

Bevara industribyggnader för att utveckla den hållbara staden

– Analysering av ombyggnationer till bostäder



LUNDS
UNIVERSITET

Lunds Tekniska Högskola

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Arkitektur och byggd miljö/ Bebyggelsevård

Examensarbete:
Blenda Brandin
Adriana Stanusoiu

© Copyright Blenda Brandin, Adriana Stanusoiu

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Lunds universitet
Box 882
251 08 Helsingborg

LTH School of Engineering
Lund University
Box 882
SE-251 08 Helsingborg
Sweden

Tryckt i Sverige
Media-Tryck
Biblioteksdirektionen
Lunds universitet
Lund 2012

Sammanfattning

Gamla industriområden finns i de flesta svenska tätorter och i de större städerna ligger de ofta i centrala och halvcentrala lägen. Många av dessa områden, som nu är inringade av ny bebyggelse eller bostäder, har tillåtits förfalla och är störande för stads- eller landskapsbilden, olycksfalls- och säkerhetsrisker eller utgör en brandfara. Gamla industriområden ställer därför till ett problem för många kommuner. Ett sätt att hantera dessa problemområden är att riva byggnaderna för att ge plats för ny bebyggelse. Samtidigt är många av dessa industrimiljöer viktiga att bevara eftersom de utgör en viktig del av det urbana kulturarvet.

I stället för att se övergivna industriområden som problem kan man se dem som resurs för en hållbar stadsutveckling. En möjlighet att bevara industriarvet är att sanera de övergivna industriområden som kan leda till återanvändning för annan verksamhet. Men förnyelsen av de äldre industrimiljöerna i nya användningsområden är en av de största utmaningarna i stadsbyggandet. Syftet med denna rapport är att sammanställa vilka aspekter det behövs tas hänsyn till för att bevara gamla industriområden för en hållbar stadsutveckling.

Undersökningsmetoden för detta arbete är en omfattande litteraturstudie i böcker, tidskrifter, doktorsavhandlingar, tidigare genomförda examensarbeten och andra rapporter utförda av exempelvis Stadsförvaltning och kommuner med fler. Intervjuer kompletterar litteraturstudien och ger bas åt diskussion och exempel på genomförda utvecklingar av industriområden.

Resultatet av arbetet visar att bevarandet av industribyggnader kompletterar de ekonomiska, sociala och miljömässiga mål i hållbar stadsutveckling. På grund av dessa synergieffekter är ombyggnationer till bostäder en effektiv åtgärd för att uppnå den hållbara staden. Äldre bebyggelse och miljöer med historia ger både identitet åt området, men även åt människorna som bor i staden. Gamla industriområden kan och bör beaktas som kulturarv genom att argumentera för sociala och historiska skäl. Genom att följa riktlinjerna som arbetet kommit fram till så kan integrering av sådana områden ske i övriga staden utan att byggnaderna och strukturen i området helt rivs och görs om.

Nyckelord: Industribyggnader, Hållbart byggande, Stadsplanering, Industriområden, Ombyggnation, Bevaring, Bostadsutveckling

Abstract

In most Swedish cities there are old industrial sites, and in the medium-sized and larger cities they are often located in central and semi-central areas. Many of these sites has been allowed to decay and are now a disturbing factor in the city environment, impose accident and safety hazards, or constitutes a risk for fires. Old industrial areas therefore represent a problem for many municipalities. One way to address these problem areas is to demolish the old industrial buildings to make way for new settlements. But many of these industrial environments are also important to preserve because they are an important part of the urban heritage.

Instead of seeing the abandoned industrial areas as problems, they can also be seen as a resource for sustainable urban development. An opportunity to preserve industrial heritage is to redevelop abandoned industrial sites that could lead to re-use for other activities. But the renewal of the older industrial environments in new applications is one of the biggest challenges in urban development. The purpose of this report is to summarize what aspects need to be considered in order to preserve the old industrial areas for sustainable urban development.

The methodology for this work is an extensive literature review of books, dissertations, thesis and other reports made by, for example, the City Administration and municipalities and others. Interviews supplement the literature review and provide a base for discussion of examples of completed developments of industrial sites.

The result of this work show that the preservation of industrial buildings contributes to the economic, social and environmental goals of sustainable urban development. Because of these synergies is preservation of industrial buildings is an effective measure to achieve the sustainable city. Older buildings and environments contribute to both, the identity of the area, but also to the people who live in the city. Old industrial sites can and should be considered as cultural heritage for social as well historical reasons. By following the guidelines summarised in this thesis work old industrial sites can be integrated in the rest of the city without demolishing the historically valuable buildings and structures completely.

Keywords: Industrial buildings, Sustainable development, City planning, Industrial sites, Development, Preservation, Housing development

Förord

Många städer är fyllda med industribebyggelse som tillhör stadens identitet. Dessa industribyggnader står tomma när industrin flyttar utomlands eller läggs ner. Det finns stor potential i dessa för att planera in annat och höja kvalitén samt hållbarheten (sociala, ekonomiska och miljö) för städer på ett kreativt sätt.

Detta examensarbete presenterar en sammanställning av de aspekter och faktorer som påverkar ombyggnationer av industriområden och industribyggnader.

Som två studenter som studerar sista året på byggt teknik med arkitektur har vi under utbildningen fått många inspirerade föreläsningar om äldre bebyggelser. Båda vill hitta vägar att bevara gammal bebyggelse och kunna bevara karaktärer i byggnader men ändå skapa lönsamma och trivsamma nya användningar av dessa.

Arbetet har skapats gemensamt där vi har använt våra olika individuella synsätt på bebyggelser dels teknisk och arkitektoniska lösning för att få en bred diskussion.

Vi vill tacka Kerstin Barup examinator, Stefan Olander handledare, familj och berörda som har gett oss värdefull information, stöd och tid. Även ett speciellt stort tack till Sönke från båda våra hjärtan. Tack så mycket!

Blenda Brandin och Adriana Stanusoiu
Helsingborg 2012-06-06

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	2
1.3 Avgränsningar	3
1.4 Metod	3
1.5 Arbetsgång och arbetets upplägg	4
1.6 Definition av begrepp	5
2 Industriområden och hållbarhet	8
2.1 Utveckling av industriområden	8
2.1.1 Industrialismens genombrott	8
2.1.2 Välfärdsstaten	9
2.1.3 Industrins avmattning	10
2.1.4 Samhället förändring i dagens läge.....	11
2.1.5 Gamla industriområden i städerna	12
2.2 Hållbar stadsutveckling	12
2.2.1 Vad är hållbar stadsutveckling?	12
2.2.2 Samverka till en helhet	13
2.2.3 Forma städers strukturer	15
2.2.4 Stadsmiljöns utformning och den urbana livskvaliteten.....	15
2.2.5 Skapa ett robustare samhälle.....	18
2.3 Stadsplanering i lagstiftningen	18
2.3.1 Översiktsplan.....	19
2.3.2 Detaljplan	20
2.4 Bevaringsprogram i lagstiftningen	21
2.4.1 Plan- och bygglagen.....	21
2.4.2 Kulturminneslagen.....	22
2.4.3 Miljöbalken	23
2.4.4 Institutionernas ansvarsområde	23
3 Ekonomiska aspekter	25
3.1 Fastighetsägare	25
3.1.1 Kostnader för att riva byggnader och sanera marken	25
3.1.2 Industribyggnaders värde och estetisk kvalitet.....	25
3.1.3 Byggnadstekniska hinder för återanvändning	27
3.1.4 Snabbare än att bygga nytt	28
3.2 Kommun	28
3.2.1 Övergivna industriområden som resurs i stadsutvecklingen.....	29
3.2.2 Utnyttja den befintliga infrastrukturen.....	29
3.2.3 Stärka kommunens attraktionskraft.....	29
3.3 Projekt	31
3.3.1 Samarbeta, samordning av kunskaper och kraftfull ledning.....	31

3.3.2	Positiv värdegemenskap kring kulturvärden	32
3.3.3	Lokal förankring	32
3.3.4	Tillgång till offentlig, kommersiell och kulturell service.....	33
3.4	Sammanfattning ekonomiska aspekter	33
4	Miljöaspekter	35
4.1	Stadstäthet sparar resurser.....	35
4.2	Miljömässiga komplement för industribyggnad	36
4.3	Sammanfattning miljöaspekter	37
5	Sociala aspekter	38
5.1	Kulturell identitet och välfärd	38
5.2	Trygghet och säkerhet	39
5.3	Utomhusmiljö.....	40
5.4	Sammanfattning sociala aspekter	40
6	Befintliga exempel för återanvändning av industribyggnader ..	41
6.1	Nacka Strand Stockholm	41
6.1.1	Bakgrund.....	41
6.1.2	Planeringsprocessen	41
6.1.3	Området idag	42
6.2	Järla sjö Stockholm.....	43
6.2.1	Bakgrund.....	43
6.2.2	Planeringsprocessen	43
6.2.3	Området idag	44
6.3	Juvelkvarnen på Eriksberg, Göteborg.....	45
6.3.1	Bakgrund.....	45
6.3.2	Planeringsprocess	46
6.3.3	Området idag	47
6.4	Meatpacking District Manhattan	49
7	Slutsatser.....	51
7.1	Resultat	51
7.2	Diskussion	52
7.3	Förslag på fortsatta studier	54
	Källförteckning	55
	Bilaga 1 – Intervju JM	59
	Bilaga 2 – Intervju Jörnmark	64

1 Inledning

”Kulturarvet och kulturmiljön är en gemensam tillgång som delas av alla. Alla har en skyldighet att förvalta kulturarvet på bästa möjliga sätt. Lagen om kulturminnen (KML) inleds med portalparagrafen: Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö. Ansvaret för detta delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter skall visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön.” (Helsingborg Stad, 2010)

1.1 Bakgrund

I de flesta svenska tätorter, såväl stora som små, finns äldre övergivna industriområden. Företag som behövt större utrymme för sin verksamhet har under de senare decennierna sökt sig till nya arbetsområden i tätorternas utkanter, medan de gamla övergivna industrimiljöerna inne i stadskärnorna har tillåtits förfalla. Dessa industriområden som förr låg i stadens periferi är nu inringade av ny bebyggelse eller bostäder, är ett problem för många kommuner. De är störande för stads- eller landskapsbilden, olycksfalls- och säkerhetsrisker eller utgör en brandfara (Bostadsdepartementet, 1982).

Ett sätt att hantera dessa problemområden är att riva byggnaderna för att ge plats för ny bebyggelse. Samtidigt är många av dessa industrimiljöer viktiga att bevara eftersom de utgör en viktig del av det urbana kulturarvet. Sverige har en gång varit ett produktionsland med stora industrier men idag finns endast några brukbara industrilandskap kvar som vittnar om den svenska industrialismen. Industrieriet har ett stort bevarandevärde, men under lång tid har industrieriet inte varit någonting som innefattades av kulturmiljövården varken nationellt eller lokalt. Mycket av detta kulturarv försvann under 1960-talet när städerna sanerades och en stor del av de svenska städernas äldsta byggnadsbestånd revs (Boverket, 2004). Idag är Sveriges industrimiljö under omvärdering och dess monumentala tegelbyggnader med levande industri, som städernas ekonomi vilade på, har blivit ett kulturarv (Lundström & Nyström, 2001).

De kulturhistoriska värderingarna om gamla industriområdena har förändrats under de sista decennierna i Sverige. I mitten av 1970-talet pratade man aldrig om industrihistoriska värden, men under 1980-talet ökade intresset för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Under 1990-talet betonades inte bara enskilda byggnader utan det kulturhistoriska värdet av hela industrimiljöer och områdenas struktur (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

En möjlighet att bevara industriarvet är att sanera de övergivna industriområden som kan leda till återanvändning för annan verksamhet (Olshammer, 2002). Många äldre industribyggnader är av mycket god kvalitet och är därför utmärkta att inhysa såväl boende som verksamheter (Lundström & Nyström, 2001). Det finns exempel på att gamla industribyggnader, som tidigare har använts av stål-, cement-, textil-, verkstads-, massa- och pappersindustri, kvarnrörelse samt bryggeri, byggts om till kontor eller bostäder (Bostadsdepartementet, 1982). Göteborg har flera Q-märkta industribyggnader där man ändrat användningsområdet och lyckats uppfylla boverkets byggregler och byggkrav. Dessutom kan en stad genom att återanvända gamla industriområden expandera inom befintliga gränser, vilket möjliggör en hållbar stadsutveckling i många bemärkelser – socialt, ekologiskt och ekonomiskt (Lundström & Nyström, 2001).

