



# Miljonprogrammet:

## LYCKAD KOMBO AV SOCIAL OCH FYSISK FÖRVALTNING

Sverige genomgår just nu en bostadskris som är knuten till urbaniseringen. Bostäderna i storstadsregionerna räcker helt enkelt inte till.

**Alla är överens om att fler bostäder behövs, frågan är bara var de ska byggas, av och för vem?** I Miljonprogrammet finns både behov och plats beroende på vad man är villig att förändra, alternativt försaka. Förhållnings sättet beror på vem man frågar.

TEXT: FELICIA OREHOLM FOTO: MAURO RONGIONE

**A**tt förvalta bostäder är en minst sagt utmanande uppgift. Den fysiska byggnaden har sina givna förutsättningar och dess tekniska livslängd står i relation till platsen den byggts på, de rådande byggteknikerna under planering av och själva byggandet. Sedan tillkommer faktorer som samhällsutveckling då förvaltande odiskutabelt inkluderar människorna som bor i, och brukar fastigheten.

I förvaltandet av bostäder i våra storstadsregioner finns på ett vis begränsad konkurrens på grund av just samma bostadsbrist. Däremot finns en annan sorts konkurrens som är gynnsam för fastighetsbolagens kunder, nämligen kundnöjdhet. Denna kundnöjdhet mäts i NKI - Nöjd Kund Index.

### UTFORMNING OCH TEKNIK

Miljonprogrammet planerades som sovstäder där man hade bostäder med ett enklare centrum för service, samtidigt som man åkte därifrån för att komma till sin arbetsplats. Områdena utformades med tillfarter från större trafikleder, och så kallade matargator, sedan trafikseparering för att inte låta bilar utgöra en risk för de boende, framför allt barn. Separeringen skedde med hjälp av gångbroar och gångtunnlar. Ytorna är många gånger uppdelade i zoner där man byggt husen runt stora grönytor att vistas på, och parkeringsplatser i en yttre zon vid bostadsområdets infarter som låg

mellan zon grönyta och zon parkering.

Miljonprogrammet var i sig en politisk satsning på det så kallade Folkhemmet där behovet av fler bostäder höjd boendestandard var stor. I början på 1960-talet var trångboddheten utbredd, dålig hygien med toaletter ute på gården, och hälften av Sveriges bostäder saknade varmvatten och badrum.

Projektet Miljonprogrammet innebar att man beslutade sig för att låta bygga 100 000 bostäder per år i tio år från 1965-74. Huvudinriktningen var 3:or då det var det man såg den moderna familjen ha råd att bo i. Det var också i och med detta som det industriella byggandet tog fart i Sverige då det krävdes rationalitet för att klara målet, vilket man faktiskt också gjorde.

### KUNSKAP OCH RYKTEN

Storskaliga bostadsområden har över tid klumpats ihop och hamnat i en skugga på så vis att de är allmänt utskällda och uthängda som en sämre sorts boendemiljö. Detta samtidigt som väldigt många av de boende trivs, och inte vill annat än att bo kvar i sina områden. Rapporteringen från dessa områden är kraftigt inriktad på det negativa, men den ger långt ifrån hela bilden som har än mer positiva kvaliteter, lägg sedan till potentialen.

Samhällsutvecklingen har blivit mer segrerad, och i vissa av Miljonprogrammets områden är samhällets resursvaga överrepresenterade. Erik Stenberg, lärare och forskare på KTH, som ofta refereras till som

Mr Miljonprogrammet säger att rapporteringen från miljonprogramsområdena har blivit mer nyanserad, men att det krävs tio gånger mer energi att vända en negativ bild till positiv än att befästa den redan existerande negativa.

