna var för sig, de finner sig och klagar bara hos varann, berättar hon. Själv är hon mest kritisk mot regeringens byggnormer. Det är normerna som är fel och styr lånen mot totalrenovering när vissa mindre förbättringar hade varit nog.

Skjuddörr

Vad hade hon själv velat ha för förändring om hon fått välja?

-En skjuddörr, säger Ulrika Prawitz, en skjuddörr mellan köket och hallen så att inte köksdörren jämt slår ihop med badrumsdörren. I en sådan här liten lägenhet måste man räkna centimetrarna! Någon skjuddörr har hon inte fått.

I tamburen står däremot ett skåp som inte når upp till taket. Övre delen på skåpet måste hon beställa själv genom en snickare. Det har de flesta andra hyresgästerna också fått göra - för tusentals kronor.

I sovrummet står ett udda skåp som hon tänker ta ner i källaren. Så det finns mycket att ordna och styra och ställa med och ändra och reparera nu när renoveringen äntligen är klar. Sin gamla garderob lyckades hon som tur var rädda kvar. Den har över-skåp. Hon visar den stolt. Ska passa

-Alla de här lägenheterna hade ursprungligen plats-snickrier, säger hon. Det betyder att köksinredning och garderober snickrades och sattes in på plats. Så att det passade. Så att det blev praktiskt. Och så att man tog vara på utrymmet.

-Det är just så jag vill ha det, säger hon. Saker ska gå att ställa undan, det ska inte vara skrymmande, det ska passa in. Jag vet hur man skapar rymd av en liten yta, säger hon.

Balkongdörren, ja den är fantastisk! Den går ut åt höger och hugger på så vis av den nya balkongen på mitten. Hur ska man kunna komma ut med en bricka eller ställa ett bord där

-Men jag vill inte gå ut på balkongen, säger hon. Jag tycker att det ska vara ett riktigt golv på en balkong, inte bara cement.

Vågar inte

Många gamla vågar inte gå ut. Balkongen känns osäker. Mellan dörren och balkonggolvet är en stor öppen ränna som man ska kliva över. Obehagligt. Därifrån rinner smuts och löv ner på grannens fönsterbleck. Och längst ut sitter ett par stora öppningar i räcket nere vid golvet.

-Där forsar vattnet ner på dem som går förbi under på gatan när det regnar, säger Ulrika Prawitz.

Den gamla balkongen hade hon stor användning för. Den hade blomlåda och kaffebord. Men de nya balkongerna är så fula, målade i hisklig gul färg.

Förstörd mangel

Hon tar oss ner i källaren där reparationerna fortfarande pågår för fullt. Den gamla mangeln, som skulle skyddas under plast, är förstörd av murbruk och damm. Den går aldrig mer i gång. Och i den nya tvättstugan har man infört treskift, så själv går hon inte dit mer. Hon är handikappad och hinner inte bli klar så fort. Förr bokade man för hel eller

halv dag. Det var ett system som fungerade bra i över fyrti år. Och förr bodde ju många fler personer i huset, hushåll och tvättar var större.

-Vi har varit sams i det här huset, säger Ulrika Prawitz, vi har hjälpt varann. När jag flyttade upp i min lägenhet från våningen inunder tog jag ingenting för att jag gick över tröskeln. Vi har inte ockrat på varandra, utan vad man satte in en gång i världen det var allt man fick igen, inget mer.

Överkörda

Nu är det så synd om många, tycker hon.

Trots att det varit information så att det räcker och trots att både Riksbyggen och Diös, som stått för ombyggnaden, varit hyggliga känner de flesta sig överkörda. De har inte kunnat värja sig och sina hem för vad som för de flesta känts som ett övergrepp.

-Tidigare rustade ju var och en upp allt eftersom, säger Ulrika Prawitz. Man lejde hantverkare privat och gjorde de förbättringar man hade behov av. Det är

klart att större saker måste man fråga om, men det var man själv som bestämde. Nu - ja nu finns det åttiåriga tanter här i huset som står och tvättar i badkaret och hänger på streck på balkongen, säger Ulrika Prawitz. De kan inte använda tvättstugan längre som de gjort i alla år. Och här fanns cykelstall med ramp också. Inbyggt bakbord i köket.

Dyrare

Allt var praktiskt och bra uttänkt. Det är sämre nu. Och dyrare. Hennes hyra är 1275 kronor nu mot 892 före renoveringen.

-Gummisamhälle kallar jag det, säger Ulrika Prawitz. Alla är så snälla och vänliga, men något ordentligt besked får man aldrig. Sedan gör de ändå mest som de själva vill.

När hon växte upp bodde hon på landet, hur primitivt som helst. Men vars och ens förstukvist var absolut respekterad. Givet ord var givet ord.

-Det var så när det knappt fanns telefon, säger hon. Då måste man stå vid vad man hade sagt."

Klipp ur DN fredagen den 11 september 1987:

I tidskriften Byggnadskultur nummer 1/88, som hade temat "Hyresgästerna och varsamheten", tog man upp ovanstående artikel om renoveringen som innebar försämring enligt hyresgästernas uppfattning. När byggnadsvårdsföreningen tog kontakt med Ulrika Prawitz svarade hon genom att själv rita av sin bostad och i ett kommenterande brev förklara vad hon reagerade mot:

Modernt men sämre

Badrum: Onödigt förstora på bekostnad av hallen. Trots förstora golvyta sämre disponerad än förut.

1. Väggan vid fönstret blockerad av duschhållare, förut plats för skåp eller hyllor.

2. Handfatet trångt placerat, tar upp plats där man nu skulle kunna ha en tvättmaskin. Handdukhängare placerad på väggen bredvid så att handdukar hamnar i handfatet.

3. Badkaret för litet. Kranarna sitter lågt (i kortändan, obekvämt) så att barn kommer åt dem och kan bränna sig på hett vatten.

4. Dörren till hallen felhängd så den hakar i köksdörren. Är ej försedd med reservnyckel om någon låser in sig.

För övrigt: handfatet är ej fäst mot väggen och badkaret har plåtar som är svåra att göra rent under. Ohygieniskt och disponerar för vattensador. Om elementet satts på väggen vid toan skulle man kunna ha torkställning där. Om vi ej protesterat hade vi fått badkaret på tvären under fönstret och ej nått detta utan stora svårigheter.

Hallen: Förkortad ca 44 cm genom ökning av badrummet, en lufttrumma och en eltrumma. Anser att vi kan lufta genom ett smalhus utan den bakteriehard som lufttrummor utgör. Två garderober som inte når i tak (fattas 51 cm) är följaktligen förskjutna mot ytterdörren vilket medfört att klädhängare/hylla är ca hälften av tidigare längden. Allt mycket trångt och kyffigt. Ändå finns i hallen

2 st dubbla elurtag. Det hela mycket märkligt då man passerar hallen oftare än man vistas i badrummet.

Köket: Fönstret blockerat av en för bred bänk så man ej kan öppna stående på golvet. Bakom bänken ett element, öppet mellan fönsterbräde och bänk, lätt att tappa saker där. Spis och ugn för stora och diskbänken är flyttad mot fönstret så att man ej kan använda ytan till någonting i stort sett. Under diskbänken blir det ett dött utrymme i hörnet då man bara har en dörrlucka dit. Har fått behålla ett vackert "porslinskåp" på väggen mot vardagsrummet liksom garderoben i matvrån. Båda går upp till tak, vilket är viktigt i en etta.

Vardagsrum: Två rör utanpå väggen (även i matvrån) svårstädade. Björkparketten grovslipad med ojämn lack.

Balkong: Extremt fult och klumpigt, en stor springa som skall passeras utanför tröskeln. Dörren felhängd så den delar av balkongen. Grov golvyta. Vid städning kommer allt ner på grannens fönster. Fönsteromfattningar överallt av målad svårstädad glasfiberväv.

Önskemål

* Att ingen skall få behörighet som arkitekt utan praktik hos barnfamiljer, handikappade, äldre.

* Att man lyssnar på "gräsrotternas" åsikter och erfarenheter och inte uppträder som överlägsen "storebror".

ha räckt med vissa mindre förbättringar. Nu styrde inte normerna lånen, men man förstår vad den intervjuade personen menar. Om det verkligen var lånevillkoren som låg bakom fastighetsägarens handlande i just det här fallet är svårt att veta, men erfarenheterna från diskussioner kring många likartade, mycket omfattande, ombyggnader är att det ofta varit så. Man kan konstatera att den ombyggnad som beskrivs varken var varsam eller förankrad i de boendes önskemål, att den i många avseenden innebar försämringar i stället för förbättringar, samt att den resulterade i kraftigt höjda boendekostnader som de boende inte ansåg att de fått valuta för, snarare tvärtom.

Detta reportage handlar inte om ett enstaka undantag i en i övrigt varsam ombyggnadsverklighet, utan den beskrivna typen av ovarsamma ombyggnader sker gång på gång. Därmed är inte sagt att ombyggnader alltid utförs ovarsamt. Men vad jag uppfattar som allvarligt och problematiskt är att ovarsamma ombyggnader över huvud taget förekommer trots att lagtexter och låneförordningar ställer varsamhet som villkor för både bygglov och statliga lån. En lagstiftning som inte förmår att hejda dessa ovarsamheter har tydligen inte fått tillräcklig genomslagskraft. Och det tyder också på att de kontrollstationer som samhället skapat för att bevaka sina intressen beträffande varsamheten vid ombyggnad genom granskning för bygglov och/eller statliga bostadslån inte alltid fungerar.

Syftet med min avhandling är alltså att ur mina och andras forskningserfarenheter belysa problemet att varsamhet är påbjudet men att detta inte hörsammats. Jag utgår därvid från att begreppet varsamhet står för ett önskat förhållningssätt till vårt befintliga bostadsbestånd hos de politiker och tjänstemän som fört in det i statliga direktiv, och att det är en viljeyttring och ett ställningstagande från statens sida till hur byggnader och boende borde betraktas och hanteras. Jag vill därför undersöka vilka hinder för att ett varsamt förhållningssätt skall få genomslagskraft i verkligheten som jag har funnit i mina forskningsarbeten. Vad måste man göra, ändra, avskaffa eller tillägga för att varsamhet skall kunna råda vid alla ändringar, som det är stadgat? För att detta skall vara möjligt att diskutera måste först definieras vad varsam ombyggnad är. Och för att det skall vara meningsfullt att identifiera och diskutera hinder måste det också fastläggas huruvida det är arkitektoniskt, tekniskt och normenligt möjligt att genomföra ovarsamma ombyggnader av befintliga bostadshus. Undersökningsarbetet består därför av följande delar:

I kapitel 2 belyses först i korthet hur de nuvarande situationen beträffande ombyggnad har vuxit fram.

I kapitel 3 återges utveckling och definition av begreppet varsam ombyggnad.

I kapitel 4 görs en översikt över de fyra projekt som ligger till grund för avhandlingen, vilka typer av byggnader som studerats, vilka problem som behandlats och vilka resultat jag kommit fram till. De kompletteras av mina övriga arbeten som behandlat motsvarande frågor, förtecknade i bilaga A.

I kapitel 5 beskrivs vilka kvaliteter och brister som kan finnas i hus från olika byggnadsperioder, och hur varsam ombyggnad av dem kan se ut i verkligheten beträffande funktion, teknik och utseende.

I kapitel 6 görs en analys av orsakerna till ovarsamhet under aspekterna normer, finansiering, teknik mm, hyresgästinflytande, begreppen underhåll och ombyggnad, myndighetsgranskning, kunskap och inställning eller vilja.

I kapitel 7 sammanfattas, utvecklas och diskuteras förslag till lösningar utifrån den genomgång av orsakerna till ovarsamheter som gjorts i kapitel 6. Diskussionen förs under de två rubrikerna: "Vilka hinder måste undanröjas för att varsamhet skall tillämpas?", och "Vad krävs därutöver för att varsamhet skall främjas?".

1.2 GRUNDER FÖR MITT ARBETE

I detta avsnitt tar jag upp hur mitt forskningsarbete och annat arbete om frågor kring ombyggnad av bostäder varit grundat i reaktioner mot vad som skedde i den omgivande verkligheten.

Under 1960-talet bodde jag och min familj några år i en liten lägenhet i Gamla Stan i Stockholm; två rum och kök om 43 m², med toalett ute på trapplanet och en varmvattensberedare i köket. Lägenheten låg mellan Västerlånggatan och Prästgatan invid Junotäppan, den var ljus och kändes rymlig genom att den hade hög takhöjd och fönster åt två håll. Utifrån trapphuset kom vi rakt in i det stora rummet, från vilket vi nådde köket åt det ena hållet och sovrummet åt det andra. Vi vuxna badade på Storkyrkobadet medan barnen badade i baljor på golvet i köket. Lägenheten värmdes genom en varmvindskamin och i den öppna spisen i stora rummet tände vi ofta brasor; vi hade allt vi behövde utom tillräcklig yta.

I mitten av sextiotalet utfördes förprojektering för ombyggnad av en del av husen i Gamla Stan genom "Kansliet för sanering av staden mellan broarna". När jag såg det förslag som ritats till ombyggnad av vår lägenhet blev jag bestört. En vägg skulle komma att dela av vårt vackra stora rum för att man skulle kunna nå alla rummen via en "neutral förbindelse". Den öppna spisen skulle rivas och ett badrum skulle förläggas på dess plats. Vad skulle då vara kvar av det som var vackert i lägenheten? Gällande normer skulle vara uppfyllda men resultatet bli högst tveksamt. De som hade ritat förslaget hade inte sett vår lägenhet - om de hade gjort det skulle de ha förstått att det stora rummet skulle bli oanvändbart och att dess proportioner skulle förryckas om man delade av det enligt deras förslag. De hade också kunnat se att klädkammaren innanför sovrummet hade tillräckliga mått för att kunna bli ett bra badrum - vilket inte framgick av de ofullständiga ritningar som de arbetat efter. Om arkitekterna hade sett vår lägenhet och om de hade talat med oss som bodde där och som hade kunskap om både vad vi tyckte om och vad vi saknade hade vi säkert gemensamt kunnat komma fram till en lösning som hade gjort alla nöjda.

Min reaktion på deras sätt att gå tillväga när de skulle "förbättra" vår bostad kom att utgöra en utgångspunkt för mitt fortsatta arbete. Först ville jag undersöka om det var möjligt att gå till väga så som jag tyckte att de borde ha gjort, dvs att pröva sig fram utifrån det befintliga husets förutsättningar och i enlighet med de boendes önskemål. Därför valde jag att som examensarbete i arkitektutbildningen vid Tekniska högskolan i Stockholm rita ett ombyggnadsförslag för en del av ett kvarter i Gamla Stan, Pegasus 3, 4, 8 och 10. Det ligger mellan Österlånggatan och Bollhusgränd, högst upp vid Slottsbacken. Efter ett tag kom Annika Borg med i arbetet och vi slutförde det tillsammans 1969.

Mot bakgrund av erfarenheterna från huset vid Västerlånggatan besökte vi alla lägenheterna i Pegasus 3, 4, 8 och 10, och talade med hyresgästerna. Vi frågade dem vad de tyckte om och ville ha kvar, och vad de saknade och ville få sin bostad kompletterad med. Sedan ritade vi ett förslag till åtgärder utifrån vad de boende hade sagt och vad vi själva hade velat få gjort om vi hade bebott lägenheterna. Vi struntade då medvetet i vad normerna förutsatte. Då, i slutet av 1960-talet, fanns ännu inga särskilda ombyggnadsföreskrifter, utan nybyggnadskraven enligt Svensk byggnorm, SBN 67, gällde för att få byggnadslov för bostäder, i gamla som i nya hus.

Examensarbetet kom att till delar bli verklighet år 1970 genom att jag fick möjlighet att projektera ombyggnaden av tre av våra fyra studerade fastigheter för Stockholms fastighetskontor vid A4:s arkitektkontor. Då måste jag ta hänsyn till gällande normer och lånevillkor, och det visade sig att det var möjligt att både uppfylla alla gällande regler, och att samtidigt ta hänsyn till det som var vackert och karakteristiskt för husen och bostäderna.

Den omfattande ombyggnadsverksamhet som drogs igång i början av 1970-talet, som följd av att villkoren för ombyggnad förbättrats, berörde främst omoderna sekelskifteshus. Några enstaka ombyggnader genomfördes med hänsyn till det ursprungliga husets kvaliteter och på ett sådant sätt att man fortfarande hade känslan av att vistas i ett gammalt hus, försett med moderna bekvämligheter. Men de utgjorde undantag. Flertalet hus behandlades i stället mycket respektlöst när de byggdes om. Omvandlingarna, som varit avsedda att medföra standardmässiga förbättringar, kom samtidigt att resultera i förödande försämringar i andra avseenden. Stora ansträngningar gjordes för att få resultatet att se ut som ett nybyggt hus, och bara vissa detaljer som trapphusets form och dagsljusbelysning, och ibland också takhöjden, skvallrade om att stommen var bortåt hundra år gammal. I övrigt revs allt tidstypiskt, hantverksmässigt arbete ut eller täcktes över, inredningsdetaljer förstördes, stukdekor i taken revs bort eller kläddes in genom undertak, trägolv spacklades igen med betongspackel, som inte gick att ta bort, och belades med plastmattor, väggar flyttades några decimeter, kakelugnar sattes igen eller revs ut, spegeldörrar byttes ut mot släta gabondörrar och dörröppningar sattes igen så att samband mellan rum i fil försvann.

Jag och många andra blev både arga och ledsna när vi såg all denna, som vi tyckte, onödiga och kostsamma förstörelse äga rum runt omkring oss. Något som var värdefullt och oersättligt kränktes och skadades, och det borde inte få fortgå så.

Mitt och Eva Eisenhauers första forskningsprojekt om ombyggnad "Värdering av estetiska och kulturhistoriska kvaliteter i äldre bostadshus. Förutsättningar för varsam ombyggnad" hade sin utgångspunkt i denna reaktion mot att hus byggdes om på ett så destruktivt sätt. Normer och låne-regler påstods vara orsak till detta. Ett av syftena med forskningsprojektet var att se hur det förhöll sig, om detta verkligen var sant och vad i reglerna man i så fall behövde förändra för att de inte skulle ha så negativa följder. Vi ville också undersöka vilka andra orsaker det kunde finnas för att ombyggnader blev förödande, för att kunna föreslå förändringar som medförde att hus behandlades bättre än som skedde.

Vår avsikt var att värna om och försvara hus, vi var i grunden partiska. Det låg då en stor utmaning i att söka behandla ett så känsloladdat ämnesområde på ett tillfredsställande objektivt sätt. Resultaten av forskningsprojektet måste kunna granskas och godtas också av personer som hade ett annat synsätt än vi. Vi sökte gardera objektiviteten i undersökningsarbetet genom att kritiskt granska och ifrågasätta varje del av det, som urval av studieobjekt, undersökningsmetoder och analyser. Vi satte oss in i den kritiske läsarens ställe och ställde oss kontinuerligt frågor som: Skulle jag finna det här materialet trovärdigt om jag fick det till läsning? Verkar det rimligt? Vilka invändningar skulle jag göra?

Med det forskningsarbetet inledde jag en verksamhet som har haft som övergripande syfte att stödja ett mer respektfullt förhållningssätt inför befintliga bostadshus; att identifiera och söka undanröja hinder för att bygga om flerbostadshus och bostäder på ett mer varsamt sätt, eller föreslå nya förutsättningar som skulle underlätta varsamhet. Utgångspunkter för de projekt jag arbetat med har varit att ett problem har förelegat; att missförhållanden rått och att argument använts vars riktighet kunde betvivlas. Syftet med forskningsuppgiften var då att undersöka om man kunde göra något och i så fall vad för att lösa problemet eller undanröja missförhållandet, eller om man på annat sätt kunde verka för eller föreslå förändringar som skulle kunna medföra förbättringar. De metoder som använts har varit att systematiskt samla in och ställa samman fakta, analysera materialet och dra slutsatser. Avsikten med forskningsarbetena har varit att de skulle komma till konkret nytta; att de skulle mynna ut i slutsatser och om möjligt praktiska rekommendationer som skulle medföra förändringar mot det bättre.

Mot bakgrund av min kompetens som arkitekt har jag i arbetena behandlat estetiska, kulturhistoriska, funktionella och tekniska aspekter. Genom tvärfackligt samarbete har i vissa projekt även ekonomiska aspekter studerats. Mitt huvudsakliga intresse har legat på behandlingen av byggnaders inre organisation och utformning, planegenskaper och interiördetaljer. Jag har därmed inte ägnat så stor uppmärksamhet åt frågor kring byggnadernas yttre gestalt, som tilläggsisolering eller yttre ytskiktshandling.

1.3 FORMER FÖR FORSKNINGARBETET

Mitt forskningsarbete har hela tiden bedrivits i samarbete med andra forskare. Jag och Eva Eisenhauer formulerade programmet för vårt forskningsprojekt om varsam ombyggnad 1971. Medan vi avslutade det projektet började vi, tillsammans med Sonja Vidén, studera hus och lägenheter i smalhusförorterna inom ett tvärfackligt projekt om Stockholms äldre förorter, vars resultat publicerades i en sammanfattande skrift under titeln *Smalhus - framtidshem* (1978). Därefter utarbetade vi gemensamt en kunskapsöversikt över forskning som bedrivits inom ämnesområdet tekniska och miljömässiga aspekter på bostadsförnyelse (Blomberg, Eisenhauer & Vidén, 1980). Ur arbetet med denna kunskapsöversikt utvecklades ett nytt forskningsprojekt, *Bostadsbebyggelsens ombyggbarhet*, i vilket syftet var att kartlägga det befintliga flerbostadsbeståndet i Sverige beträffande dess egenskaper och ombyggnadsbehov.

I samband med att det forskningsprojektet genomfördes etablerades den forskargrupp jag nu ingår i, BOOM-gruppen, eller forskargruppen för bostadsombyggnad. Utöver de forskningsprojekt vi genomfört inom treåriga ramprogram, finansierade av byggforskningsrådet, har vi också i mindre omfattning utfört externa uppdrag. Samtliga forsknings- och uppdragsarbeten har behandlat frågor kring bostadsförnyelse, med huvudinriktning på varsam förbättring av flerbostadsbebyggelse. Arbetenas karaktär har varierat, från projekt av grundforskningskaraktär till beskrivningar av goda exempel.

Forskningsprojekten formulerade vi i huvudsak program till inom forskargruppen, medan initiativ till uppdragen kom utifrån. Det samlade behovet av kunskap i fältet medförde att de olika uppdragen kompletterade både forskningsverksamheten och varandra. De olika typerna av arbeten kan tjäna samma syfte, med skilda medel.

1.4 ANNAN FORSKNING I SVERIGE OM VILLKOR FÖR VARSAM OMBYGGNAD

Parallellt med den forskning om villkor för ombyggnad med respekt för det befintliga husets egenskaper som bedrivits av mig och mina kollegor inom BOOM-gruppen vid KTH i Stockholm har andra forskare, bl a vid högskolorna i Stockholm, Göteborg och Lund, arbetat med samma inriktning och med liknande frågor. Bland många forskningsarbeten nämner jag här några som haft särskild betydelse för mitt arbete.

Vid konsthögskolans arkitekturskola genomfördes från slutet av 1960-talet en serie årskursprojekt med exempel i äldre svenska städers bevarandevärda och hotade vardagliga bebyggelse. Där utvecklades under den perioden begreppet "användningsplan" för ett nytt sätt att som planerare förhålla sig till verkligheten, genom att utgå från den befintliga bebyggelsen och se vad den kan brukas till och vilka möjligheter den bjuder, i stället för att se det existerande som en störning och ett hinder för det planerade (Trossö Karlskrona, 1971, Centrala Jönköping, 1972, Gamla Norr i Västerвик, 1972, m fl).

Inom projektet *Lägenhetsombyggnad* genomförde Anna Roll och Birgitta Ridderstedt runt 1970 studier med syfte att etablera minimi- och maxigränser för standardnivåer beträffande olika bostadsfunktioner vid ombyggnad. Deras uttalade avsikt var att främja möjligheterna att anpassa standardkraven till den befintliga byggnadens förutsättningar. Ett av deras viktiga resultat var en systematisk genomgång av funktionsmått för hygienrum, som bl a användes av Bostadsstyrelsen i *Ombyggnad av bostäder* (1976).

I Lund vid LTH arkitektur visades i projektet *Byggnormer vid ombyggnad - tillämpning på 30- och 40-talens flerbostadshus* (Wikström & Berggren 1982) hur gällande byggnormer och det tolkningsspänn som existerade i slutet av 1970-talet hade använts i åtta svenska städer vid ombyggnad av bostadshus byggda under 1930- och 1940-talen. Även motiven diskuterades; hur inställningen hos enskilda tjänstemän likaväl som hos en kommun påverkade bruket av möjligheterna att vara hänsynsfull mot husen.

En genomgång av orsakerna bakom den stora mängden tekniskt och arkitektoniskt dåliga tilläggsisoleringar som genomfördes i början av 1980-talet, till följd av av de statliga energibesparingsbidragen, gjordes i projektet *Isolering uppåt väggarna* (Antell & Paues, 1981). Inför genomförandet av det så kallade ROT-programmet undersöktes i projektet *Varsamhet vid ombyggnad. Undersökning av ombyggnadsverksamheten i flerbostadshus 1983*. (Paues 1985) grad av varsamhet vid ombyggnader genomförda under år 1983, och orsaker till ovarsamheter analyserades.

Vid arkitektursektionen på Chalmers tekniska högskola i Göteborg har forskningen om ombyggnad bedrivits med ett något mer historiskt perspektiv än i Stockholm, och arbetet har ofta haft en praktisk inriktning. I forskningsprojekten har även arkitektelever deltagit i fältarbetena, både med inventeringar, projektering och byggande. I projekt som *Vad händer med Kommendantsängen* (Göransson m fl, 1976) och *Om planering i Olivedal, Marstrand och andra samhällen* (Andersson m fl, 1976) har forskarna arbetat konkret med akuta omvandlingsproblem och utvecklat tekniker baserade på att man arbetar i fältkontor och i direkt samverkan med de boende. Även projekten *Djurgårdsgatan 21 & 23* (Schulz, 1989) och *Att förnya på Lindholmens villkor* (Holmdahl, 1988) utgör exempel på arbeten där forskarna deltagit i konkreta omvandlingssituationer, dokumenterat och utvärderat dem. I dessa arbeten har det uttalade syftet varit att pröva nya metoder för stadsförnyelse, mer varsamma för både hus och människor. I projekten *Strävan efter självförvaltning. Boinflytande och arkitektur i Eriksbo - en lägesrapport* (Jadelius Modh, 1988) och *Stadsförnyelse i Kortedala - idé och verklighet* (Gunnemark, Jarlov, Lennartsson, 1991) har forskarna iakttagit stadsförnyelseprojekt på områdesnivå, dokumenterat och analyserat dem.

En parallell forskningsinriktning i Göteborg har handlat om villkoren för de äldre i samband med ombyggnad och stadsförnyelse. Det första projektet med den infallsvinkeln var *En vill bo där en e känd. Varsam ombyggnad efter gamla människors behov* (Hurtig m fl, 1981), som utgjorde en studie av vad de äldre står ut med respektive har behov av i samband med ombyggnad. Tillgänglighetsfrågan stod i fokus för intresset, eftersom den

ofta är särskilt kritisk för äldre personer. Å ena sidan är just tillkomst av hissar ofta avgörande för om de äldre skall kunna fortsätta att bo i sina tidigare bostäder, å andra sidan är ingreppen för att skapa tillgänglighet i allmänhet så omfattande att evakuering blir nödvändig och tvingar de äldre att flytta - och därmed har det bästa blivit det godas fiende. Samma avsikt att undersöka möjligheterna för de äldre att kunna fortsätta att bo i sina bostäder låg bakom projektet *Sanna, bevarat och förnyat* (Heijl m fl, 1987). Forskarna deltog där aktivt i ett konkret ombyggnadsprojekt av ett bostadsområde från 1940-talet, bland annat genom att intervjua de boende och föreslå åtgärder som skulle göra det möjligt att erhålla en hög grad av kvarboende, i den egna lägenheten eller genom omflyttning inom området.

Ombyggnad av bostadshus omfattar många problemområden, av vilka en del berör husen som fysisk struktur och en annan del handlar om deras egenskaper som bostäder för människor. I några av de projekt som nämnts här ovan har även de sociala aspekterna på bostadsombyggnad ingått som en del av forskningsuppgiften. I andra forskningsprojekt har frågor kring de renodlat sociala aspekterna på bostadsombyggnad, eller kanske snarare de sociala effekterna av den, behandlats. Det har rört ombyggnader av bostadsbebyggelse både från 1930-50-talen (Wikström 1986, Öresjö 1988 a, b, Ekström 1988, Jacobson 1991,) och från miljonprogrammets byggnadsepok (Jensfelt 1988, Volny 1988, Schéele 1989, Carlén & Cars, 1990, Ehn, 1990). En genomgående erfarenhet har varit att ombyggnader, som genomförts utan att de boende haft möjlighet att påverka, ofta fått negativa konsekvenser, framför allt för äldre boende och andra svaga boendegrupper.

Ur "Sanering" av Vaclav Havel

Delegerad 2: Som mångårig invånare i detta lilla samhälle, som med sin unika bebyggelse utgör ett unikt kulturminne här vid borgens fot, framför vi härmed vår protest mot den planerade saneringen. Vi förstår att syftet är att förbättra vår boendestandard och våra sanitära förhållanden, men det pris vi skulle få betala - det vill säga, tillbringa flera år i provisoriska bostäder och sedan återvända till en miljö som inte har något gemensamt med våra forna hem - är för högt. Vi har bott i den här miljön i årtionden, vi har vant oss vid dess tidlösa atmosfär och vill inte mista den. Om ni tar våra hem ifrån oss gör ni oss mycket olyckliga. Undertecknat av tvåhundra sexton medborgare -

Bergman: Det är onekligen en allvarlig sak -

Delegerad 1: Ja

Bergman: Jag förstår mycket väl er reaktion -

Delegerad 1: Det gläder oss.

Bergman: Från er sida är den helt naturlig -

Delegerad 1: Det tycker vi också -

Bergman: Jag förstår bara inte varför ni kommer till mig -

Delegerad 1: Ni är ju ledare för projektet -

Bergman: Det är jag visserligen, men jag har ingen rätt att sätta mig till doms över de uppdrag vi har anförtrotts, än mindre att förändra det efter eget gottfinnande. Min uppgift är att se till att det blir utfört på bästa möjliga sätt - inom de givna förutsättningarnas ram -

Sekreteraren: Om ni tillåter - Vem har skrivit det här?

Delegerad 1: Vi själva.

Sekreteraren: Det låter inte särskilt övertygande. Nå, vem är det?

Delegerad 2: Jo det är sant, vi har själva skrivit det -

Sekreteraren: Vi? Vilka vi? Allihop tillsammans? Det vill ni väl inte på allvar hävda?

Delegerad 2: Alla som har skrivit under står bakom det.

Sekreteraren: Det återstår att se. men jag frågade inte vem som stod bakom det. jag frågade vem som skrivit det.

Nåja, vill ni inte, så vill ni inte.

Det här samhället har såvitt jag vet tvåtusen invånare. Tvåtusen människor hopträngda i några dusson trånga, mörka, fuktiga kyffen med ett fullkomligt otillräckligt antal vattentoaletter och ännu färre badrum. Ett sorgligt arv efter en förgången samhällsordning som var präglad av den skriande kontrasten mellan slottsherrarnas liv häruppe och dom villkor deras undersåtar därnere i byn fick leva under. Det är en kvarleva från det förgångna som inte uppfyller dagens standardkrav och är en härd för fattigdom och infektioner. Den projekterade saneringen är därför inte bara i linje med vår välfärdspolitik, utan ett direkt livsintresse för invånarna själva.

Föreställning på Stockholms Stadsteater i december 1990.
Översättning Eva Lindecrantz och Lars Bjurman.

2 BAKGRUND

I detta kapitel beskriver jag kortfattat den samhälleliga bakgrunden till mitt studieområde.

I slutet av 1960-talet fanns det fortfarande i Sverige ett stort antal bostäder som var omoderna enligt Folk- och bostadsräkningens definitioner, dvs som saknade centralvärme, egen vattenklosett och bad eller dusch. Sanering av bostadsområden hade fram till dess i huvudsak skett genom att omoderna bostadshus revs och ersattes med nya och moderna bostäder. Över den befintliga bebyggelsen hade därför i vissa fall lagts nya stadsplaner enligt vilka mer moderna stadsplaneideal kom till uttryck, bl a genom att den nya bebyggelsen drogs in i kvarteren i förhållande till det tidigare gatulivet. Gårdarna skulle vara fria från bebyggelse för att ljusförhållandena i bostäderna skulle förbättras och för att friytorna skulle bli bättre lämpade för lek och utevistelse. När den befintliga bebyggelsen stred mot gällande stadsplan kunde inte bygglov för ombyggnad av den lämnas, och modernisering genom ombyggnad var därmed omöjliggjord. De ombyggnader, som kunde genomföras, betraktades normmässigt som likvärdiga med nybyggnad och skulle uppfylla gällande nybyggnadskrav enligt SBN (Svensk byggnorm) 1967, dvs av dåvarande Statens planverk utfärdade föreskrifter rörande tillämpningen av 5 kap byggnadsstadgan.

För att inom rimlig tid kunna uppnå de bostadspolitiska målen från år 1967 (proposition 1967:100, ang. riktlinjer för bostadspolitiken. m m) om att "hela befolkningen skall beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader" krävdes att en större andel av de resterande omoderna bostäderna skulle komma att moderniseras genom ombyggnad i stället för genom rivning och nybyggnad. 1968 tillsattes därför den så kallade saneringsutredningen¹ med direktiv att undersöka vad som behövde göras från statsmakternas sida för att främja moderniseringen av det befintliga omoderna eller halvmoderna bostadsbeståndet. Saneringsutredningen lade 1971 fram sina huvudbetänkanden², som behandlade förslag till åtgärder för att stimulera och underlätta modernisering av den befintliga bostadsbebyggelsen. De nya särskilda regler för bostadsombyggnad, som togs fram efter de propositioner³ som följde på saneringsutredningarna, omfattade normer, genom SBN Ombyggnadsnorm 1973 (Statens planverk publikation nr 68),

¹ Genom beslut den 19 december 1968 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för inrikesdepartementet att tillkalla sakkunniga med uppdrag att utreda frågan om åtgärder för sanering av det äldre bostadsbeståndet. De sakkunniga antog namnet saneringsutredningen.

² Huvudbetänkande överlämnades i augusti 1971, med titeln Sanering I, SOU 1971:64, med bilagedelen Sanering II, SOU 1971:65. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse behandlades i ett särskilt betänkande, Sanering III, SOU 1973:27.

³ Proposition 1973:21, om sanering av det äldre bostadsbeståndet, proposition 1973:22, om förslag till bostadssaneringslag m m, och proposition 1973:25, om ändring i byggnadsstadgan.

bostadslån genom Bostadsstyrelsen: Sfo nr 28/73 Bostadslån: vissa ändrade anvisningar till 2 och 7§§ (ombyggnad), och boendeinflytande genom bostadssaneringslagen, SFS (Statens författningssamling) 1973:531. Normer, lån och inflytande behandlades då som delar av en gemensam helhet, vilka på olika plan och med skilda medel skulle främja upprustning och modernisering av det omoderna äldre bostadsbeståndet.

För att underlätta för byggbranschen att ställa om sig från nybyggande till ombyggnad skapades även ett sk initialstöd (SFS 1973:538), som lämnades under perioden 1/7 1973 - 31/6 1975 och som bestod av ett bidrag på 20% av ombyggnadskostnaden, dock högst 6000:- per lägenhet. Även momsbefrielse gavs med samma syfte för ombyggnadsprojekt, som avslutades under 1974-75 (SFS 1974:113).

2.1 NORMER OCH FUNKTIONSKRAV

Genom SBN Ombyggnadsnorm 1973, som utgjorde tillämpningsföreskrifter till 1947 års Byggnadslag och 1959 års Byggnadsstadga och som gällde från 1 augusti 1973, introducerades uppfattningen att mer nyanserade krav beträffande bostadsfunktioner borde ställas vid ombyggnad än vid nybyggnad. Mer utvecklade resonemang kring kraven beträffande olika bostadsfunktioner fördes i dåvarande Bostadsstyrelsens *Tillämpning av God bostad 64 vid ombyggnad* (1973). Man gav där möjlighet att vid ombyggnad av bostäder understiga nybyggnadskraven, ner till en definierad undre gräns. Detta gällde främst kraven beträffande köksinredning, storlek på hygienrum, förvaring i lägenheten samt tillgänglighet. Ombyggnadsbestämmelserna togs in i nästa utgåva av Svensk byggnorm, SBN 75 och i inledningen sägs där: "Avsteg från bestämmelserna i kap 71 (nybyggnadsbestämmelserna beträffande bostäder) får göras om det finns godtagbara skäl. Kraven får dock inte sänkas lägre än till den nivå som anges i häfter följande ombyggnadsbestämmelser. Godtagbara skäl för avsteg kan vara kulturhistoriska och miljömässiga värden eller dokumenterade önskemål från hyresgästerna." Beträffande tillgänglighet sägs att "bostadshus med mer än fyra våningar godtas utan hiss vid speciellt ogynnsamma byggnadstekniska och plantekniska förutsättningar".

År 1977 förstärktes tillgänglighetskravet för nybyggnad till att hus högre än två våningar skulle vara försedda med hiss, genom BS § 42a som uttolkades i SBN 75 utgåva 3. När flerbostadshus med mer än två våningar efter den 1 juli 1979 byggdes om skulle de förses med hiss, enligt PFS 1979:6 "Byggnaders tillgänglighet för handikappade". I SBN 80 ombyggnad (PFS 1980:1) formulerades möjligheter till avsteg från det nya hisskravet. Man säger där: "I prop 1975/76:198 om ändring av byggnadsstadgan uttalas att höga kostnader, byggnadstekniska hinder, kulturhistoriska eller miljömässiga värden kan föranleda att skäliga anspråk på handikappanpassning inte kan uppfyllas". I praktiken kom detta att tolkas mycket olika i olika kommuner. I Malmö drevs t ex kravet på hiss i hus högre än två våningar mycket bestämt från kommunens sida. I Stockholm utvecklades en praxis att hiss i allmänhet krävdes i samband med ombyggnad av hus högre än fyra våningar, medan det för hus med tre

eller fyra våningar bl a berodde på storleken av den hissbetjänade lägenhetsytan huruvida kravet ställdes i det enskilda fallet eller ej.

Sophanteringskravet skärptes år 1978 i enlighet med propositionen 1977/78:50, i vilken det framhölls att sophämtarnas arbetsmiljö borde gå före hyresgästernas bekvämlighet, dvs att en bra transportväg kan prioriteras framför sopnedkast vid förbättring. I PFS 1978:2 formulerades kravet sålunda: "Till byggnad skola höra anordningar som möjliggör att avfall från byggnaden kan omhändertagas och bortforslas på ett tillfredsställande sätt". Dessa krav på förbättring av sophanteringsförhållanden har retroaktiv verkan; från den 1 april 1979 kan föreläggande meddelas om att byggnad skall ändras i enlighet med dem, oberoende av om andra åtgärder vidtas i huset eller ej.

Förslag till särskilda ombyggnadsregler, dvs nya tillämpningsföreskrifter till den då gällande byggnadslagstiftningen, utarbetades under år 1983 av dåvarande Statens planverk i enlighet med direktiv av den 1983-05-19. En utgångspunkt för dessa regler skulle vara att de befintliga byggnadernas egenskaper skulle respekteras, samtidigt som tillgänglighetskravet skärptes. Ett förslag, SBN Å, lades fram 1983-12-30 men kom inte att antas eftersom de föreslagna ändringar i byggnadslagen och byggnadsstadgan, som SBN Å skulle förtydliga, inte genomfördes. Motivet var att den nya Plan- och bygglagen, PBL, i stället skulle införas snabbare än vad som varit avsett.

I Plan- och bygglagen, PBL (SFS 1987:10), som trädde i kraft 1 juli 1987, gäller för ombyggnad enligt kap. 3:10:

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

Härutöver skall tillses att

2) ombyggnader utförs så att de delar som byggs om tillförs de i 1-8 §§ angivna egenskaperna i den omfattning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av denna lag.

För att få bygglov för en ombyggnad gäller tills vidare följande, enligt Plan- och byggförordning utfärdad den 21 maj 1987 (SFS 1987:383):

3§ Vid ombyggnad skall - utöver bestämmelsen om varsamhet i 3 kap. 10§ första stycket plan- och bygglagen (SFS 1987:10) - gälla följande föreskrifter enligt andra stycket 2 samma paragraf.

De ombyggda delarna av byggnaden skall tillföras de i 3 kap. 1-8 §§ plan- och bygglagen angivna egenskaperna i fråga om

1. utformning, form och färg i 1§, utformning i 2§, bärförmåga, stadga, beständighet och hållfasthet i 4§, trevnad i 5§ samt skydd mot olycksfall, mot uppkomst och spridning av brand och mot personskador vid brand i 6§ första stycket,
2. tillgänglighet i 7§, om det inte är uppenbart oskäligt med hänsyn till ombyggnadens omfattning och byggnadens standard,
3. hushållning med energi och uppvärmningssystem i 3§, hygien, arbetsmiljö och inomhusklimat i 5§, möjligheten att ta hand om och forsla bort avfall i 6§ andra stycket samt material och utförande i övrigt i 8§, i den ut-

sträckning det skäligen kan fordras med hänsyn till den förlängning av brukstiden som ombyggnaden medför.

2.2 KOMMUNALA BESTÄMMELSER

Utöver de centrala ombyggnadskrav som formulerats i SBN har ofta enskilda kommuner ställt ytterligare krav, t ex på förändringar beträffande lägenhetsfördelningen. I Stockholm infördes 1974 en regel om att lägenhetsfördelningen i en fastighet efter ombyggnad skulle vara 25% ettor och tvåor, 50% treor och 25% större än treor. Denna bestämmelse medförde i många fall omfattande lägenhetshopslagningar vilket påverkade omfattningen av ombyggnaderna kraftigt. 1978 mildrades kravet något till att den genomsnittliga lägenhetsstorleken i ett hus efter ombyggnad skulle vara 3 rumsenheter (re), dvs lägenheterna skulle i genomsnitt omfatta två rum och kök. 1985 ändrades detta till att i hus där den genomsnittliga lägenhetsstorleken före ombyggnad var mindre än 2,25 re skulle sammanslagningar ske så att snittet efter ombyggnad blev minst 2,5 re.

I Göteborg ställdes kravet på förändrad lägenhetsfördelning vid ombyggnad ännu hårdare. 1978 infördes där en bestämmelse om att lägenhetsfördelningen efter ombyggnad skulle vara 40% tvåor, 40% treor och 20% större än treor. Efter ombyggnader skulle alltså inga enrumslägenheter godtas. I början av 1980-talet mildrades dock tolkningen eller tillämpningen av denna bestämmelse. Även i andra städer har motsvarande krav på förändringar beträffande lägenhetsfördelning vid ombyggnad ställts.

2.3 STATLIG FINANSIERING

Jag tar här upp två stödformer som har haft stor betydelse för valet av ingreppsnivå vid bostadsförnyelse.

Statligt finansieringsstöd för ombyggnad av flerbostadshus utgjordes till en början enbart av bostadslån med subventionerad ränta, i princip lika som för nybyggnad. Lånen hade olika amorteringstider för åtgärder med olika varaktighet och omfattning, i enlighet med Bostadsstyrelsen Sfo nr 28/73 Bostadslån. Det statliga stödet förändrades i detaljer allteftersom, men gemensamt var dock att standardhöjande åtgärder premierades, och att lån endast kunde beviljas för "åtgärder i eller i anslutning till hus som medför en väsentlig förbättring av husets tekniska eller funktionella kvalitet eller av boendemiljön" samt "åtgärder av underhållskaraktär som är en direkt följd av sådana åtgärder". Möjligheterna att utnyttja detta senare tillägg skulle enligt direktiven bedömas generöst.

En annan form av statligt stöd till ombyggnadsåtgärder är det så kallade räntestödet, dvs ett ekonomiskt stöd till yttre underhåll, som infördes genom förordningen om statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus (SFS 1983:974) och som trädde i kraft 1 januari 1984. Detta ingick i det så kallade ROT-programmet (reparation, ombyggnad, tillbyggnad) som antogs av

riksdagen 1984 (proposition 1983/84:40). Räntestödet utgick till en början enbart för åtgärder beträffande fastighetens ut- och invändiga gemensamma delar som ytterväggar och tak, fönster och balkonger, trapphus, tvättstugor m m. Det kunde också utgå för energibesparande åtgärder, både i gemensamma utrymmen och i lägenheter. Räntestödet vidgades från den 1 juli 1989 till att också omfatta stambyten med följdåtgärder. På nyåret 1991 utökades det till att även kunna användas för lägenhetsunderhåll med en varaktighet av 20 år, dvs bl a av utbyte av utrustning i kök och badrum.

Ett villkor för att statliga bostadslån skulle beviljas har under hela den aktuella tidsperioden varit att projekten ifråga skulle resultera i så kallade fullvärdiga lägenheter, dvs lägenheter som bestod av minst ett rum och kök, eller ett och ett halvt rum med ljus kokvrå, som hade bad eller dusch, vilket bl a i Stockholm tolkades som att de borde ha en yta på minst 35 m². För att ett ombyggnadsprojekt skulle kunna finansieras med statliga ombyggnadslån måste smålägenheter därför slås samman, oavsett vilka önskemål de boende hade. Detta ändrades från 1 juli 1989 (SFS 1989:465) till att lån ej ges till projekt som innehåller hopslagningar av befintliga lägenheter, hur små de än är.

Bostadslånen till ombyggnad i de tre storstadsregionerna begränsades kraftigt år 1987 med motiveringen att de ekonomiska och personella byggresurserna i stället skulle styras över till nyproduktion av bostäder. Från 1 juli 1989 fördubblades i princip den garanterade räntan på de bostadslån som beviljades (SFS 1989:569), med undantag bl a för hissinstallationer (om lånet avser detta som enda åtgärd) och ombyggnad av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Modernisering av de återstående omoderna fastigheterna undantogs däremot inte.

2.4 OMBYGGNADSVVERKSAMHETEN

Ombyggnadsverksamheten beträffande flerbostadshus ökade i omfattning under 1970-talets första hälft, som en följd av de statliga stimulansåtgärderna. Till en början moderniserades det helt omoderna beståndet, vilket i huvudsak berörde hus byggda före och runt sekelskiftet. Därefter gick man successivt över till att bygga om mer moderna bostäder; i början av 1980-talet började i Stockholm hus byggda under 1920- och 30-talen, och så småningom även hus från 1940-talet, att bli föremål för ombyggnader. Dessa bostadshus var dock redan före ombyggnaderna moderna, enligt definitionerna i Folk- och bostadsräkningarna, genom att lägenheterna hade centralvärme och badrum. Mått och utrustningsmängder var dock inte alltid i enlighet med gällande normer. Ombyggnader initierades oftast av att förslitna avloppssystem måste bytas ut, och i samband med detta åtgärdades också brister beträffande t ex köksutrustning och förvaringsutrymmen. Även sophantering, tillgänglighet och brandsäkerhet förbättrades ofta i samband med ombyggnaderna.

Enligt ROT-programmet skulle 275 000 lägenheter byggas om inom de närmaste tio åren. Det kom också att initiera en kraftigt ökad ombyggnadsverksamhet, främst beträffande moderna bostäder. En av

målsättningarna med programmet var att öka sysselsättningen bland byggnadsarbetarna. När ombyggnaderna började omfatta även hus från 1950-talet var orsakerna alltså inte längre enbart att ett omodernt bostadsbestånd skulle moderniseras eller att utrustningsstandarden skulle ökas. Det statliga finansieringssystemets förmånliga villkor för ombyggnad användes till att mer genomgripande förändringar utfördes än vad som var motiverat av att bostadsstandarden skulle höjas.

Miljonprogrammets bostäder, dvs bostäder byggda under perioden 1964 – 1975, blev under 1980-talet också aktuella för ombyggnad. Inte heller dessa ombyggnader var alltid motiverade av att husen och lägenheterna hade dålig bostadsstandard. En av flera orsaker till ombyggnader var att det förelåg rent tekniska brister hos husen, delvis på grund av de hade byggts med oprövad teknik och/eller material men också som följd av ett rent tekniskt åldrande. Viljan att lösa sociala problem låg och ligger ibland också till grund för omfattande omvandlingsåtgärder i bostadsbebyggelse från den perioden.

De boende har i många fall ansett att deras uppfattningar om omfattning och utförande av ombyggnader inte har kommit till tals på ett för dem godtagbart sätt. Protesterna riktades under 1970-talet först mot att moderniseringen av det omoderna bostadsbeståndet skedde utan respekt för husen. När ombyggnaderna övergick till att omfatta senare byggda hus, som var att betrakta som moderna, handlade invändningarna både om huruvida det var lämpligt att bygga om alls, och om sättet på vilket det skedde. Och när ombyggnaderna började ta hand om de goda och allmänt omtyckta bostadsbestånden från 1950-talet blev protesterna mycket kraftiga.

Kritiken handlade om att ombyggnaderna var alltför omfattande och att de genomfördes med ovarsamma åtgärder. Den stora invändningen restes mot att fastighetsägarna, både de privata och de allmännyttiga, använde den generösa statliga ombyggnadsfinansieringen för ombyggnad till att också bekosta mer eller mindre eftersatt underhåll, och att hyrorna därmed höjdes till nybyggnadsnivåer. Hyresgästerna ansåg i många fall att vad som behövde göras var enbart underhållsåtgärder och att dessa inte borde medföra hyreshöjningar, eftersom de boende redan hade betalat för underhållet genom sina hyror.

Till följd av den inskränkning i ombyggnadslånegivningen som infördes 1988 beträffande tilldelning av medel, och genom höjningen av den garanterade räntan är ombyggnadsverksamheten för närvarande, våren 1991, mycket begränsad till omfattningen.

2.5 HYRESGÄSTINFLYTANDE

Hyresgästernas nuvarande rättigheter och möjligheter till inflytande i ett ombyggnadsärende grundar sig på saneringspropositionerna 1973:21, angående sanering av det äldre bostadsbeståndet, och 1973:22, med förslag till bostadssaneringslag m m. Departementschefen avgav följande yttrande:

Om man tillmäter de boendes intressen i samband med sanering den betydelse som jag här har gjort, är det naturligt att lägga vikt också vid de boendes möjligheter att utöva inflytande över en sanering som berör dem, särskilt beträffande nivån för den åsyftade standarden samt tidpunkten och sättet för saneringens genomförande. Det finns sålunda skäl att beakta deras intressen, som bor i huset, å ena sidan när det gäller att bedöma eventuella önskemål från fastighetsägaren att göra avkall på en allmänt tillämplig lägsta standard och å andra sidan när de planerade åtgärderna framstår som onödigt omfattande och dyrbara. Dessa hyresgästintressen måste dock vägas mot samhällets mål för saneringen samt tekniska och ekonomiska omständigheter.

Att moderniseringen i viss omfattning bör kunna avpassas efter de boendes intressen i enlighet med vad jag har anfört har betydelse också för utformningen av vissa standardkrav och lånevillkor. Till denna fråga kommer jag tillbaka i det följande. **Jag vill emellertid redan nu nämna att förslagen syftar till att åstadkomma upprustning av äldre lägenheter till en rimlig standardnivå och samtidigt till sådana kostnader och på ett sådant sätt att hyresgästerna skall ha möjlighet att bo kvar efter upprustningen.**

Den på Kungl Maj:ts proposition 1973:22 grundade bostadsaneringslagen, BSL (SFS 1973:531) trädde i kraft 1974. Följande år fick lagtexten ett tillägg, BSL 2a§, som gav hyresgästerna "vetorätt" inför alltför omfattande åtgärder. Där står:

Om organisation av hyresgäster motsätter sig att i fastighet vidtages annan åtgärd, som kräver byggnadslov, än som behövs för att bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard, får åtgärden vidtagas endast om hyresnämnden på ansökan av fastighetsägaren medger det. Sådant medgivande får lämnas endast om särskilda skäl föreligger därtill.

Denna rätt att motsätta sig åtgärder som överstiger lägsta godtagbara standard, LGS, gällde till en början endast i de tre storstadsregionerna, men kom senare att vidgas till att gälla i det närmaste hela landet. I BSL 2b§ definierades LGS på följande sätt:

Bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard om den är försedd med anordning inom lägenheten för

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning,
6. matlagning omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymme och avställningsytor.

Vidare skall tillgång finnas till förrådsutrymme inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från denna.

Föreligger särskilda skäl, skall bostadslägenhet utan hinder av första stycket 4 anses ha lägsta godtagbara standard, om tillgång till toalett finns i nära anslutning till lägenheten och anordning för bad eller dusch finns i huset. Förekommer eljest avvikelser från vad som föreskrives i första eller andra stycket, skall lägenheten anses ha sådan standard, om särskilda skäl föreligger och avvikelserna ej är betydande.

Genom dessa lagtexter gavs redskap för hyresgästinflytande inför ombyggnader. Former och rutiner för detta utvecklades inom vad som kom

att kallas samråd inför ombyggnad, och som utformades på skilda sätt i olika städer. Under början av 1980-talet gjordes i Stockholm överenskommer mellan fastighetsägareföreningen och hyresgästföreningen om regler för information och rutiner för samråd samt för hur det så kallade hyresgästintyget skulle vara formulerat.

En ytterligare möjlighet för hyresgästerna att påverka graden av varsamhet hos ett projekt lämnades genom att ett sk varsamhetsyttrande sedan den 1 juli 1987 skall bifogas ansökan om statliga lån (SFS 1987:249). Enligt ombyggnadslåneförordningen ställs kravet sålunda:

För bostadslån som avser ombyggnad av hyreshus krävs att låneansökanden har berett en organisation av hyresgäster tillfälle att yttra sig över ombyggnadens art och omfattning.

Har en organisation av hyresgäster framfört invändningar mot ombyggnadsåtgärder och därvid gjort gällande att husets kvaliteter inte tas till vara i skäligen omfattning, får bostadslån enligt 6a § OF för dessa åtgärder lämnas endast om

1. organisationens invändningar har prövats i ärende enligt 2a § bostads-saneringslagen (1973:531), eller

2. det annars finns särskilda skäl.

Med organisation av hyresgäster avses organisation som har avtal om förhandlingsordning för huset eller, om förhandlingsordning inte gäller, en riksorganisation eller en förening, som är ansluten till en sådan riksorganisation och inom vars verksamhetsområde huset är beläget.

Bakgrunden till bestämmelsen finns i prop 1986/87:48 (sid 33-35). Där säger statsrådet bl a:

Om hyresgästerna skall tillförsäkras ett reellt inflytande över ombyggnaden genom lånevillkor kan inte kommunens bedömning t ex av varsamhetskravet överordnas hyresgästernas.

