

LITTERATUR:

- Davies, D. H., 1965: Land Use in Central Cape Town: a study in urban geography. Cape Town.
- Hageberg, M. B., 1980: Bergens indre differensiering – analysert ved hjelp av geodata. Geografisk Inst. Universitetet i Oslo, Oslo.
- Helvig, M. og Hageberg, M. B., (red.), 1977: Søkelys på Bergen Sentrum. Geografisk Inst. NHH/UiB. Bergen
- Ingram, D. R., 1971: The Concept of Accessibility: A Search for an Operational Form. Regional Studies. Vol. 5, pp. 101-107.
- Sund, T., 1947: Bergens Byområde og dets geografiske utvikling 1900 – 1940. Geografisk Inst./NHH Bergen.

Förnyelse av äldre arbetsområden i Göteborg

ANDERS TÖRNQVIST

Törnqvist, Anders: Förnyelse av äldre arbetsområden i Göteborg. Geografisk Tidsskrift 83: 60-64. May 1., 1983.

A recently started research and development project at Chalmers Institute of Technology in cooperation with the City of Gothenburg is presented. Background research on the physical and economic status of old industrial districts in Sweden shows the need for renewal. Difficulties and possibilities are analysed. A two-phase negotiation strategy involving the landowners, the firms, the employees and local government branches is outlined.

Anders Törnqvist, arkitekt SAR, technical director, Solna AB, Södra Långgatan 22, S-171 49 Solna.

Några kanske undrar över, varför en konsult från Stockholm skall tala om förnyelse av arbetsområden i Göteborg. Det är som ni förstår en känslig fråga. Bakgrunden är den, att Mari Broman från Näringslivssekretariatet i Göteborgs kommun, som har arbetat med förnyelsesfrågor och skall fullfölja detta i det forsknings- och utvecklingsprojekt, som här presenteras, inte kunde vara med på konferensen. Eftersom jag, som tidigare sysslat med återanvändning av äldre industribebyggelse, också är knuten till projektet, ersätter jag henne. Jag skall börja med att ge en allmän bakgrund till problematiken och visa exempel på äldre arbetsområden av olika typ.

ÄLDRE ARBETSOMRÅDEN I SVENSKA TÄTORTER

Johansson & Strömquist (1979) har genomfört en statistisk analys av praktiskt taget samtliga industrikoncentrationer i svenska tätorter. De undersökta 280 områdena i ett tjugotal tätorter svarar för ca en tredjedel av industrisysselsättningen i landet. En tredjedel av dessa områden började bebyggas före 1920, och en annan tredjedel etablerades efter 1950. Omkring hälften av områdena är centralt belägna i tätorten och två tredjedelar har direktanslutning till huvudvägar och/eller järnväg. Analys av de ekonomiska förhållandena visar, att den äldre tredjedelen av områdena har förhållandevis:

- större antal arbetsställen
- större variation i arbetsställets storlek
- större andel lågproduktiva arbetsställen
- större andel olönsamma arbetsställen

Att arbetsområden åldras, är en oundviklig företeelse. Marken blir fullbyggd, trängsel och ömsesidiga störningar mellan verksamheterna uppstår. Gatubredder, teknisk försörjning, tomtindelning, lokalutformning m m tillfredsställer inte de krav, en produktionsteknisk utveckling i

riktning mot större verksamhetsskala och ökad mekanisering ställer. Problemet är, att missförhållandena tenderar att förstärka varandra och försvåra en kontinuerlig omvandling och förnyelse av dessa områden. De ekonomiskt starka och mest utvecklade företagen flyttar ut till rymliga och moderna anläggningar och försätter därmed de kvarvarande företagen i ett sämre konkurrensläge. Det går även ut över personalens arbetsförhållanden.

Förutsättningarna för självgenererad förnyelse är små. Behovet av genomgripande och samordnade insatser är stort jämfört med de knappa och splittrade resurser, dessa områdens mångfald av oftast små företag besitter. Samhällets planering har inte heller ägnat samma intresse åt dessa områden som åt nya industriområden. Upprustningen av infrastruktur och yttre miljö, tillfällen till rationellare fastighetsindelning m m har försumrats.