Bristen på historisk byggekunskap saknas många gånger hos bostadsbolagen, och det i sig gör att flera av Miljonprogrammets byggtekniska fördelar riskerar att gå förlorade då man nu står inför de större renoveringsbehoven. Erik Stenberg talar om den "strukturella potentialen" i ett kompendium om byggeran Miljonprogrammet som han gjort tillsammans med sina studenter på KTH. Han menar då fördelar som underliggande tankar om rumslig utformning, stabila konstruktioner på mark som bar, teknisk livslängd och många goda tankar som sammanföll väl i en byggd miljö. Ett exempel på detta är Västra Orminge i Nacka utanför Stockholm där dåtida Ohlsson & Skarne byggde med en av sina metoder, Skarne System 66. Metoden är en av Erik Stenbergs - flera - favoritsystem av den anledningen att både prefabricerade ytterväggar och tvärsgående lägenhetsavskiljande väggar var bärande. Kompletterat med bärande pelare för att klara husbredder på tolv meter, med följden att lägenhetens innerväggar blir mer flexibla och går att flytta om behovet skulle uppstå. Just det behovet har också uppstått då många av Miljonprogrammets bostäder numer bebos av större familjer än de ursprungligen var byggda för. Husen som är byggda med denna metod klarar därför tekniskt av en förändring. Då Miljonprogrammet byggdes såg storleksfördelningen i grova drag ut enligt följande: 25 procent tvåor, 50 procent treor och 25 procent fyror.

Samhället har förändrats och familjer inte ser likadana ut som under 1960-talet. Idag är familjer uppdelade efter skilsmässor och har sårkullar med barn i varierande åldrar. Då förändras också behovet av både flexibla och större bostäder. Det är svårt att veta om det var denna samhällsutveckling



Systemnamn: TermoDeck  
Användningsområde: Byggnader  
Byggnadsstadium: Byggt  
Klimatförhållanden: Kälare  
Material: Strängbetong  
Såväl inuti som utomhus  
Lätt att installera  
Förstärkt  
TermoDeck, ett gyllene  
system för att bygga  
passiva hus som sparar  
energi och pengar

”TermoDeck is a low energy system which literally builds thermal energy storage into new building structures”

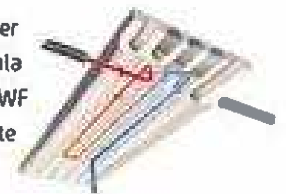
*WWF Climate Solver, YouTube*



## VACKERT BÅDE INNE OCH UTE

Sveriges största passivhus, Brf Gladan i Stadshagen i Stockholm är nu färdigställt och vi på Strängbetong har levererat elementen. Husen är inte bara vackra på utsidan, utan även på insidan – bjälklagen är utrustade med TermoDeck®, för distribution av värme, kyla och friskluft.

Systemet är tyst, kräver lite underhåll och man behöver inga radiatorer. TermoDeck® sänker även ofta den totala energiförbrukningen. Det är därför inte konstigt att WWF prisar TermoDeck® på sin innovationsplattform Climate Solver (länken hittar du via QR-koden).



[strangbetong.se](http://strangbetong.se)  [/strangbetong](https://www.facebook.com/strangbetong)  
QR: WWF Climate Solver TermoDeck

**CONSOLIS**

**STRÅNGBETONG**



» som Skarne & Ohlsson förutspådde, men det låg mycket forskning och kunskap bakom utvecklandet av Skarne System 66 berättar Erik Stenberg.

Han tycker också att vi borde ta med oss vissa av Miljonprogrammets styrkor såsom det sammansatta och strukturella tänket i dimensionering, konstruktion, ekonomi och framstuderade boendemått i dagens byggande. Däremot behöver vi inte repetera enformigheten att bygga så många likadana lägenheter.

#### POTENTIAL OCH RISK

En av miljonprogramsområdenas mest uppskattade och väldokumenterade styrkor är de många, stora och anliggande grönytor. På grund av bostadsbristen i alla svenska storstadsregioner finns ett överhängande hot mot att dessa går om intet på grund av förtätningspotentialen. Många fastighetsägare, allmännyttiga som privata, samt byggföretag går och väntar på markanvisningar från kommunerna. Här måste man verkligen tänka efter före så att inte en "sakna kon då bäset är tomt"-situation uppstår.

