

CHALMERS



Renovering av Säteriet

Från miljonprogram till attraktivt bostadsområde

JOEL KLAR
SIMON TREVIK

EXAMENSARBETE

Högskoleingenjörsprogrammet Byggingenjör
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2014

Renovering av Säteriet

Från miljonprogram till attraktivt bostadsområde

JOEL KLAR, SIMON TREVIK

Renovation of Säteriet
From million homes programme to an attractive residential area
JOEL KLAR, 1992
SIMON TREVIK, 1992

© JOEL KLAR, SIMON TREVIK

Department of Architecture
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Omslag:
Figur 1 – Renoverade lägenheter i Säteriet. Foto: Paula Femenias

Chalmers
Göteborg, Sweden 2014

Sammandrag

De miljonprogramsbostäder som byggdes på 60- och 70-talet är idag så pass nedgångna och slitna så att de behöver grundliga renoveringar. De här renoveringarna är dyra att genomföra för fastighetsägarna vilket gör att finansieringen för de här renoveringarna kan skapa problem. Det finns idag inga statliga subventioner för liknande renoveringar. Den här rapporten ska undersöka hur Förbos renovering av Säteriets miljonprogramsbostäder har utförts. Rapporten baseras till stor del utav intervjuer med sex personer som har varit inblandade i projektet. Det har utförts litteraturstudier där andra renoveringar har studerats för att kunna jämföra de med renoveringen av Säteriet och för att skapa en bild av problemen som finns med renoveringar av miljonprogramsbostäder.

Säteriet är ett bostadsområde med 732 lägenheter som ligger i Mölnlycke och ägs av det kommunala fastighetsbolaget Förbo. Hälften av husen som står i området är idag renoverade. Området består av lägenhetshus med tre våningar. Förbo har haft en väl utarbetad målbild, där de skrivit vad de vill uppfylla med renoveringen. QPG arkitekter är de som har projekterat hela renoveringen. Både Förbo och QPG ville arbeta på ett sätt där de har en nära kontakt med hyresgästerna under renoveringens gång. Renoveringen i området var förväntad av hyresgästerna, i rapporten kan man även se hur den delen av Säteriet som ännu inte renoverats ser ut.

Förbo hade under hela renoveringsarbetet försökt hålla god kontakt med hyresgästerna. Man tillsatte en referensgrupp som skulle hjälpa Förbo ge hyresgästernas syn på renoveringen samt att få deras kunskap om att bo i området. På Förbokontoret i Säteriet har man under renoveringens gång haft öppet hus för hyresgästerna där man kunde få svar på eventuella frågor, vid mötena fanns ofta QPG på plats. Utöver detta så har man från Förbos skickat ut informationsbroschyrer om arbete till hyresgästerna i området.

Det man gjorde med husen var att tilläggsisolera, förnya ventilationen, man har även bytt dörrar och fönster i lägenheterna, renoverat upp alla balkonger, satt upp solfångare på vissa hustak och taken har också renoverats. De här åtgärderna har tillsammans sänkt energiförbrukningen. Markarbeten har gjorts runt alla hus och man har installerat ny belysning i området. De hyreshöjningar som kom efter renoveringen var 200 kr för renoveringen av utemiljöerna, 100 kr för den nya ventilationen och 100 kr för energiförbättringar. Slutligen kom en hyreshöjning på 88 kr för de som bor i loftgångshus där man installerat säkerhetsdörrar. Inga hyresgäster har valt att flytta på grund av hyreshöjningarna.

Vi tycker att de lyckats bra med renoveringen. Att man skapar en tydlig målbild och jobbar i etapper är bra för en renovering som är så stor som den i Säteriet. Men vi ser problem i att fastighetsägare inte har möjlighet att få några subventioner för renoveringar av miljonprogramsbostäder.

Nyckelord: miljonprogram, renovering, intervju, kontakt, Förbo, hyresgäst, hyreshöjningar, energiförbrukning

Abstract

The homes that were built in the 60's - and 70's are now so dilapidated and worn that they need thorough renovations. These renovations are expensive to implement for the landlords, which means that the funding for these renovations can create problems. Currently there are no government subsidies for these renovations. This report will examine how Förbo performed the renovation of Säteriet. The report is based in large part out of interviews with six people who have been involved in the project. It has been done literature studies where other renovations have been studied to compare the renovation of Säteriet and to create a picture of the problems that may occur with this kind of renovation.

Säteriet is a residential complex with 732 apartments located in Mölnlycke and owned by the communal property owner Förbo. Currently half of the houses in the area have been renovated. The area consists of three floor apartment houses. Förbo had a highly developed vision for the project. QPG architects are the ones who have projected the entire renovation. Both Förbo and QPG wanted to work in a way where they are in close contact with the tenants during the renovation. The renovation was expected by the tenants, the report also showcases how not yet renovated parts of the area look.

Förbo kept a good contact with the tenants during the entire renovation process. They agreed to designate a reference group that would help give Förbo the tenants views on the renovation and to get their knowledge about living in the area. In Förbo's office in Säteriet there has been a possibility for the tenants to ask questions to both QPG and Förbo. Förbo also sent out information brochures about the renovation to all tenants in the area.

What they did with the houses was to add insulation , replace vents , the doors and windows have been changed in the apartments , renovated all the balconies, set up solar collectors on certain roofs and the ceilings have been renovated. These measures have reduced the houses energy consumption. Ground work has been done around the house and new lighting has been installed in the area. The rent increases that came after the renovation was 200 kr for the renovation of the outdoor environments, 100 kr for the new vents and 100 kr for energy improvements. Finally came a rent increase of 88 kr for those living in the external galleries where security doors had been installed. No tenants have decided to move because of the rent increase.

We think they have done well with the renovation. Creating a clear vision and to work in stages is good for a renovation that is as large as this. But we see a problem in that property owners are not able to get any subsidies for renovations of this size.

Keywords: the million programme, refurbishment, interview, contact, Förbo, tenants, rent raise, energy consumption

Förord

Författarna skulle vilja tacka ett antal personer som varit till hjälp med arbetet, de vi främst vill tacka är Paula Femenias, Magnus Persson, Marie Kejdser von Heijne och Petter Lodmark som givit oss inspiration och hjälp under arbetets gång.

Siffror och uppgifter är daterade till 2014.06.30 där senare förändringar inte presenteras.

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract.....	Error! Bookmark not defined.
Innehållsförteckning	III
1. Inledning	1
1.1. Bakgrund.....	1
1.2. Intervju med Hyresgästföreningen.....	2
1.3. Syfte	2
1.4. Frågeställning.....	3
1.5. Metod	3
2. Renoveringar av Miljonprogrammet.....	4
2.1. Backa Röd.....	5
2.1.1. Renoveringsplaner	5
2.1.2. Pilotprojekt.....	6
2.1.1.1. Fortsatt renovering	6
2.2. Pennygången	7
2.2.1. Om Pennygången	7
2.2.2. Renoveringsplaner	7
2.2.3. Motstånd	8
2.2.4. Nya planer	8
3. Säteriet	9
3.1. Hur såg det ut innan renoveringen?	10
4. Renoveringen	12
4.1. De första stegen	12
4.2. Kontakten med hyresgäster.....	13
4.3. Renoveringsprocessen	14
4.4. Vad har man gjort?.....	15
4.4.1. Tilläggsisolering av fasader	15
4.4.2. Ventilation	16
4.4.3. Dörrar och fönster	16
4.4.4. Energiförsörjning	17
4.4.5. Nya Sadeltak	17
4.4.6. Balkonger.....	18
4.4.7. Entréer och trapphus	18
4.4.8. Utebelysning	19
4.4.9. Utemiljö	19
4.5. Resultat av renoveringen.....	19
4.6. Helgopriset.....	20
5. Diskussion och jämförelse	22
5.1. Diskussion.....	22
5.2. Jämförelse med andra renoveringar	23
5.2.1. Hyresgäster	24
5.2.2. Ekonomi.....	25
5.2.3. Energi.....	25
5.2.4. Estetik och bevarande	25
6. Slutsatser	26
6.1. Slutsats av intervju med hyresgästföreningen	26
7. Referenser	28
7.1. Tryckta källor.....	28
7.2. Otryckta källor	29
7.3. Bildkällor	30

Bilagor:
Bilaga 1 Intervjumall
Bilaga 2 Transkriberade intervjuer

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Ett stort problem i det svenska samhället är de så kallade miljonprogramsområdena, dvs. de statligt finansierade områdena som byggdes på 60-70-talet. Vissa av de områden som byggdes är idag nedgångna, slitna och inte energieffektiva. Här ställs fastighetsägarna inför den stora utmaningen att göra områdena mer attraktiva och energieffektiva för att locka dit fler boende. För att lösa utmaningarna krävs stora renoveringar. De här förändringarna kräver stor finansiering från fastighetsägarna.

Av miljonprogrammets bostäder behövs idag cirka 300 000 lägenheter renoveras. Med dagens renoveringstakt kommer det ta cirka 30 år att renovera lägenheterna. (Mattsson-Linnala, 2009). Det finns idag inga statliga subventioner som stödjer renoveringen av de här bostäderna, något som enligt SABO hade behövts för att få fart på renoveringarna. En statlig investering för renoveringar av så många bostäder är lönsamma ur ett samhällsperspektiv anser SABO och bör motivera statligt stöd. Om staten inför subventioner så krävs överenskommelser med kommunala- och privata fastighetsägare och staten för att inte konkurrensen ska snedvridas (Mattsson-Linnala, 2009).

Idag finns inga subventioner för energieffektivisering. För att få igång renoveringen krävs starkare incitament för att satsa på energieffektivisering av den befintliga bebyggelsen (Antoni, Stridh, 2010). I rapporten ”Hur når vi de samhällsliga målen?” skrivs även om tre hinder som gör att renoveringarna inte tar fart:

- Brist på ekonomiska incitament för fastighetsägare
- Brist på kompetent arbetskraft
- Brist på evakueringsbostäder

Något som SABO ser som problem som driver upp priserna på renoveringar är:

- Brist på kompetens vid renovering
- Brist på konkurrens
- Metoder och tekniker behöver utvecklas
- Invecklade regelverk som bör förtydligas för att underlätta upphandling (Mattsson-Linnala, 2009).

Renovering av de här områdena skapar idag flera målkonflikter, främst mellan hyresvärd och hyresgäst när hyresvärd vill finansiera en renovering, vilket ofta sker genom hyreshöjningar. Hyresvärden vill även om möjligt, tjäna pengar på en renovering genom att höja hyrorna och energieffektivisera sina bostäder. Hyresgäster vill däremot inte ha några hyreshöjningar alls. Hyresvärdar måste, för att en renovering av denna storlek ska gå ihop rent ekonomiskt, få in pengar på något sätt och att höja hyror är en effektiv och bra åtgärd för hyresvärden. Dialogen mellan hyresvärd och hyresgäster blir väldigt viktig när man planerar en renovering av bostäder för att inte motstridigheter skall uppstå.

För att man som hyresvärd ska kunna höja hyror på hyresrätter måste de utföra standardhöjande åtgärder. En standardhöjning innebär ofta att man behöver göra stora åtgärder inne i lägenheterna för att höja bostadens standard (SABO, 2005).

1.2. Intervju med Hyresgästföreningen

En intervju har gjorts med Hyresgästföreningen centralt i Göteborg där det bland annat ställts frågor angående hyreshöjningar, hur hyror sätts och hur boendesituationen i Göteborg ser ut idag.

Hyresnivåerna på hyresrättslägenheter i Sverige bestäms med det man allmänt kallar för bruksvärdessystem där hyror sätts med hänsyn till bostadens standard, kvalitet och service. En av grundtankarna med detta system är att man ska få liknande hyror för likvärdiga bostäder. Det är hyresgästföreningens uppgift att förhandla om alla hyror med fastighetsägare så att hyrorna hamnar på en rimlig nivå (Hyresgästföreningen, 2014).

Vid bostadsbrist, som det idag är i Göteborgsregionen, blir förhandlingar om hyror tuffare på grund av att fastighetsägarna känner att de kan sätta högre hyror. När bostadsbristen är låg så är fastighetsägarna mer angelägna att sätta lägre hyror.

I övrigt så får fastighetsägare bara höja hyror på sina lägenheter efter så kallade standardhöjningar, det vill säga att standarden på lägenheten höjs. Detta kommer i de flesta fall efter en renovering av lägenheter då man till exempel bytt ventilation, renoverat badrum och så vidare. Hur mycket man får höja hyrorna vid en standardhöjning finns inga bestämmelser för, men hyreshöjningarna görs i nästan alla fall för att finansiera renoveringarna och även dessa höjningar förhandlas med hyresgästföreningen.

1.3. Syfte

Syftet med rapporten är att beskriva renoveringen av Förbos bostäder från miljonprogrammet i Säteriet. Rapporten beskriver och analyserar målbilder, det som gjorts med bostäderna och hur man hanterat de boende och alla eventuella målkonflikter som kan uppstå under stora renoveringsarbeten. Rapporten ska även innefatta en analys av vad de har gjort bra respektive dåligt i detta projekt och dra paralleller till två andra renoveringar i Göteborg, Backa röds punkthus och Pennygången, utifrån tre huvudperspektiv:

- Hyresgäster
- Ekonomi
- Energi
- Estetik och bevarande

I den här rapporten presenteras en fallstudie där vi studerat ett renoveringsprojekt i Säteriet, Mölnlycke. Projektet i Säteriet är ett exempel på en renovering som beskrivs som ett projekt där alla inblandade är nöjda med renoveringen och resultatet. Det finns flera exempel på renoveringar av miljonprogramsområden där renoveringen blivit väldigt dyr som i fallet Backa Röd i Göteborg eller där stora motstridigheter uppstått mellan olika intressenter, som är fallet för Pennygången i Göteborg. Både Backa Röd och Pennygången visar problemet med dyra energieffektiviserande lösningar där kostnaderna måste tas av fastighetsägaren eller föras över på hyresgästerna genom höjda hyror, samt problemet med att de boende måste flytta ut under en större renovering. På så vis är projektet i Säteriet intressant, för att man bara gjort utvändiga insatser som inte lett till större hyreshöjningar och där de boende kunnat bo kvar under renoveringen. Säteriet är dock ett specialfall då man bara gjort en standardhöjande åtgärd inne i lägenheterna.

1.4. Frågeställning

De frågor vi vill besvara som vi ställer oss inför detta projektet är:

- Vad har man gjort i Säteriet?
- Hur har man hanterat ekonomi och hyresgäster?
- Hur väl har man lyckats med sina mål?
- Hur kan Säteriet jämföras med andra renoveringar av miljonprogramsområden?