NÅGRA TYPEXEMPEL

- Hamn- och terminalområden
centrala lägen, tät exploatering, inga expansionsytor, enkla byggnader och skjul, blandning av trafikslag, eftersatt yttre miljö.
- Centrala bruksområden
närhet till vattendrag, tegelbyggnader i flera våningar, byggnader ursprungligen för tillverkningsindustri, stadsbildsmässigt intressanta miljöer.
- Centrala bostadsnära arbetsområden
hög exploatering, eftersatt trafikmiljö och yttre miljö, stor variation i branscher, stor andel småföretag.

HINDER FÖR FÖRNYELSE OCH ÅTERANVÄNDNING

Framtidsbedömningar

Tätortstillväxt och ekonomisk utveckling skapar ovisshet om den framtida markanvändningen i äldre centrala områden. I orter med expanderande näringsliv kan ovissheten ofta hänföras till konflikter mellan marknadskrafter, som vill utnyttja marken för mer lönsamma ändamål, och samhällsintressen, som vill bevara ett differentierat näringsliv och förhindra segregering och funktionsseparering i alltför hög grad. Konflikt kan i samband härmed också uppstå mellan kommunala och regionala målsättningar.

Ovissheten kan på andra orter ha sin grund i ett stagnerande näringsliv, som innebär lokalöverskott. Följderna blir dock likartade i bägge fallen: bristande underhåll, kortsiktig, orationell och förslitande lokalanvändning.

Dålig lönsamhet

Upprustning och ombyggnad av äldre byggnader blir i de flesta fall billigare än att bygga nytt. En förutsättning är, att byggnadens bärande delar är i gott skick, och att större förändringar av utformning och konstruktioner kan undvikas. Dessutom behöver den framtida användningen av mark och bebyggelse stå klar, så att kostnader för anpassning till viss verksamhet kan avskrivas på rimlig tid. Vid uthyrning

på kort sikt saknar både fastighetsägare och hyresgäst motiv att satsa på t ex särskild ventilation, som blir speciell för verksamheten och inte kan tas med vid flyttning.

När det gäller förnyelse av hela områden kan det också vara svårt att få lönsamhet på upprustningsåtgärder i alla fall på kort sikt. Upprustning av gatunät och teknisk försörjning kräver t ex ofta förtätning och ändrad fastighetsindelning, för att kommunen skall få igen sina kostnader. Detta kan föra med sig ny stadsplan och åtföljande krav på högre, kostsammare planstandard beträffande gatuutformning, gemensamhetsanläggningar m m.

Genomförandeproblem

I ett äldre område som utbyggt under lång tid har de ingående delarna olika funktionella och tekniska egenskaper. Vissa delar av bebyggelsen, teknisk försörjning m m kan vara i stort behov av förnyelse, medan andra delar är i bättre skick. Av genomförandetekniska och byggnadsekonomiska skäl kan det då vara svårt att vid förnyelse bevara enstaka äldre byggnader, även om de är i god kondition och har lämpliga utformningsegenskaper för fortsatt användning.

Förändrad kvartersindelning, gatuutformning, nya gemensamma anläggningar såsom parkeringshus, förutsätter ofta, att de berörda fastigheterna samlas i en ägares hand, vilket inte alltid är lätt att åstadkomma. Olika uppfattningar om områdets framtida utveckling leder t ex till oenighet om, vad som är rätt pris för en fastighet.

Befintliga verksamheter och fastighetsägare i ett område kan motsätta sig större upprustningsåtgärder som medför kostnads- och hyreshöjningar. En bättre standard genom rivning och nybyggnad och andra förändringar kan å andra sidan vara förutsättningen för, att andra, lönsammare verksamheter skall kunna söka sig till området.

Byggnads- och arbetsmiljönormer

Stelbent tillämpade normer och bestämmelser brukar ofta anföras som skäl till, att ombyggnader och ändamålsenlig återanvändning inte kommer till stånd. Rent formellt har visserligen byggnadsnämnden rätt att ge dispens från normens bokstav, men den möjligheten utnyttjas mycket sällan i praktiken. Särskilt krav på normenliga tvätt- och omklädningsrum kan kännas betungande för mindre företag i äldre lokaler. Utrymmena kanske sällan används i praktiken, och kostnaderna blir proportionellt större i mindre lokaler. Krav på brandskydd och handikapanpassning skall dock tillgodoses, endast om de inte medför oskäliga merkostnader enligt Svensk Byggnorm.

