



Perspektiv på bostadsförnyelse

Vad kan vi lära av tidigare renoveringar?

PAULA FEMENÍAS, CHALMERS



Kortrapport om forskning | 2015: nr 3

CMB stödjer managementforskning

Inom CMB – Centrum för Management i Byggsektorn – arbetar akademi och företag tillsammans för att utveckla kunskap och kompetens i managementfrågor. Det gör vi genom att stödja forskning och bidra aktivt i utvecklingen av managementrelaterad utbildning på Chalmers. Med hjälp av starka nätverk och aktiviteter som konferenser, lunchföreläsningar och frukostmöten säkrar vi kunskapsöverföringen mellan akademi och samhällsbyggnadssektorns aktörer.

Genom huvudmannaskap och engagemang i CMB är både akademi och företag med och påverkar dagens och framtidens ledarskap i samhällsbyggnadssektorn.

CMB kortrapport om forskning

Den CMB-stödda managementforskningen har ett brett anslag inom samhällsbyggandet. Forskningen behandlar frågor om samverkan i byggprocessen, kunskapsutveckling, ledarskap och projekt- och produktionsledning, stadsutvecklingsfrågor, riskhantering, produktivitet och effektivitet.

I en serie sammanfattningar presenterar vi de forskningsstudier som CMB finansierar. Kortrapporten syftar till att sprida forskningsresultat i en lättillgänglig form och fungerar som introduktion till ämnesområdet. För den som vill fördjupa sig finns en kortfattad presentation av författaren tillsammans med hänvisning till den aktuella avhandlingen eller till de artiklar som har publicerats.

Forskningsutskottet behandlar ansökningar om stöd till managementrelaterade forskningsprojekt fem gånger per år.

Mer information om ansökningsprocessen och våra prioriterade områden finns på hemsidan, **www.cmb-chalmers.se**.

Centrum för Management i Byggsektorn

Chalmers tekniska högskola

SE-412 96 Göteborg

www.cmb-chalmers.se | info@cmb-chalmers.se | 073-814 26 97

Bakgrund

Vårt stora bestånd av bostäder från efterkrigstiden har i flera perioder varit i fokus för omvandling för att modernisera och möta nya samhälleliga behov. Omfattande bostadsförnyelse innebär stora ekonomiska investeringar, leder ofta till stora sociala förändringar och påverkar ursprunglig arkitektur och utformning. När vi står inför nya renoveringar drivna av teknisk förslitning men också av mål om energibesparing finns det anledning att titta tillbaka och lära av erfarenheter från tidigare renovering och ombyggnad.

En förstudie har genomförts inom området ”Management i stadsomvandling” med syftet att utveckla metoder för att studera strategier för bostadsförnyelse och dess effekter över tid. Arbetet består av tre delstudier som finns beskrivet i några rapporter och ett konferensbidrag:

- En översikt som sammanfattar tidigare studier av effekter av renovering och omvandling av bostäder i ett svenskt perspektiv.
- En studie av ombyggnaden av Högsbohöjd på 1990-talet som beskriver ambitionerna, processen och dess resultat. Den demografiska utvecklingen i Högsbohöjd har jämförts med referensområdet Smyckeparken, med Högsbo och med staden som helhet.
- En internationell litteraturstudie av metoder för att studera bostadsförnyelse ur ett helhetsperspektiv.

Centralt för studien har varit att bidra till en helhetssyn på bostadsomvandling med avseende på olika värdeområden som berör miljömässiga, sociala, ekonomiska liksom kulturella aspekter. Vi har utgått ifrån ett tidigare CMB stött forskningsprojekt med en konceptuell modell för flervärdesbeskrivning av kvaliteter i bostadsområden (se CMB rapport Thuvander & Femenías, 2014:1).

Förstudien fokuserar på Högsbohöjd som består av två bostadsområden, Växelmynstgatan och Pennygången, vilka uppfördes under det sena 1950-talet av två bostadsbolag. Områdena ägs idag

av Bostads AB Poseidon respektive Stena Fastigheter. Under 1980-talet inleddes en förnyelseprocess där det ena området genomgick en omfattande omvandling och det andra området bara renoverades med enstaka insatser. Här finns möjligheter till jämförelse mellan skilda strategier för ombyggnad och datatillgängligheten bedömdes initialt till att vara god.