1.5. Metod

För att få information om projektet i Säteriet genomfördes fem intervjuer. De personer vi intervjuat är:

- Marie Kejdser von Heijne hos fastighetsägaren Förbo
- Petter Lodmark ansvarig arkitekt på QPG arkitektur
- Bertil Widén sektorchef på sektorn för samhällsbyggnadskontoret (SBK) i Härryda
- Lisbeth representant från den lokala hyresrättsföreningen
- Göran Moberg och Jan Tompowsky från Hyresgästföreningen Göteborg

Intervjuerna med Förbo, QPG och Hyresgästföreningen Göteborg gjordes i person. Vi kom till intervjuerna med förbestämda frågor som ställdes till representanterna från respektive etablissemang. Intervjuerna varade ca 1 timme vardera och alla spelades in. Intervjuerna transkriberades sedan och de transkriberade texterna användes som faktabank till rapporten. Den lokala hyresgästföreningens representant ställde inte upp på en personlig intervju så frågor skickades via mail och vi fick skriftliga svar tillbaka. Vi utförde även en telefonintervju med Bertil Widén om SBKs inblandning i projektet. Denna intervju bandades också och blev ca 15 minuter lång.

Vidare har vi tagit del av olika dokument om Säteriet som Förbo producerat och publicerat. Vi har även gjort ett studiebesök i Säteriet där fotografier tagits av vår handledare, både på den renoverade delen av området och den icke renoverade delen av området. Studiebesöket var en viktig del i vår förståelse av renoveringsprojektet. Studiebesök har även gjorts till två andra liknande miljonprogramsområden för att skapa en bredare bild av hur bostadsområden som Säteriet ser ut. De områden som då besöktes var Pennygången i Högsbohöjd i Göteborg och ett bostadsområde på Hisingen i Göteborg.

För att skapa oss en bild av problemen med renoveringen av miljonprogramsområden har vi gjort litteraturstudier av upprustningsresonemangs- och energibesparingsrapporter i miljonprogramsområden. Litteraturen inkluderar olika rapporter t.ex. c-uppsatser. Vi har även gjort arkivstudier på Förbos hemsida för att ta fram dokument om renoveringen.

2. Renoveringar av Miljonprogrammet

På 50- och 60-talet fanns en enorm bostadsbrist i Sverige. Samtidigt var ekonomin i Sverige vid denna tid god, detta gjorde att efterfrågan av nya bostäder var stor. Under de så kallade rekordåren 1965-74 byggdes flest bostäder i Sverige än någon gång tidigare i historien. Det byggdes 1,3 miljoner bostäder under de här åren, där ca 85% var lägenheter. Nästan 40 % av lägenheterna byggdes i de tre storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö (Resmark, 2012). Samtliga bostadsområden som byggdes var förhållandevis moderna med vatten, avloppssystem och ventilation. Områdena byggdes mestadels utanför stadskärnor för att byggprocessen skulle bli så enkel som möjligt. Bostäderna byggdes snabbt och effektivt på grund av deras enkla struktur. Detta är idag 40-50 år sedan och miljonprogrammets bostäders bäst före datum har passerat vilket gör att många av bostäderna är i stort behov av renovering både på grund av att de är gamla och slitna men även på grund av eftersatt underhåll. De här bostäderna är också dåliga ur ett energiperspektiv på grund av deras ålder och det eftersatta underhållet. Idag används en tredjedel av all energi som förbrukas i Sverige till byggnader och regeringen har satt upp mål om att minska energiförbrukningen i byggnader med 25 % till 2025 och med 50 % till 2050 (Svensson, 2013). Detta ökar också pressen på att miljonprojekten ska renoveras.

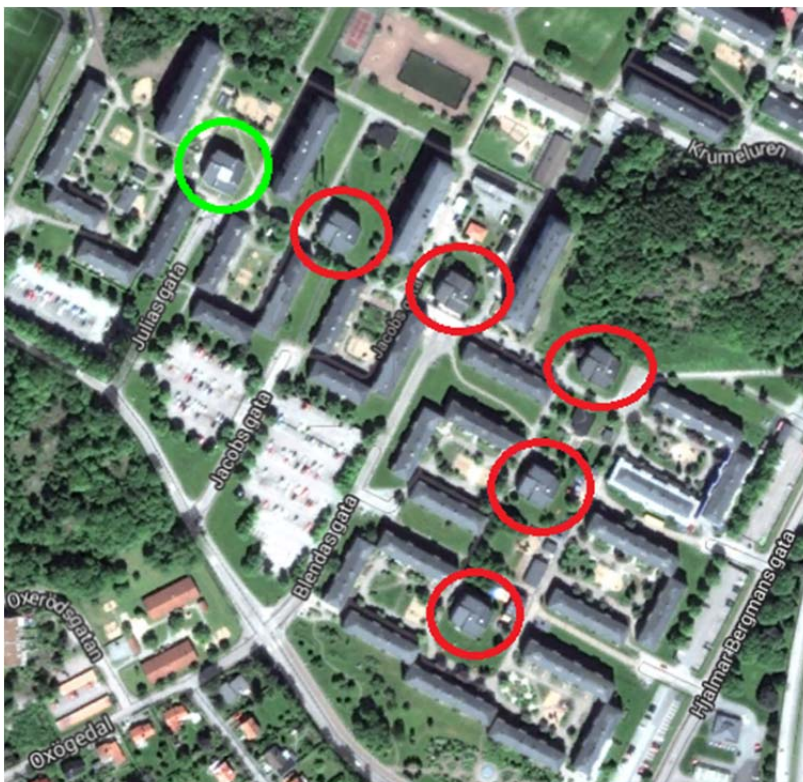
Renoveringar av bostäderna är viktiga för att de ska bli efterfrågade igen. Huvudproblemet ligger inte i att hitta finansiering till renoveringarna, då det alltid finns företag och fastighetsägare som vill investera pengar i detta. Eftersom att det är ganska säkert att få igen pengar efter en renovering då det alltid finns en efterfrågan av bostäder. Trots den bostadsbrist som finns i Sverige idag byggs inte tillräckligt med bostäder för att lösa bostadskrisen. Men att renovera lägenheter gör att man kommer närmare en lösning på energihushållningskraven. Ett steg i att lösa energifrågan är just att energieffektivisera fler miljonprogramsbostäder. Att fastighetsägare behöver finansiering löses ofta genom höjda hyror, detta skapar en målkonflikt med hyresgästerna som vill ha kvar samma hyresnivå. För att få höja hyror på hyresrätter krävs enligt lag att man som fastighetsägare gör så kallade standardhöjande åtgärder på bostäderna, detta kan vara exempelvis ny köks eller badrumsinredning (SABO. 2005). För att få göra en standardhöjande åtgärd måste hyresvärden få hyresgästernas godkännande. Om hyresvärden vill göra åtgärder åt de gemensamma delarna av fastigheten krävs mer än hälften av hyresgästernas godkännande (SABO. 2005). Därför är dialogen som förs mellan fastighetsägare och hyresgäster viktig dels för att komma fram till en överenskommelse eller bara för att vara tydliga med varför och hur mycket hyror höjs på grund av renovering.

Något som utgör ett problem är hur de boende i de här bostäderna påverkas av renoveringarna. Om man även satsar på energieffektivisering så kan kostnader för renoveringarna ibland bli väldigt höga. Detta tillsammans med att hyresvärdarna också vill tjäna in pengarna de satsat på renoveringen så fort som möjligt kan ofta betyda hyreshöjningar med upp till 50-60%. Hyreshöjningar kan helt enkelt bli för mycket för många hyresgäster som kan tvingas flytta.

2.1. Backa röd

Backa röd är det största miljonprogramsområdet i Göteborg och är beläget på Hisingen. Bostäderna som står här byggdes under åren 1969-1972. Idag äger det kommunala bostadsbolaget Bostads AB Poseidon de här bostäderna. Poseidon äger och förvaltar idag cirka 26000 lägenheter i Göteborg. I bostäderna bor totalt cirka 50 000 hyresgäster, vilket betyder att cirka var tionde Göteborgare bor i Poseidonägda bostäder. I Backa röd äger Poseidon 1566 lägenheter.

Bilden nedan är en karta över de bostäder som Poseidon äger i Backa röd. Området består av lamell- och punkthus. De husen som är inringade är de punkthus som skall eller har renoverats.



Figur 2 - Karta över Backa röd.

2.1.1. Renoveringsplaner

Som många andra miljonprogramsområden så har bostädernas kvalitet försämrats genom åren och kommit i behov av renoveringar. Renoveringarna i Backa röd började redan 2003, då man startade en upprustning av lamellhusen i området. Renoveringarna gav upphov till hyreshöjningar runt 33 %. Vid renoveringen av de här husen genomfördes ingen energieffektivisering.

Poseidon bestämde sig sedan börja planera för att genomföra grundliga förbättringar av Backa röds punkthus. Både exteriörer och interiörer skulle renoveras och det skulle satsas mycket på energieffektivisering. Planen var att alla punkthus skulle vara klassade som lågenergihus efter renoveringen (max 60 kWh/m² och år). De förbättringar som de planerade var:

- Nya badrum
- Nya kök

- Nya ytskikt
- Installera FTX-system (till- och frånluftssystem med värmeåtervinningssystem)
- Tilläggsisolera vind, fasad och kryppgrund
- Installera hissar i varje hus
- Nya vatten- och avloppssystem
- Balkonger och säkerhetsdörrar

2.1.2. Pilotprojekt

Under 2009 genomförde Poseidon ett pilotprojekt, dvs att de renoverade ett punkthus, närmare bestämt Katjas gata 119 (grönt inringat i figur 2), för att sedan utvärdera och undersöka vad som skulle kunna göras bättre med nästkommande renoveringar. I detta hus, precis som resten av punkthusen i Backa röd, finns det 16 lägenheter med 3 rum och kök. Denna renovering var klar i september 2009. I detta hus höjdes hyran med ca 35%, från 4630 kr/mån till 6250 kr/mån.

Energianvändningen för pilothuset fick Poseidon ner till 59 kWh/m² och år, dvs de klarade det energimål som de hade satt upp för projektet. Däremot så blev renoveringen dyr och enligt Poseidon så beror pilotprojektets lönsamhet på framtida energipriser (Westher, 2009).



Figur 3 - Katjas gata 119 i slutskedet av renovering.

2.1.1. Fortsatt renovering

2016 är det meningen att renoveringen av fem andra punkthus i Backa röd ska stå klart (rött inringade i figur 2). Punkthusen har Poseidon planerat att renovera liknande det

första punkthuset, men de här husen skall även få två extra våningar vardera, detta innebär 12 fler lägenheter per hus (Gerle, 2013) då man bygger 1,5-2 rum och kök.

Poseidon yrkat på att höja hyrorna med upp till 80 % för de här punkthusen, vilket har skapat rubriker i media och motstånd bland ett antal hyresgäster som menar att det är alldeles för höga hyreshöjningar. Renoveringen blev även överklagad på grund av de höga hyreshöjningarna under hösten 2013 av en hyresgäst, med hjälp av hyresgästföreningen, men förlorade mot Poseidon i hyresnämnden (Åsblad, 2013).

De hyresgäster som bodde i lägenheterna fick två val när det skulle renoveras, att antingen flytta till en evakueringslägenhet under renoveringens gång eller att flytta till en annan Poseidonägd lägenhet permanent (Schwartz, 2014). Utav de hyresgäster som var boende i det första punkthuset är det endast två som har bestämt sig för att bo kvar.

2.2. Pennygången

2.2.1. Om Pennygången

Pennygången är ett bostadsområde beläget i området Högsbohöjd i Göteborg. Området byggdes 1959-62 och består av 771 lägenheter. Större delen av lägenheterna här har fyra rum och kök. Sedan 2005 ägs Pennygången av Stena Fastigheter AB. Stena Fastigheter är ett privatägt fastighetsbolag med cirka 24 000 bostäder runt om i Sverige (Stenafastigheter, 2012). Husen i Pennygången har aldrig genomgått någon större renovering sedan de byggdes och är idag i behov av upprustning.

Bilden nedan är en karta över Pennygången med de husen som Stena Fastigheter äger och det är tänkt att de ska renovera.



Figur 4 - Karta över Pennygången. Husen "Pennygången 33-47" är inringad.

2.2.2. Renoveringsplaner

Våren 2012 meddelade Stena Fastigheter sina hyresgäster i Pennygången att en upprustning av området skulle genomföras. De skulle starta en första etapp där 54 av lägenheterna skulle renoveras. Renoveringarna skulle bli omfattande med stambyten

och nya badrum och kök. Alla lägenheter skulle få balkong eller uteplats och nya ventilationssystem skulle installeras för energieffektivisering. På grund av att renoveringarna klassas som standardhöjande så tänkte Stena Fastigheter höja hyrorna med cirka 60 % i området (Stena Fastigheter, 2012). Vissa lägenheter skulle få en hyresökning med lite över 80 % (Åsblad, 2013).

2.2.3. Motstånd

De påtänkta hyreshöjningarna skapade stor oro hos många hyresgäster som yrkade på att de inte skulle ha råd att bo kvar med så höga hyror (Martinsson, 2013). Nätverket Pennygångens Framtid skapades av hyresgästerna för att motarbeta Stenas förslag till renovering så att alla skulle kunna bo kvar (Pennygångens framtid, 2012). På grund av att alla hyresgäster inte godtog renoveringen så avstannade projektet och ärendet togs upp i hyresnämnden där Stena Fastigheter, i slutet av 2012, vann och det beslutades att renoveringen skulle fortgå. Men hyresgästerna bestämde sig i början av 2013 för att överklaga hyresnämndens beslut och ta ärendet vidare till hovrätten (Martinsson, 2013). Men även här förlorade hyresgästerna och Stena fick klartecken att fortsätta arbetet (Petersen, 2013). På grund av det hårda motståndet från hyresgästerna och de höga hyrorna har projektet fått mycket utrymme i medierna, vilka många är på hyresgästernas sida och tycker att de påtänkta renoveringarna och hyreshöjningarna är för omfattande.

