

## II. 6. Boendet och förnyelseprocessen

Bostadsbeståndet på Katarinabergsområdet är i viss utsträckning - men inte i särskilt hög grad för att vara innerstaden - omodernt och förslitet. Bostadsstandarden på Katarinaberget ligger nämligen ganska nära genomsnittet för innerstaden som helhet. Det är således inte en särskilt låg bostadsstandard utan det kulturhistoriska värdet som gör Katarinaberget till ett angeläget förnyelseprojekt.

Förnyelseprocessen för Katarinaberget aktualiserar bl.a. följande frågor.

Huvuddelen av lägenheterna ligger i hus som inte ägs av kommunen, vilket föranleder genomförandemetoder, baserade på kommunens samverkan med enskilda fastighetsägare eller på kommunala fastighetsförvärv.

En höjning av bostadsstandarden kräver som regel evakuering, bortflyttning av de nuvarande hyresgästerna.

Graden av modernisering bestäms i hög grad av de låneformer, som står till förfogande.

Kostnaderna för förnyelsen leder som regel till krav på inte obetydliga hyreshöjningar.

Bruksvärdesprincipen har bara ett indirekt samband mellan byggnadskostnaden och hyran och kan därför innebära att den hyra, som efter förnyelse får tas ut inte täcker den kalkylerade produktionskostnaden, vilken kan leda till att förnyelsen fördröjs.

Den hyreshöjning, som blir en följd av förnyelsen, kan leda till att hushåll med låg betalningskraft inte kommer att ha råd med en moderniserad bostad inom området. Därigenom kan bostadssegregation uppstå.

Subventioner kan därför komma att aktualiseras på bostadssociala och kulturhistoriska grunder.

Vid fördelningen av de moderniserade bostäderna kan de som tidigare bott i området önska återflyttning.

Om återflyttning kommer ifråga kan hyresgästernas möjligheter att påverka moderniseringens omfattning och inriktning aktualiseras. Härvid uppkommer även frågor om inflytande och ekonomiskt risktagande.

Förändringar av antalet boende och arbetande eller dessa gruppers sammansättning kan påverka serviceförsörjningen inom området.

#### Målet för bostadsstandarden

"..... att bereda hela befolkningen sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet och till skäligen kostnader". Citatet är hämtat ur proposition nr 100 till 1967 års riksdag och anger statsmakternas grundläggande målsättning när det gäller bostadspolitik.

Den statliga saneringsutredningen har beträffande målsättningen för modernisering av äldre bostadsbebyggelse utan särskilt kulturhistoriskt värde anfört bl a att "Efter en övergångstid kan lägenheter, som saknar eget bad eller duschrum inte anses godtagbara för någon hushållsgrupp. Likaså finns äldre lägenheter, som visserligen definitionsmässigt tillhör kvalitetsgrupp 1 - 2 men som ändå har låg standard och behöver moderniseras. Målet för planeringen under 1970-talet bör vara, att alla lägenheter utan denna upprustning (bostadsräkningens kvalitetsgrupper 3 - 7) skall moderniseras och att därvid även andra brister än de, som är att hänföra till utrustning bör föranleda åtgärder.

#### Genomförandemetoder

Mindre än var femte lägenhet inom området ägs av kommunen. Kommunens möjligheter att initiera och påverka förnyelsen av icke kommunalägda fastigheter har också behandlats av den statliga saneringsutredningen. Enligt utredningens förslag skall bostadsförnyelseverksamheten genomföras inom ramen för ett översiktligt s k saneringsprogram. Stockholms kommun har i samråd med saneringsutredningen också påbörjat en försöksverksamhet som syftar till att upprätta ett sådant program, som för Stockholms del kommit att kallas förnyelseprogrammet. En närmare beskrivning av detta lämnas i avsnittet V,5:2 "Förnyelsens genomförande". Vidare kan hänvisas till "Program för bostadsförnyelsen i Stockholm", som utarbetats av Stockholms fastighetskontor och stadsbyggnadskontor i januari 1971.

### Evakuering

Förnyelsearbeten inom en fastighet kräver som regel att samtliga boende i fastigheten lämnar sina lägenheter. Det är i detta skede hyresgästerna direkt kommer att beröras av förnyelsen. Reglerna för sådan uppsägning och evakuering är givna genom hyreslagstiftningen som har bestämmelser angående villkor för uppsägning från fastighetsägarens sida.

Som alternativ till vad som ofta upplevs som en påtvingad evakuering framhålles inte sällan möjligheten att välja moderniseringsåtgärder som tillåter kvarboende under moderniseringstiden. Fastighetskontoret har i viss utsträckning prövat denna möjlighet vid upprustnings- och förbättringsarbeten inom det egna fastighetsbeståndet. De erfarenheter som därvid vunnits pekar på att kvarboendet inte är en möjlig lösning annat än i undantagsfall. Även förhållandevis enkla upprustningsåtgärder innebär ett intrång för hyresgästen som är en svår belastning. Byggnadsarbetena försvåras också och fördyras i väsentlig grad om inte tillträde till lägenheterna kan erhållas i full utsträckning.

Eftersom evakuering således i stort sett kan betraktas som ofrånkomlig är det angeläget att den utförs så att hyresgästerna uppfattar flyttningen som en förbättring av deras bostadssituation. De lägenheter, som erbjuds de evakuerade, har också ofta högre utrustningsstandard än de lägenheter, som lämnas. Av särskild betydelse för hyresgästens inställning till evakueringen och det besvär som den förorsakar är emellertid vetskapen om att han kan få flytta tillbaka till den moderniserade lägenheten.