Å andra sidan bör inte hyresgästerna ha ett sådant inflytande i ombyggnadsärendet att det kan komma i konflikt med bygglagstiftningen och låneförordningens krav. Fastighetsägarens beslutsrätt kan inte heller inskränkas kraftigt i utan motsvarande begränsning av hans ekonomiska ansvar. Däremot kan hyresgästernas bedömning av hur varsamhetskravet uppfylls i ett ombyggnadsärende ges en avgörande betydelse för länsbostadsnämndens prövning av låneärendet i denna del, utan en långtgående ändring av den ansvarsfördelning som gäller i dag. Därigenom blir också hyresgästerna informerade om åtgärderna i så god tid att de kan tillvarata sin rätt enligt t ex BSL. Ett hyresgästinflytande i ombyggnadsärendet med en sådan utformning innebär att kommunernas inflytande enligt vad som anförts i prop 1985/86:100 bil 13 (sid 41) får underordnas hyresgästernas.

Varsamhetsyttrandet krävs dock enbart för statliga ombyggnadslån och inte för åtgärder som finansieras med hjälp av räntestöd.

För att ett ombyggnadsärende skall tas upp till bygglovprövning skall det finnas ett undertecknat hyresgästintyg, enligt vilket de boende inte motsätter sig de åtgärder i projektet som överstiger LGS. Och enligt OF skall hyresgästerna genom ett hyresgästyttrande kommentera grad av varsamhet i ett projekt för att det skall kunna erhålla statliga lån. Hyresgästerna har alltså rätt att motsätta sig att intyg skrivs om de anser att de åtgärder som föreslås inte är förenliga med deras uppfattning om vad som behöver respektive inte behöver göras i huset, och de kan i ett yttrande påpeka ovar-

samma inslag i ett projekt. Dessa rättigheter att bevaka varsamheten inför ombyggnad tillkommer inte enskilda hyresgäster eller kontaktkommittéer utan "organisation av hyresgäster", dvs den organisation som har förhandlingsordning, i allmänhet en hyresgästförening. Om det inte finns någon förhandlingsordning avses "riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan", dvs i första hand Hyresgästernas Riksförbund och de anslutna hyresgästföreningarna. Det är alltså hyresgästföreningens ombudsmän som undertecknar hyresgästintyget och varsamhetsyttrandet, de handlingar som innehåller hyresgästernas formella möjligheter att påverka ett ombyggnadsprojekt.

2.6 VARSAMHET VID OMBYGGNAD

Det europeiska byggnadsvårdsåret 1975, som proklamerades för att fästa uppmärksamheten på den befintliga bebyggelsen och dess kvaliteter, medförde en rad aktiviteter, publikationer och deklarerationer på europeisk nivå. Symposier hölls, bl a i Krems, Edinburgh och Bologna, och slagord för kampanjen var "A future for the past" och i Sverige "Låt husen leva". Vid avslutningen av byggnadsvårdsåret i Amsterdam i oktober 1975 presenterades två dokument, Amsterdamedklarerationen och Europastadgan rörande det gemensamma kulturarvet¹. I båda dokumenten fanns återkommande hänvisningar till "den vanliga människan", alla människor, medborgarna, opinioner, de boende, osv, och man betonade starkt att det man ville värna om var den normala bebyggelsen och inte enbart den speciellt kulturhistoriskt skyddade bebyggelsen. Ordet rehabilitering användes i stället för restaurering för att betona att man avsåg den mer vardagliga arkitekturen (Schulz, 1989, sid 211 ff.)

Reaktionerna i Sverige bland de boende och i massmedia på alltför omfattande och destruktiva ombyggnader, och insikten om att återhållsamhet med resurser och åtgärder borde präglade ombyggnadsverksamheten, fick statsmakterna att reagera. Stadsförnyelsekommitténs arbete bedrevs 1979 – 1981 efter direktiv i vilka varsamhet anbefalldes (se kapitel 3.2). Samtidigt bedrevs från statligt håll en stadsförnyelsekampanj med syfte att fästa uppmärksamheten på behovet av att det befintliga byggnadsbeståndet respekterades och bevarades. De direktiv till planverket beträffande nya ombyggnadsregler 1983, som mynnade ut i förslaget SBN Ä, hade också varsamhet som ett uttalat krav. I ROT-programmet, som antogs 1984, togs krav på varsamhet in efter remissbehandlingar av utredningen *Bättre bostäder*. Både borgerliga och socialdemokratiska regeringar accepterade och gav uttryck för uppfattningen att ombyggnader borde ske med större respekt för de befintliga husen.

För att statliga bostadslån skall kunna beviljas krävs sedan 1982 att husets kvaliteter tas till vara i skälig omfattning. Enligt *Ombyggnadslånehandboken* (1987) bör detta tolkas sålunda:

¹ Jag har kommenterat avslutningen av det europeiska byggnadsvårdsåret i Amsterdam och de två dokumenten i en artikel i arkitekttidningen, nr 20/1975 med titeln "Sociala aspekter på konferenser för byggnadsvård".

Bestämmelsen innebär att rum, rumssamband och utrustning som i befintligt utförande och skick har godtagbar funktion samt befintliga särskilda kvaliteter i rumsformer, genomblickar, utsmyckning, byggnadsutformning e dyl bör bibehållas oförändrade i största möjliga utsträckning. Varsamhetskravet får dock inte tas till intäkt för att generellt hålla låg standard när byggnader ändras.

Enligt prop 1986/87:48 sid 32 medför varsamhetskravet att *lån inte bör lämnas till onödiga byten av äldre köksinredning, sanitetsutrustning m m.* (för kurs) Förbättringar ska utföras på ett sådant sätt att onödiga ingrepp undviks. Detta förutsätter ett mera omsorgsfullt tillvägagångssätt än hittills i alla led av planerings- och byggprocessen. Byggnadens och tomtens egenheter, brister och kvaliteter ska dokumenteras i låneansökan. Behovet av åtgärder ska ha prövats noga och sådana åtgärder ha valts som på bästa sätt tillvaratar och om möjligt framhäver husets kvaliteter.

I PBL ställs krav på varsamhet vid ombyggnad, så som framgår av avsnitt 2.2:

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

Dessa texter stadgar att varsamhet numera utgör villkor för att ombyggnadsprojekt skall kunna erhålla bygglov respektive statliga bostadslån.

Husen är tomma
fönsterbågarna och fönstren
slogs sönder av rivningsarbetarna

nu ska husen rivas
tegelsten för tegelsten

en kväll smyger jag in
för att hämta saker som
blev kvar
allting i rummet är
sönderslaget
sängkläderna ligger
mitt på golvet under
sönderslagna fönsterbågar och
fönsterglas

det snackas så mycket om vandalism
men
när folkets representanter
är bekymrade över vandaliseringen
då räknas inte det här

Nu rivs husen
fast dom inte har dåliga grunder
nu rivs husen
fast det hade blivit billigare
att renovera
nu rivs husen
för några hade bestämt så
"Demokratierna måste vara handlingskraftiga"
sa P O Hansson

när 500 poliser beordrades
att tömma husen
på oss som bodde där

tre dagars belägring och
polisstormning gick på drygt 1 milj kr
det hade kostat 660 000 kr
att dra centralvärme
och 288 000 att förnya
avloppsrören och dra in
nya varm- och kallvattenledningar
i dom fyra husen

Ni som räknade kostnaderna
för dom nya husen i Mullvaden
och kom fram till drygt 3000 kr/kvm

ni har glömt bort i räkningarna
allt det som slagits sönder

106 kakelugnar a 1 000 kr	106 000
10 kakelugnar a 10 000 kr	100 000
priserna är för nermonterade kakelugnar	
310 spegeldörrar a 2 000	620 000
7 helfranska dubbeldörrar a 6 000 kr	42 000
4 välvda spegeldörrar a 12 000 kr	48 000
223 fönster med dubbla glas	
glaset per fönster 320 kr	71 360
69 toalettstolar a 530 kr	36 570
15 handfat a 296 kr	4 440
24 vaskar a 400 kr	9 600
58 kök med skafferier väggskåp och arbetsbänkar av trä a 4 000 kr	232 000
2974 kvm furugolv 120 kr/kvm	356 880
	1 626 850 kr

71 m . 19 m två sten tjocka ytterväggar 2 st
13 m . 19 m en och en halv sten tjocka bärande
väggar 12 st
går inte att återskapa
finns inte tegelstenar av den kvaliteten
som tillverkades vid sekelskiftet

allt det här som slogs sönder
för att nybygget ska kunna resas det har ni glömt i era räkningar

Erkki Lappalainen I Mullvaden levde vi

3 VARSAM OMBYGGNAD, EN DEFINITION

Varsam ombyggnad har anammats som begrepp för ett hänsynsfullt sätt att behandla befintliga hus i samband med bostadsförnyelse. I detta kapitel beskriver jag olika aspekter av begreppet. I det första avsnittet återger jag min version av hur det kom till och vad det står för i dag enligt min mening. I det andra avsnittet följer jag hur uttrycket använts i statliga direktiv och bestämmelser, fram till att det nu enligt Plan- och bygglagen ställs som övergripande krav beträffande alla ändringar av en byggnad.

3.1 UTVECKLING OCH INNEBÖRD AV BEGREPPET VARSAM OMBYGGNAD

Det forskningsprojekt som jag och Eva Eisenhauer påbörjade 1973 hade titeln: "Värdering av estetiska och kulturhistoriska kvaliteter i äldre bostadshus. Förutsättningar för varsam ombyggnad". När arbetet slutrapporterades 1976 valde vi att betona orden **varsam ombyggnad** starkare genom att vända på de två satserna i projekt titeln och kalla rapporten *Varsam ombyggnad. Värdering av arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter i äldre bostadshus (1880-1920)*. Vi bytte också ut ordet estetiska mot arkitektoniska, för att även funktionella egenskaper skulle inkluderas i kvalitetsbegreppet. Men man letar förgäves i rapporten efter en sammanhängande definition på vad begreppet varsam ombyggnad står för. Det definierades snarare på ett omvänt sätt, genom att vad vi kallade ovarsam ombyggnad beskrevs.

I den efterföljande rapporten, *Varsam ombyggnad II. Beslutsfattande*, definierade vi varsamhet på följande sätt: "Varsamhet är att på bästa sätt utnyttja befintliga resurser. Det är att se och känna igen det kvalitetsmässigt högtstående och vidtagna åtgärder som syftar till att bevara det i så hög grad som är möjligt inom givna ramar. Varsamhet är också att se till att eventuellt ofrånkomliga nedbrytande delåtgärder får liten omfattning och få destruktiva följder."

Vari från kom begreppet varsam ombyggnad? Hur kom det sig att vi valde just de orden för att sätta namn på den inställning vi förespråkade?

De hade redan använts med betydelser som vi gärna anknöt till, och det täckte det tankeinhåll vi ville förmedla. Ordet varsam som uttryck för en handlingsriktning eller inställning i förhållande till befintliga byggnader hade redan 1961 använts i *Bygga om, Näringslivets bostadsutredning* (1961), med följande innebörd:

Hus byggda före 1890 har i stor omfattning byggts om mellan världskrigen. Man har att göra med enkla mursystem och planlösningar. Det är vanligen ganska lätt att ge dessa byggnader moderna kök, bad och toaletter. Husen är

oftast väl ventilerade - tack vare eldstaden i varje rum - och väl ljudisolerade.

Hur bör sådana hus byggas om? Byggnadsnämnden skall enligt byggnadslagen se till att byggnadens yttre får "en sådan utformning och färg som stads- eller landskapsbilden fordrar".

Även inredningen bör behandlas **varsamt**, bortsett från våta utrymmen och skåp i kök och serveringsrum. Socklar, sockelpaneler, smygpaneler, taklister är det ofta lämpligt att bibehålla, likaså profilerade dörrar. Man bör **söka renovera så att man behåller charmen utan att funktionsdugligheten därför blir mindre.**¹

I samband med bostadsstyrelsens yttrande² över saneringsutredningens betänkande *Sanering I och II* (SOU 1971:64 och 65) använder sig överingenjören Anna Borelius av orden varsam och ovarsam i ett särskilt uttalande:

Jag anser att man bör ta hänsyn till varje områdes eller varje fastighets sociala och tekniska förutsättningar och till önskemålen hos dem som bor där, även om detta medför krav på andra låneformer och andra administrativa och tekniska metoder än vid nyproduktion. Ca 250 000 hushåll kommer att beröras, av vilka ca 85% utgörs av låginkomsttagare och av vilka minst 60% säger sig vilja bo kvar i nuläget och 80% efter modernisering. Utan särskilda åtgärder kommer dessa hushåll att försättas i en tvångssituation som ger dem mycket små reella valmöjligheter. Deras nuvarande bostäder ingår till stor del i fungerande sociala miljöer och utgör därtill praktiskt taget hela den återstående delen av vårt traditionsbärande bostadsbestånd i tätort. Det senare gäller såväl stadsdels-, kvarters-, och gårdsuppbyggnad som husexteriör och -interiör och hantverkligt utförda byggnadsdetaljer. Endast en liten del av detta bestånd kan inordnas under kulturskydd eller väntas bli omhändertaget **på ett varsamt och intresserat sätt** genom marknadsmässiga åtgärder eller i övrigt respekteras efter sin egenart med stöd av de metoder som för närvarande finns för bedömning av funktion och "modernitet". De instrument som utredningen ställer till de boendes och kommunernas förfogande är enligt min mening inte tillräckliga för att förhindra **en ovarsam behandling** av människor och miljöer.

Bengt O H Johansson, Fredrik von Platen och Sören Thurell gav uttryck för en motsvarande inställning i debattboken *Staden i retur* (1969):

* Den gamla bebyggelsens värden måste tillvaratas och bilda positiv utgångspunkt vid planeringen av åtgärder.

* Allmänhetens möjligheter att påverka och göra sig påmind måste tillvaratas, vare sig det sker genom öppna diskussioner eller genom samarbete med invånare enskilt eller i grupper.

* Ett av saneringens viktigaste mål är att de åtgärder som företas syftar till att förbättra förhållandena för dem som bor i saneringsbebyggelsen, d v s de bör i första hand kunna bo kvar efter saneringen."

Uttrycket varsam ombyggnad förekom under slutet av 1960-talet i diskussioner inom konsthögskolans arkitekturskola, där den s k användningsplanen kan sägas utgöra ett uttryck för varsamhet vid stadsomvandling. Man använde sig av samma uttryck bland forskare vid arkitektursekti-

¹ Fet stil inom citat utgör min markering, här och i det följande.

² Enligt protokoll fört vid sammanträde med bostadsstyrelsen den 27 januari 1972.

onen i Göteborg i början av 1970-talet, och det brukades också i artiklar och debatter om bostadsförnyelse under samma tid (Schulz, 1989 sid 223).

Begreppet varsam ombyggnad kom till för att uttrycka och utgöra en reaktion mot vad som skedde runt omkring i ombyggnadspraktiken; för att det behövdes. Att vara varsam vid ombyggnad kom till en början att betyda "att inte vara ovarsam". Med ovarsam menades att i samband med en i och för sig önskad modernisering gå onödigt hårdhänt fram och att förstöra sådant som människor tyckte om, uppskattade och ville ha kvar.

Det som i de två projekten, Varsam ombyggnad I och II, kallades ovarsamhet skedde i samband med att nödvändiga och önskade standardhöjande åtgärder utfördes i sekelskifteshusen. Att omodern kök, med kallvattenkran, vedspis och skafferier, skulle moderniseras var alla överens om. Men när varmvatten drogs in till nya diskbänkar, och moderna spisar och kylskåp sattes in behövde inte ursprungliga skafferier för den skull rivs ut. De skulle kunna vara kvar i den mån människor så önskade och om den övriga köksinredningen ändå fick plats. Ingen hade heller något att erinra mot att en tidigare klädskåp lades ihop med en befintlig trång toalett till ett fungerande duschrum. Men varför kakelugnar, som inte berördes av duschrummets tillkomst, samtidigt skulle behöva rivs ut var svårt att förstå. För att vara mycket tydlig - vi motsatte oss inte att bostäder moderniserades utan vad vi reagerade mot var **hur** det ibland gjordes. Det var uppenbart att det i allmänhet hade gått bra att förena en ökad standard med en hög grad av respekt för husens ursprungliga egenskaper.

Nästa steg i att utveckla vår definition av varsam ombyggnad togs inom storprojektet "Stockholms äldre förorter" där Eva Eisenhauer, Sonja Vidén och jag utförde delprojekt 4 "Hus och lägenheter i flerfamiljsbebyggelse från 30- och 40-talen¹. Vi studerade i det projektet husen i sju av smalhusstadsdelarna i Stockholms äldre ytterstad. I den bebyggelsen var bostäderna i allmänhet "moderna", enligt definitioner i Folk- och bostadsräkningen, genom att de förutom centralvärme hade både badrum och kök - även om båda var små i måtten i förhållande till vad som krävdes enligt då gällande nybyggnadsnormer. Att försöka rätta till dessa "brister" genom att vidga vart och ett av de enskilda utrymmena visade sig inte vara så enkelt. Varje utökning av ett rum måste kompenseras genom att ett annat blev mindre - och även det var från början litet. Varje vidgning av ett utrymme förde alltså med sig konsekvenser någon annanstans inom den totala och begränsade bostadsytan. Då måste man diskutera avvägningar mellan olika önskemål och bedöma följderna av olika åtgärder; vad man vinner och vad man förlorar. Jag citerar inledningen till kapitel 9:

Har smalhusstadsdelarna en framtid, och hur ser den framtiden i så fall ut? Det är ju inte ovanligt att man beslutar sig för att "rädda" eller rusta upp gamla bostadsområden som fått förfalla. Man avhjälpbrister - men samtidigt kanske man förstör egenskaper som var tillgångar och som gav områdena karaktär.

¹ De viktigaste slutsatserna finns med i den sammanfattande beskrivning av resultaten från alla fyra delprojekten som publicerades 1978 under titeln Smalhus - framtidshem. Vårt delprojekt kommer att redovisas utförligare inom projektet "Smalhus - smala lamellhus".

Särskilt olyckligt är det om upprustningen också leder till ett påtvingat byte av befolkning. Det sociala mönstret, inboddheten, grannkontakterna - med ett ord kontinuiteten - i äldre områden är en viktig tillgång som måste skyddas. För smalhusområdena tror vi att man med varsamhet och eftertanke kan finna åtgärder som **avhjälper brister utan att förstöra områdenas karaktär och kvaliteter.**

Här talade vi för första gången om kvaliteter och brister, och om att välja åtgärder som avhjälper brister utan att kvaliteter försvinner. Vi talade också om att "med varsamhet" finna åtgärder som avhjälper brister med beaktande av kvaliteter. Varsamhet uttrycktes som ett sätt, underförstått försiktigt, respektfullt eller återhållsamt.

Eftersom begreppet varsamhet tidigast användes i samband med sekel-skiftesbebyggelse kom ordet kvalitet till en början att förknippas med intressanta detaljer eller dekorativa element, utsmyckningar som i kraft av sin ålder och sin originalitet borde behandlas hänsynsfullt, nästan av antikvariska skäl. I samband med att förnyelsen kom att beröra allt yngre byggnader kom också begreppet kvalitet att mer uttalat omfatta även mer vanliga och vardagliga goda egenskaper. Därmed stod det alltså för allt som är bra eller vackert i en bostad eller ett hus, dvs egenskaper som inte bara är av estetisk art utan också har med god funktion och/eller gott tekniskt utförande och skick att göra.

I början av 1980-talet kom uttrycket varsam ombyggnad ibland att användas i den allmänna debatten med betydelsen ett generellt bevarande, som kunde tolkas som ett bevarande även av en befintlig låg bostadsteknisk standard. I Dagens Nyheter den 28 april 1981 refererades till ett kommunfullmäktigemöte i Stockholm, där Siv Lind (s) menade att "varsamhet vid ombyggnad innebär att vi bygger oss fast i slum", och Nils Mogård (s) ansåg att "badrum och toalett i källaren är vad vi får med varsam ombyggnad". Begreppet varsam ombyggnad sattes även i motsättning till tillgänglighetskraven; i ett konferensprogram för "Handikapp 81" i Göteborg i maj 1981 benämndes en kurs "ombyggnad - varsamhet eller tillgänglighet". Gemensamt för dessa olika uppfattningar var att varsamhet sågs som liktydigt med låg standard.

Vi forskare som hade arbetat länge med begreppet ansåg att vi måste bemöta denna onyanserade tolkning. I nr 2 1983 av tidskriften Arkitektur, som hade temat varsam ombyggnad, presenterade därför Eva Eisenhauer, Sonja Viden och jag i en ledarartikel vår gemensamma definition på begreppet "varsam ombyggnad", för att söka artikulera vad uttrycket stod för och att klargöra vår uppfattning i frågan.

VARSAM OMBYGGNAD

Varsam ombyggnad har blivit ett flitigt använt begrepp under de senaste åren. Varsamhet som en grundprincip vid ombyggnad har så småningom anammats inte bara av kulturhistoriker, boende med stor kärlek till sina gamla hus och miljövärnare i största allmänhet, utan också av dem som har makten att forma och tillämpa bostads- och byggpolitiken som myndigheter, ägare, förvaltare och byggbranschfolk.

Motiven för varsamhet är inte desamma för alla, men en gemensam nämnare är hushållning med resurser. Många har insett att det går att spara mycket pengar genom att undvika stora ingrepp och rivningar. Bebyggelsens ekonomiska värden är ju vanligen lätta att förstå för alla, och det är möjligt att beräkna hur mycket man sparar på att behålla t ex en vägg i stället för att riva den och bygga en ny.

Men i hushållningen med resurser kan också ingå att bevara och utnyttja de - ofta oersättningsbara - kvaliteterna som inte är så lätta att mäta men som på ett mer eller mindre medvetet plan berikar våra upplevelser av rum, ljus, färg och form, och berättar för oss om husens historia och det liv som levt i dem.

Det är inte bara motiven för varsamhet som skiftar. Tyvärr råder det också delade meningar om vad varsam ombyggnad egentligen är och innebär. Det gör debatten stundtals förvirrad och orsakar många onödiga missförstånd och motsättningar. Med förhoppningen att det skall föra något steg närmare mot ett gemensamt begrepp och en gemensam syn på ombyggnad vill vi här försöka precisera vad vi menar med varsam ombyggnad.

En metod

En uppfattning som ofta förs fram - både av principiella anhängare och motståndare - är att det finns en grundläggande motsättning mellan varsamhet och modern standard. Hus anses t ex varsamt ombyggda för att de inte försetts med hiss vid ombygg-

nad. Eller "varsamhet innebär att man får dela dusch i källaren med granarna" (för att lägenheterna i varsamhetens namn inte får förändras).

Men vi - och många med oss - menar att varsamhet sällan handlar om valet av standardnivå. En hiss kan installeras varsamt eller ovarsamt, ett badrum kan nyinstalleras eller göras mer funktionsdugligt på ett varsamt eller ovarsamt sätt, osv. På motsvarande sätt kan en "enkelt" reparation utan några som helst standardhöjande moment göras på det mest hållbara och ovarsamma vis. Med det vill vi säga, att varsamheten är en metod, som alltid kan tillämpas när något skall göras åt befintlig bebyggelse. Varsamhet är att börja med *att ta reda på* vilka förutsättningar och kvaliteter som finns, och *att ta vara på* dem så långt det är möjligt när behov och mål skall tillgodoseas.

Varsam ombyggnad är med andra ord ett slags optimering - att uppnå maximal nytta och trevnad med minimala ingrepp och störningar. Det innebär att varsamheten måste bygga på en helhetsyn på det man utgår ifrån - huset, grannskapet och de boende - och det man vill uppnå - återställda och nya funktioner.

Samtidigt innebär en varsam inställning att särskilda krav ställs på de nytillskott som måste till för att bostadsfunktionen skall bli god.

Vad innebär detta mer detaljerat när man närmar sig ett hus som skall moderniseras? Eftersom varsam ombyggnad är förkovran av det redan existerande huset på dess egna villkor måste den som skall föreslå förändringar/förbättringar vara väl förtrogen med objektet för sin förbättringssträvan. Han eller hon måste vara i huset, gå igenom det, se och känna stegens höjd i trappan, tyngden av ytterdörrens vridning på sina gångjärn, ljuset över träytors profiler, sockelns förmedling mellan vägg och golv, kakelugns blanka rundning.

Och i mötet med huset som skall tas om hand uppstår en känsla för byggnaden som individ; ett igenkännande

och en vilja att ta till vara och förkovra; en känsla av ömhet. Samma känsla av att vilja värna om någonting försvarslöst och oersättligt finns hos dem som bor i husen. I samråd efter samråd inför saneringar upprepas kraven och önskningarna från de boende, varierade i uttryck men med helt samstämmig grundton: "Låt huset vara ifred för klåfingrigt omotiverade förändringar! Låt dörrarna vara kvar. Akta våra vackra golv! Tag inte bort våra skafferier! Rör inte våra kakelugnar! Förändra inte trapphusets målning, låt oss ha kvar glödlampsbelysningen i trapphuset."

Detta är inte uttryck för att de boende motsätter sig hissinstallation eller modernisering av kök och hygienrum; Vad de kräver är att dessa standardhöjande element kommer till utan att kvaliteterna i huset förstörs i onödan.

En lista

Hur kan man då handskas varsamt med husen och bostäderna? Hur går man tillväga?

Exteriört: varsamhet är att laga och ta hand om husets nuvarande utformning; att behålla material, karaktär och färgsättning; att reparera befintliga balkonger och fönster, att vara aktsam om takformer och takdetaljer.

Varsamhet beträffande fasadutformning innebär inte med nödvändighet t ex återställande av ursprunglig men tidigare borttagen dekor.

I entré och trapphus: bevara entréportar och laga upp om så behövs; låt trappsteg, trapppräcken och handledare vara kvar; trapphusfönstren kan oftast vara som de är men om de måste förstärkas kan detta ske enkelt och hänsynsfullt; var rädd om trappplansbeläggning och om den måste kompletteras t ex vid en hissinstallation gör detta på ett harmoniserande sätt: akta trapphusbelysning och armatur, vid behov komplettera den på lämpligt vis (och lysrör är aldrig lämpligt); se till att ursprunglig målning och dekor i första hand aktas och lagas, och i andra hand ersätts med likartad; behåll lägenhetsdörrar och vid behov brandförstärk dem på insidan; så stor och bekväm tillgänglig hiss som möjligt

väljs vid nyinstallation, och om det bästa inte kan åstadkommas beträffande storlek och tillgänglighet måste en optimal lösning väljas inte bara beträffande själva hissen utan också för närhet från gatan, ev. entréstege, bredd och åtkomlighet hos porten, manöverutrymme på trappplanen framför hissen, entrédörrar till lägenheter, trösklar etc.

I lägenheter: planlösningsmässigt gäller det att behålla och förkovra den ursprungliga planen och att vid ev nödvändiga förändringar se till att helheten blir bättre och inte sämre; se till att kvaliteterna i ursprungsplanen finns kvar som filsamband längs en och samma fönstervägg, ljusföring från rum till rum, genomblickar från fasad till fasad; bevaka möjligheten att kunna gå runt i en lägenhet och att kunna nå rum från mer än ett håll; bevara de ursprungliga harmoniska rumsproportionerna; i första hand behålla köken i ursprungliga lägen men om detta inte går söka få så stora planlösningsmässiga och detaljmässiga vinster som möjligt av flyttningen; om större åtgärder måste göras för att t ex få in bra hygienrum se till att åtgärderna koncentreras i plan och att övriga utrymmen förblir oförstörda.

Detaljutformningen i lägenheterna: alla rumsomfattningar som golv, väggar, socklar, tak, stuckutsmyckningar, fönstersnickerier etc bevaras och tas om hand; interna fönster eller ljusöppningar behålls; återanvänd ursprungliga garderober; skänkskåp och motsvarande fast inredning är utmärkt förvaringsmöbler och bör stå kvar; i köken prövas all inredning om den kan återanvändas eller måste bytas ut - skafferier med friskluftventil är efterfrågade, spiskåpor fungerar utmärkt osv - och vid utbyte eller komplettering görs detta med omtanke så att alla möjligheter utnyttjas maximalt t ex den höga rumshöjden som medger dubbla rader överskåp; fönster behålls och kompletteras med flera glas vid behov, all beslagning sker med eftertanke och ursprungliga handtag, trycken etc används så långt möjligt är; innerdörrar behålls och

lagas vid behov; trägolven bevaras och om springorna mellan bräderna är för stora lagas de i; lagning efter borttagna kakelugnar eller vedspisar görs med gammalt virke; trösklar rörs inte; lagret med avlyfta dörrar på vinden tillvaratas och monteras där de behövs; om man behöver komplettera med nya dörrar till t ex hygienrum målas de på plats med samma färg och teknik som de gamla bevarade; fungerande eldstäder som kakelugnar eller öppna spisar bevaras.

Gedigna skåpsnickerier står kvar och ersätts inte med dagens skåp med kort livslängd; hygienrum görs så rymliga och bekväma som planen tillåter; bostadskomplement tillskapas i den utsträckning som krävs.

Detta var en ordrik och detaljerad lista över befintliga kvaliteter i äldre bostadshus, men ändå är den långt ifrån fullständig. Vi måste dock beskriva så konkret som möjligt vad vi menar för att få en grund att stå på och göra oss förstådda. På ett mer övergripande och sammanfattande plan kan samma inställning eller förhållningssätt uttryckas så:

Varsam ombyggnad är:

- att bevara husens karaktär, både genom bevarande av det som fungerar, och genom att välja och placera kompletterande inredning/utrustning så att den har sin egen karaktär men harmonierar med det gamla.
- att utnyttja de naturliga möjligheter som huset rymmer till en bra, välbalanserad funktion med god standard, dvs att med små välplacerade medel och åtgärder förbättra funktionen och miljön.
- att utföra ev nödvändiga ändringar av planlösningar så att resulterande rumsformer och rumssamband förkovrar den ursprungliga tidskaraktären.
- göra fortsatt varsamhet möjlig - förändra så att underhåll och nya förändringar underlättas.
- att överlåta åt de boende att välja mellan de alternativa användningssätt som i allmänhet finns i de äldre bostäderna, t ex att ge framtida brukare

möjlighet att alltefter behov använda eller temporärt stänga igen fildörrar

- att vara hänsynsfull mot hus och omgivning under genomförandet; att bodar ställs upp och transporter sker så att ingenting av det som skall vara kvar förstörs under ombyggnadstiden.

Varsam ombyggnad är inte:

- att flytta väggar och dela av rum bara för att åstadkomma ett planmönster baserat på dagens nybyggnadsförutsättningar
- att likrikta utformningen av alla delar av ett hus, när förutsättningarna är varierande
- att byta ut befintliga delar och komponenter som kan lagas och förbättras
- att okritiskt använda nya material och tekniker

Men varsam ombyggnad är inte heller:

- att bevara till varje pris - utbyte av förslitna byggnadsdelar måste kunna ske likaväl som införande av nya funktioner
- att nöja sig med att uppfylla lägsta ombyggnadskraven, där högre krav kan tillgodoses, eller att underlåta att undanröja uppenbara brister som inte regleras av bestämmelser

Det förhållningssätt som beskrivits här är inte nödvändigt bara vid ombyggnaden av sekelskifteshuset utan är tillämpligt för all bostadbebyggelse som står inför omvandling. 20-talets tjockare huskroppar, 30-talets och 40-talets smalhus och punkthus, senare årtiondens lamellhus och hyresradhus - alla har de sina kvaliteter i form av planlösningar och detaljutformningar som måste tillmätas stort värde. För all bebyggelse oavsett ursprungsår gäller alltså samma princip vid ombyggnad, förändring, upprustning och förbättring

- att identifiera och definiera det som är bra i husen, deras kvaliteter i olika avseenden
- att lokalisera och beskriva deras brister
- att avhjälpa bristerna utan att kvaliteterna förstörs eller försvinner."

Någon tid senare komprimerade vi vår definition till följande (*Bostadsboken*, 1985):

Varsam ombyggnad är:
 att betrakta de befintliga husen som en resurs, vars egenskaper skall godtas så länge de inte uppenbart hindrar avsedda funktioner för boende och arbete
 att utnyttja de naturliga möjligheter som huset och grannskapet rymmer till en bra, välbalanserad funktion med god standard
 att utföra ändringar och kompletteringar så att de harmonierar med husets utformning vad gäller utformning och material
 att göra fortsatt varsamhet möjlig - förändra så att underhåll och framtida förändringar inte omöjliggörs
 att respektera att de bostäder man förändrar är de boendes hem

Samma synsätt har senare formulerats av andra forskare och skribenter. Catherine Paues skrev så här (Paues, 1985):

I en ombyggnadssituation kan varsamhet uttryckas i en strävan
 * att begränsa ingreppen och behålla allt som fungerar samt utnyttja husets naturliga möjligheter för att tillgodose nya krav på funktion och miljö.
 * att anpassa alla åtgärder till husets planlösning, arkitektoniska utformning och tekniska utförande samt bevara husets kvaliteter genom att välja och placera kompletterande delar så att de harmonierar med det befintliga.
 * att vara framsynt genom att välja material och metoder som lämpar sig för ett upprepat underhåll, och genom att göra reversibla åtgärder.

Och Olof Antell uttryckte samma tankemässiga innehåll med lite andra ord (*Med varsam hand*, 1987):

Begränsa ingreppen och bevara det som fungerar. Sträva efter att tillgodose nya funktionella krav med utnyttjande av husens naturliga möjligheter. Anpassa alla åtgärder till byggnaden. Sträva efter lösningar som stämmer överens med byggnadens gestaltning och tekniska utförande både i helhet och detaljer.
 Välj material och lösningar som medger ett upprepat underhåll och som i framtiden kan bytas ut eller förnyas utan stora ingrepp.

I en preliminär utgåva av Handbok ombyggnad för Byggnadsstyrelsen uttrycker man år 1985 motsvarande förhållningssätt på ett annat sätt:

Ombyggnad skall ske på byggnadens villkor i en rimlig avvägning mellan brukarens, förvaltarens och samhällets krav, med begränsade byggnadsinsatser för att nå ett högt bruksvärde.

En definition av varsam ombyggnad är att undanröja eventuella brister med beaktande av befintliga kvalitéer. Vad kan då kvaliteter i en bostad eller hos en byggnad vara? En hjälp på vägen att reda ut begreppen fann jag i ett förslag till bevaringsplan för Gullholmen (Bergqvist, Engelbrektsson & Thieme, 1975), där man definierade och förtydligade begreppet "kulturhistoriskt värde" genom att dela upp det i tre olika värden:

De egenskaper hos en bebyggelsemiljö som skilda kategorier brukare är beroende av, uppskattar, får kunskap av eller på olika sätt positivt upplever, utgör gemensamt de kulturhistoriska värdena.

Dessa värden kan särskiljas i kunskapsvärden, upplevelsevärden och bruksvärden.

De egenskaper i en bebyggelsemiljö som förmår ge en betraktare informationer och insikter om lokala livsvillkor i äldre tider, utgör gemensamt dess kunskapsvärden.

De egenskaper i en bebyggelsemiljö som ger en betraktare positiva upplevelser av olika slag, av skönhet, av trygghet, av identitet, av stimulans etc, utgör gemensamt dess upplevelsevärden.

De egenskaper hos en bebyggelsemiljö som är en förutsättning eller en betydelsefull ram för de verksamheter och det sociala liv som skilda kategorier av brukare är beroende av eller uppskattar, kan kallas dess bruksvärden.

Kunskapsvärde, upplevelsevärde och bruksvärde är högst användbara ord för att förtydliga resonemanget kring uttrycken kvaliteter och brister. I bruksvärdet kan ligga tekniska, rumsliga, funktionella och ekonomiska egenskaper, medan upplevelsevärdet kan rymma trivsel, igenkänning, hemkänsla, skönhet, likaväl som associationer, hävd och tradition. Bruksvärde och upplevelsevärde kan med ett annat språkbruk kallas presanda och utseende (Almqvist, Uddenberg & Wärn, 1986). Kunskapsvärdena i bebyggelsen, som kan vara information om tidigare byggnadsskick eller boendeförhållanden, är väsentliga för vår förståelse av tidigare levnadsvillkor. De kan också ge en respekt för det "gamla" i huset, vilket kan utgöra en positiv upplevelse och ge en tolerans gentemot det som kanske inte är helt "nybyggnadspraktiskt".

Både kvaliteter och brister hos en byggnad kan vara brukmässiga och/eller upplevelsemässiga, i enlighet med diskussionen om kulturhistoriska värden. De kan omfatta egenskaper som kan hänföras både till planlösning och volymuppbyggnad, och till den detaljmässiga utformningen av byggnaden och lägenheten.

Med kvaliteter i en byggnad menas alltså god kvalitet, dvs alla de egenskaper i planlösning, detaljutformning och tekniska system som fungerar väl och är värdefulla för dem som bor där. Brister kan vara att en tidigare godtagbar egenskap av ålder eller förslitning inte längre kan vidmakthållas, eller att en byggnadsdel, som tidigare var tillfyllest, inte längre fyller sin uppgift. Det kan också innebära att en viss funktion saknas helt.

Åtgärder för att avhjälpa bristerna kan variera från att förnya förslitna ytskikt och installationer till att skapa utrymmen för nya funktioner. Det kan alltså innebära renodlade underhållsåtgärder; det kan också leda till komplettering eller förändring i något avseende.

Man kan använda andra uttryck för kvaliteter och brister. I arbetet med förnyelsen av ett bostadsområde i Hultsfred (Volny, 1982), refererar man till "vad de boende tyckte var bra och vilka problem som finns i husen och området". I boken *Staden i retur* (Johansson, von Platen, Thurell, 1969) använde man orden förtjänster och brister för att uttrycka samma egenskapspar; man kan också helt enkelt tala om vad som är bra och dåligt.

Vid ombyggnad av omoderna hus ställdes frågan om varsamhet främst när en ny funktion skulle tillfogas, som t ex hygienrum eller hiss. Hygienrummet kunde då infogas i planlösningen på ett arkitektoniskt välstuderat sätt så att bostadens hela organisation blev bra och duschen i sig fungerade väl, och att de nya väggarna behandlades så att ingreppet kändes behagligt. Varsamhet var i det fallet att utföra det väl avvägda tillägget i kombination med att det tidstypiska, vackra och fungerande hos den ursprungliga byggnaden fanns kvar.

I hus som redan är "moderna" behöver i allmänhet inte standarden inom lägenheten höjas på sådant sätt att planlösningen påverkas. Det är snarare funktioner som i högre grad påverkar utrymmen utanför lägenheterna som måste förbättras, såsom sophantering och tillgänglighet. Då gäller det att inte onödigtvis förstöra sådant som redan finns och som fungerar och är uppskattat, medan de brister som finns naturligtvis skall åtgärdas.

För alla de tre begreppen bruksvärde, upplevelsevärde och kunskapsvärde gäller att det man anger som värden utgör subjektiva upplevelser, de utgör omdömen eller värderingar, både i form av kvaliteter och brister.

Fakta kan vara objektiva i sig, medan urval av fakta kan göras mycket subjektivt, och värderingar är alltid subjektiva. Om en blommande äng kan man påstå att den innehåller X antal växter av Y sorter, grupperade på Z sätt, och de uppgifterna kan vara faktiska och kontrollerbara. Men när man börjar uttala sig om ängens utseende eller praktiska nytta ger man sig in i subjektiva omdömen. Några kan tycka att den är ful eller onödig, andra kan anse att den är vacker och värdefull. Ängen är själv likgiltig för våra värderingar, och kan enligt Harry Martinsson bara beskrivas av sina fjärilar¹.

Ett av de bostadsområden som presenterades vid bostadsmässan Bo 86 i Malmö var ett då delvis ombyggt 1950-talsområde, Persborg. På de av de ännu orörda gårdarna kunde man se uppvuxna och rumsbildande planteringar. Detta är, eller åtminstone var, fakta. Fastighetsägaren ansåg att gårdarna vara torftiga och trista, och växtligheten sliten och vildvuxen, och utan något som helst värde. Mina omdömen och värderingar som besökande var att de verkade livskraftiga och borde kunna bilda en god stomme för skötsel och kompletteringar. Våra uppfattningar var helt motstridiga varandra. Ingen av oss kan sägas ha "rätt" i en objektiv bemärkelse. Men när det gäller att avgöra vad som borde ske med gårdarna anser jag att varken fastighetsägarens eller en tillfällig besökares uppfattningar borde vara avgörande, utan det borde vara upp till de boendes bedömningar.

När tillräckligt många berörda personer hyser en gemensam subjektiv uppfattning anser jag att man får betrakta detta som en realitet att ta hänsyn till. En värdering som omfattas av många får en giltighet som borde ge den tyngd. Min erfarenhet är att de boende i ett hus i de allra flesta fall

¹ "En blommande äng kan beskrivas bara av sina fjärilar, bara rätt besjungas av sina bin"
Harry Martinsson Gräsen i Thule, 1958. Ängens sång

har haft en enad och sammanstämning uppfattning om vad som varit bra och vackert, och vad man velat få förbättrat.

När de boende uttrycker vad de tycker om sina bostäder är det ofta upplevelsevärden de tar upp, som: "Det blir vackrare så här." eller "Jag trivs bättre med det så.". Men också de praktiska aspekterna, bruksvärdena, kommer ofta fram i diskussioner kring samråd, som t ex att de befintliga skåpen är mer användbara och rymmer mycket mer än vad nyinsatta skåp skulle göra, eller att de är gjorda av gedigna material som går att laga och måla om.

I projekten Varsam ombyggnad I och II beskrev vi vad vi ansåg vara kvaliteter i bemärkelsen positiva värden hos husen och deras interiörer, utifrån våra egna värderingar som arkitekter. Att notera de boendes uppfattningar ingick inte i de ursprungliga planerna för projektet. Vi talade ändå med de boende i ungefär hälften av de studerade husen, framför allt i samband med återbesöken när husen hade byggts om. Vi såg då att deras värderingar av husens egenskaper stämde överens med våra.

Uttrycket "varsam ombyggnad" kan jämföras med några andra begrepp med motsvarande eller besläktad innebörd, som "lagom ombyggnad", "förnuftig ombyggnad", "behärskad ombyggnad" eller "måttfull ombyggnad". Väl balanserade, harmoniska eller väl avvägda skulle också kunna vara synonymer. Andra uttryck som förekommer i texter kring varsamhet är lågmäld, försiktig, ömsint. Man kan också tala om välmotiverade ombyggnader och om sparsamhet eller hushållning med resurser.

I publikationer som gjorts i samband med IBA (Internationale Bauausstellung Berlin) har man på tyska kallat motsvarande tillvägagångssätt för "Behutsame Stadterneuerung" och till engelska översatt begreppet med "Careful renovation". Både "respectful" och "heedful renovation" kan täcka betydelsen på engelska, likaväl som "cautious renewal" och "modernization with retention of character". I USA kan det heta "contextual modernization", "observant" eller kanske "sensitive modernization". På italienska används uttrycket "risanamento leggero" eller som i Bologna "risanamento conservativo", i Schweiz kallas varsam ombyggnad "Stille Sanierung" och i Österrike "Saufte Sanierung". Alla dessa uttryck markerar på olika sätt betydelser av en avsikt och vilja till återhållsamhet och eftertänksamhet inför val av åtgärder.

Varsamhet är inte en sak utan ett sätt. Att vara varsam är att göra det som behöver göras och att undvika att göra det som inte behövs. Ett varsamt förhållningssätt medför ofta att förändringsåtgärder begränsas. Detta är inte ett kriterium på varsamhet utan en konsekvens av varsamhet. Ibland kan det vara varsamt att göra ingenting och i vissa fall kan det faktiskt vara varsamt att riva, som i samband med fyra gårdshus i kvarteret Piskan i Stockholm (*God ombyggnad*, 1983).

Någon måste definiera vad kvaliteter och brister är i ett hus. Varsamhet är ett relativt begrepp som innebär och innefattar avvägningar och bedömningar i varje enskild situation.

3.2 STATLIGA MYNDIGHETERS UTTALANDEN BETRÄFFANDE VARSAM OMBYGGNAD.

Uppfattningen att man borde vara respektfull mot den befintliga bebyggelsen när man vill bygga om eller på annat sätt förändra den kom i Sverige för första gången till uttryck på ett "officiellt" sätt genom departementsyttrandet, i samband med de propositioner som följde på den statliga saneringsutredningen (SOU 1971:64 med bilagor i SOU 1971:65), nämligen propositionerna 1973:21, om sanering av det äldre bostadsbeståndet, 1973:22, med förslag till bostadssaneringslag m m, och 1973:25, med förslag till ändring av byggnadsstadgan.

I Kungl Maj:ts proposition 1973:21 angående sanering av det äldre bostadsbeståndet anförde chefen för inrikesdepartementet bl a följande:

Indelningen av lägenheter i kvalitetsgrupper grundas på om lägenheterna har eller saknar viss utrustning. Som jag redan har nämnt ger denna indelning endast ett ungefärligt mått på saneringsbehovet i stort. I det enskilda fallet måste saneringsbehovet bedömas mera nyanserat. Flera remissinstanser har pekat på betydelsen av andra **brister eller kvaliteter** än sådana som avser lägenheternas utrustning. Man har särskilt framhållit brister eller kvaliteter i fråga om lägenhetens funktion i övrigt, husets skick och dess närmaste omgivning. Sådana omständigheter bör enligt min mening jämte utrustningsstandarden ingå i en helhetbedömning av lägenheterna, huset och den yttre miljön. De standardkrav som skall ställas i samband med tillämpningen av bostadssaneringslagen och vid långivningen bör utformas med beaktande av sådana helhetsbedömningar och alltså inte göras alltför bindande i detalj.

I SBN Ombyggnadsnorm 1973 gavs möjligheter att göra avsteg från de krav som i övrigt gällde med hänvisning till egenskaper i den befintliga bebyggelsen, bl a uttryckt i avsnitt .4 Allmänna bestämmelser:

Undantag från kraven i denna ombyggnadsnorm får medges i de fall särskilda skäl härtill föreligger. Undantag från kraven kan t ex medges där så är motiverat av erfarenheter från användningen av befintlig byggnad.

Samma inställning genomsyrade Bostadsstyrelsens tolkningstext *Tillämpning av God bostad 1964 vid ombyggnad*, som gavs ut 1973:

Vid ombyggnad av bostäder gäller delvis andra förutsättningar än vid nybyggnad. Bostaden finns redan med sina begränsningar men den kan också rymma kvaliteter och möjligheter som saknas i nyproducerade bostäder. En annan viktig skillnad är att ett hushåll redan bor i bostaden och ofta önskar bo kvar efter en ombyggnad. Hushållet har sina vanor, sin ekonomi och sina uppfattningar om hur bostaden bör vara beskaffad. Ett mer nyanserat tillvägagångssätt vid val av standard och utförande är således motiverat vid ombyggnader. Om samma normer beträffande standard och mått som vid nybyggnad tillämpas generellt kan de medföra onödiga och kostsamma rivningar av väggar och inredningsdetaljer eller också att funktionen samtidigt försämras i något avseende så att bästa möjliga totallösning förhindras. Det kan också medföra svårigheter att bevara kulturhistoriska och miljömässiga värden i t ex rum, rumssamband och

rumsdetaljer. De boendes deltagande vid val av standard blir behövligt och möjligt på ett annat sätt än vid nybyggnad och får inte onödigtvis försvåras.

I det följande redovisas de jämkningar eller avsteg i förhållande till God bostad 1964 som kan göras när det är motiverat av förhållandena i det enskilda fallet. (...) Allmängiltiga skäl för jämkningar och avsteg är att flyttning av i synnerhet bärande väggar undviks, att ett uppfyllande av normen i en del skulle ge en försämrad funktion i någon annan del så att en optimal helhetslösning förhindras, hänsyn till befintliga inredningsdetaljer och kulturhistoriska värden eller uttalade önskemål från de boende som den lånesökande anför. Det sistnämnda är aktuellt främst vid hyresrätt där kvarboende kan förutsättas. Därigenom förbättras också möjligheterna till kvarboende. En modifierad tillämpning av rekommendationerna är också befogad om bostaden som helhet bedöms ha ett högt bostadsvärde. Befintlig inredning behöver inte helt motsvara normerna för nytillkommande.

I ett diskussionsunderlag¹ inför utarbetandet av ovanstående text fanns ännu tydligare formuleringar:

En nybyggnadstandard som trängs in i en lägenhet kan medföra en betydlig försämring av funktionen i vissa avseenden. Exempelvis kan höga krav på kökets utrustning innebära att en matplats som fick plats innan ombyggnaden inte ryms. Den nya köksinredningen kan då innebära en så allvarlig försämring att det är ovisst om bostaden blivit bättre särskilt om den blivit betydligt dyrare. Höga krav på finish, ljudisolering mm kan medföra att snickerier, paneler och andra inredningsdetaljer rivs bort utan att bostaden som helhet blir bättre och utan att någon egentligen önskar det. **Vid ombyggnad gäller det alltså inte bara att tillföra kvaliteter utan lika mycket att inte ta ifrån.** Hyresgästernas deltagande vid val av standard och utformning blir aktuellt på ett helt annat sätt än vid nybyggnad.

Ett par utgångspunkter för normeringen blir:

Vissa funktioner skall tillgodoses men sättet att föra in dem tillåts variera - inte på ett godtyckligt utan på ett ganska precist sätt med hänsyn till lägenhetens speciella förutsättningar och hyresgästernas situation och önskemål.

Standardkraven ska utformas så att önskemålen att skydda kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter kan tillgodoses och så att tidsödande och dyrbara arbeten undviks.

Det skulle kunna visa sig nödvändigt och lämpligt att ange standardkrav dels för befintlig utrustning och dels för ny utrustning. Med standardkrav för befintlig utrustning avses det utförande och den kondition den befintliga inredningen och utrustningen bör ha för att inte behöva ersättas med ny. Standardkraven får inte vara för stela. Det kan också vara så **att vissa åtgärder helt enkelt bör förbjudas eller inte vara belåningsbara**. Hit hör tex rivning av värdefull och fungerande utrustning.

I ovanstående texter skrevs om respekt för det befintliga bostaden och nödvändigheten av att väga verkan av tänkta åtgärder mot eventuella förluster i andra avseenden. Man skrev också om att förbjuda eller bestraffa förstörelse av befintliga användbara egenskaper, men detta kom inte att föras in i gällande regler. Egentligen sade man redan då att man ansåg att en ombyggnad skulle utföras varsamt, även om man inte använder just det uttrycket. Varsamhet gavs som en möjlighet men var ännu inte påbjuden.

¹ Bostadsstyrelsen, Tekniska byrån, arkitekt Stig Dederig och arkitekt Elisabeth Edsjö: Diskussionsunderlag 1973-03-30

Uppfattningen att varsamhet skulle kunna ställas som ett aktivt krav i samband med ombyggnad uttrycktes först senare under 1970-talet. I bostadsdepartementets kommittédirektiv till "Utredning om stadsförnyelse. Beslut vid regeringssammanträde 1979-09-06" användes uttrycket varsam förnyelse för första gången i en statlig departementstext. Departementschefen, stadsrådet Friggebo, anförde:

De lagar, förordningar, normer och finansieringsvillkor som reglerar byggandet tar bara i begränsad omfattning hänsyn till de särskilda förutsättningarna som gäller vid ingrepp i den befintliga miljön. Reglerna är inte heller särskilt utformade för att underlätta en förnyelse som tillvaratar värdena i den befintliga miljön.

De byggnadsmetoder, de byggnadsmaterial och det yrkeskunnande som har utvecklats under de senaste decenniernas inriktning på nyproduktion är dåligt anpassade till strävan efter **en varsam förnyelse**.

En utgångspunkt vid utredningens överväganden bör vara att den befintliga bebyggelsen utgör en tillgång vars positiva värden skall tas till vara och förvaltas långsiktigt och som genom medverkan av brukarna fortlöpande skall anpassas till nya krav och förutsättningar.

En ökad förnyelse får inte leda till en ny våg av rivning och nybyggnad. Kommittén bör i sitt arbete söka former för att stimulera till en **varsam förnyelse** genom successiv upprustning, ombyggnad, förtätning och utbyggnad av redan befintliga bebyggelsemiljöer för att på så sätt åstadkomma historisk förankring och kontinuitet i stadsutvecklingen och ett bättre utnyttjande av befintliga resurser.

Åtgärder på kvarters- och stadsdelsnivå bör bygga på kommunala inventeringar av befintliga resurser och analyser av värden och brister i den fysiska och sociala miljön. De boendes och arbetandes egna erfarenheter av hur deras hus, kvarter och stadsdel fungerar bör härvid tas till vara.

I kommitténs betänkande *Stadsförnyelse och bostadsförbättring* utvecklar man begreppet varsamhet och dess innebörd ett steg till (SOU 1981:99, sid 60):

Kravet på varsamhet bör enligt vår uppfattning utgöra en restriktion som läggs på ett ombyggnadsföretag med anledning av såväl en omsorg om själva byggnaden med dess funktionella och estetiska värden, som en omsorg om de människor som skall bo i eller på annat sätt nyttja byggnaden. Omsorgen om människorna i huset kan ibland leda till önskemål om genomgripande ändringar i en byggnad. Konflikter mellan kraven på handikappanpassning och önskemål om bevarande av befintliga värden kan uppkomma i många fall. Det är därför uppenbart att båda kraven inte alltid kan uppfyllas fullständigt. Enligt vår uppfattning bör varsam ombyggnad från byggnadsteknisk synpunkt främst innebära att man undviker ingrepp som medför att befintliga kvaliteter spolieras utan att man därigenom uppnår någon väsentlig förbättring av bostädernas funktion. Varsamhet med befintliga värden bör således vara en huvudregel oavsett om åtgärderna är omfattande eller mer begränsade.

Man påpekar här också det dilemma som uppstår genom att motstridiga mål skall uppnås samtidigt, men man hyser tilltro till möjligheterna att förena dem. Ur "Överväganden och förslag", sid 163:

En rad skäl talar för att man nu bör göra en mer nyanserad bedömning av de funktionella och tekniska krav som bör ställas när en byggnad skall änd-

ras. Våra förslag utgår från att en varsam förnyelseprocess skall eftersträvas.

Det är viktigt att inte bara sådana kvaliteter som är direkt knutna till speciella funktioner tas med i bedömningen av vad som bör krävas i tekniskt och funktionellt avseende. Också estetiska, kulturella och andra värden bör tillmätas stor vikt. Hänsyn till värden av detta slag måste ibland kunna leda till att vissa funktionskrav får åsidosättas. Därigenom kan man bibehålla en variation i byggnadsbeståndet som också kan komma användarna till godo i form av en ökad valfrihet. Hänsyn av detta slag får emellertid inte drivas så långt att människors säkerhet eftersätts eller att syftet med de funktionskrav som samhället har ställt upp för att värna om särskilt utsatta grupper inte tillgodoses. Vidare måste fastighetsekonomiska hänsyn tas både vad gäller kostnaderna för själva ombyggnaden och för det framtida underhållet.

I begreppet varsamhet vill vi således lägga in ett krav på att man skall ta till vara befintliga resurser. Det är viktigt att ombyggnadsverksamheten präglas av ett medvetande om den äldre bebyggelsens rent tekniska kvaliteter och en respekt för det byggnadskunnande som ofta kommer till uttryck i äldre hus. En noggrann prövning bör alltid ske av lämpligheten att bevara eller återanvända byggnadsdelar och inredningsdetaljer, varvid en avvägning måste göras mellan de befintliga byggnadens ofta högre kvalitetet i material och utförande mot den modernare utrustningens mera praktiska utformning.