Istället för att se övergivna industriområden som problem kan man se dem som resurs för en hållbar stadsutveckling. Men förnyelsen av de äldre industrimiljöerna i nya användningsområden är en av de största utmaningarna i stadsbyggandet, inte bara i Sverige utan i hela världen (Öhrström, 2001). Stadsförnyelseprojekt utförs kontinuerligt i stadsnära industriområden och ofta har allt rivits och nytt byggts, eftersom områdets miljöer och byggnader inte ansetts varit värda att bevara. Om man från ett kulturarvsperspektiv vill bevara anläggningen är problemet ofta att stå emot en kraftig exploatering som innebär att all gammal bebyggelse försvinner och ersätts av ny (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009). Det saknas förståelse och kunskap om industriarvets möjligheter och potential för en hållbar stadsutveckling.

1.2 Syfte

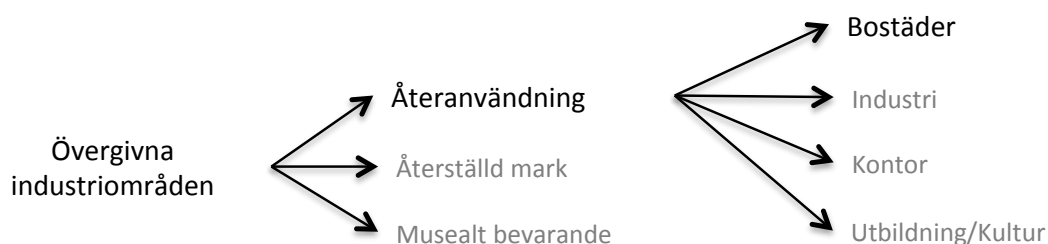
Syftet med denna rapport är att sammanställa vilka aspekter det behövs tas hänsyn till för att bevara gamla industriområden för en hållbar stadsutveckling. Konkreta frågeställningar som ska utredas i arbetet är:

- Vad innebär hållbar stadsutveckling för gamla industriområden?
- Hur kan ombyggnationer av industribyggnader till bostäder bidra till kommunens ekonomiska utveckling?
- Hur kan fastighetsägare tjäna ekonomisk på att bevara gamla industribyggnader?
- Vilka aspekter behövs ta hänsyn till för att ombyggnationer av industribyggnader, genomförs med framgång?
- Hur kan ombyggnationer från industribyggnader till bostäder bidra till bättre miljöhänsyn?
- Hur kan ombyggnationer från industribyggnader till bostäder bidra till den kulturella och sociala livskvalitén?

Genom att sammanställa dessa aspekter kan fler städer använda övergivna industriområden som resurs i stadsutvecklingen för att ur ekonomiska, sociala och miljömässiga perspektiv höja kvalitén.

1.3 Avgränsningar

Det finns två alternativ för kommunen att hantera övergivna industriområden. Det första är att riva byggnaderna och återställa mark för nybyggnationer. Sådana totala saneringar är inte vanliga. Det andra alternativet är att bevara de gamla byggnader, antingen musealt eller genom återanvändningen för en annan verksamhet. Industrilokaler återanvänds relativt ofta, och den vanligaste nya användningen är för industri, men de kan också återanvändas för bostäder, kontor eller skolor/kultur (Bostadsdepartementet, 1982). Den primära avgränsningen som vi gör i detta arbete är att vi ska studera hur gamla industribyggnader kan återanvändas som bostäder (Figur 1). Vi ska inte studera musealt bevarande eller återanvändningen för industri, kontor eller skolor/kultur.



Figur 1: Arbetets avgränsningar

1.4 Metod

Som undersökningsmetod för detta arbete har vi valt att göra en omfattande litteratursökning i böcker, tidskrifter, doktorsavhandlingar, tidigare genomförda examensarbeten och andra rapporter utförda av exempelvis Stadsförvaltning, kommuner och privata aktörer med fler. För att hitta relevant litteratur användes sökord som bland annat Warehouse Living, industribyggnader, sanering och hållbarhet. Källorna har kritiskt granskats eftersom varje källa kan ha ett eget syfte som påverkas av författarens mål, vilket i sin tur bestämmer källans vinkling. En utgångspunkt i detta arbete har varit vilka faktorer som påverkar bevarandet av industribyggnader, dels ekonomiska intressen, lagen om kulturminnen och det vida begreppet kulturarv. Där privata ägare lägger mer tyngd vid ekonomi, än kommuner/stat som förutom ekonomi har till uppgift att ta tillvara allmänhetens intressen. Blandningen av de olika typerna av litteratur säkerställer trovärdigheten av vårt arbete. Genom

att sammanställa den gemensamma nämnaren från de olika källorna identifierar vi de relevanta aspekterna.

Lagtexter och förordningar har sammanställts för att kunna se på vad som påverkas, vilka aspekter som man måste ta hänsyn till för en utveckling av industriområde och återanvändning av industribebyggelse, när de gäller kulturarv och bevaring.

Frågeformulär och förfrågan om intervju skickades ut till stadsplanerare, arkitekter, konstruktörer och andra deltagande aktörer som varit involverade i kända återanvändningsprojekt. Dels för att försöka få tillgång till mer information om något specifikt projekt för fallstudie, men även för att dra lärdomar från olika projekt och ge bas åt diskussionen. Detta hade kunnat ge oss möjlighet att mer i detalj kunna studera hur en industribebyggelse återanvänds. Urvalet av personer vi valde att intervjua var de som stod omskrivna i tidningsartiklar att de varit med i projekt av återanvändning av industribyggnader främst i Göteborg. Tyvärr gav alla förfrågningar inte mycket då många inte kände att de hade möjlighet och tid. Varpå vi fick lägga mer tid på litteraturstudien och redan publicerat material. Något som begränsat mer detaljerad information och möjlighet att granska de icke synliga aspekterna. De intervjuer som genomfördes har gjorts med en expert inom området och en representant för projektutvecklare av bostäder och bostadsområden, som har genomfört många ombyggnationer runt om i landet. Frågelistor har använts som stöd, men intervjuerna har formen av strukturerade samtal. Intervjuerna har spelats in och har transkriberats. En sammanställning av intervjuerna finns i bilagan.

Relevant för vårt arbete är alla de aspekter som berörs vid ombyggnationer av industriområde och industribyggnader och hur man utvecklar en hållbar återanvändning av dessa byggnader. Avgränsningen i vår studie gör att vi inte kan jämföra återanvändning av industribyggnader till andra användningar än bostäder.

1.5 Arbetsgång och arbetets upplägg

För att uppfylla syftet med arbetet delades det in i tre olika faser. Dessa tre faser återkommer i arbetets upplägg.

Första fasen i arbetet var att inhämta kunskap om industriområden och hållbarhet (kapitel 2). För att kunna undersöka hur ombyggnationer av gamla industriområden kan bidra till en hållbar stadsutveckling, kommer vi först att tydliggöra dessa begrepp. Relevanta områden att studera är 1) hur industriområden utvecklades i städerna, 2) vad är hållbar stadsutveckling, 3)

vilka regler finns för stadsplaneringen och 4) hur bevarandefrågor hanteras i stadsplaneringen.

Andra fasen i arbetet omfattar analysen av ombyggnationernas potential att bidra till en hållbar stadsutveckling. Syftet är att sammanställa de ekonomiska (kapitel 3), miljömässiga (kapitel 4) och sociala aspekterna (kapitel 5) som behövs ta hänsyn till för att ombyggnationer av gamla industrimiljöer genomförs med framgång.

I tredje fasen illustreras de aspekterna som tagits fram i andra steget med hjälp av några befintliga exempel för återanvändningar av industribyggnader (kapitel 6). Redovisningen omfattar både svenska och internationella exempel som skall tydliggöra vilka övergripande lösningar som använts för att bevara gamla byggnader och hur de kan bidra till en hållbar stadsutveckling.

Arbetet avslutar med en sammanfattande diskussion och presentationen av arbetets slutsatser (kapitel 7).

1.6 Definition av begrepp

Byggnadsminne – Kulturhistoriskt värdefull byggnad som skyddas genom ett beslut av länsstyrelsen (Nationalencyklopedin, 2012b).

Gråmark – central eller halvcentral mark som tidigare varit bebyggd och som nu är dåligt utnyttjad och som kan få ny användning efter eventuell upprensning och rengöring. Termen på engelska är "brownfield" (Nyström, 2001, s. 133).

Grönmark – motsatsen till gråmark, dvs. parkmark, åker, skog, etc. (Nyström, 2001, s. 133).

Industriminne – Bevarad byggnad eller anläggning av teknikhistoriskt intresse. Beroende på vilka kriterier det fyller kan industriminne skyddas som byggnadsminne, som fast fornlämning eller genom planbestämmelser (Nationalencyklopedin, 2012d).

Industrisamhälle – Samhälle som utmärks av att industrisektorn är ledande för produktion, sysselsättning och inkomster samt att industrin präglar sociala förhållanden och livsmiljö. Övriga verksamheter inom industrisamhället har därför kommit under ett växande inflytande från industrin. Inom industrisamhället har industrin spelat en ledande roll för långsiktig samhällsutveckling, genom sin starka dynamiska kraft med snabb tillväxt, nya

produktionsförhållanden och nya konsumtionsmönster. Industrin har förändrat samhällsliv och miljö (Nationalencyklopedin, 2012e).

Kulturmiljövård – Numera allmän benämning på sådan offentlig verksamhet som syftar till att skydda, vårda och sprida kunskap om det fysiska kulturarvet. Den nuvarande kulturmiljövårdens regelsystem är uppbyggt i tre nivåer. Kulturminneslagen innehåller bestämmelser om fornminnen, byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen samt om utförsel av kulturföremål, dvs. främst de objekt som inbegripits i den traditionella kulturminnesvården och dess speciallagstiftning För skydd av större kulturmiljöer i landskapet, som jämte sitt objektsinnehåll kan illustrera t.ex. en lång kontinuerlig utveckling eller en specifik kulturform, får andra lagar användas. Omkring 1700 kulturmiljöer är skyddade som riksintressen enligt miljöbalken, varigenom de skall skyddas vid samhällsplaneringen. Så långt möjligt bör detta gälla också miljöer som utpekats på annat sätt, t.ex. i kommunala kulturminnesvårdsprogram. Den tredje och mest allmänna nivån markeras av hänsynsregler. En övergripande sådan regel är inledningsparagrafen i kulturminneslagen, som slår fast att det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö och att ansvaret för detta delas av alla, dvs. såväl enskilda som stat och kommun (Nationalencyklopedin, 2012f).

Struktur – Betyder egentligen ”byggnad”. Ordet används om den helhet eller det mönster som byggs upp av de ingående delarna. Ett tygs struktur beror på hur trådarna i väven är flätade. Ofta används ordet abstrakt och betyder då ungefär ”uppbyggnad”, ”ordning” (Nationalencyklopedin, 2012h).

Tjänstesamhälle – Samhälle i vilket ekonomin domineras av privat och offentlig tjänstesektor. Tjänstesamhället ersatte på 1960-talet industri-samhället, vilket i sin tur ersatte agrarsamhället. En förklaring till tjänste-samhällets framväxt är industrisamhällets behov av tjänster som forskning, utbildning, konsulttjänster, transporter och finansiella tjänster. En annan förklaring är den stigande inkomstnivån, vilken bidragit till kraftigt ökad efterfrågan på olika konsumenttjänster som resor, sjukvård och underhållning. En viktig och växande del i tjänstesamhället är informations- och kunskaps-baserade tjänster, vilket förklarar varför informationssamhälle eller kunskaps-samhälle är benämningar som ofta används för att lyfta fram centrala delar hos det moderna tjänstesamhället (Nationalencyklopedin, 2012i).

Industriarvet - Industriarvet är ett kulturarv nära i tiden som idag människor kan relatera till. Det har alltid funnits en diskussion kring dess värde och idag har denna tagit form och är ett relevant område för kulturarvsförvaltning och bevarande (Fast, 2011).

Bevarande – Att bevara innebär att bruka, förvalta och anpassa en byggnad till nya behov för att motverka nedbrytande krafter. Ursprungliga kärnvärden i material och kvalitet bevaras så långt som det är möjligt. Byggnaden ska anpassas till dagens krav på bra boende miljö för att inte klassas som ohälsosam och därmed inte används som permanentbostad och riskera att på sikt rivs (Arvidsson & Farsäter, 2011).

Boendekvalité – Grad av goda egenskaper på boende som omfattar städbarhet, användbarhet, gott inneklimat, trivsamt och en strävan mot dagens önskemål om underhållsfrihet (Arvidsson & Farsäter, 2011).

Hållbarhet – Med hållbara lösningar menar vi människans behov av en bra boendekvalité och inneklimat, med fokus på energieffektivisering, miljövänliga materialval och för huset sunda lösningar i ett långsiktigt perspektiv. Vi anser också att det innefattar att bevara gamla material, bevara husen och inte riva ut och slänga fungerande komponenter. Ämnet utvecklas vidare under kapitel 4 i denna rapport.

Q-märkning – Används allmänt för bebyggelse och miljöer med ett utpekat kulturhistoriskt värde, begreppet äger dock ingen juridisk innebörd. Q-märkt är alltså ett allmänt använt samlingsbegrepp för många olika typer av lagskydd avsedda att skydda bebyggelse och miljöer av kulturhistoriskt intresse. Ofta innebär lagskyddet att en byggnad inte får rivs eller förändras på sådant sätt att det kulturhistoriska värdet minskar (Riksantikvarieämbetet, 2012).

