IV. SANERING/RENOVERING I ÖFRE FJÄRDINGEN 1966-74 - NÅGRA EXEMPEL.

Detta kapitel kommer att helt kort redovisa sanering/renoveringar som utfördes i Öfre Fjärdingen. Jag tar upp bakgrunden, finansiering, utförande, bostadssociala och kulturhistoriska konsekvenser, mot bakgrund av den värderingsgrund som presenteras i kapitel II.4.11 och IV.3.

IV.1. Universitetets renovering av S:t Niklas n:ris 7 och 8 1966-67.

Tomten inköptes av universitetet 1963 för att.. ”säkra universitetets utbyggnad, tomtmark för institutioner.”[220] ”Man grubblade nog ej kring stadsplanens byggnadsrätt eller så, man tänkte inte så långt just då.”[221]

Byggnaderna beboddes vid denna tid av studenter och några familjer, inga direkta höginkomsttagare. I slutet av juni 1966 inträffade en svår brand på tomten (branden var anlagd). Härvid skadades helt eller delvis bodbebyggelsen mot s:t Niklas 6 vars bodar också brann ned, vidare boningshuset på gården och envåningsfastigheten längs S:t Johannesgatan.[222] (se orienteringskarta kap. II.3.). Fastigheterna längs Öfre Slottsgatan och S:t Johannesgatan i övrigt rök-, vatten-, och brandskadades i mindre omfattning. Vid denna tid aktualiserades planerna på universitetets utbyggnad på Luthagsgärdet varför exploateringen av tomten S:t Niklas 7 och 8 nu kom i annan dager: som kulturminnesmärken.[223]

IV.1.1. Renoveringsgenomförande.

Arkitekt SAR Hummel-Gumaelius fick i uppdrag att utarbeta förslag till renovering samt nybyggnad på den avbrända delen av tomten. Förslaget innebar renovering till nybyggnadsstandard i gatuhusen samt uppförande av souterrain-våning på gården: två våningar åt gården, fyra våningar åt den sluttande S:t Johannesgatan. 45% föreslog bli kontorsyta (450m^2) och 55% bostadsyta (750m^2). Man avsåg skapa ”pietetsfull ersättningsbebyggelse.”[224] Arbetet utfördes av byggnadsfirman Nils Rosander AB. Finansiering skedde med **eget kapital**, avskrivningstid ca 40

220 Muntl. uppg. Bd Ander Universitetets fastighetsförvaltning nov. 1974

221 Ibid.

222 UNT och DN 30.6.1966

223 Bd Ander

224 Ibid.

år. Hyrorna efter renovering: bostäder ca 95 kr/m^2 kallhyra, kontor ca 135 kr/m^2 kallhyra + värmekostnad om 10 kr/m^2/år. Totalt 105 respektive 145 kr. Exempelvis kostade en 4-rumslägenhet ca 790 kr/mån i kallhyra. **Totalkostnad för renoveringen**: 750,000 kr (1967)[225].

Renoveringens resultat blev följande.

Yttre miljön - husen gården: Gatuhusen fick ett mycket tilltalande yttre, ny puts, nya fönster, fasaderna återfick sitt stukulaturmönster, väggarna avfärgades med kalk i gult och med vita utdragna pilastrar som i stort motsvarar fasadernas utseende kring 1885.[226] Spröjsade sex-rutiga fönster isattes. Trapphusen revs och istället insattes ytterdörr (av ordinär villamodell med sidoljus) på husens långsida mot gården. Trapphusens gamla spegeldörrar kom ej till användning. På gården uppfördes som ovan nämnts en kontorslänga som fortsatte ut mot S:t Johannesgatan och där höjde sig till 4 våningar och inrymmande även en bostadsvåning. Även detta hus torde utifrån antikvarisk och kulturhistorisk aspekt kunna betraktas som smakfullt och tilltalande. Gården genomgick stora förändringar: två stora träd vid gårdsinfarten från Öfre Slottsgatan höggs med (träden nådde över takhöjd och sträckte sitt grenverk ut i gaturummet) och till följd av det ändrade nyttjandet av det inre av tomten fick utemiljön här helt göras om.

Man anlade en fyrkantig gräsmatta i gårdens inre hörn mot S:t Niklas 6 samt bilparkering i övrigt. Längs vissa husväggar planterades rosor med jämna mellanrum, i övrigt belades gården med grus. Något nyuppförande av uthus skedde ej.

Inre miljön:

På nästa sida ges ritningar på planlösning etc. i huset Öfre Slottsgatan 13B:s bottenvåning före och efter renovering. Här kan vi bland annat utläsa följande:

a. På bottenvåningen revs fyra kakelugnar ut, – alla.

b. En bärande vägg mitt i huset revs helt bort, andra flyttades. (husets balans rubbades)

c. Installation av badrum + extra wc krävde rivning av vägg och uppförande av två nya.

d. Kök gjordes om till trapphus.

e. All väggbeklädnad samt inredning revs ut.

Allmänt brukar man kalla detta att ”blåsa ut” ett hus.

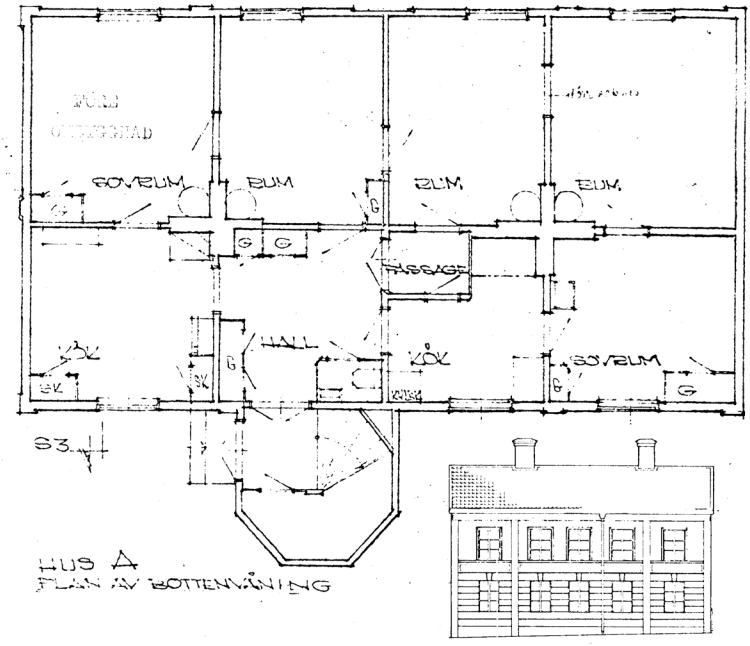
---

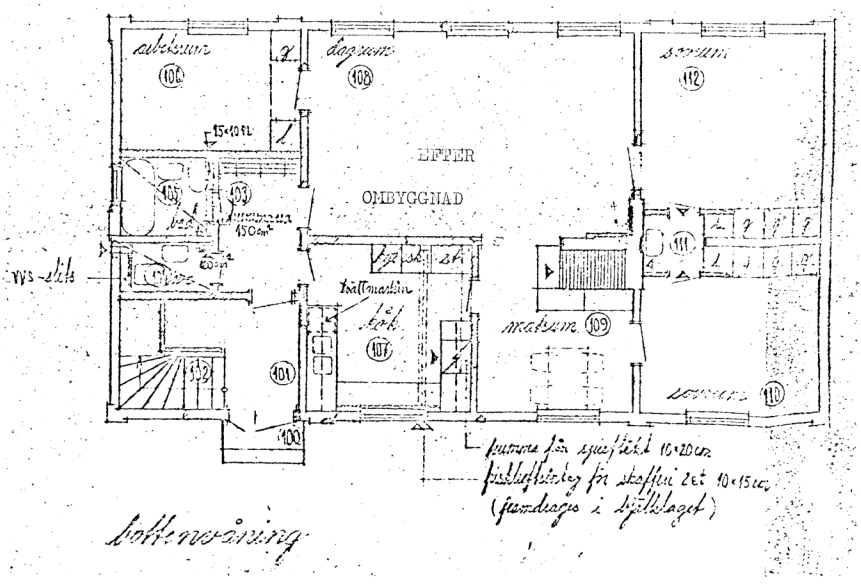
225 Hyrorna är räntesubventionerade (högst ca 3%) en **verklig hyra** i bostäderna torde ligga på ca 120-125 kr/m^2/år **kallhyra** om verklig räntesats tillämpas.

226 Jfr. Ehn 1970:32-33 bild II och III

I detta fall ersattes den ursprungliga planlösningen med två lägenheter om 2 respektive 3 rum med en fem-rums-lägenhet. Den nya lägenheten uppfyller alla krav enligt SBN, God Bostad etc. Renoveringen blev genomgripande: väggarna kläddes med plattor och tapetserades, ny köksinredning med tvättmaskin insattes. I ett fall slipades trägolvet upp till trävitt och plastbehandlades. Vissa spegeldörrar behölls. Helt nytt sanitets- och el-system. Trapphusen fick lägenhetsdörrar av modern ordinär hyreshustyp, väggarna kläddes med brun säckväv och trappan belades med linoleummatta. Lägenheten blev helt rustad till nybyggnadsstandard: dvs. vissa mått på kök, badrum etc. etc.

Byggnadsritning över fastigheten Öfre Slottsgatan 13 A[227]





227 Byggnadsritningar före och efter ombyggnad, Universitets fastighetsavdelning.

IV.1.2 Bostadssociala och kulturhistoriska konsekvenser.

De bostadssociala konsekvenserna blev mycket negativa: återflyttningsfrekvensen =0% Hyrorna höjdes (1967) från 25 kr/m^2/år före renovering till ca 95 kr/m^2/år kallhyra efter renovering i bostäderna.[228] Istället inflyttade högavlönade. Bd Ander ”Vår hyresgästpolicy är att främst skaffa bostäder åt universitetets anställda -inte någon speciell kategori därinom.”[229]

Kulturhistoriska och andra miljömässiga konsekvenser.

Med hänsyn till värderingsgrunder som presenterats i kapitel II.4. och 6. i denna uppsats kan följande konstateras: Planlösningarna förändrades nästan helt. Det kulturhistoriskt värdefulla pärlspontsvirket som utgjorde väggbeklädnad försvann när trapphuset revs. Kakelugnarna revs ut. Gamla garderober etc. revs automatiskt ut när planlösningen förändrades. Sneda vinklar rätades i stor utsträckning upp. Den nya köksutrustningen blev av ordinär standardmodell (prefabricerad). Vad som kom att skilja lägenheterna från en modern villa var 2-3 spegeldörrar samt de spröjsade fönstren. Här skedde alltså ett flertal missgrepp/övergrepp på den fysiska miljön. Direkt missprydande är de moderna ytterdörrarna med sidoljus -och (våren 1974) installerad porttelefon. Extra wc också helt onödigt.

Sammanfattning:

Renovering skedde 1967 då nya idéer ännu inte slagit igenom, receptet var: blås ut, in med nybyggnadsstandard såväl ute som inne. Resultatet blev också kulissartat. Man kan se renoveringen av gatufastigheterna på tomten S:t Niklas n:ris 7-8 som ett bra exempel på klumpigt och fantasilöst miljöbevarande.

De kulturhistoriska skadorna är i stort sett irreparabla nu. Inne- och utemiljön har helt förändrats till ordinär villamiljö som vi ofta finner i städernas förortsområden. Utemiljön på gården blev naken och steril; där förut stått små vedtravar, cyklar och buskage finns nu bilparkering: en grusplan med stenar av samma storlek, planen krattas av en vaktmästare (som ej bor i fastigheten) en gång i veckan. Över huvudtaget ger miljön intryck av att vara ”kuvad”, underställd regler om att här har vi grus - inte gräs, här har vi gräs - inte grus. Gården är fantasilöst ”sönderplanerad”.[230] Varje lägenhet är helt självförsörjande och eftersom skötsel av utemiljön nu ankommer på

228 Bd Ander 1974 samt Eva Alm m.fl. i utställning maj 1971

229 Bd Ander nov. 1974

230 Jfr. Herlin/Skånberg del III 1972:10 “Gården har vid restaurering omvandlats till en utslätad grus- gräsplan med enahanda plantering av rosenbuskar. Den är alltför entydlig för att stimulera till användning.”

en vaktmästare så finns inga direkt materiella 'tvång' till socialinteraktion och möjlighet till organisk identifikation längre. Husen har till sitt materiella innehåll liksom gården gjorts **ahistoriska**, det enda som visar husets ålder (men ej decenniers olika aktiviteter i hus och på gård) är fasaderna - en kuliss.

IV.2. Universitetets renovering av Rosenberg nr 1 1971.