För att sätta Högsbohöjd i ett sammanhang genomfördes en genomgång av utredningar, böcker och rapporter som behandlar ombyggnad och renovering av bostäder under 1990-talet och framåt. I den här skriften återges den genomgången kortfattat och utan källhänvisningar.



Växelmynstgatan under renoveringen. Foto: Sanja Peter, Göteborgs Stadsmuseum.

Tidigare studier av renovering

Under 1900-talet har periodvis stora offentliga insatser gjorts för att modernisera och förbättra standarden av det befintliga bostadsbeståndet. Den bostadssociala utredningens slutbetänkande från 1947 satte höga standardkrav som innebar att stora delar av den befintliga bebyggelsen dömdes ut. Förnyelse genomfördes som totalsanering vilket innebar rivning och nybyggnad. Ombyggnad motarbetades och förkom endast i begränsad omfattning.

På 1970-talet kom inriktningen att ändras från sanering till bostadsförbättring. Miljonprogrammet hade byggt bort bostadsbristen och totalsaneringens negativa konsekvenser framträdde tydligare. Ändrade låneregler gjorde ombyggnad mer attraktivt än rivning och skapade nya arbeten i byggsektorn. Samtidigt hade byggsektorn svårt att ställa om från en stor nybyggnadsproduktion till ombyggnad. Så småningom kom oljekriserna och skärpta krav på energihushållning vilka följdes upp med lån för ombyggnader.

Under 1980-talet stod bostadsförnyelsen inför nya problem framförallt ett stort överskott av tomma bostäder i miljonprogramsområden. Utebliven hyresintäkt, låg attraktivitet och i vissa fall "fel" befolkningssammansättning ledde till radikala grepp – allt från rivning, att sätta hus i malpåse, ny användning och "turn-around-projekt". Ombyggnad framstod som en lösning för både tekniska och sociala problem. Det fanns fram till det tidiga 1990-talet generösa lån och bidrag för ombyggnad. Under det tidiga 1990-talet

uppstod en ny våg med outhyrda lägenheter till följd av den djupa ekonomiska kris som Sverige befann sig i.

Under 1970- och 80-talen gjordes en större mängd studier av effekter av ombyggnad och bostadsförnyelse. Storskalig och omfattande renovering leder ofta till ändringar i befolkningssammansättningen men inte alltid till önskad ökning i attraktivitet. Många boende är nöjda men anser inte att kvaliteten motsvarar hyreshöjningarna. Undanträngning drabbar de allra minst resursstarka. Generösa lån verkar ha drivit upp omfattningen av renoveringen som varken motsvarat sociala eller tekniska behov. Som ett alternativ till genomgripande ombyggnad förespråkar många forskare varsam ombyggnad.



Fredrikas gård efter renoveringen, arkitekt Wingårdhs. Foto: Paula Femenías.

Högsboplatån

Under det tidiga 1900-talet fanns ett 50-tal arrendetorp på Högsboplatån vilka revs för att uppföra nya bostäder. Pennygången (1959-61) ritades av White arkitekter genom Rune Falk för AB Göteborgsbostäder. Deras vd Inge Hjertén hade ambitionen om rymliga lägenheter och ett rationellt byggande. Området har främst 4 rok och var ett av de första elementbyggena i Göteborg med en planerad teknisk livslängd på 20 år. Husen har inga balkonger och uppfördes med svarta fönsterband i eternit. Växelmyntsgatan (1960-62) ritades av Arne Nygård och Poul Hultberg för Göteborgs Bostadsföretag och uppfördes som 3-vånings lamellhus av betong och lättbetong med mindre balkonger och klätt med ljusa eternitplattor.

I slutet på 1960-talet bildade de två ägarna till bebyggelsen det nya kommunalägda AB Göteborgshem som 1987 blev Bostads AB Poseidon. Vi samma tid såldes Pennygången till Skanska, som efter ett par ägarbyten ägs av Stena Fastigheter. I och med ägarbyten planerades genomgripande ombyggnad, på grund av tekniskt slitage, av båda områden – något som väckte starka reaktioner hos de boende mot de planerade hyreshöjningarna. I början av 1990-talet drogs lånesubventioner för ombyggnad in. Poseidon fortgick med något reviderade planer medan Skanska backade och genomförde en mindre renovering där man bytte tak och fönster, varpå deras hyresgäster pustade ut.



