

Projektet Bevara Täljstenen

Under början av 1950-talet uppstod ett nytt stadsplaneideal och ett nytt formspråk som blev rådande under tre decennier fram till slutet av 70-talet. I den byggnadsinventering som Uppsala kommun lät göra 2006 lyfts Täljstenen fram som ett gott och välbevarat exempel, särskilt värt att lyfta fram ur ett bevarandeperspektiv. Området har ritats av arkitektfirman Ancker Gate Lindgren och byggts av byggnadsfirman Anders Diös AB, två företag som under den aktuella perioden var de ledande och som i stor utsträckning anlätades av Uppsalahem. Under kommande år ska bostäderna i Täljstenen totalrenoveras och Eriksberg, inklusive Täljstenen, ska enligt planerna förtätas med 200 procent, från totalt 1 500 bostäder till 4 500 bostäder.

Utgångspunkter

Allbolagen från 1 januari 2011 innebär att allmännyttiga bostadsbolag alltmer arbetar utifrån affärsmässiga principer och ibland med fokus på vinstmaximering. Detta ställer den ideologiska frågan om det inte bör finnas en stark motvikt för en mer demokratiskt betonad välfärdspolitik som värnar om rättvisefrågor i ombyggnadsprocesser.

Institutet för bostads- och urbanforskning IBF har genomfört studier om hyresgästers erfarenheter från ombyggnationer vars slutsatser ligger till grund för vårt projektarbete:

1. Hyresgäster har relativt lite makt att påverka en ombyggnation och därmed liten möjlighet att bo kvar om inte ekonomin tillåter. Detta är ett demokratiproblem och ett klassproblem.
2. Det är vanligt att hyresgäster måste flytta till följd av kraftiga hyreshöjningar och det är främst de ekonomiskt svaga som drabbas. Det saknas sociala studier om var de personer som flyttar tar vägen eller kan ta vägen. De som bor kvar får förutom att betala kraftigt höjda hyror även, via skatten, bekosta bostadsbidrag för att hyresgäster ska ha råd att bo kvar. Detta är i dag ett ickeproblem för fastighetsägare och politiker.
3. Hyresgäster med svag ekonomi i expansiva och attraktiva områden drabbas hårdast, där är marknadstrycket hårdast. Detta leder till segregering vilket torde vara intressant för den politiker som strävar efter jämlikhet och rättvisa.
4. Samrådsprocesser präglas av stor ojämlikhet. Tillgång till information om processen, som är en aspekt av makt, har hyresgästen endast tillgång till i den mån hyresvärden väljer att förmedla den. Ofta kommer informationen sent i processen då renoveringsplanerna är färdiga. Samråd är inte det samma som information.

Sällan tillfrågas hyresgästerna om de önskar en differentierad renovering, dvs. vilken standard de vill ha på sina bostäder efter renovering, relaterad till den hyra de kommer att få betala. Ungdomar som flyttar hemifrån är intresserade av en billigare hyra snarare än att lägenheten har genomgående parkettgolv. Det samma gäller pensionären som har en begränsad pension.

Att hyresvärderna har lönebetalda professionella förhandlare och hyresgästen har ideella förhandlare som inte har samma erfarenheter och som ställer upp i mån av tid och resurser stärker ojämlikheten. Hyresgästföreningen också professionella förhandlare men de kommer in för sent i processen för att kunna påverka bostädernas standard, upphandling och ekonomi och därmed hyresnivåerna.

5. Erfarenheten visar att det finns en ihållighet i fastighetsägarnas tal om boendeinflytande. Det finns ett stort glapp mellan teori och praktik och mellan retorik och handling.
6. Hyresgäster får sällan eller aldrig delta i ekonomiska val under processen, men alltid möjlighet att välja tapeter och färg på kakel.
7. Studier visar dock att hyresgäster kan påverka ombyggnadsprocesser vilket kräver starkt engagemang och nedlagd tid samt genom att ifrågasätta de demokratiska formella kanalerna som exempelvis samråd och godkännandebrev.
8. Engagemang, protester och mobilisering av motstånd är inte en garanti för ett demokratiskt förfaringssätt – tvärtom visar studier att bostadsföretagen, även de allmännyttiga – i slutändan gör som de vill ändå.
9. Ett problem är att Hyresnämnden ofta dömer till förmån för fastighetsägaren där hyresgäster motsatt sig ombyggnadsplaner. Varför det förhåller sig så är svårt att förstå.