2.2.4. Nya planer

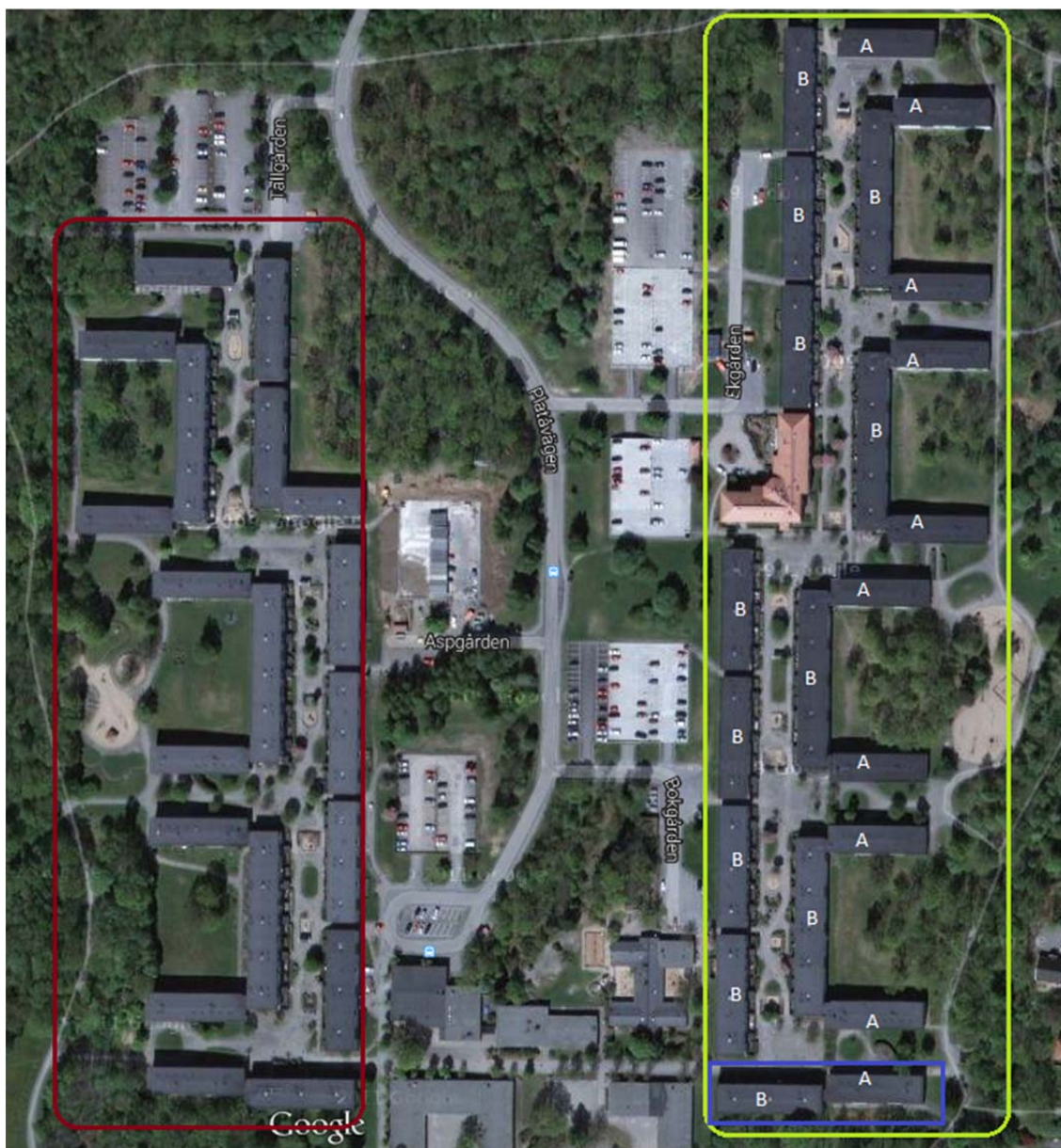
I slutet av 2013 så meddelade Stena Fastigheter att man hade avskaffa sina tidigare renoveringsplaner och nu var redo att lyssna på de synpunkter som de boende har. Stena startade ett dialogarbete med hyresgästföreningen där Stena har organiserat möten, så kallade heldagsworkshops, med de boende på Pennygången. De önskemål som hyresgästerna har ska Stena senare använda när de lägger upp en ny plan för området. Under mötena har många olika åsikter framförts, då vissa ville se lite större förändringar och vissa var nöjda med hur det såg ut (Löwendahl, 2013).

Stenas mål är att sätta igång med renoveringen under hösten. Det är tänkt att de skall starta med ett första hus, ”Pennygången 33-47”, för att kunna visa detta för och få synpunkter från hyresgästerna (Löwendahl, 2013).

3. Säteriet

Säteriet är ett bostadsområde i Mölnlycke med 732 lägenheter. Säteriet ägs av Förbo, ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs gemensamt av Härryda, Kungälv och Lerums kommun samt Mölndals stad. Alla Förbos bostäder är uppdelade på 58 områden i 18 orter, totalt finns 5400 hushåll i deras bostäder. Förbo bildades 1966 och har idag en årlig hyresintäkt på cirka 400 miljoner kronor (Förbo, 2014).

Bilden nedan är en karta över hela Säteriet, de lägenheterna som arbetet handlar om är de större husen som är markerade med bokstäver i bilden nedan. De hus som markeras med bokstaven A är loftgångshus och de hus markerade med bokstaven B är lamellhus med gemensamma ingångar, de flesta husen är tre våningar höga med undantag för vissa loftgångshus som bara är två våningar. De hus längst ner i mitten är en skola och en förskola tillsammans med en liten närbutik. Idag är inte alla husen renoverade, endast hälften har Förbo hunnit renovera. De hus som har renoverats är husen inom den gröna markeringen på bilden. De husen inom den röda markeringen inväntar fortfarande sin renovering.



Figur 5 - Karta över Säteriet. Område markerat i grönt är ombyggt, område markerat i rött ska renoveras.

Förbo har gjort renoveringen i olika etapper och utvärderat arbetet efter varje avklarad etapp. De hus som man började med att renovera var de två längst ner till höger i figur 5, markerade med blått. Sedan rörde man sig uppåt i området efter hand, idag är alla hus på högersidan renoverade och utvärderingen av renoveringen pågår i nuläget. Förutom renovering av husen så har Förbo satsat mycket på utemiljöerna runt om husen. Alla vägar mellan husen är nya och samtliga utemiljöer runt om husen är nya, med bänkar, planteringar och belysning. Förbo har även satsat mycket på förbättrad tillgänglighet i hela området.

Området ligger lite avskilt på grund av att det bara finns en infart till området från resten av Mölnlycke. En infart gör att man inte åker till området om man inte har ett ärende där, detta bidrar till att folk som varit där tidigare i sina liv innan renoveringen har skapat sig en bild av hur det såg ut då, något som kan bidra till att områden som de här trots allt fortfarande ses som problemområden. Även om verkligheten idag är en annan. Området Säteriet kan jämförelsevis i Härryda kommun anses som ett område med låga inkomster men om man jämför med liknande miljonprogramsområden i exempelvis Göteborg så är Säteriet ett område med högre inkomster och lägre antal med försörjningsstöd och arbetslösa. Det är ett lugnt område som ligger fint bland träden och figur 5 visar på de kvaliteter som detta utgör för ett bostadsområde som Säteriet. Husens placeringar i förhållande till varandra skapar många trivsamma innegårdar med grillplatser och grönytor, se figur 8 och 12. Säteriet ligger avskilt från trafik och bara de som bor i området kör bil hit, men det går även bussar till centrala Mölnlycke och in till Göteborg härifrån. Att det är lite trafik bidrar till att området blir lugnt och hyresgästerna som bor här trivs bra. Det byggs idag en ny förskola och skolan i området renoveras. Det finns även detaljerade planer på att bygga fler bostäder i området. De nya bostäderna planeras att ligga precis över figur 5.

Inga stora planförändringar har gjorts under renoveringen detta gör att området har behållit dess karaktär som det hade innan renoveringen. Innan projektet tog sin början hade man även installerat fjärrvärme till husen i området.

3.1. Hur såg det ut innan renoveringen?

I detta stycke ska bilder visas på hur den halvan av Säteriets bostadsområde som inte är renoverat ännu ser ut. Vi gör detta för att ge en bild av hur den renoverade delen av området såg ut innan renoveringen, för att påvisa att en renovering var välbehövlig samt för att visa effekten av renoveringen.



Figur 6 - Fasad från den ej renoverade delen av Säteriet.



Figur 7 - Balkonger

Som man kan se i figur 6 och 7 så märks tydligt att området är slitet och ser inte så

särskilt inbjudande ut. Färgen på plåtar, fönsterdetaljer, träräcken och staket har börjat flagna. Balkongerna tillsammans med flera andra detaljer känns omoderna.

Utemiljöerna som syns i figur 8 och 9 är inte heller så attraktiva. En uppgradering av utemiljöerna känns också nödvändig. Loftgångshusen är slitna, speciellt sjöstensräckena och betongdetaljerna till loftgångarna



Figur 8 - Loftgångshus.



Figur 9 - Balkonger och grönyta.

Figur 10 och 11 visar tydligt på de brister som finns med de gamla loftgångarna. Sprickorna i betongdetaljer och sjöstensräckena är tydliga. Det syns även tydligt att fönster och dörrar behöver bytas ut. Utfackningsväggarna behöver också bytas ut.



Figur 10 - Loftgångar framifrån.



Figur 11 - Sjöstensräcken

Figur 12 är ett tydligt exempel på hur ett miljonprogramsområde ser ut. Men efter renovering ser det annorlunda ut, det svarta och teakfärgade skapar en modern känsla, se figur 16. I figur 12 visas även hur husen skapar en stor och fin innergård, detta är en stor kvalitet som området besitter.



Figur 12- Innergård.

4. Renoveringen

4.1. De första stegen

Något som Förbo gjorde tidigt efter det att ett beslut fattats om att renoveringen skulle genomföras var att formulera en tydlig målbild som omfattade de mål de hade för de boende, området, husen och utemiljön, samt där man listade de avgränsningar man hade. Målbilden som skrevs är daterat till 2007-03-28 och målen var menade att vara uppfyllda efter 3 år, dvs. 2010, vilket Förbo såg som en lång tid. De mål som de satte upp var att de ville behålla områdets 70-tals känsla och inte ändra på husen för mycket, vilket också var en önskan från stadsbyggnadskontoret. Ett stort mål för Förbo var att de inte ville höja hyrorna så mycket och att folk skulle kunna bo kvar även efter renoveringen. Man ville även att de boende skulle känna sig stolta över att bo i Säteriet. De ville vända på stämpeln som hade satts på Säteriet som ett problemområde med låg status. De satte även upp mål för energianvändningen för värme, varmvatten och fastighetsel där målet var gå under 110 kWh/m² och år vilket var vad BBR krävde vid tiden när målbilden skrevs för renoveringar. Förbo bestämde sig för att satsa mer på husens exteriör än interiör och att inte göra mer inne i lägenheterna än att utföra eventuella ventilationsåtgärder och att byta fönster. Badrummen t.ex. blev renoverade på 90-talet och ansågs inte behöva någon upprustning. En annan anledning till att man valde att inte göra mer på insidan är på grund av en lösning som ger hyresgästerna möjlighet att fräscha upp och personifiera sina lägenheters interiör efter tycke och smak. Denna lösning kallas "Personliga hem" som innebär att hyresgästen har möjlighet att måla om i lägenheterna i vissa fall byta golv samt byta köksluckor Detta är något som även författarna anser är viktigt för trivseln.

När denna målbild skrivits och offentliggjorts så ansökte Förbo om en arkitekt som kunde ansvara för det som skulle göras. Det var här QPG Arkitekter kom in i bilden, de skrev en avsiktsförklaring om hur de skulle kunna bidra i renoveringsprojektet, vilken gjorde Förbo intresserade av att anlita QPG. I denna avsiktsförklaring skrev QPG att de trodde på en arbetsprocess där man involverade de boende mycket, för att de har den bästa kunskapen om att bo i området. Petter Lodmark, ansvarig arkitekt, säger:

"De boende har den nära relation och den kunskapen om området som inte vi har".

QPG ville också jobba mycket med hur de boende uppfattar området, att man känner sig hemma även utanför ytterdörren och de tror på att en fysisk förändring av området kan ändra på hur folk ser på Säteriet.

Denna första process ledde fram till några spår som QPG bestämde att de skulle jobba med som till slut blev ett grundförslag. Detta använde de när de skulle göra en systemhandling där de gjorde analyser genom energibalansberäkningar. Här kopplades byggingenjörer och ventilationskonsulter in som tittade på det befintliga ventilationssystemet, vilka tillsammans med QPG skapade en projektgrupp. Lodmark säger även att Förbo var ganska tillåtande från början och gav QPG fria händer att komma med förslag. Självkärligt så har det ju funnits ekonomiska begränsningar, men detta kom egentligen inte upp innan systemskedet då det gjordes en kalkyl. Förbo hade en anställd som jobbade med kalkylen som sa till när någonting blev för dyrt, t.ex. planerade QPG att sätta in hissar trapphusen för att göra husen handikappsanpassade men det skulle kosta för mycket.

QPG var överrens med de entreprenörer, som Förbo förhandlat med och anställt, om att de åtgärder som genomfördes var tvungna att vara väl genomtänkta. Det skulle bli

detaljerna som skulle avgöra hur lyckad renoveringen skulle bli, pga. att det var just detaljerna som saknades i området. Lodmark säger:

”Man såg inte att det hade varit en mänsklig hand där, man såg att det varit en kranbil som hade monterat upp allting, ingen hade ägnat det någon omsorg eller vedermöda på något sätt. Det var det som vi skulle lägga till”.

4.2. Kontakten med hyresgäster

Förbo har under hela renoveringsprocessen försökt att hålla en god kontakt med sina hyresgäster både vad gäller vilka arbeten som skulle utföras och vilka hyreshöjningar som nalkades.

Man hade innan renoveringen ett nöjdhetsindex som låg på 69,7 (på en 100-gradig skala) i hela området, detta index ville man höja till 80. När hyresgästerna fick reda på att en renovering skulle ske så var reaktionerna överlag positiva och att man väntat på att en renovering ska ske, detta var 2007. En renovering var väntad eftersom hyresgästerna ansåg att husen var slitna.

I och med att renoveringen innefattar standardhöjningar av både enskilda lägenheter och de gemensamma områdena krävdes att Förbo förhandlade om de olika åtgärderna med hyresgästföreningen. Förhandlingarna gjordes som ett paket för hela projektet. På Förbo har man hela tiden tänkt att alla hyresgäster ska kunna bo kvar i sina lägenheter under renoveringen och att de även ska kunna bo kvar efter renoveringen, dvs. efter de hyreshöjningar som kommer. Man studerade hyreshöjningar tillsammans med hyresgästföreningen i form av en upptrappning. Denna upptrappning använder man sig av för att allt inte ska komma samtidigt och att höjningar ska komma efter det att ett arbete är färdigt. Förhandlingen med hyresgästföreningen blev lyckad. När man var överrens om hyreshöjningar skulle man informera om det, att informera om hyran var en utmaning, sen att administrativt styra hyreshöjningar var också en utmaning. Anki, som är förbovärd (förvaltare) på Förbo, har gått runt till var och en av hyresgäster och informerat om hyreshöjningarna i person. Samtidigt som denna information gavs till hyresgästerna sattes även de nya hyrorna detta gjorde att det blev missförstånd om hur höjningarna skulle se ut. Då uppstod kritik men detta gav Förbo en extra chans att förklara sig. Detta är den största kommunikativa oron som infunnit sig under hela processen. De personliga besöken har gjorts i alla de olika etapperna. Inledningsvis skickades en broschyr ut och ett hyresgästintyg som man som hyresgäst skulle fylla i där de godkände renoveringen och dess hyreshöjningar. Renoveringen godkändes av i princip alla hyresgäster och arbetet kunde starta på allvar.

Innan arbetet satte igång tillsatte man även en referensgrupp. Till referensgruppen kunde hyresgäster anmäla sig till för att gå med i. Hela 20 personer ansökte om att få gå med i referensgruppen, men gruppen kom att bestå av 7 personer. Detta har man på Förbo arbetat med innan och det har varit bra eftersom denna grupp har erfarenhet av att bo i området. De boendes kunskap har stor värde i renoveringsarbetet. QPG tror på att det går att skapa förutsättningar för möten mellan människor. De vill även tänka mycket på hur de boende uppfattar området, att man känner sig hemma är väldigt viktigt för ett bostadsområde.