Bristande underhåll före renoveringen. Foto: Sanja Peter, Göteborgs Stadsmuseum.



Poseidon hade höga ambitioner för sin ombyggnad. Området hade fina kvaliteter att bygga vidare på: centralt högt läge, god luftkvalitet, utsikt, naturmark och fina gårdar. Det fanns inga planer att byta hyresgäster men att få bort några problematiska boende. Efter ett parallelluppdrag, där ursprungsarkitekterna deltog, fick White arkitekter genom Gunnar Jansson uppdraget att leda omvandlingen. Flera andra arkitekter bjöds in för

att gestalta de nya gårdarna. En del av husen revs och andra byggdes på för att skapa tydliga kvarter och variation. Den nya arkitekturen inspirerades av 90-talets idealiserande av stenstaden med tegel eller puts, individuella fasaduttryck och artikulerade entréer. Fasaderna isolerades, fönster byttes, man installerade mekanisk frånluftsventilation och lägenheterna strukturerades om. Studentdubletter (delat kök och bad) och ettor med kokvrå byggdes om

till större lägenheter. Totalt är antalet lägenheter färre än före ombyggnaden med en betoning på 2 och 3 rok. Tre standarder skulle attrahera olika hyresgäster och skapa förutsättningar för ökat kvarboende. Ungefär hälften av husen fick hiss och alla försågs med större balkonger. Man satsade på utemiljö med bevarad och kompletterad växtlighet, nya uteplatser och konst. Asfalt man tidigare lagt på bergsknallarna togs bort. Varje ny gård fick ett namn efter de kvinnor som bott vid de gamla torpen.

”Tidigare misstag får inte göras om. Vi utgår från en helhetsbild som präglas av hög kvalitet vad gäller material, lägenheternas funktion och sammansättning samt den yttre miljön. I projektets tidiga skede avgörs till stor del kostnad och kvalitet för den slutgiltiga produkten.”

Ur Poseidons program för arkitektuppdrag.

Byggprojektet var Västsveriges största i den rådande lågkonjunkturen. Processen tog längre tid än beräknat och genomfördes i sju etapper. Den första startades 1992 och var inflyttningsklar 1995. Det sista huset stod klart först 2001. Husen tömdes etappvis inför renoveringen, men många lägenheter stod tomma, och 40 evakueringslägenheter lyftes på plats. De boende deltog via en referensgrupp, en kontaktkommitté och ordförande för den lokala hyresgästföreningen hade en viktig roll som länk mellan de boende och projektorganisationen. Poseidon gjorde ett omfattande arbete med att informera de boende. Man betonade vikten av en öppen dialog för att skapa förtroende.

Högsbohöjd idag

Växelmyntsgatan framstår idag som ett populärt och attraktivt bostadsområde. Av den ursprungliga karaktären finns inte mycket kvar förutom de fina kuperade gårdarna. Området ser ut att vara uppfört på 1990-talet. Var den stora investeringen lönsam över tid? De ekonomiska och organisatoriska förutsättningarna för ombyggnad är annorlunda idag och ett liknande stort beslut om ombyggnad kan inte tas. En enkel samhällsekonomisk bedömning visar att området inte varit tillräckligt problematiskt för att göra en omvandling lönsam. Förvaltningsmässigt har den stora variationen som återspeglas i inredningen av lägenheterna och armaturer inte varit rationell. Rent tekniskt så har enstegsputsade fasader ställt till med problem och nya renoveringar av fasaderna är att vänta.

Med tanke på att ombyggnaden genomfördes när hållbarhetsdebatten vaknade på allvar och den sista etappen är jämgammal med Solhusen i Gårdsten så har man här missat energibesparingspotentialen. Det fanns initialt idéer från politikerhåll att arbeta med solenergi men det genomfördes inte. Energianvändning är högre än genomsnittet för åldersklassen och för beståndet som helhet. Den är också något högre än Pennygången som inte är ombyggt, vilket delvis kan förklaras med nya hissar och ventilation.

