

Sammanfattning av inkomna synpunkter, hyresgästdialog Bergshamra

Inledning

Under Signalistens hyresgästdialog i Bergshamra, 23/9 - 12/10 2019 lämnades synpunkter på renoveringsförslaget från 129 hyresgäster. Av samtliga hushåll med tillsvidareavtal besökte 68 procent öppet hus-lokalen och fick genomgång av renoveringsförslaget och synpunkter lämnades. Signalistens arbetsgrupp för den planerade renoveringen har nu gått igenom allt inskickat material. Synpunkterna sträcker sig över flera områden. Vissa berör inte den planerade renoveringen och dessa har tagits vidare där det är möjligt, till exempel som förvaltningsfrågor. Vissa är värderingar, utrop eller berättelser från hyresgäster, dessa har lästs med stort intresse. En skrivelse till Signalistens styrelse har lämnats in och skickats vidare till styrelsens medlemmar.

För de synpunkter som gäller renoveringen har olika intressen vägts mot varandra och Signalisten har därefter fattat beslut om ett antal justeringar av renoveringsförslaget. De vanligast återkommande ämnena i inkomna synpunkter beskrivs här, utan rangordning, tillsammans med Signalistens kommentar och eventuell justering av förslaget. Sist bemöts ett antal detaljerade synpunkter på de tekniska utredningarna.

Kök och köksuppställning

Ett stort antal synpunkter är kopplade till de planerade köksrenoveringen. Dessa berör framför allt två områden; att Signalisten byter ut befintliga kök, och den föreslagna köksuppställningen.

Vad gäller den i dialogen föreslagna köksuppställningen är synpunkterna delade. Vissa tycker att förändringen är positiv medan många ville behålla sitt nuvarande kök. Tidigare resultat från hyresgästundersökningar visar dock ett tydligt missnöje med befintlig planlösning i kök. Kritiska synpunkter har inkommit under dialogen gällande minskad bänkyta (mot original), borttagande av skafferi, placering och storlek på kyl och frys. Även avståndet mellan spis och diskbänk i förslaget har lyfts.

Signalistens kommentar:

Byte av kök i samband med renoveringen presenterades under hyresgästdialogen som en nödvändig åtgärd. Köken kan inte behållas på grund av hur rör och bakomliggande schakt är placerade. Vidare är köken 60 år gamla, skåp och luckor är byggda i masonit och klarar inte en demontering för att därefter sättas tillbaka. Bänkhöjden är inte anpassad till dagens standard.

Den föreslagna köksuppställningen har omarbetats i 3 rok och större för att bättre svara mot inkomna synpunkter. Bänkytan har utökats jämfört med de tidigare förslaget. Förvaringsmöjligheterna har också setts över och utökats utifrån inkomna synpunkter. Befintligt skafferi tas bort (som tidigare) från sin originalplacering men nu med skillnaden att det finns möjlighet att välja till ett köksskåp i ny placering som kan användas som skafferi i 3 rok (se skiss).

Hel kyl och frys som föreslagits i lägenheter med 3 rok och större ändras nu till kombinerad kyl/frys vars förvaringskapacitet blir större än dagens totala volym. Återstående yta ersätts av förvaring i under- och överskåp samt skapar mer bänkyta. I 4 rum och kök tillkommer frys på motsatt sida. Då förändringarna mellan förslaget i dialog 1 och slutförslaget är relativt omfattande kommer berörda hyresgäster i lägenheter med 3 rum och kök och större få rösta

om vilket alternativ de föredrar. Det gäller även placeringen av WC i 4 rok och större i de fall där olika alternativ är föreslagna. Enkät kommer att skickas ut till berörda.

Badrum

Synpunkter på det nya förslaget, föreslagen uppställningen och omarbetad planlösning har inkommit, både positiva och negativa. Svårighet att komma åt att öppna fönstret i badrummet på grund av den nya uppställningen har lyfts, liksom att ersätta det föreslagna duschdraperiet med duschvägg.

Signalistens kommentar:

Skisserna för WC och badrum har justerats. Grundidén i förslaget kvarstår, att sätta igen dörrar mellan kök/badrum och sovrum/badrum samt sammanslagning av WC och badrum för de större lägenheterna. Duschdraperiet ersätts med duschväggar (se skiss). Större handdukstork. Handtag i badrumsfönstret placeras i nederkant för att underlätta öppnande. Förberett för tvättmaskin istället för tvättpelare ger mer plats mot fönster.