Tomten var bebyggd med sammanlagt 8 huskroppar och inköptes från privat/enskild fastighetsägare av universitetet 1965. Syftet var här ursprungligen att säkra mark för universitetets utbyggnad. Redan 1963 gjordes en utredning för fastighetsförvaltningens räkning. Denna avsåg en inventering om husens tillstånd och möjliga framtid. Här framkom förslag om nyexploatering av det inre av tomten: nybyggnad av tre-vånings kontorsbyggnad, de äldre gatuhusen skulle ej röras. Nybyggnation realiserades ej. 1971 igångsattes renovering av fastigheterna. Projektör var här Bjerkings Ingenjörsbyrå AB och entreprenör Anders Diös AB. Universitetet hade satt upp följande riktlinjer:

a. Bibehållen planlösning (i de tre trähusen och de två stenhusen) uthus ej med.

b. Dusch eller badrum i varje lägenhet samt nya kök (total nyinstallation).[231]

Projektering utfördes av Bjerkings Ingenjörsbyrå. Bjerking själv hade arbetet för (och med anslag från) Statens råd för byggnadsforskning kring byggnadsverksamhet vid modernisering.[232] Det var alltså med visst intresse man såg fram mot denna projektering och dess faktiska utfall. För 12 olika objekt hade Bjerking gjort uppföljning av modernisering i sin rapport.

Här postulerades fem saker:[233]

a. ett modernt utrustat kök

b. ett eget wc

c. ett eget tvagningsställe med tillgång till dusch eller badkar

d. värme med en komfort motsvarande centralvärme

e. övrig VVS- och el-installation (nytt), vägginklädning etc.

231 Bd Ander 1974

232 Se t.ex. Byggforskningen rapport R32:1971 av Sven-Erik Bjerking

233 Bjerking a.a. s.1f

Bjerking benämner detta som en ”normalt godtagbar standard”.[234] Bjerking säger i sin rapport att den inte har vägt in kulturhistoriska hänsyn.[235] Renovering av Rosenberg nr 1 blev därför något av en experimentsituation för Bjerkings erfarenheter. Det kan därför vara av intresse att få fram några synpunkter ur rapporten:

> ”Skåp och bänkinredning inklusive diskbänkar är i allmänhet otidsenliga. Även om det däribland skulle finnas felfria enheter anses det inte lönt att spara på något.”[236]

Bjerkings rapport utgör främst en teknisk/ekonomisk rapport: hur med hänsyn till (1971) gällande lån- och ränteläge etc. genomföra modernisering. Bjerkings kulturhistoriska erfarenhet synes ha varit mindre; vad gäller exempelvis behållandet av kakelugnar säger rapporten följande:

> ”Kakelugnar är ofta söndersprucknа av olika anledningar och utgör därför brandrisker, särskilt i trähus. De är också skrymmande, där de står, varför deras borttagande ofta ger nya möbleringsytor o.d...”[237]

Om dörrar:

> ”Dörrar byts vid behov ut mot nya. Detta gäller särskilt tamburdörrar, som dels är försedda med glas och därför inte uppfyller nuvarande brandsäkerhetskrav och dels är för klent dimensionerade för att tillåta inmontering av moderna lås.”[238]

Andra förslag: golvytor kläs med linoleummattor, väggar rätas ut med gipsplattor, tapetsering etc.[239]

IV.2.1. Renoveringens genomförande.

Arbetet startade våren 1971. Samtliga hyresgäster evakuerades under renoveringen. All ursprunglig inredning revs ut (kök, skåp, garderober, sanitet etc.). Husen fick ny puts och delvis nya fönster (en del var redan bytta tidigare och i gott skick). Takteglet behölls, endast smärre plåtarbeten genomfördes här: nya kragar runt skorstenarna, hängrännor och stuprör.

---

234 För definition se Bjerking a.a. s. 78-79

235 Bjerking a.a. s.44

236 Bjerking a.a. s.79

237 Bjerking a.a. s.80

238 Ibid. s. 82

239 Ibid. s.82f

Arbetet utfördes delvis (liksom var fallet vid renoveringen av S:t Niklas n:ris 7 och 8) med hjälp av äldre arbetskraft.

Syftet med renoveringen var: modernisering upp till ”normalt godtagbar standard.” Arbetet avslutades i december 1971 med vissa justeringar januari/februari-72. Invändigt utfördes omfattande reparationer; inte en enda yta blev ursprunglig, till följd av nya inklädningar etc. Stomförbättringar fick göras på vissa ställen till följd av röt- och insektsangrepp; cementgjutningar och infällning av nytt timmer var åtgärderna. I bottenvåningen revs golven helt eller delvis upp för isolering och framtagning av el-kablar och sanitetsstammar.

Vid denna tid hade Öfre Slottsgatans Byalag bildats, vidare genomförde arkitekterna Herlin/Skånberg sin omfattande inventering (och bodde i området) just då. Både byalaget (”gröna” på byggnadsteknik) och arkitekterna följde renoveringen. Delar av den dokumenterades i byalagets film om miljön.[240] I ett fall lyckades byalaget och arkitekterna påverka och förhindra att ett gammalt trägolv med upp till 60 cm breda plankor mattbelades, istället slipades detta.

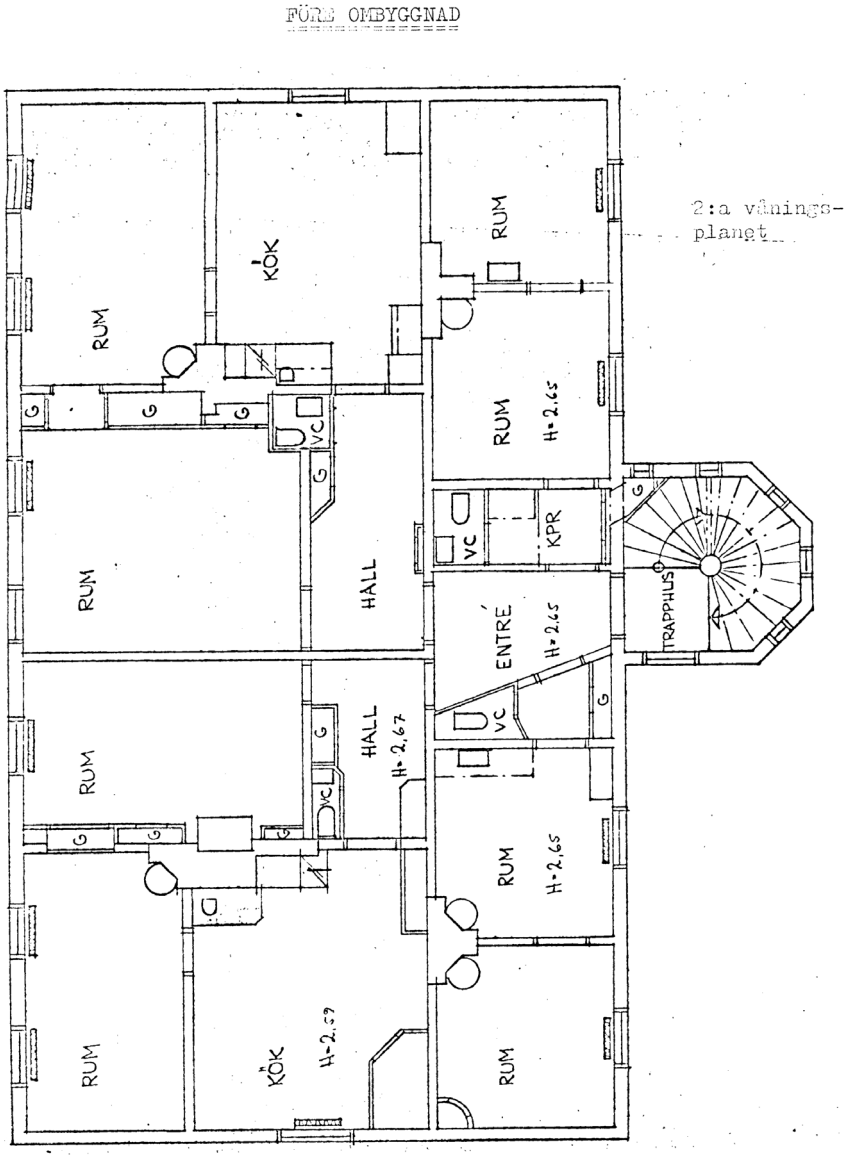
På följande sidor redovisas ritningar på Öfre Slottsgatan 11B:s fastighet, 2:a våningen före och efter renovering. I stort kan man finna tämligen omfattande ingrepp i planlösningarna främst pga att duschar skulle installeras. Av ritningen framgår att varje lägenhet före renovering var utrustad med toalett och vattenradiatorer (centralvärme). Vidare fanns garderobs- och förvaringsutrymmen i lägenheten. Våningsplanet omfattade två 1-rumslägenheter och två 2-rumslägenheter med hallar. Vid renoveringen behölls lägenhetsuppdelningen i stort.

Förutom den 3:e våningen revs väggbeklädnad bort ända in till vägg-timret. Väggarna rätades upp med gipsplattor (vilket förnekar husets rörelse, ett statiskt ohistoriskt material) ibland utsalades dessa till lodrät med hjälp av reglar på timret och nytapetserades. Hela köksutrustningen utbyttes mot standardiserade prefabricerade element, nya spisar, kylskåp etc. Pärlspontvirke i exempelvis hallar (t.ex. på 3:e våningen) revs bort och/eller kläddes med masonit som målades. I 2-rumslägenheterna gjordes omfattande väggomflyttningar vid installation av wc och dusch. Golven slipades i några fall till trävitt och behandlades, i övriga fall lades linoleummattor in. Under arbetets gång ändrade man i något fall från projekterad mattbeläggning till slipning upp till trävitt när golvet befanns vara i gott skick. De nya genomgångarna i väggarna krävde nya dörrar, här insattes vitmålade släta moderna dörrar och moderna ej profilerade foder och lister etc. Trapphuset genomgick i anslutning till lägenhetsentréerna en genom-

240 Se kap. II.6

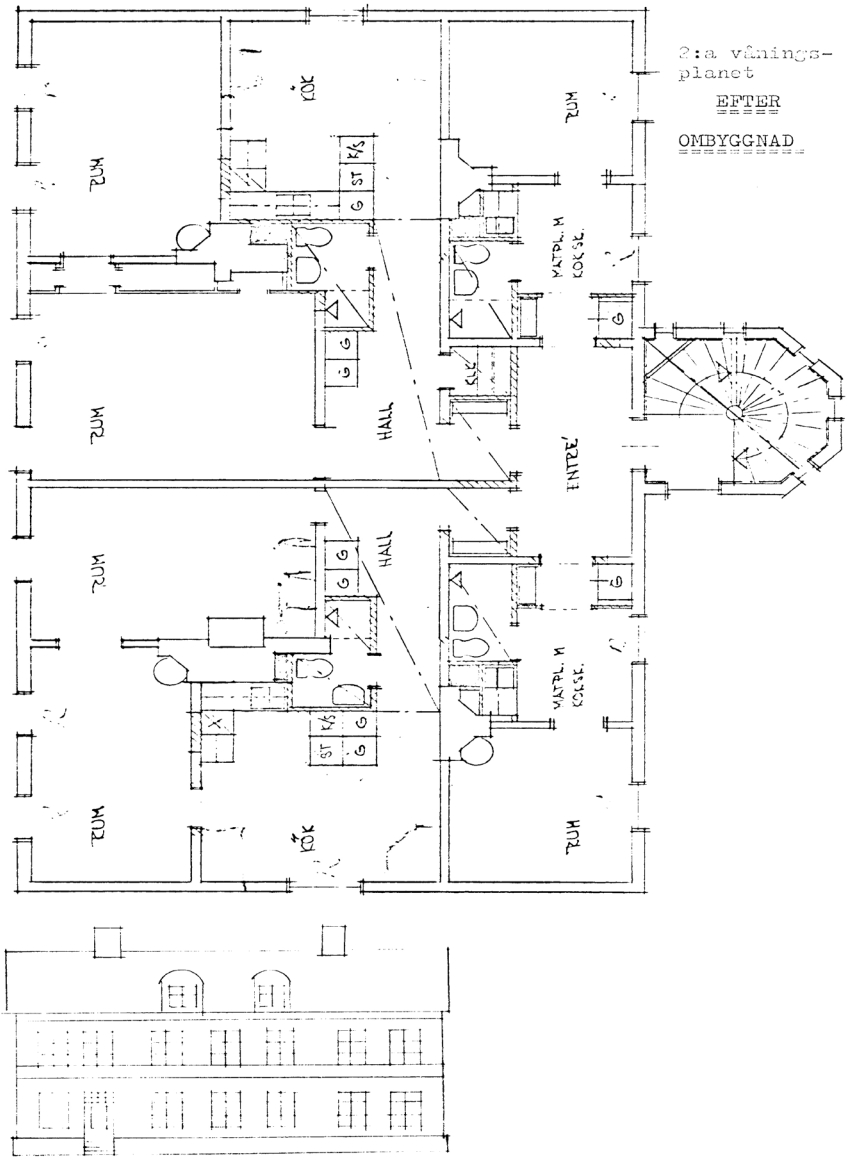
gripande förändring. Förut fanns här pärlspontvirke som väggbeklädning och hög golvlist. Varje lägenhet hade en speciell ytterdörr: från spegeldörr med en eller två glasrutor, till dörrar med tre eller fyra speglar, brevlådor av olika slag. Observera på ritningen före ombyggnad hur entréhallen har en sned vägg mot 1-rumslägenheten till vänster, pga äldre wc installation. Jämför sedan efter ombyggnaden. = rektangulär. Tvårumslägenheternas entréer drogs ut i trapphusentréen som nu fick en avlång form mot tidigare ”ostform” (se ritning.) Alla garderober revs ut i rummen. Alla ytterdörrarna byttes ut mot standardiserade vitmålade släta dörrar av modernt snitt med förnicklat brevinkast och namnskylt i vita plastbokstäver på blå filt (som i moderna hyreshus). Väggarna kläddes in, pärlspontvirket revs bort och/eller kläddes med masonit som målades, detta gäller hela trapphuset. På liknande sätt renoverades fastigheten 11A och 11C. Stenhusen ut mot S:t Johannesgatan var av senare byggår men i princip genomfördes här samma typ av modernisering. I fastigheten 11C vars ursprungliga delar troligen uppfördes kring 1650 (se kap. II.3.) tillvaratogs väggmålningar i lägenheten som före renoveringen varit bokmagasin. Här inrymdes sedan Medborgarskolans hantverkscirklar.

