

SVARTLAMON I TRONDHEIM UTVECKLAR EN NY BOSTADSPOLITIK



FOTO: NØVSOM ARKITEKTER

Jenny Stenberg

Jesper Bryngelsson



SVARTLAMON I TRONDHEIM UTVECKLAR EN NY BOSTADSPOLITIK

Jenny Stenberg

EGNAHEMSFABRIKEN TJÖRN OCH GRI GÖTEBORGS UNIVERSITET

Jesper Bryngelsson

HYRESGÄSTFÖRENINGEN REGION VÄSTRA SVERIGE

I november 2021 fick vi äntligen chansen att besöka en av Egnahemsfabrikens största förebilder när det gäller medskapande och självbyggeri: Svartlamon i Trondheim. För Hyresgästföreningen är området intressant eftersom det initierat en mer inkluderande bostadspolitik i kommunen och blivit internationellt känt för detta. Vi besökte Experimentboligerna, det flyttat timmerhuset Selbukassa och Svartlamons senaste satsning Mellamon. Vi träffade även tjänstepersoner som berättade om hur kommunen ser på Svartlamon.

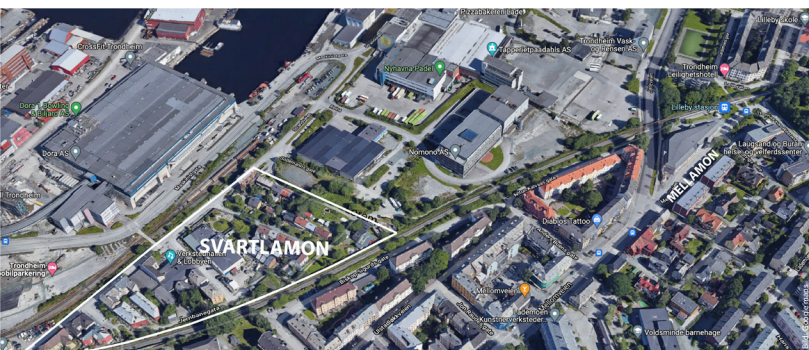
DET BYØKOLOGISKE FORSØKSOMRÅDET SVARTLAMON

Svartlamon [svartlamon.org] är Norges första Byøkologiske forsøksområde som skapades 1999 tack vare ockupation mot rivning 1985–99 och de boende där utgör idag en viktig drivkraft för att utveckla en ny bostadspolitik i Norge, där medskapande och social innovation står i centrum snarare än ägande och ekonomisk vinst. Området har ungefär 230 vuxna invånare och 90 barn. Det innehåller ett 30-tal gamla vackra flerbostadshus i trä som renoveras varsamt, samt några nybyggen med bostäder. Bostadsverksamheten drivs av Svartlamon Boligstiftelse vars styrelse på fem personer utses av kommunens politiska ledning (tre personer) och de boende (två personer). En av de tre som kommunen utser får inte vara kommunanställd, den kan exempelvis vara universitetsanställd.

Boligstiftelsen är en viktig anledning till att Svartlamon har överlevt, då den fungerar som en mellanhand mellan de boende och omvärlden. Marken hyrs av kommunen liksom de gamla trähusen medan de nybyggda husen ägs av Svartlamon Boligstiftelse. Alla invånare hyr sin bostad av Svartlamon Boligstiftelse och det är stiftelsen som förvaltar husen. De boende organiserar sig i Beboerforeningen som har en platt struktur och försöker arbeta utifrån konsensus. Det finns också olika arbetsgrupper som ansvarar för praktiska saker. Beboerforeningen sköter bostadskön och tar hand om det sociala livet i området. Hyran är betydligt lägre jämfört med privata fastighetsägare i kommunen och bland de lägsta även jämfört med stiftelser. Det hänger samman med målen för det Byøkologiske forsøksområdet men beror också på att standarden är låg och att alla förväntas arbeta för området (fem timmar per månad) vilket organiseras med arbetshelger och registreras i en tidsbank som redovisas gentemot kommunen. Svartlamon har även en hel del verksamheter [svartlamon.org/bedrifter] som är viktiga för området, exempelvis en Reggio Emilio-förskola med upptagning från omgivningen. Verksamhetslokalerna hyr man av Svartlamon Kultur- og Næringsstiftelse vars styrelse på fem personer utses av kommundirektören (tre personer), de som hyr lokaler (en person) och de boende (en person). Även här får en av dem som kommunen utser inte vara kommunanställd.

»Man har ett ansvar: vara en go nabo»

Denna texten har skrivits för att sprida kunskap till kollegor i de gemensamma forskningsprojekten Tillsammans bygger vi (Formas); MICOLL (JPI Urban Europe); Egnahem för alla (Vinnova); Bostadsinnovationer underifrån (Vinnova).