### Modernisering och låneformer

Vid modernisering av äldre, omoderna bostäder tenderar hyrorna att närma sig eller till och med överstiga hyresnivån i nybyggda bostäder. Det ligger därför i och för sig nära till hands att ifrågasätta en begränsning av ambitionerna ifråga om moderniseringens omfattning. Att så inte alltid är möjligt eller rimligt av allmänna, tekniska och ekonomiska skäl har ovan antytts. Gällande regler för den statliga bostadsbelåningen begränsar också variationsmöjligheterna i samband med modernisering. Den belåning som kan erhållas för finansiering av förnyelsen av äldre bostadshus, är av största betydelse för bostadskostnaderna. Belåningen kan ske på privat väg och genom statliga bostadslån.

Vid privat belåning kan enhetslån erhållas till 75 procent av det värde, som kreditgivaren har beräknat för den förnyade fastigheten. Lån för ombyggnader är oprioriterade och för dem gäller följaktligen en högre annuitet än för nybyggnader, 7,9 resp 7,316 procent. Amorteringstiden är 40 resp 60 år. För ombyggnader, som är så omfattande att statligt ombyggnadslån kan beviljas eller hyresnämnden enligt hyreslagens § 26 bedömer åtgärderna så omfattande, att ombyggnaden är jämförlig med nybyggnad, kan dock samma annuitet utgå som för nybyggnad.

Om statligt lån sökes för förnyelse kan det antingen utgå som ombyggnadslån, som bostadslån till förbättring av flerfamiljshus eller som förbättringslån.

Ombyggnadslån kan utgå till alla kategorier av sökande. Förutsättningen är att det belånade bostadshuset kan antagas fylla ett viktigt behov och att byggnadsarbetena ger ett med nybyggnad likvärdigt resultat. Lånets storlek är beroende av vilken företagarkategori sökanden anses tillhöra och kan motsvara från 15 procent av låneunderlaget för enskilda företagare till 30 procent för kommuner och allmännyttiga företag. Amorteringstiden för det statliga ombyggnadslånet är 30 år och räntan, som är rörlig och fastställs årsvis, utgör för närvarande 7,25 procent. Den underliggande krediten tillhandahålles på den allmänna bostadskreditmarknaden, vanligen i form av enhetslån. Sökande kan välja mellan s k nominellt lån och s k paritetslån. Paritetslånet innebär att en omfördelning av låneskulden sker i tiden. Därigenom sker en skuldsättning i början av byggnadens livstid, som skall återbetalas i ett senare skede.

Bostadslån till förbättring av flerfamiljshus tillkom år 1967 för att underlätta en begränsad upprustning av bostadshus, som är så bristfälliga att de kan betraktas som saneringsmogna. Sådan upprustning bör i första hand inriktas på förbättring av större bostadskomplex. Arbetenas omfattning bör anpassas till husets återstående användningstid. Alla kategorier av låntagare kan komma ifråga och kostnaderna för förbättringen, som inte får ha endast ringa omfattning, skall vara skäligen i förhållande till husets livslängd. Vid denna typ av bostadslån får fördjupning ske utan prövning av sökandens möjligheter att er-

hålla underliggande kredit. Detta medför att fördjupning till botten blir regel. Amorteringstiden, som är gemensam för bostadslånet och fördjupningen, varierar mellan 5 och 20 år. Annuiteten bestäms efter den för lånet fastställda amorteringstiden och en ränta beräknad efter 6,5 procent. Räntesatsen, som dock är rörlig och fastställs årsvis, utgör 7,25 procent för år 1972. Om räntesatsen överstiger 6,5 procent, betalas jämte annuiteten en mot skillnaden svarande tilläggsränta.

Förbättringslån kan utgå till kommuner och allmännyttiga bostadsföretag för upprustning av hus innehållande mer än två lägenheter. Lånet skall i huvudsak användas för iståndsättande av lägenheter med svåra brister eller till kompletterande upprustning av dem. Lägenheterna skall efter iståndsättningen uthyras till folkpensionärer eller handikappade. Lånet utgår till kommun med 100 procent av de godkända kostnaderna. Övre lånegräns är ej fastställd men lånen överstiger sällan 30.000 kronor per lägenhet och lägsta beloppet utgör cirka 2.000 kronor. Räntan är fast och utgör 4 procent. Amorteringstiden är högst 25 år, men som regel endast 10 till 15. Av lånet kan högst 12.000 kronor per lägenhet utgöra räntefri stående del som avskrivs med 1/10 per år.

Den statliga saneringsutredningen föreslår med viss anknytning till nu gällande låneregler i stort sett två lånetyper, nämligen ombyggnadslån och upprustningslån för modernisering av bostadsbebyggelse. Dessa bägge låneformer benämns av utredningen "moderniseringslån". Frågan om finansiering av kulturhistoriskt värdefull bostadsbebyggelse är för närvarande under utredning.

Enligt utredningens mening bör som villkor för ombyggnadslån standarden i funktionshänseende i huvudsak motsvara nybyggnadsstandard. Viss förenkling kan tänkas ifråga om utformningen, ljudisolering etc. Amorteringstiden för denna lånetyp föreslås utgöra högst 40 år, alltså 10 år längre än nu gällande villkor för ombyggnadslån. Lånen skall kunna lämnas till alla kategorier fastighetsägare. Sökande skall kunna välja mellan nominella lån, annuitetslån och paritetslån. Utredningen föreslår emellertid att nominella lån, d.v.s. lån med s.k. rak amortering skall utmönstras vid ombyggnad.