När det gäller arbetsmiljökrav, är problemen ofta av motsatt slag, än vad som antydes. I många äldre lokaler bedrivs en klart hälsovadlig och miljöfarlig verksamhet, som myndigheterna har mycket svårt att hålla efter.

Frågan om normernas inverkan bör främst ses i relation till finansieringsmöjligheterna. Mot bakgrund av en ovisst framtid och korta avskrivningstider blir även krav på måttliga och nödvändiga åtgärder betungande för fastighetsägare och hyresgäst.

Lokalmarknadens funktion

Marknaden för industrifastigheter beskrivs ofta som »ofullständig«. Utbudet är litet, objekten ofta unika, efterfrågan är också ojämn och specialiserad. Underlag för prissättningen blir otillräcklig, och utbud och efterfrågan har svårt att mötas i tid och rum. I viss mån gäller detta även för hyresmarknaden.

Problemen förvärras också av att de små, växande företagen, som har det största behovet av att byta lokaler i takt med sin utveckling, också har minst resurser i form av tid, pengar och information om utbudet. Pengarna går till själva verksamhetens expansion, och de bedöms ofta som olönsamma kunder av banker och mäklare. De administrativa kostnaderna blir för stora i relation till verksamhetens och lokalens storlek.

NYA MÖJLIGHETER TILL FÖRNYELSE OCH ÅTERANVÄNDNING

Det finns flera skäl till, att genom förnyelse av äldre arbetsområden bättre ta tillvara deras resurser. Dessa skäl kan vara:

- att utnyttja befintliga byggnader och anläggningar
- att utnyttja läges fördelar, goda kommunikationer och närhet till kunder, leverantörer, service och bostäder
- att ge plats för sysselsättningsintensiva verksamheter med behov av centralt läge
- att bibehålla eller påverka en regional fördelning av arbetsplatser och bostäder
- att ta tillvara och utveckla kulturella, sociala och stadsbildsmässiga värden
- att förbättra miljö och service för arbetande i äldre områden
- att hushålla med natur- och jordbruksmark.

Återanvändning av äldre industrifyggnader har dessutom ofta följande fördelar jämfört med nybyggnad.

- ofta billiga lokaler
- snabb inflyttning
- måttliga proportioner och deltalrik utformning innebär miljökväliteter, som är svåra att återskapa idag.

Törnqvist (1981) visar med analys av elva goda exempel på industri i äldre byggnader, att det finns stor förmåga till ömsesidig anpassning mellan verksamhet och byggnad även i moderna storföretag.

Utvecklingstendenser i näringslivet och andra samhällssektoren tyder dessutom på nya möjligheter att utnyttja äldre byggnader.

Ny produktionsteknik och arbetsorganisation

Datorisering, småskalighet, decentralisering och nya arbetsformer inom industrin gör äldre byggnader på nytt intressanta. Teknisk utveckling inom den grafiska industrin t ex innebär mindre utrymmesbehov och krav på golvbärighet.

Modern hanteringsutrustning som t ex smala åksta-plare gör lagring rationell även i äldre lokaler med tätare pelardelning och lägre rumshöjd.

Nya verksamhetstyper

Teknikintensiva innovationsföretag med utveckling, tillverkning och försäljning i samma lokaler, dataföretag med kombination av administration, service och utbildning är exempel på nya företagstyper, som med fördel utnyttjar det centrala läget och de mångsidigt användbara utrymmena i äldre byggnader.

Byggnadsbranschens utveckling

Efter en omställningsperiod har byggnadsbranschen blivit mer inriktad på den s k ROT-sektorn. År 1979 uppgick kostnader för reparationer och ombyggnad till 32% av samtliga byggkostnader, och alla tecken tyder på en stigande andel. Det betyder rationellare och mer ekonomiska möjligheter till upprustning och återanvändning.

Ny byggnadslagstiftning

I förslag till Ny plan- och bygglag, PBL, ges nya bättre möjligheter till förnyelse av äldre områden. Genomförandefrågor får större uppmärksamhet i och med kravet på en s k fastighetsplan. Det blir troligen lättare att genomdriva gemensamhetsanläggningar t ex parkeringshus och anordningar för service och rekreation i äldre arbetsområden. I områden med splittrat fastighetsäggande ges möjlighet för ägarna att samverka i en s k exploateringsamfällighet.