Byggnadsritning över fastigheten Öfre Slottsgatan 11 B.[241]
FÖRE OMBYGGNAD



241 Byggnadsritning, Universitetets fastighetsförvaltning

EFTER OMBYGGNAD



IV.2.2. Bostadssociala och kulturhistoriska konsekvenser

De bostadssociala konsekvenserna blev ej så katastrofala som vid renoveringen av S:t Niklas n:ris 7 och 8, ca 85% av hyresgästerna kunde flytta tillbaka. Husens sociala sammansättning var redan tidigare karaktäriserade av att få lågavlönade bodde där. Bland annat i ett fall ansåg sig en familj inte kunna flytta tillbaka av ekonomiska skäl, en högavlönad övertog denna lägenhet. Renoveringen kostade totalt ca 1,245,000 kr (1972) inklusive tomt och finansieringen skedde även här med eget kapital. Byrådirektör Ander, universitetets fastighetsförvaltning; ”om vi lånat statligt hade hyrorna blivit mycket högre, vi har lägre förräntningskrav på det egna kapitalet.” (Jfr. renovering i kvarteret S:t Niklas 7-8). Hyrorna blev (1972) från 75 kr/m^2/år (i stora lägenheter, 3:or och en 4:a) till 111 kr/m^2/år (i små lägenheter, 1:or). Genomsnittshyran ligger här då på ca 85 kr/m^2/år.[242] Detta är kallhyran - tillkommer så värmekostnaden på ca 10 kr/m^2/år. Detta ger en total hyra på ca 95 kr/m^2/år i genomsnitt eller med andra ord ungefär 10 kr mindre än vid renoveringen av S:t Niklas n:ris 7 och 8 räknat i relativa tal. Givet värderingsgrunden kan man här säga att de kulturhistoriska övertrampen blev nästan lika omfattande som vid renoveringen av S:t Niklas n:ris 7 och 8 i sitt faktiska utfall. Ett undantag utgör bevarande av en del kakelugnar; de murades igen men fick i övrigt stå kvar - som trivselfaktor.[243] I övrigt var ”utblåsningen” lika omfattande som vid S:t Niklas 7 och 8:s renovering. Sådana kulturhistoriska detaljer som spiskåpor (t.ex. i 11C) samt handgjorda skåp med snickarglädje fungerande skåp och annan lägenhetsutrustning revs ut och förpassades i containern för byggavfall för vidare transport till soptippen. Till det yttre fick husen ny puts och kalkavfärgning i brungult och brunrött, kan bedömmas som mycket tilltalande. Några fadäser: putsutdragna fönsterfoder under fönsterbleck kom utanför detta - risk för fuktskador. Vattenavledning från brandstege på 11B fungerar dåligt, fuktskador, sprickbildning. I ett uthus anlades gemensam tvättstuga. I övrigt lämnades gården i sitt förutvarande utseende, inga träd sågades ned. Renoveringen kan sammanfattningsvis bedömmas som något bättre än den på Öfre Slottsgatan 13, inga omfattande flyttningar av bärande väggar utfördes motsvarande den på nr 13. Trots detta innebar renoveringen att alla gamla ytor fick ny finish: gipsplattor och tapeter där man förut funnit pärlspontvirkesväggar med höga golvlister eller paneler etc. Nya prefabricerade kök av modernt snitt sågade helt av kökets historiska förflutna. För-

242 Denna hyra är liksom i fallet vid renovering av S:t Niklas 7-8 räntesubventionerad ca 5%, kallhyran torde i verkligheten ligga kring 100 kr/m^2/år.

243 Jfr. Bjerking a.a. 1971:80 …“där de anses värdefulla för trivseln”.

utom några kakelugnar och vissa spegeldörrar och några slipade trägolv inger lägenheterna intryck av vilken som helst modern hyreshuslägenhet. Kulissformen är i högsta grad (tyvärr) även här ett adekvat epitet även om man gick något mindre hårt till väga. Trivseln bland hyresgästerna är förhållandevis stort: man erbjöds ju heller inga andra alternativ (än **total** modernisering[244]) där kulturhistoriska vinster och bostadssociala aspekter ytterligare kunnat beaktas.[245] Renoveringen blev ej så negativ i sina bostadssociala konsekvenser men desto mer i sina kulturhistoriska, dessa missgrepp är nu tyvärr nästan omöjliga att åtgärda.[246]

IV.3. Kalmar Nations renovering av S:t Nicklas n:ris 4, 5 och 6 1972 -ett exempel på generativ renovering.

IV.3.1. Kort bakgrund.

Fastigheterna på tomterna i S:t Nicklas n:ris 4, 5 och 6 var för Öfre Fjärdingens del tämligen speciella. Fastigheten nr 6 var en typisk ämbetsmannagård med hög resning. Innan fastigheten fick sin puts på 1880-talet hade den haft timret målat och pilastrar målat i ljus oljefärg.

Fastigheterna på tomterna n:ris 4 och 5 var typiska s.k. småfolksgårdar. Dessa var mer anspråkslösa till sin utformning. Alla tre fastigheterna var sammanträngda på en ganska liten yta (se karta sid. 100.).[247] Gårdarna var ursprungligen helt eller nästan helt kringbyggda. Tomterna låg i norra änden på rullstensåsen som fortsätter söderut över Carolina Rediviva och Uppsala Slott. Tomterna hade aldrig planats ut utan karaktäriseras av stora nivåskillnader och sluttande plan mot öster. Dessa nivåskillnader plus förekomsten av stora träd på gårdarna gav dessa en rik variation i skala och karaktär, perspektiv och upplevelse.[248] Mot gårdarna var fastigheterna på

244 Jfr. diskussionen i kap. "Det ideologiska förtrycket."

245 En färgbildsexposé med ljud framställdes av Bo Bengtsson 1972, denna köptes sedan av ingenjör Bjerking för att användas som 'reklam'.

246 Enligt ingenjör Bjerking: sänks bruksvärdeshyran om vedspisen och gamla köksskåp behålls. Bruksvärderingen (som handhas av hyresnämnden) nedvärderar gammal utrustning som omodern. Detta förhållande kan ge svårigheter vid renoveringar.

247 Tomterna har i princip sitt ursprung i det sena 1600-talets Uppsala. Storlek och läge har inte förändrats sedan dess. På tomten nr 6 har troligen tidigare stått en mindre byggnad innan a-huset byggdes 1846.

248 Nybyggnadsprojektet avsåg "öppna" de slutna nivåskillda gårdsrummen, avlägsna träden och göra en stor svagt lutande plan mot öster. Se bild på nästa sida. Endast ett (!) av de åtta stora träden skulle bevaras.

tomterna 4 och 5 särskilt varierade genom olika takvinklar, ut- och tillbyggnader. Tillsammans med tomternas olika nivåer i markplanet gav dessa småfolksgårdar Öfre Fjärdingen ytterligare ett exempel på bebyggelse och miljö vid 1800-talet. Handelsgårdar och ämbetsgårdar fanns det flera av men småfolksgårdar fanns bara bevarade på tomterna nr 4 och 5 i S:t Nicklas. Fram till slutet av 1950-talet beboddes fastigheterna främst av lågavlönade. Husen bytte ägare tämligen ofta och led av starkt förfall. 1962 inköpte Kalmar Nation den sista fastigheten (nr 6) för att ha mark till ett tilltänkt nybyggnadsprojekt. Många flyttade då och husen stod tomma. Genomförandet av detta projekt skulle innebära att Öfre Fjärdingens enda kvarvarande exempel på småfolksgårdar försvann. Ur kulturhistorisk synpunkt torde detta ha inneburit en avsevärd förlust. Projektet kom av olika anledningar att bromsas och slutligen att helt stoppas inte minst tack vare insatser från hyresgäster och Öfre Slottsgatans Byalag.[249] I kapitlets fortsättning redogörs för dessa händelser.

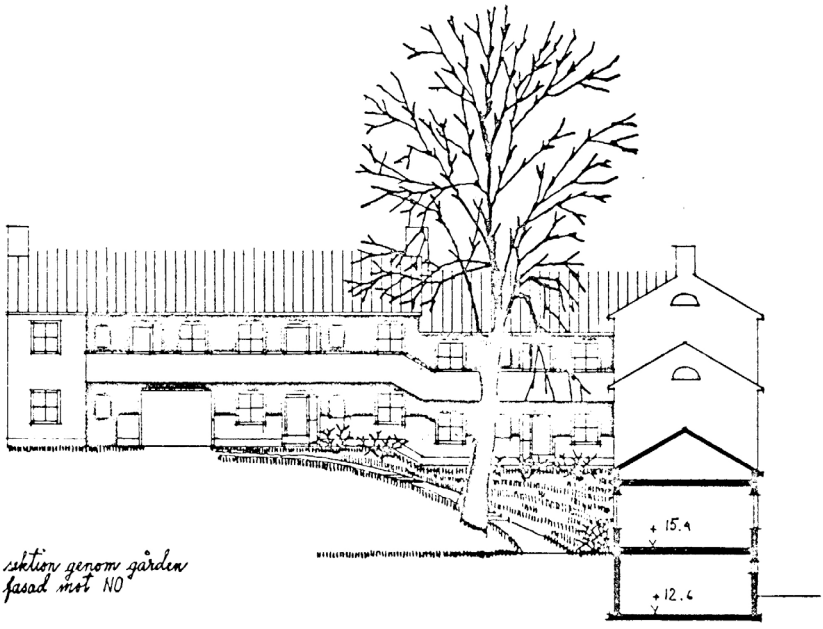
1964 presenterades vid Kalmar Nation ett förslag till nybyggnad på tomterna S:t Nicklas n:ris 4, 5 och 6. Projektet kallades ”Rackarnäbbet” och omfattade bebyggande av studentbostäder i en två-våningslänga längs Öfre Slottsgatan och Svartmangatan. Förslaget var ritat av arkitekt SAR Sten Hummel-Gumaelius och omfattade 18 lägenheter varav 13 tre-rumsbostäder och resten två-rummare. Byggnadskostnaden låg på 1,525,000 kr (1964).[250] Hyran projekterades till ca 125-130 kr/m^2/år. Finansieringen skulle ske med statliga och kommunala lån. Kalmar Nation hade även för ändamålet startat en insamling i hemortskommunerna med egen insats.[251] Nybyggnadsförslaget återges nedan:[252]

249 Projektet föll på för hög projektkostnad,- genomförandet av den generativa renoveringen som räddade bebyggelse undan rivning var först och främst initierad av byalaget. (se vidare följande sidor)

250 Byggnadshandlingar Projekt ”Rackarnäbbet!, Kalmar Nations arkiv

251 Introduktionsbrev dat. Kalmar Nation, Uppsala 25.11.1965

252 Ur byggnadshandlingar i Kalmar Nations arkiv, se även Tengö 1965:14



Skiss till Kalmar Nations studentbostadshus i kvarteret S:t Niclas. Från en loftgång når man de olika lägenheterna i övre våningen. Utefter Svartmangatan följer byggnaderna genom avtrappning den branta terrängen.
Jfr. resultatet av den generativa renoveringen *sid. 102.*

Emellertid lyckades inte fastighetsägaren att skaffa fram erforderligt kontant belopp utöver tomtvärdet och LBN avslog låneframställningen.[253] Projektet lades därför på is, man sökte samtidigt skaffa fram erforderliga medel för förnyad låneframställan till LBN. LBN avförde också att de projekterade hyrorna i de färdiga husen skulle bli för dyra för kategorin studerande som främst avsågs få bo där.[254] 1966 gjordes en förnyad låneframställning samt ansöktes om anslag ur lotterimedel hos Kungl. Maj:t för att täcka de 150,000-200,000 kr som ytterligare behövdes för att realisera projektet. Framställan avslogs.[255]