Befolkningmässigt skiljer sig inte utvecklingen av Växelmyntsgatan nämnvärt från jämförelseområdena Pennygången, Högsbo, Smyckeparken (som genomgick en genomgripande ombyggnad i

Poseidons regi under 1990-talet) eller staden som helhet. Skillnader i antalet socialbidragstagare, vilket över tid varit högre i Pennygången, och en höjning av medelinkomsten på Växelmyntsgatan (en ändring som också syns för Pennygången) från 1990-talets mitt kan delvis förklaras av yttre ekonomiska förändringar men också av skillnader i lägenhetsbestånd. Pennygången har sedan byggnation haft stora lägenheter som attraherat barnfamiljer men också många studentlägenheter. Vid Växelmyntsgatan byggdes flertalet studentlägenheter bort. Ohälsotalen har sedan början av 2000-talet legat avsevärt lägre för Växelmyntsgatan än för jämförelseområdena.

Den slutliga hyreshöjningen efter ombyggnaden var mellan 30 och 46 procent. Hyran höjdes stegvis och de första åren gavs rabatter för störning. Över 60 procent av de boende valde att flytta tillbaka efter ombyggnaden. Liabäck och Skogsäters enkät (2013) med boende som genomlevt ombyggnaden visar att de upplever ökad säkerhet i området, en förbättrad standard och utemiljö och man anser att byggnaderna blev mer estetiskt tilltalande. Vad beträffar hyreshöjningarna visar studien att huruvida den upplevdes som motsvarande en standardhöjning kan direkt kopplas till hur man upplevde informationen från fastighetsägaren inför renovering. Överlag minskar betalningsviljan med ökat antal barn och viljan att betala för förbättrad utomhusmiljö är liten och relativt oberoende upplevelsen av inomhusmiljön. Enkäten visar att många valde att byta till en mindre lägenhet efter ombyggnaden för att minska sin hyra.

Korta spontanintervjuer med dagens boende

Kvinna 84 år: *Arkitekturen efter får 4 av 5 – för balkongerna är fula. Det är en himmelsvidd skillnad från förut. Det var väldigt nedgången innan. Förr var det linoliummattor – det är ingen höjdare.*

Kvinna 83 år: *Den sociala sammanhållningen är fantastisk. Poseidon utnyttjar det för att höja hyran.*

Kvinna 45 år: *Jag bodde i Majorna förut i en trång och mörk lägenhet. Jag cyklade runt och såg detta och bestämde mig för att ställa mig i kön.*

Kvinna 33 år: *Det är fullt av liv. Lite osvenskt.*

Man 36 år: *Bilfritt område, nära till naturen, bra för barnen.*

Man 45 år: *Det var vackert före men nedgången. Det fanns droger och var smutsigt – det har jag hört.*

Kvinna 79 år: *Jag tvingades hit när Masthugget revs. Sedan flyttade jag tillbaka efter renovering. Jag känner mina vägar här. Det är inte fasaderna som räknas utan insidan på bostaden.*

Kvinna 83 år: *Jag bodde på Hisingen med torrdass före jag flyttade hit. Jag valde att flytta tillbaka efter renoveringen. Jag gillar sammanhållningen och det är luftigt och inte för tätbyggt.*



Amandas gård efter renoveringen. Foto: Paula Femenías.



Behovet av helhetsperspektiv på ombyggnad

Förstudien ger perspektiv till pågående debatt om renovering genom att visa på vikten av uppföljning och att förstå effekter över tid och ur olika vinklar sammantaget. Arbetet sammanfattar lärdomar från tidigare studier av bostadsförnyelse som är värda att lyftas fram.

Vid omvandlingen av Växelmyntsgatan har man gjort en rejäl satsning på kvalitet där arkitekturen stått i centrum och varit ledande. Man har också haft en väl planerad och genomförd process med målet att skapa så lite störningar som möjligt för de boende. Utgångspunkten var inte att höja ett socialt belastat område utan att skapa ett attraktivt bostadsområde. Satsningen på en hög kvalitet har kanske varit den största vinsten med omvandlingen. Samtidigt kan man undra om det hade kunnat göras med något mindre utsvävningar och resurser. Många av de kvaliteter som uppskattas av de boende fanns redan före renoveringen vilket stödjer tidigare resultat som visar att ofta görs större ingrepp än vad som är tekniskt och socialt, och i längden miljömässigt, motiverat. De flesta boende nämner spontant kvaliteter utanför bostaden som viktiga: läget, nära till natur, social gemenskap men också utemiljön. Samtidigt är betalningsviljan låg för yttre åtgärder.