2 Industriområden och hållbarhet

I detta kapitel redovisas den teoretiska ramen för vår analys. För att kunna undersöka hur ombyggnationer av gamla industriområden kan bidra till en hållbar stadsutveckling, kommer vi att tydliggöra dessa begrepp. Först beskriver vi hur industriområdena i städerna utvecklades (avsnitt 2.1). Sedan definierar vi begreppet hållbar stadsutveckling (avsnitt 2.2). Hur städerna utvecklas i praktiken är det sammanlagda resultatet av olika kommunala beslut, och den fysiska planeringen spelar här en stor roll. Därför avslutar detta avsnitt med redovisning av de allmänna reglerna i lagstiftningen för den fysiska planeringen (avsnitt 2.3) och hur bevaringsfrågor hanteras i stadsplaneringen (avsnitt 2.4).

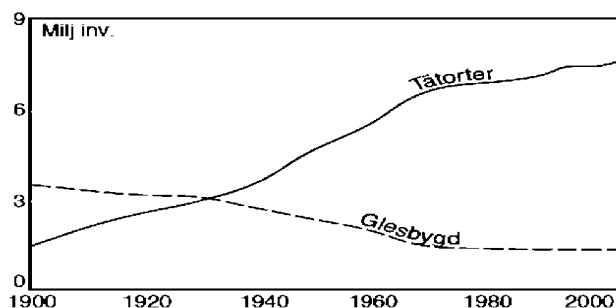
2.1 Utveckling av industriområden

Städernas utveckling kan beskrivas i fyra steg. Det första är industrialismens genombrott (mitten av 1800-talet), det andra är när välfärdsstaten etablerades (början av 1900-talet), det tredje är industrins avmattning (slutet av 1900-talet) och den fjärde är samhällets förändring i dagens läge (Johansson & Orrskog, 2002).

2.1.1 Industrialismens genombrott

Under industrialismens genombrott (i mitten av 1800-talet) ökade Sveriges urbanisering drastiskt. Jordbruksmetoderna förbättrades och nyodlingar ökade produktionen av mat, samtidigt som medicinska och hygieniska förhållanden förbättrades. Befolkningen ökade och i brist på arbete på landsbygden flyttade människorna till städer (Figur 2) (Johansson & Orrskog, 2002).

Diagram 35
Befolkningen i tätorter och utanför
tätorter (glesbygd) 1900–2005
*Population inside and outside localities
1900–2005*



Figur 2: Befolkningen i tätorter och glesbygd, åren 1900 – 2000 (SCB, 2008)

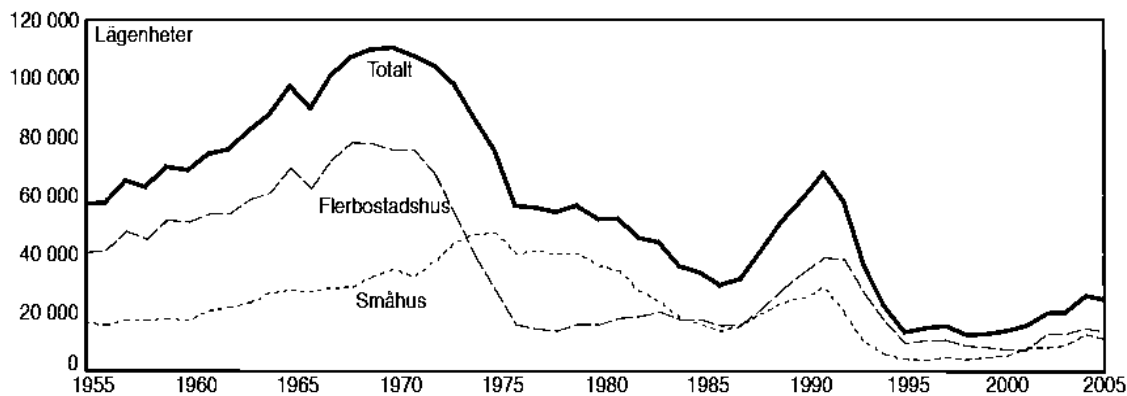
Industrin i städerna behövde mycket arbetskraft. Industriområden som var stora, smutsiga och bullriga låg ofta centralt i städerna. Bostäderna bestod av små lägenheter i stora hyresbyggnader med dåliga sanitetsförhållanden (Johansson & Orrskog, 2002).

Det var anledningen till den moderna offentligt styrda stadsplaneringen. Stadsbyggarna försökte skilja boendet och arbetet från varandra så att människor inte behöver bo intill de hälsovådliga fabrikerna. Man började också bygga anläggningar för vatten- och avloppshantering och sopstationerna. Det var början av den hållbara stadsplaneringen som utgick från människornas hälsa (Johansson & Orrskog, 2002).

2.1.2 Välfärdsstaten

Under Välfärdsstaten som började byggas i mitten av 1900-talet kopplades människornas hälsa till människornas behov, vilket gjorde att det blev en politisk fråga. Välfärdsbegreppet betydde goda bostäder, vägar och transportmedel, skolor och sjukhus, barnstugor och bilar åt alla. Samhället man ville skapa kallades för folkhem. Svenska basnäringar som ståltillverkning, verkstads-, pappersmassa- och trävaruindustri blomstrade och gav Sverige stora exportinkomster, som gav resurser för Svenska regeringen för byggandet av detta folkhem som pågick från 1945 till omkring 1975 (Johansson & Orrskog, 2002).

Stat och kommun fick ansvar över samhällsbyggandet. Man var noga med att skilja mellan områden för olika verksamheter och den offentliga servicen byggdes ut. Alla skulle ha skola och andra institutioner lätt tillgängliga från hemmet och lägenheterna blev större. Svensk stadsbyggandet blev på 1950-talet världsberömt för att det var så välordnat. I miljonprogrammet mellan åren 1965 och 1975 byggdes en miljon nya bostäder i framförallt hyreshus (Figur 3). I alla större och medelstora städer i Sverige finns idag ett eller flera områden med flerfamiljshus byggda vid den här tiden (Johansson & Orrskog, 2002).



Figur 3: Lägenheter i hus färdigställda, åren 1955-2005 (SCB, 2008)

Under 1960-talet ökade tillgång till fordon och staden bredde ut sig, den blev glesare och allt större omland urbaniserades. Sedan 1970-talet sker det inte längre och på 1990-talet har befolkningstätheten ökat lite i mellanstora och stora städer (SCB, 2008).

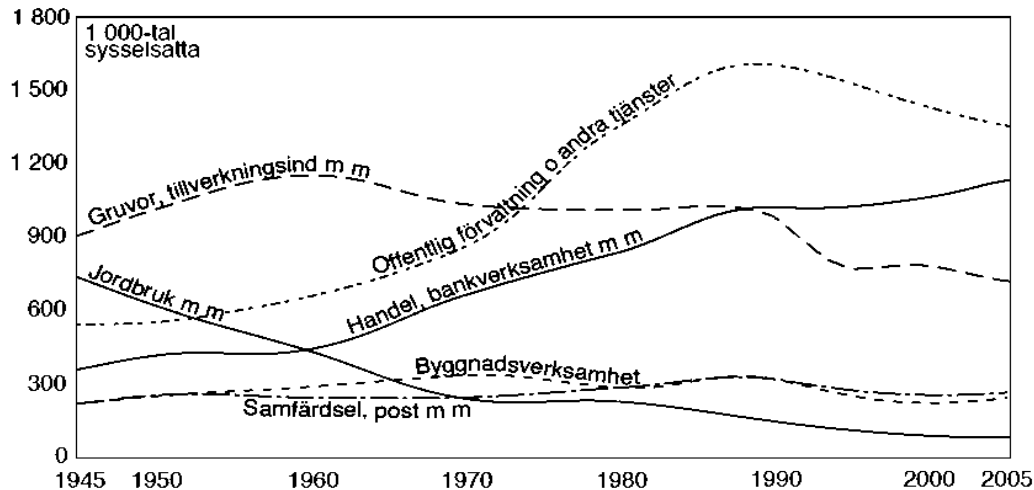
Tabell 1: Tätortsförändring, åren 1960-2005 (SCB, 2008)

Procentuell befolkningsökning i städer						
Storlek av stad - Baserad på antal invånare	200-1999	2 000-9 999	10 000-49 999	50000-	hela Sverige	
År:					%	Personer
1960-1970	-0,6	16,5	41,7	18,5	20,6	1 123 100
1970-1980	5,1	24,2	2,1	-0,7	5,1	338 000
1980-1990	1,6	7,3	-0,2	4,5	3,6	249 100
1990-1995	4,2	1,4	0,1	6,7	3,6	255 100
1995-2000	-0,5	-3,1	-3,8	5,6	0,6	47 200
2000-2005	1,7	-2,4	4,4	3,3	2,2	167 300
1960-2005	9,4	50,1	45,5	44,3	39,9	2 178 300

2.1.3 Industrins avmattning

Under början av 1970-talet omstrukturerades den Svenska industrin. Den internationella avmattningen av konjunkturen var orsak till kriserna inom varvs, stål, och gruvnäringarna samt förändringarna inom skogsindustrin. Antalet nedläggningar av mer omfattande industriell verksamhet kan grovt uppskattas till ca 400 för en tioårsperiod (Bostadsdepartementet, 1982).

Den andel av befolkningen som jobbar i industrin minskar och sysselsättningen inom förvaltningstjänster och kunskapsintensiva verksamheter ökar (Figur 4).



Figur 4: Förvärvsarbete efter näringen, åren 1945-2005 (SCB, 2008)

2.1.4 Samhället förändring i dagens läge

Från och med 1980-talet genomgår det svenska samhället grundläggande förändringar. Under de senaste trettio årens urbanisering av glesbygden blev gränsen mellan stad och land mindre skarp. Orsaken för denna trend är att medelklassen hade önskan att bo ”på landet” men med staden inom räckhåll. Önskan hade både ekonomiska och miljömässiga motiv (Ylander, 1993). Det fanns missnöjen med innerstadens skolor och utemiljö, rädsla för kriminalitet, farlig trafik, längtan till naturen och så vidare. Dessutom hade många människor ekonomiska möjligheter att skaffa de bilar som behövs för att bosätta sig i eget hus på landet och fortfarande jobba i staden. Många städer i Europa och USA har därför under de senaste trettio åren både sett sin befolkning och andra urbana verksamheter som arbetsplatser och köpcentra försvinna till förortskommunernas villaområden. Detta gjorde att skatteintäkterna för innerstäderna har minskat, med allt större svårigheter att klara kommunens sociala ansvar (Nyström, 2001).

Nyström (2001) framhäver däremot att det i dagens samhälle inte längre finns klara trender. Samtidigt då glesbygden urbaniseras finns det motstridiga tendenser. Förändringar när det gäller livslängd, hushållsbildning, arbetsliv, utbildning, kulturliv och rekreation, samt inte minst de avsevärda förbättringarna av staden som livsmiljö gjorde att intresset för stadsliv, dvs. att bo, arbeta och röra sig i staden har fått en renässans. Nyström (2001) argumenterar därför att vår tid präglas av mer mångfald, motsatser och olika livsåskådningar än förr. Enligt Johansson & Orrskog (2002) innebär detta att industrisamhällets strikta uppdelning mellan city, industriområden och bostadsområden håller på att ersättas med något mer komplext.

2.1.5 Gamla industriområden i städerna

Avsnitt 2.1.1 till 2.1.4 beskrev städernas utveckling från industrialiserings genombrott till dagens samhälle. I detta avsnitt beskrivs vad utvecklingen innebär för de gamla industriområdena som finns i städerna i dagens läge.

Äldre industriområden finns i de flesta svenska tätorter, såväl stora som små. De äldre områdena ligger ofta i centrala och halvcentrala lägen i de större städerna. De etablerades ofta utmed vattendrag p.g.a. deras behov av kraft- och processvattenkällor eller tillgång till hamnar. Industriområdet i Norrköping till exempel, utnyttjade strömmen som vattenkraft och processvatten. Områdena i Göteborg och Stockholm utnyttjade angränsade vattendrag för båt och prämtransporter (Birgersson, Bjerrome, & Wriggleswoth, 1980).

När företagen lades ned eller flyttade utanför stadskärnan för att bygga större och moderna produktionsanläggningar förändrades industriområdena centralt i städerna i grunden. Dessa områden centralt i städerna med nedlagd industri anses ofta störa stadsbilden. De byggnader som inte används står ofta och förfaller vilket medför risker för olycksfall och en negativ inverkan på miljön. De är ofta bristfälligt inhägnade och kan utgöra en olycksrisk för de som söker sig dit. Om området är lättillgängligt ökar också risken för skadegörelse på byggnader och anordningar, till exempel krossade fönster och ansamling av skräp och avfall (Bostadsdepartementet, 1982).