I avvaktan på rivning hade nationen uthyrt bostäderna i husen på rivningskontrakt. De ursprungliga hyresgästerna hade efter mitten av 1960-talet successivt flyttat. Det var främst arbetarfamiljer som bodde här, i några

253 Se UNT 15.5.1965

254 Se även Åhman 1965, Thornström 1971 och UNT 25.5.1966

255 UNT 24.5.1966

fall med barn. Den sista familjen flyttade ut våren 1968. Efterhand fylldes lägenheterna med studenter från Kalmar Nation. Husen var i mycket dåligt skick och man bodde här ”på egen risk”. Brandtillbud inträffade när elnäten överbelastades på vintrarna, vattenledningarna frös etc. Trots detta var husen populära bostäder: hyran var låg (ca 50 kr/mån kallhyra för en 2:a om 40 m^2 utan toalett, med kallvatten och utslagsvask, gasolkök och ej skorstensansluten fotogenkamin) och trivseln stor – detta kanske mest pga att bostäderna endast var genomgångsbostäder.[256]

Lägenhetsinnehavarna fick måla, spika och ”fixa” med husen i princip hur de ville, nationen investerade endast i vattentining om vintern, i övrigt fick husen förfalla. Kring 1968 började de första diskussionerna föras om möjligheten av att utföra vissa reparationer på husen för åtminstone hålla dem vid status quo. En ny studentgeneration hade successivt tagit över husen och frågan aktualiserades av några av de nyinflyttade i husen.[257] Man menade här att exempelvis utbyte av takfotplåtar skulle förhindra ytterligare vatten innanför putsen på husen. Vidare föreslog man att plåttaken skulle beläggas med tjära för att stoppa de stora vattenläckage som fanns i vissa hus. Dessa argument bemöttes med uttalande om att detta var ”romantiskt” och ”i högsta grad orealistiskt” emedan husen för länge sedan bedömts som byggnadstekniskt ”slut”.[258] Diskussionen fördes vidare i nationens högsta beslutande organ -landskapet- där studenterna/hyresgästerna hade direkt inflytande. På våren 1969 började sakta opinionen svänga; exempelvis uttalade då ansvariga nationsfunktionärer att ”husen onekligen fyller ett bostadssocialt behov” [259] men att nationen rent ekonomiskt ej kunde tänka sig att påta sig ansvaret för ett bevarande. Dåvarande skattmästaren som ytterst svarade för nationens ekonomi ansåg bevarande ”romantiskt” och ”orealistiskt”.

Vid denna tidpunkt kom också ett anbud från Smålands Nation om inköp av fastigheterna för att realisera nybyggnadsprojektet. Anbudet låg kring 180,000 kr. (taxeringsvärdet på marken var 135,000 kr; husen nolltaxerade.) Smålands nation behövde mark och fastigheter för studentbostäder. Dock avslog Kalmar Nation framställan efter en ganska häftig debatt i styrelsen, landskap och andra organ. Husen fick alltså stå kvar, men ingenting företogs med dem från nationens sida. I stället förekom privata initiativ från hyresgästerna för att söka hålla förfallet tillbaka. Husen gav trots låga hyror ett ekonomiskt överskott på ca 5,000 kr per år, vilket under

256 Se reportage i UNT 20.1.1966 även Barometern 20.10.1969

257 Thornström/Karlberg Pettersson på höstlandskapet 1968

258 Se t.ex. Åhman 1961 6

259 Jan-Olof Tengö på landskapet våren 1969 (efter egna dagboksanteckn. CGTh.)

perioden 1962-1972 bör ha tillfört nationen 45,-50,000 kr. Jag har inte kunnat spåra vart dessa pengar tog vägen eftersom inkomsterna från dessa hus ej redovisades separat. Troligen är att pengarna ”pumpades” in i nationshuset som genomgått en genomgripande ombyggnad 1967.[260]

Kring 1970 började hyresgäster på allvar och mer systematiskt ta omfattande initiativ för husens fortbestånd.[261] På styrelsens uppdrag togs kontakter med kommunalrådet Ola Nykvist i Uppsala; han kunde dock inte ge så mycket upplysningar om vad som borde göras. Det var hyresgäster på Öfre Slotts som låg bakom dessa aktioner; tyvärr saknades kunskap och erfarenheter varför de flesta initiativ flöt ut i intet. Mot våren 1971 kom så utställningen ”Fem Miljöer” på Upplandsmuseet vilket kom att utlösa aktivitet som redovisas nedan.

1.7.1971 tillträdde en ny 2:e kurator på Kalmar Nation och hyresgäst i nationens fastigheter på Öfre Slotts. Han hade sedan en följd av år arbetat för ett bevarande av husen, han samarbetade även med arkitekterna Herlin/Skånberg som just börjat sin utredning om Öfre Slottsområdets framtid för BN:s räkning. Mot hösten begärde han på eget initiativ och med egen ekonomisk garanti (som styrelsen i efterhand konfirmerade) en separat utredning av Herlin/Skånberg om fastigheterna s:t Niklas 4, 5 och 6. Denna utredning skulle omfatta en analys av byggnadernas tekniska tillstånd och vad som behövde göras i en första omgång för att få den att inte förfalla ytterligare. Utredningen gav vid handen att husen visserligen på vissa punkter var i mycket dåligt skick men att nya byggnadstekniska förenklade lösningar skulle kunna användas för att behålla husen.[262] Utredningen behandlades i Kalmar Nations styrelse den l2 oktober 1971 och man beslutade bl.a. att utlysa ett s.k. urtima landskap för att besluta om husens framtid. Nybyggnadsprojektet hade vid denna tid alltmer kommit att framstå som orealistiskt att genomföra. Kalmar Nation var numer välförsörjd med studentbostäder och pressen på exploatering av tomterna på Öfre Slottsgatan var liten. Vid denna tidpunkt hade Öfre Slottsgatans Byalag hunnit etablera sig och nått ut med information om Öfre Slotts.[263] Många av nationsmedlemmarna var med i byalaget, dessutom var ordföranden i byalaget och 2:e kurator på Kalmar Nation en och samme person, vilket medförde att

260 Kring 1970/71 gjorde jag en genomgång av projekt “Rackarnäbbet” i Kalmar Nations arkiv; här saknades vissa handlingar varför jag ej kunde spåra vissa delar av handläggandet av ärendet.

261 Se ovan kap. II.6.

262 Utredningen om S:t Niklas 4, 5 och 6; okt 1971 av Herlin/Skånberg s.1-7. Husförmans arkiv.

263 Se ovan kap. II.6.

bl.a. många av byalagets stormöten till en början förlades till nationen och således kom att bli ytterligare en verksam opinionsfaktor för bevarande av nationens fastigheter på Öfre Slotts. Detta förhållande visade sig gynnsamt även ur andra aspekter ty nationen fick snabbt första handsinformation via 2:e kuratorn/byalagsordföranden.

För att skaffa ytterligare bakgrundsmaterial hade styrelsen den 15.10.1971 begärt in preliminära anbud på yttre renovering av husen. Det såg alltså redan här ganska positivt ut för ett bevarande av husen. Kring den 15:e oktober sände 2:e kurator ut information om urtima landskapet.

Nationsmedlemmarna skulle här ta ställning till följande:[264]

a. genomförande av nybyggnad enligt plan

b. försäljning

c. bevarande av husen, igångsättande av renovering

Landskapet den 22.10.1971 kom att bli avgörande för husens framtid. En livlig debatt fördes. Mot försäljning talade den nyligen startade aktionen i byalaget för bevarande av Öfre Slotts. Mot nybyggnad talade bl.a. att man nu ej led brist på bostäder och att genomförande av projektet skulle medföra att miljön helt förstördes.[265] Vidare att nybyggnad endast skulle kunna bereda ett litet ytterligare antal studenter bostad på tomterna. Det sistnämnda argumentet var troligen felaktigt. På finansieringssidan rådde stor oklarhet om inteckningar, tillgängligt kapital etc. Den nytillträdde skattmästaren på nationen (kamrer Bengt Modéer) var dock positiv till tanken om bevarande. Förslagen om nybyggnad och/eller försäljning röstades ner på landskapet. Med 40 röster mot noll beslutade man att söka bevara husen och starta reparationer så fort som möjligt.[266] En första delseger kunde noteras för Öfre Slottshyresgästerna.

En byggnadskommitté tillsattes, bestående av skattmästare samt hyresgäster från nationens fastigheter på Öfre Slottsgatan. Beslutet om bevarande torde få betraktas som en stor seger för Öfre Slottsgatans Byalag vilket genom sitt opinionsbildande arbete helt lyckats ändra uppfattningen om att husen ej gick att bevara. Vidare torde hyresgästernas aktiva medverkan för husens underhåll under tiden 1968-71 ha bidragit till detta. Rödfärgningen av Öfre Slottsgatan nr 15 1971 var en viktig psykologisk faktor. Att hyresgästerna här delvis kunde agera som fastighetsägare direkt bidrog också

264 Skrivelse av 2:e kurator Kalmar Nation, daterade 15.10.1971

265 Jfr. argumentation i kap. III samt kap. II.4.10.

266 Se t.ex. landskapsprotokoll urtima landskap den 22.20 1971 samt UNT. 23.10.1971 även Thornström 1971:24 och 1972:32f

till det positiva beslutet. För att ytterligare understryka nationens ansvar hade som argument för bevarande framförts risken för att nationen kunde få föreläggande enligt vanhävdslagen om ingenting gjordes.

Den inkomna anbuden visade sig ofullständiga och under våren gjordes en ny anbudsinfordran. Sannanlagt inkom nio anbud som var mycket varierande till omfattning och pris. De ansvariga på nationen inklusive byggnadskommittén fick till en början med söka hålla tillbaka de nationsmedlemmar som i sin iver ville börja ”spika direkt”. Frågorna om finansiering intresserade mindre vilket försvårade planläggning. Som byggnadskonsult hade anlitats ingenjör Helge Warrol med mångårig erfarenhet av ombyggnad av äldre hus. Med dennes hjälp skrev slutligen kontrakt med byggnadsfirman Olsson/Skarne i början av maj 1972. Detta kontrakt innebar att Kalmar Nation ställde upp med avlönad arbetskraft som skulle sköta det destruktiva arbetet såsom nedknackning av puts, nedtagning av lockpanel, avtäckning av tak etc. Olsson/Skarne bidrog med yrkessnickare, murare, el-entreprenad, plåt-entreprenad etc.

Renoveringen avsåg omfatta följande:

Nya tak, nya väggbeklädnader, isolering, nytt elnät för hushållsbruk, nya kopior av gamla fönster, i vissa fall nya dörrar, plåtarbeten, stomförstärkningar, dvs. en fullständig yttre renovering. Onsdagen den 24 maj 1972 igångsattes arbetet med nedknackning av puts på Öfre Slottsgatan nr 17.[267] Då arbetade endast nationsmedlemmar, men i juni sällade sig snickare och ställningsbyggare till arbetsstyrkan.

IV.3.2. Renoveringens genomförande.[268]

På nästa sida visas en karta över fastigheterna. På tomten nr 6 hade uthusen (litt. c) rivits efter branden 1966. På tomten nr 5 hade uthuset rivits pga. eget förfall 1969. Det var alltså 7 husdelar som skulle renoveras. På tomt nr 5 växte stora träd alldeles intill husen varav ett fick fällas för att möjliggöra ställningsresning. På tomten nr 4 fanns vid b-huset björkar över taklisthöjd intill husväggen som behölls och skyddades mot skador. Man ansåg här att så mycket som möjligt av utemiljön skulle bevaras.[269]

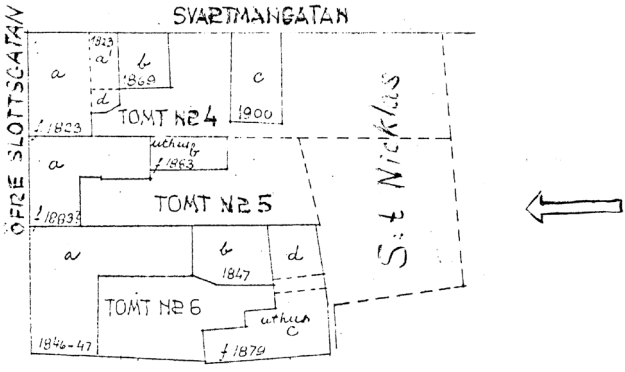
---

267 UNT 25.5.1972

268 En kort sammanfattning av renoveringen finns i Kalmar Nations skriftserie årg. XLIX 1972 s.32-39 av CG Thornström. Se även Västervikstidningen 6.7.1972 samt Vimmerby-Tidning 20.5.1972 även V.L.T. 1.12.1972

269 Tilläggas bör att ingen arkitekt anlitades för det konkreta utförandet. I stället diskuterade arbetsstyrkan igenom olika handlingsmöjligheter vid varje fas i renoveringen. Detta gav en mycket direkt ”känsla” hos arbetsstyrkan för byggnaderna.