Många av bostadsområdena behöver dessutom sociala satsningar för ökad boendekvalitet och samhällsnytta, vilket gör att många fastighetsägare får ett extra incitament utöver NKI, nämligen ett ambitiöst och snyggt CV för att ligga bra till då kommunerna släpper sina markanvisningar.

#### UPPRORET SOM KOM PÅ SKAM

Då Botkyrka kommun i södra Stockholm påbörjade försäljningen av delar av sitt fastighetsbestånd på Albyberget till det nystartade bolaget Mitt Alby, med riskkapitalisten Mikael Ahlström i spetsen, uppstod ett lokalt uppror. Man var orolig för bland annat skenande hyreshöjningar. Vem var han, och kunde verkligen en riskkapitalist ha ett långsiktigt socialt engagemang?

Idag bor åtta av Mitt Albys 13 anställda i området de förvaltar, och efter övertag har det visat sig att NKI har stigit i sju av tio frågor enligt VD:n Mattias Tegefjord. De har tagit tag i nedskräpningen. Det är direkt lönsamt eftersom nedskräpning leder till mer nedskräpning och därmed ökade kostnader. De har skaffat egen städpersonal bland de boende, vilket skapat en större lojalitet än vid den tidigare outsourcingen. Samma personal har fått ett 20-procentigt lönelöft med hjälp av kollektivavtal.

En annan åtgärd är minskade andrahandsuthyrningar till förmån för just andrahandshyresgästerna.

- Det är viktigt att inte gå in i alla hyresgästers delvis svåra livshistorier för att göra ett bra jobb. Men samtidigt är det fantastiskt att ha kunnat bidra till att exempelvis en skild pappas återupptagna umgänge med sina barn för att han nu fått ett eget hyreskontrakt, berättar Mattias Tegefjord. Detta istället för att som tidigare ha andrahands-

hyrt en annan familjs balkong. Ja, precis, att ha bott utomhus i andrahand. Och nu satt han och grät av tacksamhet på kontoret.

#### VÅGA FRÅGA

Balders bostadsbestånd i Vårby gård är 750 lägenheter och de har som policy att lära känna alla sina bostadsinnehavare genom att vara synliga hela tiden. Om någon är sen med hyran går två personer och artigt knackar på och frågar vad som hänt, och förmedlar de sociala kontakterna till de som vill bli hjälpta för att förhindra vräkning. På så vis har de minskat från tio vräkningar per år till noll. Ståuppkomikern Thomas Oredsson som också kallas "Baldergubben" jobbar även med fritidsgården och skolan för att få upp den sociala medvetenheten samt studieresultaten då de som inte klarar skolan blir stökigare i bostadsområdena. Han säger att skolan nästan är trött på honom vid det här laget. Balder samarbetar också med de andra två fastighetsägarna Huga fastigheter och Carnegie/Graflunds i området och samkör utbildningar med sina respektive fastighetsköpare. Thomas nämner projektet Våga Fråga som handlar om att vara uppmärksam på våld i nära relationer.

#### LÅNGSIKTIGA SATSNINGAR

I Helsingborg finns flera miljonprogramsområden, men det som tidigare hade lägst



» status var Drottninghög berättar kommunens kommunikatör Arne Gunnarsson, som också kontakter lokalpressen om de skriver onyanserat eller direkta felaktigheter från sin arbetsplats i området. Han har full koll på vardagslivet på plats.

Han påpekar att Helsingborgs kommun är långsiktiga i sin ambition på så vis att de tydligt kommunicerat till de boende att åtgärder spänner över ett tidsperspektiv på 20 år. "Allt kan inte göras på en gång." Han fortsätter med att berätta att de boende i områden med behov av social uppbyggnad är väldigt projekttrötta. Ej slutförda projekt bara skadar förtroendet och tilliten mellan ägare och de boende, vilket gör förvaltarens arbete extra tungt.