AKTUELLA FÖRNYELSESPROJEKT

I Stadsförnyelseskampanjens skrift om äldre arbetsområden, Bjerrome & Broman (1981) finns några aktuella förnyelseprojekt beskrivna.

Ringöns och Marieholms industriområden i Göteborg

En i och för sig blygsam satsning på den yttre miljön under ett par år har fått positiva följdverkningar för dessa hamnområden. En allmän förbättring av ordning och prydighet hos byggnader och på tomtmark har ägt rum. Näringslivssekretariatet konstaterar, att små och svaga verkstäder och åkeriföretag delvis ersätts av större och mer miljömedvetna företag. Områdenas status har fått en puff uppåt.

Holmens industriområde i Örebro

I detta 30-talsområde har man inlett ett långsiktigt förnyelsesarbete på grundval av önskemål om bevarat samband mellan arbetsplatser och bostäder. Förslag till ny vägdragning har studerats, och ett energisparprogram har satts igång bland företagen i området. Nästa etapp är att utarbeta en områdesplan och ytterligare belysa genomförandefrågor-na.

Lövholmens arbetsområde i Stockholm

I ett tidigt exploaterat, halvcentralt industriområde har ett ambitiöst åtgärdsprogram börjat genomföras. Syftena har varit, att genom friställande av exploateringsbar mark ge plats för nya sysselsättningsintensiva verksamheter. Kommunen har köpt in delar av den äldsta bebyggelsen, rivit och

inbjudit flera byggnadsföretag att ge förslag till ny bebyggelse på grundval av en områdesplan, som innebär ökad exploatering med bevarad tonvikt på tillverkningsindustri.

Eskilstuna innerstad

En vikande industrisysselsättning har föranlett aktiv kommunal fastighetspolitik med flera lyckade exempel på inköp och återanvändning av äldre industribyggnader i stadens centrala delar. En lokalbank på 250.000 m² har bidragit till att under de gångna åren trygga ca 4.000 arbetsplatser både i stora koncerner som Volvo BM, Alfa Laval och livskraftiga småföretag. Byggnaderna har även använts för kommunal förvaltning och gymnasieundervisning.

ETT FORSKNINGS- OCH UTVECKLINGSPROJEKT I GÖTEBORG

Syfte

Avdelningen för Industriplanering vid Chalmers Tekniska Högskola och Göteborgs kommun har påbörjat ett gemensamt forsknings- och utvecklingsprojekt för en bred belysning av problem och möjligheter vid förnyelse av äldre arbetsområden.

Ett förnyelsesarbete i ett av Göteborgs äldre arbetsområden skall startas och följas av en tvärvetenskaplig forskargrupp. Arbetet skall genomföras i samverkan mellan företag, anställda och kommunens förvaltningar, och förnyelsen skall ske med målsättningen, att huvuddelen av företagen i området skall kunna ligga kvar.

Ytterligare mål för projektet är att:

- Urskilja väsentliga forskningsbehov och initiera projekt, som utgår från det praktiska förnyelsesarbetet.
- Ta fram underlag för eventuella förslag till nya samhällsliga styrmedel och samverkansformer vid förnyelse av äldre arbetsområden.
- Söka finna allmänt tillämpbara metoder för planering och genomförande av förnyelse av arbetsområden till nytta för kommuner, där sådana åtgärder är aktuella.

Uppläggning

Kännetecknande för projektet är, att praktiskt förnyelsesarbete och tvärvetenskapliga forskningsinsatser löper i stort sett parallellt. Det medför svårigheter som beror på dessa arbetsmoments samband å ena sidan och olika tidsperspektiv å den andra.

Projektet har därför delats in i skeden, och forskningsinsatserna under dessa skeden är av olika slag. För att förnyelsesarbetet skall komma igång, görs preliminära förslag till kunskapsinhämtning och tillvägagångssätt. Det påbörjade förnyelsesarbetet studeras systematiskt. Mer långsiktigt inriktade forskningsprojekt initieras under hand som en följd av det iakttagna förloppet och av behov att pröva, revidera, bredda underlaget för de ursprungliga ansatserna.