Svartlamon är ett gammalt arbetarklassområde som ligger nära hamnen i Trondheim.



Svartlamons trähusbebyggelse har kulturhistoriskt värde.



En ockupation mot rivning ledde till att Svartlamon Byøkologiske forsøksområde skapades.



REGULERINGSPLANEN

Reguleringsplanen (Områdesplanen) är en viktig förutsättning för Svartlamons existens. Den tillkom 2001 och har sedan dess reviderats en gång 2006. Huvudmålen med reguleringsplanen för Svartlamon är (sid 1, Bestämmelser till endret reguleringsplan for Svartlamoen, vår översättning):

- att säkra området som ett byökologisk försöksområde som i lokal, nationell och internationell kontext kan ge underlag för nya idéer inom hållbart boende och näringsutveckling.
- att bevara och bygga vidare på den befintliga kulturmiljön, med särskild tonvikt på att bevara områdets egenart som trähuskvarter och mångsidig stadsmiljö.
- att underlätta en låg kostnadsnivå med ett rimligt bostadsutbud och gynnsamma ramvillkor för nystartade företag.
- att med stor delaktighet basera utvecklingen på LA21-principer där kompetens och resurser inom området kan tas tillvara och tillhörigheten till området stärks.

Delmål för reguleringsplanen för Svartlamoen är (sid 1-2):

- att underlätta utveckling och testning av nya hållbara lösningar inom förvaltning, rehabilitering och nybyggnation, med fokus på låga kostnader och låg resursförbrukning på alla nivåer i processen.
- att förbättra kopplingen mellan stadsdelen och omgivningen genom att stärka kopplingarna till Lademoen, till stadskärnan och till rekreationsområdena på Lade samt genom att rusta upp Strandvegen till urban bygade.

- se till att befintliga träbyggnader tas om hand genom bevarande och omsorgsfull rehabilitering.
- att säkerställa att det gemensamma referensunderlaget i stadsdelen stärks genom bevarande och återupprättande av befintliga gatunät, tomter och bebyggelse.
- att underlätta arenor för en aktiv och levande stadsmiljö genom förstärkning av grönstruktur, gemensamma ytor och förbindelselinjer i stadsdelen.
- att testa nya modeller för delaktighet och aktivt deltagande inom alla nivåer i utvecklingen av området.
- att underlätta utvecklingen av Strandveien Autos byggnader (SA-bygget) som en kreativ multifunktionsbyggnad där företag av både kommersiell och icke-kommersiell karaktär genom hög personlig insats och lägre krav på standard kan ha närvaro och utveckla en livskraftig och innovativ miljö.

Reguleringsplanen innehåller även definitioner av begrepp (vad är ett byökologiskt försöksområde etcetera), detaljerade beskrivningar av hur processer ska hanteras när det gäller dialog och invånarnas medbestämmande samt hur kulturmiljön ska bevaras.

För att möjliggöra målen har Svartlamon undantag från de tekniska föreskrifterna i Plan- och bygglagen. Det innebär att man kan få dispens från:

- energikraven vid renovering och nybyggnation.
- tillgänglighetskraven för funktionshindrade.

Dessa undantag har gjorts för att hela Svartlamon är ett experimentområde där man ska testa olika sätt att planera, fatta beslut, förvalta, leva, arbeta, bo, renovera och



Dessa bilder ovanför dörrarna är målade på 1990-talet av två kända konstnärer. Konstverken skyddade husen från rivning.

Längs spårområdet som avgränsar Svartlamon finns lokaler med olika tyoer av verksamheter, de är viktiga för området.

»Den fick skarp kritik av invånarna i Svartlamon och möttes av en motrapport»

bygga, som är resurssnålt och långsiktigt hållbart och där den fysiska miljön samspelar med invånarna. Undantag från energikraven och tillgänglighetskraven tillåter exempelvis renovering av de kulturhistoriskt intressanta trähusen utan att de förstörs. Det möjliggör återbruk av till exempel fönster och dörrar med lägre isoleringsvärde än nya och underlättar för skapande av små yteffektiva bostäder. Undantagen är också viktiga för att hålla ner kostnaderna radikalt, det är en del av den långsiktigt hållbara utvecklingen. Eftersom Svartlamon är ett trähusområde med tätt mellan husen får man inte undantag när det gäller brandbestämmelser, även om de fördyrar mycket.

UTVÄRDERING AV FORSØKSOMRÅDET SVARTLAMON

Verksamheten utvärderades av kommunen 2016 och resulterade i rapporten Evaluering av Trondheim kommunes involvering på Svartlamoen. Den fick skarp kritik av invånarna i Svartlamon och möttes av en motrapport: Evaluering av evalueringen av Trondheim Kommunes involvering på Svartlamon. Invånarnas huvudsakliga kritik handlade om att kommunen i sin utvärdering inte alls hade utgått från innehållet i Reguleringsplanen, utan istället utvärderat arbetet med sedvanliga ekonomiska och byggtekniska måttstockar och därmed kommit fram till att Svartlamon utgör en ekonomisk belastning för kommunen. Svartlamons egen rapport beskrev därför de värden som de själva anser att de producerar.