Friläggandet av lockpanelen på huset längs Öfre Slottsgatan på tomt nr 4 visade att denna del måste vara mycket gammal. Landsantikvarie Ehn visar att husen troligen daterar sig från förra delen av 1700-talet men att det mycket väl kan ha tillkommit som envånings torvtaksstuga på slutet av 1600-talet.

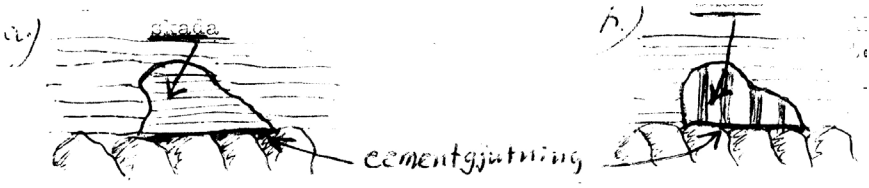


Perspektiv vid återgivet förslag till nybyggnad, se sid. 105
Kartan återger bebyggelsens fördelning på tomterna 1870.

Timret var i gatuvåningen i mycket dålig kondition; i vissa fall återstod endast kärnan. Timret bar spår av rödfärg. I början 1800-talet hade en påbyggnad gjorts och detta timmer var i tämligen god kondition liksom vad gäller tillbyggnaden åt gården längs Svartmangatan på 1850-talet. Här fick dock omfattande stomförbättringar göras. Takstolarnas tassar (som bär upp taket utanför väggen) fick bytas ut liksom en stor del av yttertaket. Skorstenarna fick muras om från första bjälklaget. Fönstren i husets äldsta var s.k. liggande – typiskt 1700-tal. Dessa ersattes med nya exakta kopior, kopplade fyr-rutiga spröjsade fönster. Efter isolering av ytterväggar med 5 cm gullfibermatta kläddes den tidigare trädelen med lockpanel. I anbudet angavs 5-tumsbräder. Arbetsstyrkan ansåg emellertid att den gamla väggstrukturen skulle bevaras (den gamla lockpanelen hade ibland enskilda plankor med en bredd uppåt 30 cm); därför varvades istället 6 och 9-tumsbräder. Vidare sattes i vissa fall ströläkten snett så att den ”gamla” väggstrukturen bibehölls. Trapphusets snedda lutande väggar inåt gården rätades ej upp utan kläddes med sin gamla form i behåll. Trädelen längs Svartmangatan ansåg arbetsstyrkan borde lockpaneleras pga timrets dåliga kondition, men landsantikvarie och stadsarkitektkontor ansåg att husets olika byggnadsepoker skulle antydas varför man så ålades att putsa denna del. Denna puts sitter dåligt och kulturhistoriska merkostnader borde be-

stridas av det allmänna, en sådan ansökan har ingivits men ej åtgärdats.[270] Efter reparation av taket belades detta med enkupigt tegel. Huset på tomten nr 5 var i mycket dåligt skick. Här fick omfattande grundförstärkningar göras. Huset var svårt angripet av röta och husbock. En helt ny vägg fick byggas från grunden mot gården. Detta hus hade tidigare varit putsat men efter konsultationer med landsantikvarien fick detta hus lockpaneleras. Mot gatan isattes 6-rutiga fönster och mot gården 4-rutiga. (spröjsade). Taket belades med enkupigt tegel efter reparation av takstolar etc. och uppmurning av nya skorstenar från första bjälklaget. Lockpaneleringen gjordes på samma sätt som på huset på tomt nr 4, dvs olika dimensioner varvades för att ge en ”gammal” väggstruktur.

Fastigheten på tomt nr 6 byggd 1846/47 befanns vid putsens avrivande vara i mycket bättre kondition än vad en okulärbesiktning gav vid handen. Endast på vissa utsatta ställen fanns omfattande rötskador och rester av husbocksangrepp i yttimret. Ilagningen i timmerväggen utfördes ej genom att nytt timmer isattes. Istället sågades den skadade delen ren med hjälp av motorsåg, därefter höggs ytorna rena med yxa. Timmerväggen ”stämpades” sedan med hjälp av 4x4-tums massiva stolpar på högkant varefter resterande delar av hålet ”muddrades” igen med gullfiber:



a Traditionell metod: ilagning med liggande timmer.
b Alternativ metod: 4x4-tums på högkant, isolering emellan.

Denna metod användes vid flera tillfällen då hålen ej var större än att man kunde bedöma väggens hållfasthet som god trots att liggande timmer ej ilades. Vid lokala angrepp i timmer ger denna metod snabbare reparation än traditionell utan att ”balans” och stabilitet i huset äventyras. Någon sprickbildning i putsen har hittills (nov. 1974) ej kunnat upptäckas där lagningar i timret gjordes. I övrigt genomfördes omfattande stomförbättringar speciellt på d-huset. Här fick allt sånär som på sidoväggarna rivas och en ny stomme byggas upp från grunden. En skorsten i a-huset befanns vara bruten i husets andra våning och fick rivas och muras upp på nytt. I a-huset hade ett tak på en toalett rasat in i juli 1971 (och sånär tagit livet av rapportförfattaren). Vid undersökning visade sig här omfattande rötskador. En del

270 Stadsbyggnadsroteln, St 1125/72 bilaga 11, dat. 25.10.1972

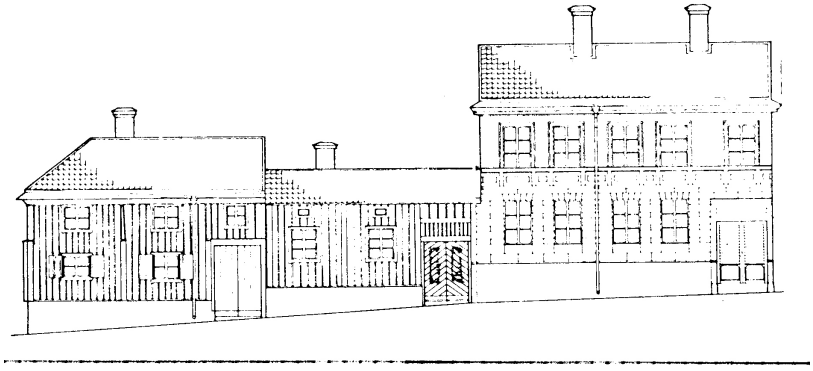
av kalkgrusfyllningen i bjälklaget fick avlägsnas (detta har en vikt av ca 100 kg/m^2 eller mer). Ett nytt tak byggdes och väggen fick lagas med metoden som redovisats ovan. Efterhand insattes 6-rutiga fönster i a-huset och 4-rutiga i b- och d-husen. Taken hade tidigare varit täckta med svartplåt men nu belades dessa med enkupigt tegel. Belastningen på husets väggar och grund ökades därmed avsevärt och troligen måste i framtiden ytterligare förstärkningar göras. Vid putsningen av a-huset uppritades det gamla kvadermönstret åt Öfre Slottsgatan, en tvärlist (profilerad) mellan första och andra våningen samt över portlidret. Andra våningens gatufönster fick utdragna fönsterfoder i puts. Huset b och d lockpanelerades efter hand efter isolering med 5 cm gullfiber. Samtliga hus som putsades isolerades först med 3 cm bergullsmatta. Alla hus sanerades utifrån mot husbock och annan ohyra. Inuti alla husen utbyttes el-nätet. Vidare sattes nya ytterdörrar in i hus b och d på tomt nr 6 och i hus och b på tomt 4. Hela vattenavledningssystemet ersattes: nya stuprör, hängrännor, takfotplåt, vindskiveplåt skorstenskragar etc. I oktober månad 1972 var det hela klart vad gäller renoveringens första fas.

Under tiden hade helt på frivillig väg hus c på tomt nr 4 kallad ”ladan” fått tak reparerat, nya vindskivor, taknockplåt och nytt taktegel samt lockparelen kompletterad och lagad. I slutet av augusti målades husen. På tomt nr 4 fick a-huset väggar och knutar i falurött, fönsterfoder och fönster målades vitt. Putsdelen gulfärgades (b-huset). ”Ladan” rödfärgades. Huset på tomt nr 5 rödfärgades med vita fönsterfoder och fönster. Huset på tomt nr 6 fick: a-huset gulbrun på putsdelen, det gamla stukulaturmönstret uppritades igen, b- och d-husen rödfärgades som på tomt nr 5 med vita fönster etc. Mot Svartmangatan byggdes sopsstation bakom plank som förenade husen b och c på tomt 4. Den 7:e oktober 1972 invigdes husen officiellt efter första renoveringsfasen.[271]

Denna väckte en viss uppmärksamhet och bl.a. var ett flertal kommunala förtroende och tjänstemän närvarande. Husen på tomterna S:t Nicklas n:ris 4, 5 och 6 hade då i princip erhållit följande utseende:[272]

271 Se UNT 9.10.1972 samt DN 8.10 och 10.10.1972

272 Efter Ehn 1970: Bild II och III. Troligen motsvarar nuvarande utseende på bebyggelsen den karaktär den hade kring 1875-80. (Jfr. även nybyggnadsförslaget sid.96)



Jfr. nybyggnadsförslaget för samma tomter sid. 112.

På frivillig väg uppförde hyresgästerna ett plank mot Svartmangatan i augusti 1973, tidigare hade omfattande terassgjutningar gjorts längs hela tomtgränsen mot Kalmar Nation (likaså på frivillig väg) för att i den lutande terrängen (lutningen är här ca 1:4) stoppa jordflykt. Ovanför terrassen schaktades och planerades marken och en gräsmatta anlades.

Den inre renoveringen

Denna syftar till uppnående av kulturhistorisk standard med hjälp av generativ renovering. I första fasen byttes el-nätet helt ut, trapphusen reparerades och återfick sina utseenden i hus a på tomt nr 4 som kring 1900 och i a-huset på tomt nr 6 som kring 1880. M.a.o. behölls spegeldörrar, pärlspontvirkesklädda väggar, spegelpaneler etc. Trapphusen är bevarade i princip i sina ursprungliga utseenden - en stor kulturhistorisk vinst. Alla lägenhetsdörrar i trapphuset behölls. I ett fall insattes modern diskbänk i en lägenhet[273], i något fall modern bänkspis. De flesta lägenheterna hade tidigare målats. Tapeterna behölls. I några fall revs den bort för husbockssanering och man fann exempelvis i hus a på tomt nr 4 bakom tjocka tapetlager rester av stänkmålning direkt på timret – ett vanligt förfarande på 1700-talet. I hus a på tomt nr 6 fann man i tapetlagret närmast timret (som var direkt klistrat på timret) en s.k. schablontapet - vanlig innan tryckta tapeter kom till användning på 1860-talet. Kakelugnarna liksom vedspisarna

273 Härvid kom den nya bänkhöjden att täcka delar av den nedersta rutraden i fönstret, här fick då göras en vägg mot fönstret. Detta blev billigare än om hela köket omdisponerats pga den nya diskbänken.

reparerades och fungerar som kok/värmekällor.[274] Den inre renoveringen omfattar insättande av bänkspis, kylskåp och modern diskbänk i varje lägenhet. I trapphus i hus a på tomt 4 och 5 samt i hus a och b på tomt nr 6 insätts dusch och toalett. Lägenheterna får inga extra tvättställ utan endast tappningsställe vid diskbänk. I övrigt behölls planlösningar och lister, spegeldörrar, pärlspontvirke i kök och trapphus etc. I rummen sker endast målning. I några fall är tapeterna ”buktiga” men man anser att detta hör till i trähus där hela tiden huset rör sig. Buktningarna” åtgärdas alltså endast i undantagsfall genom ”uppsprättning” och lagning, spackling samt målning. Golven skall så småningom behandlas på sätt som tillåter ”andning”. Hela sanitetssystemet utbytes, kall- och varmvatten indrages till diskbänk eventuellt i form av varmvattenberedare. Centralvärme i form av el-paneler (fasta under fönstret).

Utemiljön.

Bilparkering har omöjliggjorts genom omfattande gjutning och terrassering på tomterna nr 4 och 5. Istället har iordningställts uteplatser för kaffedrickning hängning av tvätt etc. ”Ladan” på tomt nr 4 har inretts till förvaringsutrymme för trädgårdsredskap, cyklar, ved etc.

Vilda buskage har gödslats med ”blåkorn” för att snabbt växa upp igen efter det att ställningarna revs. Längs husväggarna har anlagts kökträdgårdsland och blomland. Gården på tomt nr 4 har grusbelagts. På övriga gårdar får stigar ”komma där de kommer” och i övrigt hålls gårdens grönska ”halvvild”.

IV.3.3. Bostadssociala och kulturhistoriska konsekvenser.