De krav på varsamhet vid ombyggnad som vi nu har förordat kan ibland komma i konflikt med produktionstekniska krav och önskemål, krav på goda arbetsförhållanden för byggnadsarbetarna och fastighetsförvaltarens strävan att få en ekonomisk och lättskött fastighet. Vid varje ombyggnadsföretag måste man göra en sammanvägd bedömning av vad som med hänsyn till de ekonomiska förutsättningarna och övriga förhållanden i det enskilda fallet är den bästa lösningen. Genom att i ökad utsträckning anpassa både byggnadsteknik, arbetsorganisation och fastighetsförvaltning till ökade krav på varsamhet bör många av de problem som nu anförs som ett hinder mot en varsammare ombyggnad kunna undanröjas.

I ett av de "Särskilda yttranden" som avgavs¹ föreslogs bland annat att byggnadsnämnderna befogenheter att hejda ovarsamma projekt skulle förstärkas:

Betänkandets huvudtema måste vara att genom förändringar i byggnadslagstiftning och finansieringsordning underlätta och stimulera ombyggnad, i första hand av bostadsbyggnader. Denna ombyggnad skall i görligaste mån vara sådan att den dels så snabbt som möjligt anpassar den äldre byggnadsstocken till dagens krav på brukbarhet, energihushållning och tillgänglighet, dels gör det så varsamt att dessa byggnaders yttre och inre miljökvaliteter tillvaratas på ett bestående sätt. Ombyggnaden i denna mening kommer sannolikt att på helt annat sätt än hittills prägla byggnadsverksamheten. Det är därför viktigt att den kan arbeta efter för verksamheten väl anpassade regler och administrativa förutsättningar.
(...)

De av tillsynsmyndigheten utfärdade ombyggnadsbestämmelserna skall främja att byggnadens stomme och dess ofta hantverkligt utförda stomkomplettering och utrustning kan bibehållas av såväl resurs- som miljöskäl. De måste vara så beskaffade att de resulterande bruksegenskaperna får bero av de föreliggande förutsättningarna. **De måste ge byggnadsnämnden rättig-**

¹ Yttrandet avgavs av de sakkunniga Lennart Holm och Bengt Johansson samt experterna Ralph Johansson och Tomas Lindencrona.

måste ge byggnadsnämnden rättigheter att säga nej till ombyggnadsprojekt som inte visar nödig varsamhet eller som inte ger ett gott bidrag till kvalitetshöjningar av bostadsstocken. Helhetsbedömning av ombyggnadsprojekten är nödvändig.

Betänkandet "Stadsförnyelse och bostadsförbättring" ledde inte till några nya direktiv eller regler för ombyggnadsverksamheten, utan ärendet vilade till dess det socialdemokratiska partiet kom tillbaka i regeringsställning genom riksdagsvalet 1982.

Att befintliga bostadshus skulle behandlas på ett varsamt sätt kom då för första gången att uttryckas som en officiellt övergripande viljeyttring från statsmakternas sida i samband med bostadslånegivningen. 1982 infördes en bestämmelse i bostadsstyrelsens författningar, BOFS 1982:78 §8, om att "Förutsättningen för att få lån till ombyggnad är bl a att husets kvaliteter skall tas till vara i skälig omfattning." I bostadsministerns motivering till paragrafen sägs: "Enligt min mening bör åtgärder redan nu vidtas inom bostadsfinansieringssystemet i syfte att uppnå en ökad varsamhet vid ombyggnader."

Den nya regeringen tog upp frågan om ändrade villkor för bostadsombyggnandet genom att man 1983-05-19 gav i uppdrag till statens planverk att utarbeta förslag till särskilda ombyggnadsregler i anslutning till en reformerad plan- och byggnadslagstiftning. I uppdraget finns målsättningen om ett varsamt hanterande av bostadshusen återigen uttryckt:

5. Ett annat mål för förnyelsen bör vara att förändringar skall genomföras på ett varsamt sätt. Ökad hänsyn bör tas till den redan byggda miljöns särdrag och till den enskilda byggnadens tekniska, kulturhistoriska och miljömässiga värden.

I ingressen till förslaget "Svensk byggnorm - Ändring av byggnad -föreskrifter och andra råd om tillbyggnad, ombyggnad och annan ändring" (SBN Å), som dateras 1983-12-30, sägs:

Om den befintliga byggnaden väl skall kunna tillvaratas som resurs - och inte rivas för att ersättas med en ny byggnad - måste bestämmelserna medge **att dess goda egenskaper utnyttjas och dess brister rättas till med minsta möjliga ingrepp.** Detta är innebörden av det krav på varsamhet som bör präglade ombyggnadsverksamheten. Följden av ett sådant arbetssätt måste bli att de funktionskrav som ställs vid ändring anpassas efter de möjligheter som en befintliga bebyggelsen erbjuder inom ramen för rimliga ändringskostnader.

Grunden för prövning av ett ändringsförslag måste alltså vara en ordentlig kunskap om den befintliga byggnadens beskaffenhet och en bestämning av de uppgifter den skall fylla i framtiden, i sig själv och som en del av bebyggelsen.

(...)

:2 Varsamhet

:21 Alla ändringar av en byggnad skall ske på ett sätt som är varsamt mot byggnadens kvaliteter. Varsamhetskravet är generellt och får endast efter-sättas om det är nödvändigt för att tillgodose kraven på säkerhet och hälsa eller byggnadens avsedda funktion.

:22 Kravet på varsamhet är generellt men graden av varsamhet får bli beroende av i vilken omfattning den befintliga byggnaden har värden som bör tas till vara. Det gäller inte enbart kulturhistoriska eller konstnärliga vär-

den utan även mer allmänt uppskattade miljömässiga värden och kvaliteter, t ex vad gäller exteriörer, rumssammanhang och inredningedetaljer. Varsamhetskravet innebär i första hand ett krav på varsamhet i ingreppen när det gäller att tillgodose andra väsentliga krav. Det medför därigenom en begränsning av antalet alternativa möjligheter att tillgodose olika funktionskrav. Det innebär sålunda inte att inte andra väsentliga mål som samhället ställt upp skall tillgodoses, till exempel vad gäller förbättrad tillgänglighet för rörelsehindrade eller förbättring av arbetsmiljön. I undantagsfall kan varsamhetskravet dock innebära att andra samhällseliga krav får efter sättas. Kraven på säkerhet och hälsa måste dock alltid tillgodoses liksom kravet på byggnadens funktionella användbarhet.

Förslaget antogs inte eftersom den ändring av byggnadsstadgan som den skulle utgöra tillämpningsföreskrift till inte kom att genomföras. Motivering till detta var att man avsåg att den nya plan- och bygglagen skulle införas tidigare än vad som var avsett.

Man skapade i stället ett moderniseringsprogram, det så kallade ROT-programmet, för det äldre bostadsbeståndet, delvis på grundval av det utredningsmaterial som tagits fram av den tidigare stadsförnyelsekommittén. I utredningen Bättre bostäder från bostadsdepartementet (Ds Bo 1983:2,) presenterades programmet, i vilket sysselsättningsaspekten betonades. Begreppet varsamhet fanns inte upptaget bland de övergripande målsättningarna. I den proposition som lades på grundval av utredningen (prop. 1983/84:40: Om vissa ekonomisk-politiska åtgärder m.m.) hade dock kravet på att varsamhet skall gälla vid varje förändring av en byggnad lagts till av den dåvarande bostadsministern:

De åtgärder som behöver vidtas för att öka tillgängligheten i bostäderna kan göras på ett mer eller mindre varsamt sätt. I en del speciella fall kan särskilda bevarandehänsyn motivera att man helt underlåter att vidta vissa åtgärder. I andra fall kan tekniska, ekonomiska eller funktionella hänsyn leda till att tillgänglighetskraven bör modifieras. Det ligger i sakens natur att åtgärder i den befintliga bebyggelsen alltid måste grundas på en sammanvägd bedömning av olika förutsättningar, krav och önskemål. Detta får emellertid inte leda till att vissa gruppers behov av funktionella förbättringar ständigt eftersätts. En varsam förnyelse är enligt min mening en förnyelse som utgår från behoven av funktionella förbättringar - inte minst sådana som är viktiga för utsatta grupper i samhället - och där förbättringarna utförs på ett sådan sätt att onödiga ingrepp undviks.

Bostadsförbättringsprogrammet bör således grundas på följande bostadsso ciala mål för bostadsbeståndets förbättring:

1. Alla människor har rätt till en bostad med modern utrustning.
2. Alla boende har rätt till en bostad som är väl underhållen.
3. Oberoende av ålder eller handikapp har alla rätt till en bostad som fyller kraven på god tillgänglighet.
4. Förbättringar i bostadsbeståndet bör inriktas så att de främjar ett jämlikt och integrerat boende och **ett varsamt omhändertagande av kvaliteterna i den befintliga boendemiljön**.

Till dessa mål skall läggas de energipolitiska och sysselsättningspolitiska målen för bostadsförbättringsprogrammet, nämligen:

5. Energihushållningsåtgärderna skall intensifieras och samordnas med andra förbättringsåtgärder.
6. Kapaciteten inom byggsektorn skall utnyttjas bättre.

Inom samma proposition föreslogs också att kravet på varsamhet skulle få betydelse för fastställande av räntebidragsunderlaget för förbättringsåtgärder, enligt avsnitt 1.2.4.3:

För egen del vill jag framhålla, att bidragsunderlaget måste fastställas på ett sådant sätt, att det blir möjligt att genomföra även småskaliga och varmsamma åtgärder.

Året därpå gav bostadsdepartementet 1984-11-22 ett nytt "Uppdrag åt statens planverk att utarbeta förslag till föreskrifter m. m. till den nya plan- och bygglagen":

Kostnaderna inom byggandet har allt sedan början av 1970-talet ökat snabbare än priserna i allmänhet. Ett grundläggande mål är att kostnaderna i byggandet skall kunna sänkas, utan några avgörande förluster i välfärd, hälsa och säkerhet. En förbättring och förnyelse av den befintliga bebyggelsen måste kunna genomföras på ett sätt som innebär att byggnadernas kvaliteter tas till vara och onödiga ändringar undviks.

I den proposition som föregick den nu gällande plan- och bygglagen, PBL, betonades åter nödvändigheten att bostadsförnyelse skall ske på ett sätt som är respektfullt mot de befintliga bostädernas kvaliteter (prop. 1985/86:1, sid 241). Departementschefen anförde:

Ett krav vid varje ändring av en byggnad bör vara att ändringen projekteras och genomförs så att byggnadens särdrag och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, konstnärliga och miljömässiga värden beaktas. Alla ändringar skall alltså göras på ett varsamt sätt. Jag vill betona att detta bör gälla för alla ändringar och inte bara i fråga om byggnader som anses ha särskilda kulturhistoriska eller miljömässiga värden. Detta överensstämmer med förslaget i betänkandet. Alla remissinstanser som har yttrat sig i detta avseende har tillstyrkt att varsamhet mot byggnaden skall utgöra ett grundkrav för hur ändringar skall genomföras.

Kravet på varsamhet, som i hög grad motiveras av sociala hänsyn, bör emellertid inte tillämpas så att det hindrar att sådana ändringar genomförs som syftar till att tillgodose andra väsentliga mål som samhället ställer upp. Jag tänker då i första hand på en förbättrad tillgänglighet för rörelsehindrade, och en bättre hushållning med energi.

Detta utvecklades vidare (prop. 1985/86:1, sid 500):

Alla ändringar, dvs även åtgärder som inte kräver bygglov, skall ske på ett sådant sätt att byggnadens särdrag beaktas och dess positiva kvaliteter tas till vara. De värden som skall bevaras är inte enbart kulturhistoriska och liknande, utan också sådana som ger speciella boendekvaliteter, t ex äldre planlösningar som ofta har positiva värden ifråga om rumssamband och rumssvolymer. Varsamhetskravet innebär exempelvis, när det gäller bostäder, att väggar och våtenheter bör flyttas endast om det är absolut nödvändigt för att nå godtagbara planlösningar. Även inredningsdetaljer som kakelugnar, skåpsnickerier, dörrar och paneler skall behandlas varsamt. I kravet på varsamhet ligger också ett krav på att hänsyn skall tas till möjligheterna för människor att bo kvar efter en ombyggnad. Jag vill emellertid framhålla att varsamhetskravet inte får tas till intäkt för att hålla en låg standard när byggnaden ändras. Oberoende av åtgärdens omfattning kan varje ändring göras på ett varsamt eller ovarsamt sätt. Ett varsamt tillvägagångs-

gångssätt skall användas vid genomförandet av såväl ombyggnader som andra ändringar. Det förutsätter att man skaffar sig kunskaper om de värden som byggnaden har och att man tar till vara dessa värden så långt det är möjligt med hänsyn till kraven i de följande styckena.

Sedan 1 juli 1987 gäller krav på varsamhet vid ombyggnad enligt PBL, kap. 3, 10§:

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

Härutöver skall tillses att

2) ombyggnader utförs så att de delar som byggs om tillförs de i 1-8§§ angivna egenskaperna i den omfattning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av denna lag.

Enligt lagen ställs också krav på att byggnader skall underhållas på ett hänsynsfullt sätt. I PBL kap. 3, 13§ uttrycks krav på underhåll så:

Byggnader skall underhållas så att deras egenskaper i de hänseenden som avses i 3-7 §§ i huvudsak bevaras. Anordningar som avser att tillgodose kraven i 6 och 7 §§¹ skall hållas i stånd. Byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Underhållet skall anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

De i texterna uttryckta kraven beträffande underhåll och ombyggnad skiljer sig åt på följande punkter när det gäller hänsyn till egenskaper hos den befintliga bebyggelsen. Ordet "varsamt" finns uttryckt enbart i samband med kraven vid ombyggnad och där tas också "byggnadstekniska värden" med utöver de värden som anges i samband med underhåll. Dessutom skall vid ombyggnad även gälla "att byggnadens särart beaktas". En betydelsefull praktisk skillnad är att vid ombyggnad, som är bygglovspliktig, skall varsamheten bevakas och granskas av myndigheter genom kommunala tjänstemän, medan underhållsåtgärder, som inte är bygglovspliktiga, inte granskas på motsvarande sätt.

Enligt cirkulärskrivelse Dnr 1637/87, som utfärdats av Statens Planverk i avvaktan på att fullständiga ombyggnadsföreskrifter utfärdas, stadgas att:

Alla ändringar, dvs även åtgärder som inte kräver bygglov, skall ske på ett sådant sätt att byggnadens särdrag beaktas och dess positiva kvaliteter tas till vara. De värden som skall bevaras är inte enbart kulturhistoriska och liknande utan också sådana som ger speciella boendekvaliteter, t ex äldre planlösningar som ofta har positiva värden i fråga om rumssamband och rumsvolymer.

Varsamhet innebär att ingrepp i byggnadens stomme, planlösningar, installationer och funktioner i möjligast mån begränsas. Val av åtgärder skall ske med beaktande av tänkbara konsekvenser för byggnadens funktionella samband.

¹ som gäller skydd mot olycksfall och brand, avfallshantering och tillgänglighet

För att statliga bostadslån skall kunna beviljas krävs enligt ombyggnads-låneförordningen för bostäder (SFS 693, 6§ 3) att husets kvaliteter tas till vara i dyl bör bibehållas oförändrade i största möjliga utsträckning. Varsamhetskravet får dock inte tas till intäkt för att generellt hålla låg standard när byggnader ändras.

Bestämmelsen innebär att rum, rumssamband och utrustning som i befintligt utförande och skick har godtagbar funktion samt befintliga särskilda kvaliteter i rumsformer, genomblickar, utsmyckning, byggnadsutformning e dyl bör bibehållas oförändrade i största möjliga utsträckning. Varsamhetskravet får dock inte tas till intäkt för att generellt hålla låg standard när byggnader ändras.

Enligt prop 1986/87:48 sid 32 medför varsamhetskravet att *lån inte bör lämnas till onödiga byten av äldre köksinredning, sanitetsutrustning m m.* (förf kurs) Förbättringar ska utföras på ett sådant sätt att onödiga ingrepp undviks. Detta förutsätter ett mera omsorgsfullt tillvägagångssätt än hittills i alla led av planerings- och byggprocessen. Byggnadens och tomtens egenskaper, brister och kvaliteter ska dokumenteras i låneansökan. Behovet av åtgärder ska ha prövats noga och sådana åtgärder ha valts som på bästa sätt tillvaratar och om möjligt framhäver husets kvaliteter.

Jag avslutar detta avsnitt med att återge en beskrivning av vad varsam ombyggnad är som förtydligar vad PBL stadgar:

VAD VARSAMHET ÄR

Varsamhet är grundkravet vid alla förändringar av befintliga byggnader inklusive tomten. Detta innebär att kravet på varsamhet gäller all slags bebyggelse, ny och gammal. Kravet avser inte enbart traditionellt kulturhistoriska värden eller kulturminnesvård, utan omfattar alla hus som har någon form av miljömässigt, funktionellt, tidtypiskt eller annat värde som uppskattas av de boende. I varsamheten ligger också krav på social hänsyn, möjligheten för människor att bo kvar i sina bostäder och områden med obrutna kontaktnät.

En vanlig missuppfattning är att varsamhet innebär att man okritiskt bevarar allt i ett hus och förändrar så lite som möjligt. Till följd av detta skulle varsamhet kunna vara liktydigt med att behålla en låg bostadsstandard och motsätta sig standardhöjande åtgärder. Detta är fel. Motiven är tydliga på den punkten.

Varsamheten motsvaras inte av en viss standardnivå, inte heller en viss mängd åtgärder. Varsamhet kan beskrivas som den metod som ska tillämpas när man avhjälp brister i huset. Metoden innebär att man väljer och genomför förbättringar och åtgärder med kunskap om och med hänsyn till husets kvaliteter och egenart.

Med kvaliteter i en byggnad menas inte bara historiskt intressanta utsmyckningsdetaljer utan alla de egenskaper i planlösning, detaljutformning och tekniska system som fungerar väl och är värdefulla för dem som bor där.

Brister kan bestå i att en ursprunglig egenskap inte längre kan vidmakthållas eller att en viss funktion helt saknas. Åtgärderna för att avhjälp bristerna kan variera från att förnya förslitna ytskikt och installationer till att tillskapa utrymmen för nya funktioner.

Varsamheten hos lösningen ligger både i *vad man gör* och *hur man gör*, det vill säga både i valet av åtgärder och sättet på vilket åtgärderna genomförs. Varsam ombyggnad är en optimering - att uppnå maximal nytta och trevnad med minimala ingrepp och störningar. Varsamhet är att hushålla med resurser och att respektera de boendes uppfattning om sin bostad. Det innebär att varsamheten måste bygga på en helhetssyn på det man utgår

ifrån - huset, grannskapet och de boende och det man vill uppnå - återställa och nya funktioner.

PRAKTISKT TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Kravet på varsamhet som grund för alla ändringar innebär att man bör börja med att avgöra huruvida huset behöver underhållas, byggas om eller ändras på annat sätt. Detta görs på grundval av en besiktning av huset, då också hyresgästerna bör vara närvarande. När alla inblandade kommit överens om vilka typer av förändringar som är nödvändiga och önskvärda, och i vilken utsträckning de är att betrakta som underhåll eller ändring ska varsamheten också styra valet av åtgärder och vilket sätt de utförs på.

Därför börjar man med att identifiera och beskriva husets kvaliteter och goda egenskaper samt dess brister. Därefter väljer man i samråd med hyresgästerna lösningar som avhjälper bristerna med respekt för kvaliteterna - antingen genom att de sparas och förstärks eller genom att de ersätts med andra kvaliteter.

För att man vid granskning för bygglov resp bostadslån ska kunna bedöma huruvida projektet kan anses som varsamt eller ej, måste kunskap om det befintliga husets egenskaper dokumenteras. Varsamhet i plan går delvis att bedöma från ritningar. Uppmättningsritningar och helst även ursprungsritningar ska därför bifogas ansökan för lov och lån, så att det är lätt att se vilka förändringar projektet innebär. Bedömningen av varsamhet i detaljutformning måste göras på grundval av exempelvis fotografier och detaljerade beskrivningar före och efter tänkta ändringar. Viktigt är också att de som granskar projektet besöker och besiktigar huset för att skaffa sig en uppfattning grundad på verkligheten.

(Ombyggnad och andra åtgärder, 1988)

3.3 SAMMANFATTNING

I statliga uttalanden om och direktiv beträffande ombyggnadsverksamheten och hur den borde bedrivas har begreppet varsam ombyggnad använts sedan mer än tio år. De texter jag har återgivit har haft olika dignitet, från propositionstexter till lagtexter, och de har formulerats vid olika tidpunkter och under skilda politiska styren. Alla har dock utgjort allvarligt menade och politiskt förankrade avsikter att ombyggnadsverksamheten skulle bedrivas på ett visst sätt, med varsamhet. Det finns en samstämmighet i uttrycken i dessa uttalanden, som kan ses som en kollektiv insikt om att de befintliga byggnaderna utgör en värdefull resurs som inte får förödas. De aspekter som tagits upp i dessa texter är bland andra följande:

- * att bevara kulturhistorisk kontinuitet
- * att bevara sådant som människor uppskattar
- * att behålla inredning och utrustning som fungerar
- * att inte slösa med resurser, vare sig materiella eller ekonomiska
- * att undvika kostsamma rivningar
- * att undvika ingrepp som medför att värden och kvaliteter försvinner utan att väsentliga fördelar därigenom uppnås

Det ovanstående kan sammanfattas i att man är överens om att onödiga åtgärder hindras. I botten ligger att man konstaterar att den äldre befintliga bebyggelsen har värden som skall bevakas och ges livsrum vid en omvandling.

De befintliga byggnaderna kan ha egenskaper som riskerar att förstöras om nybyggnadskrav enögt appliceras på den äldre bebyggelsen. För att det skall vara möjligt att bevara det som är värdefullt och angeläget att behålla har man därför tillåtit att krav vid förnyelse kan ställas mildare vid ombyggnad än vid nybyggnad. I vissa av texterna tar man upp att kunskap måste till för att man på ett väl avvägt sätt skall kunna göra de rätta bedömningarna.

Den sociala aspekten har också betonats, betydelsen både av att de boende kan bo kvar i sina bostäder, och att de ges möjlighet att välja standardnivå. Behovet av att det finns en varierad bostadsmarknad har också nämnts. Dessa ställningstaganden har dock inte fått genomslagskraft i nu gällande regler för bygglov eller statligt finansieringsstöd, utan har lämnats över till den lagstiftning som berör hyresgästinflytande vid ombyggnad.

Hur förhåller sig de uppfattningar som kommer till tals i de statliga formuleringarna till de uttolkningar av varsam ombyggnad som jag och andra forskare arbetat med? Menar vi samma sak? I den definition som formulerades i Arkitektur nr 2 1983 sammanfattades att varsam ombyggnad är:

- att identifiera och definiera det som är bra i husen, deras kvaliteter i olika avseenden
- att lokalisera och beskriva deras brister
- att avhjälpa bristerna utan att kvaliteterna förstörs eller försvinner

Man kan se att de statliga varsamhetstexterna främst handlar om det första ledet i denna definition, att definiera och respektera befintliga kvaliteter. De behandlar också, om än mer övergripande och närmast underförstått, det andra ledet, om identifiering av brister. Som brist avses då bristande normuppfyllelse. I dessa texter tolkas och definieras varsamhet som ett bevarande, en återhållsamhet, eller som en restriktion som bör läggas på ett ombyggnadsförslag.

Vad vi som forskare och arkitekter lägger därtill är det tredje ledet i definitionen, att varsamhet också handlar om hur tillskotten görs. När man väl beslutat att vidta vissa åtgärder omfattar den sista punkten i definitionen det sätt på vilket besluten genomförs. Det är en arkitektonisk synpunkt, som handlar om gestaltning. För att uppfylla den delen av varsamhetskravet krävs närvaro, skicklighet och inlevelse, och ingendera kan normeras.

Solveig Schulz tolkade och formulerade den aspekten av ett varsamt förhållningssätt på följande vis (Schulz, 1989, sid 23 och 130):

Den övergripande bärande idén var att det skulle gå att **både** ta till vara värden **och** förbättra brister. Det principiella tillvägagångssättet, som man ville se prövat, innebar något nytt i flera avseenden:

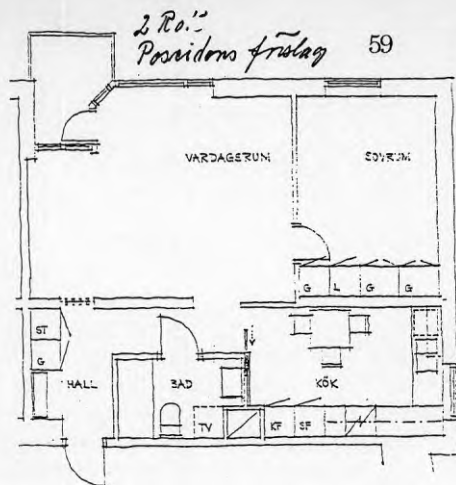
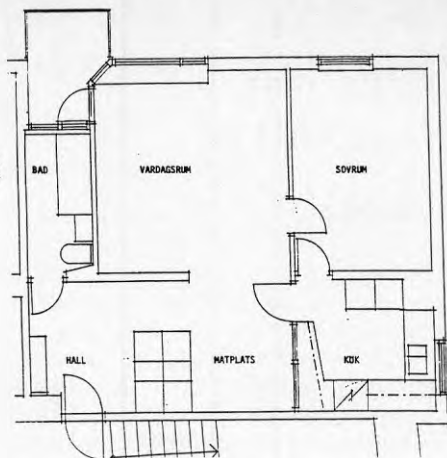
- * Inventera noga - inte bara brister utan också kvaliteter.
- * Gör det som är nödvändigt för att underhålla huset och ge det en bra standard, inte mer.

- * Respektera insatser från olika tider; varken det ursprungliga eller det moderna är i sig mer värdefullt än det som har tillkommit under mellanliggande perioder; låt det som görs i dag visa sig som nytt.
- * Det behöver inte vara någon motsättning mellan att bevara kvaliteter och att förbättra där det brister - med fantasi, kunskap och skissningsarbete kan man ofta finna lösningar som tillfredsställer båda delarna.
- * Om motsättningar uppstår (exempelvis till följd av nya normer och krav):
 - tillgodose innebörden i de nya kraven och avväg till en god helhet mellan det befintliga och det nya.
 - kopiera bara när det är särskilt motiverat av estetiska eller kulturhistoriska skäl.
 - när det gamla måste tas bort eller täckas in, försök behålla referensytor eller på annat sätt ge en anvisning om det tidigare utseendet;
 - avsikten skall vara att förmedla kunskap om ett tidigare byggnadsskick.
- * Dokumentera huset och de förändringar det genomgår, i syfte att ge erfarenheter för den framtida vården både av detta och andra hus.

(...)

Projektering för varsam ombyggnad innebär alltså, som jag ser det, *både* att avväga gränserna mellan bevarande och förnyelse i en strävan att ta till vara värden och undanröja brister *och* att gestalta det nya med hänsyn till dessa värden och brister.

Rok
spindlig
skrande



Om lägenheten där jag bor.

Jag tycker själv att det är en utmärkt lägenhet. Trots att det bara är två rum känns planlösningen rolig, det finns många skåp och förvaringsutrymmen, av en äldre modell som inte känns som de moderna byggklosseten, där man köper trettio plastlaminerade luckor som kan kombineras på lika många sätt. Utan som känns funktionell.

Det finns en serveringsdisk, som knyter ihop köket med matplatsen utan att göra det till en del av vardagsrummet. Skulle någon ta bort den i ett försök att utveckla planlösningen (läs; försämra), kommer jag att med hjälp av spik och brädor återskapa mitt perfekta kök.

Jag vill bo i ett hus som underhålls. Där inte elen bryter ihop, där inte fönstren flagnar och möglar, och inte badkaret känns som om det är belagt med gammalt sandpapper.

Men det innebär inte att jag vill flytta till ett nytt hus.

Eller att Poseidon skall bygga om mitt gamla till ett nytt.

Jag vill bara att de uppenbara bristerna sköts om. En reparation.

Inte en demolering och delvis återvinning.

När jag vill ha en lyxutrustad lägenhet för sådär en fyratusen, köper jag en bostadsrätt.

Jag tror att en lägenhet blir vad man gör det till. Vill jag ha microugn, tvättmaskin och stekhäll så kan jag köpa det. Vill jag bara ha den trevligt inredd så skaffar jag trevliga möbler. Att huset är välskött är en grundförutsättning, att saker lagas, ändras och repareras när det behövs. Men att få den lyxinredd som start verkar bakvänt.

Självklar reparation istället för att medvetet se mellan fingrarna för att kunna motivera en ombyggnad. Som ingen verkligen berörd önskar.

Jag vill behålla mina dörrar, skåp, skåpdörrar, köksgrejer.

Fönstrena kan Poseidon få.

Det är bara att vänta under min balkong, de har svällt och mognat och faller snart ner av sig själva.

Jag vill inte ha någon ombyggnad.

Men några reparationer skulle inte skada.

Ylva Hultén

Ur Resultat från bostadsenkäten våren 1990 inom samråd mellan Bostads AB Poseidon, Göteborg, och kontaktkommittén Vildkaprifol/Vattenveronika. Planerna avser inte Ylva Hulténs lägenhet på Syster Ainas gata 3 utan D:r Liborius' gata 3-13.

4 DE FORSKNINGSPROJEKTEN SOM AVHANDLINGEN ÄR BASERAD PÅ

I detta kapitel presenterar jag först sammandrag av de fyra forskningsprojekt som sammanläggningsavhandlingen är baserad på. Tre av projekten behandlar villkor för varsam ombyggnad av flerbostadshus genom studier av verkliga eller fingerade ombyggnader av befintliga byggnader i Sverige. Det fjärde projektet, om stadsförnyelse i Bologna, beskriver en italiensk kommuns ställningstagande beträffande sitt byggnadsbestånd och konsekvenserna därav.

Kapitlet innehåller också en översikt över dessa fyra projekt, kompletterade av de övriga forsknings- och utvecklingsarbeten jag deltagit i som behandlat motsvarande frågor. Dessa övriga projekt presenteras i bilaga A.

I de arbeten som berör svenska förhållanden har jag studerat enskilda hus, och relevanta ombyggnadskrav tillämpade på dem, i avsikt att främja varsamma ombyggnadslösningar. I några av arbetena har orsakerna till ovarsamhet studerats och analyserats för att se var gränserna går för varsamhet, men också för att studera vilka hinder för varsamhet som varit möjliga att identifiera och hur konflikterna ser ut. I andra arbeten visas vilka möjligheter som funnits att på ett varsamt sätt tillgodose gällande statliga ombyggnadskrav för bygglov respektive bostadslån på olika typer av flerbostadshus. I vissa av projekten har de ekonomiska effekterna beträffande kostnader och finansiering studerats för olika standardnivåer applicerade på samma fastighet.

För varje projekt anger jag vilka forskare som medverkat i projektet, hur det publicerats, vilken typ av hus den omfattar, hur de studerade husen valts, vilket problem som var anledning till att forsknings- eller utvecklingsarbetet initierades eller med vilket syfte det utförts, vilka metoder som använts och vilka resultat som erhållits.

4.1 DE FYRA FORSKNINGSPROJEKTEN

4.1.1 VARSAM OMBYGGNAD

Forskare: Ingela Blomberg och Eva Eisenhauer.

Publicering: Bygghögskolebyråns rapport R7:1976.

Objekt: 17 hus i Stockholm byggda 1863 – 1918, de flesta med omodern standard.

Urval: Det primära kriteriet vid urval av studieobjekt var att en ombyggnad skulle finnas projekterad och byggnadslov beviljat men att ombyggnadsarbetena ännu ej påbörjats. En viss spridning beträffande ålder och geografisk fördelning på olika stadsdelar eftersträvades. Vidare skulle

olika ägare- och projektörskategorier samt genomförandeformer och upp-låtelseformer representeras i urvalet. Fastigheter av olika storlek och med varierande lägenhetssammansättning skulle också ingå. Urval av lämp-liga projekt skedde successivt under tiden oktober 1973 – september 1974 efter kontinuerlig kontroll av igångsättningstillstånd hos länsarbets-nämnden. Det slutliga urvalet gjordes bland ca 100 granskade ombygg-nadsprojekt.

Problem: Ombyggnadsverksamheten beträffande äldre bostadshus hade ökat under de senaste åren, delvis beroende på statsmakternas satsning genom lagstiftning och lånegivning. Resultatet av ombyggnaderna var i många fall diskutabelt. De hade genomförts i enlighet med gällande reg-ler men på ett sätt som ofta haft förödande verkan på de kvaliteter som husen ursprungligen ägde, speciellt beträffande interiörerna. Normer och lånebestämmelser påstods vara orsaken till ovarsamheterna. Stämde det? Avsikten med projektet var inte att enbart kritisera, utan att söka på-visa huruvida det med samma förutsättningar hade varit möjligt att nå ett mer varsamt resultat, och att söka orsakerna till att så inte skett.

Metod: De 17 husen besiktigades och fotograferades i ursprungligt skick innan ombyggnadsåtgärder hade påbörjats, varvid kvaliteter och brister registrerades. I de fall lägenheterna fortfarande var bebodda talade vi också med hyresgästerna. Föreliggande förslag till ombyggnad jämfördes med befintligt hus. Ibland utarbetade vi alternativa lösningar som utgick från samma programförutsättningar men med varsammaste möjliga åtgärder. Ansvariga, ägare och projektörer, intervjuades enligt en fråge-lista som både upptog frågor om hur ombyggnaden skulle utföras i detalj, vilket inte framgick av byggnadslovhandlingarna, och om motiven för sådana planerade åtgärder som vi bedömde vara ovarsamma. Gällande lagar, normer och bestämmelser studerades i relation till ombyggnads-planerna. En analys av orsaker till ovarsamhet genomfördes för de fakto-rer, byggnadsdelar och planelement som var av speciellt intresse, t ex: evakuering-kvarboende, trapphus, hissar, sophantering, lägenhetssam-manslagningar, kök, hygienrum, hallar och förvaringsutrymmen, rum, tak, golv, snickerier och annan fast inredning, kakelugnar och ventila-tionssystem

Resultat: Undersökningen visade att även all dagliga bostadsfastigheter från den aktuella tidsperioden ofta äger avsevärda arkitektoniska och kul-turhistoriska kvaliteter. Entréer och trapphus hade klara och ofta intres-santa rumsliga förhållanden med väsentlig dagsljusbelysning och vack-ra, ibland utsökta detaljer i t ex tamburdörrar, golvbeläggningar, dekora-tiva målningar. Både större och mindre lägenheter hade funktionellt goda planlösningar som medgav en god orientering och möjlighet till kommu-nikation mellan olika rum på varierande sätt, med samband mellan rum i fil, och med viss dagsljusbelysning av hallar via dörrar och interna fön-s-ter. Bostadsrummen var väl proportionerade, hade god ljusföreling och en detaljering med t ex kakelugnar och snickerier i gott hantverksmässigt utförande. I de studerade fastigheterna kom vid ombyggnaderna dessa be-fintliga kvaliteter att förändras i avsevärd omfattning.

Orsakerna till de ovarsamma ombyggnaderna låg på olika beslutsnivåer.

* Samhället hade uppställt normer och bestämmelser av byggnadstek-nisk och bostadsteknisk art som skulle uppfyllas för erhållande av

byggnadslov respektive statligt bostadslån. Dessa normer etc var formulerade så att hänsyn till miljön skulle kunna tas och en helhetslösning uppnås. Däremot fanns inga direkta anvisningar för vad som inte borde tas bort eller spolieras i samband med de standardhöjande åtgärderna. Den enda invändning mot gällande normer som kunde göras var mot kravet på 120 cm badkarsplats i lägenheter om 2 rok och större, bl a därför att ett sådant badkar saknades på marknaden.

- * De statliga bostadslånen, liksom övriga låneformer, innebar med dåvarande konstruktion en stark styrning mot nybyggnadsstandard. Det var oftast omöjligt att på ett ekonomiskt sätt utföra ombyggnad till lägsta godtagbar standard eftersom kapitalkostnaderna trots lägre byggkostnader då blev lika höga som vid nybyggnadsstandard.

Den viktigaste orsaken till ovarsamhet visade sig ändå inte vara normer eller låneregler, utan snarare något som man sammanfattande kunde kalla "inställning" och oskicklighet hos ansvariga parter:

- * Granskningen av ombyggnadsärenden skedde på kommunal nivå. Därvid skärptes ofta kraven i förhållande till de centrala bestämmelserna så att en högre standard prioriterades framför befintliga kvaliteter.
- * Byggherrar/projektörer tenderade liksom granskande myndigheter att göra en strikt tolkning av normer etc, så att en högre standard valdes även om det inte var nödvändigt. Detta krävde stora åtgärder vilka ofta gick ut över befintliga kvaliteter.
- * Byggherrars och projektörers egna värderingar och deras bristande erfarenhet av ombyggnad kunde i sista hand lastas för det mesta av den ovarsamhet som skedde. Ensidigt "nybyggnadstänkande", fantasilöshet och "rationalitet" i ombyggnadsskedet gick ut över ursprungliga kvaliteter i husen, likaväl som brist på kunskap om och uppskattning av berörda kvaliteter.
- * Mer erfarna byggnadsfirmor och projektörer visade en större medvetenhet om och varsamhet med de värdefulla egenskaper även de enklaste husen besatt. De var också medvetna om att varsamhet i vissa fall kunde vara ekonomiskt lönsam.
- * I de fall där nära kontakter mellan planerare och brukare funnits och brukarna skulle bo kvar fann man också en större varsamhet. Brukarna hade i allmänhet en mer positiv värdering av husens ursprungliga kvaliteter än övriga agerande i ombyggnadsprojekten.

Slutsatser: En förståelse för befintliga kvaliteter och klara direktiv om vad som inte borde få tas bort eller spolieras vid ombyggnad krävdes således för att ge bättre förutsättningar för varsam ombyggnad. Därtill krävdes också:

- * ändrade lånevillkor så att lägsta godtagbara standard kunde bli ett reellt alternativ där detta med hänsyn till miljön är att föredra,
- * vissa mindre justeringar av normer och bestämmelser,
- * ändrade befogenheter för byggnadsnämnder och antikvariska myndigheter så att de kunde hindra uppenbart förödande ombyggnadsprojekt,
- * medel för rådgivning i samband med byggnadslovsärenden för ombyggnad samt för en mer kvalificerad granskning av dessa.

4.1.2 VARSAM OMBYGGNAD. BESLUTSFATTANDE

Forskare: Ingela Blomberg och Eva Eisenhauer.
Publicering: Byggforskningsrådet R49:1978.

Objekt: Samma 17 hus som i föregående projekt.

Problem: För de tidigare undersökta fastigheterna sökte vi klargöra
 1: huruvida det som som vid byggnadslovstillfället var planerat verkligen kom till utförande, eller om modifieringar beträffande varsamhet gjordes under genomförandeskedet - och i så fall varför
 2: om det i hela besluts- och genomförandeprocessen fanns någon eller några faktorer, eller kombinationer av sådana, som i sig underlättade respektive försvårade varsam ombyggnad.

Metod: De 17 ombyggnadsfastigheter som studerats för genomförande av ombyggnadsåtgärder i föregående projekt besiktigades och fotograferades igen efter ombyggnadernas genomförande. Avvikelser eller ändringar i förhållande till byggnadslovhandlingarna noterades. Genomförandeskedet analyserades. Boende intervjuades och nya intervjuer gjordes med ansvariga för projektens genomförande. Projektens grad av varsamhet i plan och detalj bedömdes i förhållande till olika tänkbara påverkande faktorer, som t ex planförutsättningar, olika kategorier av och förhållanden mellan ägare/byggare/projektör, när och av vem uppmätning gjorts, projekteringsomfattning, vilka ändringar som skett från byggnadslov till färdig ombyggnad och hur de påverkat varsamheten, finansierings- och upphandlingsformer, boendekategorier och upplåtelseformer, kvarboende under ombyggnadstiden eller totalevakuering.

Resultat:

- * Något klart samband mellan tidigare erfarenhet hos fastighetsägare, projektör eller byggare och grad av varsamhet kunde inte konstateras i detta material. Däremot fick vi uppgifter om att de byggfirmor som i dessa ombyggnadsfastigheter visat prov på hög grad av varsamhet och som hade tidigare erfarenheter av ombyggnad hade varit mindre varsamma i de tidigare ombyggnaderna än i det här studerade projektet. Detta tydde på att om erfarenheterna från tidigare genomförda ombyggnader analyserades kom man fram till att onödigt omfattande åtgärder borde undvikas och att varsamhet lönade sig.
- * Projektörens formella utbildning, dvs om hans yrkesbeteckning var arkitekt eller ingenjör, påverkade inte graden av varsamhet, däremot hans kunskap om den aktuella ombyggnadsfastigheten.
- * För att erhålla ett beträffande varsamhet gott resultat av ombyggnad krävdes att projekteringen skedde på grundval av noggranna kunskaper om det ursprungliga huset hos alla dem som beslutade om omfattningen av ombyggnadsåtgärderna. Ju mer kunskap som beslutsfattare - projektör ägde desto varsammare blev resultatet.
- * Varsammast behandlade blev de hus som mättes upp av projektören före projekteringsstart. Minst varsamt blev resultatet där projekteringen enbart utgick från ursprungsritningarna.
- * Omfattningen av projekteringsunderlaget för ombyggnadsarbetena kunde variera och syntes inte ha något klart samband med grad av

varsamhet i projektet. Varsamhet berodde snarare på ansvarsfördelning och ansvarskontinuitet under hela besluts- och genomförandeskedet. De bästa förutsättningarna för varsamhet fanns när projektering och bygglledning utfördes av samma person. Även bygglledning utförd av en annan person med kompetens därför och med kontinuerlig kontakt mellan projektör och arbetsplats gav goda förutsättningar för varsamhet.

- * Projektörens intentioner kunde förmedlas genom generella beskrivningar som utarbetats under projekteringstiden, och som förutsåg eventuellt nödvändiga ändrade ställningstaganden under genomförandetiden. Beskrivningar kunde även vara användbara för att förmedla intentioner från projektör eller projektledare till arbetsplatsen beträffande de delar av ombyggnadsarbetena som inte framgick av ritningsmaterialet i övrigt, d v s hur detaljutformningen skulle ske. Motsvarande kunskap kunde dock tillföras byggnadsplatsen genom kunnig och kontinuerlig arbetsledning under genomförandeskedet.
- * Vid varsam detaljbehandling kontrollerades också genomförandet av projektören, antingen direkt och kontinuerligt eller med hjälp av noggrann rumsbeskrivning o dyl.
- * Om någon i inflytelserik ställning haft en klart bevarande inställning blev resultatet varsamt.
- * Kvarboende eller korttidsevakuering befrämjade varsam ombyggnad. Kunskap om vilka som skulle komma att bo i de ombyggda bostäderna hade också ett starkt samband med hög grad av varsamhet.
- * När de boendes önskemål om ombyggnadens omfattning fått slå igenom blev resultatet att man var aktsammare om ursprungliga kvaliteter.

Slutsatser: Ju mer konkret kunskap om den aktuella fastigheten som beslutsfattarna hade i varje skede, desto varsammare blev ombyggnaden. Ju större varsamhet man vill skall ägnas åt huset som ingående resurs desto mer uppmärksamhet bör man ägna den anpassning av projekteringsprocessen som fordras. Genom denna process skall två slags ingående resurser utnyttjas optimalt, dels de egenskaper som ombyggnadsobjektet äger som ingångsresurs, dels de resurser som tillsätts i själva omvandlingen, betingade av byggherrens önskemål eller myndigheters krav, samt byggföretagets organisation, rutiner, kapacitet, arbetskraft etc. I de fall där kvarboende avses måste även eftersträvas minimering av störningar, anpassning till hyresgästernas önskemål och tillvaratagande av hyresgästernas kunskaper.

4.1.3 HUR SKALL 30- OCH 40-TALSHUSEN BYGGAS OM? KOSTNADER, TEKNIK OCH MILJÖ FÖR TRE ALTERNATIV.

Forskare: Nils Edvardson, Lennart Berndtsson, Gideon Edström, Sören Lindgren, Ingela Blomberg, Sonja Vidén, Lars Holmberg, Martin Adolphsson.

Publicering: Byggeforskningsrådet R78:1982.

Objekt: Två hus studerades, dels ett hus i Norrköping från 1935, Jakthunden 4, som i verkligheten byggdes om på ett ovarsamt sätt, och dels ett smalhus i Stockholm från 1940, Filaren 7, som ingick i en grupp smalhus

som studerades av andra forskare med avseende på energisparåtgärder (*Ulv sundaprojektet*, 1981). Vid besiktningen visade det sig att kök och badrum hade renoverats 10 år tidigare, men i studien behandlades huset som om det varit oåtgärdat.

Urval: Båda husen ingick i gruppbebyggelse med en bostadsrättsförening respektive en allmännyttig fastighetsägare som ägare. Husen är typiska representanter för bostadsbebyggelsen från 1930- och tidigt 1940-tal, ett smalhus och ett smalt lamellhus.

Problem: Ombyggnad av hus från perioden 1930-55 med inriktning på att uppfylla nybyggnadskraven hade visat sig medföra stora ingrepp till höga kostnader. Syftet med projektet var att undersöka alternativ till de ombyggnader som blev följden när nybyggnadskraven onyanserat tillämpades på hus med enligt definitionerna i FoB modern bostadsstandard men med vissa brister beträffande installationer, utrustning, utrymme, sophantering, energihushållning och tillgänglighet. Var varsam ombyggnad av 1930- och 40-tals-hus med andra ord arkitektoniskt, tekniskt och ekonomiskt möjlig?

Metod: Inom projektet studerades tre ombyggnadsalternativ på de två referensobjekten, för att belysa effekterna beträffande åtgärder, miljö och kostnader/finansiering.

En utgångspunkt för jämförelserna var en ombyggnad som i största möjliga utsträckning skulle uppfylla SBN 80:s nybyggnadskrav beträffande bostadsutformning, tillgänglighet, energihushållning, sophantering osv. Även kraftiga ingrepp godtogs för att åstadkomma detta. Endast större ingrepp i bärande väggar undveks.

Det alternativ, varsam ombyggnad, som undersöktes i andra hand byggde i stället på en strävan att begränsa ingreppen i och kring det ursprungliga huset. Ambitionen var att finna lösningar som skulle förena långsiktigt godtagbar standard, minst motsvarande vad som krävdes enligt SBN 80:s ombyggnadsregler, med en stor hänsyn till husens befintliga struktur och kvaliteter.

Ett tredje alternativ, upprustning, studerades också. Där var syftet att belysa de åtgärder som krävdes för att lösa de akuta tekniska problemen och samtidigt åstadkomma en modern utrustningsstandard i bostäderna och en godtagbar arbetsmiljö för sophämtare och städpersonal. Mer långsiktiga krav på bättre tillgänglighet, bostadsstorlekar eller energihushållning tillgodosågs ej.

De två husen besiktigades och fotograferades. På de två objekten studerades de tre alternativa åtgärdsnivåerna och jämfördes med avseende på arkitektur, funktion, teknik och ekonomi, dvs kostnader och finansiering med statliga bostadslån. Kostnadsberäkningarna gjordes "utifrån", dvs likvärdigt mellan de tre alternativen och utan jämförelse med kostnadsuppgifter från den genomförda ombyggnaden.

Resultat: Undersökningen visade att för de båda referensobjekten gick såväl upprustning som en varsam ombyggnad att genomföra under "lånetaket", och med en resulterande månadsavgift respektive hyra som inte torde överstiga bruksvärdeshyran. Det fanns t o m i båda fallen ett visst låneutrymme för ytterligare åtgärder. Man bör dock notera att även upprustningen räknades få ombyggnadslån, en bedömning som vid den tiden

följde praxis i Stockholm men som kanske inte var självklar hos andra länmyndigheter.

Betydligt mörkare var läget för ombyggnaden till "nybyggnadsstandard". Pantvärdet överskreds där kraftigt, liksom den sannolika bruksvärdeshyran. Prutningar måste troligen till om statliga lån alls skulle kunna utgå.

- * Vad alternativet varsam ombyggnad visade var att en god funktion och uppfyllande av gällande ombyggnadskrav var ekonomiskt fördelaktigt och väl förenligt med ett varsamt hanterande av det ursprungliga huset och dess kvaliteter i form av ljusföring, rumssamband, detaljutformning och hantverkskvalitet i utförande.
- * Studien visade tydligt att lösningar av de enskilda problemen och funktionerna inte kan väljas från en nybyggnadsmall, utan måste sättas in i en helhetsbedömning av kvaliteter, brister och möjligheter.
- * En långsiktigt godtagbar varsam ombyggnad låg inom det spann som "skälighetsbedömningen" enligt SBN 80 ombyggnad angav. Trots det gjordes emellertid betydligt snävare skälighetsbedömningar på en del håll. Därför kunde det ändå vara befogat att bredda skalan av godtagbara lösningar i ombyggnadsbestämmelserna. Det kunde också vara ett skäl till att helt skilja på nybyggnads- och ombyggnadsbestämmelserna - ett tydligare sätt att markera att ombyggnad måste ske utifrån andra villkor än nybyggnad.
- * Studien pekade också mot att det var ekonomiskt möjligt att genomföra en långsiktigt godtagbar ombyggnad för en stor mängd hus från den studerade tidsperioden, om den bara skedde på ett varsamt sätt.
- * När det gällde lånebestämmelserna kunde vissa reflexioner göras över de studerade referensobjekten. Om man vid en jämförelse mellan de tre ingreppsnivåerna enbart såg till de rena bostadsfunktionerna - kök, hygienrum, förvaring, planlösning - fanns ingen avgörande skillnad i resulterande standard eller livslängd. Men finansieringen skilde sig starkt mellan ombyggnad och upprustning, främst beträffande lånens amorteringstid. Den dyrbara förnyelsen av yt-skikt fick därmed en mycket god finansiering med lång amorteringstid när stora ingrepp gjordes. Man kunde ifrågasätta det rimliga i detta.

Slutsatser:

- * Eftersom de statliga lånen har en starkt styrande effekt skulle de kunna användas för att uppmuntra åtgärder som är önskvärda ur samhällssynpunkt. Ökad tillgänglighet, som är samhällsekonomiskt och socialt, men inte fastighetsekonomiskt, lönsamt, borde då t ex ges bättre lån.
- * Ett förslag skulle kunna vara att alla åtgärder med karaktären av större periodiskt underhåll finansierades på lika villkor, satta med hänsyn till åtgärdernas sannolika varaktighet.
- * Många energisparåtgärder skulle ha varit fastighetsekonomiskt lönsamma även utan statliga lån. Fastighetsägaren kunde dock få täckning även för onödigt höga uppvärmningskostnader via hyrorna. De boende fick då betala för fastighetsägarens bristande energisparintresse. Goda energisparlån behövdes därför för att stimulera dessa fastighetsägare att vidta förbättringsåtgärder.

- * Om man vill använda de statliga lånen för att styra mot en bättre re-sursanvändning och varsammare ombyggnad måste det till restriktioner, så att lån inte ges till större åtgärder än nöden kräver.
- * Bristande uppmärksamhet i projekterings- eller byggskedet kunde ge upphov till fullständigt onödig ovarsamhet, vilken standardnivå man än strävar efter.
- * I arbetet med de två referensobjekten och deras ombyggnadsalternativ kom det fram ett behov av vissa nya produkter, som speciellt kunde lämpa sig för ombyggnad av dessa och liknande hus. Det gällde till exempel köks- och hygienrumsinredning, produkter som kan förbättra tillgängligheten där förhållandena är svåra, elmateriel och produkter för ventilation och sophantering.

4.1.4 BOLOGNAS HISTORISKA STADSKÄRNA. ETT FÖRHÅLLNINGSSÄTT ATT ERINRA OM.

Forskare: Ingela Blomberg och Nino Monastra.

Publicering: Byggforskningsrådet R116:1987.

Syfte: I början av 1970-talet kom uppgifter om att man i Bologna, Italien, hade tagit ett kommunalt beslut som gick ut på att alla hus i hela den historiska stadskärnan var lika värdefulla och skulle behandlas lika respektfullt¹, och att moderniseringar skulle tjäna dem som bott i husen medan de var omoderna², de två aspekter på sanering jag saknade i Sverige.

Nino Monastra och jag började därför 1975 studera saneringsprocessen i Bologna, vilken vi presenterade i en utställning på Stadsmuseet 1976. Resultaten från en längre studieperiod i Bologna 1978 ligger också till grund för föreliggande rapport. Genom ett detaljerat studium av den uppmärksamade saneringen i Bologna ville vi visa exempel på ett annorlunda sätt att betrakta och angripa begreppet sanering än i Sverige.

Objekt: De saneringar som genomförts i Bolognas historiska stadskärna från år 1973 och fram till nu omfattar fem comparti (områden) i stadskärnan, som ansågs vara i störst behov av ombyggnad och som beboddes av i huvudsak mindre bemedlade. Bebyggelsen i dessa områden var arbetarbostäder av en typ som byggts kontinuerligt från motreformationens början till slutet av 1700-talet med vissa, mycket precisa karakteristika.

Före saneringen var husen byggnadstekniskt undermåliga, med flagnande fasadputs och nerböjda bjälkar i arkaderna, läckande tak, utan ordentliga uppvärmningsanordningar, och lägenheterna hade dåliga kök och saknade i allmänhet badrum. Husen rustades upp och fasaderna lagades och putsades om. De avfärgades med jordpigment i guldockra, solgult och rostrött. Och människorna har flyttat tillbaka till sina ursprungliga bostäder eller har föredragit att stanna i evakueringsbostäder i samma kvarter. Bostadskomplement och bostadsservice som daghem och förskolor, dagcentraler för äldre och läkarmottagningar, bibliotek, möteslokaler och studentbostäder har inrymts i tidigare klosterkomplex, ofta i nära anknyt-

¹ Piano per il Centro Storico Bologna, Comune di Bologna, 1969.

² PEEP Centro Storico, Comune di Bologna, antagen 7 mars 1973.

ning till lokaler för stadsdelsrådets arbete och möten. Lekplatser och små gröna parker har anlagts.

Metod: Saneringsprocessen belystes från olika håll, genom återgivande av neutralt utredningsmaterial och genom kommentarer och utvärderingar från personer med olika förhållningssätt till processen så att en mångdimensionell bild kunde framträda. I rapporten redovisas

- 1 dokumenterade fakta
- 2 kommunens avsikter
- 3 de boendes uppfattning
- 4 utanförståendes syn.

Resultat: Kommunen hade genomfört studier kring sin byggnadshistoria, kring de typer och de komponenter som utgjorde grunden till den yttre urbana formen hos kvarteren och bostadshusen i stadskärnan. Dessa typologistudier var enligt kommunen nödvändiga om man inte vill finna sig i att bara lägga en nyproduktionsstandard ovanpå den befintliga bebyggelsen och sedan nöja sig med de formförändringar som blir resultatet.