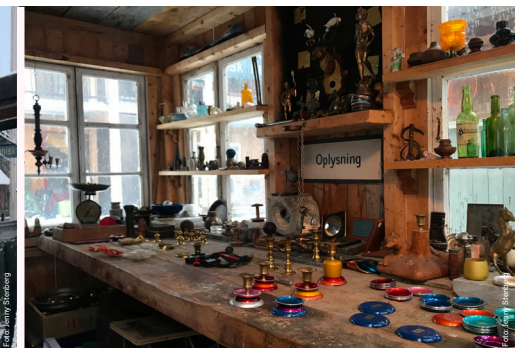
»Att bo för att leva eller att leva för att bo?»

En mycket viktig utgångspunkt för invånarna är att man, i enlighet med Reguleringsplanen, verkar för utvecklingen av en ny bostadspolitik:

»Utvärderingen hävdar att man som hyresgäst riskerar att hyra sej till fattigdom. Vi Svartlamonbor kommer mot bakgrund av detta att peka på risken att äga ihjäl sej, genom att ta stora lån för att köpa bostad. Att köpa bostad är en investering, ekonomiskt sett, men det är en individuell satsning, medan att hyra en bostad på Svartlamon är en långsiktig, ekologisk och social investering, där livskvalitet, det sociala och kreativa är centralt. Svartlamon ger möjligheten att välja; att välja en lägre standard, att välja en annan inriktning än att leva för att betala stora bolån. Svartlamon erbjuder möjligheten att välja: att bo för att leva eller att leva för att bo?» (sid 16, Evaluering av evalueringen av Trondheim Kommunes involvering på Svartlamon, vår översättning).

Svartlamons egen rapport var också tydlig med att innehållet i Reguleringsplanen behöver förmedlas till alla kommunens tjänstepersoner så att den efterföljs, och att de överenskomna LA21-principerna (Lokal Agenda 21) för samråd och inflytande innebär att de själva har rätt att komma och presentera sina resultat vid politiska beslutsmöten.

Svartlamons egen rapport har inte besvarats av kommunen. Invånare som vi träffade menar att bemötandet fortfarande är byråkratisk, processerna är mycket långsamma vilket exempelvis resulterat i att tomträtsavtalen för de nybyggda husen blir underskrivna först när husen byggts klart – det skapar otrygghet. Man tror att kommunen har svårt att förstå det som inte är kommersiellt. Kommunen målar allt i ekonomi; hur mycket är det här värt för en utvecklare som ska bygga höghus med massa bostäder? Men om



De gamla trähusen renoveras varsamt och så billigt som möjligt, det vårdar kulturhistorien samtidigt som det håller ner hyrorna.

Det första nybygget, 2005.

Återbruk har högt värde. Här är en verksamhet inrymt mellan bostadshuset med nyskapande design av ljusstakar.

»Kostade 20% av vad nyproduktion kostar i landet annars»

man inte har den aktiviteten, hur ska man värdera det, det har de svårt för. Man värderar inte det sociala arbetet, den demokratiska dialogen, bevarandet av kulturarvet, den varsamma renovering, de billiga nybyggena, den livslånga hyresrätten, mångfalden, den blandade boendemiljön, den låga hyran, återbruk av byggmaterial, den hållbara livsstilen, eller alla de hotellnätter och restaurangbesök som Svartlamons studiebesök genererar.

Med detta som bakgrund besöker vi två av de nybyggen som gett Svartlamon mycket uppmärksamhet internationellt och som inneburit att Svartlamons Boligstiftelse gått från att ta emot ett studiebesök per år till ett i veckan. Några av de som byggt husen visade oss runt.

EXPERIMENTBOLIGERNA

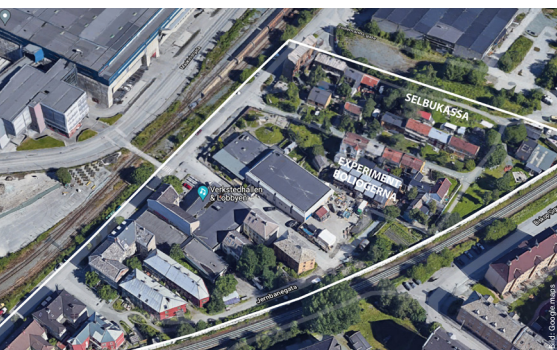
Experimentboligerna [www.eksperimentboliger.no] var Svartlamons andra nybyggnation och består av ett radhus med fem bostäder som stod färdiga 2017. Hela processen från idé till färdigt hus tog fem år. Varje radhus har ungefär 60 kvm boyta och de har även ett gemensamhetshus på 50 kvm. Allt byggdes för så lite som 3 miljoner NKR, alltså 600 000 NKR per bostad, inklusive gemensamhetshuset. Det ger 8 600 NKR per kvm vilket är 20% av vad nyproduktion kostar i landet annars. Extremt låga kostnader alltså! Den största anledningen till att det blev så billigt är att de som bor i husen själva byggde dem och att de använde mycket begagnat byggmaterial.