Den inre renoveringen är ännu inte slutförd (nov. 1974) men fastighetsägaren hoppas att den skall kunna slutföras under sommaren 1975[275] om förhandlingarna med LBN går i lås. Totalt kostade den yttre renoveringen inklusive renovering av trapphus, men exklusive tomt: 248,000 kr (okt. 1972). Finansiering skedde med ett byggnadskreditiv i affärsbank på 150,000 kr, resten via inteckning mot växel i nationens övriga fastigheter i S:t Niklas.

Räntesatserna var 8% i affärsbanken och 6% i växlarna. Detta var endast en tillfällig finansieringsform som visade sig bli dyr. Emellertid hade

274 I hus a på tomt nr 6 gjordes med frivilliga krafter två vindsrum om till en lägenhet genom att trapphallen vinterbonades och gjordes till preliminärt kök under hösten 1972 och våren 1973.

275 Muntl. Uppg. husförman Lennart Adin samt skattmästaren Staffan Rydén nov. 1974.

hyresgästerna i ett gemensamt uttalande på våren 1972 sagt sig vara villiga till mellan 100-125% hyreshöjning mot att husen kunde räddas. Hyran blev efter uträkning preliminärt 60 kr/m²/år i kallhyra.

Avräkningarna var då:[276]

Räntor: 15,600 kr

Amortering: 3,000 kr

Driftskostnad: 4,000 kr

Avsättning: 2,400 kr

Totalt: 25,000 kr/år

Denna temporära avskrivningsplan genomfördes endast delvis 1972-73. Vid denna hyressättning bör man nogsamt beakta det dåliga finansieringsläge Kalmar Nation hamnade i pga att man ej uppfyllde villkoren i God Bostad för statligt bostadslån. Många hyresgäster ansåg hyran vara för hög med hänsyn till att inuti inte skett någon direkt sanitär förbättring. Men man höll ihop för att rädda husen, i annat fall hade fastighetsägaren tvingats i konkurs. Alla betalade alltså efter den yttre renoveringen överhyror.

Fr.o.m. 1 juli 1974 när bankräntan (diskontot höjdes 1%) steg hyrorna med 20%. Idag (1974) betalar alltså hyresgästerna ”som tack för sin samhällsinsats” 72 kr/m²/år utan att sanitära förbättringar gjorts.[277] Nationen har nu inlett förhandlingar med LBN om lån enligt LGS. Löfte finns preliminärt om bottenlån i hypotek. Vidare har hyresgästerna själva tillsatt en grupp som utarbetar förslag till inre renovering enligt ovan. Om förhandlingarna går i lås skall efter beräkningarna den inre sanitära upprustningen kosta ca 75-100,000 kr.

Totalt skulle renoveringen av S:t Niklas då ha kostat ca 350,000 kr (i relativa tal) eller om man fördelar den på ca 420 m² lägenhetsyta 350,000/420= 833 kr/m² ly. Denna siffra är ju till viss del spekulativ. Den kan mycket väl komma upp till 875 kr/m² ly beroende på hur dyr dragningen av sanitetsstammar blir. Dock utgör 875 kr/m² ly som renoveringskostnad ett bevis för att ingenjör Bjerkings kalkyl från 1972 som angav en genomsnittlig kostnad för renovering av S:t Niklas 4, 5 och 6 på 1160 kr/m²/ly är överdriven.[278] Dock bör man här räkna in inflationen samt andra principer för renovering vid jämförelserna. Vidare skall här påpekas att det frivilliga arbete som delvis utfördes bidrog till att sänka den reella ombyggnadskostnaden. Bjerkings renoveringskostnad beräknades på upprustning till ”godtagbar standard” (se ovan kap. IV.2.2) dvs. där man ”blåser ut” huset

276 Enligt preliminär beräkning av skattmästare Modéer, jan. 1973

277 72 kr/m²/år utgör **kallhyra**. uppg. från skattmästare Rydén okt. 1974

278 Siffran hämtad från Bjerkings rapport till kommunen, bilaga 2.

och sätter in normal hyreshusstandard med svåra kulturhistoriska och bostadssociala negativa konsekvenser som följd. (Jfr. ovan kap. IV.2.2.)

Den ideologi som präglat byalaget till en början, och initiativtagarna hela tiden på Kalmar Nation, förkastade helt eller delvis ”godtagbar standard” som en lösning vid bevarande av kulturhistorisk miljö.[279]

Som riktmärke angavs istället här:

I husen fanns många gamla köksskåp, handjorda på platsen (speciellt i fastigheten a på tomt nr 6 finns rikt ornamenterade snickerier på köksskåpen, som är från 1860-talet.) Man ansåg att dessa skulle behållas. Det gick bevisligen att förvara porslin och köksutrustning lika bra i dessa skåp som i nya prefabricerade sådana. Vid kompletteringsbehov skulle sådana anskaffas från motsvarande rivningshus. Lägenhetsdörrarna gav liksom ytterportarna hus och trapphus dess typiska tidsprägel. Dessa ville man bevara. I ett fall har isolering skett på insidan så att dörren kunde behållas, detta skall ske med övriga dörrar. Panelerna och höga golvlister samt pärlspontvirke i trapphus och kök ansågs ha stort kulturhistoriskt värde och avses behållas eller har redan satts i stånd. Spiskåpor samt murspishällar ansågs vara av stort kulturhistoriskt värde och behölls. Kakelugnarna ansågs ha stort kulturhistoriskt värde. Genom kontakter i Stockholm fick man upp en kakelugnssättare som satte om 80% av kakelugnarna. De är nu i funktion till en genomsnittlig omsättningskostnad av ca 500 kr styck, kakelugnarna är här liksom vedspisarna helt i funktion. Vid alla övriga renoveringar längs gatan har kakelugnarna murats igen eller rivits ut. Den standard som tidigare benämnts kulturhistorisk standard och som man eftersträvat ser ut på följande sätt: Bänkspis med ugn, diskbänk, varmvattenberedare, skåpkomplettering samt elvärme i varje lägenhet. Isolering av gamla lägenhetsdörrar mot trapphuset, och golv i bottenvåningar. I lägenheten i övrigt behålls buckliga tapeter som målas. I trapphus sker målning med flamsäker färg. Gemensam dusch och toalett i varje trapphus som delas av två högst tre lägenheter. I övrigt behålls allting i lägenheterna. Golven får en behandling efter tunn slipning (ej till trävitt ty sådana har golven aldrig varit). Ringa eller inga ingrepp i planlösning. På detta sätt kan stora kulturhistoriska och bostadssociala missgrepp undvikas. Renoveringskostnaderna sänks. Atmosfären som återger historia finns kvar i trapphus och lägenheter även efter renovering.[280]

279 Se även Västmanlandsläns Tidning 1.11.1972

280 Se kap. IV.5. nedan för ytterligare diskussion

IV.3.4. Sammanfattning.

Kalmar Nations renovering, vilken troligen var mer byalagets förtjänst än dess egen, kom att visa nya vägar för renoveringstekniker. Återflyttningsfrekvensen blev 100%. Folk kom t.o.m. och erbjöd sig att få inreda källaren i hus b på tomt nr 4. Miljön har genomgåtts i minsta detalj, varje dörrhandtag, varje golvlist, varje skåp, varje klädhängare, varje spiskåpa dvs allt som var av kulturhistoriskt värdefull betydelse har nogsamt bevarats. Modernisering har skett med hänsyn till detta och ej för att uppnå en schablonmässig standard. Utemiljön har så långt möjligt återställts som den såg ut före sanering, -återstår dränering av gården på tomt nr 6. Renoveringen är som sagt ännu ej totalt slutförd. Den sanitära upprustningen kan komma att kosta upp till 125,000 kr men renoveringskostnaden kommer ändå att hållas på en mycket låg nivå trots att husen saknade sitt motstycke på Öfre Slottsgatan (förutom gårdshuset Öfre Slottsgatan nr 26) vad gäller förfall och byggnadstekniskt skick före renovering.

Lägenheterna får enligt preliminär kalkyl en genomsnittshyra på 85 kr/m^2/år **inklusive värme** (räknat i 1974 års penningvärde). Då finns tillgång till alla s.k. moderniteter (tvättstuga ca 50 meter från husen, bastu 75 meter därifrån) trots att man här lyckas bevara mycket av kulturhistoriskt och socialt värde både ute och inuti husen. Över tid måste dock troligen kalkgrusfyllningen i bjälklag ersättas med lättare isoleringsmaterial för att ej husen skall få ”midja” och sätta sig ytterligare. Avslutningsvis skall här påpekas att det lagts ned mycket ideellt arbete för bevarande av dessa hus. Finansieringsfrågan är oklar än så länge, men hyresgästerna accepterar detta. Vidare: i husen bor nu främst studerande vid Uppsala universitet som har direkt inflytande på husen såsom medlemmar av Kalmar Nations högsta beslutande organ – landskapet.

Husen sköts dessutom av hyresgäster husvis vilka då fungerar som vaktmästare.[281]

Fr.o.m. 1975 skall husen övergå till en stiftelse kallad Rackarnäbben och vars första § andra stycket stadgar:

> ”Stiftelsen skall tillse, aktivt och kontinuerligt, att fastigheternas nuvarande (1973) karaktär av alternativ till Bortom Bullret ur bostadssocial aspekt icke ändras, vilket betyder att fastigheternas planlösningar liksom gårdsutrymmen icke ändras till innehåll, funktion och karaktär.”[282]

---

281 Om alla hyresgäster hjälper till kan då vaktmästararvodet räknas bort från hyran.

282 Citerat efter stadgar (§1) för studentbostadsstiftelsen Rackarnäbbet antagna på vårlandskap 1974.

Med denna formulering hoppades initiativtagarna till renoveringen 1968-72 att **kulturhistoriska värden** i trapphus och i lägenheter kan bevaras och att dessa hus ej förses med en total ny ytfinish i lägenheterna (förutom rent underhåll) eller prefabricerade kök som vid de andra renoveringar som genomförts vid gatan. Stiftelsen bär här ett stort ansvar för att idéer och erfarenheter förs vidare. Kalmar Nations renovering är framförallt **principiellt** intressant. Den genomfördes helt utan privatekonomiska vinstintressen. Den kunde genomföras tack vare en homogen grupp hyresgäster som hade direkt inflytande över utformningen, vilket dock inte förminskar dess principiella värde.[283] Trots detta gjorde sig Dagens Nyheter lustig över renoveringen som initierats av Öfre Slottsgatans Byalag och hyresgäster i husen. Man trodde det handlade om att bo som på 1800-talet med ”dass på gården och vedspis”, något som aldrig föresvävat initiativtagarna.[284] Liknande omdömen fälldes av s.k. expertis som i efterhand dock oftast fick ge sig. Ett aber är än så länge att bara studenter får bo i husen enligt stiftelsens stadgar.

När första fasen av renoveringen genomförts 1972 blev husen plötsligt attraktiva som bostäder pga sitt yttre. ”Skulle kunna tänka mig att bo här om det var modernt” var en av kommentarerna från potentiella hyresgäster. Denna utsaga visar hur litet fortfarande ett nytänkande slagit igenom ens inom Kalmar Nation trots att nationen formellt fått stå som initiativtagare. Denna renovering av alternativ karaktär är alltså ännu ej ”i hamn” (1974). Många faktorer talar för att renoveringens alternativa inriktning ej slutförs - som initiativtagare kan jag bara hoppas på stiftelsen, hyresgäster och

283 När renoveringen genomfördes gällde för tomterna en stadsplaneändring från 1966 för nybyggnad. Det synes icke som om fastighetsägaren vid renovering i BN begärde att få frångå denna plan.

284 Se DN på avd. kuriosa “Likt och olikt” den 8.10 och 10.10 1972

medvetandet.[285] Emellertid, detta exempel, menar jag, visar att kulturhistoriska och bostadssociala krav snarast förenas med generativ renovering än motsäger varandra. Definitioner av lättsanering är därmed gjord och i princip bevisad vara genomförbar.[286] Den kulturhistoriska standarden blev i fallet mycket hög.

IV.4. Byggnads AB K. Johanssons renovering av Ladu n:ris 3 och 4 1973-1974.

IV.4.1. Kort bakgrund.

Fastigheterna inköptes av byggnadsfirman 1969. Avsikten var att renovera.