Det som skiljer denna stadsomvandling från vad som skedde här i Sverige vid saneringar är den ideologiska och politiska bakgrunden till och motiveringen för saneringen, som enkelt och mycket kortfattat kan beskrivas i två punkter

1: att man har ett mycket bestämt och politiskt förankrat förhållningssätt till staden; att hela staden är att betrakta som ett monument som skall garanteras absolut skydd och fortbestånd, och att det är omöjligt att gradera den befintliga byggnadsstrukturen i termer av mer eller mindre värdefulla komponenter i den historiskt framvuxna helhet som staden utgör - i konsekvens härmed är det enklaste bostadshus på via Fondazza och 1900-talets flerbostadshus i förorterna lika viktiga att bevara och återupprätta som basilikan San Petronio vid Piazza Maggiore.

2: att staden tillhör sina invånare, d v s att den sociala aspekten på saneringen är lika viktig som och oupplösligt förenad med den bostadstekniska och byggnadstekniska upprustningen; att det är de boende som uthärdat missförhållanden och låg standard som skall komma i åtnjutande av förbättringarna efter saneringen och till hyror som de kan betala.

Kommunens ställningstagande får följande konsekvenser:

Frågan om rivning blir i princip aldrig aktuell. Det byggnadsbestånd som finns garanteras fortlevnad, och i mån av behov förkovras det i enlighet med de boendes önskemål och enligt de mycket stränga krav på bevarande som är fastlagda i Piano per il Centro Storico di Bologna, 1969. Där fastställs inte bara att husen skall stå kvar, utan där föreskrivs noggrant hur man får respektive skall förfara med varje enskild byggnadsdel.

Saneringsplanerna hade förankrats hos de boende genom offentliga debatter, möten mellan kommunens politiker och tjänstemän och stadsbefolkningen, samråd, diskussioner vilka försiggått kontinuerligt sedan slutet av 1960-talet. Det var de boendes erfarenheter och önskemål som låg till grund för förändringarna. Efter saneringen - under vilken de boende evakuerats inom kvarteret för att man inte skall bryta det sociala nätverk inom vilket varje individ lever - uppläts bostäderna till hyror som var relaterade bl a till de boendes inkomst för att alla skulle kunna flytta tillbaka. I

Bologna har man arbetat i enlighet med en politik, där vinstintresset kopplats bort för boendet, där bostaden sågs som en social rättighet och inte som en vara. Och där man, sist men inte minst, hade tagit bort det gamla likhetstecknet mellan de två begreppen: *att äga mark* i staden, och *att ha rätt att göra vad man vill* med den.

Stadens kommunala tjänstemän har enbart utnyttjat i Italien allmänt gällande lagar och finansieringsmöjligheter, vilket gör det möjligt att upprepa erfarenheterna från Bologna även i andra italienska städer. Idéerna bakom saneringsprocessen i Bologna skulle kunna överföras till Sverige om än i annan form, förutsatt att viljan fanns.

4.2 PROJEKTÖVERSIKT

I den följande framställningen refereras inte bara till de fyra projekt som utgör grundval till avhandlingen, utan även till de övriga projekt jag deltagit i som behandlar villkor för varsam ombyggnad av flerbostadshus. Se bilaga A. De arbeten jag referar till återfinns i ett diagram, figur 4.1. För varje projekt anges där uppgifter under följande rubriker:

- * De studerade objekten
- * Vilka metoder som använts
- * Hur de resultat som erhållits använts i avhandlingen.

Vissa av diagrammets parametrar förklaras i det följande, beträffande de studerade objekten och metoderna som använts.

4.2.1 DE STUDERADE OBJEKTEN

Åldersgruppering

Grunderna för den åldersgruppering i huvudsakligen femtonårsintervall som jag använt här finns beskrivna i rapporten "Tekniska och miljömässiga aspekter på bostadssanering" (Blomberg, Eisenhauer, Vidén, 1980, sid 34ff). I den inventering som genomfördes inom det projektet visade sig åldern utgöra en enkel parameter för att definiera grupper av hus med relativt homogena egenskaper i fråga om ombyggnadsbehov. Av inventeringen framgick också att många egenskaper av betydelse för föränderbarheten till stor del samvarierar med husens ålder. På grundval av förändringar i byggnadsbestämmelser samt på egenskaperna hos de inventerade husen sattes byggnadsår före 1920, 1921 - 1930, 1931 - 1945, 1946 - 1960 och 1961 - 1975 som lämplig åldersindelning för den flerbostadsbebyggelse som studerades i det projektet. Mitt undersökningsmaterial här är dock begränsat till att omfatta ombyggnader av hus byggda senast 1960.

Hus byggda före år 1920 har många gemensamma drag; de viktigaste hänger dock samman med att de ursprungligen var vad vi kallar omoderna, dvs de saknade bad eller dusch och centralvärme. Omkring år 1920 blev WC, dusch eller bad och centralvärme allt vanligare; 1919 kom en ny

PROJEKT SOM INGÅR I AVHANDLINGEN

Varsam ombyggnad.

Ingela Blomberg och Eva Eisenhauer, 1976

Varsam ombyggnad II. Beslutsfattande.

Ingela Blomberg och Eva Eisenhauer, 1978

Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om? Kostnader, teknik och miljö för tre alternativ.

Nils Edvardson m fl, 1982

ÖVRIGA PROJEKT VIKTIGA FÖR AVHANDLINGEN

Smalhus framtidshem. Delprojekt 4 Hus och lägenheter.

Ingela Blomberg, Eva Eisenhauer, Sonja Vidén, 1978

Smalhus - smala lamellhus från 30-tal till 50-tal.

Ingela Blomberg, Sonja Vidén, Pia Kjellgren, 1991

Bättre sophantering i flerbostadshus med sopnedkast.

Ingela Blomberg, Nino Monastra, Kerstin Nöre, Sonja Vidén, 1981

God ombyggnad.

Ingela Blomberg, Marina Botta, Nino Monastra, Klas Schönning, Birger Wärn, 1983

SBN OMB 83: kostnadsberäkning, konsekvensanalys.

Jöran Lindvall, Ingela Blomberg, Pia Kjellgren, Sonja Vidén, 1983

Visst är det fint! Om kvaliteter i 1950-talets bostadsmiljöer.

Ingela Blomberg, Nino Monastra, Kerstin Nöre, 1985

Vindsinredningar och hissinstallationer vid ombyggnad.

Ingela Blomberg, Marina Botta, Nino Monastra, Torgny Nordin, Birger Wärn, 1985

Fönster och balkonger vid ombyggnad.

Ingela Blomberg, Marina Botta, Per Höjerdal, Nino Monastra, Birger Wärn, 1987

Folkhemets bostäder 1940-1960; "Hemryd 6, i går, i dag, i morgon"

Ingela Blomberg, Pia Kjellgren, Jöran Lindvall, 1987

Röda Bergen - ett exempel på varsam ombyggnad.

Elisabeth Lilja, Torkel Tigerschiöld, Ingela Blomberg, 1991

 Figur 4.1. Projektöversikt

HUSEN				METOD					RESULTAT			
åldersgrupp	antal hus	genomförd ombyggnad	vilka normkrav har studerats	dokumenterat före ombyggnad	dokumenterat efter ombyggnad	intervjuer	olika alt. estetik funktion	olika alt. kostnader och finansiering	kap 5 beskrivning kvaliteter o brister	kap 5 beskrivning goda exempel	kap 6 orsaker till ovarsamheter	
-20	17	*	ALLA	*	*	*	*		*		*	
-20	17	*	ALLA	*	*	*				*	*	
31-45	2	*	ALLA	*	*		*	*	*		*	
31-45	17		ALLA	*	/		*		*	/		
31-45	10		ALLA	*	/		*			*		
31-60	11		SOP	*	/		*			/		
-30	14	*	ALLA		*		/	/		*		
-45	5		ALLA	*	/					/		
41-60	8	/	/	*	/		/	/	*	/		
-45	18	*	HISS		*		/	/	*	*		
-45	8		ENERGI		*		/	/		*		
46-60	1		ALLA	*	/		*	*	*	/		
21-30	1	*	ALLA	*	*	*	/	/	*	*		

hälsovårdsstadga och 1920 utredningen "Praktiska och hygieniska bostäder" i vilken bl a vissa minimikrav på bostadsytor och vissa bostadskomplement ställdes. Gränsen år 1930 föranleddes av funktionalismens begynnande genombrott i Sverige, och av att 1931 års Byggnadsstadga och hälsovårdsstadga trädde i kraft, i vilka minimiytor för bostäder återigen angavs. Förutom att lägenheterna nu mer allmänt försågs med badrum och centralvärme, fick de på sina håll också sopnedkast. Under 1940-talet byggdes det statliga bostadslånesystemet, som inrättats 1934, ut och husens utformning styrdes av en rad minimifordringar på rumsmått, utrustning, bostadskomplement mm. År 1947 kom en ny byggnadslag med tillhörande byggnadsstadga. Gränsen år 1960 markeras av nya anvisningar till 1947 års byggnadsstadga (BABS 1960) och nya lånebestämmelser (God bostad 1960), samt av det maskinella byggandets genombrott.

Urval av objekt

De hus som tagits ut som studieobjekt i forsknings- eller utredningsprojekten har valts på varierande sätt, beroende på syftet med respektive projekt.

I några projekt bestod uppgiften i att ge detaljerad information om en stor mängd byggnader och där har vi använt följande principer: En totalmängd av byggnader, vars egenskaper skulle studeras, definierades och avgränsades. Ur denna mängd valdes ett begränsat antal studieobjekt, på ett sådant sätt att de godtagbart skulle kunna representera helheten utifrån bestämda kriterier. De valda representativa objekten studerades i detalj, och erfarenheterna därifrån återfördes, eller var åtminstone möjliga att återföra, på den ursprungliga totala mängden:

Varsam ombyggnad (17 hus i Stockholm, valda ur mängden samtliga ca 100 ombyggnadsprojekt som var aktuella under undersökningsperioden)

Stockholms äldre förorter (17 smalhus valda ur mängden samtliga ca 1100 hus i de sju största smalhusstadsdelarna i Stockholm)

Smalhus och smala lamellhus (5 av de 17 smalhus som valdes i det föregående projektet)

I andra projekt har vi utnyttjat den informationsbank som inventeringsmaterialet beträffande 831 statistiskt utvalda hus, inventerade inom forskningsprojektet *Flerbostadshusen i Sverige*, utgör. Studieobjekten i följande projekt hämtades därur:

Smalhus och smala lamellhus (5 smala lamellhus)

SBN Omb 83: Kostnadsberäkning, Konsekvensanalys (5 hus, representerande olika typer av flerbostadshus som då var aktuella för ombyggnad).

Hemryd 6 i går i dag i morgon (ett bostadshus i tre våningar utan hiss, byggt utanför storstadsområdena och i övrigt typiskt för byggnadsperioden 1940-60)

I projekt där uppgiften var att belysa ett visst problem fick vi uppgifter om samtliga aktuella objekt av referenspersoner, insatta i problemen i fråga, och slutligt urval gjordes i samråd med dessa personer:

Bättre sophantering i flerbostadshus med sopnedkast (13 fastigheter i Stockholm med dåliga sophanteringsförhållanden)

God ombyggnad (14 varsamt ombyggda bostadsfastigheter i Stockholm)

Vindsinredningar och hissinstallationer vid ombyggnad av flerbostadshus (18 vindsinredningar och 18 hissinstallationer i Stockholmshus)

Fönster och balkonger vid ombyggnad (8 exempel på renovering, komplettering och byte av fönster i hus i Stockholm)

I ett projekt kom initiativet till projektet "utifrån" och den uppgift vi accepterade att utföra bestod i att studera och utvärdera ett visst givet objekt:

Röda Bergen - ett exempel på varsam ombyggnad (bostadsrättsföreningen Humleboet 17)

Verkliga eller fiktiva ombyggnader

I en del av projekten var de aktuella ombyggnaderna redan genomförda i verkligheten, eller på väg att genomföras, när beslut fattades om att de skulle studeras:

Varsam ombyggnad

Hur skall 30-och 40-talshusen byggas om? beträffande Jakthunden 4

God ombyggnad

Vindsinredningar och hissinstallationer vid ombyggnad

Fönster och balkonger vid ombyggnad

Röda Bergen

En del av projekten omfattar fiktiva ombyggnader som skisserats och prövats på verkliga hus, för att konsekvenserna av olika föreslagna åtgärder skulle kunna studeras:

Hur skall 30-och 40-talshusen byggas om? beträffande Filaren 7

Smalhus - framtidshem

Smalhus- smala lamellhus

Bättre sophantering i hus med sopnedkast

SBN Omb 83. Kostnadsberäkning. Konsekvensanalys

Hemryd 6 i går i dag i morgon

Vad som skedde med husen

I en del av projekten har en fullständigt genomförd ombyggnad av husen studerats där tillgodoseende av samtliga gällande ombyggnadskrav har eftersträvat. I några av de projekten har hissinstallationer skett och i andra inte, i enlighet med en reell prövning från respektive byggnadsnämnds sida. Detta gäller följande projekt:

Varsam ombyggnad

God ombyggnad

Röda Bergen

I några projekt gällde studiet en fingerad ombyggnad av verkliga hus. I dessa fall ingick ett studium av vilka konsekvenser hissinstallationer och övrig tillgänglighetsanpassning skulle få för de aktuella husen:

SBN OMB 83

Hemryd 6 i går i dag i morgon

I andra projekt har vissa delkrav studerats separat:

*Bättre sophantering i hus med sopnedkast
Fönster och balkonger vid ombyggnad
Vindsinredningar och hissinstallationer vid ombyggnad*

4.2.2 METODER SOM ANVÄNTS

De metoder som utvecklats och använts i dessa projekt är följande:
För att iakttaga och dokumentera grunddata beträffande objekten har använts

- a) granskning av ritningar och andra dokument
- b) besiktning
- c) fotografering
- d) intervjuer

Utifrån kunskaper inhämtade med dessa metoder har vi t ex karakteriserat bebyggelse och beskrivit kvaliteter och brister hos hus och lägenheter från olika byggnadsperioder. Urval och beskrivning av exempel på var-samma lösningar har också skett på grundval av sådana kunskaper, likaväl som identifiering av brister och utarbetande av förslag till lösningar.

För att kunna behandla fakta, analysera och utvärdera objekten har vi också använt oss av:

- e) jämförelse mellan olika alternativ beträffande funktion och varsamhet

Och för att kunna belysa de ekonomiska förutsättningarna och konsekvenserna samt ge förslag till förändringar av finansieringsformer har vi även använt:

- f) jämförelse av olika alternativ beträffande kostnader och finansiering

För varje studieobjekt användes en kombination av metoder, i enlighet med syftet med projektet i fråga. Detta framgår av respektive projektbeskrivning.

a) Granskning av ritningar och andra dokument

För alla studerade fastigheter har vi inhämtat tillgängliga ritningar och andra aktuella handlingar, typ tekniska beskrivningar, från respektive byggnadsnämnds arkiv. Måttbundna krav har prövats på ritning, och analyser har gjorts beträffande möjligheter att tillgodose nya krav med små åtgärder.

b) Besiktning och fotografering

Alla studerade fastigheter med ett undantag har besökts och besiktigats av respektive forskare, och samtliga har fotograferats. För de hus där "hela" ombyggnader studerats har besiktningen gällt husens exteriörer

och interiörer, trapphus och andra gemensamma delar av huset samt minst en lägenhet av varje förekommande typ. För projekt i vilka en del- aspekt på ombyggnad behandlats har de aktuella delarna av husen besiktigats. I vissa projekt har besiktningen skett med ledning av ett formulär, i andra har relevanta data, informationer och måttuppgifter, antecknats på en kopia av ursprunglig planritning.

I några projekt har hus studerats både före och efter genomförda ombyggnadsåtgärder som vi inte haft del i beslut om:

*Varsam ombyggnad och Varsam ombyggnad II. Beslutsfattande
Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om?, beträffande den ena av de två studerade fastigheterna, Jakthunden 4*

En del hus har studerats efter det att ombyggnader genomförts, och exempel på goda resultat, i helhet eller beträffande delaspekter, har dokumenterats och beskrivits:

*Röda Bergen - ett exempel på varsam ombyggnad
God ombyggnad
Vindsinredningar och hissinstallationer vid ombyggnad av flerbo-
stadshus
Fönster och balkonger vid ombyggnad*

I ett projekt har hus besiktigats och fotograferats i befintligt skick och deras kvaliteter beskrivits utan att diskussioner förts om eventuella ombyggnader

Visst är det fint! Om kvaliteter i 50-talets bostadsmiljöer

I ett projekt har det studerade huset besiktigats av fotografen men inte av forskarna. Olika tänkbara åtgärdsnivåer ritades på grundval av ursprungliga planritningar och jämfördes därefter. Projekteringen skedde på grundval av planer och andra handlingar och med ledning av en ingående fotodokumentation som förstärktes av erfarenheterna från projektet "Visst är det fint!":

Hemryd 6 i går, i dag, i morgon

c) Intervjuer

I studier som omfattat planerade eller genomförda ombyggnadsprojekt har kompletterande och förtydligande uppgifter och motiveringar inhämtats genom att för projektet ansvariga personer intervjuats. Så skedde i:

*Varsam ombyggnad
Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om?, beträffande Jakthunden 4*

d) Olika alternativ beträffande funktion och varsamhet

I några projekt var utgångspunkten mer eller mindre varsamt projekterade eller genomförda ombyggnader. Alternativa skisser till de i verkligheten genomförda projekten utfördes då för att se om mer varsamma lösningar hade varit möjliga:

*Varsam ombyggnad
Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om? beträffande Jakthunden 4.*

I andra projekt utarbetades flera olika fiktiva förslag till lösningar, baserade på olika definierade kravnivåer tillämpade på ett befintligt hus, och de utvärderades relativt varandra:

Smalhus - smala lamellhus

Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om? beträffande Filaren 7

Dessa jämförelser mellan olika alternativa åtgärdsnivåer ger anledning till en metodologisk reflexion. Det visade sig vara näst intill omöjligt att som forskare först skapa till en - från våra utgångspunkter - överdrivet omfattande och ovarsam lösning för att därefter kritisera den och ta avstånd från den. Avsikten blir uppenbar och resultatet osannolikt. Däremot gjordes ovarsamma lösningar i verkligheten som var möjliga att ta som utgångspunkt i kritiska granskningar av gällande regler och praxis. Av de två studieobjekten i projektet *Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om?* som i studierna behandlats lika har Jakthunden 4, som genomförts i verkligheten på ett ovarsamt sätt, blivit känt medan Filaren 7, där vi konstruerade både varsamma och ovarsamma alternativ, förblivit okänt.

e) Jämförelse mellan olika alternativ beträffande funktion och varsamhet, kostnader och finansiering

För de av studierna som också innehållit ekonomiska analyser har olika ingreppsnivåer bestämts, som har varit relaterade till olika kravnivåer, och förslag till lösningar har utarbetats. Därefter har de olika alternativen kostnadsberäknats likartat och det arkitektoniska och funktionella resultatet likaväl som kostnaderna och finansieringsmöjligheterna har jämförts och utvärderats. Så gjorde vi i:

Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om?

Hemryd 6 i går, i dag, i morgon

4.2.3 VAR I AVHANDLINGEN RESULTATEN ANVÄNTS

I diagrammet anges också till vilket eller vilka av kapitlen 4, 5 och 6 resultaten från arbetet i fråga ligger till grund.

Farfar berättade om sin farfar
 som var stans bästa murare
 han behövde inte vattenpass för att kolla
 om tegelstensvarven låg vågrätt
 när han murade skorstenen på Krukmakargatan

Farfarsfar och hans ett år äldre syster
 gick varje lördag med kaffe och bullar
 över gatan till murarlaget
 då fick de alltid mura med Ambassadens murslev
 han kallades Ambassaden för att konsulatet
 fått betala hans hemresa från Amerika

Farfar dog i ett hus för pensionärer
 fast han inte ville bo där
 far och mor sa att hemma hade vi inte
 plats för honom även om jag hade lovat
 dela mitt rum med farfar

Ibland när min pappa och mamma var borta
 hämtade jag hem farfar och vi tog en sväng
 över Krukmakargatan
 gick in på gården
 där visade han mig den fyrkantiga skorstenen
 och sa
 titta den har min farfar murat utan vattenpass
 och du ser att den står rakt upp

Om kvällen berättade han alltid
 hur han som sextonåring putsade sitt första innertak
 när hans farfar såg det
 gav han alla sina verktyg till honom
 och sa jag ser det finns yngre som kan jobbet
 här har du verktygen
 sen kom han bara och tittade på bygget
 då och då

Nu har dom sagt att dom ska riva
 husen på Krukmakargatan
 husen som min farfarsfarfar
 stans bästa murare och
 Ambassaden murade

Alltid på kvällen när han
 berättat om arbetet på byggen
 och om farfar sa han
 att de som inte har respekt
 för människans arbete
 de går själslig förtorkning till mötes
 de är sjuka till sitt förstånd

Erkki Lappalainen I Mullvaden levde vi

5 GENOMFÖRDA VARSAMMA OMBYGGNADER.

Varsam ombyggnad är, enligt vad som sagts i kapitel 4, att avhjälpna brister hos ett hus utan att dess kvaliteter förstörs eller försvinner, dvs att välja och genomföra förbättringar och åtgärder med kunskap om och med hänsyn till husets kvaliteter och egenart. Det är teoretiskt sett alltid möjligt att definiera kvaliteter hos ett hus, och det borde alltid vara möjligt att respektera dessa vid en omvandling. Men kan alla typer av brister åtgärdas i alla typer av hus på ett varsamt sätt? Är det också praktiskt utförbart, och hur blir resultatet?

I detta kapitel försöker jag besvara dessa frågor. Kapitlet grundar sig på resultaten från de av mina och våra forsknings- och utvecklingsarbeten som behandlat huruvida olika ombyggnadskrav kan tillgodoses på ett varsamt sätt med utgångspunkt i vilka egenskaper, kvaliteter och brister som hus från olika byggnadsepoker har.

Framställningen omfattar hus byggda från före sekelskiftet fram till och med år 1960. För varje åldersgrupp, avgränsad enligt avsnitt 4.2, anges typiska kvaliteter och vanligt förekommande brister i förhållande till ombyggnadskrav enligt SBN 80, uppdelade på: bostadsfunktion, tillgänglighet, brand och sophantering. Jag tar enbart upp funktionella eller normmässiga brister, och behandlar inte sådana som kommer av dåligt underhåll, åldrande eller förslitning. Jag begränsar mig också till att behandla själva byggnaderna och ej deras omgivning.

För respektive åldersgrupp presenterar jag därefter exempel på goda och varsamma ombyggnader, som är genomförda i verkligheten. De återgivna ombyggnadsprojekten finns dokumenterade och publicerade så att det är möjligt för andra att granska och bedöma resultaten. Alla projekten har fått bygglov och statliga bostadslån i enlighet med de villkor som gällt vid varje enskild tidpunkt, respektive finansierats genom hyresintäkter inom ramen för löpande underhåll.

Framställningen i detta kapitel bygger på kunskaper som erhållits i de forskningsprojekt som beskrivits i kapitel 4 och i bilaga A, kompletterade med erfarenheter från andra forskningsprojekt. Det ekonomiska utfallet av de i detta avsnitt beskrivna ombyggnadsprojekten har i de flesta fall inte studerats separat.

5.1 HUS BYGGDA FÖRE ÅR 1920, "SEKELSKIFTESHUSEN"

Med kvaliteter i sekelskifteshusen menas ofta rent dekorativa element som t ex kakelugnar, stuckdetaljer, spegeldörrar och fönsteromfatt-

ningar. Men bebyggelsen från den tiden rymmer ofta också goda egenskaper beträffande planlösningar, rumsförhållanden och ljusföring.

Vanliga och tidstypiska drag i planlösningen att ta vara på är:

- * omsorgsfullt utformade och dagsljusbelysta entréer
- * rymliga och dagsljusbelysta trapphus
- * hissar i vissa gathus högre än 4 våningar
- * enkla planlösningar som medger god orientering och överblickbarhet
- * filsamband mellan rum längs fasad
- * samband mellan rum som vetter åt olika fasader
- * väl belysta, bra proportionerade och mångsidigt användbara rum
- * dörr- och fönsterplaceringar som medger god möblerbarhet av rummen
- * indirekt dagsljusbelysning av hallar via glasade dörrar och interna fönster.

Goda egenskaper beträffande detaljutformningen kan vara:

- * vackra gedigna portar
- * rumsföljande fotlister och paneler
- * stuckaturdekorer eller hålkäl i möten mellan tak och vägg
- * stuckrosetter mitt i taken
- * trägolv med friser längs väggarna, ibland parkettgolv
- * spegeldörrar, som enkla dörrar eller pardörrar
- * profilerade snickerier i fönstersmygar och i muröppningar
- * gott hantverksmässigt utförande av alla snickerier
- * smäckra fönstersnickerier med handblåst fönsterglas
- * vackra utsmyckningsdetaljer som t ex dörröverstycken
- * dekorativa målningar i trapphusfönster
- * kakelugnar
- * friskluftventilerade skafferier
- * hög takhöjd

Funktionella brister i förhållande till ombyggnadskrav enligt SBN 80 kan vara

- * inget varmvatten
- * ingen centralvärme
- * omodern och ofullständig köksutrustning
- * inga badrum
- * dåligt med förvaringsutrymmen inom lägenheterna
- * nivåskillnader mellan entrén och nedersta bostadsplanet
- * dålig tillgänglighet
- * dålig brandisolering mellan trapphus och lägenhet
- * besvärlig brandutrymning från enkelsidiga lägenheter belägna högt upp mot svårtillgängliga gårdar
- * enkla, ibland utåtgående fönster
- * dålig avfallshantering, både beträffande förvaring och hämtning

Exempel på varsamt genomförda ombyggnader av hus från den här perioden utgörs av följande ombyggnadsprojekt: Rörstrand 24, Krabaten 8, Fanan 11, Fikonträdet 18, Modellen 5, Veken 3 och Båtsmannen Mindre 9 i Stockholm (Blomberg och Eisenhauer, 1978), Galjonen 5 i Kalmar, Dagakarlen 20 i Stockholm, Göken 1, 4, 6, 7, 8 och Johan 45 i Ystad (Arkitektur nr 2/1983), Spelet 3, Kasernen 5, Karl XV:s port 7, Snöklockan 1, S:t Göran 3, Modellen 11, Odin 13, Bjälken 6, Piskan 9, Kadetten 2, Bondetorpet 33

och Motorn 1 i Stockholm (*God ombyggnad*, 1983), Bananen 5 och 6 i Stockholm (Balgård m fl, 1979), Ombyggnadsexempel - sekelskifteshuset (*Byggnadshistoria varsamhet*, 1986), Landala 24:1-5, Sjöormen i Göteborg (Schulz, 1989 sid 87-99), S:t Görän 5 och 6 i Göteborg (Schulz b, 1989) och Lindholmen i Göteborg (Holmdahl, 1988).

Varsamheten har i dessa exempel bestått i att bostadsstandarden har höjts, kök moderniserats och hygienrum tillskapats inom ramen för ursprungliga planlösningar och med respekt för husets egenskaper. Befintliga rum har bibehållits till storlek och omfattning. Detaljer som sockellister och stuckaturer har tillvaratagits eller återskapats. Skafterier, skänkskåp och fasta garderober har behållits. Kakelugnar har bevarats och i viss utsträckning åter gjorts eldningsbara. De har även behållits i rum som vid ombyggnaden blivit kök. Innerdörrar har bevarats generellt. När de behövt kompletteras med nya dörrar, t ex i samband med nya hygienrum, har både de gamla och de nya dörrarna målats på samma sätt så att karaktären blivit enhetlig.

I ombyggnader genomförda före år 1979, då hisskravet kraftigt skärptes vid ombyggnad, installerades hissar oftast i hus högre än fyra våningar och ibland även i fyra våningshus. De sattes in antingen i trapphuset eller på tidigare lägenhetsyta, på så sätt att varken trapphusens eller lägenheternas kvaliteter stördes. För det enda exemplet ovan på hus med tre våningar, S:t Görän 5 och 6 i Göteborg som byggdes om 1981-82, krävde inte byggnadsnämnden att hiss skulle installeras. Nivåskillnader mellan entréer och nedersta bostadsplan har i några fall överbryggats genom att nyinstallerade hissar gjorts genomgående. Brandmotståndet mellan lägenheter och trapphus har ökat genom att ursprungliga ytterdörrar förstärkts, oftast på insidan. Ibland har till och med glas i dörrspeglar behållits och isolering lagts in mellan glaset och en pålagd skiva på insidan av dörren. Brandutrymningskrav har tillgodosetts antingen genom att enkelsidiga lägenheter högre än fyra trappor upp slagits samman, eller genom att brandbalkonger och -stegar satts upp på gårdsfasader. Enkla fönster har kompletterats till kopplade, respektive ersatts med nya inåtgående fönster med utseende lika det ursprungliga. Sophanteringen har förbättrats genom anordningar på gårdarna från vilka också transporter kunnat ordnas på godtagbart sätt, eller genom att tidigare lokaler i gatuplanet tagits i anspråk.

Exempel på goda lösningar beträffande enskilda ombyggnadskrav i denna typ av bebyggelse finns också dokumenterade enligt följande:

höjning av köksstandard i *Kökssnickerier. Renovering, komplettering och målning* (1991).

tillgänglighet i *Vindsinredningar och hissinstallationer* (1985) och i *Hissar. Komplettering och nyinstallation* (1991),

brandsäkerhet i *Lägenhetsdörrar. Underhåll, renovering och byte* (1990),

sophantering i *Bättre sophantering i hus utan sopnedkast* (1980),

energifrågor och säkerhet i *Fönster och balkonger vid ombyggnad* (1987),

underhåll i *Portar - underhåll, renovering, byte* (1990).

5.2 HUS BYGGDA 1921 - 1930, "TJUGOTALSHUSEN"

I tjugotalshusen finner man andra kombinationer av byggnadsegenskaper än i sekelskifteshusen. Husen har ofta utsmyckande element av tidstypisk art, såsom sparsam dekor på fasaderna och enstaka dekorativa burspråk. Samtidigt kan de formellt oftast betecknas som "moderna" genom att lägenheterna har centralvärme, varmvatten, badrum, kopplade fönster osv.

Kvaliteter beträffande planlösningen kan vara:

- * genomblickar mellan rum
- * möblerbara rumsliknande hallar
- * intressanta rumssamband, t ex mellan hallar och rum
- * avskilda sovalkover
- * badrum, emellanåt skilda utrymmen för badkar och toalett
- * kök med platsbyggd snickeriinredning
- * väl planlösta smålägenheter, med kokvrå eller kök

Kvaliteter i detaljutformning kan vara

- * ådringsmålade eller på annat sätt dekorerade trapphus
- * trappsteg av marmor eller annan natursten
- * trappräcken i smidesjärn
- * hissar i schakt av metallgaller
- * lägenhetsdörrar i massiv ek
- * glasade skjutdörrar mellan rum i fil
- * mönsterlagda parkettgolv av homogent trämaterial, oftast ek
- * öppna spisar med golvskydd av natursten
- * profilerade foder och socklar
- * stuckdekorationer i taken, både som mittrosett och i bårder
- * gedigna snickerier i kök och andra förvaringsutrymmen
- * platsbyggda kapphyllor
- * kopplade inåtgående fönster med handblåst fönsterglas
- * väl fungerande självdragsventilation (s k Stockholmsventilation)
- * 270 cm takhöjd eller högre

Vanliga brister i denna typ av hus är

- * otillräcklig kylförvaring
- * dålig tillgänglighet genom att hissar saknas i 3- och 4-våningshus, ibland även i högre hus
- * nivåskillnader mellan entrén och nedersta bostadsplanet
- * besvärlig brandevakuering från enkelsidiga lägenheter belägna högt upp mot svårtillgängliga gårdar
- * otillfredställande sophantering

Exempel på varsamma lösningar utförda i verkligheten utgör: Råven 18 i Stockholm (*God ombyggnad*, 1983), Humleboet 17 i Stockholm (*Röda Bergen - ett exempel på varsam ombyggnad*, under slutförande), Loket 8 i Stockholm (Lindgren, Vidén, Wärn, 1988), Hertigen 1 i Malmö (Williams, under slutförande) och Kennedygatan i Göteborg (Schulz m fl, stencil).

Vad som kan kallas varsamt i dessa exempel är följande: Köken har moderniserats inom de befintliga köken och med hög grad av återanvänd-

ning av de ursprungliga skåpsinredningarna. Stammar har bytts ut och eventuellt nya hygienrum har tillskapats inom tidigare toaletterum eller genom att intilliggande garderober har tagits i anspråk.

I de här anförda exemplen hade de högre husen (5 våningar eller högre) försetts med hissar från början, även om de är små. I de två projekten med 3-våningshus slapp man kravet på att installera hissar med motive- ringen att den betjänade lägenhetsytan var liten. Båda de projekten omfat- tade bostadsrättsföreningshus, där möjligheterna att ta yta till hissinstal- lationer från lägenhetsytan också är juridiskt och ekonomiskt problema- tiskt. I övrigt har befintliga kvaliteter i material och utsmyckning respek- terats och förstärkts. Lägenhetsdörrar har lagats, och kopplade inåtgåen- de fönster har behållits och ibland försetts med en tredje ruta.

Varsamma lösningar på detaljkrav finns beskrivna enligt följande: höjning av köksstandard i *Kökssnickerier. Renovering, komplettering och målning* (1991).

tillgänglighet i *Vindsinredningar och hissinstallationer* (1985), brandsäkerhet i *Lägenhetsdörrar. Underhåll, renovering och byte* (1990), sophertering i *Bättre sophertering i hus utan sopnedkast* (1980), energifrågor och säkerhet i *Fönster och balkonger vid ombyggnad* (1987), underhåll i *Portar. Underhåll, renovering och byte* (1990).

För att visa ett exempel på en varsam ombyggnad av ett tjugotalshus, som inte ännu publicerats, presenteras ombyggnaden av bostadsrättsföre- ningen Humlebet 17 i Röda Bergen i Stockholm på två bilduppslag i slutet av rapporten.

5.3 HUS BYGGDA 1931 - 1945, "TRETTIO- OCH FYRTIOTALSHUSEN"

I tretti- och fyrtiotalets flerbostadshus ligger kvaliteterna i att lägenhets- ytan har utnyttjats effektivt med lätt möblerbara rum och god dagsljusbe- lysning. Även gedigna material i inredning och ytskikt är väl värda att tas till vara.

Vanliga kvaliteter och tidstypiska drag i planlösningen att ta vara på är:

- * omsorgsfullt utformade entrépartier
- * ljusa trapphus
- * effektiva planlösningar, särskilt i smålägenheterna
- * genomblickar och direktkontakt mellan rum
- * goda rumsproportioner
- * ljusa och lättmöblerade rum
- * kök med separata matrum
- * genomgående lägenheter med fönster åt två håll
- * ljusa badrum
- * balkonger och franska fönster
- * sopnedkast

I detaljutformning kan det handla om

- * naturstensbeläggning i trappor och entréer

- * gedigna skåpsnickerier anpassade till rumsmått och takhöjd,
- * hantverkligt byggda kökssnickerier
- * friskluftventilerade skafferier
- * genomtänkta detaljer som utdragbara bakkbord och arbetsskivor
- * parkettgolv i vardagsrum
- * kopplade tvåglasfönster
- * fönsterbänkar i natursten, som marmor eller kalksten
- * öppna spisar
- * hög takhöjd, ofta 270 cm

Vanliga brister är

- * trånga mått i t ex hallar
- * otillräcklig kylförvaring och i övrigt brister beträffande köksutrustningen
- * små badrum
- * dålig tillgänglighet genom att hissar saknas i 3- och 4-våningshus
- * nedersta bostadsplanet i allmänhet ett halvplan upp i förhållande till entrén
- * dåliga energiförhållanden genom att husen byggdes med tunna väggar
- * dåliga förhållanden beträffande förvaring och hantering av sopor.

Goda och varsamt genomförda lösningar finns dokumenterade genom följande ombyggnadsprojekt: Ombyggnadsexempel - 40-talshuset (*Byggnads-historia varsamhet*, 1986), Tomtabacken, Romeleklint, Högklint, Burgfjället och Torsburgen i Traneberg, Stockholm (*Förnya genom att bevara*, 1983, *Bostadsförnyelse i Traneberg*, 1987), 7 kv. Höno, 6 kv. Känsö och 5 kv. Brännö i Sandarna, Göteborg (Heijl, Hurtig, Schulz, 1987) och Körsbäret 1 och Klarbäret 2 (*Smalhus - smala lamellhus*, under slutförande).

Det som kan betraktas som varsamt i dessa ombyggnader är att man i flera fall har utnyttjat fungerande delar av den befintliga köksinredningen, som t ex förvaringssnickerier, medan de delar som varit uttjänta har bytts ut, som spisar, diskbänkar och kylförvaring. I projekt där köken helt byggts om har man låtit de nya förvaringsskåpen gå ända upp i tak så att den höga rumshöjden utnyttjats. Badrum har ibland gjorts rymligare genom att vidgas mot hallar utan att dessa blivit påtagligt störda. I andra fall har i stället badkaren bytts ut mot duschar. Ursprungliga fönster har målats och kittats om och emellanåt försetts med en tredje ruta, och balkongplattor har lagats medan fronterna renoverats.

I Tranebergsprojektet löstes tillgängligheten i smalhusen delvis genom att hissar installerades i trapphusen till tillbyggnader på gavlar varigenom även de yttersta lägenheterna i de ursprungliga husen kunde nås med hiss. Tilläggsisolering skedde där med material som liknar det ursprungliga fasadmaterialet; fönstersmygar har klätts in med vitmålade snickerier för att fönstren inte skall uppfattas som djupt indragna hål i fasaden.

Exempel på hur enskilda krav har tillgodosetts på ett varsamt sätt finns presenterade i följande skrifter: höjning av köksstandard i *Kökssnickerier. Renovering, komplettering och målning* (1991).

tillgänglighet i *Vindsinredningar och hissinstallationer i flerbostadshus* (1985), *Hissar. Komplettering och nyinstallation* (1991) och *Med hiss bor vi bättre* (1986),

brandsäkerhet i *Lägenhetsdörrar. Underhåll, renovering och byte* (1990), sophantering i *Bättre sophantering i flerbostadshus med sopnedkast* (1981),

energifrågor och säkerhet i *Fönster och balkonger vid ombyggnad* (1987), tilläggsisolering/energi i *Smalhus. Energisparande och fasadisolering* (1979),

underhåll i *Portar. Underhåll, renovering och byte* (1990)

För att visa ett exempel på en varsam ombyggnad av ett smalhus från trettio-talet, som kommer att publiceras inom projektet Smalhus - smala lamellhus, presenteras ombyggnaden av Körsbäret 1 i Stockholm på två bilduppslag i slutet av rapporten.

5.4 HUS BYGGDA 1946 - 1960, "FEMTIOTALSHUSEN"

Femtio-talets bostäder byggdes efter en norm eller standard som endast marginellt understiger nu gällande nybyggnadskrav; köken är något mindre och matplatserna obetydligt trängre. I gengäld är lägenheterna försedda med många väl uttänkta detaljer för både kök och förvaring. Planlösningarna som helhet är ofta mycket harmoniska och väl avvägda, vilket ger bostäderna en trivselkänsla. Byggtekniskt och materialmässigt står husen sig också mycket väl i jämförelse med dagens nyproducerade bostäder.

I husens planlösning finner man ofta:

- * vackert utformade entréer
- * ljusa och rymliga trapphus
- * indirekt dagsljusbelysta hallar med plats för viss möblering
- * väl studerade planlösningar med enkla generösa rumssamband
- * rikligt tillgodosedda möjligheter till genomblickar och ljusföring
- * nästan kvadratiska, lättmöblerade rum
- * ur möbleringssynpunkt väl placerade dörrar och fönster
- * ljusa badrum, som ibland har separat tvättho
- * balkonger
- * blomsterfönster med breda fönsterbänkar eller som utbyggda burspråk
- * sopnedkast

I detaljutformningen förekommer följande kvaliteter:

- * köksinredning utförd som gedigen snickeriinredning med överskåp upp till tak
- * utdragbara arbetsbänkar på olika höjder
- * luftade torkskåp med värmeslingor
- * särskilda skåp för smutskläder
- * friskluftventilerade skafferier

- * väl tillgodosedd förvaring genom klädkammare och/eller inbyggda garderobsskåp med överskåp, ofta också ovanför kapphylla eller innerdör-rar
- * öppna spisar
- * parkettgolv åtminstone i vardagsrum
- * fönsterbänkar av natursten, ofta marmor
- * högre takhöjd än vad som byggs i dag, ofta 260 cm

Förekommande brister är

- * dålig tillgänglighet genom att hissar saknas i 3- och 4-våningshus, ibland också i högre hus
- * dåliga förhållanden beträffande förvaring och hantering av sopor

Varsamma ombyggnader finns beskrivna för följande projekt: kvarteren Gelbgjutaren och Tenngjutaren i Vimmerby (Arkitektur nr 2/1983), kvarteren Poppeln och Lussebäcken i Helsingborg, Ön i Valbo utanför Gävle och Österängen i Jönköping (*Förnya genom att bevara*, 1983), kvarteren Isbanan och Brodden i Gamla Elineberg, Helsingborg (*Folkhemmets bostäder*, 1987, *Bättre bostadsförnyelse*, 1990) och kvarteret Pilelyckan i Lund (*Kv. Pilelyckan*, 1989).

Det som varit varsamt i dessa exempel är att man tagit till vara det som varit av hög klass i husen och lägenheterna när man eliminerat brister.

Befintliga kopplade fönster har renoverats, ibland har den inre rutan bytts ut mot en isolerglasruta. Enbart direkt uttjänt utrustning i kök och badrum har bytts ut, i övrigt har ursprunglig inredning behållits. Tilluft enligt gammalt system med ventil under fönstren har behållits, eller ersatts med ventil i karm eller båge, och mekanisk frånluftventilation installerats. I flera av projekten har ursprungliga mindre balkonger förstörats vid ombyggnaden, i enlighet med hyresgästernas önskemål. Det är naturligtvis möjligt att diskutera huruvida detta kan anses vara varsamt eller ej. Utseendemässigt förändras fasaderna kraftigt och karaktären hos bebyggelsen påverkas uppenbart. Samtidigt har eniga önskemål från de boendes sida om att få bättre användbara balkonger tillgodosetts.

Hissar har i några trapphus installerats på tidigare lägenhetsyta som kunnat tas i anspråk vid välmotiverade lägenhetssammanslagningar. Därmed har de ljusa trapphusen kunnat behållas intakta. I andra trapphus har lösningen med smalhiss inom det ursprungliga trapphuset använts, varvid de befintliga lägenheterna inte berörts.

Varsamma detaljlösningar finns återgivna enligt följande:

höjning av köksstandard i *Kökssnickerier. Renovering, komplettering och målning*. (1991)
 tillgänglighet i *Kostnadsuppföljning av hissinstallation. Kv Byggmästaren i Borås* (Olsson, 1983), *Med hiss bor vi bättre* (1986), *Smalhiss i befintligt trapphus* (Hansson, 1986), *Smalhissar i Hökarängen* (Björnberg 1988) och *Hissar. Komplettering och nyinstallation* (1991),
 sophertering i *Bättre sophertering i flerbostadshus med sopnedkast* (1981),

energisparande och fasadisolering i *Smalhus. Energisparande och fasadisolering* (1979) och *Höga punkthus, Energisparande, fasadisolering och fasadrenovering* (1983),
brandsäkerhet i *Lägenhetsdörrar. Underhåll, renovering och byte.* (1990)
underhåll i *Portar. Underhåll, renovering och byte.* (1990)

5.5 SAMMANFATTNING

Avsikten med denna genomgång är att visa att det har varit möjligt att förnya bostadshus från olika byggnadsepoker med olika karakteristika på ett varsamt sätt ur estetisk, funktionell och teknisk synvinkel. De genomförda och dokumenterade ombyggnader som här refererats visar att det varit möjligt sedan början på 1970-talet och under olika villkorssystem för lov och lån att genomföra vad jag kallar varsam ombyggnad av bostadshus, byggda före 1960.

Beträffande bostadsfunktioner kan man se att gällande krav har varit möjliga att tillgodose i alla typer av hus utan större svårighet. Resultaten har dock kunnat se mycket olika ut. Hygienrum har i vissa fall åstadkommits genom minimala lösningar på liten yta, i andra fall har utgångsförutsättningarna medgett mycket generösa lösningar med badrum i tidigare kök, med fönster och god rymlighet. Båda alternativen rymdes inom gällande ombyggnadsnormer.

Det största problemet med varsamhet i förhållande till kravuppfyllelse som jag funnit gäller möjligheten att tillgodose tillgänglighetskravet i vissa särskilda situationer. En sådan är smalhus av "Stockholmsmodell" som har runda trapphus med små mått. Studierna i projektet "Smalhus - smala lamellhus" visar att det är svårt att sätta in hissar i den typen av hus, om man inte accepterar att lägenhetsplanerna blir mycket ändrade. I Sanna-projektet i Göteborg tillgodosåg man tillgängligheten till viss del genom att en tredjedel av trapphusen försågs med hiss. Det skedde på två sätt; i två av husen förlades hissen i en utbyggnad utanför trapphuset i samband med att också trapploppet förändrades, och i de två övriga husen förlades hissen på tidigare lägenhetsyta i samband med att lägenheter slogs samman av andra skäl. Dessa lösningar kom till som resultat efter långtgående samrådsdiskussioner med de boende. I trapphus med raka tvåloppstrappor och med minst 240 cm bredd kan den så kallade smalhissen användas, och där kan man tillgodose tillgänglighetskravet utan att lägenheterna berörs. Ofta kan man dessutom få fullgod tillgänglighet ända från entrén genom att göra hissen genomgående.

Brandsäkerhetsfrågor var i de flesta av de presenterade projekten möjliga att lösa med god hänsyn till de befintliga husen och deras egenskaper. För att öka brandmotståndet mellan trapphus och lägenheter var den generella lösningen att tamburdörrarna förstärktes, i allmänhet på insidan, med resultatet att utseendet mot trapphuset bevarades. Kravet på säker brandutrymning kunde tillgodoses på olika sätt. I vissa fall slogs lägenheter samman så att utrymning kunde ske mot gatan, i andra fall sattes brandbalkonger upp så att evakuering kunde ske mot gårdssidan av husen. I

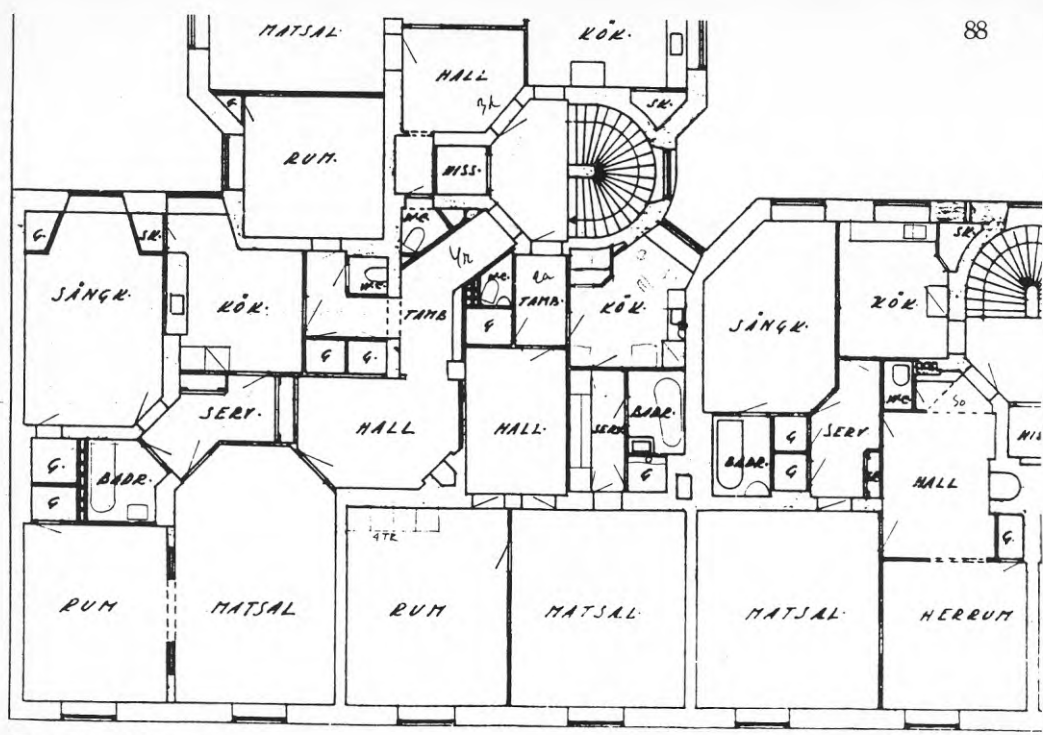
alla de angivna projekten kunde kraven tillgodoses på ett varsamt sätt trots större eller mindre svårigheter.

Hur långtgående slutsatser är det då möjligt att dra från dessa exempel? De typer av flerbostadshus som har behandlats kan betecknas som typiska för sina respektive åldersklasser, och deras egenskaper är vanligt förekommande. Förutsättningarna kan betecknas som generella. Det finns därför ingenting som motsäger att de lösningar som presenterats skulle kunna tillämpas i en stor andel av flerbostadshusen från motsvarande tidsperioder.

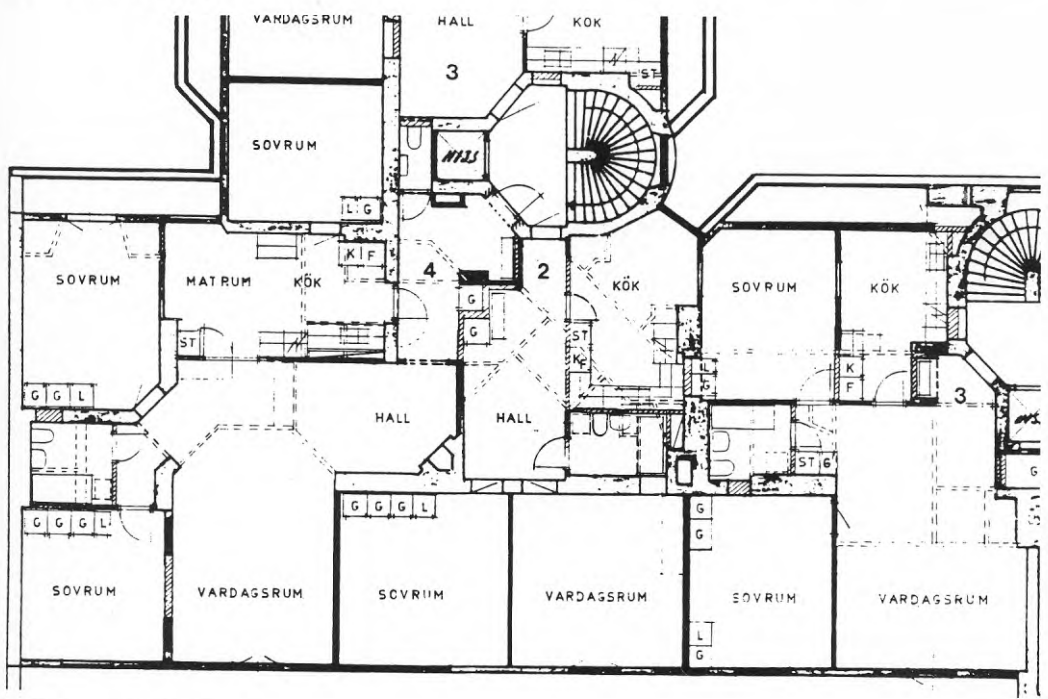
Finns det några faktorer som kan utgöra orsak till att det gått "bra" just i dessa projekt? Några av de varsamt ombyggda bostadshusen ägdes av små bostadsrättsföreningar. Där kan det tyckas ligga i sakens natur att de åtgärder som väljs är i samklang med vad de boende önskar och är beredda att betala för; det finns ett nära samband mellan hus, boende och beslut om åtgärder. I ett av de här refererade fallen handlade det om ett privatägt hyreshus, där ägaren vidtagit åtgärder allteftersom behov uppstått, bytt en avloppsstam i taget och därvid rustat upp kök eller badrum inom ramen för normalt fastighetsunderhåll, på det sätt som många privata fastighetsägare handlade tidigare. Några av ombyggnadsprojekten var genomförda av allmännyttiga bostadsföretag och bostäderna uppläts med hyresrätt. Där hade man dels haft en klart uttalad vilja från bostadsbolagets sida att genomföra en varsam ombyggnad och dels anlitat projektledare och arkitekter som var intresserade av att arbeta på det sättet. Man lyssnade på de boendes uppfattningar om vad som varit bra respektive dåligt i husen, och beslut om åtgärder fattades i samråd mellan ägare och boende.

Särskilda studier beträffande det ekonomiska utfallet av ombyggnadsprojekt, där alla gällande ombyggnadskrav tillgodosetts, har utförts i samband med skriften *God ombyggnad* (1983). Den studien visade att alla de presenterade projekten, som valts ut för sin varsamhet, hade genomförts med gott och ibland mycket gott ekonomiskt resultat, och att detta särskilt gällde projekt som genomförts av bostadsrättsföreningar. För de detaljlösningar som presenteras i skrifterna *Lägenhetsdörrar*, *Portar*, *Hissar* och *Kökssnickerier* har varsamma lösningar genomgående visat sig vara ekonomiskt väl jämförbara med mer ovarsamma. Och i ett ombyggnadsprojekt i Ystad, kvarteret Göken, kunde man laga gamla slitna portar till lägre pris än vad det skulle kosta att ersätta dem med nya (Arkitektur nr 2 1983).

En gemensam faktor för dessa projekt som jag kallar varsamma är att projekten varit väl omhändertagna och bedrivits med hög grad av omsorg och vilja från de ansvarigas sida, dvs av personer som haft ett starkt intresse för att omvandlingen av de befintliga husen skulle ske på ett hänsynsfullt sätt. Projekten har genomfört inom ramen för gällande regler för lov och statliga lån. I några fall har man fått argumentera en del, framförallt i samband med prövningen inför statliga lån. I vissa av projekten kan man återfinna lite speciella och fantasifulla lösningar på ombyggnadsproblem. Projekten har blivit godkända och de har kunnat genomföras i verkligheten. Det har alltså varit fullt möjligt att under den studerade tidsperioden genomföra varsamma ombyggnader.