Foto: Nøysom Arkitekter

Hyran för respektive bostad är 5 500 NKR och sattes av Svartlamons Boligstiftelse i förhållande till övriga hyror i området. Tillkommer hushållsel som man betalar privat. Hyran höjs enligt prisindex varje år. Det var stiftelsen som tog bygglånet som sedan omvandlades till huslån. Den största delen av hyrorna används för att betala av lånet tills det är klart. Man fick bra villkor från Husbanken som har ett samhällsupdrag att förebygga att människor missgynnas på bostadsmarknaden. De stöttar alltså utsatta grupper genom att ge boendelån med bra villkor. Tomträttsavtalet med kommunen innehåller klausuler som gör det svårt att få lån i vanliga kommersiella banker vilket gör att stiftelsen är beroende av att socialt och miljömässigt inriktade banker som Husbanken finns.

Utformningen av husen gjordes av Trygve Ohren, Cathrine Johansen Haanes och Haakon Haanes som då var arkitektstudenter boende i Svartlamon. Deras insats i arbetstid för designen redovisades till Beboerforeningen precis som för självbyggeriet och projektet gav dem även chansen att etablera sin egen verksamhet – Nøysom arkitekter. Grundtanken i designen var hanterbarhet och en skala som gick att bygga utan experter och stora maskiner. De hade en cirkulär idé med återvunnet, återanvändbart eller material kompatibla med naturens ekosystem. Materialen skulle finnas i affären, lätta att köpa och enkla att bygga med. Måtten byggde på vad de klarade av att hantera, det blev mycket 2 tum 8. Reguleringsplanen tillåter begagnade byggmaterial och tunnare väggar än annars. De har byggt som en norsk »hytte» med 15 cm tjocka väggar, 20 cm tak och



Nybyggena ligger insprängda nära de befintliga husen.



Experimentboligerna - tillsammansbyggt av de fem familjerna med vänner.



Solsidan med uteplatser.



Den översta gaveln.



Gemensamhetshuset.



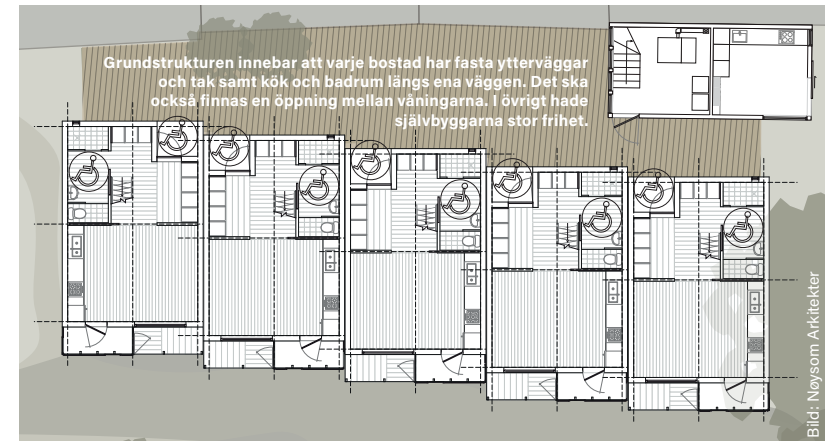
Entrésidan.

»Man har lagt ungefär 3000 timmar på bygget per familj»

husen andas. Kök och bad ligger så att rördragningar är så korta som möjligt. Husen står på betongpelare för att minimera användningen av betong. Taken bärs upp av en fackverksbalk i trä så att alla laster bärs ut till ytterväggarna. Det ger frihet för självbyggarna att experimentera med olika planlösningar. Två förskjutna pulpet-tak med fönster ger ljus in i mitten av radhusen. Alla har en öppning mellan första och andra våningen så att luft kan strömma upp och ut och för att ge rumslig variation och kontakt mellan våningarna. De utvecklade först projektet tillsammans med invånarna i Svartlamon genom tre olika workshops. Sedan utvecklade de designen vidare tillsammans med de utvalda självbyggarna, i grupp och individuellt.