Raffone (2001) argumenterade dessutom att denna utveckling är inte bara problematisk ur stadsbildens perspektiv. När företagen som tidigare dominerade en ort, stadsdel eller stad läggs ned eller flyttar någon annanstans klipps bandet till den kultur som staden har tillhört och nätverk som har byggts upp under en lång tid av och ett vakuum uppstår. Gamla industriområden centralt i städerna ställer därför till stora ekonomiska, sociala och miljömässiga problem till kommunen.

2.2 Hållbar stadsutveckling

I detta avsnitt tydliggörs begreppet ”hållbar utveckling” och vad det innebär för städerna. Utgångspunkten är definitionen av begreppet hållbar stadsutvecklingen. Sedan redovisas dagens utmaningar för att nå hållbara städer.

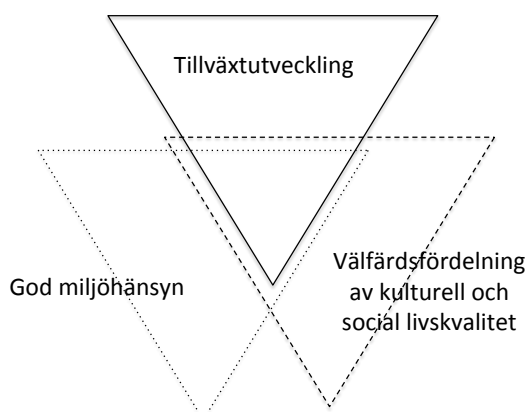
2.2.1 Vad är hållbar stadsutveckling?

”Världskommissionen för Miljö och utveckling”, även kallad Brundtland – kommissionen, definierade hållbar utveckling som ”att utvecklingen tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov”. Hållbar utveckling har fyra ömsesidigt beroende dimensioner – sociala, kulturella, ekonomiska och ekologiska.

Helhetstänkandet är avgörande. Om en av dessa dimensioner faller bort går hållbar utveckling inte att uppnå (Boverket, 2004).

Begreppet hållbar utveckling innebär förändringar som samtidigt resulterar i kvalitetstillväxt, rättvis fördelning av social och kulturell livskvalitet och god miljöhänsyn. Hållbarhet ligger just däri, att dessa mål nås parallellt. En ensidig tillväxt utan god miljöhänsyn eller god fördelning av social och kulturell välfärd vore inte hållbart, inte heller en god miljöhänsyn utan kvalitetstillväxt (Boverket, 2004).

Även om de ekonomiska, sociala och miljömässiga målen ofta sammanfaller, är det mer vanligt att det finns konflikter mellan målen. Färdriktningen för hållbar stadsutveckling är en balans mellan kvalitativ tillväxtutveckling, rättvis välfärdsfördelning av kulturell och social livskvalitet och god miljöhänsyn (Figur 5). En hållbar stadsutveckling förutsätter en medvetenhet om möjliga konflikter mellan de ekonomiska, ekologiska och sociala målen. Först då kan vi uppnå att olika kommunala och statliga åtgärder som vidtas inte motverkar varandra utan istället kompletterar varandra och ger synergieffekter (Boverket, 2004).



Figur 5: Hållbar stadsutvecklings tre dimensioner (Boverket, 2004)

Utmaningar för en hållbar stadsutveckling beskrevs i Boverket (2004). De kan struktureras i fyra kategorier; till exempel hur vi kan stimulera en helhetssyn, hur vi skapar hushållande stadsstrukturer, hur vi fyller dessa strukturer med ett innehåll som ger attraktiva städer, samt hur vi skapar ett robust samhälle. Dessa utmaningar beskrivs i de följande avsnitten.

2.2.2 Samverka till en helhet

Den första gruppen av utmaningar handlar om hur aktörerna i städer samverkar till en helhet. Denna helhetssyn måste bygga på *kunskap och avvägningar mellan delfrågor*. I retoriken är det ofta lätt att vara överens om honnörsbegreppen ”hållbar utveckling”. Men i praktiken innebär tolkningen

inom olika sektorer ofta målkonflikter mellan dessa sektorer, som blir synligt många gånger först i sena skeden. Hållbar utveckling är för många kommuner detsamma som att skapa en attraktiv och konkurrenskraftig stad/kommun. Det handlar i hög utsträckning om att överleva i konkurrensen med andra kommuner. Även om kommunen sätter en social eller ekologisk etikett på målen så syftar många av dessa mål till att öka kommunens konkurrenskraft. För att vi ska kunna komma vidare i hållbart samhällsbyggande måste dessa målkonflikter synliggöras tidigare och lösas bredare genom att de olika frågorna avvägs mot varandra i ett helhetsperspektiv (Boverket, 2004).

Ett viktigt verktyg för en hållbar stadsutveckling är den fysiska planeringen som är viktig för sammanvägning av olika intressen, för analyser och synteser samt för illustrationer av visioner. Detta förhållningssätt till den fysiska planeringen ger helt andra möjligheter än att se den fysiska planeringen som en formalitet för att genomföra projekt som initieras av enskilda intressen. Syftet med den fysiska planeringen är att den ska garantera öppenhet och möjlighet för medborgarna att delta och lämna synpunkter. (Den fysiska planeringen beskrivs i detalj i avsnitt 2.3) (Boverket, 2004).

En andra utmaning för samverkan till en helhet är att *förbättra delaktighet och inflytande i samhällsplaneringen*. Medborgarna har unik kännedom om det egna bostadsområdet och stadsdelar och är därför en viktig resurs för planerare i kommuner. En grundläggande förutsättning för ett bra vardagsliv och en god folkhälsa är därför att medborgare blir mer delaktiga i de beslut som berör närmiljön (Boverket, 2004).

En annan förutsättning för helhetssynen är *att veta mer om städernas historia*. Genom ökad kunskap om orten upptäcker man detaljerna och delar i helheten – om marken, vattnet, byggnaderna, människornas användning av platserna i en ort. Kunnighet och en ökad förståelse för samspel mellan olika företeelser, skapar förutsättningar för att bli mer konkret, mer noggrann och få en bättre urskilningsförmåga när det gäller att se konsekvenser av olika åtgärder (Boverket, 2004).

Dessutom saknas kunskap om hur städer styrs och utvecklas. Minskade ekonomiska resurser till samhällsplanering och markförsörjning inom den offentliga sektorn och en förskjutning av initiativen i samhällsbyggandet från den offentliga till den privata sektorn gör det nödvändigt att mobilisera resurser från många håll om samhällsbyggandet ska förverkligas. Detta kräver nya sätt att arbeta. Ett ökat antal aktörer ställer krav på samordning mellan olika aktörer och mellan olika samhällssektorer. Olika former av samverkan och partnerskap mellan offentliga och privata organ prövas. Det finns också ett starkt önskemål att engagera frivilligorganisationer och föreningsliv i

målformuleringar och genomförandeplanering och även enskilda medborgare. Det behövs därför *mer forskning och utveckling* om hållbar stadsutveckling (Boverket, 2004).

Slutligen är en hög kompetens inom samhällsplanering betydelsefull för tillväxten och miljöhänsyn. Eftersom det finns stora skillnader mellan kommunernas förvaltningsbemanning och -kompetens behövs ett ökat *kunskapsstöd till små och mellanstora kommuner* (Boverket, 2004).

2.2.3 Forma städernas strukturer

Den andra gruppen av utmaningar handlar om hur städernas strukturer formas. Sverige har en gles Ortsstruktur med att fåtal större städer, många medelstora och små tätorter samt en omfattande glesbygd. Det är därför viktigt att *stadsregioner samverkar* för att skapa en mer robust, nåbar och uthållig bebyggelsestruktur (Boverket, 2004).

En annan utmaning är städernas fysiska strukturer. Det är viktigt att skapa *täta, funktionsblandade och gröna tätorter* som ger förutsättningar för en god hushållning och livskvalitet. Den gröna strukturen i och kring staden är lika viktig att gestalta och ge rätt funktion som den bebyggda miljön. En ytterlig utmaning är därför *stadens samband med omgivande landskap*. Dessutom ska städerna ha en *lättillgänglig handels- och servicestruktur* som ger god tillgänglighet för alla konsumenter, fördelaktiga etableringsmöjligheter för handelsföretagen och god miljöhänsyn (Boverket, 2004).

En viktig fråga för kommunernas möjligheter att främja hållbara strukturer är markpolitiken. Hur man *hanterar markförsörjning och styra bebyggelseutvecklingen* påverkar såväl lokalisering, byggande som kostnader för nya områden (Boverket, 2004).

En ytterligare utmaning är stadens *trafikstruktur*, som påverkar resmönstren i staden och valet av transportmedel. En hållbar trafikstruktur gynnar de miljöanpassade transporterna (gång-, cykel- och kollektivtrafik) och att folklivet, bebyggelsen och trafiken inte är motpoler utan förutsätter varandra. En stor del av miljöbelastningen som en stad förorsakar skapas från energi och vattenanvändningen. Därför är det viktigt att staden har *resurshållande infrastrukturer för energi, vatten och avlopp* (Boverket, 2004).

2.2.4 Stadsmiljöns utformning och den urbana livskvaliteten

Det tredje område är att fylla de hushållande strukturer som beskrevs ovan med ett innehåll som ger attraktivitet för företagande och boende, social och kulturell livskvalitet. Den första hörnstenen är en stad med *blandade*

funktioner. Städerna kännetecknas av en funktionsseparerad bebyggelsestruktur med rena bostadsområden, kontorskvarter och verksamhetsområden, som förorsakar högre kostnader, trafikbelastning och otrygghet. En mer sammanhållen stad med en blandning av bostäder, arbetsplatser och andra verksamhet framhålls som en modell för en hållbar stadsutveckling (Boverket, 2004).

En annan viktig hörnsten är att *bevara och utveckla den byggda miljön*, som har betydelse för städernas attraktionskraft. ”Den attraktiva staden” är ett koncept som i ökad utsträckning används. Allt fler ser skönhet och trivsel, historia och tradition, identitet och livsformer som viktiga delar för att skapa en attraktiv stad och för att utveckla turism samt för att stimulera inflyttning och företagsetableringar (Boverket, 2004).

En viktig förutsättning för att en stad ska fungera är att medborgarna kan förflytta sig i staden. Förflyttningar påverkar människors vardag i hög grad; människan behöver förflytta sig för att nå olika former av service, arbete, skola, rekreation, fritidsaktiviteter eller nöjen. Många förflyttningar med bil medför stora biltrafikvolymerna som i sin tur leder till trängsel, problem med trafiksäkerheten och brist på mark till annat än trafikanläggningar och parkering. Hög andel biltrafik ger dessutom begränsat utrymme för cyklister och fotgängare. En fotgängarvänlig stad att trivas i och som uppmuntrar till ”miljövänliga” förflyttningar innehåller platser där spontana möten kan uppstå. Begränsas människors möjlighet att ta sig fram till fots är det ett stort ingrepp i vardagslivet. Det är därför viktigt att det finns *tillgängliga gator och torg för mångsidig användning* (Boverket, 2004).

En annan förutsättning är *tillgängliga grönytor och närrekreation* samt *ett rikt utbud av kultur och sociala mötesplatser*. Det finns tydliga samband mellan tillgången på gröna områden och människors hälsa, upplevelsen av stress och barns utveckling. Tillgång till naturområden och möjligheter till friluftsliv ger förutsättningar för att förbättra folkhälsan och att öka miljömedvetandet. Människornas närhet till attraktiva områden med rent vatten, ren luft och frihet från buller är därför betydelsefullt för en hållbar stadsutveckling. Natur och kulturfrågorna anses också som viktiga för att stärka regionens attraktionskraft. Det handlar om kulturlandskapet, en miljövänlig turism, attraktiva stadsmiljöer och god arkitektur. Det är inte bara ett bevarande av dessa kvaliteter som är viktigt utan också att dessa kvaliteter bör utvecklas och användas som drivkrafter i den regionala utvecklingen (Boverket, 2004).

Att ha en bostad är att ha ett skydd och en egen plats dit man kan dra sig tillbaka för att hämta kraft och få vara privat. En *boendemiljö med hög kvalitet för alla, bostad för äldre och ungt boende* är en viktig förutsättning för den hållbara staden. Antalet kommuner som rapporterar bostadsbrist fortsätter att

öka och betydligt färre kommuner än tidigare bedömer att det finns ett överskott på bostäder. Det vanligaste är att det är brist på små och medelstora hyresbostäder, men ofta saknas ett tillräckligt utbud av andra bostadsformer. Äldre som vill flytta till något mindre, ungdomar, barnfamiljer och hushåll med höga krav på attraktivt läge, är de grupperna som flest kommuner pekar på när det gäller vilka bostadsbristen drabbar. Under 1990-talet ökade de sociala klyftorna i boendet. Prisstegringen och fastighetsskatten på ägda bostäder i tillväxtregionerna har medfört att de genomsnittliga bostadsutgifterna totalt sett ökar mer än hushållsinkomsterna. Hyreshöjningar till följd av skattereformen i början av 1990-talet, liksom ändringar i villkoren för bostadsbidrag, har slagit mot hushåll med låga inkomster. Bristen på bostäder i prislägen, som ”vanliga” hushåll kan efterfråga, har dessutom lett till ökade problem med trångboddhet och fortsatta problem med hemlöshet (Boverket, 2004).