När ett beslut ska fattas har Förbo bjudit in både referensgruppen och Hyresgästföreningen till möten. Man har vid ett flertal tillfällen haft Öppet hus på Förbokontoret i Säteriet för att alla hyresgäster ska få svar på sina frågor. På vissa av ”Öppet hus” tillfällena har man haft med arkitekter från QPG, entreprenörer samt andra

inblandade personer som kan berätta mer om de olika delarna. På mötena bollade QPG sina idéer med hyresgäster för att höra deras åsikter. De pratade även med hyresgästerna om vilka material som skulle användas, man ville vara noga med att välja ett material som åldras bra. På de här mötena kunde man även som hyresgäst ta upp sina eventuella särskilda omständigheter till exempel om man jobbar natt och behöver sova på dagarna, i ett sådant fall har Förbo ordnat med en övernattningslägenhet. Både Förbo och hyresgästerna anser att det har varit lätt att få kontakt med Förbo, t.ex. har Anki på Förbokontoret i området alltid varit tillgänglig via telefon.

Innan arbetet skulle starta skickade Förbo ut en broschyr för att visa att renoveringen var på gång, här stod det vad som skulle göras och var renoveringen skulle starta. Den skickades ut i maj 2008 och arbetet startade senare på hösten. Liknande broschyrer skickades ut under arbetets gång och efter färdiga etapper. Utskicken uppskattades av hyresgästerna. Enligt hyresgästföreningen i Säteriet kände de boende att de fick tillräckligt med information om vad som hände i området genom broschyrerna, öppet hus och den personliga kontakt de fick med Förbo och QPG. Förbo har även en tidning som skickas till alla deras hyresgäster men broschyrerna skickades bara till de boende i Säteriet.

Efter varje etapp gjordes en utvärdering av Förbo, där hyresgäster tillfrågades och där man fick synpunkter på om det fungerat bra eller dåligt. Detta var något som man tog med sig och gjorde förändringar och förbättringar inför nästa etapp. Denna utvärdering görs av Förbo, kommunen och hyresgästernas referensgrupp. Utvärderingarna har Förbo gjort med hjälp av enkäter som skickats ut. Enkäterna hade i snitt 50 % svarsfrekvens. När det gäller markentreprenad har Förbo haft telefonintervjuer med hyresgästerna. En stor utvärdering pågår i skrivande stund där Förbo vill utvärdera hela renoveringen som nu gjorts.

När arbetet väl startat så blev gensvaret från hyresgästerna positivt och förväntningarna från de boende i de nästkommande gårdarna ökade. De som idag bor i de ännu inte renoverade husen väntar på att arbetet ska dra igång. Resultatet tilltalar hyresgästerna och likaså Förbo. De som bor i de ännu inte renoverade husen är inte nöjda med underhållet men är överlag nöjda med att bo i området. Efter att renoveringen var klar fick Förbo många förfrågningar där hyresgäster undrade vilka möjligheter det fanns att göra om inne i lägenheterna också.

4.3. Renoveringsprocessen

När Förbo hade bestämt sig för QPG och visste att projektet skulle bli av så skrevs ett dokument som skickades ut till hyresgästerna där det informerades om att första etappen skulle ta sin början. Detta dokument skrevs i maj 2008 och renoveringen påbörjades sedan på hösten 2008. I dokumentet presenterades bland annat vem man skulle kontakta med eventuella frågor och vad som skulle göras. Man bestämde sig för att inte göra all renovering samtidigt utan att de skulle börja med två hus för att sedan kunna utvärdera husen för att se vad som kunde göras bättre med resten av husen. De två hus som var först ut var Rönngården 1-3 och 41-52 vilka ligger i det sydöstra hörnet av området. I dokumentet presenterades även den referensgrupp som består av 7 hyresgäster från området. Hyresändringar bestämdes också innan renoveringsprocessen inleddes, strategin var att alla lägenheter skulle få lika stora hyreshöjningar jämfört med vad man skulle få renoverat ("Man betalar för det man får"). Till exempel får de lägenheter med loftgångar en högre hyreshöjning på grund av att säkerhetsdörrar kommer installeras. Detta betyder alltså generellt sett att mindre lägenheter fick större procentuell hyreshöjning än de med större lägenheter.

Hyreshöjningarna var planerade att komma i etapper i takt med att renoveringsåtgärder färdigställdes. Detta gällde för de som bodde kvar sen före renoveringen, men om en ny hyresgäst skulle flytta in efter renoveringen skulle den få den förhöjda hyran direkt, förutom höjningen för energieffektiviseringarna som skulle komma i en upptrappning för samtliga hyresgäster. Efter varje etapp som blev färdigställd utvärderades denna och man tittade på alternativ till att göra saker annorlunda till nästa etapp. Detta bidrog till att man inte gjorde exakt på samma vis med varje hus. Små ändringar gjordes i utförande och vad som renoverades på husen så att de kunde utföra bättre och effektivare renoveringar.

4.4. Vad har man gjort?

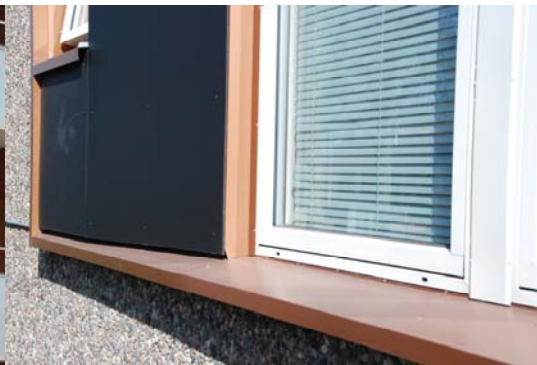
Själva projektet är uppdelat i olika etapper där man gjort en sak i taget. Renoveringens fokus har tillägnats husens exteriörer. Det har inte gjorts några omfattande förändringar inne i lägenheterna. Lägenheterna har fått nya fläktar för en förbättrad ventilation och de har bytt fönster och balkongdörrar och man har även tagit bort plåtfasaderna och tilläggsisolerat under. De har även bytt ytterdörrar på vissa ställen. Området var över 40 år gammalt vilket gjorde att flera delar av husen behövde ses över. Flera synliga betongdetaljer behövde stora underhåll, speciellt de som håller upp loftgångarna. Förbo valde att behålla sjöstensfasaderna, fast de renoverade dem, de har alltså inte lyft bort dem under processen.

4.4.1. Tilläggsisolering av fasader

Där det tidigare varit plåtfasader har man nu valt att byta ut plåtarna mot de svarta fasadskivor som syns på bilderna nedan. Under plattorna har man tilläggsisolerat för att förbättra energivärdet på lägenheterna. De nya svarta fasaddelarna har gett en ny karaktär till husen. För att denna åtgärd inte ska påverka ljusinsläppet till lägenheterna har man vid de flesta fönster valt att snedställa väggarna för att de inte ska placeras för långt in i fasaden, se figur 14.



Figur 13 - Ny fasad runt fönster och balkong.



Figur 14 - Snedställd fasad mot fönster.

Att man bara tilläggsisolerade vissa delar var för att man ville behålla sjöstensfasaderna för att bevara karaktären och arkitekturen som var i området från början. Det ansågs vara ohållbart dyrt att lyfta bort och sätta tillbaka sjöstensfasaderna. Därför valdes att bara tilläggsisolera på de ställen där det var plåt och där man inte behövde lyfta bort sjöstensdelarna. Att göra som man gjort vid andra renoveringsprojekt, där man tilläggsisolerat även där man haft sjöstensfasader och sedan lagt en puts utanpå var inget alternativ för



Figur 15 - Sjöstensfasad.

Förbo. Att ta bort sjöstensfasaderna gör att man inte tar tillvara på den karaktär som husen har, samtidigt som det är dyrt. Mellan sjöstensfasadsdelarna fanns tidigare fogar av materialet PCB. PCB-fogarna har man tagit bort och ersatt med annat material.

4.4.2. Ventilation

Ventilationen är den enda åtgärd som är gjord inne i lägenheterna och som kan anses som standardhöjande. Det Förbo gjorde var att man installerade en ny kraftigare ventilation. Denna nya ventilation gjorde att man kunde installera spisfläktar i alla lägenheter tack vare de starkare fläktarna. Att slippa matos uppskattades av hyresgästerna. Tidigare var det bara ett enkelt ventilationssystem av mekanisk frånluft installerat. Idag har alla takfläktar bytts ut till kraftigare fläktar. Det är dock ingen värmeåtervinning i den nya ventilationen.

4.4.3. Dörrar och fönster

I loftgångshuset har Förbo installerat nya dörrar. De dörrar som installerades är säkerhetsdörrar för att hyresgästerna ska känna sig trygga. I de gamla dörrarna till loftgångshuset fanns en brevlåda, denna brevlåda skapade kallar igenom dörren. Den nya dörren är tät och välisolerad och brevlådan finns inte längre i dörren utan vid sidan om eller vid tomtgräns (för de loftgångslägenheter i markplan). Man har även tilläggsisolerat runt de nya dörrarna, den snedställda teaskivan jämte dörrarna till loftgångshuset gör att det blir som en liten entreplats till varje lägenhetsingång. För att få dörrarna att få samma utseende som de andra teakdetaljerna på husen har man beställt det ytskikt som ligger på alla teaskivor från tillverkaren och fäst de på alla säkerhetsdörrarna som installerats. På de två första husen klistrade dörrtillverkaren bara på en plastfilm, något som QPG inte var nöjda med utseendemässigt. På de nästkommande dörrarna användes ingen plastfilm då dörrtillverkaren på order av QPG använde sig dörrtillverkaren av ett material som matchade QPGs krav. I samtliga lägenheter har man bytt fönster och balkongdörrar till fönster och dörrar med bättre energiklass. De har även bytt ut de ytterdörrar till lamellhusen som varit i dåligt skick.



Figur 16 - Ny fasad med fönster och balkonger.

4.4.4. Energiförsörjning

Förutom tilläggsisoleringen som gjorts och de nya fönsterna och dörrarna så har ytterligare åtgärder för att spara energi vidtagits. Solfångare har installerats på tak, vilka används främst för uppvärmning av varmvatten. Varje gård är så kallat driftuppdelat på 1-2 hus, där husen har gemensamma solpaneler och fjärrvärmesystem. Det finns ackumuleringstankar till varje gård som är kopplade till solpanelerna.



Figur 17 - Loftgångshus med solpaneler på tak.

Idag är hela området är uppvärmt av fjärrvärme. Fjärrvärmesystemet installerades innan 2007, det tog ca 1,5 år att installera fjärrvärme i området. Energianvändningen för värme och varmvatten har gått från 175,2 kWh/m² och år till 112,5 kWh/m² och år, vilket står i årsredovisningen. Målvärdet var att gå under 110 kWh/m² och år när intervjun gjordes. Man har som minst kommit så lågt som 109 kWh/m² på ett av husen när intervjun gjordes. 110 kWh/m² och år var nybyggnadskrav på energiförbrukning enligt BBR 2007 när målbilden skrevs och projektet inleddes.

4.4.5. Nya Sadeltak

I figur 18 ser man att taket skjuter ut en bit över väggen. Detta skapar en tydlig effekt på husen, denna utskjutning av taket gör att husens volym blir mer definierad. Den nya utskjutningen blev cirka 600mm. Tidigare så var det ingen utskjutning alls detta gjorde att husen inte fick något tydligt avslut. Man har också höjt taket en liten bit, idag har man ett flackt sadeltak istället för ett platt tak som det var innan. När man höjde taken så passade man på att tilläggsisolera under taken innan det täcktes över med



Figur 18 - Fasad mot innergård, observera utskjutningen av taket.

ny takplåt, detta blev en del av alla de energiåtgärder som gjordes med husen. Alla nya plåtdetaljer på de nya takdelarna är bronsfärgade för att det ska matcha teakdetaljerna. QPG och PSAB, som är entreprenör, planerade tillsammans hur man skulle göra om taken med luftning osv.

4.4.6. Balkonger

Man har bytt ut de gamla räcken på balkongerna och satt dit nya räcken med glaspartier istället för plåt för att göra balkongerna ljusare. Glaspartierna på räcken är printade med screentryck av ett sjöstensmotiv, vilket är inspirerat av sjöstensfasaderna. Detta sjöstensmotiv ser man tydligare ju närmare balkongen man kommer, men står man längre ifrån så ger sjöstensmotivet glaset ett frostat uttryck. Nya fäst- och bärlister har utvecklats för att kunna fästa glaset på räcket utan att behöva dela upp glaset i olika partier. Vind/solskyddet i plåt har bytts ut mot ett glasparti.



Figur 19 - Balkong från den ännu inte renoverade delen av området.

Figur 20 - Nyrenoverad balkong

4.4.7. Entréer och trapphus

Skärmtaket över entréerna har tagits bort för att skapa en ljusare och mer välkomnande känsla. Utöver rivningen av skärmtaket så har entréernas form inte ändrats och entréernas stommar har behållits. Materialet har bytts ut till teaklaminatskivor. Teak valdes för att det enligt arkitekten är snyggt, men också för att det är ett mycket resistent material och ses därför som ett hållbart val av material. Trappor som tidigare fanns framför vissa entréer i området har även tagits bort för att öka tillgängligheten.



Figur 21 - Entré från den ej renoverade delen av Säteriet teak.

Figur 22 - Nyrenoverad entré, med mycket

4.4.8. Utebelysning

Belysningen har fått särskild uppmärksamhet av arkitekten. Belysning i ett bostadsområde bidrar till trygghet och trivsel. Gårdsentréer och klyftor mellan huskroppar får ljus med hjälp av markbelysning. Man har även lagt in markbelysning vid gavlarna på loftgångshusen och trapphusen till loftgångshusen får också ny belysning. I alla gemensamma utrymmen som trapphus, barnvagnsrum och källargångar installerades närvarostyrd belysning. Till sist så har man ökat antalet lyktstolpar i området (Förbo, 2010).



Figur 23 – Konceptbild av belysning från QPG.

4.4.9. Utemiljö

De lägenheter som ligger i markplan i loftgångshusen har fått en egen förträdgård som är inhägnad av teaskivor. Innan renoveringen fanns många trasiga betongdetaljer på de delar som håller upp loftgångarna. Idag har man lagt de betongdetaljer som var dåliga. Tidigare var räcken till loftgångarnas övre plan skivor i sjösten, idag har skivorna bytts ut till teaskivor. De lägenheter som ligger i markplan till lamellhusen har fått en egen uteplats, även uteplatserna begränsas av teaskivor.



Figur 24 - Loftgångshus och ny lekplats.

Runtom husen har man lagt ny asfalt och all plattläggning i området är ny. De nya gårdarna har en betydligt grönare karaktär med gräs och pelarträd. Alla grönytor har fått nyodlade planteringar med lättskötta buskar. Det har även byggts nya cykelparkeringar under tak runt om i Säteriet.

4.5. Resultat av renoveringen

Renoveringsprojektet på Säteriet är ur ett ekonomiskt perspektiv det största i Förbos historia. 190 miljoner kronor investerades för att rusta området för framtiden. Det är nästan dubbel så mycket som det kostade att bygga hela området och motsvarar 4 och ett halvt års hyresintäkter för alla lägenheter i området.