Arkitekterna bodde på Svartlamon under bygget och stannade ofta till på byggarbetsplatsen för att diskutera olika lösningar – allt från byggnadstekniska frågor till arkitektoniska. De insåg så småningom att arkitektritningar är ganska abstrakta och inte så lätta att förstå för den som inte är utbildad för det. Därför diskuterade de mycket på byggarbetsplatsen. Det var självbyggarna som ritade upp hur de tänkte, på det sättet kunde de lättare leva sej in i rummen. Resultatet invändigt och fasaderna utvändigt blev helt annorlunda jämfört med hur arkitekterna skissat från början. Som synes på bilderna utvecklade självbyggarna, med olika grad av stöd från arkitekterna, en väldigt rolig och vacker arkitektur.

De fem familjerna valdes ut av Svartlamon Boligstiftelse efter en ansökningsprocess och kände inte varandra innan. En av dem bodde i området, flera av de andra bodde i närheten. Byggprocessen tog två år och beskrivs av dem vi träffar som väldigt arbetsam men rolig och det blev inga stora konflikter. Man har lagt ungefär 3 000 timmar på bygget per familj (125 timmar per månad). Det ger sammanlagt 15 000 timmar för hela



bygget och inkluderar sociala aktiviteter som att laga mat och göra fika. Sådant är en viktig del av byggprocessen i tillsammansbyggande, dels förstås för att man behöver pausa och äta för att orka bygga men också för att det ger tillfälle till dialog och samråd. Så skapar man det sociala kitt som håller gruppen samman även i motgångar. En av dem beskriver att det var just chansen att lära sig bygga som gjorde att han blev intresserad av projektet. De fick instruktioner från stiftelsens anställda snickare hur de skulle gå tillväga och kommunens kontrollant godkände sedan utföranden. Arbetstiden bokfördes av Beboerforeningen. De byggde huvudsakligen på kvällar och helger men hade en ganska fri organisering med bara ett fast möte i veckan. Vissa byggde dagtid också. De byggde tillsammans, först hela stommen med färdiga tak och ytterväggar, ett hus i taget, och sedan byggde varje familj klart sin del invändigt, med hjälp av varandra i olika utsträckning. Det var ett år mellan första och sista inflyttningen.



När man ser Experimentboligerna invändigt kan man inte tro att lägenhetsplanerna har samma grundstruktur - de fem bostäderna ser väldigt olika ut med personliga och roliga lösningar. Ytteffektiva möbler. Smart design. Inbyggd förvaring trappan. Innovativt våtrum.

»Beboerforening hade sedan länge haft en idé om att återbruka ett gammalt timmerhus»

En mycket stor del av materialet är begagnat. Alla dörrar och alla fönster förutom de i fackverket. Några tak. Väggbeklädnad är återbrukad eller består av felbeställningar de fått köpa billigt. Just vägghpanel är svårt att återbruka då den lätt går sönder när man tar ner den. De fick 50 000 NKR var av stiftelsen att förfoga över för material invändigt. Det är inte mycket pengar vilket innebar att allt invändigt är återbruksmaterial, man hade inte råd att köpa nytt för den summan. Två har vedspis, tre har egen tank för varmvattenburen golvvärme. De flesta har sovrummen på loftet och har det lite kallare där, det vill man gärna ha i Norge. De material som är nyinköpta är dels konstruktionsvirket, där godkändes inte återbruk, samt gjuten betong, papptak och gipsskivor. Det var brandkravet som gjorde att de klädde tak och väggar invändigt med gips. Väggarna mellan bostäderna är dubbla och har gips på båda sidor så att det blir luft emellan. Springan är på 6 mm så att inte vattendroppar blir hängande och skapar mögelproblem. Den luftspalten ger också god ljudisolering, man hör inte mycket från grannarna.

Vad händer om man vill flytta? För att Svartlamon inte ska drabbas av marknadskrafterna får man inte äga sitt hus och kan därmed inte sälja det trots att man byggt det. Det är en viktig del i Reguleringsplanen att området har hyresrätt. Skulle man frångå det och låta invånare göra ekonomisk vinst på att bygga hus på kommunal mark hade antagligen politikerna reagerat. Dessutom skulle det leda till gentrifiering och på sikt tränga undan människor som har liten plånbok och de som väljer »att bo för att leva». Förutom att de låga hyrorna tillåter ett alternativt sätt att leva är det rika sociala livet en stor anledning till att man trivs. Därtill är huset vackert, både utvändigt och invändigt, med roliga lösningar skapade av de som bor där – få arkitekter hade haft förmågan att föreslå sådan arkitektur i en traditionell designprocess.



SELBUKASSA

Svartlamon Beboerforening hade sedan länge haft en idé om att återbruka ett gammalt timmerhus eftersom sådana byggdes just med tanken att vara flyttbara och därmed är relativt lätta att montera ner. Detta blev verkligt när de 2017 fick ett timmerhus i Selbukassa som ligger en timme med bil norr om Trondheim. Efter en ansökningsprocess blev det bestämt vilka fyra familjer som skulle satsa och de plockade tillsammans med fler personer från Svartlamon ner huset och transporterade hem det [facebook.com/selbukassa].