Det är också nödvändigt att motverka segregationen. Det finns *utsatta bostadsområden* där det sker en koncentration av låginkomsttagare, ensamföräldrar, arbetslösa och grupper av utländsk bakgrund. Förvärvsarbete är för de flesta människor den viktigaste källan till försörjning. Det har också stor betydelse för möjligheter att bli delaktiga i samhället och utveckla relationer till andra människor. *Arbete och sysselsättning* är därför en viktig grund för tillväxt, folkhälsa och integrering (Boverket, 2004).

En annan viktig förutsättning för folkhälsan är *den byggda miljön*. Bostaden och boendemiljön spelar stor roll för människors identitet och självkänsla. Möjligheterna att fånga upp ett ökat deltagande från dem som vanligen inte har inflytande hänger samman med förekomsten av lämpliga mötesplatser. För barn och ungdomar har det stor betydelse hur vardagsmiljön är utformad eller organiserad, till exempel för säkerhet och trygghet eller för möjligheten till ett eget socialt liv som inte är beroende av föräldrarna. Den byggda miljön spelar också en stor roll för *trygghet och säkerhet*. Allt fler människor är rädda för att bli utsatta för brott och känner sig otrygga i såväl bostadsområden som stadsmiljöer (Boverket, 2004).

Ett stort folkhälsoproblem är trafikbuller, särskilt i större tätorter. Buller kan ge hälsoeffekter som försämrad förmåga att uppfatta och förstå tal, sömnstörningar, samt ökat blodtryck, vilket kan leda till följsjukdomar som till exempel hjärtinfarkt. Buller är den miljöstörning som berör störst antal människor i Sverige, men den är fortfarande ett undervärderat problem. Att skapa *tätorter utan buller* är därför en viktig hörnsten för den hållbara staden. Ett annat hälso- och miljöproblem är luftföroreningar från den byggda miljön, som kommer främst från trafiken och uppvärmningen av bostäder. Utmaningen för samhällsbyggandet att *minska luftföroreningar* består i att få

en effektiv, miljövänlig energianvändning samt person- och godstransporter (Boverket, 2004).

2.2.5 Skapa ett robustare samhälle

Ett hållbart samhälle måste bli mer robust. Under senaste tiden har medvetenhet om yttre hot mot våra samhällen och dess funktioner ökat, till exempel miljökatastrofer, terroristangrepp samt etniska konflikter. Det finns också hot mot lokalsamhället, exempelvis tung genomfartstrafik och transport av farligt gods. Städerna måste därför skapa en *beredskap för svåra samhällspåfrestningar*. Samhällets beredskap för *klimatförändringen* behöver också öka. Den kommer att få stor påverkan på samhällsutveckling och förändra förutsättningarna för planeringen av hållbara städer (Boverket, 2004).

Tabell 2 sammanfattar de utmaningar för en hållbar stadsutveckling som beskrevs i detta avsnitt.

Tabell 2: Utmaningar för en hållbar stadsutveckling (Boverket, 2004)

Samverka till en helhet	Forma stadens struktur	Stadsmiljöns utformning, stadslivets utbud och den urbana livskvaliteten	Ett robustare samhälle
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunskap och avvägningar mellan delfrågor. ▪ Delaktighet och inflyttande i samhällsplanering. ▪ Folkbildning om våra städer och tätorter. ▪ Satsning på forskning och utveckling. ▪ Kunskapsstöd till små och mellanstora kommuner. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadsregioner i samverkan. ▪ Täta, funktionsblandade och gröna tätorter. ▪ Avgränsning och möten med omgivande landskap. ▪ Lättillgänglig handel och service. ▪ Markförsörjning och framförhållning i planering. ▪ Trafikstruktur. ▪ Resurshållande infrastruktur för energi, vatten och avlopp. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blandade funktioner. ▪ Bevara och utveckla den byggda miljön. ▪ Tillgängliga gator och torg för mångsidig användning. ▪ Tillgängliga grönytor och närrecreation. ▪ Ett rikt utbud av kultur och sociala mötesplatser. ▪ Boendemiljö med hög kvalitet för alla, bostad för äldre och ungt boende. ▪ Utsatta bostadsområden. ▪ Arbete och sysselsättning. ▪ Folkhälsa och den byggda miljön. ▪ Trygghet och säkerhet. ▪ Tätorter utan buller. ▪ Minskade luftföroreningar. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beredskap för svåra samhällspåfrestningar. ▪ Klimatförändringen och planeringen av hållbara städer.

2.3 Stadsplanering i lagstiftningen

Samhällsplanering är en samverkans- eller förhandlingsverksamhet och ett stort ansvar för samhällsbyggande och hållbar utveckling har kommunerna. Samhällsplanerare gör förslag till planer och de folkvalda politikerna fattar

besluten. Även om kommunerna inte kan tvinga människor och företag att bygga på det sätt som planerna visa, så kan de stimulera privata initiativ så att de går i planernas riktning (Johansson & Orrskog, 2002).

Hur områden planeras och bebyggs regleras i Plan- och bygglagen 1987:10 (PBL). I PBL regleras framförallt hur samarbeten mellan olika partner i planerings- och byggprocessen ska gå till. Enligt PBL har kommunen ansvaret för planläggningen av mark och vatten samt om byggande. Samhällsplaneringen är därför i huvudsak en kommunal angelägenhet, men det finns några bestämmelser om hur marken får användas som staten har beslutat om. Dessa bestämmelser finns i en lag som heter miljöbalken. Det står bland annat att mark- och vattenområden skall skyddas mot åtgärder som påverkar områdets karaktär eller kan skada natur- eller kulturmiljön. Alla särskilt nämnda områden i miljöbalken kallas för områden av riksintresse. Eftersom även trafikleder, kraftledningar och militära anläggningar hör till riksintressena, blir det i planeringen ofta fråga om att väga konkurrerande intressen mot varandra (Johansson & Orrskog, 2002).

Det finns två slags planer som kommunerna jobbar med (översiktsplan och detaljplan) som redovisas i detta avsnitt. Varje kommun är ålagd att ta fram en *översiktsplan* (avsnitt 2.3.1) som visar hur mark- och vattenområden i kommunen skall användas och hur bebyggelsen skall utvecklas och bevaras. *Detaljplanen* (avsnitt 2.3.2) reglerar vilken typ av verksamhet som får bedrivas i ett område, och innehåller fakta om hur bebyggelsen ska utformas och olika föreskrifter som till exempel skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

2.3.1 Översiktsplan

Översiktsplanen omfattar hela kommunen och anger den huvudsakliga och långsiktiga markanvändningen. Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan som anger hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Den moderna översiktsplaneringen har två huvudsyften: dels att utgöra ett politiskt program för viktiga utvecklingsfrågor på lång sikt, dels att vara underlag vid detaljplanering och vid prövning av ärenden enligt olika lagar. I planen ska de allmänna intressena redovisas, särskilda riksintressen enligt miljöbalken, samt de miljö- och riskfaktorer som ska beaktas vid beslut om mark- och vattenanvändning. Allmänheten ska ges insyn och möjlighet att påverka innehållet av planen som fungerar som ett politiskt program men är inte juridiskt bindande (Nationalencyklopedin, 2012a).

Översiktsplanen behandlar hållbarhetsfrågor gällande grönstrukturen, hur bebyggelse ligger i förhållande till transportanläggningar och till vatten-

systemet, behovet av kretsloppsytter, med mera. Olika allmänna intressen vägs av mot varandra i översiktsplanen, miljöintressen måste balanseras bland annat mot olika ekonomiska intressen (Johansson & Orrskog, 2002).

Tidigare planerades sektor för sektor utan särskild mycket nytänkande. Miljövårdarnas ambitioner adderades till statsbyggarnas utan att de olika ambitionerna påverkade varandra särskilt mycket och trafikteknikerna utvecklade trafiksystemet själv. Under 1990-talet integrerades miljöfrågorna i politiken och planeringen av markens användning. Kommunerna har börjat se över den inre ordningen i städerna, förhållandet mellan större städer och mindre orter, att städerna inte växer spretigt och det finns ett ökat intresse för kollektivtrafik (Johansson & Orrskog, 2002).

2.3.2 Detaljplan

Den mer ingående regleringen av markanvändning och bebyggelse gör kommunen i *detaljplanen*. Genom detaljplanen styr kommunen hur mark får användas och vilka byggnader och anläggningar som får uppföras på ett visst markområde avsett för t.ex. bostäder, industri eller rekreation. I detaljplanen visas fastighetsgränserna, var och hur man får bygga på de olika fastigheterna. Av detaljplanen framgår också ledningsdragningar och vad som är parkmark eller gatumark. Detaljplanerna är noggranna och fastighetsägarna får bara bygga sådant som är tillåtet enligt dessa planer. Med hjälp av detaljplanen regleras också vem som har ansvar (Johansson & Orrskog, 2002).

En detaljplan antas av kommunfullmäktige och är bindande för efterföljande beslut om bygglov och fastighetsbildning. Kommunen måste ta hänsyn till olika intressen, t.ex. ägarens önskan att få bygga liksom natur- eller kulturvårdens intressen. Berörda parter har rätt till insyn och yttranderätt samt möjlighet att överklaga. I tätorter kan detaljplanen innehålla detaljerade föreskrifter, t.ex. var ett hus får placeras, hur stort och hur högt det får vara samt om det får användas till bostad, kontor, handel m.m. I känslig miljö kan kommunen styra mera noga och till och med att föreskriva material och färg på husets fasad eller föreskriva att t.ex. vissa träd skall bevaras. Byggnadsnämnden måste följa detaljplanen och får inte medge lov till användning av en fastighet i strid mot planen (Nationalencyklopedin, 2012c).

För att i viktiga avseenden styra hur marken används där detaljplan saknas kan kommunen införa *områdesbestämmelser*. Områdesbestämmelser kan t.ex. slå fast grunddragen i markanvändningen eller föreskriva högsta storleksbegränsning för fritidshus. Man kan kräva bygglov för åtgärder som väsentligt ändrar byggnadens utseende eller stadga att byggnad inte får rivras utan att rivningslov beviljats. På så vis kan kommunen även utan detaljplan säkerställa

riksintressen eller syftet med gällande översiktsplan (Nationalencyklopedin, 2012g).

2.4 Bevaringsprogram i lagstiftningen

Sverige fick sin första kulturminneslag redan 1666, som första land i världen. I dagens Sverige är det dock inte bara en lag som rymmer alla delar av kulturmiljön, utan det är flera lagar som gör det möjligt att säkerställa värdefulla miljöer. Plan- och bygglagen, Miljöbalken, Kulturminneslagen, Skogsvårdslagen, Väglagen och lagen om byggande av järnväg är exempel på lagar. Andra regler som Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och miljö kvalitetsmål har också betydelse för kulturmiljön i kommunerna. I detta avsnitt beskrivs de lagtexterna som berör det industriella kulturarvet. Dessa lagtexter är Plan- och bygglagen (2.4.1) Kulturminneslagen (2.4.2), och Miljöbalken (2.4.3). Dessutom redovisas vilka institutioner ansvarar för bevaringsfrågor (2.4.4).

2.4.1 Plan- och bygglagen

Det viktigaste verktyget för att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader med Plan- och bygglagen (PBL) har varit det tredje kapitlet, vilket nu ersätts med det åttonde kapitlet i den nya författningen PBL (2010:900) (Riksantikvarieämbetet, 2012). Relevanta paragrafer är:

13 § Förbud mot förvanskning (Tidigare PBL 3:12, Lag (1994:852)

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Första stycket ska tillämpas också på anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser, allmänna platser, och bebyggelseområden.

14 § Underhåll och varsamhet (Tidigare PBL 3:13 Lag (1994:852).

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras. En anordning för ett syfte som avses i 4 § 2–4, eller ska hållas i sådant skick att den alltid fyller sitt ändamål.

17 § (Tidigare PBL 3:10 Lag (1998:805).

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

2.4.2 Kulturminneslagen

Byggnader vilka har uppmärksammats för sitt kulturvärde kan också ges rättsligt skydd enligt kulturminneslagen som byggnadsminne. Byggnadsminnen är skyddade mot ombyggnad, rivning m.m. Det finns två typer av byggnadsminnen. Enskilda byggnadsminnen besluts av länsstyrelserna medan statliga byggnadsminnen besluts av regeringen (Riksantikvarieämbetet, 2012).

1 § Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö. Ansvar för detta delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter skall visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete skall se till att skador på kulturmiljön såvitt möjligt undviks eller begränsas.