För upprustning som endast tillgodoser "elementära funktionskrav" skulle enligt utredningen upprustningslån kunna utgå. De elementära funktionskraven omfattar i huvudsak kraven på modern bostadsstandard i nybyggnader. Vissa eftergifter skulle dock kunna tillåtas, exempelvis ifråga om köksutrustning, arbeten avseende WC och centralvärme samt hiss, sopnedkast etc. Om särskilda skäl föreligger, må bad- eller duschrum ligga utanför lägenheten men i nära anslutning till den. Amorteringstiden för upprustningslån föreslås bli högst 25 år. En speciell form av upprustningslån är s k förbättringslån för begränsad upprustning av samtliga lägenheter i flerfamiljshus, vilka förvärvats för att totalsaneras d v s inom begränsad tid rivs och ersätts med nybyggnad. Totalsaneringen skall genomföras inom 15 år. Förbättringslån skall endast kunna lämnas till kommun eller allmännyttigt företag. För att tvångsvis initiera upprustning av äldre bostäder, föreslår saneringsutredningen tillskapande av en bostadssaneringslag, som ger kommunen möjlighet att vid vite förelägga fastighetsägare att upprusta sina fastigheter.

Skillnaderna ifråga om standard är som framgår av ovanstående ganska små mellan de olika låneformerna. Eftersom amorteringstiderna är kortare för de begränsade upprustningsalternativen blir skillnaderna i hyreskostnader relativt obetydliga i början av byggnadernas livslängd. Amorteringstiden för ombyggnadslån föreslås förlängd utöver nu gällande regler i avsikt att minska verkningarna på bostadshyran av de omfattande ombyggnadskraven. Detta innebär ett ökat tryck av den magasinerade låneskulden till det skede av byggnadens livslängd, när kraven på nya reparationer och moderniseringar gör sig starkt gällande.

Arbetsgruppen har funnit det angeläget att närmare studera frågorna angående upprustnings- och moderniseringsgrad, amorteringstid för lånen och villkor ifråga om standard för beviljande av lån för förnyelsen. Med nu gällande och föreslagna lånebestämmelser bindes i stort sett moderniseringen vid den standardnivå, som gäller vid lånets beviljande. Fördelar synes kunna uppnås om upprustning och modernisering i begränsad omfattning men med kortare tidsintervaller kunde genomföras. Därigenom skulle man vinna dels att de äldre bostadshusen ständigt skulle kunna hållas i en mera aktuell moderniseringsgrad, dels att behovet av genomförandet av upprustnings- och moderniseringsåtgärder skulle bättre

kunna fördelas i tiden etc. Arbetsgruppen har sålunda uppfattningen att en uppmjukning av villkoren för beviljande av moderniseringslån skulle kunna ske under förutsättning att lånevillkoren anpassas till byggnadernas skick, moderniseringens omfattning etc. Det ligger emellertid inte inom arbetsgruppens kompetensområde att föreslå åtgärder med dessa syften, men gruppen vill föreslå att de redan existerande kommittéer och arbetsgrupper, som är tillsatta för att behandla bostadsförnyelsens problematik, får i uppdrag att studera dessa och hithörande frågor.

### Hyreshöjning

Det centralt belägna men omoderna eller halvmoderna bostadsbeståndet karakteriseras normalt av låga hyror. Detta gäller också Katarinabergsområdet. En direkt hyresjämförelse är dock inte helt rättvisande. Till de totala bostadskostnaderna kommer nämligen inte sällan uppvärmningskostnader, som i allmänhet blir höga i bostäder av detta slag eftersom värmeisoleringen ofta är dålig och den enskilde hyresgästen nödgas använda förhållandevis dyra bränslen.

Totalt sett kvarstår emellertid en hyresskillnad mellan innerstadsbostäderna och motsvarande lägenheter i ytterstaden. För modernt utrustade lägenheter inom Katarina församling betalades genomsnittligt enligt allmänna bostadsräkningen 1965 knappt 50 kronor per m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Genomsnittet för hela ytterstaden låg för samma lägenhetskategori på inte fullt 57 kronor. Siffrorna är inte direkt jämförbara. Skillnaden är i realiteten större än vad siffrorna utvisar. Den relativt sett låga hyran på Katarinaberget som orsakas av flera olika förhållanden kan antas vara en av förklaringarna till att omflyttningen av hyresgäster varit låg. När antalet medlemmar i hushållet minskat har det inte funnits anledning att av ekonomiska skäl söka en mindre lägenhet. Följden har blivit att, fastän lägenhetssammansättningen i stort är densamma som för hela Stockholm, så är andelen enpersonshushåll 50-60 procent större än motsvarande siffra för hela staden.

Kostnaderna för bostadsbeståndets och fastigheternas upprustning kommer att medföra krav på hyreshöjningar i form av ränta och amortering på bostadslån för att fastighetsekonomisk kostnadstäckning skall uppnås.

Dels med hänsyn till det låga utgångsläget för hyran i nuvarande bostäder dels på grund av de extra kostnadsbelastningar, som moderniseringsarbete inom ett kulturhistoriskt område erfarenhetsmässigt för med sig, måste den hyreshöjning som skall kunna täcka kostnaderna antas bli betydande. En sådan hyreshöjning skulle trots eventuell prövning enligt bruksvärdesprincipen begränsa hyresgästernas möjligheter att återflytta till sina gamla bostäder eller till Katarinabergsområdet. Många hushåll kan bli tvingade att söka sig bostäder på annat håll, såvida inte subventioner i olika former reducerar bostadskostnaden till en rimlig nivå. En viss subventionsmöjlighet föreligger redan i de statliga och kommunala bostadstilläggen.