Den 27 april 1971 sades hyresgästerna upp av byggnadsfirman. Skälet till uppsägningen var att husen skulle genomgå en omfattande reparation.[287]

Efter uppsägningen samlades hyresgästerna i fastigheterna till stormöte för att man skulle utse en kommitté som skulle samarbeta med byggnadsfirman så att hyresgästerna skulle få ett reellt inflytande på reparationsgraden av sina bostäder. Detta krav avvisades av byggnadsfirman som istället erbjöd hyresgästerna två alternativ:

a. att byggnadsfirman reparerar husen och hyresgästerna sedan köper bostadsrätt

b. hyresgästerna köper fastigheterna i befintligt skick

285 Det är här då av vikt att understryka behovet av bostadssocial och kulturhistorisk strukturell helhetssyn. Snöd oreflekterad exploatering av de attraktiva fastigheterna och de bevarade subjekt-producerade gårdarna kan komma att ske, kanske kan denna rapport förhindra detta även om de oreflekterade krafterna synes vara starka. En nackdel med en studerandenation som fastighetsägare i detta fall torde utgöras av skiftande uppfattningar mellan varje studentgeneration vad gäller hur de renoverade fastigheterna skall förvaltas och slutupprustning ske. Att studenter tillsammans med opportunistiska ämbetsmän hos nationen kan vålla mycken skada torde vara klart. Ett sätt att undvika detta torde vara en expropriation från kommunens sida vad gäller husen. Särskilt fastigheten Rackarnäbben med anor från 1600-talet och med ännu (aug. 1975) oförstörda trapphus, spishällar, brädgolv etc. torde i längden bättre och säkrare kunna förvaltas om samhället övertar huvudmannaskapet. Husen skulle då kunna bli alternativbostäder för dem som tvingas flytta från lyxrenoverade hus i området. Givetvis kräver detta en hård styrning av boendet från kommunens sida. Som studentbostäder riskerar husen och miljön snabbt att bli ”flummig” eller missriktat statusfylld.

286 Jfr. kap. II.4.5.

287 Nils Billinger i Herlin/Skånberg del II 1971:24f (bilaga 6)

Enligt detta första alternativet skulle två till tre av de 40 hyresgästerna ha råd att flytta tillbaka efter renovering.[288] Hyresgästerna beslöt att utreda det senare alternativet. Skälen till detta beslut var följande:

> ”1. Allmän ovilja att flytta. Ett flertal äldre människor skulle ha svårigheter att flytta till ett ytterområde med mer svåråtkomlig service.
>
> 2. Den miljö ett 1890-talshus erbjuder var mycket uppskattad
>
> 3. Med smärre reparationer skulle standarden, utan att bli nybyggnadsstandard, motsvara hyresgästernas krav.
>
> 4. Det var en utbredd uppfattning att det är positivt att hyresgästerna själva får möjligheter att utforma sin boendemiljö och ta ansvar för den.
>
> 5. Samarbetet och kontakten mellan hyresgästerna var mycket bra.”[289]

Man utarbetade förslag till yttre renovering samt förbättring av husens inre. I några fall hade redan enskilda hyresgäster utfört delar av en inre upprustning. Medelinsatsen bestämdes till 150 kr/m^2 ly och hyran till 60 kr/m^2/år. Insatsen skulle täcka kontantbetalningen till byggnadsfirman vid köp av fastigheten. Fastigheten (Skolgatan 15-17) skulle förvaltas i form av bostadsrättsförening. Beroende på om man skulle kunna lyckas placera lånen på fördelaktiga villkor eller ej beräknades bostadsrättsföreningen 1974 enligt kalkylen gå med avsevärd förlust då detta år ett större lån skulle lösas.[290]

Det anbud som hyresgästerna lämnade till byggnadsfirman hade som förbehåll att de mycket ogynnsamma lånen måste kunna omplaceras för att köpet slutgiltigt skulle kunna genomföras. Detta accepterade inte byggnadsfirman.

Av de 30 potentiella bostadsrättsmedlemmarna ansåg sedermera 14 sig inte kunna ha råd med inköpet. Hela idéen avskrevs alltså.

> ”Den mest betydelsefulla orsaken torde vara att husens värde har realiserats genom försäljningen för två år sedan och att alltså hyresgästerna än en gång skulle få betala för sina bostäder och amortera av de nya lånen.”[291]

---

288 Ibid.

289 Ibid. Jfr. slutsatserna i kap III.6. och III.6.1.

290 Ibid. s.25

291 Nils Billinger. a.a. s.26.

Byggnadsfirman ägde alltså fortfarande fastigheterna och beslutet om uppsägning verkställdes:

> ”En beräkning av de kostnader som staden åsamkas i form av bostadsbidrag, sociala kostnader etc. då projektet inte kunde genomföras, torde vara av stort intresse att utföra.” [292] Efter hand evakuerades alla hyresgäster och på sommaren 1973 igångsattes renovering.

IV.4.2. Renoveringens genomförande.

Renoveringen omfattade Skolgatan 15, 17, och 19 samt Svartmangatan nr 6 och 8. Dessa fastigheter är byggda kring slutet av 1880-talet förutom Svartmangatan nr 6 som tillkom kring slutet av 1860-talet.

I stort sett blåstes allting ut inuti husen. I något fall exempelvis i lägenheten högst upp t.h. i nr 15 behölls delar av kökssnickerierna som var av 50-tals modell. I övrigt revs i många fall ut tämligen nyinsatta helt moderna diskbänkar. I stort sett revs således all köksinredning ut. Väggarna i rummen kläddes in och tapetserades. Golven belades med linoleummattor eller slipades upp till trävitt. Helt ny prefabricerad köksinredning insattes överallt. Dusch och/eller bad insattes eller byttes ut där det redan fanns, liksom toaletter. I hörnhuset Svartmangatan/Rundelsgränd befanns putsen vara i ett gott skick och behölls, istället skedde isolering från insidan vilket medförde att all inredning och väggbeklädnad revs ut. I detta hus ändrades planlösningen helt exempelvis i bottenvåningen. I fastigheterna längs Skolgatan skedde omfattande förändringar i planlösningar. Stora lägenheter delades upp i 2:or och 3:or. De flesta kakelugnar behölls och murades igen. Många lägenhetsdörrar till trapphus ersattes med nya moderna dörrar.[293]

IV.4.3. Bostadssociala och kulturhistoriska konsekvenser.[294]

Under våren och försommaren 1974 började inflyttningen och under hösten 1974 avslutades renoveringen av dessa fastigheter. Bostadssocialt blev renoveringen mycket negativ; endast 10-15% kunde flytta tillbaka pga de höga hyrorna. Det blev alltså främst höginkomsttagare som kunde flytta in. De gamla hyresgästerna erbjöds flytta tillbaka - om de kunde be-

---

292 Byalagsdebatten 4.10.1971. Utskrift med inlägg av Ola Johansson a.a. s.7-9

293 Ur kulturhistorisk synpunkt positivt var att man behöll spegeldörrar i trapphus i fastigheterna på Svartmangatan.

294 Se även Thornström i UNT 17.8.1974

tala. Blott 10-15% klarade alltså detta. Inuti husen gavs allting en ny finish med nytt byggmaterial, prefabricerade element etc. Förutom i några fall ett slipat trägolv, en igenmurad kakelugn liknar lägenheterna vilken som helst lägenhet i modernt hyreshus. På gården mellan fastigheterna längs Skolgatan och Svartmangatan fick ett uthus rivas pga dåligt skick. Mellan fastigheterna ovan anlades en gård med kullerstenssatta gångar och asfalt i mitten. Den stora björken på gården behölls och runt denna anlades en gräsmatta. Ett av uthusen iordningställdes till cykelbod och tvättstuga.

I ett annat uthus som enligt stadsplaneförslaget av Lefert och Thord i december 1973 skulle ha beteckningen ”mark för uthus eller dylikt”[295] inredde byggnadsfirman kontor. I stadsplaneförslaget i september 1974 finner man att denna byggnads användning fått beteckningen ”Bh I”, dvs högst en våning, nyttjande som bostad och handel.[296]

Dvs. en av fastighetsägaren företagen ändring konfirmerades i planförslaget **efteråt**. Om byggnadsfirman begärt byggnadslov för denna ändring (vilket stadgas i lag) borde stadsarkitektkontoret samt BN ha vetat detta i december 1973 emedan renoveringen startade på sommaren. Förslaget från december 1973 stadgar ingen sådan ändring trots att den då redan hade påbörjats. En högst märklig handläggning om man ser till vad som lagenligt skall ske.

IV.4.4. Sammanfattning.

Bostadssocialt och kulturhistoriskt uppvisar miljön stora förändringar. 85% av de ursprungliga invånarna kunde inte flytta tillbaka. Inuti skedde modernisering upp till strax under nybyggnadsstandard med hjälp av i stort sett genomgående prefabricerade element. Gårdarna har fått en institutionellt planerad utformning av typ ”se men inte röra”. Rent kulturhistoriskt återstår endast de yttre fasaderna.

Finansiering.

Finansieringen skedde med hjälp av det statliga initialstödet som omfattar 20% av ombyggnadskostnaden dock högst 6,000 per lägenhet,[297] samt med hjälp av statligt bostadslån och bottenlån. Renoveringen av fastigheterna kostade 950,000 kr. Hyran i lägenheterna blev efter renovering i genomsnitt 99 kr/m^2/år kallhyra.[298]

---

295 Stadsplaneförslag av Lefert och Thord daterat Uppsala i dec. 1973

296 Reviderat stadsplaneförslag av Lefert och Thord daterat Uppsala i aug. 1974

297 Kungl. Maj:ts kungörelse 1973:538

298 VD Nils Jorild, Byggnads AB K. Johansson jan. 1975

Avslutningsvis kan sägas att denna renovering till sin omfattning gav ett mycket tilltalande yttre: ingen puts revs utan lagades och målades. Husen längs Skolgatan har rikt ornamenterade fasader som nu fick färger i grått och gult. Längs Svartmangatan fick husen rödbrun respektive gulbrun färg med vita fönsterfoder. Bostadssocialt blev den en nästan totalt misslyckad insats. Kulturhistoriskt återstår i stort sett endast fasaderna. De ursprungliga hyresgästerna sökte 1971 köpa husen. Byalaget kontaktades[299] men man var där alltför oinsatta för att kunna agera. Kanske hade lånefrågan kunnat ordnas trots allt? Här kan också noteras att fastighetsägaren efter förvärv av fastigheten Skolgatan nr 11 ingått med låneansökan till LBN för renovering av samma typ som ovan beskrivits. I denna föreslår bl.a. att vägg i trapphus flyttas för att badrum skall rymmas i lägenhet innanför. LBN har sagt nej till detta, istället föreslås dusch. Byggnadsfirman erhåller här **paritetslån** på 30 år.[300]

IV.5. SAMMANFATTNING: JÄMFÖRELSE UR KULTURHISTORISK/BOSTADSSOCIAL SYNPUNKT

Nedan ges i tabellform ett försök till sammanfattning av jämförelsen mellan de olika renoveringarna.

Fall 1 = Universitetets renovering av S:t Nicklas nr 19, 1966-67

Fall 2 = Universitetets renovering av Rosenberg nr 1, 1971

Fall 3 = Kalmar Nations renovering av S:t Nicklas n:ris 4, 5 och 6, 1972

Fall 4 = Byggnads AB K. Johanssons renovering av Ladu 3-4, 1973-74

Standard (tabell 1.)(efter renovering)
(Enl. SBN, SBN-omb. God Bostad etc.)

	Fall
Överstandard/ nybyggnadsstandard	1.(4)
Godtagbar standard/ ombyggnadsstandard	2, 4.
Ombyggnadsstandard / lägsta godtagbara standard	2.
Under lägsta godtagbara standard	3.

Parentes anger att delar av fallet är att föra till annan kategori.

299 Byarådsprotokoll 15.6.1971 §5.

300 LBN. Bd Eriksson muntl. uppg. 29.10.1974. Se även kap. VI. ang. paritetslån/annuitetslån etc.

Återflyttning: (tabell 2)

Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fall 4
0%	85% x)	100% xx)	15%

x) redan före renovering stor andel högavlönade
xx) pga **generativ** renovering

Boendekostnad/verklig kostnad (tabell 3.) Genomsnittshyror:

Denna tabell återger dels den hyra som brukaren får betala. Emellertid har olika finansieringsformer använts vid renoveringarna, dels måste vi då se till de verkliga kostnaderna eftersom ränta och avskrivningsform varierar:

Fall	Ränta på avskrivet kapital	Varmhyra kr/m²/år.	Verklig varmhyra kr/m²/år.
1	3-4%	108 kr	133-138 kr
2	5%	98 kr	115 kr
3	10%	85 kr	85 kr (63 kr)(*a*)
4	7%	112 kr(*b*)	(112 kr)

a) se dsikussion nästa sida
b) Siffran är preliminär, enl. N. Jurild, AB K. Johansson (jan. -75)

I varmhyran inräknas en värmekostnad på 13 kr/m²/år (jan. 1975)(bl.a. till följd av höjda oljepriser)

Finansieringsformerna:

Fall	Finansiering
1	Eget kapital, räntesubventionerat (egen)
2	Eget kapital, räntesubventionerat (egen)
3	Checkräkning och växel (200 000 kr resp. 50 000 kr)
4	Initialstöd, bottenlån, statligt paritetslån

Vi kan här se att hyrorna (nov.-74 i absoluta tal) varierar starkt. Om vi hade samma finansieringsform skulle vi kunna beräkna den **verkliga kostnaden**. I tabell nr 3 högra kolumnen har en beräkning gjorts som baserar sig på uppskattningar av fastighetsägaren till fall 1 och 2 samt av ingenjör Bjerking.[301] I fall 2 skulle ex. 6% ränta höja hyran till 109 kr/m²/år och vanlig statlig belåning till ca 113 kr/m²/år.

