

# Ombyggnadsproblemets pro och contra mot bakgrunden av Östermalms avfolkning.

De äldre delarna av Östermalm i Stockholm måste i en snar framtid saneras eller ombyggas.

Icke minst då det gäller bostadsproblemet är tillgång och efterfrågan någonting mycket mera invecklat än endast en kvantitetsfråga. Även om den matematiskt uträknade bostadsreserven i en stad som enhet betraktad håller sig inom måttligt tilltagna gränser, kan det tendera till hyreskris inom t. ex. snart sagt en hel stadsdel. Fastighetsägarna på Östermalm kunna vittna om den saken just nu — naturligtvis icke var enda en men en avsevärt stor procent.

— Det har blivit omodernt att bo på Östermalm, heter det litet varstädes.

Påståendet är dock icke ett adekvat uttryck för den verkliga situationen. Östermalm i och för sig har knappast blivit omodernt. Men en betydande del av dess bostadsvåningar fylla helt andra krav än på "nutida bekvämligheter". Och just det har för majoriteten hyresgäster blivit det allena saliggörande.

Det är naturligtvis icke heller tu tal om att de moderna våningarna erbjuda många och stora förmåner. De äro i vissa avseenden rent sanitärt överlägsna de gamla och de äro oändligt mycket mera arbetsbesparande. Men de ha även sin avigsida. Både rymd- och yttinnehållet ha som regel nedbringats mer eller mindre nära minimigränsen, och den oomtvistliga hemtrevnad, som kakelugnsbrasan sprider, förmår icke världens mest effektivt konstruerade värmeelement åstadkomma. Över huvud taget har den moderna våningen ganska svårt att konkurrera i fråga om hemtrevnad, i varje fall om man bortser från lyxvåningarna.

Men hur som helst med den saken — ett faktum är, att hyresgästen av i dag mycket hellre tränger ihop sig till bristningsgränsen och eventuellt realiserar en del av sitt bohag för att kunna hyra en fullt modern lägenhet än han väljer en större och rymligare våning av den för ett eller annat decennium sedan högst åtråvärda östermalmstypen. Och han skall som regel ha halkat ganska långt ned på

den sociala skalan innan han förmår sig bita i det numera sura äpple som heter "över gården" i ett modernt hus. Uthyrningsbyråerna kunna vittna om den saken.

— Se bara på situationen av i dag, säger den intervjuade chefen för en av de ledande inom branschen. Det byggs ju en hel del nytt just nu. Fastighetskontorets bostadsrapport vid halvåret visar att 2,413 lägenheter med 6,245 eldstäder då stodo under byggnad i Stockholm. Motsvarande siffror vid samma tid i fjol voro resp. 1,504 och 4,533. Man skulle kanske tro att det skulle vara svårt få de nya husen uthyrda. Men så har icke alls varit förhållandet. I närvarande stund finns det icke en våning kvar att få i de nybyggen, som bli färdiga till den 1 oktober. Hus med endast mindre våningar hyrdes ut från grunden till taket redan medan man höll på med källarvåningen. Men även de större våningarna ha varit begärliga. Så t. ex. byggs ett hus på Östermalm med huvudsakligen fem- och sexrumsvåningar. Även dessa ha gått åt.

Samtidigt ökar överskottet på omoderna och äldre lägenheter. "Den som tror, att den dag skall komma då det blir efterfrågan på sådana lägenheter — den bedrar sig."

Den stora mängden av egentliga Östermalmshus har den dag i dag är bättre tillgång på utrymme än nutida bekvämligheter. När husen där byggdes — bortsett naturligtvis från de nyskapelser, som finnas även där fast i långt mindre utsträckning än i de nya kvarteren — voro ännu sopnedkast, varmvatten, ja i många fall t. o. m. badrum och hiss tämligen okända begrepp. Därför stå de i dag tomma eller ha måst uthyras till veritabla underpris, ofta dessutom med jämkade fordringar beträffande hyresgästernas kvalitet.

Allt detta hör emellertid till de redan kända faktorerna i det stora problemet. De okända röra sig mera kring frågan: Hur skall saken lämpligen avhjälpas?



Det finns egentligen endast två alternativ, nämligen antingen att bygga om helt och hållet eller att modernisera.

Det förstnämnda är det radikalaste och skulle säkerligen bäst leda till målet; fullt uthyrda lägenheter till tillfredsställande pris. Men dels lämpa sig kanske förhållandena just nu av flera kända anledningar icke alldeles för sådana operationer — bostadsproduktion är dyr för närvarande — dels skulle det i många fall trots de hägrande fördelarna dock vara större våld än nöden kräver. Ett hus med god stomme och i och för sig lämplig plandisposition kan mycket väl moderniseras på ett sätt, som gör det hela räntabelt.