Vid handfatet placeras endast spegel med belysning, och förvaringsskåp flyttas istället till motsatt vägg.

Övrigt i lägenheten

I lägenheten lyftes innerdörrarna som en återkommande synpunkt. Flera har önskat behålla den i förslaget borttagna dörren mellan kök och hall. Man önskar även bredare innerdörrar i lägenheten liksom bredare balkongdörr för ökad tillgänglighet (t ex rullator).

Flera önskar behålla befintlig placering för garderober i hallen, byte till nya garderober har ifrågasatts bland annat av miljöskäl. Förslaget att sätta in parkettgolv i lägenheten har även ifrågasatts av samma anledning. Förslaget att placering WC i hall för lägenheter med 4 r o k har fått negativa synpunkter.

Signalistens kommentar:

Dörren mellan kök och hall kommer att tas bort av tillgänglighetsskäl. Alla innerdörrar breddas för att tillgänglighetsanpassas där det är möjligt, och även balkongdörren breddas. Glasdörrar ska även behållas men befintliga ersätts med bredare.

Att sätta in parkettgolv är standard idag. Det är en marginell skillnad i pris jämfört med andra alternativ och har även obetydlig påverkan på hyresnivåerna sett utifrån bruksvärde. Klinkers sätts in i hallen, omfattning beror av befintlig placering av klädhängare.

Placeringen av garderober korrigeras enligt inkomna synpunkter och kommer inte att flyttas från sin ursprungliga placering i hallen. Tack vare det kan befintliga garderoberna behållas och behöver inte bytas ut till nya. De som är i sämre skick rustas upp.

WC i 4 rok som tidigare placerades i hall har nu flyttats till klädskåp.

Allmänna utrymmen

Flera har önskat målning i källare och trappuppgång. Även synpunkter kring tvättstugan och då främst utökade tvätt- och torkmöjligheter. Cykelförvaring lyfts som ett problem främst vad gäller säkerhet. Förslag har inkommit för cykelställ och ökade låsmöjligheter.

Signalistens kommentar:

Målning i källare och trappuppgång genomförs enligt tidigare förslag. Trygghetspaketet som föreslogs under hyresgästdialogen kvarstår även fortsättningsvis med bättre belysning och utökad säkerhet med Aptus-bricka (elektroniskt passersystem). I tvättstugan kommer användning/bokning att utredas vidare och tvättiderna anpassas därefter vid behov. Torkrum ersätts med torkskåp. Fler cykelrum planeras.

Fällsitsar (dvs sittplatser fästa i vägg) monteras i entréer där det är möjligt.

Frågor som utreds vidare är:

- Bättre utgång för cyklar och barnvagnar
- Porttelefon båda entréerna
- Access till garage från huset

Lägenhetens originalkaraktär

En återkommande synpunkt är att Signalisten i högre utsträckning bör värna om lägenhetens ursprungliga karaktär och detaljer från 1960-talet. Exempel som nämns är innerdörrarna.

Signalistens kommentar:

För att svara mot dessa önskemål har Signalisten beslutat att möjliggöra för de hyresgäster som önskar att behålla mer av lägenhetens detaljer från 60-talet. Innerdörrar ska kunna väljas som trä eller vita. Dörrar med glasparti ska finnas kvar men befintliga behöver ersättas med bredare dörr. Det ska även vara möjligt att välja bänkskiva, handtag till köksluckor och trycken (dörrhandtag) i tidstypisk stil, samt badkarstassar. Dessa val sker inför byggstart och inte under godkännandet av renoveringen.

Miljö och återbruk

Frågor har framförts kring miljöaspekter med att riva kök, byta ut – och byta plats på -garderober i hall och annat material i lägenheten i samband med renovering. Vissa hyresgäster har påtalat att de har relativt nya vitvaror och undrar hur dessa kommer att hanteras vid renoveringen.

Signalistens kommentar:

Signalisten kommer att återanvända väl fungerande vitvaror till lägenheter i sitt övriga bestånd, precis som vid tidigare renoveringsprojekt. Även porslin i badrum/wc återbrukas där det är möjligt antingen i det egna beståndet eller på annat sätt.