301 Bd. Ander nov. -74, ingenjör Bjerking jan. -75

I fallen 1 och 2 rör vi oss med starkt subventionerade hyror: ända upp till 3% subvention. I dagens ränteläge höjer t.ex. ränteökning med 1% hyran med ca 10 kr/m²/år. Fallen 1 och 2 har alltså fått sina hyror starkt reducerade i förhållande till de verkliga kostnaderna.

Fall 3 är sämst behandlat i lånehänseende. Här erhölls inga förmånliga lån eftersom man ej ville mönsterrenovera. Inga statliga bostadslån erhölls, istället tvingades man låna 200,000 kr på vanlig checkräkning (10% ränta, ingen amortering) samt en växel mot inteckning i annan nationsfastighet på 50,000 kr. Tillhopa gav detta årsomkostnader som snabbt höjde hyran.

Om fall 3 erhållit samma avskrivningsränta och övriga förmåner som fall 1 dvs 3% lägre än normal låneränta i sådana här fall (dvs 7% ca) hade hyran inklusive värme legat på ca 63 kr/m²/år. Istället har fall 3 erhållit 3% **mer** ränta (7+3%=10%).

Alltså: hyran borde med hänsyn till **verkliga kostnader**[302] i fall nr 1 legat på högst 138 kr/m²/år och i fall 3 legat på 63 kr/m²/år inklusive värme. Pga att lagarna är skrivna så att den som i princip renoverar lyxigast (dvs. bevarar minst) får låna förmånligaste pengarna blev fall 3 (den generativa renoveringen) mycket dålig gynnad, trots det goda bostadssociala och kulturhistoriska resultatet.

Avskrivningstiderna varierar: fall 1 – 40 år, fall 2 – 30-35 år, fall 3 än så länge ej placerade lån (nov. -74), fall 4 – 30 år.

Sammanfattningsvis kan vi säga att hyrorna förutom fall 3 ligger under nyproduktion eller strax i nivå därmed. Fall 3 ligger mycket under nyproduktion.

Hyreshöjning: (tabell 4) (kallhyra + värme) kr/m²/år.

Fall	Före renovering	Efter renovering
1	25	95
2	45	85
3	20	72 x
4	40	99

(Hyran efter renovering avser brukarens hyra)

302 En fullständig redovisning borde innehålla redogörelse för vidtagna åtgärder: exempelvis kostnad för inre och yttre renovering VVS, el. etc. samt ingångsvärde på tomt och byggnad. De beräkningar som här gjorts är en smula osäkra och bör ses i ungefärliga termer. Vad som är viktigt är dock att man här kan spåra en **tendens** där den generativa renoveringen i så gott som alla instanser motarbetas. Varför skall hyresgästerna i fall nr 3 få betala 85 kr/m²/år i hyra när den verkliga hyran (givet i fall nr 1:s förmåner) ligger på 63 kr, detta trots att inre upprustning ej är klar?

x) om samma förmånliga lånevillkor erhållits som i fall nr 1 hade hyran blivit ca 50 kr/m^2/år.

I alla de undersökta fallen steg hyrorna starkt, minst i fall nr 2, mest i fall nr 1.

Tidigare diskuterade rapporten begreppet **kulturhistorisk standard**. På nästa sida återger rapporten en jämförelse av den kulturhistoriska standarden vid de olika undersökta renoveringarna.

Tabell 5. **Kulturhistorisk standard.** (värdefulla ting som bevarades)

Detalj	Fall 1 M	Fall 2 M	Fall 3 G	Fall 4 M
Vedspis i funktion, vedspis			x	
Spiskåpa			x	
Murad spishäll	(x)		x	
Pärlspontsvirke i kök			x	
Höga golvlister			x	
Spegeldörrar i lägenhet	x	x	x	x
Hantverksgjorda köksskåp			x	
Paneler i trapphus			x	
Lägenhetsdörrar i trapphus			x	(x)
Vågiga tapeter			x	
Garderober			x	
Kakelugnar		x	x	x
Kakelugnar i funktion			x	
Pärlspontvirke i trapphus			x	
Oslipat trägolv			x	
Subjektproducerad utemiljö		(x)	x	

M=mönsterrenovering. G=generativ renovering.

Parentes anger att kategorin finns men i förvanskad form. Det bör här påpekas att en noggrann kontroll **före** renoveringarna visar att de samtliga 16 kategorierna fanns i fastigheterna (med olika variation) som renoverades. Denna tabell kan kompletteras ytterligare men vi kan redan här erhålla en mycket god bild av vad en mönsterrenovering enligt (SBN, God Bo-

stad etc.) ger för kulturhistoriskt resultat.[303] Den **generativa renoveringen** (fall nr 3) visar sig ge ett mycket positivt resultat: hela 16 markeringar. Här bör då återigen påpekas att denna renovering efter sin avslutning skall ha: bänkspis med ugn, modern diskbänk, kallt/varmt vatten, el-värme, tillgång till dusch, toalett och bastu samt tvättstuga. Den ur kulturhistorisk synpunkt sämsta renoveringen torde som framgår ur tabellen vara fall nr 1. Den bästa fall nr 3. Kalmar Nations renovering skulle, givet värderingsgrunden avsevärt bättre än de andra renoveringarna ha positivt uppfyllt bostadssociala och kulturhistoriska krav. Trots detta erhöll Kalmar Nations sämsta tänkbara lånevillkor, medan den sämsta renoveringen ur bostadssocial och kulturhistorisk synpunkt (renoveringen av S:t Nicklas nr 19. fall 1) erhöll de bästa lånevillkoren: eget kapital samt räntesubvention (egen).

Sammanfattning.

De tabellresultat som här redovisas är naturligtvis ”mjuka” i så motto att de baserar sig på en bestämd ståndpunkt = generativ renovering. Icke desto mindre blir resultatet slående när vi konfronterar tabell 2, 3 och 5 med Herlin/Skånbergs intervjuresultat 1971:

94% ville bo kvar men merparten fick flytta (se tabell nr 2)

70% ville endast ha smärre förbättring av standard (jfr. tabell nr 3 och 5)

I alla fallen utom fall 3 insattes nybyggnadsfinish.

I alla fallen utom nr 3 planerades utemiljön institutionellt.

Vi kan sammanfattningsvis konstatera att **det går** att genomföra bostadssocial och kulturhistorisk renovering men ej om man följer gällande normer. Som alternativ har rapporten satt upp generativ renovering vilken visat sig kunna ge stora kulturhistoriska och bostadssociala vinster.

IV.5.1. Sammanfattning.

Vi kan här konstatera att **renovering** och stadsmiljö-bevarande, särskilt av kulturhistoriskt värdefull miljö är **helt och delvis oförenlig med normer i SBN, God Bostad, SBN-omb. etc. ur både bostadssocial och kulturhistorisk synpunkt.** Detta utgör rapportens viktigaste slutsats. Tabellerna på de föregående sidorna synes utgöra övertygande bevis för detta.

I kapitel VI tar rapporten upp några rekommendationer utifrån resultatet av undersökningen. Låt mig här avslutningsvis få påvisa några flagranta

303 I varje län finns en landsantikvarie som har till uppgift att bl.a. bevaka samhällets kulturhistoriska intressen. I dagens lagstiftning har denne ingen möjlighet att ingripa när kulturhistoriskt värdefull miljö rivs ut. Antikvarisk expertis ingrep ej heller i fallen 1, 2 och 4 även om detta var möjligt, t.ex. pressvägen. Här saknas alltså än så länge lagstiftning.

exempel. I Kalmar Nations hus på Öfre Slotts finns betjäningsmått framför beredningsyta i vissa gamla kök från 1870-talet med mått som ligger kring 65-70 cm. LGS anger som minimimått 90 cm. Några kök har en yta som medför att stadgad skåplängd ej ryms! Mm. Frågan är då här: skall man riva ut allt för att kunna

a. flytta väggar

b. sätta in erforderlig skåplängd

eller skall man som i fall nr 3 försöka utgå från situationen ”som den är” och planera bostadssocialt och kulturhistoriskt? Rapporten synes ha visat att man bör handla som gjorts i fall nr 3: Dvs existerande planlösning och köksinredning behålls och kompletteringar insätts sedan.

Institutionellt planerad renovering enligt SBN, God Bostad etc. har visat sig ge förödande bostadssociala och kulturhistoriska konsekvenser.[304] I bakgrunden ligger sedan markägarens tämligen fria förfoganderätt över marken vilket leder till att kulturhistoriskt värdefull miljö blir en vara som kan köpas/säljas/spekuleras i etc. under marknadsekonomin så länge en privat minoritet utanför samhällskontroll fattar de avgörande besluten. Som vara reduceras dock kulturhistorien till fysisk kuliss, se fall 1, 2, 4. Att bygga ”låneunderlagsvänligt” blir för en privat markägare bäst ty då får man maximalt lån.[305]

”Låneunderlagsvänligt” betyder uppfyllande av minsta detalj i SBN och God Bostad. Vad detta innebär ur bostadssocial och kulturhistorisk synpunkt vid renovering har rapporten visat. Vad innebär då detta för individ och samhälle?

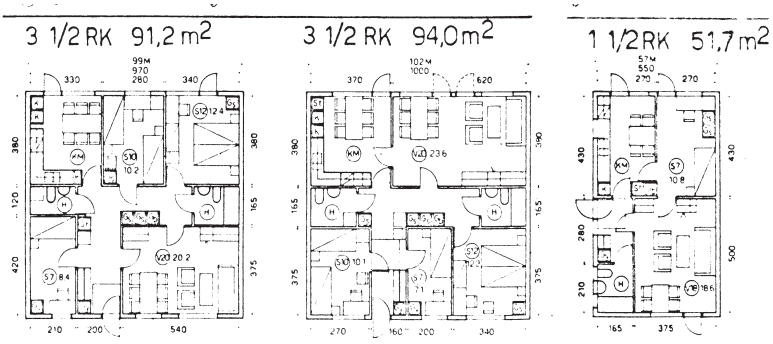
IV 5.2. Konsekvenser för individ och samhälle.

Det har inte inom ramen för denna undersökning varit möjligt att i detalj följa vad som hänt dem som tvingades flytta. Stickprovintervjuer (som dock ej gör anspråk på ett representativt urval) pekar på att de flesta hamnat på ålderdomshem (gäller t.ex. pensionärer i fastigheterna på Skolgatan) samt i moderna bostadsområden i Uppsalas ytterområden, ibland i lägenhet med bostadsbidrag. För **samhället** innebär detta ökade sociala kostnader. Det torde vara en smula paradoxalt att samhället i ett fall (nr 4) givit dels initialstöd för att renovering skulle ske, dels som en konsekvens av detta påtar sig det ekonomiska ansvaret i form av ökade **sociala kostnader** när

304 Varför använda gipsplattor som är ett dött orörligt material i timmerhus som är rörliga?

305 Kubu 1971:65

85% nödgas flytta. Samhällets utgifter blir här dubbla, medan den enskilde fastighetsägaren ej behöver vidkännas dessa kostnader som i sista hand får betalas av skattebetalarna. Samhället påtar sig här ett ansvar som endast en minoritet kan utnyttja för sina privata fördelar. För den **enskilde** betyder detta att tvingas från en invand miljö många omställningsproblem, en del går helt enkelt under, andra klarar en ny boendesituation utan större svårigheter. För både samhället i sin helhet och individen innebär renoveringarna att samhällets utgifter ökar när väl räkningen kommer. Samhällets kulturhistoriska förluster blir i och med renoveringarna av den typ som redovisas i fall nr 1, 2 och 4 avsevärda och i stort sett oersättliga. På Kungl. Bostadsstyrelsen arbetar man med nya bostadsnormer enligt figur:[306]



Lägg märke till att **till och med möbleringen** är inplanerad med TV etc. Visserligen avser detta nyproduktion, men SBN, SBN-omb., LGS, etc. torde enbart vara smärre avvikelser från detta. Jag ville härmed endast kort anföra **det sätt att tänka** som ofta ligger bakom normer av olika slag. (Jfr. **mönster**planering kontra **generativ** planering.)

Är det så märkligt att bevarande av äldre kulturhistorisk värdefull bebyggelsemiljö då får så negativa konsekvenser för individ och samhälle?

Rapporten tar i sin fortsättning upp en analys av Öfre Fjärdingen efter renoveringsfasen.

306 Ur Bostadsstyrelsen Tekniska Byrå: ”Förslag till bostadsnormer” 1973:98. Här postuleras två fåtöljer/en soffa etc. etc. (Jfr. IKEA:s möbelkatalog 1974 t.ex.) Normer **kan** (obs. understrykn.) lätt bli ”naturlagar” i kärnfamiljens tidervarv. Både kulturhistoriskt och bostadssocialt är dessa normer orimliga vid renovering. (Jfr. kap. II.4.6. Gällande standardnormer)