Arkitekterna för bygget, Alise Plavina och Michael Gruner, bor själva i huset och deras insats i arbetstid har redovisats till Beboerforeningen precis som för självbyggeriet. Designprocessen började med analys av de begränsningar den smala tomten gav och successivt fattade alla familjer tillsammans beslut om en grundstruktur för huset. I jakten på återbruksmaterial att tillföra bygget, som behövde bli större, fick de en gammal träpaviljong som fungerat som hus för ett konstverk tidigare. Dessa moduler av massivträ utgör tillsammans med timret en stor del av huset. Grunden består av betong. De tekniska forskrifterna krävde, liksom för Experimentboligerna, att konstruktionen skulle bestå av nytt virke. Det blev stolpar av limträ i mitten av huset, limträbalkar som bär bjälklagen och stolpverk av trä utanför timret som bär ytterväggar och tak. Dörrar och fönster är begagnade. Listverk har de köpt nytt liksom utvändigt panel, varav en del är felbeställda material som de kom över billigt. Valet att bygga



Selbukassa är ett gammalt timmerhus som byggts ut med begagnat massivträ från en konstpaviljong.

Återbrukade takbjälkar.

Ett pingbord som köksbord är föreningar nytta med nöje.

Mellanväg byggd av överblivna timmerbitar – ett konstverk!

»Den tredje bostadssektorn är viktig för Norges utveckling»

tre våningar medförde brandkrav med utrymning åt två håll och därför gjorde man loftgångar på hela ena långsidan med trappa/stege på gavlarna. Loftgångarna köptes nya och det var kostsamt. El och rör var också dyrt, de kom fram till att det utgjorde så mycket som 1 miljon NKR.

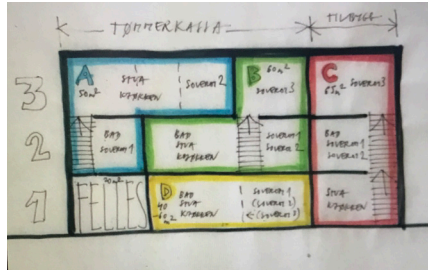


Bild: Alise Plavina och Michael Gruner

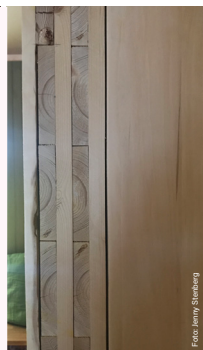
Arkitekterna har designat en struktur som tillåter varje boende att fritt utveckla sina egna idéer och resultatet är en mångfacetterad och väldigt rolig arkitektur med finurliga, individuella lösningar. Fönsterplacering bestämdes genom en gemensam fasadworkshop innan bygglovsritningen lämnades in till kommunen. Att man får prägla huset själv har varit jättepositivt, menar en av invånarna. Allt material från det gamla timmerhuset har tagits tillvara. Det syns som innerväggar, kubbgol, plankgol, vägghpanel, mellanbjälklag, fönster och dörrar förstås, och en lägenhet har en fantastiskt vacker mosaik av rester av avsågade timmerstockar. Inredningarna är också återbruk, alla kök är begagnade och invändiga trappor är byggda av återbrukat material.

De fyra lägenheterna och det gemensamma utrymmet är tillsammans 300 kvm (60, 70, 70, 90, 10 kvm). De hade en budget på 2,4 miljoner som överskreds och hamnade på totalt 2,9 miljoner NKR inklusive transporten av timmerhuset, alltså 725 000 NKR per bostad i

snitt och 9 700 NKR per kvm. Väldigt låg kostnad alltså! Den största anledningen till att det blev så billigt är att de som bor i husen själva byggt det, med hjälp av instruktioner från stiftelsens anställda snickare, samt att en stor del är begagnat material som de hittat gratis eller mycket billigt. Beboerforeningen har arbetat upp ett kontaktnät där de får reda på hela partier av material som feltillverkats. De lagrade materialen i tält och containers under byggtiden. Familjerna har jobbat kvällar, helger och några av dem även mycket dagtid. Det tog väldigt mycket tid att göra det begagnade byggmaterialet från timmerhuset användbart, dra ur spik, ta bort färg, hyvla, slipa. Byggandet tog 2,5 år, familjerna har lagt ungefär 3 000 timmar vardera på byggande (100 timmar per månad) vilket tillsammans ger 12 000 timmar för hela huset. Även här inkluderar tiden sociala aktiviteter som att laga mat och göra fika. De flyttade in i april 2021 och hyran är i genomsnitt 6 000 NKR per månad.