Hyreshöjningarna som blivit efter renoveringen är som följer;

- 200kr per månad.
Denna hyreshöjning gavs för renoveringen av utemiljön, nya grönytor, alla material, nya entréer, belysning, cykelparkeringar och ny sophantering. Höjningen kom efter det att hälften av utemiljöarbetet är avklarat.
- 100kr per månad.
Denna hyreshöjning gavs för det nya ventilationssystemet där man kan installera spisfläkt. Hyreshöjningen kom efter det att arbetet var färdigt.
- 100kr per månad
Detta på grund av alla energieffektiviserande åtgärder som utförts.
- 88kr per månad.
Denna hyreshöjning innefattar säkerhetsdörrarna och entrépartier, denna hyreshöjning påverkar bara de som bor i loftgångshuset. Hyreshöjningen kommer först då nytt hyresavtal tecknas.

Totalt höjs hyran med 400 kr för samtliga lägenheter i Säteriet och 488 kr för loftgångslägenheterna.

Nästan alla hyresgäster har valt att bo kvar. Hyresgästerna är nöjda med alla de förändringar som skett i området. Söktrycket till lägenheterna har ökat markant i och med att renoveringen ägt rum, idag är kötiden mycket lång för att få tillgång till de nyrenoverade lägenheterna. Ett mål Förbo hade till 2010 var att bostäderna ska upplevas prisvärda och att uthyrningsgraden inte ska understiga 98%. I skrivande stund har de nått upp till detta mål och kötiden till bostäderna är lång.

Energianvändning för värme och varmvatten har gått från 175,2 kWh/m² och år till 112,5 kWh/m² står skrivet i årsredovisning. Man hade ett mål värde att gå under 110 kWh/m² och år. Enligt BBR 2007 och när målbilden skrevs och projektet inleddes var kravet 110 kWh/m² och år. I skrivande stund så har uppmätt ett värde på 109 kWh/m² för en av gårdarna.

Representanten från hyresgästföreningen säger att hyresgästerna är nöjda med renoveringen och att hyreshöjningen inte var mycket större än den vanliga höjningen varje år. De var inte inblandade i vad som skulle göras i renoveringen, de hade bara möjlighet att godkänna eller inte godkänna renoveringen. Men renoveringarna som gjordes grundades enligt Förbo på många års insamling av synpunkter från de boende.

4.6. Helgopriset

Renoveringen i Säteriet lyckades få en plats bland de 5 toppnominerade att vinna Helgopriset för sin väl genomförda renovering. Helgopriset är statens fastighetsverks arkitekturpris som tilldelas "bästa restaurering eller komplettering av äldre byggnadsverk" och är Sveriges största arkitekturpris. Urvalsprocessen går till så att en jury väljer ut 10-15 objekt att titta närmare på. Sedan så väljer juryn ut de 4-5 förslag som de tycker bäst om, förslagen offentliggörs sedan hos Statens fastighetsverk. Juryn utser senare sin vinnare.

För att bli nominerad för priset så skriver man en ansökan till statens fastighetsverk, denna ansökan skrevs i detta fall av arkitekterna på QPG. Ansökan gick igenom och QPG lyckades tack vare deras och Förbos arbete med Säteriets lägenheter att bli bland de 4-5 förslag som juryn tyckte bäst om. Nomineringen som juryn presenterade för just detta förslag var "Säteriet nomineras till Helgopriset 2013 för en renovering som med små medel visar på och utvecklar kvaliteter i ett miljonprogramsområde". QPG lyckades däremot inte vinna, priset gick istället till renoveringen av Årsta kyrka i Stockholm.

5. Diskussion och jämförelse

5.1. Diskussion

Renoveringen av Säteriet ses som ett väldigt lyckat projekt av många, speciellt av de inblandade parterna. Att hyrorna hamnat på den nivå som de gjort är en bidragande orsak till ett högre söktryck från människor som vill flytta till Säteriet. Kanske är hyrorna låga i allmänhet eller är de låga i förhållande till liknande lägenheter eller är det så populärt på grund av husens exteriör? Med tanke på att inget renoverats på insidan sedan 90-talet så kan man undra varför söktrycket ökat så markant. Ett mål som Förbo hade med renoveringen var att framställa Säteriet som ett område utan sociala problem och låg status. Detta har Förbo enligt vår uppfattning lyckats bra med och kanske visar strömningen av nya hyresgäster att samhällets syn på Säteriet har förändrats positivt. Hyresnivån är bevisligen attraktiv, men vilka typer av människor vill flytta hit? Är det bara de låga hyrorna och att området nyligen är renoverat som gör att folk vill flytta hit? Eller är det att folk nu har fått upp ögonen för området och dess läge som gör att många vill flytta till Säteriet?

Den kontakt vi har haft med hyresgästerna i nyrenoverade området bevisar att de trivs väldigt bra. Hyresgäster uppskattar alla positiva förändringar i det område de bor, det uppskattas så länge det finns ekonomiska förutsättningar hos hyresgästerna. Blir det för dyrt så väcks stora missnöjen. Efter vår intervju med hyresgästerna kom även fram att de inte fått möjlighet att påverka det som gjordes vid renoveringen. Hyresgästerna fick möjlighet att godkänna renoveringen men inte ändra på vad som skulle göras. Detta väcker frågan hur länge kommer hyresgästerna vara nöjda med den renovering som nu gjorts samt hur lägenheternas interiörer idag ser ut. Vi tror att det kommer väckas diskussioner angående renoveringar av bland annat kök, trots "Personliga hem", inom en 10 års period. "Personliga hem" är en lösning som ger hyresgästerna möjlighet att fräscha upp och personifiera sina lägenheter efter tycke och smak. Detta är något som vi anser är viktigt för trivseln.

40 år är den livslängd som denna renovering beräknas ha. Man kan undra om de teaklaminatskivor som återfinns överallt i området och som nästan har blivit en symbol för området kommer hålla i 40 år. Teaklaminat är ett material med lång hållbarhet, och som idag bidrar till områdets nya karaktär, där man använder sig av träskivor med en tunn teakskiva längst ut. Idag passar skivornas färg snyggt in i området men kommer de ändra utseende med tiden, kommer de behöva underhållas eller kanske till och med bytas ut? Som man kan se i figur 25 så börjar redan nu teaklaminatskivorna se slitna ut på vissa ställen.



Figur 25 - Teakskiva

Stämmer siffrorna så har Förbo lyckats bra med sina energimål, men skulle man kunna göra mer. Frågor väcks angående varför de inte installerat ett FTX-ventilationssystem som återvinner värme för att spara ännu mer energi. Istället förstärktes bara det redan befintliga enklare till- och frånluftsystem som var installerat sen innan. Att installera FTX-system är ett dyrare alternativ som därför inte använts. Nästa etapp innebär att man ska omvärdera sitt mål eftersom BBR 2012 säger att 90kWh/m^2 och är nybyggnadskrav.

Att man behöll sjöstensfasaderna gjorde att Förbo sparade mycket pengar. Men ur energiperspektiv så är inte sjöstensfasaderna särskilt bra. Sen kan man alltid ställa sig frågan om det inte hade lönat sig över tid att byta ut sjöstensfasaderna och isolera mer. Förbo sa att de räknat på detta men att det inte skulle löna sig. Däremot så vet vi inte över vilken tid de räknar på det.

Är det verkligen ett bra exempel på renovering av miljonprogramsområden? Det tycker vi att det är, eftersom att hyresgästerna är nöjda, Förbo är nöjda och t.ex. SBK tycker att renoveringen är en väl utförd renovering med bra resultat.

5.2. Jämförelse med andra renoveringar

Här följer en jämförelse mellan renoveringarna av miljonprogramsområdena Säteriet, Backa Röds punkthus och Pennygången. Vi ska jämföra områdena ur fyra perspektiv:

- Hyresgäster
- Ekonomi
- Energi
- Estetik och bevarande

	Säteriet	Backa Röds punkthus	Pennygången
Allmänt			
Ägarskap	Förbo, kommunalt fastighetsbolag.	Poseidon, kommunalt fastighetsbolag.	Stena Fastigheter, privat fastighetsbolag.
Lägenhetsbestånd totalt för bolaget.	5500 hushåll.	26 464 hushåll.	Cirka 24000 hushåll.
Lägenhetsbestånd i området.	732 st, 366 är renoverade.	1566 st, 140 är renoverade	771 st
Lägenhetsfördelning	1-4 rok, största delen är 2 och 3 rum och kök.	Varierar mellan 1-4 rok.	Mestadels större lägenheter, 4 rum och kök.
Kollektivtrafik	Buss till Mölnlycke centrum och Göteborg	Bra stadsförbindelser med buss.	Bra stadsförbindelser med buss.
Hyresgäster			
Information till hyresgäster angående renovering.	Broschyrer och infoblad från Förbo, personliga möten, öppet hus.	Info har getts ut om vilka planer som finns.	Info har getts ut om vilka planer som finns.
Dialog med hyresgäster	Referensgrupp, personlig information.	Ingen information	Möten och workshops
Utvärdering av renovering.	Enkäter.	Ingen information	Ännu inte färdigt

Permanent utflyttning	Nej.	Stor andel. Förtur till andra Poseidon lägenheter.	Ingen information
Temporär utflyttning	Nej, om någon endast enstaka.	Ja, för samtliga boende.	Ja, för samtliga boende.
Motstånd från hyresgäster	Nej, Förbo har inte mött något motstånd.	Det har funnits motstånd pga höga hyreshöjningar.	Stora motstånd från hyresgäster på grund av hyreshöjningar. Renoveringen har ännu inte startat pga detta stora motstånd.
Ekonomi			
Kostnad för renovering	190 miljoner, i snitt 520 000 kr per lägenhet.	214 miljoner, i snitt 1 530 000 kr per lägenhet.	Ingen information
Standardhöjande åtgärder	Endast ny ventilation och säkerhetsdörrar.	Gjort om hela insidan till nybyggnadsstandard.	Ja, enligt planering
Hyreshöjningar	400kr/488kr per lägenhet. Motsvarar som mest ca 16%.	30-80% ökning per lägenhet.	60% ökning per lägenhet (planerad)
Energi			
Energiförbrukning innan renovering.	Ca 175 kWh/m ² och år.	178 kWh/m ² och år.	155 kWh/m ² och år.
Energiförbrukning efter renovering.	Mål under 110 kWh/m ² och år.	Mål under 60 kWh/m ² och år.	Mål 90 kWh/m ² och år.
Estetik			
Bevaring av karaktär	Förbo har haft som mål att bevara områdets känsla och karaktär.	Total estetisk förvandling, bara formen på husen som bevarats.	Planerad stor estetisk förändring.

Tabell 1 – Jämförelse mellan Säteriet, Backa Röd och Pennygången.

5.2.1. Hyresgäster

I Säteriet och Backa röd har hyresgästerna inte påverkat vad som har renoverats. I Säteriet har inte hyresgästerna haft någon orsak att protestera eller försöka påverka vad som har gjorts pga. de har varit nöjda med planerna. Däremot i Backa röd har det funnits motstånd till renoveringen men hyresgästerna har inte haft någon genomslagskraft trots att renoveringen blev överklagad. Vi tror att skillnaden mellan projekten till stor del har att göra med hyreshöjningarna. I Pennygången hade fastighetsägaren planer på liknande hyreshöjningar som i Backa röd men i Pennygången blev motståndet från hyresgästerna för stort för att fastighetsägaren skulle kunna ignorera protesterna.

Hyresgästernas situation under de genomförda renoveringarna var annorlunda då man i Säteriet fick bo kvar under renoveringens gång, i Backa röd blev man tvungen att flytta ut. Detta kan också vara en orsak till missnöje, men den temporära utflyttningen kan även ha bidragit till att så få valde att flytta tillbaka till Backa röd.

5.2.2. Ekonomi

De ekonomiska skillnaderna mellan renoveringarna är betydande. Om man räknar med kostnad per lägenhet så har Poseidon satsat tre gånger så mycket i Backa röd som Förbo har gjort i Säteriet. Detta märks tydligt på hyreshöjningarna. Det är svårt att jämföra med Pennygången då renoveringarna inte har startat.

5.2.3. Energi

Innan renoveringarna var de olika områdenas energiförbrukning snarlik. Före renoveringarna satte fastighetsägarna upp olika energimål, i Säteriet var man mer mån om att hålla nere kostnaderna för renoveringen och detta ser man på energiförbrukningen som de har nu efter renoveringen. I Backa röd så valde man att satsa mycket på energiförbättringar och det visade sig tydligt på pilotprojektshuset där de kom ner i 59 kWh/m² och år. Denna siffra kan jämföras med Pennygångens målvärde för de planerade renoveringarna där, vilket var 90 kWh/m² och år. Denna jämförelse är intressant för att hyreshöjningarna är liknande för områdena. Då ställer vi oss frågan om varför man inte hade samma målvärde i Pennygången som i Backa röd. Om man jämför Pennygångens energimål med Säteriet, som hade lägre hyreshöjningar, men som ändå har kommit ganska nära Pennygångens målvärde. Då kan man fråga sig hur mycket de sista 20 kWh/m² och år är värda i hyreshöjningar.

5.2.4. Estetik och bevarande

Målbilderna för de olika projekten runt estetik såg mest annorlunda ut. I Backa Röd och Pennygången ville man ge området ett nytt ansikte medans man i Säteriet ville bevara mycket av områdets befintliga karaktär. I Backa röd var det i princip bara formen på husen som bevarades, så var det även planerat för Pennygången. Att man valt att bevara sjöstensfasaderna i Säteriet gör att dragen från miljonprogramstiden finns kvar. De förändringar man gjort i Säteriet är ändå tongivande för hur det ser ut idag. Man ser tydligt att det är nyrenoverat, mycket på grund av färgsättningen, trots att Förbo valt att bevara så mycket som de gjort. En annan sak som Förbo gjort bra för att lyfta fram Säteriet som mer modernt är de nya balkongerna, där plåtdetaljerna är ersatta med glas vilket ger en nyrenoverad känsla.

6. Slutsatser

Att fastighetsägare idag inte får några subventioner för de renoveringar som görs på miljonprogramsbostäder idag gör att de sällan får igen de satsade pengarna. Pengar de sparar på energieffektiviseringar och får av hyreshöjningar av en rimlig nivå (<33%) gör att det tar orimligt lång tid för fastighetsägarna att få igen de satsade pengarna (>40år). För att lösa den ekonomiska knipa som fastighetsägaren hamnar i gör att de tvingas höja hyrorna mer än vad hyresgästerna är villiga att gå med på t.ex. i Backa Röd och Pennygården.

Vilka lärdomar kan man ta av Säteriet? Även om renoveringen av Säteriet skiljer sig från renoveringar av miljonprogramsområden där man gjort om interiören också vilket man inte gjort i Säteriet. Trots detta så finns att lära av renoveringen i Säteriet.

Att man för en tydlig, ärlig och för en kontinuerlig dialog med sina hyresgäster är bra för att inga överraskningar ska uppstå för hyresgästen. Desto mer inblandade hyresgästerna blir desto säkrare känner de sig över förändringarna som kommer. På så vis kan man undvika konflikter. Även att man som hyresvärd lyssnar på det hyresgästerna har att säga, att de t.ex. haft en referensgrupp tror vi har varit bra för hela projektet. Däremot så har hyresgästerna i detta fall inte kunnat påverka vad som ska göras, mer än att godkänna förändringarna. Om projektet hade blivit dyrare för hyresgästerna anser vi att det hade kunnat uppstå problem om hyresgästerna i ett sådant fall inte heller fått möjlighet att påverka renoveringen.