#### Bruksvärdesprincipen

Hyrorna i de bostäder som kommer att förnyas på Katarinaberget kommer såvitt kan bedömas att bestämmas enligt nu gällande regler om bruksvärde. En fastighetsägare som moderniserar sin fastighet kan således inte utgå från att han får moderniseringskostnaderna täckta av en motsvarande hyreshöjning. Ovissheten om den kommande hyresnivån kan minska den enskilde fastighetsägarens benägenhet att genomföra såväl förnyelse genom rivning och nybyggnad som genom upprustning och modernisering.

Enskilda fastighetsägare har för sin del sökt eliminera den osäkerhet som prövningen av bruksvärdeshyrorna fört med sig. Genom att tidigare hyreslägenheter vid ombyggnad omvandlas till bostadsrätts- eller andelslägenheter kan de upprustade lägenheterna undandras hyressättning enligt bruksvärdesprincipen. Omvandlingen av hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter innebär att bostäder, som annars inte skulle blivit moderniserade, kommer att bli detta. En sådan tendens utgör dock, om den får större omfattning, en olägenhet från bostadspolitisk synpunkt. Bostads sökande som inte kan eller inte önskar erlagga den nödvändiga insatsen får genom denna utveckling sina valmöjligheter på bostadsmarknaden försämrade, vilken kan leda till bostadssegregation.

#### Bostadssegregation

Saneringsutredningen framhåller i sitt betänkande, att ett väsentligt mål för bostadspolitiken är en allsidig befolkningssammansättning i

bostadsområdena. Områdena bör ges mer likvärdiga bostadsförhållanden och befrämja kontakten mellan olika befolkningsgrupper. Ökade saneringsinsatser är enligt utredningen en väg att nå detta mål.

En blandning av olika hushållsstrukturer ifråga om yrke, inkomst, storlek och ålder blir en följd av sådana strävanden. Ett uttryck för denna strävan, när det gäller hushållsstorlekar, är t.ex. den norm för lägenheternas storleksfördelning i nyproducerade bostadsprojekt med statsstöd, som fastighetsnämnden beslutat om (för innerstaden f n 25 % - 2 rk, 50 % - 3 rk, 25 % - 4 rk).

Behovet av att genomföra förändringar av lägenhetssammansättningen på Katarinabergsområdet är emellertid begränsat, eftersom lägenhetsfördelningen är i stora drag densamma som för hela innerstaden. Förnyelsen får antas ske genom moderniseringsinsatser inom den befintliga bostadsbeståndet. Av detta följer, att möjligheterna begränsas att genom förändringar i lägenhetssammansättningen verka för demografiska förändringar. Andelen enpersonshushåll är dock påfallande stort, medan barn och ungdom är underrepresenterade inom området, vilket förhållande bör uppmärksammas i de fall återflyttning ej sker och nyanvisning av hyresgäst är aktuell.

Inkomstfördelningen motsvarar genomsnittet i innerstaden. Det redovisade materialet ger visst stöd för slutsatsen, att de omoderna lägenheterna till stor del bebos av låginkomsttagare. Eftersom förnyelseverksamheten normalt berör just de omoderna lägenheterna, kommer evakueringen huvudsakligen sannolikt att beröra låginkomsttagare.

För att uppfylla målet om en allsidig befolkningsammansättning efter förnyelsen måste följaktligen uppmärksamhet ägnas åt anvisningen av såväl evakuerings- som de moderniserade lägenheterna. Frågan om bostadssubventioner i form av statligt och kommunalt bostadsstöd blir i dessa hänseenden av stor betydelse.

### Subventioner

Det är inte enbart önskan om en allsidigt sammansatt befolkning, som aktualiserar behovet av subventioner. Även hänsynstaganden till olika fastigheters kulturhistoriska värde kan komma att påverka subventions-

frågan. Av kulturhistoriska skäl måste vid moderniseringen ofta väljas ett alternativ till den från strikt ekonomisk synvinkel förmånligaste moderniseringsformen. Å andra sidan har i vissa fall kulturhistoriska hänsynstaganden tillfört boendemiljövärden, som kunnat utgöra argument vid hyressättningen.

Frågan om ekonomiskt stöd till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse behandlas för närvarande av saneringsutredningen. Eftersom förnyelsen inom Katarinabergsområdet inte torde påbörjas förrän saneringsutredningen framlagt sitt förslag och detta behandlats i vederbörlig ordning, har arbetsgruppen inte funnit anledning närmare ingå på detta spørsmål.

Subventionen till hyresgästerna utgörs av de statliga och kommunala bostadstilläggen, som för närvarande utgår till barnfamiljer och pensionärer under viss maximiinkomst. Trots detta torde långtifrån alla de låginkomsthushåll, som berörs av förnyelsen inom Katarinaberget, ha de ekonomiska resurserna att återflytta till de moderniserade lägenheterna.

#### Återflyttning

Återflyttningen är ingen författningsmässigt garanterad rättighet för hyresgästerna utan endast ett från fastighetsägarens sida frivilligt åtagande gentemot hyresgästerna i moderniseringsfastigheterna, beroende på deras vilja eller på tillgängliga evakueringsresurser. För kommunens fastigheter medges i allmänhet återflyttning, om lägenhetsinnehavarna så önskar.