2 § I denna lag finns bestämmelser om ortnamn, fornminnen, byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen samt om utförelse och återlämnande av kulturföremål. Länsstyrelsen har tillsyn över kulturminnesvården i länet. Riksantikvarieämbetet har överinseende över kulturminnesvården i landet. Riksantikvarieämbetet får överklaga beslut av domstol eller annan myndighet enligt denna lag. Lag (2000:265).

Enligt Kulturminneslagens andra paragraf är det Riksantikvarieämbetet och Länsstyrelsen som beslutar och avgör vilka byggnader eller miljöer som skall skyddas genom utnämningar till kulturarv. Det är dock väldigt vaga formuleringar i kulturminneslagen om vad som bör behandlas och utses till kulturarv, inte minst industriella som detta arbete handlar om.

Riksantikvarieämbetets och länsstyrelsens roll när det gäller vad som bör utses till kulturarv är alltså att fastställa vilka byggnader och miljöer som är: ”synnerligen märklig genom sitt kulturhistoriska värde eller som ingår i ett kulturhistoriskt synnerligen märkligt bebyggelseområde”. Det är länsstyrelsen som gör en utredning om en byggnad eller ett område ska byggnadsminnesförklaras. Kriterier för detta är exempelvis byggnads-, teknik-, arkitektur-, social- och samhällshistoriska värden. Andra värden som tas med är om den uppvisar vetenskaplig och/eller upplevelsemässig karaktär. Även att byggnaden har en historia att berätta och är välbevarad spelar in. En byggnad behöver inte vara gammal för att byggnadsminnesförklaras men för att avgöra byggnadens/områdets värde kulturhistoriskt sett krävs ett visst tidsperspektiv. (Länsstyrelse Jämtlands Län, 2012).

Förutom Riksantikvarieämbetet och Länsstyrelsen så har också Boverket, Fastighetsägare, kommuner och alla vi medborgare i detta land ett ansvar att kulturmiljön bevaras och tas hand om på ett adekvat sätt. Kulturhistoriska byggnader och miljöer kan genom lag bli skyddade mot påverkan och ingrepp. Det starkaste skydd en kulturhistorisk miljö i Sverige kan få är att bli byggnadsminnes klassat av Länsstyrelsen. Det blir den genom att som lagparagrafen ovan vara av ”synnerligen märklig” karaktär. Genom att bli klassat som byggnadsminne är området skyddat mot bl.a. ombyggnad, rivning och även ska det finnas regler för underhåll av området (Riksantikvarieämbetet, 2012).

2.4.3 Miljöbalken

Relevanta paragrafer i miljöbalken för bevaringsfrågor är (Rättsnätet, 2012):

Första avdelningen:

6 § Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Andra avdelningen:

9 § Ett mark- eller vattenområde får förklaras som kulturresevat i syfte att bevara värdefulla kulturpräglade landskap. På ett sådant område skall bestämmelserna i 4-6 §§ tillämpas. Att det inom ett område finns en byggnad eller anläggning som är skyddad som byggnadsminne, kyrkligt kulturminne eller fast fornlämning enligt lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. hindrar inte att området förklaras som kulturresevat. I fråga om beslut enligt denna paragraf gäller också 7 och 8 §§.

2.4.4 Institutionernas ansvarsområde

Vad som har ansetts som kulturarv i Sverige har i mångt och mycket bestämts av politikerna och de institutioner som behandlat kulturhistoriska frågor, exempelvis universitet och museum. De har velat framställa sig själva som bärare och förvaltare av den kulturhistorik som allmänheten bestämt, när det egentligen har varit precis tvärtom. Det är institutionerna och de människor som bestämt i institutionerna som avgjort vilka kulturarv som har varit värda att bevara.

Riksantikvarieämbetet har enligt Kulturminneslagen överinseende över kulturminnesvården i landet. Det innebär bland annat utveckling av samarbetet mellan olika aktörer inom området och analys av de konsekvenser förändringar i samhället medför i kulturmiljön. Riksantikvarieämbetet har som ledande myndighet i kulturminnesfrågor visst tolkningsföreträde i hur Kulturminneslagen ska tillämpas och ansvarar för utpekandet av riksintressen i enlighet med miljöbalken (Riksantikvarieämbetet, 2012).

Länsstyrelsen är en statlig samordnande myndighet på regional nivå med det praktiska ansvaret för tillämpningen av Kulturminneslagen, utom då det gäller tillstånd till export av kulturföremål. Länsstyrelsen kontrollerar att Kulturminneslagen följs, har tillsynsansvar över kulturminnesvården, ger tillstånd, råd och information. Länsstyrelsen kan också bevilja bidrag till vård av särskilt värdefulla fornlämningar, byggnader och kulturlandskap. Som stöd i expertfrågor använder sig länsstyrelserna i första hand av de lokala eller regionala museerna (Riksantikvarieämbetet, 2012).

Även *kommunerna* har ansvar för kulturmiljövården, bland annat utifrån bestämmelserna i plan- och bygglagen. Plan- och bygglagen reglerar bland annat användning av mark- och vattenområden och hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Kommunerna ska dessutom enligt miljöbalken tillgodose riksintressena i sina översiktsplaner (Riksantikvarieämbetet, 2012).

Kommunerna har en central roll genom sitt ansvar, enligt plan- och bygglagen, för planläggning av mark och vatten. Om kulturmiljövården och arkitektoniska värden i enlighet med lagens intentioner ska få större genomslagskraft, krävs det bland annat att dessa värden kan göra sig gällande på ett tydligare sätt i planeringsprocess och vid bygglovsprövning. Den fysiska planeringen kan bidra till en öppen och kreativ dialog där de kulturhistoriska värdena görs synliga och blir en viktig tillgång (Boverket, 2004).

3 Ekonomiska aspekter

Det finns två alternativ att hantera övergivna industriområden. Det första är att riva byggnaderna och återställa mark för nybyggnationer. Det andra alternativet är att sanera de gamla byggnaderna och återanvända för en annan verksamhet, till exempel bostäder. I detta kapitel analyseras de ekonomiska aspekterna av ombyggnationer av gamla industrimiljöer ur fastighetsägarens perspektiv (avsnitt 3.1), ur kommunens perspektiv (avsnitt 3.2) och ur projektets perspektiv (avsnitt 3.3).

3.1 Fastighetsägare

För fastighetsägaren är en central fråga vilket alternativ som är billigast: att återanvända industribyggnaden och bygga om den till bostäder eller att riva byggnaden och återställa marken för att bygga nytt. I detta avsnitt sammanställs aspekterna som påverkar valet av alternativet.

3.1.1 Kostnader för att riva byggnader och sanera marken

Att riva byggnader och återställa marken är ingen enkel och billig uppgift. Det är ofta väldigt något besvärligt som gör att kostnaderna blir höga. En betydande del av kostnaden förorsakas av att ta hand om rivningsmassorna och att återställa markområdet. För vissa byggnader betyder det att det är dyrare att riva än att bygga (Bostadsdepartementet, 1982).

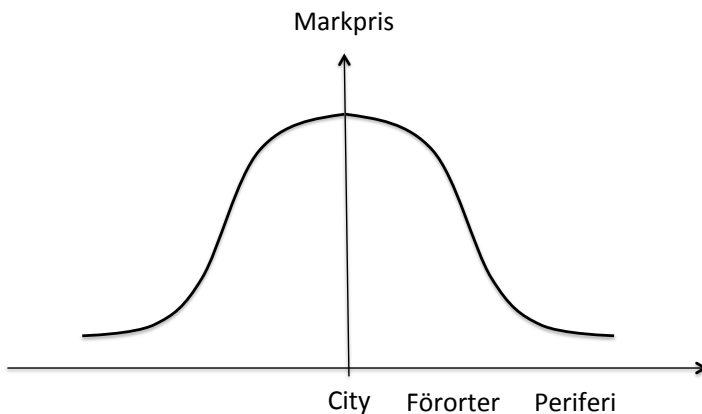
På grund av de höga kostnaderna för saneringen står industribyggnader ofta tomma under lång tid. Kostnaderna för den oundvikliga saneringen ökar i mellantid från år till år vilket gör att det blir dyrare för fastighetsägaren desto längre de väntar med saneringen. Den främsta orsaken till att byggnaderna inte rivs är osäkerhet om möjligheterna att återanvända dem (Bostadsdepartementet, 1982).

3.1.2 Industribyggnaders värde och estetisk kvalitet

Industribyggnader har ett betydande ekonomisk värde. Enligt en studie från 1982 utgjorde alla industribyggnader en femtedel av hela fastighetsbeståndets samlade taxeringsvärde (Bostadsdepartementet, 1982). Industribyggnaderna är en betydande resurs för fastighetsägaren som borde användas.

Värdet på industrifastigheter utgörs av två faktorer: dels av värdet på marken, dels av värdet på byggnader och anläggningar som hör till fastigheten (Bostadsdepartementet 1982). Det finns stora skillnader i värden på mark mellan olika områden som kan förklaras i skillnader i avstånd till ett centrum (Figur 6). I stadskärnor av stora tätorter är värdet på mark högst. Med

avståndet från stadskärnan minskar värdet på marken (Johannson & Orrskog, 2002).



Figur 6: Värdet på marken i city, förorter och periferi (Johannson & Orrskog, 2002)

Värdet på byggnaden bestäms av möjligheterna att använda fastigheten. Värdet är störst om det både finns användbar byggnad och en befintlig eller förväntad efterfrågan på byggnaden. En avgörande förutsättning för att nå en återanvändning är att utbud och efterfrågan kan samordnas (Bostadsdepartementet 1982). En stor efterfrågan på byggnader finns i första hand i storstadsregionerna och i de stora högskoleorterna med ökande befolkning. Här finns det en stor brist på bostäder (Boverket, 2010) och en stor efterfrågan efter kontor. Expansionstrycket är stort och övergivna områden står därför sällan tomma särskilt länge (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009). Samtidigt har många mindre kommuner med minskande befolkning problem med överskott på bostäder vilket gör att efterfrågan på byggnader är låg (Boverket, 2010). Här är problemet att hitta en ny användare och att locka till sig nya verksamheter (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

En ytterligare faktor som bidrar till en högre värdering av industribyggnader är att många äldre industribyggnader har både estetiska och användningsmässiga kvaliteter. Dessa byggnadskvaliteter efterfrågas på dagens bostadsmarknad men kan inte längre åstadkommas (Nyström, 2001).

Generellt kan man konstatera att kombinationen centralt läge och estetiska byggnadskvaliteter ger stor potential för återanvändningen av gamla industribyggnader. Utsikterna är mycket sämre för stora byggnader utan en iögonfallande arkitektur och som är belägna i små tätorter eller på landsbygd (Isacson, 2001). Det gäller dock givetvis att göra ordentliga undersökningar om en återanvändning kan vara lönsamt eller inte (Bostadsdepartementet, 1982).

3.1.3 Byggnadstekniska hinder för återanvändning

Ett ekonomiskt hinder till att återanvända gamla industribyggnader är de nödvändiga byggnadstekniska åtgärderna. Om de åtgärder som behövs för att en äldre byggnad skall kunna återanvändas blir alltför omfattande, kan det av dessa skäl bli billigare att bygga nytt. Om summan av pris och ombyggnadskostnader understiger kostnaderna för nybyggnad, blir investeringen för återanvändningsalternativet lägre.

Det första hindret är att de gamla byggnaderna ofta är starkt nedslitna. Om dessa byggnader också är i ej sanerat skick, gör det att alternativet att bygga nya lokaler är mer attraktiv för fastighetsägaren (Bostadsdepartementet, 1982). En faktor som påverkar saneringskostnaderna är den tidigare industriella driftens karaktär. Stora resurser krävs för att ställa i ordning byggnader som använts av 1900-talets järn- och stålindustri, massindustri och kemisk-teknisk industri. Dessa produktionsbyggnader är därför i regel svåra att återanvända. Enklare att återanvända är arkitektritade byggnader från det sena 1800-talet och det tidiga 1900-talet. Mindre, äldre mekaniska verkstäder, snickerier, textilindustrier och mejerier hävdar sig också bra (Isacson, 2001).

Det andra hindret är att gamla byggnader generellt har låg byggnadstekniska standard. Byggnormer eller krav på arbetsmiljö eller energibesparing förändrades sedan senaste ombyggnaden eller sedan byggnaderna uppfördes. För ombyggnad krävs därför byggnadslov och vid den prövning som ansökan av byggnadslov leder till, ställs ofta en hel rad krav på ombyggnaden enligt byggnormer på värmeisolering, brandskydd, sanitet, tillgänglighet (bland annat för handikappade), o.s.v. Eftersom byggnadsarbeten i äldre lokaler i många fall består av specialarbeten är ofta varje enskild åtgärd dyrare vid ombyggnad jämförd med nybyggnad. Att exempelvis installera ventilation i en äldre industribyggnad kräver ofta speciallösningar, som blir dyrare än vid nybyggnad, där ventilationen redan från början planerats in i byggnadskonstruktionen. Krav som ställs av byggnormerna kan därför vara så stora att de förhindrar eller åtminstone fördyrar återanvändningen. Det diskuteras därför om en lägre nivå på kraven skulle kunna accepteras för återanvändningar (Bostadsdepartementet, 1982).