TRONDHEIMS KOMMUN OCH BOPILOT

Vad säger man då på Trondheims kommun om Svartlamon? Vi träffade några tjänstepersoner, förmodligen de som är mest positiva, och de talade om området med stolthet. Det de framför allt beskrev som positivt var att det stora lokala engagemanget och processen som helhet driver fram en ny bostadspolitik – den tredje bostadssektorn – och att detta verkligen är viktigt för Norge som sedan 1980-talet haft en extremt marknadsorienterad bostadspolitik som ställer fler och fler människor utanför bostadsmarknaden. Norge har till skillnad från Sverige inte någon allmännyttan som stadigvarande hyr ut bostäder. I Norge bor man tillfälligt – upp till 3 år – i kommunal hyresrätt när man har problem i form av sjukdom eller missbruk. Sedan förväntas man



Vindsvåning med bred takkupa ger ljus och rymd.

Återbrukat kök.

Ytterligare ett återbrukat kök.

Återbrukat massivträ.

Ett färgsprakande sovrum.

Tjänsteperson om landets bostadspolitik: »Tak över hovet får du men om du får ett hjem det är sådär...»

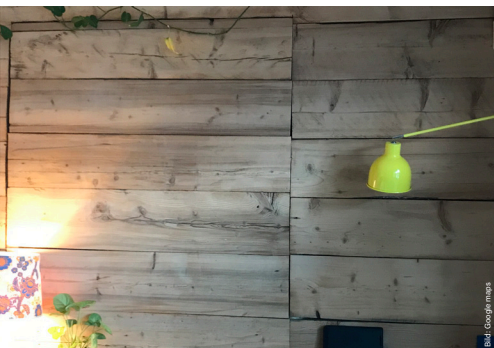
köpa sin bostad. Det finns privata hyresbostäder men där har man inte besittningsrätt som i Sverige och man bor därför mer otryggt. Det finns också stiftelser av olika slag som hyr ut bostäder, vi återkommer till det nedan.

Politikerna i Trondheim stödjer idag Svartlamons existens, det säger både områdets invånare och tjänstepersonerna som vi träffade. Politikernas stöd är avgörande för Svartlamons överlevnad. Det kom inte direkt, i början var det tjänstesidan, med kommundirektören i spetsen, som var positiv och drev fram samverkan med invånarna. Det var en stor konflikt mellan husockupanter och kommunens politiska ledning som då var konservativ. Bland tjänstepersonerna finns det idag en positiv inställning hos några, framför allt på Byplankontoret (Stadsbyggnadskontoret). Enligt invånare i Svartlamon och även enligt forskare finns det hos Eierskapsenheten (Fastighetskontoret) och även bland högerpolitiker en kritik mot att kommunen inte exploaterar Svartlamon och därigenom får in mer pengar till kommunen. De menar att det är fel av kommunen att låta en liten grupp invånare bo prissvårt i kommunal regi, trots att alla inte är i behov av samhällets stöd. De tjänstepersoner som är för Svartlamon menar istället att det är en win-win-situation för kommunen att invånarna i Svartlamon finns. Byplankontorets perspektiv stöds också av flera forskare. Utan invånarna i Svartlamon skulle kostnaderna för både förvaltningen av de skyddade trähusen och det sociala arbetet öka, menar man. Byråkratin skulle behöva utökas betydligt, man skulle behöva inrätta lokalkontor och lära sig ett helt nytt arbetssätt som tillräckligt snabbt svarar mot invånarnas behov – annars eskalerar problemen. En tjänsteperson som vi träffar tror att 20% av invånarna skulle behövt kommunen stöd om de inte hade bott i Svartlamon. Genom sina låga hyror möjliggör Svartlamon för människor att kunna leva billigt och hållbart. Stiftelsen sköter också det sociala arbetet. Folk får ett ägarförhållande till boendet, man känner att man kan bo så länge man vill. Därtill bygger Svartlamon nya bostäder på ett extremt billigt sätt.

Bopilot är ett forskningsprojekt som NTNU, Sintef, Trondheim och Bergen kommuner driver tillsammans 2018-2022. Bakgrunden är att den marknadsorienterade bostadspolitiken ställer allt fler människor utan bostad. Det är en växande grupp som varken platsar för att få kommunal bostad eller som har ekonomi att kunna köpa sin bostad. Antalet bostadssökande till Svartlamon talar sitt tydliga språk, menar de tjänstepersoner som vi träffar. Hundra personer står i kö dit men det blir bara 5-8 lägenheter lediga per år. Till Mellamon var det tre gånger så många sökande än som fick plats. Det är inte bra att behoven är så mycket större än vad kommunen har att erbjuda. Projektet fokusera därför på den tredje bostadssektorn och vad den behöver för att i samverkan med kommunen ta ett utökat ansvar för bostadsfrågorna. Det som är fördelaktigt med stiftelseformen är att den kan ha ideella målsättningar, man måste inte ha som mål att gå med vinst som aktiebolag. Stiftelser har också en kultur att känna sina medlemmar. Svartlamon Boligstiftelse är en förebild att lära från, en kunskapsbank, och forskningsprojektet Bopilot för nu dialog med Trondheims femton stiftelser som hyr ut bostäder, om hur kommunens bostadspolitik kan utvecklas med dem som medverkande aktörer.