Ett kommunalt önskemål om att utvidga återflyttningsmöjligheten till även det enskilda fastighetsbeståndet måste baseras på frivilliga överenskommelser med de fastighetsägare, som önskar modernisera sina fastigheter. En möjlighet till motprestation till de fastighetsägare, som vill gå med på återflyttningsrätt, finns redan i reglerna för statliga bostadslån genom kommunens möjligheter till evakueringsmedverkan. Fastighetsägare kan få kostnadsfri hjälp från kommunens sida med evakuering av bostadshyresgäster vid planerad modernisering och upprustning.

Generellt gäller sedan något år, att anvisningsrätten till de bostäder, som uppförs med statliga lån, inom vissa ramar tillkommer kommunen. Det är därvid fullt möjligt för kommunen att anvisa de aktuella bostäderna

till samma personer som före moderniseringen evakuerades från fastigheten - i den mån dessa önskar flytta tillbaka. En annan möjlighet är att skriva in regler för återflyttning i de evakueringsavtal, som fastighetskontoret träffar med enskilda fastighetsägare, som önskar evakuera sina fastigheter inför en modernisering. En sådan regel i evakueringsavtal har nyligen tillämpats i ett par fall i samband med modernisering i enskild regi.

När de boende fått möjlighet att välja mellan definitiv avflyttning med ersättningslägenhet eller återflyttning med provisorisk lägenhet under ombyggnadstiden, har erfarenhetsmässigt många hushåll dock valt definitiv avflyttning. Skälen härför har bl.a. varit, att man tyckt, att den permanenta lägenhet, som bostadsförmedlingen erbjudit, varit bra och besvären att flytta en andra gång verkat avskräckande. En ganska stor andel av de upprustade och ombyggda lägenheterna har trots utvidgade återflyttningmöjligheter därför kommit att stå till bostadsförmedlingens förfogande.

Fastighetsnämnden bemyndigade fastighetskontoret den 7 mars 1972 att i första hand under en försöksperiod på ett år verka för återflyttningsrätt inom det enskilda fastighetsbeståndet, där kommunen genom avtal om evakueringsmedverkan eller genom anvisningsrätt till bostäderna har något inflytande.

#### Den enskilde hyresgästens möjlighet att påverka sin bostadssituation

Att varje bostadskonsument skall kunna på avgörande sätt påverka sin egen bostadssituation är ett elementärt krav. Det traditionella sättet för sådan påverkan är hyresgästens möjlighet att fritt välja bostad och med kort uppsägningstid flytta från en lägenhet han finner olämplig. Bostadsbristen och hyresregleringen har emellertid medfört, att denna typ av valfrihet reducerats. Bostadsmarknaden har kommit att karakteriseras av en minskad rörlighet som en följd av bostadsbristen. Detta kan vara en förklaring till varför nu andra vägar för hyresgästens möjligheter att påverka sin bostadssituation börjat diskuteras.

För att öka bostadskonsumenternas valfrihet när det gäller inflytandet på den egna bostadsmiljön kan en ökad rörlighet på bostadsmarknaden eftersträvas, så att hushållen genom flyttningar kan tillgodose sina krav på en god bostad med det läge och till det pris de - bostadstill-

läggen inräknade - är beredda att betala. Om det inte är möjligt att förbättra bostadsförhållandena genom byte av bostad med önskat läge och pris, är det naturligt att strävan efter förbättring i stället riktar sig mot den bostad hyresgästen redan har. I det senare fallet kan dock endast bostadens standard påverkas.

Det är, kan det sägas, den enskilde hyresgästen som själv bäst kan bedöma, vilka åtgärder, som bör vidtagas i den egna lägenheten. Det borde med denna utgångspunkt vara bostadshyresgästen, som avgör omfattningen av en planerad modernisering. Eftersom det är hyresgästen, som genom hyran betalar för moderniseringen, så borde det också vara hyresgästen, som avgör frågan.

Hyresgästernas inflytande på förnyelsens omfattning och inriktning är dock realistiskt endast i de fall hyresgästerna kommer att bo kvar längre tid efter förnyelsen. Endast i de fastigheter, där man med någorlunda säkerhet kan anta att hyresgästerna kommer att flytta tillbaka efter modernisering, finns det därför anledning att sträva efter ett inflytande för hyresgästerna. Å andra sidan måste åtgärderna också avvägas med hänsyn till en rimlig allmän fastighetsekonomisk bedömning. Ombyggnadslånens amorteringstid är så lång, att hänsyn som regel inte kan tagas enbart till den första hyresgästen. Bostaden måste därför vara allmängiltigt användbar.

Vid urvalet av lägenheter för förnyelseinsatser fästs f n avseende vid framförallt den sanitetstekniska standarden. Det är inte givet, att en sådan bedömning efter modernitetsgrad stämmer helt med de värderingar hyresgästerna själva kan ha.

Enligt den statliga bostadsbyggnadsutredningen (SOU 1965:32) och saneringsutredningen är alla lägenheter, som kan karakteriseras som omoderna och på sikt också halvmoderna att anse som förnyelseobjekt. Den valfrihet för hyresgästerna, som kan eftersträvas, måste följaktligen gälla det, som ligger däröver, d v s insatser inom sådana bostäder, som är moderna (de kan t ex vara behäftade med stora brister av annat slag än sanitetstekniska). Med hänsyn till tillgängliga resurser för förnyelseverksamheten kan en sådan förnyelse inte väntas få någon påtaglig omfattning.