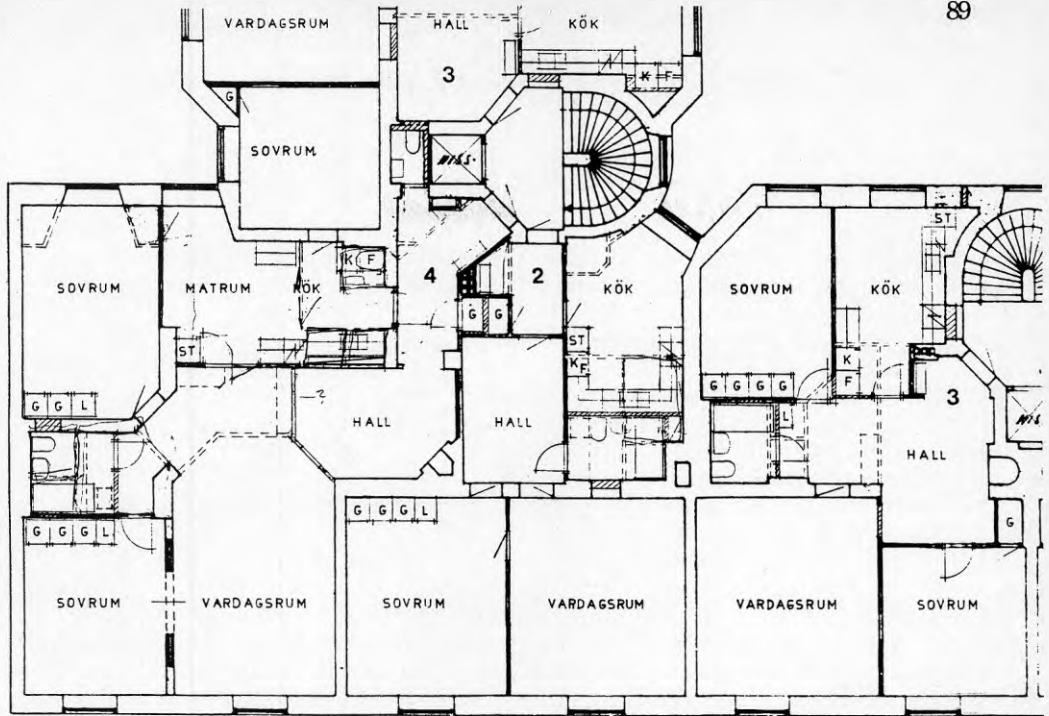


Ursprunglig plan

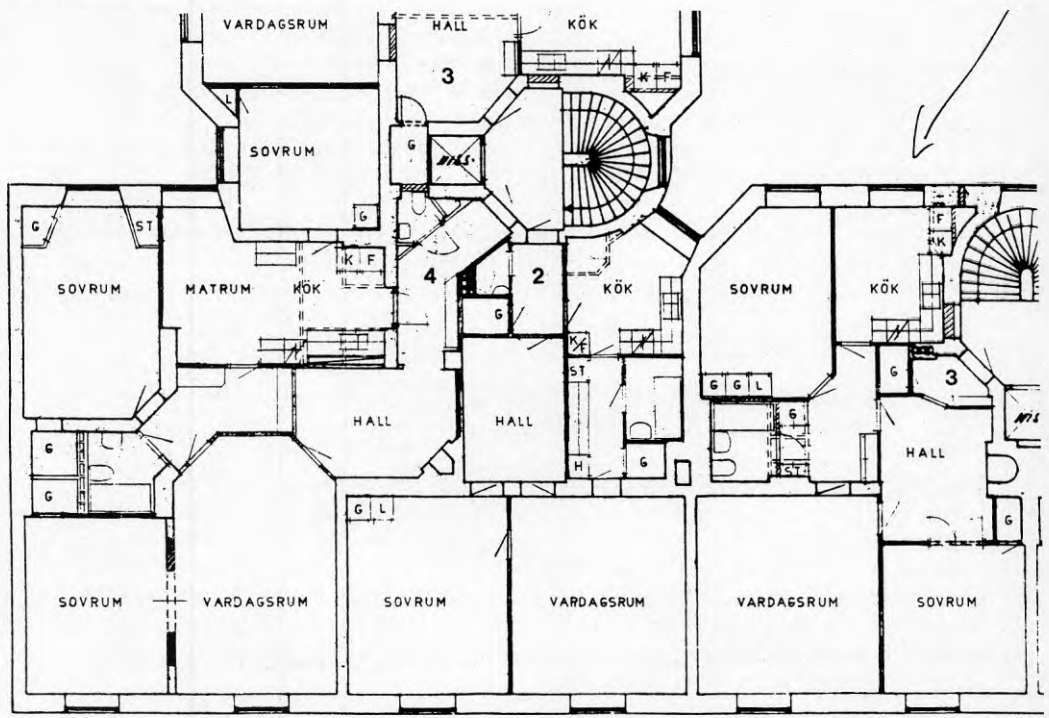


Steg 1 83.04.07

Tre steg av många i ett samråd



Steg 2 83.04.12



Steg 7 84.02.14

6 HINDER FÖR VARSAMHET

I detta kapitel presenteras de olika kategorier av hinder för varsamhet som iakttagits i forskningsarbeten. Hindren rör:

- * definitionerna av underhåll och ombyggnad
- * normerna
- * de statliga finansieringsformerna
- * granskningen hos kommunala myndigheter
- * hyresgästinflytandet
- * genomförandeskedet
- * bristande eller otillräcklig, dokumenterad kunskap eller information
- * inställning, synsätt, vilja

För var och en av de diskuterade hinderkategorierna granskas vad som enligt forskningserfarenheter har varit orsak till ovarsamhet, hur det ser ut i dag samt diskussion kring eller förslag till hur det skulle kunna vara. De iakttagelser jag har gjort i mina forskningsarbeten kompletteras av dokumenterade resultat från andra forskare.

De forskningsarbeten jag refererar till utfördes vid olika tidpunkter, från början av 1970-talet och framåt, och resultaten är relaterade till de villkor, för t ex bygglov och bostadslån, som gällde vid den tidpunkt då arbetet genomfördes. För närvarande har vi andra normer och finansieringsregler, och delvis också andra typer av byggnader och problem. I varje avsnitt diskuterar jag därför huruvida och i vilken mån dessa tidigare resultat var tidsbundna och överspelade, eller om de är giltiga även i dag.

Jag inleder med att kort beskriva de olika parterna som agerar kring ett ombyggnadsprojekt, och hur deras förhållande till varsamhet kan vara.

6.1 DE BERÖRDA PARTERNA

I samband med ett ombyggnadsprojekt finns det flera inblandade och berörda parter, som ibland har samstämmiga och ibland motstridiga uppfattningar om vad som behöver och bör göras, och hur detta skall gå till. Jag beskriver här hur de olika intressenterna kring ombyggnad av hyresfastigheter kan stå i förhållande till det övergripande målet för bostadsombyggnad - att det skall präglas av varsamhet - och var konfliktpunkter kan finnas. Bilden emanerar ur den kunskap jag har om konkreta fall, erhållen i forskning och i samrådsarbete.

Hyresgästerna är väl förtrogna med sina bostäder, vad som fungerar, är bra och vackert, och vad som saknas eller är i dåligt skick. De önskar få

brister åtgärdade, vilket ibland kan betyda underhållsåtgärder och ibland mer omfattande åtgärder. De boende vill ofta ha kvar inredningsdetaljer som de uppskattar, och de motsätter sig vad de anser vara onödiga åtgärder som förstör vad som är estetiskt och funktionellt värdefullt. När det gäller omoderna hus accepterar de att husen moderniseras, och också att hyrorna därigenom höjs till nybyggnadsnivå. Beträffande hus som redan är moderna eller halvmoderna vill de i allmänhet att husen skall underhållas och att vissa förbättringar skall utföras. De är beredda att acceptera en rimlig hyreshöjning för detta men inte en höjning upp till nyproduktionsnivån. De önskar i allmänhet kunna bo kvar i sina bostäder. Deras önskemål är generellt sett liktydiga med ett varsamt förhållningssätt.

Hyresgästernas lagstadgade inflytande sker inte direkt genom att de själva, eller genom valda representanter, deltar i förhandlingen om nivån på ombyggnadsåtgärder, samrådet, utan de företräds av hyresgästföreningen genom dess ombudsmän, som också har rörelsens övergripande mål att ta hänsyn till. Ombudsmännen kan därför vara benägna att förorda att mer omfattande åtgärder utförs än vad de boende har intresse av, vilket i sin tur medför att de inte alltid för de direkt berörda hyresgästernas talan. De har i allmänhet inget eget intresse av att hävda varsamhet, och har heller inga uttryckliga direktiv att göra det.

Fastighetsägaren vill att tekniska brister åtgärdas och att underhåll utförs så att fastigheten behåller eller helst ökar sitt värde. Hans intresse ligger i att få ombyggnadsprojektet ekonomiskt tilltalande, dvs de hyror han kan få ut efter ombyggnaden skall täcka kostnaderna och helst ge vinst. Detta kan leda till att han vill att ombyggnaden blir så omfattande att resultatet utan tvekan berättigar till nybyggnadshyror. Han kan dessutom ha köpt huset till ett pris som var satt med tanke på att han skulle kunna bygga om på ett omfattande sätt och kunna ta ut sådana hyror. Han är också intresserad av att få del av de mest förmånliga statliga bostadssubventionerna, och det gör att han ibland kan vara beredd att låta de faktiska kostnaderna för ombyggnaden bli höga om bara subventionsgraden också blir hög. Han kan vara angelägen att se till att det framtida underhållet av fastigheten minimeras. När han beslutat sig för att bygga om har han att, med hjälp av sina konsulter, följa de normer och bestämmelser som gäller, inklusive kravet på varsamhet. Detta senare har han inte alltid vetskap om.

Projektören har ibland sin egen uppfattning om vad som är goda lösningar, som inte alltid stämmer med vad de boende anser vara önskvärt. Hans uppdragsgivare är fastighetsägaren och han företräder alltså dennes intressen. Projektörens eget förhållande till varsamhet kan variera betydligt.

Entreprenören/byggaren kan vara van vid ombyggnader och tränad i att utföra arbeten på ett försiktigt och bevarande sätt. Han kan också ha erfarenheter av att bygga om med kvarboende och veta vad som krävs för att det skall fungera. Men han kan också ha sina huvudsakliga erfarenheter från nybyggnad eller nybyggnadsliknande förhållanden med dess annorlunda villkor för rationalitet, vilket ger små möjligheter till anpassningar till nya förhållanden. Entreprenörens egna intentioner beträffande varsamhet beror på hans personliga och yrkesmässiga erfarenheter och kan

variera avsevärt. Den upphandlingsform som väljs har också stor betydelse för i vilket skede åtgärder kan beslutas och preciseras.

Staten - riksdagen - har genom Plan- och bygglagen och genom ombyggnadslåneförordningen stadfäst krav på att husen skall behandlas varsamt, men lämnat över till kommunen respektive länsbostadsnämnden att kontrollera att kraven uppfylls. Staten ansvarar också för att övergripande bostadssociala målsättningar tillgodoses, att husen får en godtagbar bostadsstandard och i övrigt uppfyller gällande krav.

Kommunen har i uppgift att i det enskilda fallet granska huruvida projektet uppfyller gällande krav, både för att få bygglov och för statlig finansiering i form av bostadslån och/eller räntestöd. Dessa krav innehåller också varsamhetsvillkor, men kommunen har sällan en egen drivkraft att se till att dessa uppfylls. Kommunen kan dessutom ha egna övergripande mål, som kan komma i konflikt med varsamhetskravet. Sådana mål kan också t ex gälla en förändrad lägenhetsfördelning. Det kan vara svårt för berörda tjänstemän att återremittera ett ärende med motiveringen "det är inte varsamt". I allmänhet accepteras ett utfärdat hyresgästintygd eller -yttrande som bevis på att projektet ansetts vara varsamt nog. De handlingar på vilka tillstånden meddelas är inte heller alltid så detaljerade att ousamhet hos föreslagna åtgärder klart framgår.

Ett uttalat intresse för att varsamhet skall råda hyser i den här situationen staten och hyresgästerna. Staten har uttryckt krav på varsamhet i sin egenskap av lagtextskrivare, men har lämnat över hela ansvaret för att hävda varsamhet till hyresgästerna vid samråd kring en ombyggnad.

Hyresgästerna är i den förhandlingen inte jämnstarka med fastighetsägaren. De har små möjligheter att genomdriva sina önskemål om mindre omfattande och mer varsamma åtgärder om fastighetsägaren har en annan uppfattning. De är oftast byggnadstekniskt okunniga och har sällan teknisk expertis till sitt förfogande, varför de har små möjligheter att påvisa att varsammare alternativ skulle kunna vara tekniskt, normmässigt och ekonomiskt genomförbara. Mot sig i förhandlingen har de en fastighetsägare med betalda konsulter. Det är lätt hänt att konsulten eller projektledaren ger en ofullständig bild av vilka krav som gäller, för att stödja fastighetsägarens förslag gentemot de boendes, och då är det svårt för dem att kontrollera att uppgifter som lämnas är helt korrekta. I sådana situationer krävs mycket av hyresgästerna för att de skall kunna hävda sina krav på varsamhet.

För att belysa hur det kan gå till när hyresgäster värnar om att deras hus skall behandlas varsamt återger jag ett exempel. På ett föregående uppdrag visar jag tre steg av många inom ett genomfört samråd i Stockholm. Det jag främst vill fästa uppmärksamheten på är förändringarna beträffande lägenheten längst ner till vänster. Enligt steg 1, som var det första förslaget som presenterades för hyresgästerna, skulle bli vardagsrummets väggar mot hall och serveringsgång rivas, de dubbla skjutdörrarna mellan vardagsrum och sovrum sättas igen, badrum flyttas till hälften och ny passage öppnas mellan serveringsgång och sovrum. Till saken hör att vardagsrummets golv hade ekparkett av hög klass som var lagd med en bred fris runt väggarna. När hyresgästerna protesterade mot

dessa åtgärder, som de uppfattade som enbart destruktiva, presenterades steg 2, där en bit av väggen mellan hall och varsagsrum har "kommit tillbaka". Samrådet forsatte under hårda förhandlingar och nästan ett år senare var man framme vid det jag visar som steg 7. Där har vardagsrummet återfått sina ursprungliga väggar, skjutdörrarna är tillbaka och badrummet har hamnat i sitt ursprungliga läge. Motsvarande turer kan man se beträffande andra delar av det återgivna planutsnittet. I det läget ansåg fastighetsägaren att han hade gjort "långtgående eftergifter för hyresgästernas krav". Och när arkitekten tillfrågades hur han kunde föreslå någonting sådant som steg 1 svarade han att "han måste ta i så att det fanns att pruta på i förhandlingen". Detta samråd är inte unikt, det finns många liknande erfarenheter.

Beslut om omfattning och nivå på ombyggnad alternativt upprustning fattas i det konkreta ärendet inte av de boende och staten utan av fastighetsägaren i diskussion med kommunala tjänstemän på olika nivåer och med stöd av hyresgästföreningens ombudsmän. Ingendera av de parterna är generellt varsam "av sig själv", utan det beror helt på de enskilda personerna och deras inställning och vilja om varsamma lösningar kommer till stånd.

En slutsats av detta är att det inte går att förlita sig på att varsamhet automatiskt skall bli resultatet av samråd inför sanering. Och i ännu mindre grad gäller detta när varsamhet innebär att huset inte skall byggas om utan bara underhållas och åtgärderna privatfinansieras. Då behöver varken hyresgästintyg eller -yttrande utfärdas, varför samrådsskyldigheten bortfaller.

6.2 DEFINITIONER AV UNDERHÅLL OCH OMBYGGNAD

6.2.1 HUR DE UTGJORT HINDER FÖR VARSAMHET

En motsättning, som har kommit fram i många samråd inför ombyggnad, är att de boende har velat få huset reparerat eller upprustat medan fastighetsägaren velat bygga om det. Till förstone kan det se ut som om de två parterna företrädde absolut motstridiga uppfattningar. Men om man noga jämförde vad de båda parterna ville få gjort kunde man ganska snart konstatera att de flesta av åtgärderna var önskade från båda håll. En del av åtgärderna skulle med dagens språkbruk kallas underhåll eller reparation, medan andra heter ombyggnadsåtgärder. Hyresgästernas önskemål låg huvudsakligen inom kategorin underhåll och reparation medan fastighetsägaren ville göra ytterligare några åtgärder av ombyggnadskaraktär. Skälen till att fastighetsägaren ville göra mer än vad de boende ansåg nödvändigt var flera. Ett var att den statliga ombyggnadsfinansieringen har varit så konstruerad att fastighetsägaren, mycket förenklat uttryckt, fått förmånligare lån ju fler åtgärder han vidtagit. Åtgärder, som tagna var för sig skulle rubricerats som underhåll, har fått betraktas

som ombyggnadsåtgärder med bättre ekonomiska villkor, när de vidtagits tillsammans med vissa andra, av staten prioriterade, förbättringsåtgärder. Ett annat var att fastighetsägaren kunde räkna med att höja hyrorna kraftigt efter ombyggnad, medan han inte kunde räkna med annat än marginella hyreshöjningar för underhållsåtgärder.

Samma motsättning mellan de boendes önskemål om underhåll och reparationer och fastighetsägarens vilja att bygga om mer genomgripande har kommit fram i flera av de forskningsprojekt som ingick i den sammanfattande studien *Bättre bostadsförnyelse* (1990), bl a beträffande de båda Göteborgsområdena Kortedala (Jarlöv 1990; Gunnemark, Jarlöv, Lennartsson 1991) och Solstaden (Johansson, Mattson, Olsson 1988).

Ombyggnad i en mer allmän betydelse innebar att vissa ingrepp gjordes i ett gammalt hus och att då de standardhöjande momenten spelade huvudrollen, medan det mer eller mindre eftersatta underhållet samtidigt åtgärdades. De regler som gällde för statliga bostadslån med subventionerad ränta såg också i första hand till vilken ny, högre bostadsstandard som uppnåddes genom de valda åtgärderna. Var höjningen godtagbart stor såg man generöst på att underhållsarbeten också ingick i ombyggnadskostnaderna. Mycket kunde bli rubricerat som sk föranlett underhåll genom att ombyggnadsåtgärderna som valdes innebar ingrepp i delar av husen som behövde underhållas. Ombyggnad har alltså innehållit två moment som vävts samman till ett - att höja det nergångna husets skick till det tillstånd det befann sig i från början, och att lyfta dess bostadstekniska egenskaper till en högre nivå. Enligt uppskattningar i en studie av fem olika typiska ombyggnadsfall (*SBN Omb 83. Kostnadsberäkning. Konsekvensanalys*, 1983) utgjorde kostnaderna för standardhöjande åtgärder 50-60% av den totala ombyggnadskostnaden, för "normala" ombyggnader av tidigare omoderna eller halvmoderna hus med hissinstallationer. 40-50% av kostnaderna var alltså att hänföra till underhållsåtgärder. I en studie av alternativa åtgärdsnivåer för en bostadsbebyggelse från 50-talet i Borås (*Förbesiktning, byggbestämmelser och lån vid varsam ombyggnad*, 1990) erhöles motsvarande fördelning av kostnader mellan underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder.

Lite tillspetsat kan man säga att frågan inte så mycket gällde vilka åtgärder som skulle vidtas utan snarare hur de skulle rubriceras. Samma fysiska åtgärd kallades enskilt eller i ett visst sammanhang underhåll medan den i en annan situation innefattades i ett större begrepp, ombyggnad. Det var därvid inte åtgärden i sig som benämndes, utan den kombination av handlingar som den enskilda åtgärden ingick i.

6.2.2 HUR DET ÄR FÖR NÄRVARANDE

Enligt PBL 3 kap. 11 § definieras ombyggnad så här: "Med ombyggnad avses åtgärder som fordrar bygglov och avsevärt förlänger brukstiden för byggnaden eller en del av den. Även sådant ändringsarbete som syftar till en väsentligt ändrad användning av byggnaden eller en del av den utgör ombyggnad."

Vad som kräver bygglov är enligt PBL 8 kap. 1§:

3. ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats,
4. göra sådana ändringar av byggnaden som berör konstruktionen av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar byggnadernas planlösning,
5. i byggnader installera eller väsentligt ändra eldstäder, rökkanaler eller anordningar för ventilation, vattenförsörjning eller avlopp,
6. i byggnader installera eller väsentligt ändra hissar.

Exempel på åtgärder som avsevärt förlänger brukstiden kan vara (*Ombyggnad och andra åtgärder*, 1988): väsentligt ändrad planlösning, ihopslagning av små eller uppdelning av stora lägenheter, byte eller komplettering av äldre bänk- och skåpinredning i kök, nya installationer eller förbättring av befintliga installationer, förbättrad tillgänglighet, anordnande eller förbättring av tvättstugor, förråd, gemensamma lokaler eller andra komplement till bostaden. Även att installera hygienrum i en bostad som inte haft det tidigare betraktas som en åtgärd som avsevärt förlänger brukstiden.

Enligt ombyggnadslåneförordningen (OF) är ombyggnad en åtgärd som berättigar till bostadslån och som inte är nybyggnad. I begreppet ombyggnad får då underhållsåtgärder inräknas, på vissa villkor.

Underhållsåtgärder i bostäderna rör behandling av detaljutformningen, såsom målning av snickerier, tapetsering och målning av väggar och tak, behandling av golv, tätning av befintliga ventilationskanaler, reparation och målning av dörrar och fönster m m. Även utbyte av förslitna vatten- och avloppsrör av samma dimensioner som tidigare är att betrakta som underhåll. Ökas rördimensionerna betraktas det enligt vissa tolkningar som brukstidsförlängande. Om man byter material i samband med stambyten räknas åtgärden enligt Stockholms byggnadsnämnd som bygglovspliktig. Som yttre underhållsarbeten räknas normalt utbyte eller lagning av takmaterial, lagning och omfärgning/omputsning av fasad, reparation eller utbyte av stuprör, lagning och målning av ytterportar, målning av trapphus, väggar och tak, lagning eller utbyte av armatur etc. Tilläggsisolering av fasader räknas som brukstidsförlängande åtgärder, och är därmed bygglovspliktiga. De är också ombyggnadslåneberättigade under förutsättning att ombyggnadsåtgärderna sammantaget har en viss omfattning vilket innebär att tilläggsisolering och fönsterbyte som vidtas i samband med tilläggsisolering, ibland kan innefattas i ombyggnadslånen och ibland inte.

Som standardhöjande åtgärder räknas enligt OF t ex installation av hiss, nya hygienrum, centralvärme, komplettering av köksutrustning och förvaringsutrymmen, ny tvättstuga, mekanisk ventilation, brandförstärkning av lägenhetsdörrar och tilläggsisolering. För vissa av dessa åtgärder, men inte alla, krävs bygglov enligt redovisningen tidigare.

Gränsdragningen mellan uttrycken underhåll och ombyggnad i PBL gör att användande och tolkningar av termerna är svårhanterliga. Skillnaden mellan begreppen ombyggnad och underhåll får i en konkret åtgärdsituation olika konsekvenser, som t ex följdkrav, samrådsskyldighet och

krav på hyresgästintyg. Definitionerna i Plan- och bygglagen och i ombyggnadslåneförordningen brister också i överensstämmelse (*Ombyggnad och andra åtgärder*, 1988):

Staten ställer som villkor, för de subventioner som bostadslånen är förenade med, att ombyggnaden ska medföra en väsentlig teknisk eller funktionell förbättring av byggnaden eller av boendemiljön. Dessutom gäller liksom vid nybyggnad, att den ombyggda lägenheten ska vara fullvärdig.

Enligt PBL utlöses de samhälleliga ombyggnadskraven när fastighetsägaren gör åtgärder som dels är bygglovpliktiga dels avsevärt förlänger byggnadens eller en del av byggnadens brukstid. Här finns en klar koppling till låneförfattningens ombyggnadsbegrepp eftersom denna brukstidsförlängning i princip uppkommer vid väsentliga förbättringar i OF:s mening.

Ombyggnad i låneförfattningens mening kan dock avse både sådana åtgärder som kräver och sådana som inte kräver bygglov. I lånesystemet görs ingen skillnad på om åtgärderna är bygglovpliktiga eller inte. Samma tekniska och funktionella krav ställs i båda fallen.

Enligt PBL kan bygglovpliktens omfattning variera: den kan utökas och minskas genom kommunala beslut. Att inre ändringar i vissa områden generellt blir bygglovbefriade leder inte till att lån inte kan lämnas trots att åtgärderna inte längre kan definieras som ombyggnader.

Begreppen underhåll och ombyggnad är alltså för närvarande oklart definierade i förhållande till varandra, och de har olika betydelser i skilda sammanhang. Detta utgör en svårighet vid tillämpningen av kraven på varsamhet, inte minst i samband med normer (avsnitt 6.3), finansiering (avsnitt 6.4) och hyresgästinflytande (avsnitt 6.6).

6.2.3 HUR DET SKULLE KUNNA VARA

Begreppen underhåll och ombyggnad bör få distinkta lagliga betydelser som stämmer överens med den allmänna uppfattningen. Därutöver bör underhållsåtgärder särskiljas från ombyggnadsåtgärder, framför allt i samband med statliga subventioner.

Den arbetsgrupp, som skrev kursskompendiet "Ombyggnad och andra åtgärder" 1988 fann det angeläget att utifrån sin gemensamma genomgång av vad som gällde beträffande lov och lån för ombyggnad påpeka vad de ansåg vara tvetydigt eller direkt felaktigt i gällande lagtext och som skulle vinna på att förändras. Jag citerar deras skrivning från den 29 april 1988 beträffande förslag till förändring av definition på ombyggnad:

"PBL 3:11 Ny ombyggnadsdefinition

Två situationer kan definieras som ombyggnader enligt PBL 3:11, a) ändringar som dels är bygglovpliktiga och dels avsevärt förlänger brukstiden, b) inredningsarbete som syftar till en väsentligt ändrad användning. Båda situationerna är förenade med avsevärda tolkningssvårigheter. T ex vad och hur mycket är en avsevärt förlängd brukstid. Och vilka ändringar påverkar brukstiden. Det är svårt att tolka propositionen på annat sätt än att följande åtgärder inte påverkar brukstiden: att hålla byggnaden i ett gott tekniskt skick, främja en rationell drift eller underhåll av typen omläggning av tak, byte av inredning i kök och badrum mm. Görs detta i hela byggnaden vid ett tillfälle kan det bli fråga om mycket omfattande och kostsamma åtgärder

men som ändå inte kan påverka brukstiden, dvs inte utlösa ombyggnadskraven. För gemene man skulle detta betraktas som en ombyggnad. Även de flesta byggnadsnämnder är fortfarande benägna att kalla detta ombyggnad.

Däremot enligt propositionen skulle en renovering av kök eller bad i kombination med ett byte av rörstammar leda till att brukstiden förlängs avsevärt. För de flesta är dessa nyanseringar närmast omöjliga att begripa, tillämpa och inte minst förklara för hyresgäster och fastighetsägare. Vår tolkning är att rena förbättringar av husets tekniska eller driftmässiga egenskaper aldrig påverkar brukstiden medan däremot standardhöjande åtgärder ur brukarsynpunkt påverkar brukstiden. För samhället är ombyggnadsdefinitionen avgörande. Främst på grund av möjligheterna att kunna åstadkomma en förbättring av tillgängligheten genom att kunna ställa följdkrav i form av hiss.

För de fastighetsägare som inte vill bekosta hiss är den nya definitionen idealisk. Först söker man lov för de bygglovspliktiga åtgärderna som är nödvändiga. T ex en fasadisolering eller en väsentlig förändring av rörstammen. Byggnadsnämnden kan omöjligtvis anse att detta förlänger brukstiden varför det inte blir ombyggnad. Därefter gör fastighetsägaren alla åtgärder som i och för sig förlänger brukstiden men som aldrig kommer till byggnadsnämndens kännedom eftersom de inte är bygglovspliktiga. Ett mycket enkelt sätt att komma undan hisskravet. För att parera detta finns det en ackumuleringsregel i kommentarerna som förefaller kunna innebära att byggnadsnämnden skulle kunna kräva hiss när fastighetsägaren nästa gång kommer till byggnadsnämnden för att t ex sätta upp en skylt. Det finns dock ingen realism i att byggnadsnämnden ska kunna registrera vad som sker i husen i form av bygglovsfria åtgärder. En annan konsekvens av synsättet att ombyggnader bara blir aktuella med hänsyn till brukstiden är att förändringar i miljonprogrammet normalt inte blir ombyggnad. Där finns nämligen redan dagens standard i de flesta avseenden. De åtgärder som görs syftar enbart till att göra husen i gott tekniskt skick och att göra dem mer intressanta och attraktiva. Detta innebär att samhället aldrig kan kräva hissar i 3-våningsbyggnader i dessa områden trots att samhället subventionerar åtgärderna med miljarder.

Vidare kan ifrågasättas om brukstiden förlängs i PBL:s mening om en fastighetsägare slår samman lägenheter eller delar upp lägenheter i flera. Här sker varken förbättring av standard eller avhjälpas några brister. Om inte brukstiden påverkas av efterfrågan av bostäder inom området. I fall den typen av bedömningsgrunder ska beaktas blir tillämpningen ännu svårare eftersom sådana bedömningsgrunder inte ligger inom bygglagstiftningens tradition. Frågan har också väckts om en vindsinredning leder till avsevärd förlängd brukstid. Hur kan brukstiden i det fallet bli förlängd om den tidigare inte fanns. Dessutom är brukstidsresonemanget helt omöjligt vid tillämpningen på arbetslokaler.

Vårt förslag är att ombyggnadsdefinitionen återigen kopplas ihop med åtgärdernas omfattning. Lagtekniskt kan detta lösas på på flera sätt. T ex att PBL 3:11 får följande betydelse: Med ombyggnad avses ändringsarbeten av stor omfattning. Motivtexten kan utveckla vad stor omfattning är. Förslagsvis bygger detta på ett samband mellan byggnadens taxeringsvärde och kostnaderna för de sammanlagda åtgärderna. I kostnaden inräknas även åtgärder av underhållskaraktär som utförs samtidigt med ändringarna. Fördelen med denna definition är att den är tydlig samt att den överensstämmer med de flesta människors spontana uppfattning om vad som är ombyggnad. En annan stor fördel är att definitionen är lätt att bevaka vid

låneprövningen. Dessutom är den applicerbar på både miljonprogrammet och arbetslokaler. Denna paragraf kompletteras med att bygglöplikt införs för åtgärder av stor omfattning.

Den andra delen av nuvarande ombyggnadsdefinition kan bibehållas oförändrad dvs inredningsarbete till väsentligt ändrad användning.

Denna uppfattning delar jag så långt som till att ombyggnad bör ha med omfattningen av genomförda åtgärder att göra och med inte tolkningar av begrepp som "förlängd brukstid". Jag anser däremot inte att det är omfattningen av kostnaderna för en åtgärd som skall avgöra om den är att betrakta som underhåll eller ombyggnad. Det skulle ju kunna innebära att ovarsamma/onödigt dyra åtgärder premierades. Och jag invänder mot den del av förslaget som går ut på att man skall fortsätta att finansiera underhållsåtgärder som om de var ombyggnadsåtgärder.

Jag anser att man bör vara konsekvent i att särskilja underhållsåtgärder från ombyggnadsåtgärder, både definitionsmässigt och finansiellt. Ombyggnad skulle enligt min mening kunna definieras som att flytta väggar eller i övrigt utföra ändringar som förändrar planlösningen, dvs sådana åtgärder som kan åskådliggöras på en ritning i skala 1:100. Ombyggnad skulle därmed också vara att förändra användningen av ett utrymme, t ex att göra tvättstuga av ett rum som tidigare användes på annat sätt. Med underhåll avses då reparation eller utbyte av utvändiga och invändiga ytskikt samt utslitna och omoderna installationer och inredningar.

Det som behöver göras i hus som redan har modern standard rymts i allmänhet inom ett spann av åtgärder mellan underhåll och viss standardhöjning. För att ge ett namn åt denna kombination av åtgärder skulle man behöva introducera ett nytt begrepp: det skulle kunna vara upprustning. Med upprustning avses då sådana åtgärder som ökar standarden i bostaden utan att de medför stora ombyggnadsåtgärder, som t ex att byta ut ett litet kylskåp mot ett större, eller att installera en dusch i ett tidigare toalettutrymme utan att väggarna behöver flyttas. Begreppet ombyggnad skulle då vara begränsat till mer omfattande åtgärder, främst utanför lägenheterna, som hissinstallationer eller förbättringar beträffande sophantering, i den mån de medför ändringar i husets planlösning eller i användningen av ett utrymme.

Uttrycken underhåll, upprustning och ombyggnad har i andra sammanhang definierats på följande sätt:

Underhåll

Plan- och byggtermer 1975 (Tekniska nomenklaturcentralen, TNC): Åtgärder som erfordras för bibehållande i brukbart skick. Underhåll kan indelas i förebyggande underhåll och felavhjälpanande underhåll (reparation).

Plan- och byggtermer 1989 : Åtgärder som behövs för att en byggnads ursprungliga egenskaper i huvudsak skall bevaras. Underhåll kan indelas i förebyggande underhåll och felavhjälpanande underhåll (reparation).

Husen vi äger, en tillgång att vårda (Linn 1978): Löpande underhåll är den rutinmässiga vård ett byggnadsverk regelbundet kräver för att inte förfalla. Utmärkande för underhållet är således att det med god

sannolikhet kan förutsägas, till skillnad från sådana reparationer som förorsakas av oväntade skador (brand, vattenläcka e d).

Ombyggnad

Sanering II (SOU 1971:65): Åtgärder som höjer standarden i befintlig bebyggelse till ombyggnadsstandard.

Plan- och byggtermer 1975: Genomgripande yttre eller inre ändring av befintlig byggnad.

Plan- och byggtermer 1989: Enligt plan- och bygglagen 1987, PBL: Lovpliktig yttre eller inre ändring av befintlig byggnad som avsevärt förlänger brukstiden för byggnaden eller en del av den. Enl PBL 3:11 hänförs till ombyggnad även sådant inredningsarbete som syftar till en väsentligt ändrad användning av byggnaden eller en del av den. Brukstid definieras som tidsperiod under vilken en byggnad kan användas för sitt ändamål utan andra åtgärder än vanligt underhåll och åtgärder för att främja en rationell och ekonomisk drift.

Husen vi äger, en tillgång att vårda: Ombyggnad kan definieras som dels åtgärder varigenom en byggnads inre eller yttre utförande ändras, dels inredande av en byggnad eller del av den till väsentligen annat ändamål än förut.

Upprustning

Sanering II: Åtgärder som höjer standarden i befintlig bebyggelse i begränsad omfattning; när det gäller flerfamiljshus åtminstone till lägsta godtagbara standard.

Husen vi äger, en tillgång att vårda: Härmed avses i allmänhet begränsade moderniserings- (förbättrings-) åtgärder i en äldre byggnad.

6.3 NORMERNAS UTFORMNING

6.3.1 HURUVIDA NORMERNAS UTFORMNING UTGJORT HINDER FÖR VARSAMHET

De ombyggnadsnormer som har funnits sedan 1973, och som med vissa ändringar gällt fram till 1987, har varit formulerade som avsteg från gällande nybyggnadsregler, ner till en angiven lägsta tillåtna nivå. Godtagbara skäl för att få underskrida nybyggnadsnivån var att hänsyn skulle kunna tas till det befintliga husets egenskaper. Dessa normer var utformade så att hänsyn till miljön skulle kunna tas och en god helhetslösning uppnås. Så formulerade utgjorde de flesta av normerna enbart marginella hinder för varsamma lösningar, för de beslutsfattare som hade intresse av att genomdriva sådana. Däremot fanns inga direkta anvisningar för vad som inte borde tas bort eller spolieras i samband med de standardhöjande åtgärder som genomförts i enlighet med normerna.

Kraven gällande bostadsstandard utgjorde sällan reella hinder för varsamma lösningar. I projektet *Varsam ombyggnad*, som omfattade 17 Stockholmsshus byggda kring sekelskiftet, visade sig främst ett krav röran-

de mått för duschrum ge problem. Ett resultat från projektet *Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om?* var att inte heller där behövde de bostadsfunktionella normerna orsaka ovarsamhet, sådana de var formulerade. En långsiktigt godtagbar varsam ombyggnad låg inom det spann som "skälighetsbedömningen" enligt SBN 80 ombyggnad angav.

Slutsatsen att normkraven i sig inte utgjorde något större hinder för varsamhet om man tillämpade, eller fick tillämpa, det formulerade tolkningsutrymmet, drog också Solveig Schulz av sina studier beträffande villkor för varsamhet *Med hänsyn till bostädernas värden* (Schulz 1989). Även Catherine Paues kom fram till samma resultat utifrån sina erfarenheter i projektet *Varsamhet vid ombyggnad* (1985). Hennes formulering är: "Om man ser till de nya kraven som ställs på äldre hus och byggnadsdelar kan de i de flesta fall tillgodoses på ett för huset varsamt sätt." Ingen av oss fann alltså ett kategoriskt hinder för varsamhet i de då gällande normerna beträffande bostadsfunktioner, om de bara tillämpades "på rätt sätt".

Beträffande de flesta av de övriga övriga ombyggnadskraven, som brandsäkerhet, sophertering, tillgänglighet, ljudisolering, energihushållning och säkerhet, kan inte sägas att kraven i sig, sådana de varit formulerade, utgjort hinder för varsamhet. Men dessa krav kan dock även de ha tolkats - eller åtgärder valts - på ett ovarsamt sätt. Vissa av de tekniska kraven har det däremot varit svårare att tillgodose på ett varsamt sätt. Ett krav, som orsakat omfattande och ofta ovarsamma ombyggnadsåtgärder har rört mekanisk ventilation av mörka badrum och av kök. I samband med ombyggnader av sekelskifteshusen orsakade kravet bekymmer i den mån tillgängliga rökkanaler från t ex kakelugnar togs i anspråk för ventilationen, eller när ett centralt fläktutsug på taket motverkade möjligheterna att använda befintliga kakelugnar. Nyinstallationer av fläkt- och ventilationssystem inkräktade på begränsade utrymmen och medförde omfattande ingrepp. Kanaliseringarna tog stor plats och det var svårt att placera dem så att verkningarna blev acceptabla. Nyttan av vidtagna åtgärder och deras effekter har också ifrågasatts. Denna erfarenhet finns också belagd i de båda projekten *Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om?*, där hus från 1930-50 studerades, och *Varsam ombyggnad av stenstadshus med 20- och 30-talsstandard*, i vilket varsamhet i samband med ombyggnad av ett 1920-talshus i Stockholm behandlades (Lindgren, Vidén, Wärn, 1988).

Osäkerhet om gällande regler, eller onödigt hårda tolkningar av dem, har däremot lett till att många ombyggnader genomförts på ett onödigt omfattande och ovarsamt sätt. I projektet *Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om?* studerades två fastigheter, varav den ena byggdes om i verkligheten på ett genomgripande sätt. Motiven för att göra så kraftiga ingrepp, och lägga sig på i det närmaste nybyggnadsnivå som man gjorde där, var främst att man ville vara säkra på utgången av granskningar för lov och lån och inte behöva riskera förseningar genom de diskussioner och argumenteringar som skulle uppstå om byggnadsnämnden inte godtog milda tolkningar av ombyggnadsbestämmelserna..

Att kraven också tolkades mycket olika i olika kommuner påvisades i projektet *Byggnormer vid ombyggnad - tillämpning på 30- och 40-talens*

flerbostadshus (Wikström, Berggren, 1982). I det projektet studerades hur normerna tillämpats i samband med ombyggnader som genomförts under perioden 1975-79 i fyra svenska städer. Ombyggnadskraven hade hävdats i mycket varierande utsträckning av skilda byggnadsnämnder. Detta gällde i särskilt hög grad kravet på tillgänglighet, som släpptes till stor del i några av kommunerna, medan det drevs hårt i andra. Även kravet på mekanisk ventilation hade tillämpats lika olika.

Detta framgår också av flera andra forskningsprojekt. I *Från hyreshus till bostadsrätt på Pipersgatan 4 o 6* (Balgård m fl 1979 sid 128), där den beskrivna ombyggnaden planerades i början av 1970-talet, påpekades att de ansvariga fick argumentera om tolkningar av bestämmelserna för att kunna få genomföra varsamma lösningar, och att också bedömningen av samma frågor kunde variera mellan olika myndigheter inom kommunen. I *Med hänsyn till bostädernas värden* (Schulz 1989 sid 89) beskrivs hur mot-svarande argumenteringar fördes för två av de genomförda experiment-projekten. Beträffande Skjutbanegatan, som projekterades i mitten av sjuttioalet, påpekas att diskussionerna med myndigheterna då fördes i en anda av stor beredvillighet att tolka bestämmelserna så, att varsamma lösningar skulle kunna genomföras och framför allt finansieras. Detta gällde främst de bostadsfunktionella kraven. För det andra projektet, som beskrivits mer ingående i *Djurgårdsgatan 21 & 23* (Schulz 1989 sid 31), där projekteringen gjordes i början av åttiotalet, handlade diskussionerna med myndigheterna mer om tekniska frågor, som t ex kravet på brandsäkerhet. Där visade det sig också att olika kommunala enheter gjorde skilda tolkningar av kraven. Inom bostadsrättsföreningen Humleboet 17 i Röda Bergen i Stockholm fördes under senare delen av åttiotalet motsvarande diskussioner med myndigheterna om hur ombyggnadskraven skulle kunna få tolkas. De frågor som vållade mest diskussioner var huruvida det var möjligt att få statliga lån för mycket små duschrumb, i princip toalettrum med duschinstallationer. Även möjligheterna att göra mycket begränsade åtgärder i en del av köken diskuterades.

I de här refererade projekten har man i de flesta frågor fått gehör hos myndigheterna för sina mer återhållsamma förslag till lösningar. Genom att förespråka en varsam lösning, som kunde ligga på gränsen för vad som kunde godkännas utan vidare, har alltså de ansvariga för ombyggnadsprojekten fått vara beredda på diskussioner med olika myndigheter om tolkningar av krav eller bestämmelser. De som vi har intervjuat som har byggt om varsamt har varit medvetna om detta. Möjligheten att genomföra varsamma lösningar ansågs av projektledaren eller arkitekten ändå vara värd risken att projektet skulle komma att försenas.

6.3.2 HUR DET ÄR FÖR NÄRVARANDE

Sedan 1 juli 1987 finns inga detaljerade ombyggnadsregler. Den plan- och byggförordning som antogs strax innan PBL trädde i kraft ger mycket kortfattade direktiv som kan tolkas ganska fritt (se avsnitt 2.3). Olika kommuner kan tolka dessa självständigt, och det står klart att skilda uppfattningar råder. Det övergripande krav som gäller nu enligt PBL är att alla

ändringar av en byggnad skall utföras varsamt. Men det är svårt att hävda kravet eller att kontrollera att det efterlevs, i synnerhet som inte alla typer av ändringar är bygglovpliktiga och därmed inte prövas utifrån var-samhetskriterier.

Enligt den nya plan- och bygglagen definieras ombyggnad som åtgärder som är bygglovpliktiga och som förlänger husets brukstid. Vad detta innebär utvecklades i avsnitt 6.2.

Följande exempel illustrerar problemet i praktiken: enligt direktiv från Stockholms stads stadsbyggnadskontor är stambyten i kombination med utbyte av inredning i kök och hygienrum inte att betrakta som ombyggnad och därmed är åtgärderna inte bygglovpliktiga. Denna omfattning på ingreppen är vanlig i hus som redan har hygienutrymmen och centralvärme, dvs som är "moderna". Eftersom dessa åtgärder är bygglovsbefriade kommer projekten inte heller att granskas beträffande övriga standardkrav, som t ex kravet på tillgänglighet. Det är alltså enkelt för en fastighetsägare som inte vill installera hissar att slippa göra det, medan han ändå gör ganska omfattande ändringsarbeten i husen (*Bygga om utan bygglov*, 1988). Om myndigheterna vill att hissar skall installeras bör detta alltså främjas på annat sätt än genom att ställa följdkrav för att lämna bygglov.

Det ovanstående kan sammanfattas som två problem: dels den oklarhet som råder eftersom det ännu (april 1991) inte utarbetats några ombyggnadsregler; dels att de förbättringar som borde komma till stånd, t ex vad gäller tillgänglighet, inte genomförs i önskvärd utsträckning.

6.3.3 HUR DET SKULLE KUNNA VARA

Vad som i första hand behövs är en insikt om att de flesta åtgärder som kan behöva vidtas i hus med "modern" standard inte är av den omfattningen att de borde benämnas ombyggnad. Ett nytt regelsystem bör skapas som är anpassat till den situationen. Beträffande lägenheterna är det i allmänhet underhåll med vissa mindre standardhöjande inslag som erfordras.

Jag utarbetade tillsammans med Kersti Berggren på dåvarande Planverket 1987 ett utkast till bostadsbestämmelser för ombyggnad i anslutning till PBL. Enligt direktiven som gavs skulle bestämmelserna utformas som självständiga krav och inte som avsteg från nybyggnadsbestämmelserna. Det vi kom fram till var att man i så fall beträffande bostadsfunktionerna enbart kunde ange funktionskrav och inte måttkrav, eftersom ett mått, som anger en lägsta godtagbar gräns för en funktion, omedelbart uppfattas som en norm och därmed motverkar sitt syfte att ge företräde åt det befintliga husets egenskaper. De funktionskrav som vi formulerade beträffande bostädernas inre egenskaper avviker inte i väsentliga delar från vad som återfinns i LGS, lägsta godtagbara standard enligt bostadssaneringslagen.

Min uppfattning är därför att för de bostäder som har LGS och som enligt FoB-definitionerna är "moderna" behöver inte samhället initiera förändringar av bostadsstandarden. De boendes omdömen och uppfattningar beträffande vad som är bra och vad som är dåligt, eller vad som utgör kvaliteter respektive brister, i bostäderna bör i stället vara avgörande för val av åtgärder. Utgångspunkt för detta är ett direkt boendeinflytande. Informationsmaterial beträffande olika sätt att lösa vissa tekniska eller funktionsmässiga problem skulle vara till nytta i den utvidgade samrådssituation som då skulle behövas.

De krav, som nu ställs enligt följdkravsprincipen skulle kunna behandlas som retroaktivt gällande förbättringskrav, på samma sätt som krav beträffande takskydd, soprum och maskindrivna portar hanteras i dag. De kan då utlösas av kommunen oberoende av om fastighetsägaren väljer att bygga om. Åtgärder som enbart berör trapphus och/eller andra gemensamma delar av huset bör också kunna ske separat och skilt i tid från sådana åtgärder som berör enskilda lägenheter eller bostadskomplement som t ex tvättstugor. En hissinstallationsplan t ex skulle kunna utarbetas för ett område och en plan för genomförande kunde diskuteras och beslutas i samråd med fastighetsägare och boende.

Tillgängligheten kan tillgodoses på varsamt sätt genom olika typer av ingrepp. När befintliga lägenheter bedöms vara värdefulla som de är bör hissar om möjligt installeras i trapphusen utan att lägenheterna berörs. Om man ser det utifrån varsamhetsdefinitionen bör bristen "dålig tillgänglighet" åtgärdas utan att kvaliteten "goda fungerande lägenheter" påverkas av orsaker som ligger utanför lägenheten. Om det däremot av andra skäl behöver göras förändringar inom lägenheterna bör möjligheterna att installera hiss på lägenhetsyta beaktas. Beträffande tillgängligheten inom lägenheterna bör åtgärder kunna vidtas den dagen den boende har behov av det. Sådana åtgärder kan vara att vidga badrum, ta bort trösklar eller i övrigt en individuell anpassning.

Ett krav borde vara att inga försämringar av befintliga kvaliteter bör tillåtas mot de berördas vilja. I många fastigheter har de boende före ombyggnad tillgång till utrymmen eller utrustning som överstiger vad som krävs enligt tidigare gällande ombyggnadsregler. Vid ombyggnad har dessa ofta tagits bort med motiveringen att de boende inte har rätt kräva högre standard än vad ombyggnadsreglerna angett. Detta har t ex gällt hus där de boende före ombyggnad har haft tillgång till stora vinds- och/eller källarförråd, och då minimikravet enligt SBN 80 har tolkats som ett maximikrav och förrådsytan har minskats. Motsvarande har gällt för skåpsinredningar i lägenheterna. När de boende velat få behålla de ursprungliga, rymligare köksskåpen eller garderoberna, som bl a utnyttjar hela den högre takhöjden och alltså rymmer mer än dagens nyproducerade motsvarigheter, har de ofta haft svårt att få gehör för sina önskemål. Den större rymligheten har betraktats som en överstandard, som de boende inte haft "rätt" till. Ett annat exempel är befintliga torkrum, som ofta uppskattas av de boende. Eftersom torkrum varken har krävts i nybyggnads- eller ombyggnadsregler har det ofta varit svårt att hävda att de inte skulle tas bort.

Ovanstående resonemang har stöd i formuleringarna för "Uppdrag åt statens planverk att utarbeta förslag till den nya plan- och bygglagen" av den 1984-11-22, som också gäller inför Boverkets pågående arbete med att formulera ombyggnadsregler:

Av bestämmelserna i 3 kap. 12§ följer att en byggnadsfunktioner i vissa väsentliga avseenden inte får försämrats på något mer påtagligt sätt. Krav bör givetvis kunna ställas på att en ändring inte heller får sådana effekter.

Om normerna ändras måste också en samordning genomföras med ett reformerat subventionssystem. Ett led i detta kan vara en bygglovsplikt för alla åtgärder som stöds med statliga subventioner via lån eller bidrag.

6.4 STATLIG FINANSIERING

6.4.1 HURUVIDA DEN STATLIGA FINANSIERINGEN UTGJORT ETT HINDER FÖR VARSAMHET

Vad som iakttagits i forskningsarbeten beträffande statlig finansiering av ombyggnad och dess verkan beträffande varsamhet är följande:

De regler som utarbetats för belåning med statliga bostadslån har under hela den tidsperiod, som mina studier omfattar, varit så formulerade att de styrt mot mer omfattande åtgärder än nödvändigt. I *Varsam ombyggnad* såg vi att de statliga bostadslånen med dåvarande konstruktion innebar en stark styrning mot nybyggnadsstandard. Det var oftast omöjligt att på ett ekonomiskt sätt utföra ombyggnader till lägsta godtagbar standard eftersom kapitalkostnaderna trots lägre byggkostnader då blev lika höga som vid nybyggnadsstandard. Orsaken låg i att de statliga lånen då hade olika amorteringstider för olika standardnivåer.

Underhållsåtgärder som har kunnat betraktas som föranledda av standardhöjande åtgärder har vid belåningsbedömningen fått räknas in i ombyggnadskostnaden, vilket ibland medfört avvägningproblem.

I projektet *Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om* (1982) fann vi att om man vid en jämförelse mellan de tre studerade ingreppsnivåerna enbart såg till de rena bostadsfunktionerna - kök, hygienrum, förvaring, planlösning - fanns ingen avgörande skillnad i resulterande standard eller livslängd. Men finansieringen skilde sig starkt mellan ombyggnad och upprustning, främst beträffande lånens amorteringstid. Den dyrbara förnyelsen av ytskikt fick därmed en mycket god finansiering med lång amorteringstid när stora ingrepp gjordes.

Ett generellt problem vid finansiering av underhåll och ombyggnad har varit just dessa tröskeeffekter, som inneburit att det har varit möjligt att skjuta på underhållsåtgärder för att senare kunna finansiera underhållet med ombyggnadslån. I samband med t ex byte av elledningar kunde tapeter skadas så att en omtapetsering blev nödvändig, vilken då kunnat tas

med i låneunderlaget. Därmed var det frestande för en fastighetsägare att byta elledningar, oavsett om åtgärden varit tekniskt berättigat eller ej.

Detta bekräftades av andra studier. I *Varsamhet vid ombyggnad. Undersökning av ombyggnadsverksamheten i flerbostadshus 1983* (Paués 1985) påpekades att då gällande lånekonstruktion starkt gynnade genomgripande ombyggnader: "Många gånger tycks man mer utgå från vad man får låna än utifrån verkliga behov." Och i rapporten *Fastighetsägare samverkar om ROT* (Högberg m fl 1987 sid 47) konstaterades att "De låneregler som gäller gynnar således den som väntar med de större åtgärderna tills en totalrenovering är enda utvägen. Dessutom uppmuntrar bestämmelserna större åtgärder än som är nödvändigt eftersom en totalombyggnad ofta blir mer lönsam.". Man gjorde också iakttagelsen (sid 65) att "Regel-systemet är uppbyggt för totalombyggnad med fastigheter som inte uppfyller LGS. Det är inte anpassat till det bestånd som nu är aktuellt för förnyelse."

I en utvärdering av den dittillsvarande ombyggnadsverksamheten, som gjordes av dåvarande bostadsstyrelsen 1986, konstaterades att kritiken stämde, underhållsarbeten hade i icke helt acceptabel omfattning "bakats in" i ombyggnadsprojekt. Slutsatsen från bostadsstyrelsens sida blev dock inte att underhållsåtgärder måste kunna finansieras som separata åtgärder, utan i stället att förmedlingsorganen måste bli mer restriktiva med att medge lån till underhållsåtgärder.

En bestämmelse om att uppenbart eftersatt underhåll inte skulle beviljas statliga lån infördes (SFS 1987:249), men fick ingen märkbar effekt i praktiken. I studier som genomfördes efter det att den bestämmelsen införts, i vilka olika alternativa åtgärdsnivåer studerades med avseende på arkitektoniskt och ekonomiskt utfall, som Hemryd 6 i går i dag i morgon i *Folkhemmets bostäder* (1987) och *Förbesiktning byggbestämmelser och lån vid varsam ombyggnad. En fallstudie i ett 50-talsområde* (1989), har det framkommit att stora samlade åtgärder fortfarande prioriterades. I båda projekten visade det sig vara tveksamt om det varit möjligt att få en god finansiering för mer återhållsamma och varsamma förslag. Det berodde på inställningen hos granskande myndigheter i det enskilda fallet, och krävde omfattande argumenteringar med osäker utgång.

I sammanställningen av erfarenheter från 19 forskningsprojekt, *Bättre bostadsförnyelse* (1990) citeras bl a från förnyelsen av Kortedala i Göteborg: "Våra erfarenheter från ombyggnaderna av de allmännyttiga bostadshusen i Kortedala visar helt klart att ombyggnaderna använts som ett medel att finansiera grovt eftersatt underhåll. Detta motiv har varit helt öppet från både bostadsföretag och hyresgästförening. Den hittillsvarande lånekonstruktionen har gjort det praktiskt taget omöjligt för hyresgästerna att hävda sitt intresse av enbart underhåll, eftersom de företagsekonomiska fördelarna med ombyggnad varit obestridliga."

Även villkoret att vidtagna åtgärder skall medföra vad man kallar en väsentlig förbättring av bostädernas tekniska eller funktionella kvalitet för att statliga bostadslån skall kunna beviljas har ibland fått till effekt att ombyggnadsprojekt har blivit mer omfattande än vad som varit motiverat utifrån husens tillstånd eller de boendes uppfattningar. En "väsentlig för-

bättring" av någonting som redan är "bra" har tolkats som att förändringar varit nödvändiga, vilket i många fall har lett till försämringar.