För befintliga köksluckor och -skåp är dock möjligheterna begränsade vad gäller återbruk. Originalköken är 60 år gamla och byggda i masonit, vilket gör att luckor och skåp enligt arkitektens bedömning inte att klara en demontering för eventuellt återbruk.

Garderober i hall bevaras i original som nämns under ”övrigt i lägenheten”.

Ljud

Tidigare hyresgästundersökningar visar ett återkommande problem med ljudstörningar i husen i Bergshamra. Det har inte varit tydligt för Signalisten varifrån dessa störningar kan härledas varför vi uppmuntrade hyresgästerna att särskilt svara på frågor om detta under dialogen. Svaren visade att störande ljud kommer både från grannar, närliggande lokalhyresgäster (hämtningar, tidiga transporter till och från torget) men även från närliggande trafik.

Signalistens kommentar:

För att förbättra ljud från närboende planerar Signalisten stegdämpande beläggning i lägenheterna. I och med att postfacken i entrédörrar sätts igen kommer även ljudstörningar från trapphusen att kunna minskas. Nya hissar och förbättrad ventilation i husen kommer även att bidra till minskade störande ljud, liksom renoveringen av fönster. Under projekteringen (planering inför renoveringen) kommer en ljudkonsult att anlitas som kan utreda övriga möjliga åtgärder både från inifrån husen och utifrån.

Störningar från torg och lokalhyresgäster tas vidare som förvaltningsfråga. Återvinningsstationen kommer att tas bort när Signalistens miljöstuga är klar, vilket även det innebär minskade ljudstörningar.

Relining

Frågan om möjligheten att genomföra så kallad relining istället för att byta ut rören har väckts i synpunkterna. Relining innebär att skapa nya rör i befintliga och därmed skapa en längre hållbarhet för dessa. Exempel som nämns i kommentarerna är Botkyrkabyggen och Knivstabostäder.

Signalistens kommentar:

Relining fanns med som alternativ till en början när renoveringen av Bergshamra började planeras. Detta avfärdades efter hand på grund av att Signalistens rör i gjutjärn var i så pass dåligt skick att relining inte var möjlig.

Yttre miljö

Befintlig utemiljö, träd och planteringar har fått många positiva kommentarer. Ett antal konkreta synpunkter och förslag till förbättring har inkommit bland annat cykelförvaring, planteringar och odlingar.

Signalistens kommentar:

Lekplats rustas upp i samband med renoveringen av husen, ny grillplats vid Rådjursstigen. Soffan utanför Björnstigen 24 tas bort. Frågor som kommer att utredas vidare är:

- Antalet laddplatser till bilar
- Förvaring av cyklar utomhus
- Fler lek- och sittplatser i husens närhet
- Odlingsslådor
- Utegyms

Hyresnivåer

Många har haft åsikter som gäller den planerade hyreshöjningen, och den uppskattade nivån för hyreshöjningar som anges i presentationsmaterialet.

Signalistens kommentar:

Husen i Bergshamra är i så pass dåligt skick att en total renovering är nödvändig för att kunna säkra en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. De hyreshöjningar som blir aktuella är stora och vi förstår att det kan bli svårt för en del av våra hyresgäster. Av den anledningen erbjuder Signalisten olika alternativ till att flytta tillbaka till lägenheten efter renovering. Det är till exempel möjligt att flytta till annan lägenhet i vårt bestånd, eller till likvärdig lägenhet i Stockholmsregionen via Bostadsförmedlingen. För många hyresgäster vet vi också att en flytt till en mindre lägenhet inom området kan vara ett alternativ.

Under senhösten inleds hyresförhandlingar mellan Signalisten och Hyresgästföreningen för renoveringen av Bergshamra. Signalisten kommer då att föreslå hyresrabatter för befintliga hyresgäster under de första åren.

Renoveringsnivå och val

Frågor har ställts kring om Signalistens kan erbjuda olika nivåer för renoveringen, och även vad gäller val av inredning i lägenheten.