Inte sällan framförs från hyresgästhall, att moderniseringen är alltför

omfattande och kostnadskrävande. Genom enklare åtgärder skulle kostnaderna kunna nedbringas och ett kvarboende under upprustningsarbetet vara möjligt. På grund av lånebestämmelsernas utformning leder begränsad upprustning genom kortare avskrivningstid till obetydligt lägre kostnader än vid fullständig modernisering. Det väsentligaste motivet för en valmöjlighet med enklare upprustningsstandard reduceras därmed väsentligt. Om en hyresgäst skulle välja en lägre standard än normalt, måste man befara, att fastighetsägare med hänsyn till riskerna vid en prövning av lägenhetens bruksvärde skulle ställa sig avvisande.

Bostadens utrustningsstandard är, som av det ovan sagda framgår, praktiskt taget helt låst genom de lånevillkor, som för närvarande är aktuella. Saneringsutredningen antyder dock en något större grad av frihet, när det gäller gemensamhetsutrymmen och gårdar. Utrymme för hänsynstagande till hyresgästsynpunkter kan också finnas, då det gäller tiden för genomförandet av ett visst förnyelseobjekt.

Det är angeläget, att sociologiska studier genomföres parallellt med översiktliga planöverväganden av mer teknisk karaktär. Detta skulle verksamt kunna bidra till att kartlägga de boendes önskemål och behov.

### Inflytande och ekonomiskt risktagande

Beslutsfattandet, när det gäller förnyelseföretag, tillkommer förutom fastighetsägaren såväl staten som kommunen genom författningar och bestämmelser av olika slag.

Bostadsrättslägenheter kan sägas vara ett uttryck för hur sambandet mellan investering och beslutanderätt upprätthålles. Genom sin egen insats i en bostadsrättslägenhet har den boende också tillförsäkrat sig en beslutanderätt över lägenheten, som går längre än vad som är fallet i hyresrättslägenheter. Han har även ekonomiskt bundit sig vid fastigheten och tar därigenom del i ansvaret för densamma. För reparationer och moderniseringar i bostadsrättslägenheten sätts normalt ett visst belopp för varje lägenhet av till reparationsfond. Dessa medel kan bostadsrättshavaren så småningom disponera i huvudsak efter eget gottfinnande till reparationer och moderniseringar inom lägenheten. I bostadsrättsfastigheter kan det således påstås, att en väsentlig del av den boendes rätt att själv direkt utforma sin miljö finns tillgodosedd.

Det finns, som nämnts, f.n. en påtaglig tendens till omvandling av tidigare hyreshus till bostadsrättsföreningar. Denna tendens kan därför sägas innebära, att den boendes inflytande ökas. Som ovan framgått, vinns emellertid detta inflytande till priset av en ekonomisk insats, som icke alla kan eller vill presteras. De omoderna hyreslägenheterna har i allmänhet en väsentligt lägre hyra än andra lägenheter och bebos i särskilt hög grad av låginkomsthushåll. Dessa hushålls möjlighet att kvarbo i moderniserade fastigheter i attraktiva områden beskärs, om de omoderna lägenheterna efter modernisering i större utsträckning omvandlas till bostadsrättslägenheter med krav på insatser, som ligger utom räckhåll för låginkomsthushåll. Av sociala skäl är det därför angeläget, att denna fråga uppmärksammas, varvid även skulle kunna prövas förutsättningarna för att bereda låginkomsthushåll möjlighet att förvärva bostadsrätter eller att få förhyra bostadsrättslägenheter. Vägarna för att tillgodose hyresgästernas krav på inflytande förtjänar också att studeras. Detta gäller både det kollektiva inflytandet genom organisationer och det individuella inflytandet.

### Serviceutbudet

Den nuvarande boendeservicen inom Katarinabergsområdet är i allt väsentligt tillfredsställande och väl avpassad för den befintliga befolkningen. De normer för serviceutbudet, som brukar tillämpas inom nybebyggelseområden, uppfylls i stort sett med god marginal inom Katarinabergsområdet. Skälet till detta är förmodligen, att där arbetar ett i förhållande till nybyggnadsområdena relativt stort antal personer. Dessa kommer att som kunder bidra till en högre grad av service än vad enbart de boende skulle kunna göra.

I likhet med många andra områden inom innerstaden är omfattningen av friytor liten. Detta innebär bl a att ytorna för barnlek är mindre än vad som vore önskvärt mot bakgrund av nu aktuella normer i detta avseende. Ett önskemål är, att i stort sett varje bostadskvarter kan förses med en lekplats, som bör kunna nås från bostadshusen utan att trafikleder behöver korsas i plan.

Det som här anförts knyter an till den inom området i dag befintliga befolkningen, när det gäller antal, åldersfördelning m m. Området karakteriseras f n av en förhållandevis låg andel barn. Om förnyelsen innebär, att fler barnfamiljer kommer att flytta in, kommer krav att uppstå på service åt sådana hushållstyper. Fler lekplatser, daghem och liknande anläggningar kan därvid komma att krävas.

### Sammanfattning av synpunkter

Vilka bostäder skall förnyas?

I första hand skall omoderna lägenheter, d v s de som saknar rationell uppvärmning eller eget wc förnyas, i andra hand halvmoderna lägenheter, d v s de som saknar eget bad eller dusch.

Vilken moderniseringsstandard skall tillämpas?

Eftersom en begränsad upprustning med nuvarande och föreslagna låneformer inte ger väsentligt lägre total årskostnad, bör förnyelsen normalt syfta till fullt modern utrustningsstandard.