Ett annat villkor för att statlig belåning skulle kunna beviljas, som har fått ovarsamma konsekvenser, var kravet på att lägenheterna efter ombyggnad skulle vara "fullvärdiga". Med detta menades att lägenheterna skulle omfatta ett rum och kök eller ett och ett halvt rum och kokvrå, ha alla primära bostadsfunktioner tillgodosedda samt uppfylla gällande krav på utrymmes- och utrustningsstandard (7§ OF). Hos granskande myndigheter i Stockholm tolkades detta som att lägenheterna måste omfatta minst 35 m². Följden blev, både i Stockholm och i andra städer, att alla mindre lägenheter slogs ihop till större vid ombyggnader, som finansierades med statliga bostadslån. Detta medförde i många fall ovarsamma resultat, både genom att väl fungerande smålägenheter försvann och att de i många fall ersattes av dåliga större lägenheter. I ett yttrande 1986 till dåvarande Bostadsstyrelsen framförde Hyresgästföreningens Södermalmsavdelning att kravet på hopslagningar av smålägenheter i bostadshus från 1920-talet och från 1930-40-talen i många fall lett till dåliga planlösningar och ovarsamma åtgärder, och att hyresgästerna kraftigt motsatt sig dessa ombyggnader (stencil 1986). Till det yttrandet bifogades sex exempel från då pågående samråd på Södermalm, som visade mycket ovarsamma konsekvenser av kravet på hopslagningar. Samma negativa erfarenheter beträffande de fysiska följderna av lägenhetssammanslagningar beskrevs också i rapporten *Lägenhetskvaliteter i nyligen ombyggda flerbostadshus*, en uralundersökning av 96 lägenheter, ombyggda under 1985 (Lidmar 1988 sid 68). I det arbetet studerades lägenheternas egenskaper före och efter ombyggnad, med avseende på ändamålsenlighet, allmängiltighet, tillgänglighet, karaktär och ytekonomi. Motsvarande kritik riktas mot de då gällande reglerna beträffande hopslagningar av smålägenheter i en studie över tjugotalshusen, *Stenstadens tjugotalshus - kvaliteter och brister vid underhåll och förnyelse*. (Williams, under slutskrivning).

6.4.2 HUR DET ÄR FÖR NÄRVARANDE

Några av de finansieringsregler beträffande ombyggnad, vars effekter kritiserats, har ändrats. Villkoret för statliga bostadslån på att lägenheter skulle vara fullvärdiga ändrades från 1 juli 1989 (SFS 1989:465) till att lån ej ges till projekt som innehåller hopslagningar av befintliga lägenheter, hur små de än är.

Räntestödet, det så kallade RBF-stödet, som sedan 1984 har utgått till åtgärder hänförliga till yttre underhåll och till underhåll av gemensamma utrymmen i husen som trapphus och tvättstugor, har successivt utvidgats. Först utökades det till att också omfatta stambyten och därtill hörande följdåtgärder. Från den 1 januari 1991 har det vidgats ytterligare till att omfatta även lägenhetsunderhåll med en varaktighet på 20 år, dvs bl a för utbyte av utrustning i kök och badrum. Det nya räntestödet utgår lika för varje åtgärd, oavsett om den sker enskilt eller i kombination med andra åtgärder.

Ombyggnadslånebegränsningen som infördes 1987 har i de berörda storstadsregionerna medfört att ombyggnadsverksamheten begränsats mycket starkt. En bidragande orsak till detta är också att den subventionerade räntan för ombyggnadsbostadslån i princip dubblerades 1989. Undantag medges inte generellt för modernisering av de resterande omoderna fastigheterna; däremot lämnas lån med den tidigare höga subventionsgraden bl a till ombyggnader av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Följden har blivit att de ombyggnader som för närvarande genomförs med statliga lån i huvudsak berör kulturhistoriska byggnader, medan övriga hus i mycket liten utsträckning byggs om med statliga bostadslån.

Vad som däremot för närvarande sker är privatfinansierade "ombyggnader" som i omfattning ligger just under gränsen för bygglovplikt. På så sätt undviks både att granskande myndigheter kan ta del av och bedöma vad som utförs, och att hyresgäster kan ha något inflytande på vilka åtgärder som genomförs. Projektets grad av varsamhet prövas därigenom inte i enlighet med kraven i PBL eller OF.

Hyresgästerna har heller inte något inflytande över grad av varsamhet hos de åtgärder som genomförs med RBF stöd, eftersom hyresgästyttrande beträffande projektets varsamhet inte är ett villkor för detta stöd så som det är för statliga bostadslån med räntebidrag.

Verkningarna av alla dessa förändringar beträffande finansiering av underhålls- och ombyggnadsåtgärder är inte klargjord. För närvarande pågår ett prejudicerande ärende i Stockholm, som jag återger i korthet: En fastighetsägare ansåg att han inte kunde bygga om ett omodernt sekelskifteshus, som inte var klassat som kulturhistoriskt värdefullt. Eftersom han inte kunde få den mest förmånliga statliga finansieringen ville han riva huset för att bygga ett nytt i stället, med statliga bostadslån och med full räntesubvention. Det befintliga huset har inga tekniska brister, köken moderniserades för tio år sedan då även fjärrvärme installerades, och alla lägenheter försågs då med varmvattenradiatorer. Vad som återstår att göra för att huset skall uppnå godtagbar standard är att installera hissar och att förse de lägenheter som saknar hygienrum med sådana. Byggnadsnämnden gav inte tillstånd till rivning och nu överprövas ärendet i länsstyrelsen. För några år sedan hade det varit otänkbart att ens diskutera rivning av en sådan fastighet. Om det är så, att de genomförda förändringarna i det statliga subventionssystemet innebär att det är mer lönsamt att riva ett befintligt och stabilt sekelskifteshus och bygga ett nytt hus med samma antal lägenheter än att rusta upp den befintliga huset, är det nödvändigt att ifrågasätta den samhällsekonomiska nyttan av en sådan finansieringspolitik.

6.4.3 HUR DET SKULLE KUNNA VARA

Eftersom de statliga lånen har en starkt styrande effekt skulle de kunna användas för att uppmuntra åtgärder som är önskvärda ur samhällssynpunkt. Om man också vill använda de statliga lånen för att styra mot en bättre resursanvändning och varsammare ombyggnad måste det till restriktioner, så att lån inte ges till större åtgärder än nöden kräver.

Regelsystemen har varit konstruerat för att någorlunda passa omodernerna hus medan de hus som nu är aktuella för åtgärder är "moderna" i lägenheterna, och ibland med brister utanför lägenheten. Regler för statliga lån och andra subventioner bör nu utformas i enlighet med insikten att de flesta åtgärder som behöver vidtas inom lägenheterna numera är underhåll, med vissa standardhöjande moment.

En del behov av åtgärder kommer utifrån behov eller önskemål uttryckta av de boende, en del är hänförliga till att fastighetens tekniska egenskaper skall vidmakthållas eller förkovras, och en del kommer från politiskt förankrade, övergripande beslut om förändringar. De tre typerna av åtgärder bör kunna både beslutas om och finansieras på skilda sätt.

De boendes eller berördas uppfattning om vad som är bra och bör behållas, respektive vad som är dåligt och bör förbättras, bör ligga till grund för beslut om vad som bör utföras inom lägenheterna.

Om samhället till följd av övergripande politiska ställningstaganden anser att man bör införa nya funktioner eller förändringar som kanske inte har stöd i eller emanerar ur varken de boendes behov och önskemål, eller fastighetsägarens, bör det också vara samhällets ansvar att stå för den del av kostnaden som det inte är rimligt att bekosta genom höjda hyror. Det är t ex en samhällsangelägenhet att så många bostäder som möjligt blir tillgängliga. Hisskostnaden bör inte belasta de boende mer än vad som är motiverat ur bruksvärdesynpunkt. Därför bör enligt min uppfattning hissarna till den övervägande delen betalas av samhället. Motsvarande gäller t ex åtgärder för förbättring av sophantering.

Ett finansieringssystem bör skapas som innebär att det som behöver göras i huset bör bli belåningsbart eller på annat sätt ekonomiskt genomförbart.

Merparten av de åtgärder som är aktuella är av karaktären underhåll eller upprustning. På grund av de rutiner som finns i de allmännyttiga bostadsföretagen, som enligt bruksvärdes systemet är normerade vid hyressättning, kan underhållsåtgärder eller reparationer förutses ske med cykler om 10-15 år för tapetsering och målning, 20 år för utbyte av spisar och kylskåp och kanske omläggning av golv, 30 år för rörstambyten o s v. Dessa åtgärder måste genomföras, och de måste också finansieras. Det måste alltså finnas ekonomiska resurser för ett regelbundet och förutsebart underhåll av alla bostadshus. Ett sätt är att de bekostas genom hyrorna. För att detta skall vara möjligt borde privata fastighetsägare kunna fondera underhållsmedel med skattefri avkastning. Fonderingen skall utformas på ett sätt som garanterar att medlen inte kan användas för andra ändamål och att hyresgästerna får inflytande över hur medlen används, på samma sätt som i bostadsrättsföreningar. De förslag som lämnades av den så kallade underhållsfondutredningen (SOU1982:65) låg i linje med dessa tankar. Anna Christensen resonerar också kring detta i en artikel i Dagens Nyheter 4 januari 1990. Ett annat sätt är att statliga lån eller bidrag lämnas. Hur avvägningen mellan dessa finansieringsprinciper utformas behandlar jag inte här.



Hyresrättshavare har gjorts till passiva konsumenter

Inte bara villaägaren och bostadsrättshavaren utan också hyresgästen kan numera känna sig någorlunda tryggt i besittningen av sin bostad, trots att han inte "äger" den. Men det är ändå ett grundläggande fel på hyresboendet. Tryggheten finns där, men inte ansvaret! Hela ansvaret och praktiskt taget hela bestämmanderätten över hur bostaden skall se ut har lagts på fastighetsägaren, den allmännyttiga eller den privata. Hyresgästen har därmed – om än i bästa välmening – gjorts till en passiv konsument utan andra skyldigheter än att betala hyran och att inte direkt förstöra det som staten och fastighetsägaren har ställt i ordning åt henne.

Men nu har det börjat röra sig även i ansvarsdelen. För ett antal år sedan fick hyresgästen lov att utföra vissa enklare underhålls- och förändringsarbeten utan att fråga värden, tex att måla väggarna i det vardagsrum som hon och ingen annan har omkring sig varenda kväll i en ny färg. Helt nyligen har det också blivit tillåtet att genom förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen lämna över en del av bestämmanderätten och ansvaret för underhållet till de enskilda hyresgästerna. En del framsynta kommunala bostadsbolag har tagit fasta på denna nya möjlighet och har överlämnat till de enskilda hyresgästerna att bestämma hur mycket underhåll och standardförbättringar de egentligen vill ha. Det finns också planer på någonting som kallas "kooperativ hyresrätt" och som bl a innebär att hyresgästerna själva skulle svara för det inre underhållet. Men än så länge är det bara spridda tendenser. Bestämmanderätten och ansvaret ligger kvar på värden.

Anna Christensen

Det ansvarslösa hyresboendet

Den första revolutionen inom hyresboendet var besittningsskyddet, som infördes permanent 1969. Det borde nu vara dags för nästa stora revolution, nämligen att föra över ansvaret för det inre underhållet och standarden på hyresgästerna själva. Bostadsrättshavare, för att inte tala om villaägare, har sedan länge haft ett sådant ansvar, och det har visat sig att de kan bära det. Varför skulle de som råkar bo i hyreshus vara sämre? Hyresgäster är väl inte ansvarslösare, dummare eller fumligare än bostadsrättshavare. Hyresgäst, för resten. Vilket ord! Som om den som bor i ett hyreshus skulle vara en "gäst" i den fastighet där hon har sitt hem. Jag vill inte använda det ordet längre. Jag uppfinner ett nytt och skriver i fortsättningen hyresrättshavare.

Själva grundförutsättningen för ett sådant ansvar finns där redan, nämligen besittningsskyddet. Den som bara är en "gäst", som kan kastas ut när "värden" har ledsnat på sällskapet eller inte tycker att det är lönsamt längre, kan inte bära något ansvar. Men nu finns besittningsskyddet där och jag är övertygad om att det är en tillräcklig grund. Villaägaren eller bostadsrättshavaren, som underhåller och förskönar sin bostad, gör det *inte* i första hand för att öka saluvärdet i framtiden, utan därför att hon *bor* där.

Hyresrättshavaren skulle göra detsamma om hon bara kunde häva den ansvarslösa konsumentinställning som har påtvingats och inpräntats i henne.

Som läget nu är i det svenska bostadsbeståndet finns det inte längre behov av dessa storskaliga och planmässiga standardlyft, men desto mer av individualiserad vård och förbättring. Om hyresgästerna själva bestämde över det inre underhållet skulle man slippa dessa sanslösa, planmässiga standardlyft, där alla spisar i ett bestämt hyreshus, även de som är helt ofördärvade, lyfts ut på en gång för att ersättas

av en ny modell. Förslitningen av lägenheter i ett hyreshus är faktiskt högst individuell, och då bör också underhållet vara individuellt.

Tänk vilken resurs som ligger där dold och outnyttjad i de allra flesta hyresrättshavares lust att ta ansvar för sin närmaste fysiska omgivning. Det som nu har blivit nästan oöverstigliga kostnader för underhåll skulle kunna förvandlas till lustbetonat och ansvarsfullt arbete för hundratusentals individer.

Kvaliteten på hantverk och material skulle höjas igen. Det är ju faktiskt där det brister i vårt moderna bostadsbestånd, där en kortsiktig ekonomisk kalkyl tvingar fram allt sämre material och tvingar bort allt hantverksarbete. Hyresrättshavaren eller bostadsrättshavaren tänker inte så kortsiktigt. Ansvarsfulla och kunniga brukare kommer i längden inte att finna sig i underhållsfria plastlister och mögelmattor, utan kommer att kräva en god hantverksmässig och materialmässig grundstandard i hyreshusen. (Snickare och målare behöver alltså inte vara rädda. Det som hotar deras existens är inte ansvariga brukare, utan plastlister och alltför kortsiktig ekonomisk rationalitet.) Ansvarslösa konsumenter, däremot, blir i längden tvungna att finna sig i allt – annars blir det för dyrt. Den sanna konsumenten är i det långa loppet inte ens trygg!

Kunde inte detta, att genomföra den andra stora reformen av hyresboendet, vara en uppgift för den sittande regeringen i samarbete med de allmännyttiga bostadsbolagen och hyresgästföreningarna (det borde heta hyresrättsföreningar!). Detta – att med råd och dåd hjälpa hyresrättshavarna att ta detta nya ansvar – borde vara en mer inspirerande uppgift än att ordna fritidsverksamhet och att förhandla om hyrorna, som ändå kommer att fortsätta att gå upp om man inte gör någonting i ansvarsfrågan.

Anna Christensen är professor i civilrätt i Lund.

Alla åtgärder med karaktären av större periodiskt underhåll bör finansieras på lika villkor, satta med hänsyn till åtgärdernas sannolika varaktighet. Ett likvärdigt stöd bör således utgå oavsett om en åtgärd görs separat eller i samband med andra åtgärder. Varje åtgärd finansieras för sig, på samma sätt som RBF-finansierade åtgärder.

De boendes godkännande av vad som sker med huset bör vara ett villkor för statligt finansieringsstöd, oavsett omfattningen av åtgärderna och oavsett stödform. Den genomgång av huset som görs med stöd av "Förbättring av flerbostadshus. Förbesiktningsprotokoll och åtgärdsbeskrivning", blankett 149, som är utfärdat av Plan- och bostadsverket (numera Boverket) och länsbostadsnämnden, och som sedan 1 juli 1988 är obligatorisk för statliga bostadslån, bör krävas för alla statens ekonomiska åtaganden i ombyggnadsverksamheten, således även för räntestödsåtgärder.

Ett grundläggande och absolut krav beträffande statlig finansiering av underhålls- och ombyggnadsåtgärder i bostadshus måste dock vara att den är så relaterad till finansieringen av nybyggnad att inte rivning och nybyggnad ekonomiskt sett är fördelaktigare än upprustning.

6.5 GRANSKNING FÖR BYGGLOV OCH STATLIG FINANSIERING

6.5.1 HUR REGLERNAS TILLÄMPNING VID GRANSKNING UTGJORT ETT HINDER FÖR VARSAMHET

Granskning av ombyggnadsprojekt inför bygglov och statlig belåning har kunnat medföra risk för ovarsamhet på två sätt; dels genom att man lokalt har hävdat en hög kravnivå vilket ofta inneburit att mer omfattande och mindre varsamma åtgärder tvingats fram, dels genom att de granskande tjänstemännen inte hejdat ovarsamma lösningar.

I projektet *Varsam ombyggnad* konstaterades att de centralt formulerade ombyggnadskraven, uttryckta som möjlighet att underskrida nybyggnadsbestämmelserna ner till en viss angiven nivå, emellanåt tillämpades så att man vid bygglovprövningen ställde hårdare krav än texterna gav anledning till. Detsamma framgick både av projektet *Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om?* och projektet *Byggnormer vid ombyggnad - tillämpning på 30- och 40-talens flerbostadshus* (Wikström, Berggren, 1982).

I både *Varsam ombyggnad* och *Byggnormer vid ombyggnad* efterlystes större befogenheter för de granskande myndigheterna att kunna säga nej till uppenbart ovarsamma lösningar. Även i projektet *Isolering uppåt väggarna* (Antell, Paues, 1981) togs bristande kunskaper och ofullständiga befogenheter hos myndigheterna upp som bidragande orsaker till att många tilläggsisoleringar under slutet av 1970-talet genomfördes på ett ovarsamt sätt.

Granskning för bygglov och statliga lån har alltså i alltför liten utsträckning utnyttjats för att hindra ovarsamhet, så som den hade varit berättigad att göra.

6.5.2 HUR DET ÄR FÖR NÄRVARANDE

Sedan PBL trädde i kraft vilar ett större ansvar på granskande myndigheter att bevaka att alla ändringar av en byggnad sker på ett varsamt sätt. För statlig belåning har det sedan 1982 funnits ett uttalat krav på varsamhet. Jag har dock inte erfårit att granskningar sker på ett mer varsamhetsbevakande sätt nu än tidigare. En uppfattning som framförts är att projekten anses vara granskade och godkända med avseende på varsamhet redan innan de når de kommunala granskningarna, genom att hyresgästintyg och varsamhetsyttrande har utfärdats. Jag hänvisar till ett debattinlägg av Ernst Appel, stadsbyggnadskontoret, Vänerborg i samband med konferensen "Hyresgäster och ombyggnad - möjligheter till inflytande", som anordnades 1983 av Centrum för Byggnadskultur i Göteborg (*Bättre bostäder, hur får vi det?* 1984), där han frågar "vilket ansvar byggnadsnämnden har i ett beslut där man uppenbarligen kan konstatera att ett saneringsintyg har kommit till mot hyresgästernas intressen och uppenbarligen också mot bostadssaneringslagen, och där ombyggnadsåtgärderna menar att gå långt utöver lägsta godtagbara standard. Kanske har byggnadsnämnden ändå det ansvaret att då själva pröva frågan och i en del fall gå emot ombudsmännen på hyresgästföreningen?".

Denna fråga ställdes innan PBL trädde i kraft, men problemet kvarstår.

6.5.3 HUR DET SKULLE KUNNA VARA

Byggnadsnämnder och länsbostadsnämnder bör ta sitt fulla ansvar för att främja varsamhet, och de bör också ha möjligheter att ta det. Samhällets insatser för rådgivning vid och kontroll av ombyggnadsverksamheten är i huvudsak koncentrerad till granskningen för bygglov och lån. Det är här som den slutliga, formella avvägningen mellan de boendes, fastighetsägarens och det allmännas önskemål sker. Det måste därför finnas kompetens, kapacitet och befogenhet hos de granskande tjänstemännen att hindra uppenbart förödande ombyggnadsprojekt, att kunna säga nej till ovarsamma lösningar och att diskutera och hjälpa fram alternativa lösningar.

Denna granskning, som är till bl a för att värna om varsamhet, måste för att fungera kunna ta fasta på att fungerande delar inte onödigtvis får förstöras eller förvanskas. Då måste kunskap finnas om tillståndet och skicket före åtgärd, vilket leder till att besiktningen blir än mer betydelsefull. Det besiktningsprotokoll (bl 149 Förbättring av flerbostadshus. Förbesiktningsprotokoll och åtgärdsbeskrivning), som sedan 1988 skall bifogas ansökan om statliga lån för ombyggnad, bör utgöra grunddokument för alla förhandlingar och beslut, i förekommande fall tillsammans med ritningar och beskrivningar.

6.6 HYRESGÄSTINFLYTANDE

6.6.1 HYRESGÄSTINFLYTANDE OCH VARSAMHET

I flera av mina forskningsarbeten har det framkommit att när de boende haft möjligheter att påverka omfattning och utförande av ombyggnader har dessa blivit mer varsamma än när de boende inte haft denna möjlighet. Detta gällde lika för bostäder upplåtna med hyresrätt och med bostadsrätt. I studien *God ombyggnad* kunde vi se att de varsammaste ombyggnaderna hade genomförts av små bostadsrättsföreningar, där kontakterna mellan de boende och beslut var täta, och där de boendes uppfattningar hade fått styra val av åtgärder. I projektet *Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om?* byggdes två fastigheter om, varav den ena mycket genomgripande. Den ägdes av en bostadsrättsförening och det framkom att om de boende helt hade förstått vad de beslut som fattades skulle innebära beträffande deras hus, hade de förordat betydligt mer återhållsamma åtgärder. I projektet *Varsam förbättring av stjärnhusen i Rosta* (Antell, Walldén, Vidén, 1988) presenterades ett varsamt ombyggnadsalternativ till de anmärkningsvärt ovarsamma åtgärder som utförts inom en första provetapp i bostadsområdet Rosta i Örebro. De boendes inställning till den ombyggnad som genomfördes har studerats av andra forskare (Ekström, Kullberg, 1987, Ekström, 1988, Jacobson, 1991). Av dessa studier framgick att de boende inte hade haft möjlighet att påverka ombyggnaden i provetappen, varken genom ett formellt samråd eller på annat sätt.

I många fall har beslut om ombyggnader fattats utan att de boende haft möjlighet att påverka projekten, genom att hyresgästinflytandet inte tillämpats alls. I andra fall kan det visserligen ha förekommit ett formellt hyresgästinflytande men utan att de boendes uppfattningar kommit till tals, eftersom hyresgästföreningens ombudsmän skött samrådet helt på egen hand. Detta framgår med tydlighet av flera av de projekt som ingår i en sammanställning av erfarenheterna från 19 forskningsprojekt kring bostadsförnyelse (*Bättre bostadsförnyelse*, 1990). Jag hänvisar till rapporter från bl a Kortedala (Jarlöv, 1990, Gunnemark, Jarlöv, Lennartsson, 1991) och Eriksbo (Jadelius Modh, 1988).

6.6.2 HUR DET ÄR FÖR NÄRVARANDE

Hyresgästernas formella möjligheter att påverka omfattning och utformning av ett ombyggnadsprojekt har successivt utökats. Rutiner kring samrådsskyldighet och hyresgästintyg inför bygglovprövning har utvecklats under 1980-talet, och 1987 infördes krav på att ett varsamhetsyttrande från hyresgästerna skulle föreligga för att ett ombyggnadsprojekt skulle kunna erhålla statliga bostadslån. I avsnitt 2.5 beskrivs de nu gällande reglerna för hyresgästinflytande.

De reella möjligheterna för hyresgästerna att ha inflytande över alla typer av förändringar i sina bostäder har däremot reducerats. De brister beträffande hyresgästinflytande som finns för närvarande är följande:

Hyresgästinflytande via hyresgästintyg gäller enbart i samband med bygglovprövning och därmed inte för alla typer av åtgärder som vidtas, medan hyresgästinflytande genom varsamhetsyttrande enbart gäller i samband med statliga bostadslån och inte för alla former av statliga subventioner. Inflytandet utövas inte direkt av de boende utan indirekt genom hyresgästföreningens ombudsmän.

Hyresgästintyg krävs enligt BSL enbart i samband med en bygglovprövning av ett ombyggnadsprojekt, dvs bara åtgärder som är bygglovspliktiga berörs. Ett varsamt förhållningssätt leder många gånger till att de åtgärder som behöver vidtas i ett hus inte rubriceras som ombyggnad utan som underhåll. Hyresgästernas lagliga möjligheter att påverka graden och omfattningen av underhållsåtgärder är små. Underhållsåtgärder kräver i allmänhet inte bygglov, varför hyresgästintyg inte krävs. Fastighetsägaren är därför inte skyldig att samråda, och de boende har små formella rättigheter att påverka vad som sker med deras bostäder. Fastighetsägaren kan genom en förhandlingsordning förmås att förhandla med hyresgästerna; utgången av den förhandlingen är dock oviss.

Ett belysande exempel: i ett aktuellt samrådsfall om en 1940-talsfastighet i Stockholm vill fastighetsägaren i de lägenheter som ligger utmed en av avloppsstammarna vidga hygienrummet genom att flytta ut en vägg. Detta får till följd att en befintlig dörr mellan hall och kök sätts igen, varför en ny dörr måste tas upp mellan lägenhetens enda rum och köket. Enligt tolkning inom Stockholms stadsbyggnadskontor av vad som är bygglovspliktiga åtgärder krävs inte bygglov för dessa åtgärder. Fastighetsägaren har alltså rätt att utföra dem utan att behöva samråda med hyresgästerna, trots att de avsevärt påverkar bostadens användbarhet och möblerbarhet.

Hyresgästyttrandet om varsamhet var avsett att fungera som gartering mot att statliga subventioner lämnas till ombyggnadsprojekt som innehåller alltför omfattande åtgärder. Det gäller dock enbart projekt som finansieras med statliga ombyggnadslån. För enskilt vidtagna åtgärder som beviljas statligt räntestöd enligt RBF krävs inget varsamhetsyttrande. För närvarande, i april 1991, är den garanterade räntan på de statliga bostadslånen fördubblad för ombyggnad i förhållande till nybyggnad, med vissa undantag. Sedan den 1 januari 1991 är stambyten och därpå följande åtgärder samt s k 20-årsåtgärder inom lägenheterna berättigade till räntestöd enligt RBF. Många fastighetsägare kommer förmodligen därför att välja att använda sig av räntestöd även för åtgärder som är berättigade till ombyggnadslån. Detta innebär en försämring av hyresgästernas möjligheter att påverka graden av varsamhet i ett projekt, eftersom fastighetsägaren då inte har skyldighet att samråda.

Hyresgästernas förhandlingsrätt är indirekt. Även om det för vissa typer av objekt och åtgärder finns ett formellt krav på hyresgästinflytande har de boende inte rätt att förhandla själva, utan intyget eller yttrandet skall undertecknas av hyresgästföreningen, som företräds av deras ombudsmän. De skall samtidigt företräda rörelsens övergripande målsättningar, som i allmänhet är mer omfattande och "högre" ställda än vad de boende i en konkret ombyggnadssituation ser som önskvärt. Det betyder att om-

budsmännen inte alltid för hyresgästernas talan direkt, utan att de boendes uppfattning i samrådet tolkas och framförs av ombudsmannen.

De riktlinjer för policy i ombyggnads- och stadsförnyelsefrågor, som antogs av Hyresgästernas Riksförbunds styrelse 1985 11 04, innehåller bl a följande deklarerationer beträffande hyresgästernas rättigheter att påverka.

Ett av hyresgäströrelsens bostadspolitiska mål är allas rätt till en rymlig bostad av hög kvalitet i en bostadsmiljö som är socialt utvecklande. För att nå detta mål har hyresgäströrelsen bl a strävat efter en sådan standardhöjning i det äldre beståndet att några skillnader inte skall finnas mellan äldre och nya hus, dvs det äldre beståndet skall - inom ramen för vad som är ekonomiskt försvarbart - förändras så att det kvalitetsmässigt uppfyller samma standardkrav som nyproduktionen. För att undvika konflikter mellan rörelsens principiella hållning och enskilda medlemsopinioner bör det i den praktiska handläggningen alltid finnas ett starkt inslag av information om motiven för rörelsens ställningstaganden.
(...)

Vår strävan måste vara att inflytandet över den löpande förvaltningen, underhåll och ombyggnad skall utövas av kontaktkommittéerna. På samma sätt som vi inom boinflytandet slår vakt om den solidariska hyressättningen måste emellertid det lokala hyresgästintresset vid ombyggnad ibland vika för hyresgästkollektivets övergripande mål. Det är självklart att kontaktkommitténs mening som regel skall följas. Men då målkonflikter i principiellt viktiga fall uppstår måste föreningsstyrelsen ha möjlighet att i samråd med kontaktkommittén avväga olika intressen och fatta beslut.

Denna skrivning kommenteras i Hyresgästföreningens i Stor-Stockholm saneringshandledning *saneringar* från 1986:

Riktlinjerna behandlar också till stor del **den svåra avvägning som hyresgäströrelsen måste göra mellan det allmänna hyresgästintresset och de enskilda hyresgästernas önskemål**. Riktlinjerna måste också ses i samband med den övriga utvecklingen av boinflytandet. De boendes möjligheter att påverka sin boendesituation är idag en helt annan än 1975 då bostadssaneringslagen trädde i kraft. Denna utveckling påverkar naturligtvis även inflytandet vid ombyggnad eller stadsförnyelse.

Hyresgästernas Riksförbunds nya riktlinjer kan i korthet sammanfattas med följande punkter:

- * Våra långsiktiga mål ligger fast.
- * Mot staten riktas krav på lagstiftning och finansiering för att få en socialt inriktad stadsförnyelse.
- * Förnyelseplaneringen bör ske områdesvis och i nära samarbete med de boende och deras organisation.
- * I stadsförnyelseprojekt som berör flera fastigheter och kontaktkommittéer bör inflytande (bestämmanderätten) utövas av avdelningen eller föreningen i samråd med kontaktkommittéerna. **Då målkonflikter uppstår i principiellt viktiga fall måste föreningsstyrelsen även vid enstaka ombyggnader ha möjlighet att i samråd med kontaktkommittén avväga olika intressen och fatta beslut**
- * I de enskilda ombyggnadsprojekten utövas inflytandet (bestämmanderätten) av kontaktkommittén.

Policy - Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm (1985)

Föreningens ståndpunkter, antagna av föreningsstyrelsen den 19/11 -85, kan mycket kort sammanfattas:

- * I de fall det uppkommer en konflikt mellan föreningens övergripande mål och de enskilda medlemmarna i ett saneringsområdet skall föreningen ej driva exempelvis standardkrav gentemot medlemmarnas uttala-de önskan om kommunen ej ställer dessa krav.
- * En prövning måste regelmässigt ske från fall till fall utifrån varje enskilt ärendes speciella förutsättningar.
- * Föreningen står fast vid vår grundläggande policy att stödja kontaktkommittéernas uppfattning så långt som möjligt med hänsyn till gällande lagstiftning, kommunala beslut m m. Detta innebär dock inte att i föreningens namn driva helt omöjliga ståndpunkter som exempelvis kan leda till negativa konsekvenser för den långsiktiga utvecklingen av hyresgästinflytandet vid saneringar och ombyggnader.

Både inom Hyresgästernas Riksförbund och i Stor-Stockholmsföreningen ger man i dessa skrivelser uttryck för uppfattningen att det finns en "rörelsens övergripande uppfattning" som i vissa fall bör gå över den enskilde medlemmens eller kontaktkommitténs.

Hyresgäströrelsens nuvarande policy i stadsförnyelsefrågor framgår av "Hyresgästprogrammet" som är framtaget av Hyresgästernas riksförbund och antaget av den 25:e kongressen, 2-5 juni 1988.

Hyresgäströrelsen vill åstadkomma följande:

- * Bostadsförnyelsen skall ske med en helhetssyn på boendet och i nära samverkan med de boende och deras organisationer.
- * Förnyelsen skall ske varsamt, så att sociala och kulturella kvaliteter tas till vara.
- * Miljonprogramområdena måste förnyas både vad gäller den fysiska miljön och den sociala miljön.
- * Hyresgästerna måste få resurser för att kunna påverka förnyelsearbetet.

Man har här utslutit de delar av de tidigare skrivelserna som handlade om att rörelsens övergripande målsättningar i saneringsfrågor i vissa fall måste få råda över de önskemål som framförs av de boende genom deras kontaktkommitté. I avsnitt 9.3, Öppen och stark folkrörelse, finns dock uttryck som kan tolkas som reservation:

Styrkan i en folkrörelse handlar också om respekten och förtroendet för dess agerande. En organisation som uppträder konsekvent och balanserat inger i det långa loppet större respekt och förtroende än om man "vänder kappan efter vinden". **Respekten för rörelsens långsiktiga mål måste innebära att man kan motstå tillfällig negativ kritik. En seriös folkrörelse får inte hemfalla åt opportunist.** Den folkrörelse som skulle välja en sådan väg får med all sannolikhet svårt att i längden vinna förtroende för sitt agerande. Detta innebär dock att man inte får bli "stelbent" och konservativ. En öppen folkrörelse innebär att man måste kunna ta sig an nya idéer och leda den idémässiga utvecklingen inom den bostadspolitiska debatten. Detta är möjligt utan att man skall behöva ge avkall på grundläggande idéer eller hemfalla till opportunist.

Den slutsats man kan dra är att man måste vara medveten om att hyresgästernas lagenliga rätt till inflytande i samråd fortfarande är filtrerad genom deras organisation.

6.6.3 HUR DET SKULLE KUNNA VARA

Hyresgästernas ställning bör stärkas beträffande inflytande över alla typer av förändringsåtgärder som berör deras bostäder, oavsett åtgärdskategori och finansieringsform. Kraven på hyresgästsamråd och godkännande från hyresgästerna bör vara lika utformade för olika statliga ekonomiska stödformer. Hyresgästernas inflytande bör vara direkt, genom att kontaktkommittén undertecknar hyresgästintyg och varsamhetsyttrande. Hyresgästföreningens ombudsmän bör fungera stödjande och rådgivande i denna förhandling. Till sin hjälp bör kontaktkommittén kunna ha tillgång till teknisk eller annan expertis för att kunna förhandla med fastighetsägaren på mer lika villkor än som nu är fallet.

De åtgärder som behöver göras i de hus som nu är aktuella för ombyggnad syns ofta inte på ritning. Ombyggnadsritningen räcker därför inte som grunddokument för samrådet, utan den bör kompletteras eller ersättas med en beskrivning av huset och framför allt med det för statlig bostadslångivning obligatoriska besiktningsprotokollet.

En princip som borde gälla alla förändringar av bostadshus är att det är den/de som närmast berörs av en åtgärd som skall ha rätt att avgöra vad som skall ske. Beträffande lägenheternas inre bör alltså hyresgästerna eller de boende avgöra vad som utgör kvaliteter och brister enligt varsamhetsdefinitionen, och därmed ha inflytande över vad som skall göras. När det gäller husens yttre som tak, fasader, balkonger, fönster - där bör avgörandet ligga hos de boende beträffande de delar som påverkar deras boende, dvs balkonger och fönster. Men också i fråga om tak och fasader är det viktigt att de boende hörs för att deras erfarenheter kan komma till tals. Om man ser till åtgärder som påverkar t ex alla som bor runt ett trapphus - då bör hela den gruppen boende tillsammans vara "berörda" och beslut fattas på sätt som godtas av alla. På motsvarande sätt kan man betrakta de boende runt en viss gård som berörda av förändringar på den gården, och samtliga boende i ett område rörande frågor som angår och påverkar alla.

De förslag jag har lämnat skulle innebära att hyresgästinflytandet utökas betydligt i förhållande till vad som gäller i dag. Lena Jarlöv tar i sin rapport *Hemfrid åt hyresgästerna! Reflexioner efter ett förnyelseprojekt i Kortedala, en 50-tals bostadsförort* (1990) också upp behovet av att hyresgäster tillmäts större rättigheter i förhållande till sina bostäder. Anna Christensen behandlar hyresgästernas inflytande över sitt boende i en tidningsartikel (Dagens Nyheter 4 januari 1990) med rubriken "Det ansvarslösa hyresboendet". I vissa andra europeiska länder har hyresgästerna en starkare ställning än i Sverige när det gäller att hejda en ombyggnad som de inte godkänner. I Västtyskland har t ex både Berlin och Hamburg bestämmelser som ger hyresgästerna rätt att säga nej till en planerad ombyggnad (Sandell, 1982):

Vid moderniseringen tas stor hänsyn till hyresgästernas synpunkter i huvudfrågan modernisering eller inte. Om över hälften av de boende motsätter sig moderniseringen genomföres den ej, ärendet läggs helt enkelt ner och återupptages möjligen längre fram. Praxis är att man fordrar att 80% av de boende i ett hus skall godkänna moderniseringen för att den skall genomföras. Om andelen ligger mellan dessa tal försöker man påverka och övertala boende så att siffran överstiger 80%. För de resterande hyresgästerna genomföres inte någon modernisering av lägenheterna. De har dock att tåla sådana åtgärder som är nödvändiga för moderniseringen av de övriga lägenheterna som ledningsbyten och fönsterbyten.

Denna form av inflytande över vilka åtgärder som vidtas med bostaden skulle i Sverige kunna inrymmas inom ramen för hyreslagstiftningen.

6.7 ORGANISATION, TEKNIK, BYGGNADSEDELAR

6.7.1 HUR ORGANISATION, TEKNIK OCH BYGGNADSEDELAR PÅVERKAT VARSAMHET

Att kontinuerlig bevakning av ombyggnaden och uppföljning på plats är ett villkor för varsamhet har dokumenterats i flera rapporter. Ansvarighet och kontinuitet krävs under hela genomförandeskedet, likaväl som flexibilitet. I projektet *Varsam ombyggnad II* såg vi att projektörens yrkestillhörighet spelade mindre roll för grad av varsamhet i projektet, medan hans kunskaper om ombyggnadsobjektet var av avgörande betydelse. De ombyggnadsprojekt som var baserade på uppmätningar gjorda av projektören blev enligt den undersökningen varsammast. Varsamhet berodde också på ansvarsfördelning och kontinuitet under hela besluts- och genomförandeskedet. De bästa förutsättningarna för varsamhet fanns när projektering och byggledning utfördes av samma person. Även när byggledningen utfördes av en annan person med kompetens därför och det fanns kontinuerlig kontakt med projektören kunde det finnas goda förutsättningar för varsamhet. Projektörens intentioner kunde förmedlas genom generella beskrivningar som utarbetats under projekteringstiden, och som förutsåg eventuellt nödvändiga ändrade ställningstaganden under genomförandetiden. Beskrivningar var även användbara för att förmedla intentioner från projektör eller projektledare till arbetsplatsen beträffande de delar av ombyggnadsarbetena som inte framgick av ritningsmaterialet i övrigt, d v s hur detaljutformningen skulle ske.

Ett utmärkt exempel på en sådan byggnadsbeskrivning utgör i all sin enkelhet *RG:s generella beskrivning för ombyggnad av äldre bostadsfastigheter*, som utarbetades 1973 för byggfirman Reinhold Gustafsson av Per Bellman och som med små ändringar fortfarande används. För att ge ett prov på den varsamma anda beskrivningen förmedlar citerar jag de sista raderna: "Vid ombyggnad skall gälla att ej räta vinklar, måttligt lutande golv och tak, något slitna dörrar och trösklar m m måste tolereras. Upp-täckes brister under arbetets gång vars karaktär inger farhågor för framtiden skall ansvarige arbetsledaren meddelas. Om någon föreskriven åt-

gård verkar överambitiös, t ex att ett parkettgolv är föreskrivet där befintliga golv är av god kvalitet, skall ändringen ifrågasättas."

Motsvarande kunskap kunde också tillföras byggnadsplatsen genom kuning och kontinuerlig arbetsledning under genomförandeskedet. Det omvända gäller även det. I projektet *Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om?* gjordes iakttagelsen att bristande uppmärksamhet i projekterings- eller byggskedet kunde ge upphov till fullständigt onödig ovarsamhet, vilken standardnivå man än strävade efter.

Beträffande entreprenadformer konstateras i projektet "*Oj då, blev det så här!*" (Almqvist, Uddenberg, Wärn 1986) att varken generalentreprenad eller totalentreprenad i sina normala former lämpar sig för ombyggnadsprojekt i vilka en hög grad av varsamhet eftersträvas. Generalentreprenaden kan styra mot mer omfattande ingrepp och därmed ovarsamhet, eftersom den upphandlingsformen förutsätter att alla beslut skall vara fattade långt innan byggnadsarbetena påbörjas. Detta gör det ekonomiskt och organisatoriskt svårt att fatta ytterligare beslut vid en senare tidpunkt när man har en mer fullständig kunskap om huset, genom noggrannare besiktning av sådana delar som tidigare varit svåra att komma åt. Inom totalentreprenaden å andra sidan lämnas alltför många beslut om främst detaljfrågor över till entreprenören att avgöra. Båda formerna kan dock, enligt det refererade projektet, utvecklas till att fungera väl vid ombyggnader vid vilka särskilda krav på varsamhet ställs.

De tekniska faktorer som påverkar graden av varsamhet har ofta mindre att göra med att teknik saknas än att känd teknik inte brukas. Att t ex målning behandlings mycket ofta utfördes på ett undermåligt sätt framgick av rapporten *Varsam ombyggnad II* (sid 123 ff), där omfattande brister konstaterades och möjliga orsaker diskuterades. Motsvarande erfarenheter finns återgivna i andra forskningsrapporter, som i *Bostadsvanor i "ettan" - ett hus som byggdes om* (Westerberg 1981).

Stora ansträngningar för att mer traditionell teknik skulle komma till användning gjordes vid genomförandet av ett ombyggnadsprojekt i Göteborg, framför allt beträffande just målningens behandlingarna. Svårigheterna att få gehör för detta och de argument som användes redovisas i *Med hänsyn till bostädernas värden* (Schulz 1989 sid 134 ff, 162 ff).

Brist på beprövad teknik som ger goda resultat under lång tid har dock inte sällan lett till att man valt metoder som spolerat kvaliteter och förvanskats husens karaktär. Tidigt utförda tilläggsisoleringar på putsade hus - innan bra metoder för puts på tilläggsisolering utvecklats - är ett exempel enligt *Isolering uppåt väggarna* (Antell & Paues 1981). Många interiörer har också förvanskats genom att inklädnad eller utbyte av ytskikt bedömts som mer långsiktigt hållbart än ommålning, vilket framkom bl a i *Varsam ombyggnad av hus med 20- och 30-talsstandard* (Lindgren, Vidén, Wärn 1988).

Ett motsatt problem är att tekniker, som utvecklats med syfte att underlätta ombyggnad i ett visst avseende, kan få som följd att de i sig motverkar varsamhet. Ett exempel på detta är den ombyggnad av "moderna" 1940-talsfastigheter på Skallberget i Västerås, genomförd av AB Mimer, som

redovisats i skriften "*I morgon är också en dag...*" (SABO 1986), och som kommenteras i en rapport om villkor för kvarboende vid ombyggnad "*Lugnare här än på Lunds nation*" (Bohm 1989 sid 108, 130). I det ombyggnadsprojektet hade man som ambition att hyresgästerna skulle vara evakuerade från sina bostäder i två veckor, något som efter ett initialskede förlängdes till tre veckor. För att kunna hålla denna extremt korta arbetstid krävdes att alla åtgärder var programmerade och beslutade i detalj i förväg, och att inga alternativa åtgärder godtogs. Detta fick till konsekvens att de åtgärder som genomfördes var mycket ovarsamma mot husen och lägenheterna. All inredning i kök och alla garderobsskåp revs ut, oavsett om de var i bra eller dåligt skick. En liten grävmaskin användes för att underlätta rivningsarbetena inne i lägenheterna. Ett annat exempel på hur en teknik som utvecklats för att minimera ombyggnadstiden kan få delvis ovarsamma konsekvenser är den förnyelse av badrum på 48 timmar, som utvecklats inom det allmännyttiga bostadsföretaget AB Häl-singborgshem och som redovisas i *Nytt badrum på 48 timmar* (Westling, Dranger Isfält, 1990). Den teknik man använder innebär att prefabricerade kombinationselement monteras på kort tid. De befintliga badrumsväggarna reglas upp och nya väggytor monteras. Den vinst man gör i fråga om kort störningstid för de boende måste dock vägas mot det resultat man erhåller, att de förnyade badrummen är förminskade i storlek och att de har försetts med väggmaterial med osäkra långtidsegenskaper.

Underhåll eller ombyggnad av bostäder innebär också att slitna eller omödrerna byggnadsdelar byts ut. När det gäller byggnadsdelar yttrar sig en art av ovarsamhet i att ursprungliga byggnadsdetaljer, som fönster och dörrar, byts ut mot nya som är främmande för det ursprungliga huset i material och form. Ett exempel på detta är benägenheten att ersätta ursprungliga fönster och portar av trä med plastfönster respektive aluminiumportar. Ett motiv bakom sådana utbyten är ofta en uppfattning att de nya materialen inte bara är billigare utan också att de är underhållsfria. Detta framkom bl a vid PBL Riksmöte -90. Temadiskussion 23 om varsamhet. En anmärkning som gjordes var att om fastighetsägaren hade haft information om ursprungsmaterialets bättre kvalitet hade han kanske valt att behålla och renovera i stället för att byta ut. Man undersöker alltför sällan huruvida det vore tekniskt och ekonomiskt möjligt att reparera befintliga fönster, eller rentav kopiera en skadad ekport. Sådana ställningstaganden beror i allmänhet mer på föreställningar om teknik och kostnader än på faktiska erfarenheter.

Vid förnyelse av bostadshus med små utrymmen, som i t ex 1930- och 40-talsbebyggelsen, har avsaknad av inredning och utrustning med små mått ibland bidragit till att man vidgat utrymmen och flyttat väggar på ett ovarsamt sätt. Under senare år, då flera utrymmessmåla komponenter utvecklats, ligger skälen till sådana ingrepp kanske i högre grad i inställning och vilja.

6.7.2 HUR DET SKULLE KUNNA VARA

Redan inom projektet *Varsam ombyggnad* visades på vägar att organisera ombyggnad så att varsamhet underlättas. I rapporten *Med hänsyn till*

bostäders värden, redovisas motsvarande erfarenheter, och utifrån dessa formuleras också "Råd till en varsam projektör"(Schulz 1989 sid 144).

Det finns naturligtvis också ett behov av att bättre teknik utvecklas i en del avseenden. Några exempel på sådana är målning av fabrikslackade ytor, tätning av befintliga ventilationskanaler och tekniker för demontering och återmontering av snickerier. Även tekniker för att reparera eller byta ut förslitna material och ytskikt, t ex beträffande fasader, borde utvecklas och långtidsprövas.

Att reparation eller utbyte mot en kopia av den ursprungliga byggnadsdelen tekniskt och ekonomiskt kan vara ett gott alternativ framgår av de projekt som behandlade varsamma lösningar beträffande *Portar* (1990), *Lägenhetsdörrar* (1990) och *Kökssnickerier* (1991). Erfarenheter från fönsterrenoveringar visar att det i de flesta fall är billigare att renovera befintliga fönster och vid behov komplettera med en tredje ruta, än att byta ut dem mot nya fönster (*Fönster och balkonger vid ombyggnad*, 1987).

Det skulle vara enklare att uppnå eftersträvad standard på ett varsamt sätt vid upprustning av bostadshus med små utrymmen, om det fanns bättre allmän tillgång till komponenter anpassade till att fungera på liten yta. Skåpsnickerier som utnyttjar den högre takhöjden i äldre hus och som kan anpassas i djup behövs där utrymmena är begränsade. Köksbänkskåp och högskåp som är t ex 45 a 50 cm djupa, och garderobskåp som är grundare och högre än dagens standard, skulle underlätta återhållsamma och effektiva lösningar, likaväl som överskåp med höjdmått som kan kombineras så att hela takhöjden utnyttjas. Även spisar och kylskåp, som är avpassade till den ursprungliga köksinredningens mått, skulle underlätta försiktiga åtgärder (*Smalhus - smala lamellhus*, under slutförande).

Utrymmessnåla, kanske högspolande, toalettstolar och handfat med små mått är exempel på produkter som underlättar renoveringen av de trånga badrum som finns, framför allt i hus byggda mellan 1920 och 1950. I de fall man vill ersätta tidigare badkar med dusch kan duschkar med högre kanter ge några av badkarets fördelar. Detta var slutsatser som drogs bl a i *Hur skall 30- och 40-talsbebyggelsen byggas om?* och *Smalhus - smala lamellhus*.

Metoder och tekniker för att förse befintliga tvåglasfönster med en tredje, energibesparande och ljudisolerande ruta finns men skulle kunna utvecklas vidare.

Vid trapphus där det är svårt att tillgodose kravet på tillgänglighet genom hissinstallationer skulle andra tekniska lösningar, som t ex trappliftar, kunna göra det möjligt för äldre eller rörelsehindrade personer att bo kvar i sina bostäder.

6.8 DOKUMENTERAD KUNSKAP

6.8.1 HURUVIDA BRIST PÅ DOKUMENTERAD KUNSKAP VARIT ETT HINDER FÖR VARSAMHET

Kunskap utgör ett brett och omfattande begrepp, som i sig utgör en egen vetenskapsgren. Jag ger mig inte in på att definiera vad kunskap kan vara, utan jag stannar vid att klargöra vilka mina begränsningar är i det fortsatta resonemanget. I detta avsnitt behandlar jag sådant som i åtminstone någon mening kan sägas vara kunskap som vetenskapligt dokumenterats i allmänt tillgängliga publikationer. Inom ämnesområdet ombyggnad kan med kunskap också avses sådan som består av hantverkskicklighet, eller av kännedom om olika tekniska metoder. Dessa typer av kunskap lämnar jag här åt sidan, med hänvisning till att Solveig Schulz ingående behandlat dem i *Med hänsyn till bostädernas värden* (1989 sid 164 ff).

Bristande dokumenterad kunskap eller information har inte uttryckligen nämnts som en orsak till ovarsamhet i något av mina forskningsarbeten. Däremot kan den dominerande orsak till ovarsamhet, som kunnat hänföras till inställning och attityd, till delar anses omfatta även bristande kunskap i en vidare bemärkelse. Kännetecknande för en varsam inställning är att man tar reda på fakta, undersöker alternativ, informerar sig, dvs aktivt söker kunskap där den står att finna.

Catherine Paues och Olof Antell påpekade i *Isolering uppåt väggarna* (1981) att en bidragande orsak till att så många tilläggsisoleringar utfördes med ovarsamma resultat var just brist på kunskap. En av deras slutsatser är att ju mer man vet om en byggnads konstruktion, byggnadsstil och anknytning till lokaltraditionen, desto mindre och försiktigare blir ingreppen. De ansåg också att byggnadsnämndernas granskare ofta saknade kunskaper som skulle göra det möjligt för dem att ge adekvata råd beträffande både stilhistoriska egenskaper hos huset som skulle renoveras, och material och tekniker lämpliga att användas. Samma brist på kunskap inom flera områden konstaterade Catherine Paues i *Varsamhet vid ombyggnad* (1985), och hon ansåg detta vara en av orsakerna till att de uppemot 65 ombyggnader, genomförda under år 1983, som hon studerade i det projektet så gott som samtliga kunde betecknas som ovarsamma. Bland dessa ombyggnader var det anmärkningsvärt nog 18 som hade erhållit antingen förhöjda låneunderlag eller ränte- och amorteringsfria tilläggs lån på grund av att de var kulturhistoriskt särskilt intressanta. Vad som saknades var dels kunskaper som var relaterade till husen i sig, om deras historia och kvaliteter, men också om deras tekniska uppbyggnad i form av konstruktioner och material. Därutöver saknades kunskaper om tillgängliga tekniker, material och utföranden, om deras tekniska och utseendemässiga konsekvenser och inte minst om deras reparerbarhet vid nästa ombyggnadstillfälle.

6.8.2 HUR DET ÄR FÖR NÄRVARANDE

Det har funnits en uppfattning att en orsak till ovarsamhet varit brist på dokumenterad kunskap. Detta kan ha varit riktigt i början av den tidsperiod under vilken mina studier är genomförda, men nu är det möjligt att se att sambandet inte är så enkelt.

I *Tekniska och miljömässiga aspekter på bostadssanering* (Blomberg, Eisenhauer, Vidén 1980) beskrevs vilka "ombyggnadskunskaper av dokumenterad karaktär som behövs för själva ombyggnadsprocessen", underförstått att ökad tillgänglig kunskap skulle främja varsamhet:

- * Kunskap om krav och bestämmelser, finansieringsmöjligheter etc.
- * Kunskap om bebyggelsen/huset som skall åtgärdas
- * Kunskap om hur kraven kan tillgodoses på bebyggelsen/i huset och tekniska/miljömässiga konsekvenser av alternativa lösningar.
- * Kunskap om hur i genomförandeskedet olika moment arbetsmiljömässigt, tekniskt, resursmässigt och ekonomiskt utförs på bästa sätt.
- * Kunskap om de sociala konsekvenserna av olika åtgärder.

Grovt delade vi i den rapporten in skriftlig kunskap i följande kategorier beträffande form och tillgänglighet: tryckt och offentligt tillgänglig publikation; offsettryckt eller stencilerad och halvoffentligt tillgänglig dokumentation; kursmaterial med begränsad spridning; internt arbetsmaterial inom en institution eller arbetsplats; artiklar i fackpress.

Vi konstaterade i det arbetet att en hel del kunskaper vid det tillfället saknades och behövde skapas för att varsam ombyggnad skulle underlättas och främjas. I samband med föreliggande arbete har jag gått igenom den tryckta och offentligt tillgängliga kunskap jag nu funnit i Sverige om varsamhet vid ombyggnad. Därvid kan jag konstatera att den existerande sammantagna publicerade kunskapen av offentlig karaktär är omfattande och i det närmaste täcker alla de ovanstående rubrikerna. Formerna för publiceringen varierar, som forskningsrapporter, kommunala råd och riktlinjer, examensarbeten och motsvarande, dokumentationer från kurser och konferenser, informationsmaterial från kampanjer och från partsföreträdande organisationer som SABO och Fastighetsägareförbundet, mm.

Att betydligt mer kunskap om ombyggnad byggts upp och blivit tillgänglig har inte medfört att ombyggnadsverksamheten som helhet blivit i motsvarande grad mer varsam. En viss utveckling mot större hänsyn till de befintliga husen och deras goda egenskaper kan iaktas hos en del av de byggföretag som kontinuerligt byggt om under den studerade tidsperioden, men inte hos alla. Den ökade graden av varsamhet hänför sig i sådana fall förmodligen till slutsatser dragna från egna interna erfarenheter.

Jag skulle vilja påstå att det mesta av den information som behövs för att kunna bygga om varsamt redan finns framtagen. Det är med andra ord inte brist på dokumenterad kunskap som är den stora orsaken till missförhållanden när det gäller varsamhet, utan att den tillgängliga kunskapen inte är tillräckligt spridd och framför allt att den inte tillämpas.

Samtidigt står det klart att vissa typer av kunskap kan vara till stor nytta för hyresgäster och projektörer inför samrådsförhandlingar. Dokumentationer av goda genomförda lösningar kan tjäna som referensmaterial. Detta kan gälla både beskrivningar av "hela" varsamt genomförda ombyggnader, då även det ekonomiska utfallet redovisas, och lösningar av vissa delproblem. Några sådana delproblem som för närvarande är högst aktuella, är: hur man kan genomföra stambyten för kök och hygienrum utan att de medför mycket omfattande följdåtgärder; hur man kan åstadkomma fungerande hygienutrymmen inom små ytor. Ytterligare andra kan säkert identifieras.