Ett annat hinder som bidrar till omkostnaderna är att industrilokalerna är så speciellt utformade att de bedöms vara svåra att återanvända för annan verksamhet. Industribyggnader är starkt anpassade för sitt ändamål vilket gör att det således krävs rivnings- och ombyggnadsarbeten för att få en återanvändning till stånd. Anpassningen kan innebära att takhöjd, rumsindelning, m.m. ändras för att en annan användning kan inrymmas i byggnaden (Bostadsdepartementet, 1982).

Återanvändning av gamla industrilokaler kan också innebära högre driftkostnader. Även efter en lyckad ombyggnad kan de återanvända byggnaderna vara otillräckligt anpassade för sin nya uppgift, vilket gör att driftkostnader vid användning av gamla byggnader är högre än i nya byggnader. Exempel där driftkostnaderna blev för höga är en gammal bryggeribygnad i Norrköping som byggdes om till bostäder. Produktionskostnaden per kvadratmeter ligger i paritet med kostnaden för ett motsvarande nybygge, men lägenheterna i det gamla bryggeriet har dock stora ineffektiva ytor och är av det skälet ovanlig dyra (2 rum och kök om 107 m² som ett extremfall). Dessutom nämns en verkstad i Eskilstuna som byggdes om till skola med alltför breda korridorer (Bostadsdepartementet, 1982).

Det finns således flera byggnadstekniska hinder som kan leda till betydande omkostnader. Någon generell kostnad för ombyggnad är naturligtvis svårt att ange. Möjligheterna ur byggnadsteknisk synvinkel att återanvända industribyggnader måste studeras från fall till fall av kvalificerad personal (Bostadsdepartementet, 1982).

Eftersom i verkligheten olika hinder för återanvändning samverkar, är det mycket svårt att peka ut vilket hinder som har störst del i att en viss byggnad står oanvänd. Därför är det också mycket svårt att generellt uttala sig om vilket hinder som är viktigast och som det därför är mest angeläget att göra något åt. Möjligheterna att påverka hindren är också mycket olika. Det går inte att förändra förhållandet att en industribyggnad ligger på en avsides och otillgänglig plats (Bostadsdepartementet, 1982).

3.1.4 Snabbare än att bygga nytt

En fördel med återanvändningen av gamla industribyggnader är att det kan gå snabbare än att bygga en helt ny. Planfrågor för nybyggnationer kan ta en lång tid i anspråk, särskild för byggnaderna i kontroversiella lägen. Tiden för hantering av dessa planfrågor måste läggas till tiden för själva byggnadsarbetena vilket kan resultera i en längre tid än för en sanering av de gamla byggnaderna (Bostadsdepartementet, 1982). Som exempel kan nämnas projekt i Göteborg, Borås och Trollhättan som har utnyttjat den kapaciteten i gällande detaljplaner som gör att nya verksamheter kan komma in på en gång. Förnyelsen hade gått betydligt långsammare (Raffone, 2001).

3.2 Kommun

Om man begränsar kommunens medverkan på återanvändningen av gamla industribyggnader till de rent fastighetsekonomiska förhållandena, innebär det i många fall en förlust för kommunen (Boverket, 2004). För kommunen är frågan om återanvändningen en markanvändningsfråga. Saneringen är således

inte bara en fråga som beror på fastighetsägarens ekonomi utan också en fråga som berör kommunens övergripande mål som kommunens ekonomiska utveckling, regional balans och sysselsättning (Bostadsdepartementet, 1982).

3.2.1 Övergivna industriområden som resurs i stadsutvecklingen

Städernas marktillgång för stadsbyggen och stadsutveckling är mycket begränsad. All byggbar grönmark har kanske redan tidigare bebyggts, eller är politiskt omöjlig att exploatera, t.ex. parker och grönområden. Den marktillgång som många städer numera har består av gråmark, till exempel övergivna industriområden som inte längre behövs för industriändamål. Dessa områden som förr låg i stadens periferi har hamnat centralt eller halvcentralt när städerna vuxit. Enligt en enkätundersökning från 1982 förvärvar kommuner ofta den fasta egendomen vid en nedläggning av den industriella verksamheten (Bostadsdepartementet 1982). Dessa övergivna industriområden är nu en resurs för ombyggnaden av stadsbyggnationen. De möjliggör en koncentration av stadsbyggnationen som bättre tillfredsställer efterfrågan efter urbant boende än den glesa och perifera bebyggelsen från förra halvseket (Nyström, 2001).

Ett exempel på hur ett mycket slitet och förslummat industriområde kan förvandlas till ett attraktivt centrumområde är industriområdet i Norrköpings innerstad. Efter att de, under 1960- och 1970-talen, nedlagda bomulls-spinnerierna och textilföretagen som staden framförallt förknippats med lagt ner verksamheterna, blev ett väl sammanhållet och koncentrerat fabriksområde kvar mitt i stadens centrum. Området förföll alltmer och uppfattades av många Norrköpingsbor som en skamfläck. I dag är i princip alla byggnader renoverade och området har vitaliserats genom att en rad nya företag etablerat sig i de lediga lokalerna (Bergdahl, 2001).

3.2.2 Utnyttja den befintliga infrastrukturen

Ett viktigt verktyg för hållbar stadsutveckling är att koncentrera staden genom att utnyttja central och halvcentral mark. Övergivna industriområden som ligger centralt i tätorterna har ofta goda kommunikationstekniska lägen, med vägar, järnväg och hamn invid området. Genom att återanvända dessa områden kan befintliga samhällsinvesteringar i omgivningen fortsättningsvis utnyttjas (Bostadsdepartementet, 1982). En stadsförtätning av boende och verksamheter möjliggör att den infrastruktur som redan finns, bestående av gator, ledningar, kollektivtrafik, skolor etc. utnyttjas bättre (Nyström, 2001).

3.2.3 Stärka kommunens attraktionskraft

Kommunens attraktionskraft har en stor betydelse för kommunens ekonomiska utveckling. Det blir allt viktigare med en attraktiv och

konkurrenskraftig stadsmiljö för att behålla sina invånare, attrahera nya, locka företag som ska lokalisera sig och utvecklingen av besöksnäringar. I en ökande konkurrens mellan regioner blir därför kvaliteten på livsmiljö allt viktigare i regionens marknadsföring (Boverket, 2004).

Att återanvända gamla industrimiljöer som bostäder är ett bra verktyg för kommunen för att behålla och attrahera nya invånare från medelklassen. I många städer har en del av befolkningen flyttat till kranskommunerna. Kommunens skatteunderlag har därför minskat. För att öka skatteunderlaget gäller det att intressera medelklassen att åter bosätta sig inom kommungränsen. Gamla industrimiljöer ger bra förutsättningar för att utveckla ett stadsboende med kvaliteter, dvs. närhet till kultur, stadsliv, bra skolor, goda bostadskvarter med vattenkontakt, som attrahera intellektuella, akademiker och andra kulturellt intresserade grupper. Bland dessa grupper av medelklassen finns ett växande intresse att vara del av den europeiska stadskulturen. De identifierar sig med det europeiska kulturarvet och de visar upp detta intresse för sin omgivning genom att bosätta sig i stadskärnan – ofta till högre kostnader och mindre komfort än i förorten (Nyström, 2001).

Att bevara stadens industriarv är också en viktig faktor för att behålla företag i kommunen och attrahera nya. Företag är inte längre bundna i samma utsträckning till en viss ort, vilket skapar en konkurrenssituation emellan orter. En väsentlig del av kommunens attraktionskraft är den lokala identiteten. Kulturhistoriska miljöer som bevarar den lokala identiteten kan därför öka stadens konkurrenskraft när det gäller nyetableringar av företag (Cars, Olsson, & Snickars, 1996). Samtidigt ökar industriarvet invånarens kunskap om deras städer, vilket också kan bidra till stadens konkurrenskraft. Att kunna tyda historiska spår där invånare bor och arbetar kittlar fantasin och ger kunskaper som kan stimulera till nyskapande (Boverket, 2004).

Att bevara stadens industriarv är också en viktig utvecklingsfaktor för turismen som bidrar till stadens inkomster och sysselsättning. Generellt kan ett rikt kulturliv attrahera människor och företag från omvärlden. Kulturlivet omfattar mest profilområden som konst, film och musik, men det inkluderar också frågor om arkitektur, form och design. Att bevara stadens industriarv kan därför vara en strategisk satsning i den ekonomiska stadsutvecklingen (Boverket, 2004).

Industriarvet kan därför vara en strategisk satsning i stadens ekonomiska utvecklingsprocess. Det finns därför många olika skäl för kommunen att jobba aktivt för att bevara stadens gamla industrimiljöer. Alternativet till att delta i förnyelsen av dessa områden – att låta de övergivna industriområdena förfalla – däremot ställer till stora problem för kommunen på längre sikt och dessa är

inte lätt att handskas med. Hela industriområden eller enskilda byggnader blir skamfylade, får dåligt rykte och börjar vandaliseras, som drabbar hela stadsdelens rykte. En stad med ekonomisk stagnation och sociala problem uppfattas negativt, såväl inåt som utåt och att återställa det goda ryktet i en stadsdel som har börjat förfalla, är mycket svårt (Raffone, 2001).

Det finns exempel där kommunen har tagit denna fråga på allvar och i tid börjat arbeta med att vända en negativ utveckling till något positivt. I Göteborg, Borås och Trollhättan har man lyckats att koppla industrilandskapet tillbaka till staden - och staden till industrilandskapet. Förnyelsen av de gamla industriområdena har varit viktig för att förändra stadens image (Raffone, 2001).

3.3 Projekt

Det finns många ekonomiska skäl att bevara stadens gamla industrimiljöer för både fastighetsägaren och kommunen. Å andra sidan finns det också många hinder till att genomföra ombyggnationer av gamla industriområden med framgång, t.ex. finansiering, och krav på den inre och yttre miljön (Bostadsdepartementet, 1982). I detta avsnitt analyseras faktorer som underlättar satsningar på en förnyelse av gamla industrimiljöer.

3.3.1 Samarbete, samordning av kunskaper och kraftfull ledning

En avgörande faktor för att genomföra ombyggnationer av gamla industriområden med framgång är samarbete mellan företag och kommun. Exempel där gamla industribyggnader har återanvänts med framgång uppmärksammar vikten av en samordning av kunskaper, idéer och åtgärder när en återanvändning genomförs (Bostadsdepartementet, 1982).

Enligt byggnadsstadgan är det fastighetsägaren som ansvarar för den utformning och det byggtekniska skick en byggnad har. Detta innebär att det är ägarens ansvar att införa, genomföra och bekosta åtgärderna. Det finns dock också fall med initiativ från kommuner i samband med att återanvändningen kommer till stånd. Enligt en studie från år 1982 som redovisar åtta exemplen på en framgångsrik återanvändning har kommunen trätt in som ägare eller har medverkat aktivt (Bostadsdepartementet, 1982). En undersökning från år 2009 av fyra omvandlingar av industriområden i Stockholmsregionen visar att kommunen var inledningsvis drivande, men framförallt har fastighetsägarna varit styrande i processen. Några omvandlingar har också genomgått ägarbyten under processen (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009). Kommunen har därför en betydande roll i omvandlingsprocessen, framförallt för att initiera processen och säkerställa en kraftfull ledning när en återanvändning genomförs.

För att kunna göra detta är det viktigt att det finns kompetens i kommunerna. Denna antikvariska kompetens har i många kommuner inte prioriterats (Boverket, 2004). Ofta finns det också konflikter inom kommunen mellan de kulturhistoriska bevararna och de mer förändringsinriktade stadsplanerarna. Genom en dialog mellan arkitekter och antikvarier kan man lyfta fram områdets potentiella möjligheter till återanvändning och på ett bredare sätt värdera området. Det är viktigt att inte bara lyfta fram de rent kulturhistoriska värdena, utan också byggnadernas representativitet samt historiska och estetiska kvaliteter (Bergdahl, 2001).

3.3.2 Positiv värdegemenskap kring kulturvärden

Förnyelse av övergivna industriområden kan vara en strategisk satsning i stadens ekonomiska utvecklingsprocess, men ofta anses områdena inte vara värda att bevara. Det saknas förståelse och kunskap om industriarvets möjligheter och potential för en hållbar stadsutveckling. Arkitekter och antikvarier har ofta olika sätt att se på bevarande och nyskapande (Ejeskär, 1993).