Totalt beräknas projektet sträcka sig över 2½ år med slutredovisning under 1984. Nedan summeras innehållet i pågående och planerade skeden av projektet.

PROGRAMUTVECKLING (pågående)

Kunskapsöversikt

- Tidigare kunskapsuppbyggnad vid Industriplanering/CTH, litteraturstudier, seminarier och informella forskarkontakter har gett en översikt av aktuell och relevant forskning beträffande översiktlig planering, den äldre arbetsbebyggelsens egenskaper, industrihistoria, fastighetsteknik, företagsutveckling, näringslivspolitik, tvärvetenskaplig och aktionsinriktad forskningsmetodik m m.
- Studier av förnyelsesprojekt i Sverige, Norge, England och USA har gett uppslag till inriktning och arbetsformer i förnyelsesarbetet.
- En uppföljning av Verkstadsindustriutredningens (1978) inventering av äldre arbetsområden i Göteborg har gett aktuell kunskap som underlag för val av lämpligt förnyelsesområde.
- En undersökning av nuvarande rutiner i den kommunala förvaltningen för drift, underhåll och förnyelse av äldre arbetsområden har gett underlag för förslag till nya arbetsformer.

Angelägna frågeställningar

- Beskrivning och val av förnyelsesområden. En beskrivningsmodell för olika typer av arbetsområden och värderingskriterier för val av lämpliga förnyelsesområden är nödvändiga förutsättningar för rationella förnyelsemetoder. Bättre förståelse av äldre arbetsområdens kvaliteter och brister behövs.
- Mål för förnyelse inom ramen för en översiktlig planering. Målet att förnya äldre, centralt belägna arbetsområden kan komma i konflikt med önskemål om bättre balans i regionen mellan lokalisering av bostäder och arbetsplatser.
- Utveckling av företag och arbetsmiljöer. Särskilt de mindre företagens utvecklingsvillkor i äldre områden behöver klarläggas. Krav på lokalernas pris, läge, inre och yttre arbetsmiljö kan vara svåra att förena.
- Genomförandeformer. Kommunens styremedel för en önskvärd näringslivsutveckling och förändring av den fysiska miljön behöver värderas. Former behöver utvecklas för effektiv samverkan mellan kommunens förvaltningar och förnyelsens intressenter, företag, anställda, fastighetsägare i första hand, men även andra »brukare« av området, kringboende, kunder, leverantörer, besökare.

Val av område

De inventerade äldre arbetsområdena i Göteborg beskrivs och jämförs med hjälp av en preliminär beskrivningsmodell. Kriterier för värdering och val av lämpligt förnyelsesområde blir bl a områdets förnyelsebehov, utvecklingspotential, genomförandemöjligheter, representativitet, problembildens fruktbarhet för långsiktig forskning.

FAS 1 – PROBLEMINVENTERING OCH MOBILISERING

Förnyelsearbetet

- Informationsmöte, bildande av intressentgrupper.
- Inventeringsarbete i samråd med intressenterna.
- Initierande av studiecirkel m m.
- Arbete ungefär lika NIBR:s förhandlingsplanläggning (tidiga skeden), Haugstveit et al. (1982). Plan över öppnbara och konfliktfria upprustningsåtgärder (såväl inom företag som i området).
- Enkla upprustningsåtgärder vidtages, även med utnyttjande av frivilligsatser från projektledning och företag/anställda (under sakkunnet ledning).
- Parallell igångsättes arbete med underlag för översiktligt arbetsområdeprogram för kommunen.
- Genomgång av juridiska möjligheter att finna förhandlingspartner (flera?) till kommunen.

Prioritering av forskningsprojekt

De mer långsiktiga forskningsinsatserna kan som tidigare antytts indelas i sådana som

- prövar, reviderar och breddar underlaget för förnyelseansatserna.
- registrerar och analyserar det pågående förnyelsearbetet. Exempel på tänkbara forskningsprojekt inom den första gruppen är:
 - Kvaliteter och brister i äldre arbetsområden.
 - Byggnads- och arbetsmiljönormers betydelse för småföretagsutveckling i äldre arbetsområden.
 - Utveckling av en »förrättningsmannaprincip» inom en förhandlingsmodell för förnyelse.
 - Det kommunala markägandet som styrmedel.