När skall man renovera och i vilken omfattning? Det är en fråga som kräver fortsatt forskning. Pennygången genomgår idag en andra lättare renovering utan omfattande åtgärder för att minska energianvändningen. Husen kommer även i

fortsättningen att sakna hissar och balkonger. Vid Växelmyntsgatan missade man att spara mer energi när man ändå byggde om, och man står idag inför nya tekniska åtgärder av fasaderna. Ursprungliga mål om traditionella och beprövade fasadmateriäl har inte fullfills. Samtidigt har man skapat förutsättningar för kvarboende för en åldrande befolkning där Växelmyntsgatans sedan tidigare haft en avsevärt högre medelålder än Pennygången.

När det gäller möjligheten att genomföra och skala upp erfarenhetsåterföring av renoveringsprojekt visar studien på svårigheten att hitta pålitliga data men också jämförelsedata. En helhetssyn på renovering med kvalitativa data kräver ganska omfattande studier. Det finns ett behov av att utveckla enkla metoder för att kunna samla och analysera information från ett större antal objekt.



Idas gård efter renoveringen, arkitekt White. Foto: Paula Fementias.

Tack till ...

Förstudien har genomförts i samarbete med Bostads AB Poseidon och Stena Fastigheter under 2013 – 2014. Flertalet anställda och tidigare anställda har ställt upp på intervjuer och båda företagen har delat med sig av information om Högsböjd. Under 2013 arbetade Maria Liabäck och Niklas Skogsäter med studien och samlade då in olika typer av data. Maria och Niklas gjorde även sitt examensarbete i anslutning till studien som bygger på en enkät till boende på Växelmyntsgatan som varit med omvandlingen (Liabäck & Skogsäter, 2013). Tack också till Zhang Qiong, gästdoktorand vid Chalmers, som var med och intervjuade de boende.



Fredrikas gård efter renovering. Foto: Paula Femenías.

Publikationer

Femenías, P (2015a) *Effekter av renovering och bostadsförnyelse: En översikt över tidigare utvärderingar*. CMB och Chalmers Tekniska Högskola, Institutionen för Arkitektur. SIREn rapport 2015:02.

Femenías, P (pågående arbete) *Det sociala och renovering – en översikt av tidigare erfarenheter*. I Red. Lind H och Högberg L *Sociala effekter och renovering*. Antologi som förbereds på KTH.

Femenías, P, Liabäck, N Skogsäter (2015) *Perspektiv på bostadsförnyelse: Sammanfattning av studie om Högsböhöjd*. CMB och Chalmers Tekniska Högskola, Institutionen för Arkitektur.

Femenías, P, Liabäck, M och N Skogsäter (2014) *Fallstudiebeskrivning Högsboplåtån*. Opublicerat material, Chalmers Tekniska Högskola, Institutionen för Arkitektur

Liabäck M, Femenías, P, Skogsäter N (2014) *Sustainability indicators for redevelopment: Assessing the long-term effect of different strategies used in two housing areas*. Conference paper presented at World Sustainable Building Conference in Barcelona 28-30th October 2014.

Liabäck, M och N. Skogsäter (2013) *Refurbishment effects in residential areas: The case of Högsböhöjd*. Master Thesis Design and Construction Project Management. Chalmers University of Technology



Foto: Kristin Lidell

Paula Femenías

Paula Femenías är docent i hållbar omvandling av den byggda miljön vid Institutionen för arkitektur, Chalmers tekniska högskola. Hennes forskning är inriktad mot kunskap om design och processer som stödjer ett mer hållbart byggande vid nyproduktion och ombyggnad. Paula sitter i styrgruppen för den nationella starka forskningsmiljön SIREn – Sustainable Integrated Renovation.



Centrum för Management i Byggsektorn

CMB är Sveriges främsta forum för managementfrågor inom samhällsbyggnad. CMB bildades 1998 som ett långsiktigt samarbete mellan Chalmers tekniska högskola och den svenska samhällsbyggnadssektorn. Vår övergripande målsättning är att, i en alltmer komplex miljö, stimulera till ett moderniserat ledarskap som bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.

För mer information: **www.cmb-chalmers.se**