Även om man inte gör en totalrenovering av insidan av lägenheterna så kan man uppnå resultat för att öka ett områdes attraktivitet. Detta har Förbo lyckats bra med. De gjorde renoveringen utan att det kostade alltför mycket och de fick ett bra resultat. Det kommer ta lång tid att få igen de satsade pengarna genom hyreshöjningarna, Trots att de inte tilläggisolerade överallt så lyckades man nå energimålet man hade i sin målbild.

Att man delar upp projektet i etapper och att man renoverar lite i taget för att sedan utvärdera det man gjort tycker vi är smart så att resultatet på nästkommande hus i renoveringen ska bli så bra som möjligt.

Att de utarbetat en tydlig målbild som styr projektet är bara positivt. Den målbild Förbo skrev var tydlig och de har varit noga med att uppfylla målen som de angav. Detta tycker vi en var en viktig ingrediens till att de lyckades så bra.

Området känns som ett nybygge utifrån och renoveringen är enligt vårt tycke genomgående väl utförd. Lagom hyreshöjningar har gjort att inga hyresgäster tvingats flytta ut, vilket naturligtvis är mycket bra. Detta gör även att området blir mer attraktivt då hyrorna fortsatt ligger på en låg nivå.

6.1. Slutsats av intervju med hyresgästföreningen

Bostadsbristen i Göteborg beror till stor del på att mycket folk flyttar hit och att lite bostäder byggs. Men i Göteborg är andelen ensambostäder stor, ca 50 % av lägenheterna i Göteborg är bostäder där det bor 1 person. Att så många bor själva underlättar inte för bostadsbristen, hade fler bott tillsammans och delat på lägenheterna hade fler bostäder blivit lediga. Hyresgästföreningen tycker att man på statlig nivå ska bestämma och i viss mån finansiera fler nybyggnationer av bostäder, främst hyresrätter för att få bostadsbristen i Göteborg och i resten av Sverige att försvinna.

Att hyrorna är orimligt höga på grund av så stor efterfrågan tycker man på hyresgästföreningen kan påvisas av att man idag kan låna till en bostadsrättslägenhet, av liknande storlek och standard som en hyresrättslägenhet, betala av lån och betala månadsavgifter och ändå betala mindre i månaden än vad man gör för en liknande hyresrättslägenhet. Detta resonemang håller vi med om och vi har även själva erfårit att så är fallet.

Hyresgästföreningen tycker att hela hyressättningsfrågan är komplex, men att den behöver mer lagstiftning att gå efter för att debatter inte ska väckas lika lätt. De tycker att det är viktigt att hyresgäster och fastighetsägare alltid har dialoger angående hyreshöjningar för att det ska bli lättare att få med sig sina hyresgäster på hyreshöjningar som beror av renoveringar. Men det är svårt att komma överens när hyresgäster och fastighetsägare hela tiden drar åt olika håll i frågan. Hyresgäster vill ha så fint som möjligt i sina lägenheter och betala så lite som möjligt. Fastighetsägare vill ha så billig drift som möjligt och så höga hyror som möjligt.

Hyresgästföreningen har även förslag på strategier som de tror skulle minska hyror samtidigt som bostäder blir mer energisnåla. En strategi är att hyresgästerna betalar vatten- och elräkning exklusivt på sin månadshyra, så att de boende tänker mer på hur mycket vatten och el de använder. Värme kan man också anse bör betalas exklusivt för att spara energi, detta är hyresgästföreningen mer tveksamma till om det hade fungerat i praktiken.

För att komma undan orimliga hyreshöjningar vid finansiering av renoveringar för lägenheter lade vi fram ett resonemang för hyresgästföreningen som innebar att fastighetsägarna skulle kunna lägga undan intäkter i någon form av skattefri (eller minskad skatt) fond. Där pengarna sparas för att senare användas till framtida renoveringar. Där standardhöjande åtgärder fortfarande kan motivera hyreshöjningar. Detta resonemang tyckte hyresgästföreningen är ett alternativ som skulle kunna lösa många problem.

Hyressättningsfrågan är mycket komplex, och det hade behövts mer restriktioner och lagar för vad man får och vad man inte får göra när man sätter hyran på en bostad. Men så länge vi har en så pass stor efterfrågan i Göteborg och folk som är villiga att betala mycket pengar per månad för en fin bostad, så kommer hyresnivåerna vara fortsatt höga i Göteborg. Bruksvärdessystem för hyressättning tycker vi är ett bra system men kanske inte alltid fungerar som den ska vid så stor bostadsbrist som det finns i Göteborg i dagsläget.

7. Referenser

7.1. Tryckta källor

Antoni, B

Stridh, L. 2010, "Hur når vi de samhällseliga målen?", Sveriges Byggindustrier.

Björk, E. 2014, "Många flyttar efter renoveringen", Göteborgs posten. 29 april.

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2355292-manga-flyttar-efter-renoveringen> (2014-05-16).

Carlberg, K

Saastamoinen, H

Svensson, J. 2013, "Skaka fram pengar till miljonprogrammet"

<http://www.nyteknik.se/asikter/debatt/article3778379.ece> (14 maj -14).

Förbo. 2010, "Råda i ny kostym november 2010", Informationsblad från Förbo.

Grahn-Gillfors, G. 2012, "Hyresgästerna förlorade i hyresnämnden". 19 december.

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.1168879-hyresgasterna-forlorade-i-hyresnamnden> (2014-05-16).

Hedman, A

Palmcrantz, S. 1998, "Grafisk design på Internet". Pagina, Upplands-Väsby.

Löwendahl, A. 2013, "Hovrätten ger Stena klartecken att renovera på Pennygången". 13 december.

<http://www.hemhyra.se/vastra-gotaland/hovratten-ger-stena-klarteckenatt-renovera-pa-pennygangen> (2014-05-16).

Martinsson, A. 2013, "Stena får renovera Pennygången". 13 december.

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2209881-stena-far-renovera-pennygangen> (2014-05-16).

Mattsson-Linnala, S. 2009, "Hem för miljoner", SABO Förlags AB, Stockholm.

Petersen, K. 2013, "Klartecken för renovering av Pennygången". 13 december.

<http://www.svt.se/nyheter/regionalt/vastnytt/klartecken-for-renovering-av-pennygangen> (2014-05-16).

Resmark, J. 2012, "Upprustningsbehov av rekordårens flerbostadshus"

<http://www.boverket.se/Planera/Sverigebilder2/Hur-mar-husen/Upprustningsbehov-av-rekordarens-flerbostadshus/> (14 maj -14)

SABO. 2005, "Ombyggnad på hyresgästernas villkor", SABO Förlags AB, Stockholm

Schwartz, E. 2014, "Poseidon vill höja hyra med 80 procent". 10 januari.

<http://www.goteborgsfria.se/artikel/113077> (2014-05-16).

Åsblad, M. 2013, "Poseidon vill höja hyran med 80 procent efter upprustning". 20 december.

<http://www.hemhyra.se/vastra-gotaland/poseidon-vill-hoja-hyran-med-80-procent-efter-upprustning> (2014-05-16).

Åsblad, M. 2014, "Hyresgäster ska ha möjlighet att bo kvar". 13 maj.
<http://www.hemhyra.se/vastra-gotaland/hyresgaster-ska-ha-mojlighet-att-bo-kvar>
(2014-08-12).

7.2. Otryckta källor

Bostads AB Poseidon. 2014, "Om Poseidon".
http://poseidon.goteborg.se/sv/Om_Poseidon/ (2014-05-16).

Bostads AB Poseidon. 2014, "Backa".
<http://poseidon.goteborg.se/sv/Sok-ledigt/Bostadsomraden/Backa/> (2014-05-16).

Byman, K
Jernelius, S. 2012, "Ekonomi vid ombyggnader med energisatsningar",
Miljöförvaltningen.
http://www.gardstensbostader.se/Global/G%C3%A5rdstensbost%C3%A4der/Broschyre_r/JUS_Slutrapport_tillagg_20120214.pdf

Förbo. 2014, "Förbo erbjuder personligt boende!"
http://www.förbo.se/Startsida/Om_Förbo (2014-05-15).

Gerle, C. 2013, "Energireovering med påbyggnad". Bostads AB Poseidon.
http://www.google.se/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&ved=0CCwQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.sabo.se%2FSidor%2Ffiler.aspx%3Fpid%3D1519%26pw%3Dhvrnws%26file%3DEnergireovering%2Bmed%2Bp%25C3%25A5byggnad%252C%2BCathrine%2BGerle%2BMattias%2BWesther%2BPoseidon.pdf&ei=XaR0U7_mI6aVyQPIq4GQAw&usg=AFQjCNHVO8zBZGe2JxiDrzIlynTMWlhWEg&bvm=bv.66699033.d.bGQ

Hyresgästföreningen. 2014, "Vi förhandlar din hyra".
http://www.hyresgastforeningen.se/Om_Oss/vad_gor_vi/Sidor/vi-forhandlar-din-hyra.aspx (2014-11-19).

Keidser von Heijne, M, Informationschef, Förbo, Grimberg, A, Förbovärd, Säteriet.
Personlig intervju 3 april 2014 på Förbos fältkontor i Säteriet.

Lisbeth 2014, Kontakt via mail (2014-04-22).

Lodmark, P, Arkitekt. Personlig intervju 9 april 2014 på QPG arkitektur AB på deras kontor, Parkgatan 2 Göteborg.

Moberg, G, Tompowsky, J, Hyresgästföreningen Göteborg.
Personlig intervju 16 juni 2014 på Hyresgästföreningens kontor på Första Långgatan 21.

Pennygångens framtid. 2012, "Vad är nätverket Pennygångens framtid". 18 april.
<http://www.pennygangen.se/?p=22> (2014-05-16).

Stena Fastigheter. 2012, "Det nya Pennygången". 7 mars.
<http://www.stenafastigheter.se/sitecollectiondocuments/broschyre/broschyr-120301.pdf>
(2014-05-16).

Mattias Westher (2009) Presentation vid SABO seminarium i Gårdsten 2009.

Widén, B, Sektorchef, Statsbyggnadskontoret Härryda. Telefonintervju 8 maj 2014 på Väg- och vattensektionen.

7.3. Bildkällor

Figur 2, Google Maps (2014-08-18),
<https://www.google.se/maps/>

Figur 3, Gerle, C. 2013, "Energirenovering med påbyggnad". Bostads AB Poseidon. (2014-08-18)

Figur 4, Google Maps (2014-08-18),
<https://www.google.se/maps/>

Figur 5, Google Maps (2014-05-18),
<https://www.google.se/maps/>

Figur 1, 6-22, 24-25. Paula Femenias. (2014-04-03)

Figur 23, Förbo. 2010, *Förbo i ny kostym november 2010*. Informationsblad från Förbo.

Bilaga 1 Intervjuguide

För att få underlag till denna rapport har vi genomfört ett antal intervjuer, fyra stycken närmare bestämt. Två av intervjuerna gjorde vi personligen på Förbo respektive QPG med representanter från företagen. På Förbo intervjuade vi Informationschefen och på QPG pratade vi med en av de ansvariga arkitekterna för renoveringen. Båda de här intervjuerna spelades in och transkriberades efteråt. Till intervjuerna hade vi förberett ett antal frågor om renoveringen som vi gärna ville ha svar på.

De frågor vi ställde till Förbo var som följer;

Mål och förutsättningar

1. Vilka var anledningar ledde till beslut om renovering av Säteriet, specifika problem tekniskt/socialt?
2. Vilken var era ursprungliga mål med projektet?
3. Fanns sociala mål med från början?
4. Fanns bevarande mål med från början?
5. Hur såg de ekonomiska förutsättningarna ut för projektet?
6. Vilka var med i de tidiga skedena?
7. Fördes en tidig dialog med kommunen? Hur gick den processen till?
8. Hade ni några tidigare erfarenheter av liknande renoveringar?
9. Vad ha ni för direktiv av er ägare att arbeta med energieffektivisering och renovering?
10. Upplever ni att era förutsättningar skiljer sig från t.ex. Framtiden i Göteborg?
11. Vad lägger ni i snitt på underhåll/kvm och år?

Process

12. Vilka viktiga aktörer var med i processen?
13. På vilket sätt köptes deras tjänster in? Vilken entreprenadform?
14. Hur genomfördes dialogen med hyresgästerna? Hur tidigt tog ni kontakten i så fall?
15. På vilket sätt skedde information och dialog?
16. Hur stort var deltagandet? Upplever ni att ni fick med alla kategorier av boende?
17. Vilken var hyresgästernas reaktioner när de fick veta att renovering skulle ske?
18. Kom ni överens med hyresgästerna om hyresnivåer och standard?
19. Vad motsvarar er grundstandard för lägenheter – har den frångåtts i Säteriet?
20. Fördes en dialog med museimyndigheter om bevarande?
21. Hade ni en konsult för bevarandefrågor?

Resultat

22. Motsvarade resultatet det ni förväntade er? Är ni nöjda med resultatet?
23. Vad skall ni göra annorlunda nästa gång?
24. Är Säteriet en modell för ert framtida arbete med renovering?
25. Är hyresgästerna nöjda med resultatet?
26. Tycker ni hyrorna är på lagom nivå jämfört med lägenheternas kvalitet?
27. Har ni planerat att göra fler liknande renoveringar i andra fastigheter?
28. Vad är det ekonomiska resultatet?
29. Tycker ni att det ni gjort motsvarar mål för en hållbar samhällsutveckling?

Till QPG hade vi också med oss ett antal förberedda frågor som vi ville få svar på. De frågor vi ställde var som följer;

När blev ni engagerade i projektet?
Var ni med även under totalentreprenaden?
Vad tyckte ni var områdets kvaliteter innan renoveringen?
Vad ville ni bevara som fanns tidigare i området? Lyckades ni bevara detta?
Hade ni några mål om hur det skulle bli?
Vems idé var det att bevara sjöstensfasaderna?
Hur stor frihet fick ni/vilka var begränsningarna från Förbo?
Vad det några kvaliteter som inte kunde genomföras?
Tycker ni samarbetet med Förbo fungerade bra?
Hade ni någon kontakt med Hyresgästerna under projektet?
Vad tycker ni om resultatet? Något som ni är extra nöjda med?
Vad tycker ni är områdets kvaliteter idag? Något som ni är extra nöjda med?
Materialval – långsiktig hållbarhet?
Någonting extra ni känner att ni borde gjort?
Någonting som ni gjorde men ångrar?
Har ni fått någon feedback från hyresgästerna?
Tycker ni detta var en rimlig skala på renoveringen? Borde man gjort mer/mindre?
Hur kom det sig att ni bestämde er att ansöka om helgopriset?