Exempel på tänkbara forskningsprojekt inom den andra gruppe är:

- Tillfälliga nätverk – organisationsformer för flerpartssamverkan.

Probleminventeringen resulterar i prioritering och programmering av forskningsprojekt av ovannämnda slag.

FAS 2 – ANALYS OCH SLUTFÖRHANDLING

Förnyelsearbetet

Som underlag för förhandlingsarbetet föreligger olika intressenters probleminventering och projektledningens analys av situationen.

Förhandlingarna gäller förutsättningar och villkor för genomförande av större förändringar (exempelvis markbyte, nya försörjningssystem, skapande av gemensam lastcentral eller personalbyggnad, utflyttning av viss verksamhet m m).

Bildande av självständig företagareförening och ev ytterligare förening.

Utarbetande av arbetsprogram för skede II (utanför detta projekt).

Under hela fas 2 fortsätter upprustningsåtgärder m m.

Forskningsprojektet

Påbörjade projekt, som gäller olika typer av kunskapsbehov för förnyelsearbetet samt observation och analys av själva processen, löper kontinuerligt under fas 2.

UTVÄRDERING

De genomförda och planerade förnyelseåtgärderna värderas med avseende på effektivitet, allmän tillämpbarhet och överensstemmelse med uppställda värderingar.

Kunskapsutvecklingen i forskningsprojektet värderas med avseende på hållbarhet, relevans för förnyelsearbetet och förhållande till uppställda mål i respektive projekt.

SUMMARY

Renewal of old industrial districts in Gothenburg

A recently started research and development project at Chalmers Institute of Technology in cooperation with the City of Gothenburg is presented. Background research on the physical and economic status of old industrial districts in Sweden shows the need for renewal. Difficulties in renewal projects stem from uncertain economic development and future land-use in the areas, scattered land-ownership with diverse interests, long pay-off periods for investments, and a planning – and work environment legislation that is unsuited for renewal.

New small-scale industrial technology and work organization, new types of enterprise, the need for conservation of energy and other resources, a building industry turning from new construction to renewal projects and new planning legislation proposals offer new motives and possibilities for renewal.

Examples of renewal efforts in industrial districts of some Swedish communities show that inexpensive clearing and landscaping measures have a good psychological effect and can initiate further environmental improvements. More ambitious schemes to change infra-structure and business character of a district are very costly and time-consuming.

During 1983 a survey of current research bearing on the problem will be completed in the project. An outline for a two-phase negotiation strategy involving the land-owners, the firms, the employees and local government branches will be developed.

LITTERATUR:

- Bjerrome, K & Broman, M.*, 1981: Äldre arbetsområden, en resurs i staden. Stadsförnyelseskampanjens skriftserie 8. Stockholm.
- Haugstveit, Oraug, Petersen*, 1982: Förhandlingsplanläggning i flerbbruksområden. Plan og Arbeid nr 1-2, 1982. Arbeidsdirektoratet och NIBR. Oslo.
- Johansson, B & Strömquist, U.*, 1979: Arbetsområden med industri i svenska tätorter, utvecklingsförlopp och samhällsplanering. R 24:1979. Byggeforskningsrådet. Stockholm.
- Törnqvist, A.*, 1981: Industri i äldre byggnader, elva goda exempel. T9:1981, Byggeforskningsrådet. Stockholm.
- Verkstadsindustriutredningen*, 1978: Näringspolitiska utredningar och förslag. Göteborgs kommun.

FAS 1 – PROBLEMINVENTERING OCH MOBILISERING

Förnyelsearbetet

- Informationsmöte, bildande av intressentgrupper.
- Inventeringsarbete i samråd med intressenterna.
- Initierande av studiecirkel m m.
- Arbete ungefär lika NIBR:s förhandlingsplanläggning (tidiga skeden), Haugstveit et al. (1982). Plan över öppnbara och konfliktfria upprustningsåtgärder (såväl inom företag som i området).
- Enkla upprustningsåtgärder vidtages, även med utnyttjande av frivilliginsatser från projektledning och företag/anställda (under sakkunnet ledning).
- Parallell igångsättes arbete med underlag för översiktligt arbetsområdeprogram för kommunen.
- Genomgång av juridiska möjligheter att finna förhandlingspartner (flera?) till kommunen.