Syfte

- ⤴ Att bevara Täljstenen i sin helhet i samband med nydaning/förtätning av Eriksberg
- ⤴ Att aktivt delta i Täljstenens planerade renovering och tillvarata hyresgästernas intressen av behov, önskemål och krav.
- ⤴ Att bidra till att alla som så önskar ska kunna bo kvar i Täljstenen även efter genomförda förändringar.
- ⤴ Att projektet ska bidra till att förändringarna som slutligen genomförs ska ske med insikt och varsamhet.

Frågeställningar

- ⤴ Vilka möjligheter/förväntningar har hyresgästerna gällande renoveringen?
- ⤴ Vilka hot/farhågor har hyresgästerna gällande renoveringen?
- ⤴ Vilka möjligheter/förväntningar har hyresgästerna gällande Eriksbergs nydaning?
- ⤴ Vilka hot/farhågor har hyresgästerna gällande Eriksbergs nydaning?

Begränsningar

Projektets kartläggningar ska begränsas till Täljstenens miljö, närmiljö och bostäder samt till Täljstenens hyresgästernas åsikter (t ex enkäter, intervjuer).

Strategier

Söka samverkan med bl. a. Uppsalahem, Institutet för bostads- och urbanforskning samt Kulturgeografiska institutionen vid Uppsala universitet, Uppsala kommun och Hyresgästföreningen regionalt och centralt.

Mätbara mål, kvantitativa

80 % av Täljstenens hyresgäster ska delta i kartläggningar.

80 % av Täljstenens hyresgäster ska anse att de är väl informerade om projektets syfte och om den löpande processen.

Mätbara mål, kvalitativa

80 % av Täljstenens hyresgäster ska vara mycket nöjda eller nöjda med Täljstenens renovering.

80 % av Täljstenens hyresgäster ska vara mycket nöjda eller nöjda med Täljstenens del i nydaningen av Eriksberg.

100 % av de som vill bo kvar ska ha möjlighet till det.

Metod

Hyresgästdialog genom www.bevarataljstenen.se, medlemsbladet Täljstenen, intervjuer, enkätundersökningar och möten.

Tidplan

Projektet löper på 3 år, den tid då alla planer beräknas bli fastställda. Uppföljningar kan därefter bli aktuella men kommer då övergå i nytt projekt.

Kostnader

Projektgruppens arbete utförs ideellt. En projektbudget på 2.000 kr/år ansöks från Hyresgästföreningen Täljstenens budgetpost övriga kostnader. För genomförande av intervjuer och enkätundersökningar söks samverkan med forskningsinstitutioner.

Organisation

Projektgruppen strävar efter att ha en starkt slimmad organisation. Plangruppen arbetar på mandat från hyresgäster inom Täljstenen som vid ett hyresgästmöte givit gruppen stöd för projektarbetet. Den lokala hyresgästföreningen Täljstenens styrelse stödjer även plangruppens arbete.

Önskade samarbetsparter

- * Föreningen Vårda Uppsala
- * Uppsala kommun
- * Uppsalahem AB
- * Hyresgästföreningen
- * Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet
- * Kulturgeografiska institutionen vid Uppsala universitet
- * Länsstyrelsens kulturmiljöenhet
- * Upplandsmuseet
- * Plan- och byggnadsnämnden, Uppsala kommun
- * Plan- och byggnadsförvaltningen, Uppsala kommun
- * Upplandsstiftelsen

Projektgruppens medlemmar

Marianne Staaf, sammankallande

August Boj, sekreterare

Lennart Johansson, kontaktperson för bevarandefrågor, hemsidesansvarig

Jolanta Obminska, kontaktperson för invandrade hyresgäster inom Täljstenen

Jan Gille

Lars-Olov Larsson