Signalistens kommentar:

Signalisten kommer endast att erbjuda en nivå vilket är att betrakta som basnivå för renoveringen. Ett antal inredningsval kommer dock att finnas som varje hyregäst har möjlighet att välja mellan. Dessa val sker först inför byggstart. Signalisten har redan nu tagit fram följande möjligheter för inredningsval som svar på synpunkter från hyresgäster:

- Kulörval linoleummatta kök
- Kulör och inrednings-paket kök (inkl bänkskiva, beslag mm)
- Val av skafferi eller ej i kök 3 rok
- Kulörval klinker i badrum
- Val badkar eller duschvägg
- Målning eller tapetsering
- Val innerdörrar i trä eller vitmålade

Evakuering

Evakuering under renoveringstiden ifrågasätts i inkomna synpunkter. Det gäller evakueringstiden (cirka ett år), och en oro från i synnerhet äldre hyresgäster och barnfamiljer. Sociala aspekter nämns återkommande i samband med evakuering.

Signalistens kommentar:

Signalisten har uppskattat en evakueringstid på ett år, vilket är nödvändigt då system som värme, el, vatten och avlopp inte fungerar under renoveringstiden. Vi erbjuder ett antal alternativ för evakuering beroende på enskilda önskemål och den aktuella tillgången på lediga lägenheter. Under de personliga mötena som alla hyresgäster erbjuds efter den andra dialogperioden går våra hyresadministratörer igenom möjliga alternativ för att tillsammans hitta de bästa valen för varje hyresgästs önskemål och behov.

Tekniska rapporter

Detaljerade frågor och synpunkter har ställts kring innehållet i de tekniska utredningar som använts som underlag till renoveringsförslaget. Dessa kommenteras nedan, i urval och förkortade i vissa fall. Signalistens svar i kursiv stil.

Arkitekturrapport:

1. Varför föreslås inglasning av balkongerna?

Inglasning av balkong föreslås för de återstående lägenheter som saknar detta idag i syfte att skapa enhetlighet i området. Att samtliga balkonger glasas in innebär även att det längre medför ett tillägg på hyran, vilket är fallet idag.

2. Fönstren - bytas, eller omfattande renovering? Trots att det är drevningen som fallerar enligt rapporten.

I förstudien utreds olika alternativ. Signalisten har landat i alternativet att behålla fönster och dreva karm.

3. Portarna beskrivs som om de bara har en livslängd på 5 år trots att de byttes för 20 år sedan?

Det är riktigt. Entréportarna har olika livslängd då vissa redan är bytta. Portar mot gårdssida är i dåligt skick, från 1995-97, och behöver bytas.

4. Alla källardörrar ska bytas, innefattar det även branddörrarna?

Majoriteten av källardörrarna behöver bytas ut pga dåligt skick. Detta gäller även branddörrar.

5. Matkällare föreslås tas bort?

Ja, matkällare planeras byggas om på grund av att nya utrymmen behöver skapas; tekniska utrymmen för VVS och el, cykel- och barnvagnsrum och lägenhetsförråd. De tre sistnämnda har efterfrågats av hyresgästerna. Enligt förvaltningen används få av matkällarna idag för tänkt ändamål.

6. Källarförråd bedöms ha en livslängd på max fem år - förråd som stått likadana i 60 år?

Den angivna livslängden gäller förrådsväggar i hönsnät som i förslaget byts till väggar av troax-typ för att uppfylla hyresgästernas önskemål om ökad trygghet.

7. Man rackar ned på köken och vill helrenovera trots att de av alla vi talat med är av högsta klass.

Se svar under kök och köksuppställning i sammanfattningen.

8. Badrummen döms ut i största allmänhet, trots att de bara är 20 år gamla.
Befintligt tätskikt tillsammans med gammal golvbrunn håller ej. Omfattande vattenskador idag.
9. Hissar byts - finns som åtgärd - helt utan motivering.
Signalistens bedömning är att hissarna är i dåligt skick och behöver bytas. Hissarna ska dock först besiktigas, därefter görs bedömning av hur omfattande hissbytet behöver vara (enligt hisskonsult).
10. Ventilationen ska utredas vidare?
Ventil i tidigare skafferi sätts igen för att säkerställa god ventilation i hela lägenheten. När ventilationen kortsluts på det här sättet ökar även radonrisken. Detta framgår inte i arkitekturrapporten utan är ett resonemang som Signalisten kommit fram till.
11. Nya vita innerdörrar - utan motivering, trots att lägenheterna är byggda med glasdörrar för att ta vara på ljuset, vilket har stort värde.
Ändrat till slutförslag. Dörrarna ska behållas (utom mellan kök och hall), men breddas. Detta gäller även innerdörrar med glas. Det kommer att vara möjligt att välja trä eller vit.
12. Nya påkostade golv och nya ytskikt överallt, oberoende av behov.
Parkett är standard hos Signalisten både i nyproduktion och ombyggnad.
13. Varför ny diskbänk?
Hela köket renoveras utifrån ett 40-årsperspektiv. Ritningen är justerad till slutförslaget.