Prioritering av forskningsprojekt

De mer långsiktiga forskningsinsatserna kan som tidigare antytts indelas i sådana som

- prövar, reviderar och breddar underlaget för förnyelseinsatserna.
- registrerar och analyserar det pågående förnyelsearbetet. Exempel på tänkbara forskningsprojekt inom den första gruppen är:
 - Kvaliteter och brister i äldre arbetsområden.
 - Byggnads- och arbetsmiljönormers betydelse för småföretagsutveckling i äldre arbetsområden.
 - Utveckling av en »förrättningsmannaprincip» inom en förhandlingsmodell för förnyelse.
 - Det kommunala markägandet som styrmedel.

Exempel på tänkbara forskningsprojekt inom den andra gruppe är:

- Tillfälliga nätverk – organisationsformer för flerpattssamverkan.

Probleminventeringen resulterar i prioritering och programmering av forskningsprojekt av ovannämnda slag.

FAS 2 – ANALYS OCH SLUTFÖRHANDLING

Förnyelsearbetet

Som underlag för förhandlingsarbetet föreligger olika intressenters probleminventering och projektledningens analys av situationen.

Förhandlingarna gäller förutsättningar och villkor för genomförande av större förändringar (exempelvis markbyte, nya försörjningssystem, skapande av gemensam lastcentral eller personalbyggnad, utflyttning av viss verksamhet m m).

Bildande av självständig företagareförening och ev ytterligare förening.

Utarbetande av arbetsprogram för skede II (utanför detta projekt).

Under hela fas 2 fortsätter upprustningsåtgärder m m.

Forskningsprojektet

Påbörjade projekt, som gäller olika typer av kunskapsbehov för förnyelsearbetet samt observation och analys av själva processen, löper kontinuerligt under fas 2.

UTVÄRDERING

De genomförda och planerade förnyelseåtgärderna värderas med avseende på effektivitet, allmän tillämpbarhet och överensstemmelse med uppställda värderingar.

Kunskapsutvecklingen i forskningsprojektet värderas med avseende på hållbarhet, relevans för förnyelsearbetet och förhållande till uppställda mål i respektive projekt.

SUMMARY

Renewal of old industrial districts in Gothenburg

A recently started research and development project at Chalmers Institute of Technology in cooperation with the City of Gothenburg is presented. Background research on the physical and economic status of old industrial districts in Sweden shows the need for renewal. Difficulties in renewal projects stem from uncertain economic development and future land-use in the areas, scattered land-ownership with diverse interests, long pay-off periods for investments, and a planning – and work environment legislation that is unsuited for renewal.

New small-scale industrial technology and work organization, new types of enterprise, the need for conservation of energy and other resources, a building industry turning from new construction to renewal projects and new planning legislation proposals offer new motives and possibilities for renewal.

Examples of renewal efforts in industrial districts of some Swedish communities show that inexpensive clearing and landscaping measures have a good psychological effect and can initiate further environmental improvements. More ambitious schemes to change infra-structure and business character of a district are very costly and time-consuming.

During 1983 a survey of current research bearing on the problem will be completed in the project. An outline for a two-phase negotiation strategy involving the land-owners, the firms, the employees and local government branches will be developed.

LITTERATUR:

- Bjerrome, K & Broman, M.*, 1981: Äldre arbetsområden, en resurs i staden. Stadsförnyelseskampanjens skriftserie 8. Stockholm.
- Haugstveit, Oraug, Petersen*, 1982: Förhandlingsplanläggning i flerbbruksområden. Plan og Arbeid nr 1-2, 1982. Arbeidsdirektoratet och NIBR. Oslo.
- Johansson, B & Strömquist, U.*, 1979: Arbetsområden med industri i svenska tätorter, utvecklingsförlopp och samhällsplanering. R 24:1979. Byggeforskningsrådet. Stockholm.
- Törnqvist, A.*, 1981: Industri i äldre byggnader, elva goda exempel. T9:1981, Byggeforskningsrådet. Stockholm.
- Verkstadsindustriutredningen*, 1978: Näringspolitiska utredningar och förslag. Göteborgs kommun.