6.9 INSTÄLLNING OCH SYNSÄTT

6.9.1 HUR INSTÄLLNING OCH SYNSÄTT PÅVERKAR VARSAMHET

I det första forskningsprojekt jag deltog i, *Varsam ombyggnad*, undersöktes vilka orsaker som kunde finnas till att merparten av de ombyggnader som genomfördes i början av 1970-talet fick så ovarsamma resultat. Den viktigaste orsaken till ovarsamhet visade sig i den studien varken vara normer eller låneregler, utan snarare något som man sammanfattande kunde kalla "inställning", samt oskicklighet hos ansvariga parter. Vid granskning av ombyggnadsärenden på kommunal nivå skärptes ofta kraven i förhållande till centrala bestämmelser, så att en högre standard prioriterades framför befintliga kvaliteter. Byggherrar och projektörer tenderade, i likhet med granskande myndigheter, att göra en strikt tolkning av normer etc, så att en högre standard valdes även om det inte var nödvändigt. Detta krävde stora åtgärder vilka ofta gick ut över befintliga kvaliteter. Byggherrars och projektörers egna värderingar, och deras bristande erfarenhet av ombyggnad, kunde i sista hand lastas för det mesta av den ovarsamhet som skedde. Ensidigt "nybyggnadstänkande", fantasilöshet och "rationalitet" i ombyggnadsskedet gick ut över ursprungliga kvaliteter i husen, likaväl som brist på kunskap om och uppskattning av berörda kvaliteter. Mer erfarna byggnadsfirmor och projektörer visade en större medvetenhet om och varsamhet med de värdefulla egenskaper även de enklaste husen besatt. De var också medvetna om att varsamhet i vissa fall kunde vara ekonomiskt lönsam. I de fall där nära kontakter mellan projektörer och brukare funnits och brukarna skulle bo kvar fann man också en större varsamhet. Brukarna hade i allmänhet en mer positiv värdering av husens ursprungliga kvaliteter än övriga agerande i ombyggnadsprojekten.

I det följande projektet, *Varsam ombyggnad II. Beslutsfattande*, studerades genomförandefasen i ombyggnadsprojekten. Därvid kunde vi notera några ytterligare moment i vilka inställningen till husens kvaliteter också påverkade ombyggnadens grad av varsamhet. Några slutsatser vi drog var att om någon som haft ansvar för projektet haft en klart bevarande inställning blev resultatet varsamt, och att ju mer konkret kunskap om den

aktuella fastigheten som beslutsfattarna hade i varje skede, desto varsamare blev ombyggnaden.

Utifrån erfarenheterna från dessa och andra forskningsprojekt har jag kommit fram till den mycket bestämda uppfattningen att det är inställningen eller synsättet hos de beslutsfattande personerna som är avgörande för graden av varsamhet i ett ombyggnadsprojekt. Den slutsatsen bekräftas helt av erfarenheterna från de inemot sextio ombyggnadsområden jag deltagit i under 1980-talet. Solveig Schulz redogör i sin avhandling *Med hänsyn till bostädernas värden* för hur hon fann en motsättning mellan två olika synsätt redan inom den tidigare debatten kring rivning kontra bevarande. När diskussionerna i stället började handla om genomgripande och respektlös ombyggnad med nybyggnadsstandard som ideal, i motsättning till varsam ombyggnad med respekt för det ursprungliga husets goda egenskaper, återfann hon i princip samma motiveringar för de skilda ståndpunkterna.

Erfarenheterna från Bologna visar också hur en hel kommunal administration tagit ställning för en hänsynsfull och respektfull hållning till sin stad. Efter inventeringar och typologistudier, vilka genomförts av arkitektelever under professor Leonardo Benevolo i Florens (Comune di Bologna, Indagine settoriale sul centro storico, 1965), utarbetades en bevarandeplan inom kommunen, som antogs 1969. En av inventerarna var Pier Luigi Cervellati, då arkitekturstudent, som senare i egenskap av borgarråd kom attansvara för utarbetande och genomförande av planen. Bevarandeplanen innebar att all äldre bebyggelse oavsett kategori betraktades som monument och skulle bevaras och skyddas. Bevarandeplanen kritiserades av konstvetare och kulturvårdare i andra delar av Italien. De invändningar som restes handlade om att man ansåg att planen var alltför radikal och att den värderade den befintliga bebyggelsen för högt. Den visade för stor hänsyn till den vardagliga arkitekturen och skilde inte ut den från "de konsthistoriska pärlorna". Den häftiga kritik som inom PCI, det italienska kommunistpartiet, mot slutet av 1970-talet riktades mot Pier Luigi Cervellati hade sin upprinnelse i att han påpekade att det som skedde i Bologna och som rönt stor uppmärksamhet både inom och utom Italien, inte behövde vara en isolerad företeelse. Samma ställningstagande skulle kunna äga rum överallt i hela landet.

Inställningen påverkar förhållningssättet beträffande merparten av de faktorer som behandlats tidigare, som normer, finansiering, granskning och inflytande. För var och en av dem gäller att det har varit möjligt att tillämpa dem på ett sätt som främjar varsamhet, beroende på om man haft en varsam inställning. Orsakerna till att man omfattar eller har en viss inställning är svåra att klarlägga. Det handlar om uppfattningar och omdömen som ligger djupt och som är svåra att förändra med förnuftsargument.

Utifrån den föreställning man har om vad som är gott och vad man vill främja gör man val. Därefter tar man fram bevis för att man gjort rätt val, inför sig själv och andra. Men man skulle i allmänhet kunna hitta lika många bevis för ett motsatt val, om det var det man ville hävda. I grunden är det en fråga om inställning eller uppfattning huruvida man väljer en varsam eller en ovarsam lösning. Tillspetsat kan jag uttrycka det så här:

vill man genomföra en varsam lösning så kan man, och vill man inte så är det omöjligt. Men då säger man inte att "det där tror jag inte på så det är jag inte intresserad av att ens undersöka", utan man hänvisar till förment objektiva argument. Sådana argument för ovarsamma handlingar och val, som har förekommit i diskussioner kring olika ombyggnadsåtgärder, har t ex varit att någonting är "tekniskt omöjligt att genomföra", eller att någonting är "för dyrt att göra" eller "inte går att genomföra eftersom normer eller andra bestämmelser hindrar det". Till en början kan motiveringarna låta eller synas objektiva eftersom man i dem använder termer som ekonomi, teknik och normer. Bara det faktum att man använder sig av argument som tillhör mätbara enheter ger resonemanget i sig ett sken av objektivitet och korrekthet. Oftast visar det sig att sådana påståenden inte stämmer vid en närmare granskning.

Inställningen avgör inte bara vad man gör, utan också vad man påstår är möjligt att göra.

"Den blekgula färgen på väggarna ger en rogivande effekt. Sängarna är inte som så ofta annars för mjuka. När solen lyser in genom de pittoreska fönstren bildas ett lustigt rutmönster på golv och väggar. Och runt omkring de gedigna murarna Långholmens underbara natur!"
Tage Danielsson: Grallimatik.

7 SLUTSATSER

1973 fanns en helhetssyn på hela bostadsförnyelsekomplexet, som kom till uttryck i en samordning av nya villkor för byggnadslov, statliga bostadslån och hyresgästinflytande. Det regelsystemet var konstruerat för att göra det möjligt att ta hand om den typ av ombyggnader som då var aktuella - modernisering av de omoderna husen.

De olika komponenterna i regelsystemet har sedan dess utvecklats till formen och/eller till praxis, med tillägg och nytillskott och med utvecklade tolkningar. Förändringarna har dock inte skett i samklang med varandra utan genom isolerade åtgärder, vars konsekvenser inte alltid överblickats. Detta gör att systemet i dag inte längre täcker alla delar i processen. Vissa delar, som just begreppet varsamhet, har införts och fått hög formell status, medan samtidigt hyresgästernas inflytande i praktiken blivit mindre. Inför ombyggnaderna av de omoderna sekelskifteshusen gällde inte diskussionen *om* utan *hur* den högre standarden skulle infogas i de befintliga husen. Sedan några år befinner vi oss i en helt annan situation, när redan moderna hus blivit aktuella för ombyggnad. De flesta åtgärder som behöver vidtas i den bebyggelsen ligger i gränslandet mellan ombyggnad och underhåll, och för dem fungerar de nu gällande reglerna dåligt.

Vad som måste återskapas är en helhetssyn på byggnadsvård på den nya nivå som är aktuell för bostäder med "modern" utgångsstandard men med brister beträffande t ex tillgänglighet. Varsam ombyggnad blir i det beståndet snarare upprustning, dvs förstärkt underhåll med punktvisa standardhöjande moment som t ex hissinstallationer eller förbättringar av sopheringen. Energifrågor, säkerhetsfrågor och (arbets)miljöfrågor kan också leda till sådana avgränsade insatser. Ett regelsystem måste skapas som fungerar för detta, men med samma intentioner som tidigare.

För att varsamhet skall kunna råda vid alla ändringar av en byggnad, så som lagen säger, måste förändringar ske meegenom två typer av handlingar. Den ena är att ändra det som vi har sett hindrar varsamhet. Den andra är att även mer direkt främja varsamhet. I avsnitt 7.1 sammanfattar jag de förändringar jag föreslår för att iakttaga hinder för varsamhet skall övervinnas, dels genom att regler och bestämmelser som i nuvarande utformning främjar ovarsamhet ändras och dels genom att i dag varsamhetsstödande impulser förstärks. Vad som därutöver kan göras för att varsamhet skall präglade ombyggnadsverkligheten diskuteras i avsnitt 7.2.

7.1 DETTA BEHÖVER ÄNDRAS . .

För att varsamhetskravet skall få genomslagskraft är det nödvändigt men inte tillräckligt att ekonomiska eller regelmässiga hinder för varsamhet

är undanröjda så att beslutssituationen är neutral. Ett varsamt beteende kan inte normeras, men man kan minimera möjligheterna till ovarsamma handlingar. De hinder för varsamhet jag iakttagit i forskningsprojekt och erfårit vid samråd kan undanröjas genom vissa förändringar av gällande regler och rutiner, enligt följande:

Definitionerna av begreppen underhåll och ombyggnad bör förtydligas och göras användbara. Mellannivån upprustning bör föras in i systemet.

Normer för ombyggnad kan delas upp i bestämmelser för enskilda lägenheter, och för övriga delar av husen. För bostäder och bostadskomplement kan en precisering och viss förstärkning av det som nu kallas lägsta godtagbara standard vara tillräcklig för att garantera av samhället acceptabla standardnivåer, under förutsättning att av de boende önskade standardförändringar garteras genom ett förstärkt hyresgästinflytande. Övriga krav, som t ex beträffande tillgänglighet och brandsäkerhet, skulle kunna behandlas som förbättrings krav, på samma sätt som kraven på takskydd, soprum och maskindrivna portar hanteras i dag.

Att befintliga kvaliteter i bostäder eller bostadskomplement inte får reduceras eller tas bort utan de boendes godkännande bör formuleras tydligt.

Statligt ekonomiskt stöd till ombyggnadsåtgärder bör vara utformat neutralt, så att alla subventionerade åtgärder finansieras lika oavsett om de vidtas separat eller i kombination med andra åtgärder. Modernisering av de bostäder som fortfarande är omoderna bör prioriteras och få samma förmåner beträffande finansiering som nybyggnad.

För en mer aktiv myndighetsgranskning av ombyggnadsärenden, som tar fasta på lagtexterna om varsamhet i samband med bygglov och/eller statliga finansieringsstöd, bör bättre kapacitet ges till rådgivning och bevakning av att varsamhetskravet uppfylls. Det besiktningsprotokoll, som nu är obligatoriskt för ansökan om statliga lån, borde ligga till grund för alla former av myndighetsgranskning, för övriga typer av statliga subventioner likaväl som för bygglov.

Existerande dokumenterad kunskap om varsamma ombyggnader bör göras tillgänglig och spridas. Ytterligare information om varsamma lösningar av aktuella delproblem bör framställas.

Hyresgästernas inflytande bör stärkas beträffande alla typer av åtgärder som berör deras bostäder, oavsett åtgärdskategori och finansieringsform. Deras inflytande bör ske direkt, genom att kontaktkommittén undertecknar hyresgästintyg och varsamhetsyttrande. Kraven på hyresgästernas deltagande och godkännande bör vara lika utformade för olika statliga ekonomiska stödformer.

Alla de förändringar som föreslagits här är enligt min uppfattning nödvändiga för att varsamhet inte skall motverkas.

7.2 . . FÖR ATT VARSAMHET SKALL FRÄMJAS

För att varsamhet skall främjas krävs därutöver ytterligare någonting - att de möjligheter som skapats också verkligen används.

Om en fastighetsägare eller projektledare har haft viljan att bygga om på ett varsamt sätt så har det varit fullt genomförbart både tekniskt och ekonomiskt, åtminstone sedan början av 1970-talet. Vad som har krävts har varit att den som ansvarat för projektet har ansträngt sig, har argumenterat för sin lösning och löpt risken att bli avvisad eller inte få lån, eller att få projektet försenat på grund av tidsödande myndighetshantering. Varför handlade dessa fastighetsägare eller projektledare varsamt? För att det enligt deras uppfattning var det enda möjliga sättet, det förelåg inget val. Men egentligen hade de träffat sitt val utan att kalla det så. Vi har sett att den djupaste orsaken till ovarsamhet kan hänföras till det vi kallar inställning eller synsätt. Den avgör om normer tolkas, regler tillämpas och åtgärder genomförs på ett sätt som främjar varsamhet. Avgörande är där vilken uppfattning man har om de befintliga husen, om man personligen anser att de är värdefulla och bör behandlas med respekt eller ej. Erfarenheterna från Bologna visar också att det är möjligt för en hel kommunal administration att ta ställning för en hänsynsfull och respektfull hållning till sin stad.

Också benägenheten att ta till sig ny kunskap eller information beror på inställningen. En person som anser att han redan vet tillräckligt och inte behöver lära sig något nytt, och inte är beredd att ifrågasätta det han redan vet, har svårt att anamma tanken att ett annat förhållningssätt än det han tillämpat skulle kunna ge ett bättre resultat. Det måste finnas ett moment av nyfikenhet och/eller otillfredsställelse med den kunskap man har själv för att man skall gå ut och söka vetskap om alternativa lösningar eller tillvägagångssätt. Och omvänt, den som är nyfiken söker kunskap, antingen den finns lättillgänglig eller ej.

Hur påverkar man en inställning? Det är ett pedagogiskt eller psykologiskt problem mer än ett tekniskt eller normativt. Ett sätt är genom att visa goda exempel. En förutsättning för att information skall tas emot är dock att den inte uppfattas som förebråelser eller anklagelser utan som stöd.

En iakttagelse som jag här har lyft fram är att de som har projekterat och genomfört ombyggnader under en längre tid tenderar att göra det med större varsamhet. Jag har däremot inte sett något exempel på det omvända förhållandet, att någon som först behandlat hus på ett hänsynsfullt sätt därefter skulle börja nedvärdera dem.

Varsamhet är att betrakta hus med respekt och ömsinhet, kort sagt tillgivenhet. Tillgivenhet uppstår genom närhet. Det är en viktig orsak till att de boende värnar om sina hus och bostäder, för att de tar ställning till sin bostad utifrån en reell erfarenhet av verkligheten i stället för utifrån en abstraktion av den.

Varsamhet förutsätter en förmåga att se samband och bedöma konsekven-

ser av handlingar, vilket kräver en helhetssyn på det man står inför och det man vill uppnå.

De mest destruktiva ombyggnadsprojekten jag sett hade alla en sak gemensam, att projektörerna inte hade besökt husen och än mindre besiktigat de lägenheter de ritade ombyggnadsförslag till. Så gick det också till när ombyggnadsförslaget för min lägenhet i Gamla Stan ritades på 1960-talet. Ju närmare de som varit ansvarig för projekten har stått själva husen desto varsammare blev resultaten. Vilket som är orsak och vilket som är verkan i detta samband är svårt att veta. Det kan ju faktiskt vara så att om man har en varsam inställning ser man till att man får möjlighet att inventera. Är det ändå en slutsats att det bör vara obligatoriskt för projektansvariga att besöka och besiktiga de hus de arbetar med? Jag anser det.

Två synsätt har stått emot varandra. Det ena arbetar mot och det andra med varsamhet på husens villkor. Det ena är att se verkligheten uppifrån, som en abstraktion, med normer och regler för hur det borde vara, uttänkt för andra, för icke upplevda behov. Det andra är att lyssna till dem det berör, se vilka behov som finns konkret, vilka önskningar som upplevs inifrån. Det är så vi måste arbeta om vi menar allvar med varsamhet.

Lagens krav på varsamhet uppfylls inte av sig självt. Det måste tillämpas av människor.

1 juli 1973:

Ur at 10-11/73, arkitekttidningen

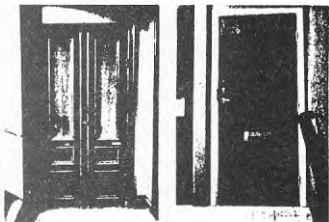
Nya möjligheter för varsam ombyggnad

Alla som sysslar med ombyggnad och förbättring av de befintliga miljöerna har ständigt upplevt den omöjliga situationen att tvingas applicera nybyggnadskrav på befintliga hus. Det är därför med glädje och spänning man avvaktar de nya villkor

som följer vårriksdagens beslut i saneringsfrågan. Kommer flaskhalsarna att försvinna och förutsättningar för nyanserade förbättringar av de befintliga husen nu att finnas?

Den 1 juli får vi en »ombyggnadsnorm»

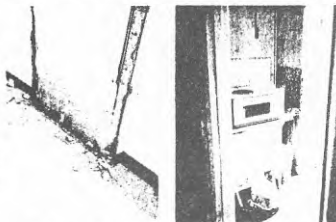
från Statens Planverk och nya villkor för lån till ombyggnad från Bostadsstyrelsen. Samtidigt träder kungörelsen om lägsta godtagbara standard för bostadslägenheter i kraft. Med reservation för någon mindre justering återges den i sin helhet. Olev Nöu



Slut på klåfingrighet och onyanserade ingrepp, eller Dörrar i samma trupphus.



Rivning av en kakelugn och två garderob-er gör ett sovrum till vardagsrum



Foder och socklar, tidstypiska fungerande delar rivs ut. - Acceptera mångfalden!

LÄGENHETSBYTE!

VI HAR: 3:A PÅ UPPLANDSGATAN, 86 m² (SKB) i VACKERT OMRÅDE.

HYRA 1550/M.

RENOVERAD - 78; GAMMAL STIL - SPRÖJSADE FÖNSTER, SLIPADE GOLV OCH SPE - GELDÖRRAR. STOR LUMMIG GÅRD.

ÖNSKAR: 3:A ELLER 4:A

INTRESSERAD? RING:

4/16	4/16	4/16	4/16	4/16	4/16	4/16	4/16	4/16	4/16	4/16	4/16
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Konsum vid Mariatorget 1985

Söder-Härlig 3:a i nyrenov fastighet.

VISAS IDAG 14.00-14.45

Denna lägenhet är om 91kvm. Stort härligt kök om ca:20kvm, vardagsrum med nyslipade furugolv och kakelugn, stort sovrum med furugolv och ett mindre sovrum med fönster mot ljus gård. Helkaklat badrum och toalett, rymlig hall med klädskåp. Pris: 1.050.000:- Avg: 3.500:-/mån.

Söder-Mycket fräsch Brf 2:a

Visas idag 14.00-14.30

Stor härlig tvåa på hela 73 kvm med två stora rum i fil, vackra slipade furugolv, djupa fönster nischer med marmor bänkar. Badrum kak-90, rejäl hall med klädskåp och garderob, kök med matplats. Hela fastigheten mycket gott skick. Avgift: 1.206:- P: 890.000:- Ring för kod 641 15 00

Vasastan - Nyrenoverad 2:a

VISAS IDAG 13.45-14.15 RING FÖR KOD.

Högst upp i gårdshus (ej hiss) ligger denna trevliga lägenhet om 53 kvm. Tot.renoverad (-89) sekelskiftesfastighet. Fräscht kök. Kaklat duschutr. Stuck och slipade furugolv i hela lägenheten. Mån avg 1.120:- Pris 685.000:-

Vacker 6:a Östermalm Brf

ALDRE CHARM - 4 KAKELUGNAR - HÖRNLÄGE Mkt vacker paradvän 208 kvm. 4 fung k-ugnar, stuck, takmål. Höga fönster, vackra sällsk. utr. 4 sovr, mod kök m matpl, möbl, bar hall, helkakl badrum m jacuzzi, 2 sep wc, parkett, furug. Härligt fritt hörnläge m uts mot Lill-Jansskogen. Ett rum har eg ing, dusch o pentry, lämpl för uthyrn. 3.500:-/m. Pris 2 950 000 - VISNING IDAG KL 14.30 Lill-Jans F

Söder-1:a med charm.

VISAS IDAG KL 12.00-12.30

Idyllisk läge med äldre 1890-tals charm ligger denna nikt vackra lgh om 36 kvm. Stort vackert vardagsrum med fung, kakelugn. Kök med matplats. Badrum med dusch. Ring för kod 08 641 15 00. Mån avg 880:- Pris 455.000:- el hbj. Adress Bellmansgatan 19. 1tr gårdshus.

Söder-Charming 3:a om 93 kvm

VISAS IDAG 12.00-12.45

Mycket ljus och trevlig hörnlägenhet med äldre charm, högt i tak, stukatur, kakelugn. Belägen i tot. sanerad fastighet. Stort kök med matplats. V-rum med burspråk. Sovrum mot en lugn och trevlig gård. Prisdire 995.000:- Mån.avg 4.150:-

Vasastan - 3:a lite utöver det vanliga!

VISAS I DAG 15-15.30 UPPLANDSG 43

97 kvm 1.234:-/m. 2 tr hiss. Smakfullt, gediget genomrenov m hög kvalitet. Ljust välp trivsamt mod kök matpl gott om avställn. ytor o skåp. Två sällskapsr i fil, breda slip furutilljor ljusa väggar. Sovr slip furug. Stort rymd bad o duschr klinkersg, helkakl. golvvärme. Renov vack fast m god ek. P: 1.410.000:-

Explock ur annonser om lägenheter i bostadsrättsföreningar från Dagens Nyheter 17 mars 1991

SUMMARY

This work consists of a dissertation, scientifically supported by the following four research projects:

Varsam ombyggnad. Värdering av arkitektoniska och kulturhistoriska kvaliteter i äldre bostadshus (Careful renovation. Evaluation of architectural and cultural-historic qualities in older blocks of flats) (1860-1920) (Swedish Council for Building Research R7:1976). Co-author Eva Eisenhauer.

Varsam ombyggnad II, Beslutfattande. (Careful renovation II, Decision making). (R49:1978). Co-author Eva Eisenhauer.

Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om? Kostnader, teknik och miljö för tre alternativ. (How shall buildings from the 30's and 40's be renewed? Costs, technology and environment for three alternatives) (R78:1982). Co-authors Sonja Vidén and others.

Bolognas historiska stadskärna. Ett förhållningssätt att erinra om. (The historical centre of Bologna. An approach to reflect upon). (R116:1987) Co-author Nino Monastra.

The primary assumption for my research has been that the ordinary residential architecture has high architectural values, in form of aesthetic and functional qualities, and that it also represents a material and economic resource. One of the issues is the way in which these values can be protected and given importance in situations of change. It must be possible to encourage a careful approach to the existing buildings.

The concept of careful renovation has been coined, and the demand that changes should be carried out in a careful way has gained ground. To get a state loan for a renovation project it is required that the project is to be carried out in such a way that the building's qualities get reasonably respected. This is expressed also in the so called ROT-programme: "Improving in the building stock should aim at promoting an equal and integrated dwelling while taking care for the qualities of the existing residential environment". And according to the 10th par. in the 3rd chapter in the Plan and Building Law, valid since the 1st of July 1987, all changes in a building should "be carried out carefully, in a way that takes into consideration the building characteristics and pay attention to its technological, cultural, historic, environmental and artistic values." Formally, the concept that care should prevail during renovation is unequivocally accepted by the government and the parliament, and it should therefore also characterize the renovation works.

In the dissertation I illustrate a problem using the results of previous research and discuss possible solutions. The issue I deal with is the current discrepancy between the requirement of care which formally applies to all changes in a building, and the fact that renovation is not always carried out in a careful way, i.e. that the requirements of care are not applied in

practice. At the end of the 80's renovation has still been carried out uncarefully, where interventions have been made bigger than what was technically necessary or demanded by regulations, or wished by the inhabitants. These interventions have been perceived to be more damaging than beneficial.

To illustrate the problem that care is imposed but not practiced I have examined which obstacles do not allow a careful approach to prevail in reality. What shall be done, changed, taken away or added in order to let care prevail in all situations of change, as it is required by law? To illustrate what careful renovation is, carefully renovated existing buildings from different periods are described with regard to the architectural, technical and regulative aspects.

To let care prevail in every building change, as law says, two types of actions are necessary. One is to change what we have seen as an obstacle to careful intervention. The other is to support what is necessary to promote care. The obstacles I have found can be removed by changing some of the actual regulations and routines, as it follows:

Definitions of the concepts **maintenance and renewal** have to be made clearer and usable.

Renewal norms can be subdivided in regulations for the single apartments, and for the other parts of the buildings. For dwelling and dwelling complements a specification and some strengthening of what now is called "acceptable standard" can be enough to guarantee standard levels that can be accepted by the society. The standard changes wished by the inhabitants must be safeguarded by an increased tenants' influence. Further demands, like accessibility, fire safety and other safety demands, should be treated as improving demands, in the same way as roof protections, garbage rooms and power driven doors are treated today.

State economic support for renewal work should be developed in such a way that all the subsidized measures are equally financed, whether they are taken separately or together with other measures.

To **review** renewal matters, together with building permit and/or state financial support, better capacity should be given to advising and controlling that the demands for care are fulfilled. The inspection report, that is now compulsory when applying for state loans, should be the basis for all forms of authority reviews, for all types of state subsidies, as well as for obtaining a building permit.

Tenants' influence on change should be increased for all the types of interventions that regard their dwellings, no matter their category or financing form. Their influence should work straight forward, through a contact committee signing the tenant's certificate and care statement. Demands for tenants' participation, listening and approval should be equally formulated for the different state economic support forms.

All the changes that have been proposed here are necessary in order to avoid hindering careful renovation. Is it sufficient that there are no ob-

stacles, economic or by law, thereby leaving the decision making neutral? No, for care to be promoted more is needed. The tools and possibilities that we possess must be used. To work carefully you need to be willing to do it. Determining factor is which attitude you have towards the existing building, if you regard it as valuable and worth of respect or not.

How can an attitude be changed? It's a pedagogic or psychologic problem more than a technical or regulatory one. Information on careful renovated buildings can be a way to influence change.

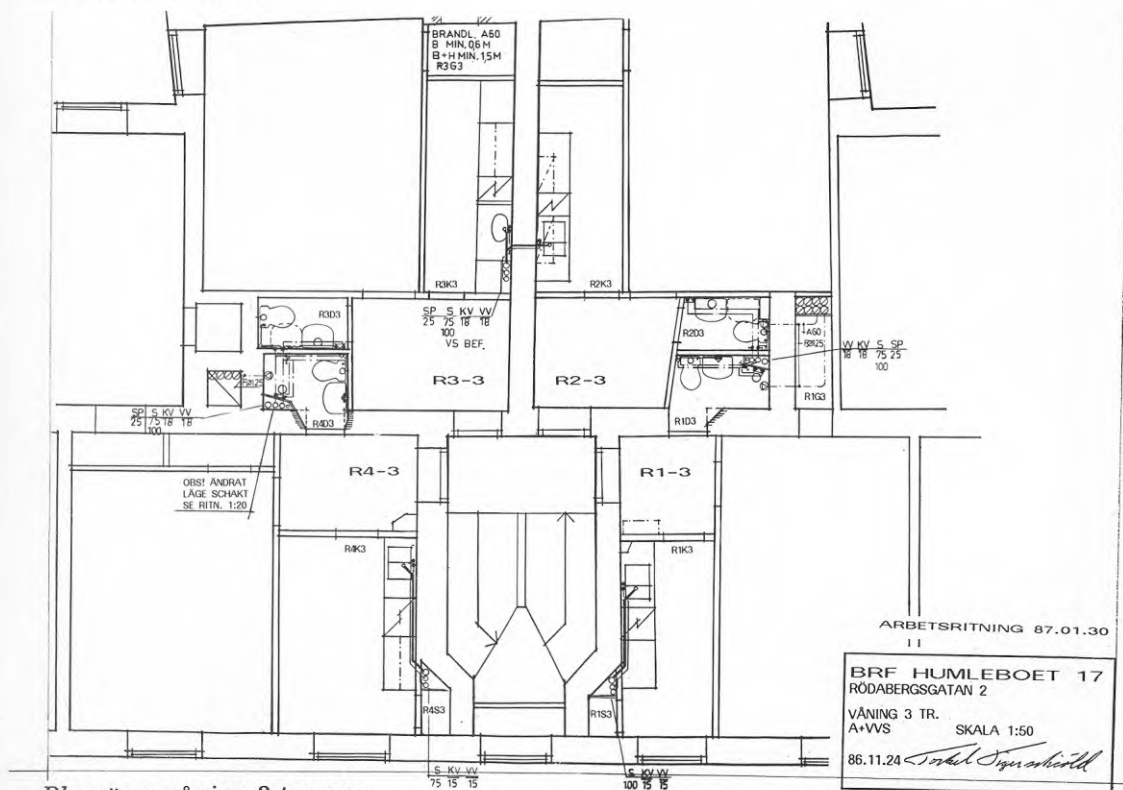
Careful renovation is a choice.

Humbleboet 17. Rödabergsgatan 2

Exempel på varsam ombyggnad av ett 1920-talshus



Fasad mot gården



Plan över våning 3 trappor

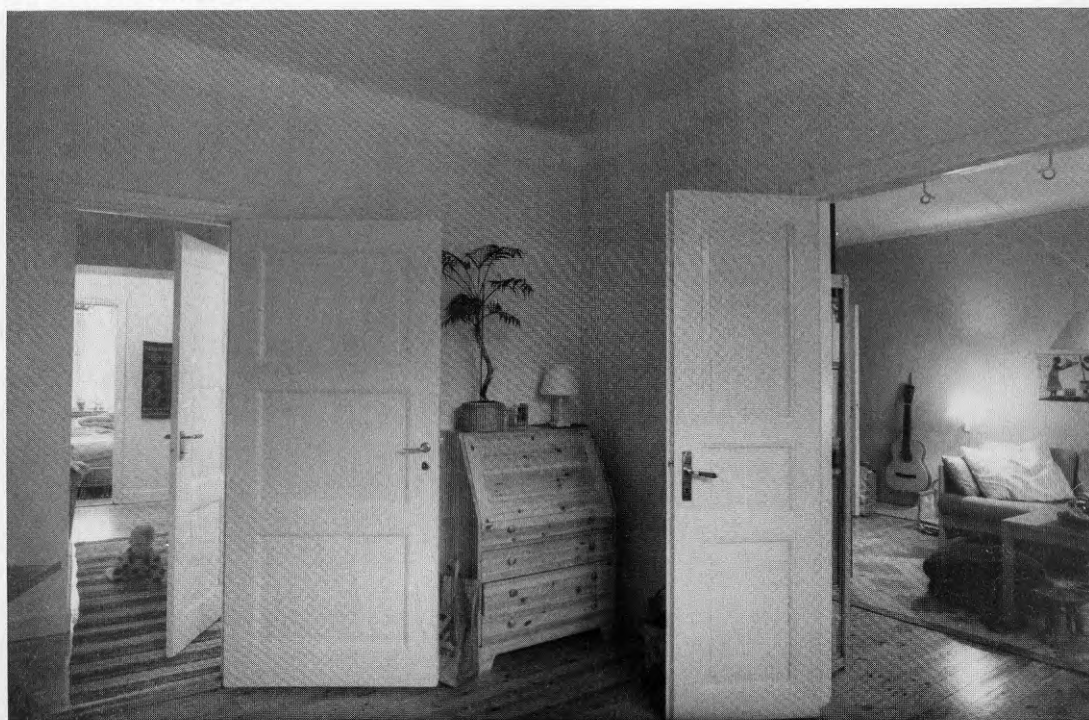


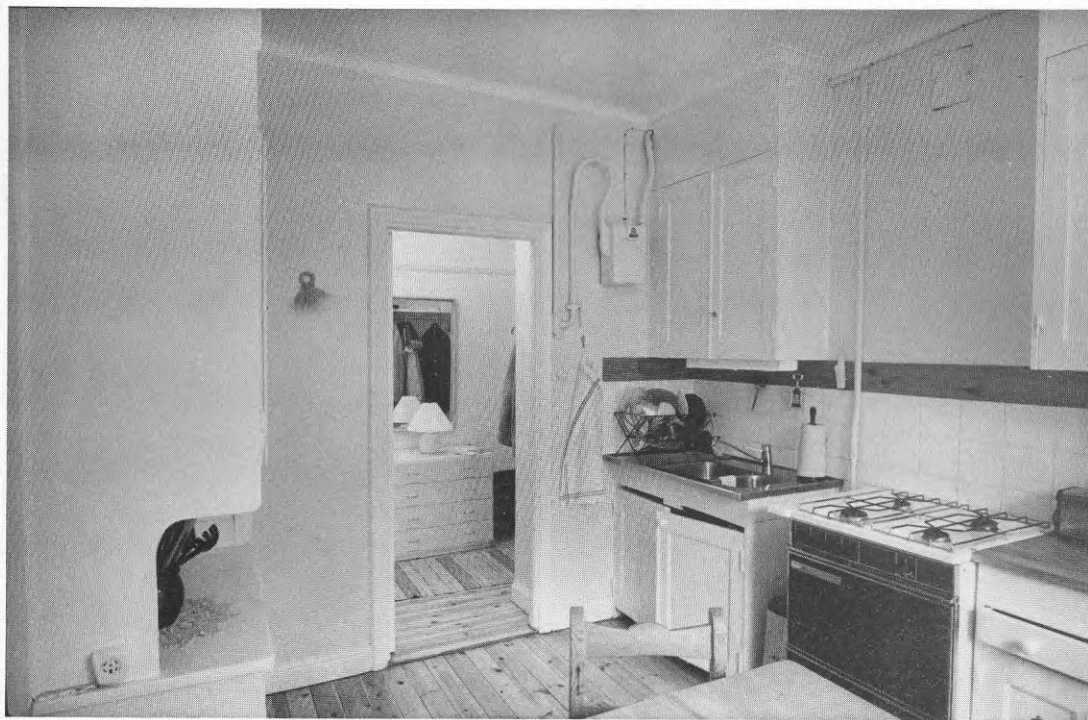
Entrén



Trapphuset

En öppen planlösning

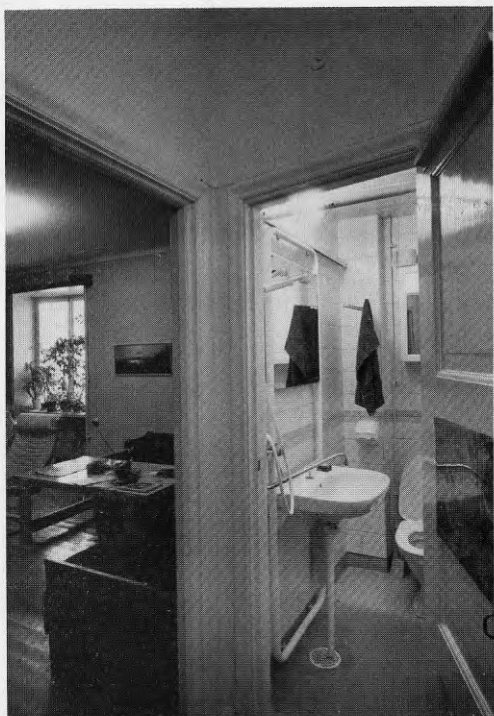




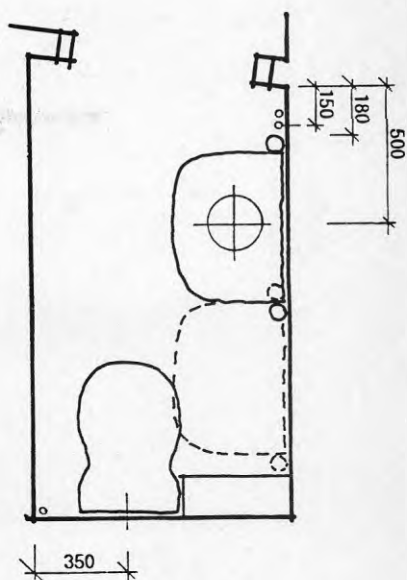
I köket har äldre detaljer, såsom diskbänkskåpet och skänkskåpet på motstående vägg, kompletterats med ny spis och nytt diskbänksbeslag.



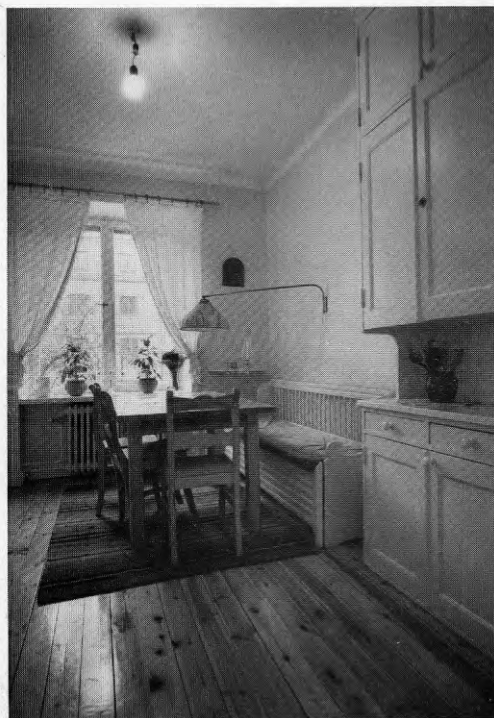
De tidigare köksskåpen kommer nu till användning i barnkammaren



Genom att handfatet har monterats på en ram som kan skjutas åt sidan har det lilla toaletterummet kunnat kompletteras med dusch.



Plan över duschrummet



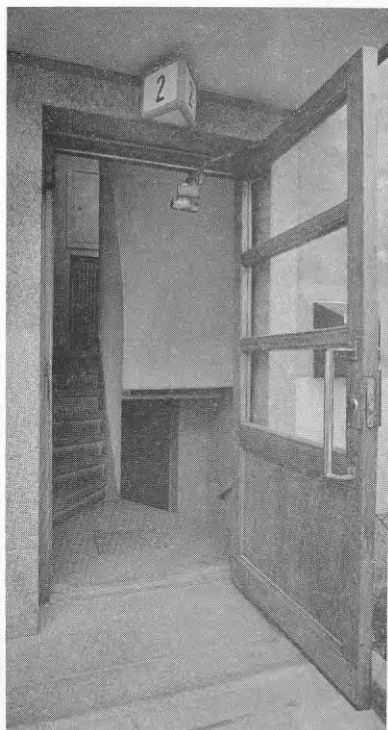
Köket med ursprungliga snickerier

Körsbäret 1. Stickelbärsvägen 2

Exempel på varsam ombyggnad
av ett smalhus från 1930-talet



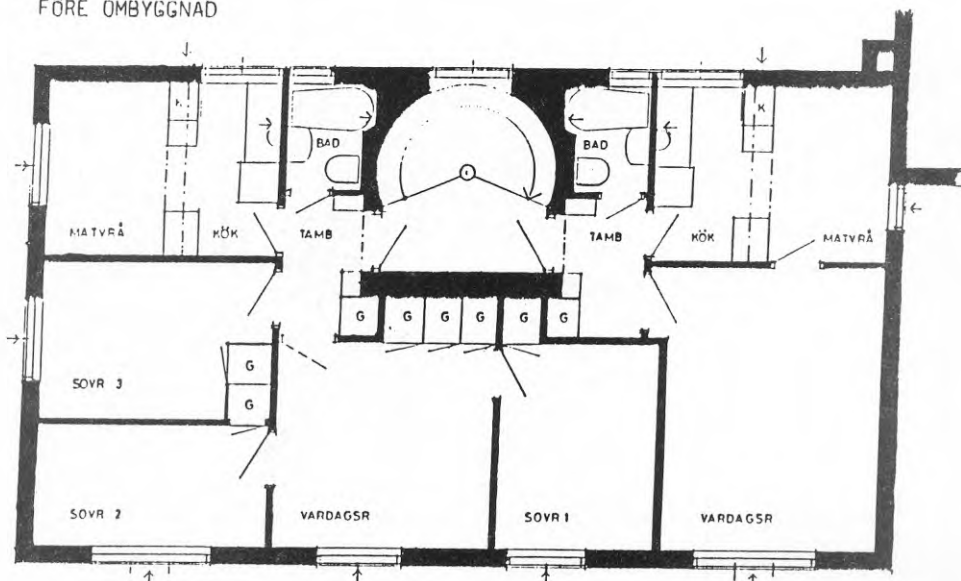
Fasaden mot Stickelbärsvägen har putsats om.

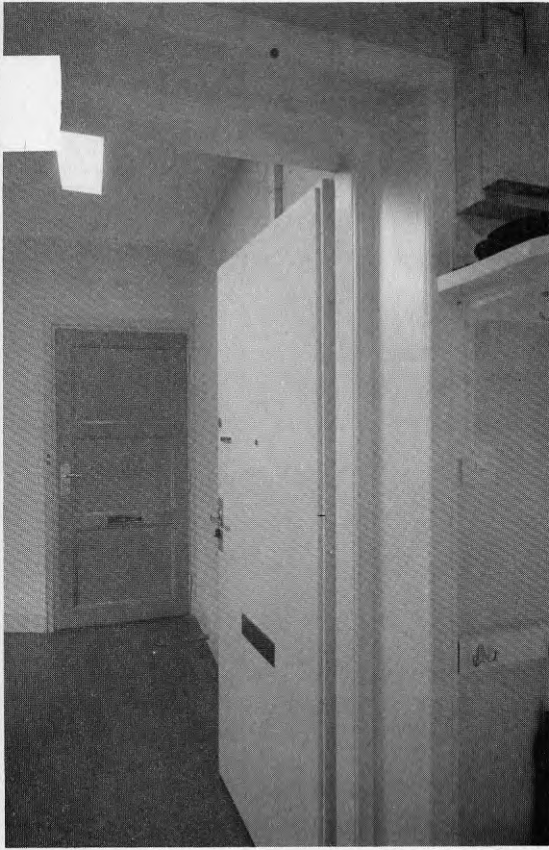


De ursprungliga portarna har renoverats i stället för att bytas mot nya.

Planlösning före ombyggnaden för två lägenheter: 4 rum och kök respektive 1 rum och kök med ingång från rummet till matvrån.

FÖRE OMBYGGNAD

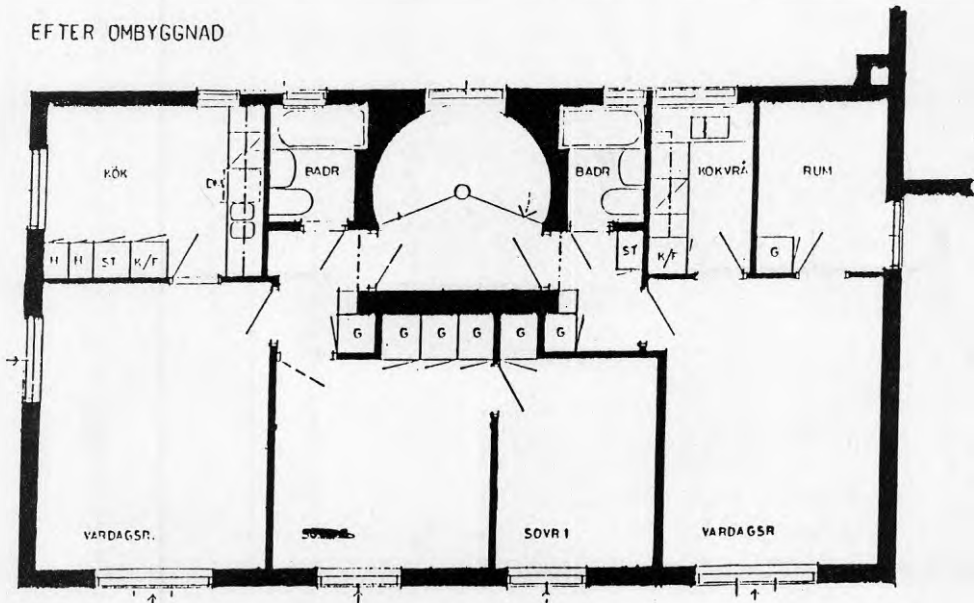




Den ursprungliga lägenhetsdörren har behållits och brandförstärkts på insidan. Hatthyllan har fått sitta kvar.

Badrummet har gjorts större genom att väggen flyttats. I den nya kortare väggmygen har man satt upp en nytillverkad hatthylla.

EFTER OMBYGGNAD





De gamla fönstren har behållits och renoverats. En luftspalt i den övre fönsterbågen underlättar ventilation. Husets smala fönsterbänkar har byggts ut i samma material till dubbla bredden.

En ny dörröppning mellan kök och vardagsrum ger mer ljus och ändrade rumssamband.





Köket har fått ny inredning

I köket har nya skåp satts upp och på ena väggen har hela takhöjden utnyttjats, vilket gett ett extra överskåp.



REFERENSLITTERATUR

Beträffande litteratur om saneringsprocessen i Bologna, Italien, hänvisas till Ingela Blomberg, Nino Monastra: "Bolognas historiska stadskärna - ett förhållningsätt att erinra om" R116:1987, sid 175 f.

Ahlström Olle, Andersson Stig, Samuelsson Dag, *Förvaltningsplanering i samband med förnyelse av ett bostadsområde från 60-talet*. Byggforskningsrådet R29:1983

Ahlström Olle, Andersson Stig, Samuelsson Dag, *En förbättrad ombyggnadsprocess*, Byggforskningsrådet R 82:1986

Alfredsson Björn, *Edsbergs förnyelse. Ett försök att förverkliga den nära förvaltningen. Rapport 2 Man bryr sig*. AB Sollentunahem 1990

Almqvist Torbjörn, Uddenberg Elisabeth, Wärn Birger, *Oj då, blev det så här. Projektering för god ombyggnad*. Byggforskningsrådet R80:1986

Almqvist Torbjörn, Källström Erik, *Projekteringsmetodik vid ombyggnad*. Byggforskningsrådet R 134:1983

Amsterdamdeklarationen. Kongress rörande det europeiska arkitekturåret (21-25 oktober 1975). Europarådet 1975. (Svensk översättning, stencil)

Andersson Björn, Olsson Sören, *Att förändra förorten*. Byggforskningsrådet R30:1986

Antell Olof, Paues Catherine, *Isolering uppåt väggarna*. Byggforskningsrådet T4:1981

Antell Olof, Wallden Anders, Viden Sonja, *Varsam förbättring av stjärnhusen i Rosta. Arkitektur, funktion, teknik, ekonomi*. Byggforskningsrådet R25:1988

Agustsson Rune, Håkman Ingvar, *Byggnadsvård med kvalitet*. Byggforskningsrådet R 60:1988

Augustsson Rune, Fredriksson Bo, Håkman Ingvar, *Sanering och ombyggnad av flerbostadshus - produktionstekniska och produktionsekonomiska aspekter*. Byggforskningsrådet R149:1979

Arbetsgång vid förnyelseplanering - rapport från AB Bostäder i Borås. SABO-rapport nr 37

Asplund Sven-Eric, Orrskog Lars, Tollin Clas, *Mellanstaden i Stockholm - boendemönster och bostadsmarknad 1960-1975*. Byggforskningsrådet R21:1982

Att beställa underhålls- och ombyggnadsarbeten. Sveriges fastighetsägarförbund, Stockholm 1989

Att planera sitt underhåll. Sveriges fastighetsägarförbund, Stockholm 1989

Balgård Sture, Nöu Olev, Gustavsson Agneta, Kettmaker Volkmar, *Från hyreshus till bostadsrätt på Pipersgatan 4 o 6.* Byggforskningsrådet T32:1979

Bergqvist Håkan, Engelbrektsson Nanne, Thieme Thomas, *Gullholmen. Förslag till bevaringsplan.* Göteborg 1975

Berndtsson Lennart, Granstrand Lennart, Gunnarsson Lennart, Lindgren Sören, *Installationer i flerbostadshus byggda 1930 - 1955.* Byggforskningsrådet R59:1980

Berndtsson Lennart, Ericson Lars, Lindgren Sören, *Alternativa kanalisationsmetoder för VVS- och elinstallationer vid ombyggnad.* Byggforskningsrådet R78:1983

Bjerking Sven-Erik, *Ombyggnad. Hur bostadshusen byggdes 1880-1940.* Byggforskningsrådet R 32:1974

Bjerking Sven-Erik, *Fönster.* Byggforskningsrådet R 150:1979

Bjerking Sven-Erik, *Ytterväggar och fönster.* Byggforskningsrådet T13:1987

Björk Cecilia, Kallstenius Per, Reppen Laila, *Så byggdes husen 1880-1980. Arkitektur, konstruktion och material i våra flerbostadshus under 100 år.* Byggforskningsrådet, Stockholms stadsbyggnadskontor 1983

Björnberg Annika, *Smalhissar i Hökarängen. En serie intervjuer.* Stockholm 1988 (stencil)

Björnberg Ulla, Henriksson Leif, Olsson Sören, *Sociala aspekter på bostadssanering. En kunskapsöverblick 1979.* Byggforskningsrådet R114:1979

Blomberg Leif, Degerman Göran, Holm Thomas, Jägbeck Adina, Nathorst-Böös Thomas, Snith Håkan, *Högt spel i Falun.* Stockholm 1976

Blome Börje, Holst A., Löwe A., Åkerlund B., *Låt stå! Om bevarande av stadsmiljön.* Lund 1972

Bogsjö Ingvar, Nilsson Ivan, *Förnyelse av ett bostadsområde från 40-talet - Norra Göta i Borås.* Byggforskningsrådet T34:1981

Bogsjö Ingvar, Nilsson.Ivan, *Äldreomsorg och boinflytande i planeringen. Förnyelse av ett bostadsområde från 40-talet*. Byggforskningsrådet R 21:1983

Bohm Yngve, "*Lugnare här än på Lunds nation*". *Ombyggnad av flerbostadshus med kvarboende under ombyggnadstiden*. Byggforskningsrådet R76:1989

Borgelt Christiane, Ganssaue Karin, Keckstein Veronika, *Miethaus im Wandel. Wohnungen der behutsamen Stadterneuerung*. Internationale Bauausstellung Berlin. 1987 (?)