Är evakuering nödvändig eller kan kvarboende tillämpas?

Evakuering kommer att i de flesta fall vara nödvändig, men återflyttning efter förnyelsen bör erbjudas dem, som evakueras.

Vad sker med dem som inte vill eller kan flytta tillbaka?

Målet måste vara att varje hushåll skall få sin bostadssituation förbättrad. I mån av tillgång bör de evakuerade erbjudas moderna lägenheter.

Hur skall förnyelsen av Katarinaberget ske i förhållande till andra områden?

Katarinabergsområdet är inget specialfall utom ifråga om det kulturhistoriska värdet. Punktvis finnes bostadshus av låg standard, som snarast bör bli föremål för åtgärder. Kommunens arbete med det omoderna bostadsbeståndets förnyelse kommer att ske inom ramen för "Förnyelseprogram för Stockholm". I detta program inplaceras varje projekt i tiden och överväganden görs om samverkan med enskild fastighetsägare, alternativt fastighetsförvärv.

Hur skall förnyelsen finansieras?

Kostnaderna för bostädernas modernisering finansieras på sedvanligt sätt och med stöd av statliga ombyggnadslån, i den mån kulturhistoriska motiv ej föranleder annat.

Hur skall området efter förnyelsen bli tillgängligt för alla inkomst- och befolkningskategorier? Hur skall de nuvarande hyresgästerna få råd att flytta tillbaka?

De statliga och kommunala bostadstilläggen förstärker vissa låginkomst-hushålls möjligheter att efterfråga de upprustade bostäderna efter hyreshöjning. Någon fullständig lösning av dessa problem är bostadstilläggen dock inte. Man kan även i fortsättningen vänta, att vissa hushållstyper inte har ekonomiska möjligheter att flytta tillbaka. Åtgärder för att ytterligare underlätta dessa möjligheter bör övervägas.

Hur skall de boendes krav på att få påverka sin egen miljö kunna tillgodoses?

Frågan är främst aktuell i samband med återflyttning. Lånebestämmelsernas utformning gör, att moderniseringens omfattning knappast kan påverkas direkt av hyresgästernas önskemål. Däremot står utförandet i viss mån öppet för sådan påverkan. Hyresgästerna har genom intresseorganisationer en möjlighet att kollektivt framföra synpunkter. Tidpunkten för förnyelsen kan i någon mån anpassas efter de boendes preferenser och situation. Sociologiska studier rörande de boendes preferenser bör på samma sätt som plan- och byggnadstekniska utredningar göras till naturliga beståndsdelar i det arbete, som föregår eventuell förnyelse.

De ovan berörda frågeställningarna belyser inte alla de problem, som är förknippade med boendet. De visar dock, att frågorna är många och svårlösta och att problemen i stor utsträckning är av allmän art och inte endast berör Katarinabergsområdet. Det har inte ingått i arbetsgruppens uppgifter att lämna förslag till lösningar på dessa problem. Frågorna är dock av så stor betydelse, att de snarast bör tas upp till behandling i större sammanhang. Arbetsgruppen förutsätter, att förslag till lösningar kommer att presenteras av de redan existerande kommittéer och arbetsgrupper, som är tillsatta för att behandla bostadsförnyelsens problematik.

## II.7 Butiker vid Götgatan

På begäran av arbetsgruppen för Katarinaberget har utredningsbyrån vid fastighetskontorets saneringsavdelning utfört en undersökning av affärs- och andra serviceverksamheter vid Götgatan, från Södermalmstorg till Folkungagatan. Utredningens syfte var att dels kartlägga serviceverksamheternas nuvarande omfattning, dels belysa företagens framtidsbedömningar och deras inställning till planerade förnyelseåtgärder inom Katarinabergsområdet. Den bygger dels på en inventering av de befintliga butikerna och lokalerna för övrig serviceverksamhet, dels på en intervjuundersökning bland företagen. Utredningen redovisas i detalj som K 72 del D BUTIKER VID GÖTGATAN. Detta avsnitt utgör en sammanfattning av undersökningen.

Längs den 600 meter långa gatusträckan mellan Södermalmstorg och Folkungagatan finns drygt 90 nu verksamma butiker och företag av olika slag. De är relativt jämnt fördelade på båda sidor av gatan och på olika kvarter. Nio lokaler i fastigheternas bottenplan står dessutom tomma, samtliga belägna vid gatans västra sida och en stor del i kvarteret Västergötland.

Lokalerna för affärs- och övrig serviceverksamhet inom området har en total lägenhetsyta om cirka 34.000 m<sup>2</sup>. Den genomsnittliga lägenhetsytan per lokal med undantag för varuhus och hotell uppgår till knappt 200 m<sup>2</sup> med en genomsnittlig hyra, inkl. bränsle, av 120 kronor per m<sup>2</sup>.

Detaljhandelsverksamheten omfattar drygt 70 procent av antalet lokaler men endast hälften av den totala ytan. Av branscherna är beklädnadsvarugruppen störst med 22 verksamhetsställen. Därefter kommer gruppen bosättningsartiklar med 12 lokaler. Den minsta gruppen är färger, parfym och läkemedel. Livsmedelsbranschen representeras av fem affärer. Av dessa har endast två normalt varusortiment. Urvalsvaruhandeln är överhuvudtaget dominerande i Götgatans detaljhandel.

Av övrig service är dam- och herrfriseringar antalsmässigt den största kategorin följt av kaféer, restauranger m.m. Den genomsnittliga lokalytan varierar från 35 m<sup>2</sup> för frisersalonger till 560 m<sup>2</sup> för kaféer, restauranger m fl.