MELLAMON

Vi besökte även Svartlamons senaste projekt: Mellamon på Mellomveien. Det är två hus med 48 smålägenheter från tidigt 1970-tal strax utanför området, som Svartlamons Boligstiftelse har tagit över förvaltningen för från Boligstiftelsen i Trondheim. Husen var tidigare uthyrda till kommunen som använde dem för särskilt utsatta invånare. Boligstiftelsen i Trondheim fattade beslut om överlåtelse på grund av att man hade fått alltför stora problem på grund av att husen beboddes av bara utsatta människor, ofta med missbruk eller psykiatrisk sjukdom, dessutom stod många lägenheter tomma. De



En del har timret från Selbukassa synligt på innerväggarna.



Färgglatt badrum.



Ytbesparande »sambatrappa».



Återanvänt kök med den traditionella låga vasken som underlättar när man ska hålla av stora kastruller.



Återbrukade dörrar och fönster. Räcke med plastbandsdekor.

»Det är ungefär 60% av vad hyran är annars i Trondheim«

som bodde i husen fick lägenheter i andra fastigheter som förvaltas av Trondheims kommun och Svartlamons Boligstiftelse fick uppdraget att utveckla ett boende som är mer integrerat, så som Svartlamon är, med en blandning av resursstarka och slitna människor. Svartlamons Boligstiftelse tog på sig uppdraget delvis för att man har ganska många invånare som efter ett antal år i de gamla trähusen har tröttnat på gemensam dusch och toalett i källaren och önskar bättre standard. En del har också livssituationer som kräver bekvämligheter. Flera av dem har valt att flytta till Mellamon och det har också fört med sig att de fått in nya människor i Svartlamon, vilket man uppfattar som positivt.

Inflyttning skedde sommaren 2021 efter en ansökningsperiod och urvalsprocess – intresset var stort. Svartlamons Boligstiftelse ville på Mellamon också attrahera familjer och kollektivboende. Därför har man slagit samman åtta av de små lägenheterna. Nu bor det 50 vuxna och 30 barn i husen. För att utveckla det sociala livet har en lägenhet i varje hus sparats för det gemensamma, de som bor i husen bestämmer hur de vill använda den, kanske blir det ateljé, gemensam matlagning, verkstad, gästrum. Hyran för en liten lägenhet på 45 kvm är 6 800 NKR och en stor på 90 kvm kostar 9 700 NKR. Det är ungefär 60% av vad hyran är annars i Trondheim så boendet är billigt och i led med stiftelsens bolagsordning. Man hyr långsiktigt precis som i övriga Svartlamon och ska lägga arbetstid för det gemensamma. Gemensamhetstanken är viktig, därför kommer Boligstiftelsen att satsa mycket på medskapande av både utomhus- och inomhusmiljön för att utveckla husen och omgivningarna.

För att hålla ner kostnaderna har man förutom lägenhetssammanslagningarna inte gjort någon stor renovering utan bara städad noggrant och underhållit. Man har även

utvändigt målat partierna mellan fönstren i roliga färger för att markera en nystart, och de som flyttar in får färg för att måla lägenheterna själva. Vi besöker både en liten gemensamhetslägenhet som inte gjorts något särskilt med än, och en sammanslagen lägenhet som delas av fyra personer. Den senare har färgstarka väggar och känns väldigt fräsch.

Mellamon är alltså ett exempel på en ny slags satsning som Svartlamon Boligstiftelse gör för att utveckla bostadspolitiken. Kathrine Standal, som under sina åtta år som VD för Svartlamon Boligstiftelse lyckats med viktiga projekt och en väldigt stark utveckling generellt, byter intressant nog arbete 2022 och börjar arbeta i Trondheim Boligstiftelse. Det blir spännande att följa utvecklingen.

KONTAKT

JENNY STENBERG
jenny@egnahemsfabriken.se
jenny.stenberg@gu.se
www.codesigncities.se

JESPER BRYNGELSSON
jesper.bryngelsson@hyresgastforeningen.se
www.hyresgastforeningen.se



GÖTEBORGS
UNIVERSITET



Hyresgästföreningen



Mellamon - inflyttning sommaren 2021.

En sammanslagen lägenhet där det bor fyra personer. Boligstiftelsen köper färg och hyresgästerna målar själva lägenheterna som en del av sin »dugnad« (≈människor utför tillsammans ideellt arbete för föreningen).