Li Hautala är en av förvaltarna på området berättar att det är viktigt att man har grundläggande kunskap i olika religioner och kulturer för att kunna möta de boende på ett konstruktivt sätt. Att exempelvis inte att propa på ett handslag med en person vars kultur inte accepterar handslag mellan män och kvinnor. Gunnar Blomé som är forskare från Malmö Högskola och projektchef på Helsingborgshem påpekar dock att de alltid poängterar Helsingborgshems syn på köns lika värde. Ett sätt att vara tydlig med detta är att då personal genomför dörrknackningar, eller gör andra hembesök så kommer de alltid representerade med en man och en kvinna. Just hembesök är uppskattade då många familjer här aldrig har besök av svenskfödda och blir dessutom via besöken uppmärksammade. Vilket de faktiskt också är då Helsingborgshem har en mycket ambitiös plan för både den fysiska

och sociala uppbyggnaden av Drottninghög. Arne Gunnarsson berättar att de ska bli Helsingborgs mest attraktiva flerfamiljsbostadsområde genom sina satsningar på bland annat skolan. "Där skolan är bra, där vill familjer bo" säger han.

#### BEHOV OCH LÖSNINGAR

I en satsning med tysk-dansk förlaga har man utbildat stadsdelsmammor. Det stärker sammanhållningen mellan familjerna. De utbildas i bland annat barns utveckling, säkerhet i hemmet, hälsa, källsortering, brandutrymning och släckning. Mammorna bor i området, och projektet har lett till att det är mer ordning nu när fler mammor från olika kulturer lärt känna varandra och gemensamt håller koll på vad som försiggår på områdets gårdar. Drottninghög har även en egen sommarbassäng, och då vissa av stadsdelsmammorna redan utbildats till siminstruktörer av Helsingborgs Stad har man lyckat höja graden av simkunnighet bland områdets barn.

Tvättstugornas underhåll var eftersatt, men annat var mer akut. I väntan på uppdragsdirektiv målade de om överallt och ersatte det som var trasigt eller hade tagits bort. Satte upp nya krokarna och placerade in ny sopborste och skyffel i alla tvättstugor.

- Ett problem var att dessa skyfflar alltid försvann. Vilket Helsingborgshem tolkade som att folk behövde dem hemma. Då köpte de in borste och skyffel till alla hus-håll och lämnade dem i en påse på allas dörrar tillsammans med informationen om att tvättstugorna nu var uppbyggda, säger Arne Gunnarsson.

#### KOMPETENS OCH FRAMTID

Efter en gedigen rundfrågning hos fastighetsbolagen så kan man sammanfatta att en god förvaltare är intresserad av människor. Personen har god social kompetens, fler språk än svenska och engelska, har tålamod, är rak och tydlig samt vågar både tala inför grupp och ta beslut. Ska man kunna förändra ett socialt utsatt område skadar inte lite kunskap om media och träning i att skriva. Ett områdes och de boendes självbild och självkänsla påverkas illa av negativ rapportering. Den bidrar till ett destruktivt och kostsamt utanförskap.

Ja, över hela Sverige pågår en social mobilisering bland fastighetsägare och de boende för att det lönar sig, och för att Miljonprogrammet ska återgå till en tydlig och uppskattad resurs istället för ett hav av fysiska och sociala problem. Och det fina med fastighetsbranschen på bostadssidan är att det går att kombinera bättre affärer med tydlig och självklar samhällsnytta. Branschens aktörer har helt enkelt varandra som sparringpartners.

Frågan är om inte Miljonprogrammets fastighetsägare, förvaltare och boende har en hel del praktiskt att lära våra politiker om mänskliga resurser och integration? ■



**FELICIA OREHOLM**

Miljöstrateg och föreläsare inom sunt och miljöprofilerat byggande