Vi hade förutom intervjuerna med Förbo och QPG en intervju med en representant från hyresgästföreningen. Denna intervju gjordes via mail eftersom att personen vi skulle intervjuas inte hade möjlighet att träffas personligen. Frågorna ställdes alltså även mail och löd som följer;

När blev ni informerade om renoveringen?
Hur blev ni informerade om när renoveringen skulle ske och vad som skulle hända?
Räckte den information ni fick?
Var informationen som gavs kontinuerlig, fick ni information under arbetets gång?
Hade ni personlig kontakt med Förbo? Hur gick det till?
Hade ni någon personlig kontakt med QPG? Hur gick det till?
Kände ni som hyresgäster att man hade chans att påverka hur arbetet utfördes och vad som gjordes?
De hyresändringar som gjordes, var de rimliga?
Hur ser ni på framtida renoveringar?
Finns en önskan hos hyresgäster att renoveringen borde innefattat mer/mindre?
I sådana fall vad?
Om det fanns önskan att renovera mer, är man även redo att betala mer i hyra för det?
Tycker ni kanske att någon del av renoveringen är överflödig?

Sista intervjun som gjordes var med sektorchefen på statsbyggnadskontoret i Härryda. Denna intervju gjordes över telefon och spelades in. Den gjordes över telefon för att personen vi pratade med tyckte att det var onödigt att träffas personligen. De frågor som ställdes löd som följer;

Har Förbo skött renoveringen bra?
Idén om att renovera, den var ni med på?
Bör man fortsätta på samma sätt i resten av området?
Resultatet blev det bra?

Vad det något problem att få igenom bygglovet?
Den information ni fick har ni fått den kontinuerligt?
Vad har er roll varit i projektet?

De svar vi fick av respektive intervju har transkriberats och finns i textform. De här texterna finns att läsa i Bilaga 2.

När vi jämför de olika intervjusätten kommer vi snabbt fram till att en personlig intervju är det bästa då man är med i samtalet på ett annat sätt än över telefon, gör man intervjun via mail får man lätt korta svar. Att spela in intervjuerna är väldigt bra för att komma ihåg intervjun då man inte heller hinner skriva ner allt som sägs. Att ha frågor att utgå ifrån har också hjälpt till vid intervjuerna.

1. Från intervjun med Marie Keidser von Heijne från Förbo 2014-04-03.

Området Säteriet är byggt i slutet av 60- och i början av 70-talet. 732 lägenheter finns där idag, var lite fler från början. Man ville egentligen bygga högre, men detta ville inte Förbo, de tyckte att 3 våningar var bra. När detta kom ut i tidningarna fick Förbo kritik för att man tyckte det var fruktansvärt dåligt utnyttjande av marken.

Man byggde med direktverkande el, vilket det var stolta över då på grund av miljövänligheten. De hade även heltäckningsmattor överallt. Nu har de fjärrvärme, vilket de installerade för några år sedan. Att de har behövt göra någonting i området har de vetat länge, och installeringen av fjärrvärme blev lite av ett förprojekt. Det blev ett test på hur det gick att renovera och gå in i varje lägenhet. Innan de började renovera gjorde de ganska mycket förarbete och satte även upp en målbild hur de ville att området skulle upplevas. De ville behålla områdets 70-tals känsla och ville inte göra det karaktärslöst. Förbo tycker att arkitekterna (QPG) har haft förmågan att hitta områdets kvaliteter och bevarat dem i renoveringen. Det är ju enkelt att ta bort alltihopa och göra om, svårigheten är att bevara och samtidigt utveckla.

I detta område blir det lätt mycket omflyttning, på grund av att det för det mesta är 2/3 rums lägenheter här, vilket gör att de boende tillslut växer ur sina lägenheter. Finns inte så mycket 4:or och inte en enda 5:a. Förbo har inte ändrat på lägenhetsfördelningen. De har framförallt satsat på det yttre i renoveringen, badrummen var t.ex. gjorda sedan innan. Lägenheterna har fått nya fläktar för en förbättrad ventilation och de har bytt fönster och balkongdörrar. De har även bytt ytterdörrar på vissa ställen. Inga omfattande förändringar inne i lägenheterna. Man har tilläggsisolerat mycket.

”Husen i området har en modern färgsättning, tidstypiska betongelement med ljusa entréer och trapphus med trivsamt och funktionell belysning.”

Förbo har samlat på sig en massa synpunkter från olika personer. Är det många som har samma synpunkt på någonting så vill de ju gärna göra någonting åt detta. Detta är något de skickar vidare till arkitekterna så att de får se över vad som kan göras. Området var över 40 år gammalt vilket betyder att flera delar av husen behöver ses över. Synliga betongdetaljer behövde stora underhåll, speciellt de som håller upp loftgångarna. De har valt att behålla sjöstensfasaderna som de var, fast de har renoverat dem, de har alltså inte lyft bort dem under processen. Däremot har de valt att byta ut plåtfasaderna och tilläggsisolera under. De har tagit bort PCB-fogarna. Alla andra utrymmen där det varit plåt eller trä har man tagit bort och tilläggsisolerat. Man har fått snedställa väggarna vid fönster lite så att inte fönsterna ska åka för långt in för då blir det för mörkt. De har även bytt fönster och balkongdörrar. De har också höjt taket en liten bit. Sedan har de vidtagit energiåtgärder, speciellt har de förbättrat ventilationen. De hade ett nöjdhetsindex som låg på 69,7 i hela området, detta index ville de höja till minst 80.

Förbo har varit tvunget att förhandla varje åtgärd med hyresgästföreningen. Detta gjorde de som ett paket för hela projektet. Ett annat mål de har är att bostäderna ska upplevas prisvärda och uthyrningsgraden skall inte understiga 98%, fast detta målet var till 2010 och det har de inte nått upp till än. De är väldigt nöjda med att de nästan har nått upp till alla målen.

Själva projektet är uppdelat i olika etapper, ventilationen var tidigare dålig matos osv i lägenheter. I loftgångshuset där man dessutom sätter in nya dörrar, säkerhetsdörrar, utan brevlåda i dörren. Tidigare kallras genom brevlådor. Tidigare var det enkelt ventilationssystem av mekanisk frånluft, alla takfläktar har däremot bytts till kraftigare. Ingen värmeåtervinning på dessa. Solfångare på tak finns också främst för uppvärmning av varmvatten. Varje gård är så kallat driftuppdelat på 1-2, där de har gemensamma solpaneler och fjärrvärmesystem. Det finns ackumuleringstankar till varje gård. Hela området är uppvärmt av fjärrvärme. Energianvändning för värme och varmvatten har gått från 175,2 kWh/m² och år till 112,5 kWh/m² och år står i årsredovisning. Man hade ett mål värde att gå under 110 kWh/m² och år när intervjun görs så har man understigit detta värde, 109 kWh/m² och år på en av gårdarna. 110 kWh/m² och år var nybyggnadskrav på energiförbrukning enligt BBR 2007.

Att man bara tilläggsisolerade vissa delar var för att man ville bevara karaktären och arkitekturen som var. Dyrt att lyfta bort alla delar och sätta tillbaka dem, därför valdes att bara tilläggsisolera på de ställen där man inte behövde lyfta bort alla plattor. Att göra som man gjort i Poseidon där man tilläggsisolerat mer och lagt en puts utanpå var inget alternativ för då tar man inte tillvara på den karaktär som husen har. Efter övervägning och beräkning så valdes att göra såhär.

Ekonomiska förutsättningar: Ett område med låga inkomster i Härryda kommun men högt om man jämför med miljonprogramsområden i till exempel Göteborg. Socialt blandad miljö, inte många försörjningsstöd eller arbetslösa, har aldrig haft några utpräglade sociala problem. Bra hyresnivå som passar hyresgästernas preferenser. Relativt i kommunen tycker man att det är låginkomstområde, men inte i det stora hela. Man har på Förbo hela tiden tänkt att man vill renovera och att alla som bor i området ska ha möjlighet att bo kvar, både under renoveringstiden och även efter med de nya hyrorna. Man har tillsammans med hyresrättsföreningen titta på hyreshöjningar i form av upptrappning, med tanke dels på att inte allt ska komma samtidigt och att alla arbeten inte blir klara samtidigt. Husen först sedan utemiljöer. Hyrorna höjs med kronor och inte ören, samma kronor för varje lägenhet stor som liten. Mindre lägenhet ger större procentuellt höjning. Olika höjningar om man bor i loftgång och trapphus på grund av exempelvis säkerhetsdörrarna. Man ska betala för det man får, det som är generellt som alla betalar är utemiljöerna som kommer alla tillgodo. Lika stor höjning för utemiljöer för alla. Vissa av hyreshöjningar har tagits ut av de som bor där medan andra har väntat tills nästa flytt. (9-10 min)

Bara att informera om hyran var en utmaning, sen att administrativt styra hyreshöjningar var också en utmaning. Anki på har gått runt till alla hyresgäster och informerat om hyreshöjningarna. Besöken har gjort i alla de olika etapperna Inledningsvis skickades en broschyr ut och ett hyresgästintyg som man som hyresgäst skulle fylla i. Man har även bjudit in till öppet hus på förbovårdskontoret i Säteriet för att alla hyresgäster ska få svar på sina frågor. Då an pratar extra om de tekniska aspekterna eller utemiljöer etc. Man har haft med arkitekter och inblandade personer som kan berätta mer om de olika delarna. På dessa möten både öppet hus och på hembesöken så tas alla hyresgästers speciella omständigheter hänsyn till.

Fanns det någon dialog med kommunen?

Det har förts dialog med kommunen angående ombyggnaden där man talat om bygglov osv. Men unga stora planförändringar har gjorts, men man har hela tiden haft en dialog

med kommunen om områdets utveckling. Vad det finns för möjligheter i området till andra typer av bostäder och arbetsplatser. Dessa frågor har rullat parallellt. Det pågår nybyggnation av en ny förskola som ska ersätta den nuvarande i området. Sedan så kommer radhus byggas också, Förbo säljer mark till den som vill bygga radhus. Det finns även klart i plan att bygga tre isolerade punkthus, flervåningshus, i området. Detta ligger dock längre fram, där ser man möjligheter att tillföra större lägenheter, både i punkthus och radhus. Många som bor och trivs bra i området och vill bo kvar men vill bo större. Så intresset finns enligt Förbo, bra kommunikationer och bra läge. Att bygga nya flerbostadshus är bra för då måste hiss installeras som idag saknas i husen, något som efterfrågas av hyresgäster.

Tidigare erfarenheter av renoveringar, ja men inte lika komplex renovering med såhär många lägenheter. Men med 5000 lägenheter i 4 kommuner så har arbeten gjorts från och till förut. I säteriet har man installerat fjärrvärme då vilket var ett mycket stort arbete där man ska gå in i varje lägenhet. Ann-Christin den ena förbovärdin hade med sig erfarenheter från ett annat område. Där man ventilerade golv. Så stora renoveringar har man erfarenhet utav.

Däremot så är målbilden som man tagit fram på Förbo exklusiv för just säteriet. Inte heller att man hållit på i så många år. Bara fjärrvärmeprojektet håll på i ca 1,5 år. Det är vanligt att de jobbar med liknande målbilder. Målbilden är detaljerad i jämförelse med andra liknande renoveringar enligt Paula Femenias, forskarassisten inom området. På Förbo har man tänkt på liknande sätt på ett projekt i Landvetter, att väva in många olika aspekter och ta reda på vad man vill med området. Inte säkert att vägen dit är säker från början det öppnar för större möjligheter om man har en målbild, då man kan nå dit på olika sätt.

I den att göra en målbild är oklar vem som kom på, men i samarbetet så har man tagit fram den. Man satte ett tidsperspektiv på 3 år, vilket man tyckte var väldigt långt. Idag 4 år senare är man inte klar. Då var det lättare att ta de stora greppen annars börjar man snabbt med detaljplanering, men för att kunna titta långt fram så måste man sätta målen lite vidare. Man måste även dela upp och bena ut idéer. Detta gav också arkitekten och landskapsarkitekten större möjlighet att bidra med sina kunskaper de på Förbo behövde inte sitta och lösa dem. Förbo visste inte vad de skulle komma tillbaka till, även byggledaren som hade handlats upp. Man hade mål för energikonsumtion som man satt upp själv på Förbo men man går efter BBR på 110, i ägardirektiven fanns inte några mål på det sättet. Man får kolla på de ägardirektiv som låg då, de har blivit omarbetade sen förra året. Men det fanns inga ägardirektiv om att det skulle ligga på den och den nivån. BBR är riktmärke.

Har man andra förutsättningar än "Framtiden Göteborg", men det vet Marie inte. Ingen inblick i hur de jobbar eller hur deras ekonomi ser ut. Jämförelse överläts åt sakkunnig.

Finns kronor på hur mycket pengar man lagt ner per m² i broschyr.

Processen, aktörer; personal på Förbo, arkitekt, landskapsarkitekt, extern byggledare, sedan så har de bjudit in hyresgäster att anmäla sig för att vara med i en referensgrupp. Det har man jobbat med förut och det har varit värdefullt. Då får Förbo kunskap i hur det är att bo. Man ställer inte krav på en sådan referensgrupp att vara representativ utan då låter man hyresgästföreningen vara med också, för de har representativitet. Hyresgästföreningen står upp för många andra hyresgästers synpunkter där de som annars är med i referensgruppen är med, med sin egen kunskap av att bo då alla inte är

beredda att gå och knacka dörr och samla in synpunkter så det har man överlåt it är hyresgästföreningen som också varit med i referensgruppen också. Men att människor med intressen så vill Förbo lägga en liten stund med dem. För att Förbo ska få de kunskaperna med sig också även om Anki och hennes kollegor är på plats hela tiden så har man ändå ett lite annat synsätt på hur området används, hur gör man, hur går man osv. Så det har varit viktigt. Viktigt är också att få den kunskapen, viktigt att kunna stämna av tankar och idéer och testa budskapen och även förankra dem innan de går ut i en större skala. Så det har varit ett väldigt värdefullt samarbete. Som mest 7 personer som var med där (i referensgruppen). Sen har man handlat upp i etapper, man började i området med att ta en länga där man hade ett loftgångshus och ett trapphus-hus, då fick de gå igenom båda typerna och se att det fungerar, så det handlades upp separat. Sedan när man vare klara med den och kunde utvärdera den då fortsattes upphandling vidare. Man har handlat upp de olika etapperna och ibland har man haft option på att fortsätta med någon etapp. Likadant med utemiljön också i etapper. Det är Totalentreprenad! Det är PSAB som är entreprenör, de har gjort husrenovering, handlar upp varje etapp för sig PSAB är den som vunnit då. Så PSAB har haft hela ovansidan. Sedan har man haft tre olika markentreprenörer.

Dialog med hyresgäster har vi varit inne på, började med skicka ut av broschyr, öppet hus (svara på frågor, arkitekt på plats), sedan möte med varje hyresgäst, ett blad har även givits ut till alla som bor i området som just gäller renoveringen. VI har ändå på Förbo en tidning som kommer ut till alla Förbos hyresgäster, men man har valt att lägga detta blad separat utöver tidningen, och med ett grafiskt snitt som var annorlunda. Så att man ska känna igen att detta rör renoveringen. Det är för att man på Förbo vill att alla ska veta vad som pågår i stort och att de som är direkt berörda får annan information som tas med de direkt. Sedan efter varje etapp görs en utvärdering och stämmer av och då har de också fått synpunkter på om det funkade bra eller dåligt, något som man tar med sig och gör förändringar och förbättringar inför nästa etapp.