Bostadsförbättring med varsam hand. Riksantikvarieämbetet, Statens Planverk, Bostadsstyrelsen 1987

Bostadsförnyelse - ett arbetssätt. SABO-rapport nr 29, Stockholm 1987

Bostadsförnyelse. Ombyggnad en arbetsmodell. SABO, Stockholm 1986

Bostadsförnyelse i samarbete med hyresgästerna. Ett diskussionsmaterial från SABO, Stockholm

Bostadsförnyelse i Traneberg. Ett smalhusområde i Stockholm. redaktör Ingo Susanne, Stockholms Stadsbyggnadskontor, BFR T9:1987

Bostadssanering. Problem och forskningsbehov. Byggforskningsrådet R63:1974

Bostadssaneringslagen - tillämpning och inflytande under tio år. Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, Stockholm 1985

Bostadsstyrelsens utvärdering av bostadsförbättringsprogrammet. Stencil 1986

Broberg Sidsel, Paues Catherine, *Färgsättning av putsfasader i Stockholm 1880-1930*. Stockholm 1974

Byggnadshistoria varsamhet, Bostadsstyrelsen Statens Planverk, Stockholm 1986

Byggnadsvård - problem och metoder. Europarådets expertsymposier i Edinburgh, Bologna och Krems. Byggnadsvårdsåret 1975. Rapport nr 3. Stockholm

Byggnadsvård och ekonomi. Symposium arrangerat av Föreningen för samhällsplanering. Byggnadsvårdsåret 1975. Rapport nr 7. Stockholm 1975

- Bättre bostäder - hur får vi det?* Rapport från en temadag 25 november 1983 kring bostadsförbättringsprogrammet (ROT-programmet). Byggeforskningsrådet Centrum för byggnadskultur, Göteborg 1984
- Bättre sophantering - hus utan sopnedkast.* Stockholms stadsbyggnads-kontor 1980
- Caldenby Claes, Hallin Kerstin, Tenghoff Britt-Marie, *Fortsättning följer. Pedagogik och stadsförnyelse i Västra Nordstan, Göteborg.* Byggeforskningsrådet T 18:1977
- Carlén Göran, Cars Göran, *Förnyelse av storskaliga bostadsområden. En studie av effekter och effektivitet.* Byggeforskningsrådet R31:1990
- Centrala Jönköping. En användningsplan,* Konsthögskolans arkitektur-skola, Stockholm 1972
- Centrum för byggnadskultur i västra Sverige. Verksamhetsberättelser 1986-87, 1987-88, 1988-89, 1989-90
- Dahlgren Kristina, *Byggnadskultur i centrum. Exempel på att bevara och förnya bebyggelse i sju kommuner,* Byggeforskningsrådet T9:1987
- Dagsläget 26-27 sept när det gäller tillämpningen av PBL.* Minnesanteckningar från Gävlemötets seminarier 881205, stencil 1988
- Danielsson Tage, *Grallimatik.* Stockholm 1966
- Det levande huset.* Viktor Hansson Byggförlaget Stockholm 1981
- Eckerstein Karin, *Liv i kvarteren. En psykologisk analys av en stadsdel.* Natur och Kultur, Stockholm 1982
- Ekonomiska prognoser. Hjälpmedel i bostadsförnyelsen:* SABO-rapport nr 35
- Ekström Mats, Kullberg Marie, *Äldre och ombyggnad.* Örebro läns lands-ting, Socialmedicinska avdelningen, rapport nr 11, Örebro 1987
- Ekström Mats, *Konflikt, samverkan och boendeinflytande. Erfarenheter från ett utvecklingsarbete i samband med ombyggnaden av stjärnhusen i Rosta.* Gruppen för stadsmiljöforskning, Högskolan i Örebro 1988
- Enflo Jensfelt Cecilia, *Ombyggnad enligt sammanjämningsprincipen. Projekteringsmetodik för flerbostadshus.* Byggeforskningen R6:1978
- Engdahl Christina, Dranger Isfält Lena, *Stenhusen 1880-1920, varsam ombyggnad.* Byggeforskningsrådet T12:1983

Engdahl Christina, Dranger Isfält Lena, *Bostadsbebyggelsen från 1930- och 40-talen. Varsam ombyggnad*. Byggforskningsrådet T3:1988

Erfarenheter av bostadsförnyelse. Slutrapport från SABOs bostadsförnyelseprojekt 1981-1989. SABO-rapport nr 39, Stockholm 1989

Ericson Birgitta, Ohlsson Christina, Rådberg Johan, *Gröna grannskap. Utemiljön i 30- och 40-talsområden i Stockholm*. Byggforskningsrådet R119:1981

Eriksson Ingalill, *Rot och makt, delrapport från ett demonstrationsprojekt*. Meddelande M7, Statens institut för byggnadsforskning 1987

Eriksson Lennart, Masimov Tonny, Westblom Stefan, *Flerbostadshus med styrd självdragsventilation och värmeåtervinning*. Byggforskningsrådet R67:1986

Eriksson Marianne, *Stenhus i Stockholm 1850-1920, Byggnadsteknik och stomkvalitet*. Rapport nr 4 1974, Inst för konstruktionslära KTH, Stockholm 1974

Erste Projekte zur behutsamen Stadterneuerung. Internationale Bauausstellung, Berlin 1984

Europarådet och byggnadsvården. Byggnadsvårdsåret 1975. Rapport nr 9, Stockholm 1975

Fasad, form & färg. Konferens om fasadrenovering. Centrum för byggnadskultur 1981. Byggforskningsrådet T 19:1985

First Projects in Careful Urban Renewal. International Building Exhibition, Berlin 1984

Folkesdotter Gärd, Vidén Sonja, *Stadsomvandling i plan och verklighet*. Byggforskningsrådet R53:1974

Folkesdotter Gärd, *"Störtas skall det gamla snart i gruset" - Bostadssociala utredningens syn på äldre bebyggelse*. Statens institut för byggnadsforskning Meddelande M81:12

Folkesdotter Gärd, *Förnyelse - bevarande. Diskussionen i tidskrifterna Byggmästaren / Arkitektur, Bygd och Natur samt Plan 1947-1974*. Statens institut för byggnadsforskning Meddelande M82:21

Folk- och bostadsräkningen 1965, Statistiska centralbyrån, Stockholm 1968

Folk- och bostadsräkningen 1975, Statistiska centralbyrån, Stockholm 1977

Forskningens rolle i byfornyelsen. Første nordiske forskerseminar om byfornylese den 18-19 juni 1979, SBI-rapport 119 Statens Byggeforskningsinstitut, Köpenhamn 1979

40-talshusen inför förnyelse. Riksbyggen utvecklingsrapport 5/83 i samarbete med BFR

Förnya genom att bevara. Idéskrift om förnyelse av allmännyttans bostadsområden, SABO, Stockholm 1983

Gamla Gefle och Gamla Linköping, Konsthögskolans arkitekturskola, Stockholm 1972

Gamla Norr i Västervik. En användningsplan, Konsthögskolans arkitekturskola, Stockholm 1972

Gejvall Birgit, *1800-talets stockholmsbostad.* Stockholm 1954

Gennemførelse af by- og boligforbedringer. Foerslev Bent, Fokdal Jørgen Erik, SBI-rapport 136. Statens Byggeforskningsinstitut, Köpenhamn 1982

Gillwik Linnea, *Att bo i gamla bostäder.* Byggeforskningsrådet R1:1972

Gillwik Linnea, *Sociala aspekter på bostadssanering.* Byggeforskningsrådet R13:1975

Gunnartz Pär, Johansson Ingela, Svedmyr Åke, *Ombyggnad i allmänhet och i synnerhet.* Avdelningen för arkitektur KTH skrift nr 3, Stockholm 1974

Gunnemark Kerstin, Jarlov Lena, Lennartsson Hilda, *Stadsförnyelse i Kortedala - idé och verklighet. Ett planeringsexperiment i en 50-talsförort.* Byggeforskningsrådet R4:1991

Gärdlund Lasse, *Reparation - Underhåll - Ombyggnad. En jämförelse av begreppen i olika lagstiftningskomplex.* Byggeforskningsrådet R62:1983

Göransson Jonas & al., *Vad händer med Kommendantsängan? Ett experiment med varsam stadsdelsförnyelse.* Byggeforskningsrådet T15:1976

Handbok Ombyggnad. Byggnadsstyrelsens rapporter 161, Stockholm 1985 preliminär utgåva

Hansson Rune, *Ombyggnad utan att flytta ut. Två försöksprojekt på Kungsholmen i Stockholm.* Byggeforskningsrådet R92:1985

Hallberg Anna-Lena, *Saneringsforskning med utgångspunkt från samhällets mål om ökad jämlikhet.* Byggeforskningsrådet R1:1977

Hansson Bengt, *Smalhiss i befintligt trapphus*. En utvärdering av installationer inom Elineberg, Helsingborg, Byggforskningsrådet R115:1986

Heijl Matts, Hurtig Eva, Schultz Solveig, *Sanna, bevarat och förnyat*. CTH Göteborg 1987

Hidemark Ove, Månsson Göran, *Gamla trähus. Erfarenheter från några ombyggnadsarbeten*. Del 19 i skriftserien "Den nordiska trästaden, konsthögskolans arkitekturskola, Stockholm 1972

Hidemark Ove, Stavenow-Hidemark Elisabeth, Söderström Göran, Unerbäck Axel, *Så renoveras torp och gårdar*. ICA bokförlag, 1982

Hissar. Komplettering och nyinstallation. Exempel på varsamma lösningar. BOOM-gruppen genom Olof Antell, Byggforskningsrådet T:1991

Hisslösningar för 30- och 40-talshus. Tio exempel med kostnadsberäkningar. Byggforskningsrådet T10:1984

Holmdahl Birgitta, *Att förnya på Lindholmens villkor*. Avdelningen för bostadsplanering CTH, Göteborg 1988

Holmström Ingmar, Sandström Christina, *Underhåll av gamla hus*. Byggforskningsens informationsblad B10:1972

Hurtig Eva, Paulsson Jan, Schulz Solveig, *En vill bo där en é känd. Varsam ombyggnad efter gamla människors behov*. Byggforskningsrådet T33:1981

Hurtig Eva, *Sannaborna om förnyelsen. Del 1 och del 2*. Bostadsplanering CTH Göteborg 1988

Hurtig Eva, *Bättre bostad bra men hemma bäst*. Bostadsplanering CTH, Göteborg 1990

Hyresgäster och ombyggnad. Bostadsstyrelsen och Statens planverk, oktober 1985

Hyresgäster och upprustning. Lär känna ditt hus och dina möjligheter att påverka en upprustning till ett bra resultat, Studiecirkel Hyresgästernas Riksförbund Boverket 1989 ?

Hyresgästföreningens Södermalmsavdelnings kommentarer till de "påståenden" som bostadsstyrelsen framför angående ombyggnader av bostadshus. Stockholm 1986 (stencil)

Hyresgästprogrammet. Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm 1988

Håkman Ingvar, *Rationellare ombyggnad del 1. Produktionsdata och arbetsberedning vid kalkylering*. Byggforskningsrådet R14:1975

Höga punkthus. Energisparande, fasadisolering och fasadrenovering. Stockholms byggnadsnämnd 1983

Högberg Erik m fl, *Fastighetsägare samverkar om ROT. Utvärdering av pilotprojekt.* Byggforskningsrådet R 33:1987

Jacobson Tord, *Välviljans förtryck.*, Arkiv Förlag, Lund 1991

Jacobsson Staffan, Lindgren Sören, *Åtgärder för att minska vattenskaderisken vid ombyggnad av flerbostadshus.* Byggforskningsrådet R89:1984

Jadelius Modh Birgit, *Stråvan efter självförvaltning. Boinflytande och arkitektur i Eriksbo - en lägesrapport.* Byggforskningsrådet R6:1988

Jarlöv Lena, *Hemfrid åt hyresgästerna! Reflexioner efter ett förnyelseprojekt i Kortedala, en 50-tals bostadsförort.*, Byggforskningsrådet R89:1990

Jensfelt, Hans, Jensfelt, Simon, *Bygga om - stadsförnyelse genom ombyggnad.* Bok och bild förlag, Malung 1968

Jensfelt Cecilia, *Fittjamodellen - exempel på förnyelse av miljöprogrammet.* Byggforskningsrådet R103:1988

Johansson Bengt O.H., von Platen Fredrik, Thurell Sören, *Staden i retur.* Gebers 1969

Juås Birgitta, Mattsson Bengt, *Samhällsekonomiska aspekter på bostadsrehabilitering - en kunskapsöversikt 1979.* Byggforskningsrådet R113:1979

Jönsson Arne, Lindgren Sören, *Livslängd hos spillvatten- och värmerör i flerbostadshus. En fältundersökning.* Byggforskningsrådet R78:1985

Kaputte Stadt Retten. Ergebnisse der Behutsamen Stadterneuerung in Kreuzberg. Internationale Bauausstellung, Berlin 1987.

Källtorp Ove, *Stadsförnyelse - mål, metoder och erfarenheter av planering.* Statens Institut för byggnadsforskning Meddelande M83:15

Källtorp Ove, *Makt och inflytande i stadsförnyelsen - exemplet Bryggaren i Falun.* Statens institut för byggnadsforskning SB:3

Köksnickerier. Renovering, komplettering och målning. Exempel på varsamma lösningar. BOOM-gruppen genom Olof Antell, Byggforskningsrådet T:1991

Lappalainen Erkki, Berg Micke, *I Mullvaden levde vi.* Boklaget 1979

Larsson Ursula, Lönnroth Gudrun, *Landshövdingehus och trähus i Göteborg*. Den nordiska trästaden, rapport nr 28, Stockholm 1972

Lessing Doris, *Den goda terroristen*. Trevi 1985

Lidmar Reinius Karin, *Lägenhetskvaliteter i nyligen ombyggda flerbostadshus*. Bostadsstyrelsen, Byggforskningsrådet, Forskningsrapport 1988:2

Liedgren Rut, *Så bodde vi*. Stockholm 1961

Lindgren Hans, *Att beskriva byggnadsbestånd. Systematiska beskrivningars användning och objekt*. Avdelningen för husbyggnad CTH Göteborg HACTH 1989:3

Lindgren Sören, Vidén Sonja, Wärn Birger, *Varsam ombyggnad av stadsstadshus med 20- och 30-talsstandard*. Byggforskningsrådet R96:1988

Linn Björn, *Husen vi äger, en tillgång att vårda*. Liber förlag Riksantikvarieämbetet 1978

Ljura-projektet. Ett bostadssocialt förnyelseprojekt. Socialstyrelsen redovisar 1988:15

Lundberg Stefan, Ström Ingvar, *Segregation vid bostadsförnyelse. Sanering 1977*. Byggforskningsrådet R93:1979

Lägenhetsdörrar. Underhåll, renovering och byte. Exempel på varsamma lösningar. BOOM-gruppen genom Catherine Paues, Byggforskningsrådet T19:1990

Malmgren Thomas, *Edsbergs förnyelse. Ett försök att förverkliga den nära förvaltningen*. Rapport 1 Visionen, AB Sollentunahem, Stockholm 1989

Med hiss bor vi bättre. redaktör Nömmik Elin, Byggforskningsrådet T6:1986

Med varsam hand. Bostadsförbättring. Riksantikvarieämbetet Statens Planverk Bostadsstyrelsen 1987

Methods for surveying and describing the building stock. Byggforskningsrådet D6:1982, Dokumentation av ett CIB-seminarium 1981

Mossberg Lennart, Broberg Peter, Ekholm Anders, Eriksson Göran, Högberg Ola, Körle Bo, *Stadsförnyelse i moderna bostadsområden*. Byggforskningsrådet R18:1984

- Nöre Kerstin, Schönning Klas, Vidén Sonja, *Flerbostadshusen i Sverige. Kodbok - en vägledning till datamaterialet*. KTH Sektionen för arkitektur BOOM-gruppen, Stockholm 1987
- Olsson Ture, *Kostnadsuppföljning av hissinstallation. Kv Byggmästaren i Borås*. Byggforskningsrådet R136:1983
- Om planering i Olivedal, Marstrand och andra samhällen*. A-sektionen, Chalmers tekniska högskola, Göteborg 1976
- Ombyggnad av bostäder*. Bostadsstyrelsen 1976
- Ombyggnad och andra åtgärder*. Kurskompendium mars 1988, Bostadsstyrelsen - Kommunförbundet - Planverket, Stockholm 1988
- Ombyggnadslånehandbok för hyres- och bostadsrättshus*. Bostadsstyrelsen, Stockholm 1987
- Paues Catherine, *Varsamhet vid ombyggnad. Undersökning av ombyggnadsverksamheten i flerbostadshus 1983*. Riksantikvarieämbetet, Stockholm 1985
- Planer för framtiden*. Riksmöte -90 Karlskrona 24-26 september Temadiskussioner (stencil)
- Policy i ombyggnads- och stadsförnyelsefrågor*, antagna av Hyresgästernas Riksförbunds styrelse 1985-11-04, Stockholm 1985
- Portar. Underhåll, renovering och byte. Exempel på varsamma lösningar*. BOOM-gruppen genom Catherine Paues, Byggforskningsrådet T20:1990
- Pro Leipzig. Ansätze zur behutsamen Stadterneuerung*. Ausstellung 08.11.90 -22.11.90 (stencil)
- Radstående hus i Kalmar. Flerfamiljshus byggda 1908 - 1937*. Stadsarkitektkontoret i Kalmar okt 81
- Redvall Christina, *Bostadens estetik. Om relationen mellan människa och bostad*. Bostadsplanering arkitektur CTH, Göteborg 1987
- Reiter Ole, *Förnyelseprogram för områdesvis bostadsförbättring i Torpa, Jönköping*. Byggforskningsrådet R70:1984
- Reiter Ole, *Planering för kvarboende - områdesvis bostadsförbättring i Torpa, Jönköping*. Byggforskningsrådet T11:1984
- Resultat från bostadsenkäten våren 1990*. Resultaten avser höghusen Dr Liborius gata 3 - 13 och Syster Ainas gata 1 - 5. Kontaktkommittén Vildkaprifol/Vattenveronika, Göteborg 1990 (stencil)

- Ridderstedt Birgitta, Roll Anna, *Lägenhetsombyggnad - ett inlägg i ombyggnadsdebatten*. Byggforskningsrådet 1972 anslagsrapport
- Ridderstedt Birgitta, Roll Anna, *Lägenhetsombyggnad*. Avd för arkitektur KTH, Stockholm 1972
- Rietdorf Werner, *Stadterneuerung*. VEB Verlag für Bauwesen, Berlin 1989
- RO-gruppen, *Rationellare ombyggnad, 3. Kalkylmetod för val av moderniseringsåtgärder*. Byggforskningsrådet R 69:1978
- RO-gruppen, *Rationellare ombyggnad, 4. Kalkylmetod vid ombyggnadsprojektering av 30- och 40-talsbebyggelse*. Byggforskningsrådet R62:1981
- Sandell Ulf, *Stadsförnyelse i Hamburg och Berlin*. Byggforskningsrådet R148:1982
- Sanering. Vem bestämmer om-när-hur din bostad ska byggas om?*
Förminskad utgåva av en skärmutställning producerad av Riksställningar med stöd av nationalkommitten för stadsförnyelsekampanjen 1980, text Rubin Allan, Strömdahl Jan, bilder Hansson Lars
- Sanering av bostadshus - handledning för hyresgäster*.
Södermalmsavdelningen mars 1979
- Sanering ved begrænsede ingreb. Undersøgelse af et boligkvarter i Odense*. Institut for Center-Planlægning, Odense 1972
- Saneringar. Saneringshandledning*. Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, Stockholm 1986
- Sanierung fur wen?* Eine textsammlung herausgegeben vom Buro für Stadtansanierung und soziale Arbeit Berlin - Kreuzberg, Berlin 1971
- Sax Ulrika, *Den vita staden - Hammarbyhöjden under femtio år*.
Stockholmsmonografier 86, Stockholm 1989
- Se min stad*. Text och bild Sture Balgård. Stadsförnyelsekampanjens skriftserie 1, Helsingborg 1981
- Scheele Annika, *Från bruksort till brukarsamhälle - en kortrapport om fjorton års förändringsarbete i Hallstahammar*. Högskolan i Örebro 1989
- Schritt für Schritt. Behutsame Stadterneuerung in Kreuzberg*. S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung, Berlin 1990
- Schulz Solveig, *Med hänsyn till bostäders värden Ett arkitekturideal utvecklas och prövas vid ombyggnad - Göteborg 1968-1984*.
Bostadsplanering Arkitektur CTH, Göteborg 1989

Schulz Solveig, *Djurgårdsgatan 21&23 - ett försök med varsam ombyggnad i Göteborg*. Bostadsplanering CTH och Centrum för byggnadskultur, Göteborg 1989

Smalhus. Enerdisparande och fasadisolering. Stockholms byggnadsnämnd 1979

Spara och bevara. Råd och riktlinjer för energisparande i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Riksantikvarieämbetet Byggforskningsrådet T27:1981

Stadsförnyelse - 74 exempel, sammanställda av Kjell Andersson för stadsförnyelsekommittéerna, Stockholm 1981

Stadsförnyelse i Ystads innerstad. Stadsförnyelsekampanjen 80-81, Stockholm 1981

Tekniska nomenklaturcentralen, publikationer nr 58, *Plan- och byggtermer*, Stockholm 1975

Tekniska nomenklaturcentralen, publikationer nr 89, *Plan- och byggtermer*, Stockholm 1988

Teori och praktik i italiensk byggnadsvård. Rapport från en studieresa. KKH och Statens institut för byggnadsforskning, Stockholm 1972

Thunström Olof, Johansson Ingrid, *Ombyggnad. Utredning om hyreshus, egna hem och bruksbostäder 1880-1935*, På uppdrag av Gustavsbergs fabriker 1955

Tillämpning av God bostad 1964 vid ombyggnad. Bostadsstyrelsen 1973

Tre kvarter i Haga. Sektionen för arkitektur CTH. Göteborg 1975

30- och 40-talshusen, hur skall de förnyas? Kompendium kurs 20 oktober 1981, Byggeforskningsrådet G 17:1981

Trossö Karlskrona. Konsthögskolans arkitekturskola 1971

Varsam förbättring av små hyreshus. Fastighetsägareförbundet, Stockholm 1990

Varsamhet vid ombyggnad. Rapport 1:1986, Göteborgs stadsbyggnadskontor

Varsam ombyggnad. Nordiskt forskningsseminarium för förbättring av befintlig bebyggelse, Tammerfors, den 24 - 26 maj 1982, Statens tekniska forskningscentral, Espoo 1982

Werne Finn, Sjömar Peter, Bjur Hans, *Ombyggnad och byggnadskultur i de bohuslänska kustsamhällena*. Byggforskningsrådet T1:1982

Westerberg Ulla, *Bostadsvanor i "ettan" - ett hus som byggdes om*. Statens institut för byggnadsforskning M81:15

Westling Hans, Dranger Isfält Lena, *Nytt badrum på 48 timmar*. Byggforskningsrådet T7:1990

Vidén Sonja, Berggren Kersti, Bohm Yngve, *Förbesiktning byggbestämmelser och lån vid varsam ombyggnad. En fallstudie i ett 50-talsområde*. Boverket 1990 (stencil)

Vidén Sonja, Nöre Kerstin, *Utredning rörande normer för ombyggnad*. Uppdrag från Statens Planverk, 1982 (stencil)

Vidén Sonja, Schönning Klas, Nöre Kerstin, *Flerbostadshusen i Sverige. Kvaliteter och brister, ombyggnadsbehov och möjligheter*. Byggforskningsrådet R95:1985

Wikström Tomas, *Ombyggnad av smålägenheter*. Examensarbete LTH, 1975 (stencil)

Wikström Tomas, Berggren Kersti, *Byggnormer vid ombyggnad - tillämpning på 30- och 40-talens flerbostadshus*. Byggforskningsrådet R38:1982

Wikström Tomas, *Planering och boendeflytande vid förnyelse - Norra Göta i Borås*. Lunds Universitet, Arkitektursektionen, Byggnadsfunktionslära, Rapport R5:1986

Volny Olle, *Hultfredsmodellen - processartad förnyelse av ett nyare bostadsområde*. KTH arkitektur, Stockholm 1988

Volny Olle, Volny Ingrid, *Att fotografera sitt bostadsområde som underlag för förbättringar. Metodutveckling för ett brukarperspektiv*. Arbetsenheten för bostadsförvaltning KTH 1982

Wärn Birger, *Samhällets styrmedel vid sanering och ombyggnad. En översikt 1979*. Byggforskningsrådet R99:1979

Wärn Birger, *Kommunala styrmedel vid sanering*. Byggforskningsrådet R69:1981

Åkerman Nordal, *Hur gör vi staden mänskligare?* Byggforskningsrådet T24:1981

Återbruk i stadsbygd. Stiftelsen Vadstena forum för samhällsbyggande Skrift 1, 1987

Öresjö Eva, *Stadsförnyelse ur de boendes perspektiv - Norra Göta i Borås*. Lunds Universitet, Arkitektursektionen. Byggnadsfunktionslära Rapport R1:1988

Öresjö Eva, *En analys av Ljura-projektets arbetssätt*. Socialstyrelsen redovisar 1988:15

Statliga utredningar, propositioner, lagar, normer, föreskrifter m m

SOU 1954:31

Saneringsfrågan. Betänkande om förnyelsen av stadssamhälle-
nas bebyggelse

Proposition 1967:100

Angående riktlinjer för bostadspolitiken m m

SOU 1971:64

Sanering 1. Betänkande avgivet av saneringsutredningen.

SOU 1971:65

Sanering II. Bilagor till saneringsutredningen.

SOU 1972:45

Kulturminnesvård

SOU 1973:27

Sanering III. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Betänkande avgivet
av saneringsutredningen.

Proposition 1973:21

Sanering av det äldre bostadsbeståndet

Proposition 1973:22

Förslag till bostadssaneringslag m m

Proposition 1973:25

Ändring i byggnadsstadgan

SFS 1973:531

Bostadssaneringslag

SFS 1973:532

Kungl. Maj:ts kungörelse om lägsta godtagbara standard för bostads-
lägenhet i vissa fall

SBN Ombyggnadsnorm 1973
Statens planverk publikation nr 68

Tillämpning av God bostad 1964 vid ombyggnad
Bostadsstyrelsen 1973

SOU 1974:17-18
Solidarisk bostadspolitik

Proposition 1974:150
(om hyresgästintyg m m)

SFS 1974:113
Momsbefrielse för ombyggnadsprojekt som avslutas 1974-1975

SFS 1974:254
Statligt stöd till energibesparande åtgärder

SFS 1974:255
Tilläggs lån till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

SFS 1974:946
Bostadsfinansieringsförordningen

SBN 1975 Svensk byggnorm
Statens planverk DnrB 1415/75

Ombyggnad av bostäder
Bostadsstyrelsen 1976

Proposition 1977/78:50
(om förbättring av sophanteringsförhållandena)

SFS 1978:992
Förordning om lån för underhåll av vissa bostadshus.

SOU 1979:17
Kulturhistorisk bebyggelse - värd att vårda

SBN 1980 Svensk byggnorm
Statens planverk PFS 1980:1, med ändringar och tillägg

SOU 1981:99
Stadsförnyelse och bostadsförbättring

SOU 1981:100
Stadsförnyelse - kontinuitet, gemenskap, inflytande

Proposition 1981/82:150
(om att kvaliteter skall tas till vara)

USOU 1982:65

Underhållsfondutredningen

DsBo 1983:2

Bättre bostäder. Ett 10-årigt förnyelse- och underhållsprogram (Rot-program).

BOFS 1983:74 RBF 1

Förordningen (1983:974) om statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus (beträffande yttre underhåll, gäller från 1 januari 1984)

Proposition 1983/84:40

Vissa ekonomisk-politiska åtgärder m m

SFS 1986:693

Ombyggnadslåneförordningen

BOFS 1986:70

Bpstadstyrelsens föreskrifter till ombyggnadslåneförordningen

SFS 1986:1401

Förordning om ändring i ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:693)

Proposition 1986/87:48

Om bostadspolitiken (utvärdering av ROT-programmet, med krav på hyresgästyttrande över varsamhet, gäller från 1 juli 1987)

PFS 1987:1

Planverkets föreskrifter med övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen (SFS 1987:10) m m

SFS 1987:246

Plan- och bygglagen

Ombyggnadslånehandbok för hyres- och bostadsrättshus
Bostadsstyrelsen 1987

SFS 1987:249

(om varsamhetsyttrandet, gäller från 1 juli 1987)

Planverkets cirkulär DDnr 1637/87

Ombyggnad mm

SFS 1987:383

Plan- och byggförordning

SFS 1987:972

är vad?

Ombyggnad och andra åtgärder
Kurskompendium mars 1988
Bostadsstyrelsen - Kommunförbundet - Planverket

SFS 1988:1611

Förordning om ändring i ombyggnadslåneförordningen för bostäder
(1986:693)

Proposition 1988/89:47

om vissa ekonomisk-politiska åtgärder, mm (stopp/begränsning av
bostadslån för ombyggnad, dubblerad ränta 2,6 - 5,25%)

SFS 1989:465

Förordning om ändring i ombyggnadslåneförordningen för bostäder
(1986:693) (ej lån till hopslagning av smålägenheter, gäller från 1 juli 1989)

SFS 1989:569

Förordning om ändring i ombyggnadslåneförordningen för bostäder
(1986:693) (höjd bostadslåneränta för ombyggnad, gäller från 1 juli 1989)

BFS 1989:19 RBF 23

Boverkets föreskrifter om ändring av föreskrifterna till förordningen
(1983:974) om statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus
(om att räntestödet vidgas till att även omfatta stambyten och därmed
sammanhängande åtgärder, gäller från 1 juli 1989)

Bostadsförnyelse på 90-talet. Förslag till nytt ekonomiskt stöd till under-
håll, ombyggnad och förnyelse, Boverket 1990.

Regeringens proposition 1990/91:34.

Ny bostadsfinansiering m m. (om att stöd enligt RBF skall lämnas även
till s k 20-årsåtgärder inom lägenheter, och att varje föreslagen åtgärd
finansieras likartat oavsett om den vidtas fristående eller i ett större
sammanhang)

EGNA SKRIFTER

ARBETEN OM VARSAM OMBYGGNAD

Visby innerstad. En användningsplan. KKH arkitekt högskolan 1973

Ingela Blomberg, Eva Eisenhauer, *Varsam ombyggnad.*
Byggeforskningsrådet R7:1976

Ingela Blomberg, Eva Eisenhauer, *Varsam ombyggnad II.*
Beslutsfattande. Byggeforskningsrådet R49:1978

Smalhus framtidshem. Byggeforskningsrådet T21:1978

Ingela Blomberg, Eva Eisenhauer, Sonja Vidén, *Tekniska och miljömässiga aspekter på bostadssanering, en kunskapsöversikt.*
Byggeforskningsrådet R50:1980

Bättre sophertering i flerbostadshus med sopnedkast. Råd och riktlinjer vid ombyggnad och förbättring. Stockholms Byggnadsnämnd 1981

Nordal Åkerman, *Hur gör vi staden mänskligare?* Rapport från en hearing. Byggeforskningsrådet T24:1981

Nils Edvardsson m fl, *Hur skall 30- och 40-talshusen byggas om? Kostnader, teknik och miljö för tre alternativ.* Byggeforskningsrådet R78:1982

Arkitektur nr 2/1983, Temanummer om ombyggnad, (Ingela Blomberg gästredaktör)

Housing renewal in Sweden. Byggeforskningsrådet D3:1983

God ombyggnad. Delprojekt i arbetet med ett byggnadsvårdsprogram för Stockholms innerstad. Stockholms Fastighetskontor 1983

CIB 83, *Renewal, rehabilitation and maintenance.* Papers inför den 9:e CIB-kongressen i Stockholm 1983

SBN OMB 83; kostnadsberäkning, konsekvensanalys. Statens planverk 1983

Forskare om förvaltning och förnyelse. Byggeforskningsrådet T7:1985

Bostadsboken. 22 forskare om bostadsutformning. Byggeforskningsrådet T8:1985

Vindsinredningar och hissinstallationer vid ombyggnad av flerbostadshus i innerstaden. Delprojekt i byggnadsvårdsprogram för Stockholms innerstad. Stockholms Byggnadsnämnd 1985

Visst är det fint! Om kvaliteter i 1950-talets bostadsmiljöer. SABO 1985

Fönster och balkonger vid ombyggnad. Delprojekt i byggnadsvårdsprogram för Stockholms innerstad. Stockholms Byggnadsnämnd 1987

Folkhemmets bostäder 1940-1960. Redaktör Christina Engfors, Arkitekturmuseet 1987, (uppsatsen "Hemryd 6 i går, i dag, i morgon")

Ingela Blomberg och Nino Monastra, *Bolognas historiska stadskärna. Ett förhållningssätt att erinra om.* Byggnadsnämnden R116:1987

Ombyggnadsföreskrifter till plan- och bygglagen. Statens Planverk 1987 (stencil)

Ombyggnad och andra åtgärder. Kurskompendium mars 1988, Bostadsstyrelsen, Kommunförbundet, Planverket

Bättre bostadsförnyelse. Sammanställning och slutsatser av 19 FoU-projekt. Red. Sonja Vidén, Ingela Blomberg, Eva Hurtig, Annika Scheele och Eva Öresjö, Boverket 1990

ARBETEN OM KOLLEKTIVT BOENDE OCH MELLANNIVÅN

Arbetsgruppen Bo i gemenskap (BIG-gruppen), *Arbete, service och gemenskap i boendet.* Byggnadsnämnden G17:1980

Elly Berg m fl (BIG-gruppen), *Det lilla kollektivhuset. En modell för praktisk tillämpning.* Byggnadsnämnden T14:1982

Forskargruppen för det nya vardagslivet, *Det nya vardagslivet.* Nordiska ministerrådet 1984

Ingela Blomberg, Irene Goodridge, Bertil Olsson, Gunilla Wiklund, Pelle Wistén, *Levande kollektivhus. Att leva bo och arbeta i Hässelby Familjhotell.* Byggnadsnämnden R19:1986

Forskargruppen för det nya vardagslivet, *Veier til det nye hverdagslivet.* Nordiska Ministerrådet/NORD 1987:61

ARTIKLAR I FACKPRESS

Ingela Blomberg och Eva Eisenhauer: "Det är av största vikt att omedelbart reagera", *Arkitekttidningen* 5/1975

Ingela Blomberg: "Bologna i det röda emilien", *Arkitekttidningen* 12/1975

Ingela Blomberg: "Bologna: planeringspolitik för den historiska stadskärnan 1969-1972", *Arkitekttidningen* 13/1975

Ingela Blomberg: "Bologna: livet i stadskärnan styr ombyggnaden",
Arkitekttidningen 14/1975

Ingela Blomberg och Eva Eisenhauer: "Bygg gärna om - men gör det
varsamt!", Att bo 4/75

Ingela Blomberg: "Sociala aspekter på konferenser för byggnadsvård",
Arkitekttidningen 20/75

Ingela Blomberg: "Samråd med de boende ger varsam ombyggnad", Att bo
1/1981

Ingela Blomberg och Nino Monastra: "Sanering på italienska",
Arkitekttidningen 6/82

Ingela Blomberg och Sonja Viden: "Här finns en marknad för nya
metoder och produkter", Att bo 2/1982

Ingela Blomberg, Eva Eisenhauer och Sonja Viden: "Varsam
ombyggnad", Arkitektur 2/1983

Ingela Blomberg: "Smalhusens kvaliteter", Byggnadskultur 1/85

Ingela Blomberg: "Att bo 1880 och 1980", Arkitekttidningen 5/87

BILAGA A

ÖVRIGA PROJEKTARBETEN JAG DELTAGIT I SOM
BEHANDLAT VARSAM OMBYGGNAD AV ENSKILDA HUS

SMALHUS - FRAMTIDSHEM

Stockholms äldre förorter, delprojekt 4, Hus och lägenheter.

Medverkande: Ingela Blomberg, Eva Eisenhauer, Sonja Vidén.

Publicering: Byggforskningsrådet T21:1978.

Objekt: 17 typiska hus valda bland ca 1100 inventerade hus i de sju största smalhusområdena i Stockholm, nämligen Traneberg, Hammarbyhöjden, Midsommarkransen, Riksby, Abrahamsberg, Åkeslund, Åkeshov och Hägerstensåsen. Husen är byggda mellan åren 1934 och 1946.

Urval: De 17 husen är valda så att de skall representera helheten i följande avseenden: fördelning över områden, ålder, tjocklek, plantyper, arkitekter, ägarformer (bostadsrättsföreningar, allmännyttiga bostadsföretag, privata fastighetsägare), fasadmateriell, konstruktion, entréförhållanden, trapphusform och -typ, antal lägenheter per trapplan, lägenhetsstorlek, kökstyp, m m.

Problem: Erfarenheterna från saneringen av innerstaden var att kunskaper om bebyggelsens egenskaper i form av kvaliteter och brister togs fram samtidigt som husen förstördes, dvs kunskaperna kom fram för sent för att påverka vad som skedde med husen. Mot bakgrund av detta ansågs det viktigt att beträffande smalhusstadsdelarna vara ute i god tid, och att undersöka vilka kvaliteter och brister smalhusen hade så att beslut om handlande kunde vara grundade på vetenskaper, att bilda underlag för beslut. I det här projektet gjordes därför ett försök att besvara följande frågor: Vad är det för fel på smalhusområdena och vad finns att ta vara på och värna om; vilken form kan en eventuell omvandling ta; hur kan områdena rustas upp till verklig nytta också för dem som bor där idag? Den upprustning som behövs måste ha som mål att avhjälpa förefintliga brister, men på ett sådant sätt att de positiva kvaliteterna består eller förstärks.

Metod: de 17 husen inventerades, besiktigades och fotograferades. Kvaliteter och brister noterades. Förslag till lösningar och åtgärder prövades och diskuterades.

Resultat:

Några av de problem som noterades var följande:

- vissa hus hade värdar som inte skötte om husen med bl a dåligt underhåll, negligerad utemiljö och konflikter med hyresgästerna som följer,
- det rådde brist på ordnade parkeringsplatser; med konsekvensen att bilar stod parkerade på många gårdar,
- i lägenheterna befanns följande vara negativt:
det var ibland knäppt med förvaringsutrymmen, arbetsytorna i köken var låga och feldisponerade, kylförvaringen var för liten,

- i husen i övrigt fanns brister på följande punkter:
soprummen var svåråtkomliga och trånga,
dålig handikappsanpassning genom att samtliga hus saknade hissar
och att inte ens det nedersta bostadsplanet var tillgängligt eftersom det
låg en halvtrappa upp från entrén,
åldersfördelningen uppfattades som skev genom att det fanns många
gamla och få barn,
det var mycket svårt att få tag på större lägenheter för de barnfamiljer
som gärna ville bo kvar.

Några kvaliteter att värna om i smalhusområdena:

- det fanns goda grannkontakter, inboddhet, lugn,
- husen var byggda i en måttlig skala och täthet,
- miljön uppfattades som rikt varierad där det ena huset inte är det andra
riktigt likt,
- naturmark och uppvuxen vegetation som gick ända in på husen,
- i hus med portvakt och i bostadsrätter kunde det finnas omsorg om när-
miljön,
- lägenheterna var ljusa, luftiga och väl planerade vilket var varmt upp-
skattat,
- i flertalet lägenheter fanns det balkong eller franska fönster,
- de flesta lägenheterna hade ljusa badrum.

I smalhusområdet Hammarbyhöjden beräknades att en maximalt möjlig
inpassing av nya hus, tillbyggnader och lägenhetssammanslagningar
som eliminerade alla lägenheter mindre än 2 rum och kök, till en början
skulle kunna betyda barnfamiljer i var tredje eller fjärde lägenhet. 20 %
av nuvarande lägenheter skulle i så fall försvinna, och minst hälften av
lägenheterna skulle bli utsatta för omfattande ombyggnad.

För att åstadkomma fler lägenheter lämpliga för barnfamiljer måste
man utgå från en kombination av ombyggnadsåtgärder och ingrepp i
bostadsmarknaden. En aktiv och lokalt förankrad bostadsförmedling
skulle redan utan ombyggnader kunna vända den fortgående
"förgubbningen" i en generationsväxling utan trångboddhet. Med mindre
ingrepp av typen ombyggnad av sockelvåningar och sammanslagning av
de allra minsta lägenheterna skulle balansen i befolkningssammansätt-
ningen kunna bli bättre.

Hur nya familjelägenheter skulle skapas måste bestämmas av de lokala
förutsättningarna och planeras områdesvis. Eftersom egenskaperna
varierade från område till område måste detta också vara det vägledande
synsättet vid alla andra ingrepp. För problem efter problem visades att
detta är nödvändigt och möjligt, och att motsatsen, d v s en schablon-
mässig tillämpning av utifrån fastställda normer, skulle hota smalhus-
borna och smalhusområdenas karaktär, och ofta också bli onödigt dyr-
bart. Lägenheter i bottenvåningarna kunde handikappanpassas med
hjälp av ramper, medan husen som helhet knappast kunde göras till-
gängliga för rullstolsbundna. Skulle kravet ställas så, blev det antagligen
mer ekonomiskt att ersätta huset med ett nytt.

För en upprustning av det slag som här förordades skulle förändringar i
gånge saneringsrutiner krävas. Det gällde bl a planläggningsprocessen,

lånegivningen, samordningen mellan olika fastigheter och bostadsförmedlingen. De boende måste också få en aktiv roll i omvandlingen. Utan deras kunskap och medverkan skulle aldrig så ambitiösa mål gå om intet.

SMALHUS - SMALA LAMELLHUS FRÅN 30-TAL TILL 50-TAL.

Medverkande: Pia Kjellgren, Ingela Blomberg, Sonja Vidén.
Projektet är under slutförande.

Objekt: Fem smalhus i Stockholms äldre ytterstad, nämligen Mösseberg 14 från 1935, Läsecirkeln 12 från 1938, Klippfjället 1 från 1939, Humlan 3/5 från 1936 och Kappen 3 från 1942, och fem smala lamellhus, nämligen Potatisstöten 1 från 1954 i Göteborg, Renen 1 från 1943 i Enköping, Merkurius 9 från 1941 i Uddevalla, Hemryd 6 från 1954 i Ulricehamn och Ekspinnaren 2 från 1942 i Luleå.

Urval: De 5 smalhusen valdes bland de 17 detaljstuderade husen i det föregående projektet och som i sin tur var valda bland de ca 1.100 smalhus och lägenheter inventerade i projektet: Stockholms Äldre Förorter (SÄF). De 5 smala lamellhusen valdes bland de smala lamellhus som ingick i BOOM:s urvalsundersökning 1980 av Sveriges flerbostadshus. Urvalskriterierna var att husen skulle representera respektive grundmängd beträffande följande aspekter: ålder, hushöjd, hustjocklek, trapphusens form och läge, entréförhållanden, förekomst av hiss, lägenhetsstorlekar, kombination av lägenheter runt trapphus, kökstyp, hygienrums läge samt köks och badrums läge relativt varandra.

Problem: Är det möjligt att tillgodose gällande ombyggnadskrav (enligt SBN 80) på dessa hus på ett varsamt sätt så att deras kvaliteter kan respekteras?

Metod: De tio husen studerades faktorsvis, dvs för varje delfråga, som t ex lägenhetsfördelning, tillgänglighet, sophantering samt bostadsstandard genom hygienrum, kök eller förvaring. Först undersöktes hur de befintliga förhållandena står sig i förhållande till de krav som formulerades i SBN 80 och som inte längre gäller, men som kan ses som tänkbara och möjliga önskemål ställda från de boende i en samrådssituation. Därefter prövades systematiskt olika tänkbara lösningar. För tillgänglighet t ex prövades hissinstallation i trapphus, bredvid trapphuset på lägenhetsyta, i husets kärna, utanpå huset med loftgång, osv. Och för att erhålla större lägenheter prövades lägenhetssammanslagningar mellan trapphus och över trapphus, sammanslagningar vertikalt mellan lägenheter eller med ianspråktagande av souterrängutrymmen som lokaler eller garage, tillbyggnader på husens gavlar, osv.

Resultat: En systematisk genomgång av olika möjligheter till förändringar och deras konsekvenser visar att vissa av de studerade åtgärderna är fullt förenliga med ett varsamt synsätt, medan andra faktiskt inte är det. Kritiska gränser för olika åtgärdsnivåer diskuteras.

SBN OMB 83; KOSTNADSBERÄKNING. KONSEKVENSANALYS.

Medverkande: Jöran Lindvall, Ingela Blomberg, Pia Kjellgren, Sonja Vidén.

Publicering: Planverket 1983.

Objekt: Fem hus som representerade olika typer av flerbostadshus: Gåsen 2 i Sundbyberg från 1912 tillhörde s k slutna kvartersbebyggelse, Gullvivan 5 i Göteborg från 1923 var ett landshövdingehus, Handpressen 7 i Stockholm från 1943 var ett punkthus, Renen 1 i Enköping var ett lamellhus från 1943 och stg 189 E i Västerås var en flerbostadsvilla från 1936.

Urval: Ur inventeringsmaterialet för "Flerbostadshusen i Sverige" valdes fem hus som skulle representera de olika typer av flerbostadshus som då var aktuella för ombyggnad.

Problem: Projektet initierades för att ge svar på frågan vilka kostnader som det då aktuella förslaget till ombyggnadsnorm (SBN Omb 83, också kallat SBN Ä) skulle medföra.

Metod: Ombyggnad i enlighet med det då aktuella ombyggnadsnormförslaget skissades för de fem husen. En hög grad av tillgänglighet eftersträvades. Kostnadsberäkningar gjordes och kostnaderna fördelades på normberoende respektive icke normberoende åtgärder. Kostnader för tillgänglighet och energi redovisades separat.

Resultat: Ett viktigt resultat från projektet var de uppgifter som togs fram beträffande vilken andel av ombyggnadskostnaderna som var bundna till standardhöjande åtgärder, s k normberoende kostnader, och vilken som hänförde sig till rena underhållsåtgärder. Med normberoende kostnader avsågs kostnader som var tydligt föranledda av åtgärder/krav som var formulerade i SBN Ä, t ex för höjd bostadsstandard, sophantering eller tillgänglighet. I de s k "normalhusen" utgjorde underhållskostnaderna ca 45 % av de totala ombyggnadskostnaderna, medan de upptog ca 40 % av de s k trevåningshusen där varje trapphus betjänade en mindre lägenhetsyta och där hissinstallationen måste bekostas av betydligt färre utyrda kvadratmeter.

FOLKHEMMETS BOSTÄDER 1940-1960, UPPSATSEN "HEMRYD 6 I GÅR, I DAG, I MORGON".

Medverkande: Ingela Blomberg, Pia Kjellgren, Jöran Lindvall, Birger Wörn.

Publicering: Arkitekturmuséet 1987.

Objekt: Fastigheten Hemryd 6 i Ulricehamn, byggd 1954.

Urval: Huset valdes ur "BOOM-materialet" inom åldersintervallet 1940 - 1960, som typisk representant för aktuella underhålls- respektive ombyggnadsproblem.

Syfte: Avsikten med projektet var att belysa de arkitektoniska, funktionella och ekonomiska konsekvenserna av olika åtgärdsnivåer applicerade på en byggnad från den aktuella byggnadsperioden med karakteristiska egen-

skaper, för att se om gällande statliga finansieringsformer gynnade eller missgynnade ett "förnuftigt" eller varsamt hanterande av sådana hus.

Metod: Samma metod som i "Hur skall 30- och 40-talets bostäder byggas om?" användes, dvs tre alternativa åtgärdsnivåer studerades. Den första åtgärdsnivån omfattande ett kontinuerligt underhåll, den andra en upp- rustning och den tredje en ombyggnad med hissinstallation och därmed sammanhängande hopslagningar av smålägenheter. De tre nivåerna jämfördes med avseende på arkitektur, funktion och ekonomi.

Resultat: De tre åtgärdsnivåerna var alla möjliga att tillgodose på ett var- samt sätt ur arkitektonisk synvinkel. Det ekonomiska utfallet av studien visade att kontinuerligt underhåll borde vara möjligt att bära ekonomiskt inom ramen för normala hyresintäkter medan det statliga lånesystemet favoriserade mer omfattande åtgärder när man började diskutera åtgär- der över underhållsnivån.

RÖDA BERGEN - ETT EXEMPEL PÅ VARSAM OMBYGGNAD.

Medverkande: Elisabeth Lilja, Torkel Tigersköld, Ingela Blomberg.
Projektet är under slutförande.

Objekt: Bostadsrättsföreningen Humleboet 17 i Rödabergs-området, Stock- holm, som totalt omfattar 136 lägenheter i trevåningshus byggda år 1925- 26.

Syfte: Syftet med arbetet är att beskriva en genomförd varsam ombygg- nadsprocess i ett 1920-talshus, med tyngdpunkten dels på det arkitekto- niska, tekniska och ekonomiska utfallet och dels på de boendes uppfatt- ningar och synpunkter. I bostadsrättsföreningen genomfördes 1984-85 ett pilotprojekt med ombyggnad av 7 lägenheter i ett halvt trapphus. Under våren 1987 genomfördes en första "ordinarie" ombyggnadsetapp som om- fattade 31 lägenheter i två trappuppgångar. Det är denna ombyggnads- etapp som dokumenteras och utvärderas här. Den ambition som låg bakom ombyggnaden var att husen skulle hållas vid god teknisk kvalitet. Samtidigt skulle boendekvaliteten i området förbättras, både genom tek- niska förbättringar och genom en långsiktig plan för att förändra lägen- hetssammansättningen. Vid ombyggnaden har lägenheterna modernise- rats med installation av duschar i alla lägenheter och med ombyggda VA- ledningar och nya VA-installationer i köken. I vissa fall har hela köket renoverats. Gemensamma utrymmen som tvättstugor o dyl har rustats upp. Trapphusen har målats och fasaderna setts över.

Metod: Huset fotograferades före och efter åtgärder. Ritningar analysera- des och genomförandet dokumenterades. Diskussioner, som fördes med kommunala myndigheter med anledning av att man i vissa lägenheter måste få lov att acceptera särskilda lösningar, återgavs. Det ekonomiska utfallet av ombyggnaden beträffande kostnader och finansiering beskrevs. Intervjuer har gjorts med ett urval av de boende i den första reguljärt genomförda ombyggnadsetappen.

Resultat: Hela arbetet är genomfört med en mycket hög grad av respekt för de befintliga ursprungliga kvaliteterna i husen, och med en uttalad avsikt att vara återhållsam både med befintliga kvaliteter och med insatta resurser.

BÄTTRE SOPHANTERING I FLERBOSTADSHUS MED SOPNEDKAST. RÅD OCH RIKTLINJER VID OMBYGGNAD OCH FÖRBÄTTRING.

Medverkande: Ingela Blomberg, Nino Monastra, Kerstin Nöre, Sonja Vidén.

Publicering: Stockholms byggnadsnämnd 1981.

Objekt: 13 hus i Stockholm byggda mellan åren 1934 och 1967, med sopnedkast. Av dessa var två tjockhus, byggda 1934 och 1943, fyra smalhus, byggda 1936, 1945, 1943 och 1945, tre punkthus, byggda 1945, 1947 och 1959, ett långt lamellhus byggt 1949, samt två skivhus byggda 1964 och 1967.

Urval: Husen var valda bland aktuella förbättringsobjekt i Stockholm, förmedlade av en projektgrupp för sopfrågor inom Stockholms stadsbyggnadskontor.

Syfte: Hur kan de nya sophanteringskraven tillgodoses i byggnader från olika årgångar och med olika förutsättningar, och om möjligt med bibehållande av befintliga sopnedkast?

Metod: Beskrivning av tekniska krav och lösningar av sophanteringsfrågan. Olika lösningar prövades stegvis, med i första hand alternativet bibehållna sopnedkast.

Resultat: I alla husen utom ett av tjockhusen var det möjligt att uppfylla gällande krav beträffande sophanteringen på ett tillfredsställande sätt med bibehållande av befintliga sopnedkast.

GOD OMBYGGNAD. DELPROJEKT I ARBETET MED ETT BYGGNADSVÅRDSPROGRAM FÖR STOCKHOLMS INNERSTAD.

Medverkande: Ingela Blomberg, Marina Botta, Nino Monastra, Klas Schönning, Birger Wärn.

Publicering: Stockholms fastighetskontor 1983.

Objekt: 14 ombyggda flerbostadshus i Stockholm, byggda mellan åren 1890 och 1927.

Urval: Granskande bygglovarkitekter på stadsbyggnadskontoret lämnade förslag till objekt som de ansåg vara ombyggda på ett varsamt sätt. Alla husen har byggts om med statliga bostadslån. Efter granskning av ritningsmaterialet valdes vissa objekt för närmare besiktning i verkligheten, varvid några av husen visade sig vara ovarsamt behandlade i detaljutförningen varför de utgick. Det slutliga urvalet gjordes så att olika typer av hus skulle vara företrädda och att det skulle finnas exempel på vanligt förekommande ombyggnadsåtgärder, lösta på olika sätt.

Syfte: Avsikten med projektet var att goda, genomförda ombyggnader skulle presenteras i form av råd och riktlinjer från kommunen.

Metod: Alla husen besiktigades och fotograferades exteriört och interiört. Ombyggnadskostnaderna togs fram med hjälp av de låneansökningar som inlämnats och behandlats på fastighetskontorets bostadsbyrå.

Resultat: Alla husen hade byggts om genomgripande, dvs de hade alla utom ett försetts med hygienrum, nya eller nyinredda kök och i förekommande fall även hiss. De var varsamt ombyggda enligt de definitioner som formulerats i ledarartikeln i Arkitektur nr 2/1983 Blomberg, Eisenhauer, Vidén). Det var lätt att hitta varsamma ombyggnader i kategorin bostadsrättsföreningshus med hög grad av påverkan på ombyggnaden av de boende. Betydligt svårare var det att finna varsamma ombyggnader utförda av allmännyttiga bostadsföretag eller HSB. De flesta av de presenterade husen uppvisade en god, ibland mycket god, ombyggnadsekonomi, något som var särskilt tydligt beträffande de bostadsrättsföreningshus som ingick i urvalet.

VISST ÄR DET FINT! OM KVALITETER I 1950-TALET BOSTADSMILJÖER.

Medverkande: Ingela Blomberg, Nino Monastra, Kerstin Nöre samt Sture Balgård.

Publicering: SABO 1985.

Objekt: åtta bostadsområden i olika svenska städer, byggda under 1950-talet; Södra Guldheden i Göteborg, Rosta i Örebro, Sala Backar i Uppsala, Tuvehagen i Eksjö, Arbetarebostäderna i Gytorp, Pilelyckan i Lund, Ösby i Gustavsberg och Eldaren i Sundsvall.

Urval: Val av områden gjordes efter en genomgång av aktuella årgångar av tidskrifterna Arkitektur och Byggmästaren, så att olika typer av områden, hustyper och arkitekter skulle vara representerade.

Syfte: Syftet med projektet var att presentera kvaliteter hos 1950-talets byggande så att de skulle kunna kännas igen av förvaltare och respekteras i samband med upprustning eller ombyggnad.

Metod: I de 8 områdena besiktigades och fotograferades exteriörer och interiörer av lägenheter och gemensamma utrymmen. Befintliga kvaliteter beskrevs under rubriker som entrén, trapphuset, hallen, rummen, balkongen, köket, badrummet, förvaring, lägenheter, källare, hustyper, fasader, gårdar, området och trafik.

Resultat: De dokumenterade områdena hade alla betydande kvaliteter beträffande samtliga de studerade aspekterna. Sammantaget gav det en bild av en bostadsbyggandeepok i Sverige utan motstycke när det gällde både omsorgen i planeringen och i det arkitektoniska utförandet, både i den stora och i den lilla skalan. Hela spannet av omtanke, från gårdsutformningarna med bakomliggande funderingar om lämplig storlek för att gemenskap skall uppstå ner till den rostfria avställningsytan bredvid spi-

sen, vittnar om arkitekternas och byggföretagens inlevelseförmåga och ansvarstagande.

VINDSINREDNINGAR OCH HISSINSTALLATIONER VID
OMBYGGNAD AV FLERBOSTADSHUS I INNERSTADEN.
DELPROJEKT I BYGGNADSVÅRDSPROGRAM FÖR STOCKHOLMS
INNERSTAD.

Medverkande: Ingela Blomberg, Marina Botta, Nino Monastra, Torgny Nordin, Birger Wärn.

Publicering: Stockholms byggnadsnämnd 1985.

Objekt: 24 vindsinredningar i hus byggda fram till 1931, och 18 hissinstallationer i hus byggda fram till 1945.

Urval: Bland de vindsinredningar och hissinstallationer som genomförts under de senaste åren och som respektive byggnadslovsarkitekter och stadsmuseipersonal var eniga om att de kunde betecknas som varsamma lösningar gjordes ett slutligt urval, i vilket även utredarnas uppfattningar om huruvida projekten var varsamma eller ej vägdes in. Valet gjordes så att representativa hus och varianter på lösningar skulle företrädas. Beträffande hissinstallationer skulle de olika förekommande sätten att förlägga en ny hiss på finnas i urvalet.

Syfte: Att presentera kommunens uppfattning om vad varsamhet beträffande vindsinredningar och hissinstallationer var, och att visa på goda genomförda exempel.

Metod: Husen besiktigades och fotograferades. Lösningarna beskrevs.

Resultat: Det visade sig finnas många genomförda, goda lösningar med olika infallsvinklar både för vindsinredningar och hissinstallationer. I de bästa vindsinredningarna hade de nya takkuporna utförts med en omsorgsfull utformning och i samklang med husets övriga arkitektur, och i interiörerna hade de bästa resultaten erhållits när man låtit de nya bostäderna ta upp hela vindens volym så att begränsningen i ljusinsläpp kompenseras av större rymd. Bland hissinstallationerna fanns goda exempel på hur det ofta förekommande hinder i tillgänglighet som den ofta våningshöga entrétrappan utgör har kunnat överbryggas med fantasifulla lösningar.

FÖNSTER OCH BALKONGER VID OMBYGGNAD. DELPROJEKT I
BYGGNADSVÅRDSPROGRAM FÖR STOCKHOLMS INNERSTAD.

Medverkande: Ingela Blomberg, Marina Botta, Per Höjerdal, Torgny Nordin, Nino Monastra, Klas Schönning, Birger Wärn.

Publicering: Stockholms byggnadsnämnd 1987.

Objekt: 8 reparationer av fönster respektive ersättningar med nyttillverkade, i hus från sekelskiftet fram till 1931, och 8 renoveringar eller kopieringar av balkonger samt 6 exempel på nya balkonger och 2 exempel på inglasning av ursprungliga balkonger.

Urval: Val av studieobjekt gjordes lika ovanstående projekt.

Syfte: Avsikten med projektet var att betona och offentliggöra intentionerna hos Stockholms kommun när det gällde behandlingen av fönster och balkonger vid ombyggnader eller upprustning. Man ville gå ut i förväg och ge råd och anvisningar i stället för att enbart komma med kritiska synpunkter när projekten redan var i princip färdiga för myndighetsbehandling.

Metod: Husen och objekten besiktigades och fotograferades. Lösningarna beskrevs.

Resultat: Det fanns många goda och fantasifulla exempel på hur både fönster och balkonger hade renoverats respektive bytts ut mot nya med gott resultat, både beträffande teknik och ekonomi.





R34:1991

ISBN 91-540-5344-7

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6811034

Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning

Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna

Cirkapris: 77 kr exkl moms