VVS:

1. Ingen tidsram satt för hur länge grejerna ska hålla i framtiden.
Livslängd står i motivering om varför renovering behövs. Produkterna är CE-märkta.
2. Tappvatten - generell med kopparrör.
Beräknad livslängd för kopparrör är ca 50 år, tappvattenschakt ska kompletteras med vvc-ledning.
3. Vad kostar individuell mätning av vatten/varmvatten?
Som förberedelse inför ev lagändring föreslås enligt rapport att förbereda för varmvattensmätning, vilket skulle medföra en marginell kostnad om det genomförs.
4. Redovisas Asbest?
Asbest kommer att utredas under projektering.
5. Alla blandare och armaturer för vatten ska bytas ut? Vi har redan har engreppsblandare på många ställen.
Bedömning enligt utredning är att dessa behöver bytas ut. Befintliga blandare kan återbrukas om möjligt.
6. Konsult rekommenderar byte av varmvattenssystem och radiatorer utan att undersöka rören med en allmän hänvisning till att det varit vissa problem med luft i systemet. De påpekar dock att värmeledningsrör kan hålla mycket längre än 50 år och vidimerar det jag tidigare tagit upp om att förslitningen hänger ihop med luften i systemet. Om man byter rör föreslår konsulten att man proppar igen de gamla rören i golvet av den anledningen vilket varit ett av VD:s huvudargument för att riva ut alla golv.
Dagens problem är det omvända, luft i värmesystem ger syresatt vatten vilket medför ökad risk för rost. Alla rör som ligger i golv ska tas bort för att förhindra framtida problem.
7. 2012-2017 har man fått byta 13 rostiga radiatorer som läckt vatten. Och luftat systemet många gånger (72). Vad säger det?
Att värmesystemet är i dåligt skick.
8. Man vill göra nya intag av friskluft bakom radiatorerna. Om man gör det så behövs även utbytbara filter eftersom mycket skit kommer in via friskluften. De nuvarande intagen är oanvändbara. Jag använder alltid ventilationsluckan som har filter.
Detta kommer att utredas vidare under projektering.
9. Man vill sätta igen både ventilen i skafferi och vädringsluckor/ventilationsluckor med filter. Katastrof om ni frågar mig!
Ventil i skafferi sätts igen för att säkerställa god ventilation i hela lägenheten. När vi kortsluter ventilationen ökar radonrisken. Se även fråga 10, arkitekturrapport.

EL:

1. Man vill förbereda för varmvattenmätning - vad kostar det i förhållande till vad man kan spara?

Se fråga 3, VVS-rapport.

2. Mängder av föreslagna åtgärder. Jag vill förorda brandsäker elledning till hissen. En fin säkerhetsåtgärd.

Kommer att genomföras, det är ett skallkrav enligt BBR.

3. Vertikal förläggning av rör spåras in i respektive vägg. Detta bör granskas. Då ska man bila i betongväggar och sådant kostar och skitar ner. Jämför med ev nya värmeledningsrör som skall läggas synligt på ytterväggarna.

Spårning där det behövs dold installation t ex kök och badrum. I övriga rum synlig installation. Bestäms slutligen under projektering.

4. Inom trapphus ny belysningsinstallation?

Ja, för att möta synpunkter kring ökad trygghet från hyresgäster.

5. Ny nummerbelysning i entréerna - behövs det?

Det är Signalistens bedömning att det behövs.

6. Verkar som man tänker byta varena pinal för att få upp kostnaderna!

Signalistens ambition är att genomföra en renovering som är så kostnadseffektiv som möjligt för en långsiktig förvandling. Bruksvärde påverkas inte av kostnaderna.

7. Behöver vi porttelefon på baksidan?

Det var ett önskemål som framfördes under dialogen och ska nu utredas vidare.