Hur gör man utvärderingen Pratar ni med alla hyresgäster då också?

Förbo har skickat enkäter till alla berörda i varje etapp, 50% svarsfrekvens. Sedan när det gäller markentreprenad har man haft telefonintervjuer. Man har då haft öppet hus vid ett par tillfällen för att svara på andra frågor. Hur fick man med alla kategorier av boende, det fick man säkert inte. De har ingen idé att tro det men de har en ganska bra mix i referensgruppen och personalen är på plats hela tiden och rör sig i området då förvaltning pågår hela tiden. Detta gör att kontaktyta hela tiden finns för hyresgäster. Det är öppet hus varje vecka, så Förbo anser att de inte är svåra att komma i kontakt med. Det har inte varit någon omflyttning på grund av renoveringen. Däremot så har man ordnat en övernattningslägenhet för exempelvis människor som jobbar natt och måste sova på dagen när arbetet fortskrider.

Hyresgäster reaktioner när de fick reda på att renoveringar skulle ske överlag så tror man att många väntat på detta och att man på det viset har varit positiv. Precis när man gick ut med informationen och det om hyrorna då var tajmingen inte optimal för detta var precis när man gick ut med de nya hyrorna, så det blev ett missförstånd som blev lite olyckligt dessutom så var folk runt och knackade dörr och det var oklart vem det var. Så just där blev det lite tråkig start och lite skrivelser i tidningar. Samtidigt gav det Förbo möjligheter att stå till svars och berätta vad det handlade om. Men när de väl sen kom in så har det varit väldigt positivt. Så det är största kommunikativa oron som varit kan man säga. Sen är det så att när man väl startat och ser hur det blir, så blir förväntningar på nästkommande gårdar höga. Det som bor i området i säteriet som inte har renoverats än bara väntar på att renoveringen ska börja för dem.

Kom ni överens med hyresgäster om hyresnivå och standard?

Ja det förhandlades med hyresgästföreningen och gjordes 2007/2008.

Grundstandarderna på lägenheter har inte ändrats på grund av att man inte varit inne i lägenheterna. Däremot så har man på Förbo något som man kallar Personliga hem som ger varje hyresgäst möjlighet att själv påverka ytskikt, målning och tapetsering, man kan tänka sig att byta golv och sätta in andra köksluckor och sådana saker. Vad man märkte inledningsvis att när de hade gjort mycket klart yttre projektet var att fler och fler hyresgäster undrar om Personliga hem. Fler som ville göra fint hemma helt enkelt. Så Förbo tror att hyresgästerna själva blir inspirerade av att göra lite själva när utsidan blev fin. Badrummen är gjorda någon gång på 90-talet. Man gjorde stambyten då med men bara sticksträckor inte hela stammar, även denna renovering har en del stammar bytts. Men inte genomgående.

Fördes en dialog med museimyndighet om bevarande?

Nej, samma fråga fick man av Juryn från statens fastighetsverk. Ansökan till Helgopriset skickades in från arkitekternas sida. Men sen så väljer den kommittén (jurn) ut vilka som ska nomineras. Nej det fanns ingen konsult för bevarandefrågor. Arkitekterna gjorde ett bra jobb. Representant för QPG-arkitekters arbetslag var Petter Lodmark.

Förbo är väldigt nöjda med resultatet, och nöjda med att hyresgästerna är nöjda vilket är viktigt för Förbo och det är väldigt roligt att omvärlden också uppskattar att se det. Ett av målen var också att tydliggöra det här området som ett tryggt och intressant område att bo i. Det har man kanske lite kvar på det ligger så att man inte åker förbi Säteriet, man måste åka hit för att se det. Detta gör att folk säger att man vart där för länge sen och tror sig veta hur det ser ut. (Utan att se hur det har blivit finns risk att felaktig fakta sprids så). Man måste putta hit folk. Överlag så tycker Förbo att allt gått jättebra även själva arbetet, sen är det som så att det går inte bygga om ett såhär stort område utan att det märks och syns och stör under tiden. Men detta har man också varit tydliga med att det kommer vara störande, nu kommer det låta. Ingen idé att säga något annat. Men att man gör vad man kan för att minska det, man är lyhörd för särskilda behov.

Vad skall göras annorlunda till nästa gång?

Vad som skall göras annorlunda till nästa gång är att göra "nedergårdarna" som de inom den närmaste månaden kommer göra en utvärdering, varje steg har de utvärderat, varje etapp har de stängt. Men man ska ändå stanna upp och titta på om man till exempel nått energikraven och där ser man nu att man nått ända fram. För det tar ett tag att läsa av det. Stämna av med brukare och hyresgäster i området gå ett litet steg längre ut, har det varit funktionellt.

Även få lite input från entreprenörerna de har utfört arbetet enligt instruktioner men om de fick sätta sig vid sidan om finns det någonting de skulle rekommendera Förbo att göra inför nästa gång. Har det hänt saker sedan man skrev målbilden 2007 som gör att man idag kanske skulle vilja stretcha sig ytterligare lite, att göra så eller si. Detta arbete pågår. I grund och botten är Förbo jättenöjda och de ska fortsätta med resten av området, men om det blir exakt samma är lite för tidigt för att säga.

Om det här är en modell för framtida arbete?

Ja på sätt och vis är det ju det erfarenheter man tar med sig här har man med sig till andra ställen. De har inga fler områden med den här dimensionen, här finns över 700 lägenheter. De jobbar inte alltid på det här sättet. I Lindome finns ett område med 300

lägenheter där man också gjort stora arbeten men inte på samma sätt. Där har man gjort lite i taget, och på ett annat sätt vilket också fungerat bra. Det behöver inte vara precis samma, gäller att kolla på varje projekts förutsättningar.

Hyresgästerna är nöjda, det är så att hyresgästerna här oavsett om de bo på renoverat eller inte renoverat område är nöjda. Sen är de som bor på inte renoverade inte nöjda med underhållet vilket man kan förstå. Men de är lika nöjda med området som sådant och med hur det fungerar. Bland de mest nöjda hyresgäster i hela Förbos bestånd, man trivs bra här.

När det gäller hyrorna så märks att det finns ett väldigt tillflöde av hyresgäster som vill flytta hit. Hyresnivån är attraktiv, däremot så finns det önskan från Förbo att kolla hur hyrorna ligger relativt andra områden. Men den studien har ännu inte gjorts, har man rätt hyresnivå. Detta ligger i det arbetet som görs tillsammans med hyresgästföreningen som man kan läsa om i broschyren. Att jobba med kvalitetshyror tycker man på Förbo är viktigt att man betalar för det man får och att det är jämförbart emellan områdena. Så det arbetet pågår. Jobbat med hyresgästförening, klassificerat områden men därifrån till att se hur ligger deras områden till är man inte framme ännu. Det är hyresgästföreningen centralt i Göteborg man jobbar med. (När det gäller kvalitetshyror)

De renoverar i andra fastigheter, just nu pågår renovering i Landvetter där man också börjar med ett av husen innan man går vidare i hela området, testa metoder som används så att det blir rätt. Sen så är det omfattningen och genomförande, sedan kan man ta med sig till nästa. Man försöker att göra sådana renoveringar att folk hela tiden kan bo kvar. Förbo har gjort i Centrala Mölnlycke för ett par år sen, där de hade en 50-tals fastighet, som behövde göras om. Samtidigt så såg man möjlighet att bygga på med fler våningar. Där tömde man hela huset och började om, man behöll i princip bara stommen och gjorde helt nya lägenheter.

Man siktar ju på att förlängs livslängden när man gör de renoveringar som görs så att säga. Man bygger och planerar att om ett par år så måste man göra något, (i detta fall efter 40 år) det var då tydligt att något behövde göras. Nu så ska de stå i 40 år till typ. Tanken enligt Förbo är att ett hus som byggs ska stå 100 år, sen måste man göra saker på dem då alla material inte klarar sig så länge. Livslängd är ökad.

Ekonomiskt resultat; Poseidons resultat på i Backa röd som inte var lönsamt. Man gör kalkyler på alla insatser som görs sen beror det lite på det här med hållbar utveckling osv. Kan man få ner energiförbrukning så är det jättebra, vissa delar är bra och lönsamma medan andra inte är det. Kan husen stå längre med så tjänar man på det. Beror på hur man räknar i längden. Men något konkret resultat finns inte. Men man ser det inte som någon förlustaffär.

Tycker ni att ni gjort motsvarande mål för en hållbar samhällsutveckling?

Ja, hur man nu formulerar de målen. Spontant säger man Ja. Människor bor kvar och trivs och flyttar inte härifrån. Rent energimässigt jobbar man för att få ner energianvändning, bara det är hållbar samhällsutveckling. Att man kan tillföra fler lägenheter till ett område där man redan har goda kommunikationer och god infrastruktur är också att ta ansvar för bostadsmarknaden så att säga.

2. Intervju med Petter Lodmark, QPG 2014-04-09. Denna intervju skrevs inte ordagrant då mycket av de Petter sa hade vi redan hört från Förbo.

QPG fick skriva en avsiktsförklaring om hur de skulle kunna bidra i renoveringsprojektet. Förbo hade gjort en vision till 2010. Man hade tanken att man skulle känna en stolthet att bo där uppe. Man skulle vända på stämpeln som hade satts på säteriet, dvs. att området hade låg status. QPG betonade att de tror på en arbetsprocess, där man involverar de som bor där uppe. De har jobbat så vid andra renoveringar. De som bor där uppe har den bästa kunskapen. ”De har den nära relationen och den kunskapen som inte vi har”. Detta har stor värde i arbetet. De tror på att en fysisk förändring av området kan ändra på sättet folk ser på området. De tror på att det går att skapa förutsättningar för möten mellan människor. QPG vill tänka mycket på hur de boende uppfattar området, att man känner sig hemma även utanför ytterdörren.

De var med under totalentreprenaden. ”Vi tog fram idéer som bollades med hyresgästerna”. De var noga med att prata med hyresgästerna om vad de tyckte var bra. Denna första process ledde fram till några spår de skulle jobba med som till slut blev ett grundförslag. Detta kopplades då in när de skulle göra systemhandling där de gjorde analyser av energibalansberäkningar. Här kopplas byggingenjörer in och ventilationskonsulter som tittade på det befintliga ventilationssystemet. Detta blev då projektgruppen.

De var överens med entreprenörerna att de åtgärder som de genomförde måste vara jättevälgenomtänkta, att det är detaljerna som skulle avgöra hur lyckad renoveringen skulle bli för att det var det som saknades i området. ”Man ser inte att det har varit en mänsklig hand där, man ser att det varit en kranbil som har monterat upp allting, ingen har ägnat det någon omsorg eller vedermöda på något sätt. Det var det som vi skulle lägga till”.

En önskan från stadsbyggnadskontoret var att bygga vidare på de kvaliteter som fanns, man skulle inte göra om området för mycket. QPG har jobbat en del med att lysa upp delar som var mörka och kunde kännas otrygga på natten. De pratade även en del med hyresgästerna om vilka material som skulle användas, de var noga med att välja material som inte åldras på ett fullt sätt. De har även satsat mycket på att behålla de karakteristiska sjöstensfasaderna. De har även tryck av sjösten på balkongräcksglasat. QPG tyckte att det fanns en väldigt stor potential i området. De ville inte ändra karaktär eller förändra husen för mycket. Det första huset de gjorde var ett provhus där de testade alla idéer. Nu när det har renoverat halva området kommer Förbo ha en stor utvärdering om vad som kan göras bättre, där de har bjudit in kommunen och hyresgästernas referensgrupp.

Förbo var ganska tillåtande från början och gav QPG fria händer att komma med förslag. Däremot har de ju självklart haft ekonomiska begränsningar, men detta kom egentligen inte upp innan systemskedet då det gjordes en kalkyl. Förbo hade satt en målbudget för hela området. De hade en kille som jobbade med kalkylen och sa till när ”det började osa katter”. En stor del för Förbo var att de inte skulle höja hyrorna så mycket, vilket de hade en dialog med hyresgästerna om. Fast de ändringar som QPG gjorde på exteriören kunde ändå inte höja hyrorna. De hade tänkt ha hiss i loftgångarna för att göra det handikapsanpassat, men det var för dyrt. De hade även planer på att göra om loftgångarna men det anseddes överflödigt. De har ändrat system för att få bort os i

lägenheterna vilket kan ses som kvalitetshöjning.

Förbo är roliga att jobba med och kan alltid gå tillbaka till sin grundvision, så de kan se om de planerar någonting som strider mot den. De hade en väl genomtänkt målbild genom hela projektet, de har en vision från start som de hela tiden går tillbaka till. De gör även så att hyresgästerna känner sig delaktiga i projektet istället för att känna sig överkörda. Detta har gjort så att QPG inte har haft ett enda överklagande när de jobbat med Förbo. Förbo är även bra när det gäller material, de väljer hellre material som håller längre och kostar mer än tvärtom.

QPG är jättenöjda med resultatet av projektet. De tycker helhetsbilden är bra, men det finns detaljer som man kan göra lite bättre i nästa del av området. De är nöjda med att plåtarbetena har blivit bra (vilket ofta kan bli problem med). QPG är stolta över det de har åstadkommit och har fått mycket positiv feedback från Förbo och hyresgästerna. QPG tycker att det är en jättebra omfattning på renoveringen, det finns ett bra helhetsgrepp.

De ansökte om helgopriset för att de tyckte att de bevarade områdets kulturarv och att renoveringen betyder mycket för många människor.

3. Intervju med Hyresgäster

Här följer de frågor och svar vi ställde och fick av en representant från hyresgästföreningen.

När blev ni informerade om renoveringen?

"Brevledes och stormöte därefter personligt besök."

Hur blev ni informerade om när renoveringen skulle ske och vad som skulle hända?

"Det kom skriftliga besked hela tiden om vad som skulle ske."

Räckte den information ni fick?

"Ja, det gjorde det."

Var informationen som gavs kontinuerlig, fick ni information under arbetets gång?

"Vi fick brevledes information om vad som skulle ske."

Hade ni personlig kontakt med Förbo? Hur gick det till?

"Vi kunde alltid få tag på Anki på tel. Vi kunde alltid prata med henne ute på gården."

Hade ni någon personlig kontakt med QPG? Hur gick det till?

"Nej, utom att man ibland pratade med arbetarna när det var vid min lägenhet."

Kände ni som hyresgäster att man hade chans att påverka hur arbetet utfördes och vad som gjordes?

"Nej, men det behövdes göras något åt husen."

De hyresändringar som gjordes, var de rimliga?

"Jag upplevde ingen större höjning än den vanliga höjningen varje år."

Hur ser ni på framtida renoveringar?

"Det är inte aktuellt, men vid behov ser jag det positivt eftersom detta gick bra."

Finns en önskan hos hyresgäster att renoveringen borde innefattat mer/mindre?

I sådana fall vad?

"Inget jag har hört något talas om"

Om det fanns önskan att renovera mer, är man även redo att betala mer i hyra för det?

"Nej, jag har inte hört något om det."

Tycker ni kanske att någon del av renoveringen är överflödig?

"Nej, det behövdes för området var ganska nedslitet. Alla jag tycker att området blev mer attraktivt efteråt."