De flesta butikslokalerna vid Götgatan är relativt små och belägna i omoderna fastigheter. Närmare 70 procent har en lokalyta understigande  $100 \text{ m}^2$  och över hälften är lokaliserade i fastigheter, vilka tillhör standardklasserna 3 till 7, d v s halvmoderna och omoderna. I de minsta lokalerna finns frisörer, fruktaffärer, ur- och guldsmedsbutiker. I de omoderna fastigheterna återfinns framförallt förutom guldsmeder branschgrupperna tobak, trycksaker, blommor, ur, sportartiklar och konfektionsvaror.

En femtedel av företagarna har en hyra understigande 100 kronor medan två femtedelar betalar en hyra mellan 100 och 200 kronor per  $\text{m}^2$ . Hyreskillnaden mellan omoderna och moderna fastigheter är obetydlig, räknad per  $\text{m}^2$ , medan stor skillnad föreligger mellan små och stora lokaler. Bankerna har de högsta hyrorna men även frisersalonger, kaféer och restauranger betalar relativt sett höga hyror. De lägsta hyrorna har grupperna "andra varor" och bosättningsartiklar.

Medianvärdet för årsomsättningen ligger mellan 3.000 och 4.000 kronor per  $\text{m}^2$  lägenhetsyta. Företagen med den lägsta omsättningen - under 1.000 kronor per  $\text{m}^2$  - är små serviceföretag med kortare öppethållandetider än vanligt. Endast sex företag har en omsättning överstigande 9.000 kronor per  $\text{m}^2$ .

Under den senaste femtonårsperioden har två tredjedelar av affärslokalerna fått en ny innehavare. Under den senaste tioårsperioden har hälften av butikerna fått nya ägare. Inte mindre än 19 företag vid Götgatan har bytt ägare under det senaste året. Ägarbyten har således skett i allt snabbare takt. De allra nyaste butikerna är till en del av "dagsländenatur" såsom butiker för begagnade kapitalvaror, porr-affärer samt vissa serviceverksamheter. Affärsverksamheternas karaktär vid Götgatan håller sålunda på att ändra karaktär:

Bland butiks innehavarna dominerar egna företagare med endast en butik. Innehavarna fördelar sig relativt jämnt på olika åldersgrupper. Den största gruppen är dock i åldern mellan 50 och 60 år.

Mer än hälften av verksamheterna har en personal, varierande mellan 2 och 5 anställda. Den i särklass största arbetsgivaren är hotell Malmen med cirka 200 anställda. Totalt uppgår antalet anställda till 600 personer. De flesta av dem bor i de södra stadsdelarna.

Drygt 80 procent av företagen är nöjda med verksamhetens nuvarande omfattning och har inte några utvidgningsplaner. 40 procent av företagen ser optimistiskt på årsomsättningens utveckling och väntar en ökning. 30 procent förutser en oförändrad omsättning medan 20 procent ser mer pessimistiskt på framtiden och räknar med en minskning av omsättningen.

Tre fjärdedelar av intervjupersonerna kände till planerna att göra Götgatan till en gånggata. En något mindre andel hade kännedom om planerna att bygga varuhus inom området. Mer än hälften av de intervjuade är positiva till gånggatan och ännu fler anser varhusetableringen medföra fördelar även för de övriga verksamheterna inom området. 60 procent tror nämligen att omsättningen i deras butiker kommer att öka om varuhus tillkommer. En stor andel - 40 procent - tror, att gånggatan skulle minska omsättningen. En allmän upprustning av fastigheterna längs Götgatan anses ha en positiv effekt på omsättningen. En hyreshöjning i samband med upprustningen skulle enligt intervjun föranleda en dryg femtedel av företagarna att flytta. De vill dock gärna stanna i närheten av sitt nuvarande verksamhetsställe och är beredda att hyra lokaler av samma storleksordning och med lika hyra som för närvarande.

De företagare som redan före intervjutillfället fått ta del av informationen angående olika förnyelseplaner var genomgående mer positiva till de föreslagna förändringarna än de icke-informerade. Detta var särskilt påtagligt i fråga om attityden till gånggatan.

Intervjupersonerna bereddes också möjlighet att själva föreslå åtgärder, som enligt deras mening skulle öka Götgatans attraktivitet. Många presenterade flera förslag. Önskemålet om en allmän upprustning av fastigheterna är ganska allmänt företrätt. Ett stort bestånd av butiker av olika slag och med vitt sortiment ansågs öka gatans dragningskraft. Andra önskemål var bättre belysningsförhållanden, mindre busliv på gatorna, införande av gånggata, flera parkeringsplatser, varhusetableringar, färre butiker av "dagsländenatur".

I en 2-betygsuppsats presenterad vid Stockholms universitets kultur-geografiska institution redogörs för de förändringar affärslivet vid Götgatan genomgått under perioden 1926-1970. I uppsatsen konstateras, att antalet verksamhetsställen genomgående sjunkit och att service-verksamheterna ändrat karaktär. Tidigare var dagligvaruhandel, framför allt livsmedelsbranschen, rikligt företrädd vid gatan. För närvarande dominerar urvalsvaruhandeln. Ett sammanfattande diagram från denna studie redovisas på följande sida. De tidigare noterade allt oftare förekommande ägarbytena och de nya verksamhetsarterna (butiker av "dagsländernatur") vid Götgatan är således tecken på en fortlöpande förändringsprocess, som dessutom förefaller ha accelererats under de senaste åren.