Men det finns flera faktorer som kunna inverka på problemet och detta till och med i mycket hög grad. Man skulle kunna sammanfatta dem i begreppet kvarterssanering. Det skall successivt möbleras om ganska mycket på Östermalm i stadsplanehänseende, och detta spelar en ganska avgörande roll beträffande myndigheternas inställning gent emot eventuella moderniseringsplaner. Stadsplanelagen är ett skarpt vapen. Tillämpad med all bokstavlighet skulle den säkerligen sätta stopp för kanske flertalet moderniseringsprojekt. Ty dessa kunna endast mera i undantagsfall innebära ett strikt uppfyllande av alla krav. Är det till exempel fråga om att bygga in en hiss, gäller det samtidigt att trappuppgångarna fylla dimensions- och andra nutida krav. Brister det härvidlag, ha myndigheterna i sin makt att motsätta sig varje förändring i byggnaden, ägnad att direkt eller indirekt öka dess livslängd och därmed ytterligare uppskjuta den tidpunkt, då tomtens bebyggelse uppfyller alla gällande bestämmelser.

Men i realiteten är det så, att de som härvidlag makten hava gärna blunda en liten smula med ena ögat, därest de ifrågasatta åtgärderna syfta till att främja sanitära och andra behjärtansvärda ändamål, däri inräknat också fastighetens bättre räntabilitet. Dock endast under vissa förutsättningar.

Råkar det nämligen hända, att den nuvarande bebyggelsen i ena eller andra avseendet rider spjäll mot den beslutade kvarterssaneringen, torde man knappast kunna påräkna något nämnvärt gehör för åtgärder, ägnade att konservera denna nuvarande bebyggelse. Är t. ex. ett tomtområde belamrat med gårdsflyglar på ett sätt, som icke står i överensstämmelse med eller kanske rent av strider mot den nya stadsplanen och dess krav på luft och ljus, se icke myndigheterna med blida ögon att ens med gatu-

byggnaden vidtagas avsevärt konserverande åtgärder utan att dessa samtidigt kompenseras med vederbörlig "uppenrensning" på gården. Exemplet kan mångfaldigas med olika variationer.

Sådana omständigheter återkomma emellertid i en mängd fall, där det i och för sig skulle kunna vara fråga om att göra omoderna Östermalmsfastigheter — för övrigt även i andra äldre stadsdelar — helt eller delvis mera *up to date*. De bidra väsentligt till att göra situationen för icke minst just Östermalmsfastighetsägarna in corpore verkligt bekymmersam. De måste vid strävandena att gardera sin ekonomi ta hänsyn icke endast till sina egna och sina hyresgästers intressen utan också till stadens.

Det nämndes emellertid i det föregående att myndigheterna under vissa omständigheter likväl visa benägenhet att se genom fingrarna beträffande stadsplanelagens stränga tillämpning. Detta får dock icke betraktas såsom någon uppenbar ohörsamhet. Men saken är nog närmast den, att hela kvarterssaneringsförfarandet är någonting för Stockholm relativt nytt. I här ifrågavarande bemärkelse har det knappast mera än 4 eller 5 år på nacken. Sista ordet får väl därför ännu icke anses vara sagt. Man befinner sig fortfarande i ett utvecklingsstadium, även om riktlinjerna i stort sett torde få anses fastslagna i vad angår saneringen av bostadskvarter. Beträffande citykvarteren, affärskvarteren, kalkyleerar hela problemet alltjämt med ännu svävande faktorer i ganska stor omfattning. Och så blir det väl av naturliga skäl i alla tider. Utvecklingen är ständigt stadd på marsch.

Men för att återgå till vad som här närmast intresserar oss eller Östermalm: Även där kan det mycket väl hända att man fått en något annan syn på tingen i ena eller andra avseendet redan långt innan den nu ifrågasatta kvarterssaneringen hunnit bli ett fullbordat faktum. Myndigheterna finna därför uppenbarligen opportunt i detta ords bättre bemärkelse att om man så får säga ta skeden i vacker hand. Man vill icke motsätta sig förbättringar, även om de strängt taget icke stå alldeles i överensstämmelse med stadsplanelagens stränga tillämpning i alla delar. Men de få icke direkt eller indirekt innebära att man kommer ur askan i elden beträffande bebyggelsens verkliga modernisering.

Detta gör, att moderniseringen av äldre fastigheter trots allt verkligen är ett levande problem även på Östermalm. Men det är i vissa fall ett svårt problem. I sista hand är det ett problem om pengar.

Tom.