En förutsättning för att kunna bevara industriarvet och genomföra ombyggnationsprojekt med framgång är att nå en positiv värdegemenskap kring kulturvärden både inom kommunen och mellan kommunen och övriga parter som fastighetsägare, byggföretag, intresseorganisationer etc. En viktig uppgift för kommunerna är därför att påverka attityden genom att satsa på information, rådgivning och dialog i samband med planering och byggande (Boverket, 2004). Vilka värderingskriterier ska styra arbetet med gamla industrimiljöer måste diskuteras i en dialog med de olika intressegrupper, där olika kulturella värden ställs mot varandra (Bergdahl, 2001).

Ett viktigt redskap i detta sammanhang är kommunens fysiska planering. Kommuner kan anta riktlinjer för att bevara industriarvet, till exempel lokala handlingsprogram/byggnadsordningar som hävda kulturhistoriska och estetiska värden i samband med bygglovsprövning. Genom att knyta handlingsprogrammet till översiktsplanen kan förhållningssätt till bebyggelsens karaktär och värde behandlas i en för medborgarna öppen process. Genom detaljplanen, områdesbestämmelser eller i enskilda bygglov, kan riktlinjerna ge stöd för bindande beslut (Boverket, 2004).

3.3.3 Lokal förankring

En viktig faktor för en framgångsrik förnyelse av gamla industrimiljöer är hur väl satsningarna förankras lokalt. Det är viktigt att innehållet av kommunens handlingsprogram för att bevara industriarvet sprids inom kommunen,

fastighetsägare och övriga parter. Annars finns risken att det inte får praktisk betydelse i planeringsprocessen och i olika beslut (Boverket, 2004).

Till detta kommer hur väl satsningarna förankras i den lokala befolkningen. Först och främst spelar områdets plats i den lokala kulturen en viktig roll, dvs. hur människor ser på områdena, vilket personligt förhållande de har till byggnaderna och den verksamhet som där har bedrivits. Om projektledningen bara jobbar med beslutsfattare på regional och central nivå utan att etablera något konkret synligt spår i lokalsamhälle, finns det risken att den förlorar tilltron. Utan uppmärksamhet i den lokala pressen, och i den lokala offentliga diskussionen blir det svårt att realisera planerna (Isacson, 2001).

Satsningar, inte bara på en industribyggnad utan ett större antal sammanhängande industrifastigheter, har goda utsikter till framgång. Genom att visa sammanhanget mellan byggnader i området som också hänvisar på förändringarna över tid breddar man basen för igenkännandet. På detta sätt möjliggörs en omtänksam omvandling utifrån kunskaper av områdets historia och karaktär (Isacson, 2001).

3.3.4 Tillgång till offentlig, kommersiell och kulturell service

En faktor som kan allvarligt försvåra möjligheterna till omvandling av gamla industribyggnader är dålig tillgång till offentlig och kommersiell service. (Bostadsdepartementet, 1982). För att människorna skall bosättas i ett område behövs tillgång till god social service i form av välfungerade barnomsorg, äldreomsorg, hälso- och sjukvård. Dessutom är närhet till grönområden, kultur och fritidsaktiviteter viktigt för bostadsområdets attraktivitet (Boverket, 2004).

Möjligheterna till att säkerställa tillgång till blandning av boende och andra verksamheter är mycket större vid omvandling av gammal industribebyggelse än när man bygger nytt. De äldre byggnaderna erbjuder lokaler för vitt skilda ändamål – allt från bostäder till verkstäder och teatrar, och standard och ombyggnadskostnader kan anpassas efter det avsedda ändamålet (Nyström, 2001).

3.4 Sammanfattning ekonomiska aspekter

Ekonomiska aspekter ur fastighetsägarens perspektiv:

- Återanvändningen sparar kostnader för rivning och sanering.
- Byggnaderna har ett värde, som bland annat definieras av avståndet från stadskärnan.
- Byggnaderna har en estetisk kvalitet som inte längre kan åstadkommas i dag.

- Återanvändningen är snabbare än att riva och bygga nytt.
- Sanering för individuella industribyggnader kan vara kostsamma beroende på den tidigare industriella verksamheten.
- För att möta byggnadskrav krävs ofta speciallösningar, som blir dyrare än vid nybyggnad.

Ekonomiska aspekter ur kommunens perspektiv:

- Övergivna industriområden är en värdefull resurs för stadsutveckling.
- Områdenas centrala läge möjliggör att utnyttja den befintliga infrastrukturen.
- Byggnadernas estetiska värde och områdenas centrala läge har attraktionskraft för boende, företag och turister.

Faktorer som underlättar satsningar på en förnyelse av gamla industrimiljöer:

- Samarbete, samordning av kunskaper och kraftfull ledning.
- Kompetens i kommunen.
- Positiv värdegemenskap kring kulturvärden.
- Lokal förankring.
- Tillgång till offentlig, kommersiell och kulturell service.

4 Miljöaspekter

I detta kapitel analyseras de miljömässiga aspekterna av ombyggnationer av gamla industrimiljöer. De presenteras ur stadsplanerings- (avsnitt 4.1) och byggnadens perspektiv (avsnitt 4.2).

4.1 Stadstäthet sparar resurser

Under 1960-talet ökade tillgång till fordon och staden bredde ut sig, den blev glesare och allt större omland urbaniserades. Städerna kännetecknas av en funktionsseparerad bebyggelsestruktur med rena bostadsområden, kontorskvarter och verksamhetsområden, som förorsakar högre kostnader och trafikbelastning (Boverket, 2004). Majoriteten av planerare och planeringsforskare världen över är eniga att dessa stadsstrukturer inte är hållbara. Istället för det senaste halvseklets stadsupplösning och funktionsseparering behövs en stadsförtätning. Övergivna industriområden som ligger centralt i tätorterna ger goda möjligheter för att öka stadstäthet, och är därför ett strategiskt verktyg för att skapa resurssparande stadsstrukturer. Skälen till detta är de följande:

Det första skälet till detta är att resurssparande bebyggelse minskar behov av grönmark, som också ger bättre skydd för vatten, luft och mark, och mindre energiförbrukning. Genom att återanvända gamla industriområden i stadskärnorna förhindrar man inte bara ny bebyggelse på grönmark utanför staden utan man blir också av med miljöförstörd mark inom kommunens gränser (Nyström, 2001).

Det andra skälet är att stadstäthet och blandning av verksamheter möjliggör tids och energisparande transporter av människor, tjänster och varor. Det finns tydliga samband mellan stadstäthet och låg privatbilism, men också mellan god kollektivtrafik och låg privatbilism. Skälet för detta är att stadstäthet ger bättre förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik ("den korta vägens stad"). Dessa samband mellan stadstäthet, kollektivtrafik och låg privatbilism är dock en långsam process. Människorna ändrar inte sina trafikvanor och gör sig t.ex. inte genast av med bilen och lär sig ta bussen för att de flyttar till staden (Nyström, 2001).

En bättre blandning av verksamheter bidrar inte bara till en bättre miljö utan också till den sociala hållbarheten. De möjliggör livaktiga, mångsidiga, säkra och mer uppskattade stadskvarter. Dessutom ger de bättre villkor för social integration och ekonomi (Nyström, 2001).

4.2 Miljömässiga komplement för industribyggnad

Ekologiskt byggande innebär en helhetssyn på miljö och hälsa. Det handlar om att med kretsloppsanpassade försörjningssystem skapa förutsättningar för största möjliga hushållning med material, vatten och energi under brukstiden. Industribyggnadens nya användning som bostad kan ingående material, produkter och installationer vara tillverkade med så liten förbrukning av råvaror och energi som möjligt. Under brukstiden ska byggnaden och installationerna fungera resurs- och energieffektivt och inte ge upphov till omotiverade utsläpp till luft, mark och vatten. Slutligen ska ingående material, produkter och installationer när de tjänat ut tas om hand på ett sådant sätt så att de inte har en ogynnsam inverkan på naturens kretslopp. De kan återanvändas eller återvinnas genom selektiv rivning och återbruk, kompostering eller genom att energin tas till vara vid förbränning (Boverket, 2004).

Vid ombyggnation av industribyggnader finns det inga hinder för att arbeta mot en miljövänlig byggnad. Att produktionen som funnits i industribyggnaden inte har varit miljömässiga tas i hänsyn när man sanerar byggnaden. Miljöeffekter måste identifieras i varje projekt. Därefter så kan man ge byggnaden miljömässiga komplement för att skapa en mer ekologisk, resursvänlig och energieffektiv byggnad i framtiden. Beroenden på om byggnaden har kulturmärkning finns det många sätt att omvandla byggnaden till en miljöbyggnad (White Arkitekter, 1996).

Även direktmaterial och resurshushållande är termer som är förknippade med ombyggnationer. Ombyggnad innebär ett utrymme för kreativa lösningar som ska passa med industribyggnadens förutsättningar och miljöprogrammet. Att jobba utifrån en välutvecklad miljökonsekvensbeskrivning kan man nå höga miljömål i ombyggnation av en industribyggnad (White Arkitekter, 1996).

Återanvändning av industribyggnader är också ett bra argument att göra byggnaden miljömässig mer effektiv ur ett resurs- och transportperspektiv. Eftersom det redan finns en befintlig byggnad så sparas byggnadsmaterialet och därmed minskas behovet av transporter för byggnadsmaterial (White Arkitekter, 1996).

Då industribyggnaden kan innehålla många kemiska ämnen som både kan vara inbyggda och utanpåliggande så finns det både risker i om rivning sker eller om det går att bygga in den gamla stommen. Allt avgörs från industribyggnad till industribyggnad. Selektiv rivning och återanvändning är självklart från ett kretsloppsperspektiv. (White Arkitekter, 1996).

När det gäller industribyggnad som har någon typ av Q-märkning kan en industribyggnad jämfört med ett gammalt bostadshus vara till en fördel.

Industribyggnaden har ofta en större invändig yta där det går att sätta inre skikt som kan isolera byggnaden utan att påverka fasaden och de Q-krav som gör att byggnaden ska bevaras. När en byggnad är märkt med lilla q så finns det utrymme ibland för att med hjälp av antikvarier diskutera de bästa lösningarna för industribyggnaden. Det går att blanda dagens ekologiska material med de befintliga materialen i stommen för att uppnå en miljöutformad byggnad (White Arkitekter, 1996).

4.3 Sammanfattning miljöaspekter

Miljöaspekter att ta hänsyn till:

- Stadstäthet sparar resurser.
- Sanering av förstörd mark och skyddad grön mark.
- Återanvändning sparar byggnadsmaterial och transporter.
- Sanering av inbyggda och utanpåliggande kemiska ämnen.
- Möjlighet för miljömässiga komplement som gör byggnaden ekologisk, resursvänlig och energieffektiv.

5 Sociala aspekter

I detta kapitel analyseras de sociala aspekterna av ombyggnationer av gamla industrimiljöer. De omfattar det urbana kulturarvets bidrag till kulturell identitet och välfärd (avsnitt 5.1) trygghet och säkerhet (avsnitt 5.2) samt betydelsen av utomhusmiljön (avsnitt 5.3).

5.1 Kulturell identitet och välfärd

Gamla industribyggnader är en viktig del av det urbana kulturarvet och har stor betydelse för vår förmåga att förstå historiska utvecklingssamband och byggnadernas identitet. Detta industriarv minskade kraftigt under 1960-talet. Städerna skulle saneras och göras sunda och en stor rivningsvåg svepte över landet. Det finns uppgifter på att under en 10-års-period försvann mer än 40 % av de svenska städernas äldsta byggnadsbestånd (Boverket, 2004). Att inte helt utplåna det urbana industriarvet är viktigt för medborgarnas personliga utveckling, gemenskap och en demokratisk planeringsprocess. Därför finns det många sociala skäl att bevara gamla industribyggnader och det urbana industriarvet.

Motiveringen för att bevara bebyggelse genom att argumentera för historiska skäl bottnar i att vi i dagens samhälle bör vara medvetna om den livsstil, samhällsordning och samhällsfunktion som präglade dåtidens samhälle som rådde när byggnationen gjordes. Även deras kunskaper, insikter och erfarenheter är viktiga kunskaper för oss i det moderna samhället att ha med sig när vi planerar för framtiden (Cars, Olsson, & Snickars, 1996).

Det finns en allmän känsla om rotlöshet och osäkerhet inför framtidens samhällsutveckling. Dagens samhälle de senaste årtionden har genomgått väldigt snabba förändringar inom teknik, kultur och det sociala. Därför är det viktigare än förr att vår omgivande fysiska miljö ger oss en känsla av trygghet, igenkänning och hemkänsla för vårt välbefinnande. Kunskapen om den plats där människor bor och verkar, bidrar till trycket och att invånare inte ska bli främlingar i vår egen vardagsmiljö (Cars, Olsson, & Snickars, 1996) (Boverket, 2004).

Att bevara gamla industribyggnader bidrar också till att skapa en lokal identitet, som bidrar till medborgarnas personliga utveckling och till gemenskap och som en sammanlänkad kraft i mötet mellan regiondelar, folkgrupper och individer. Den lokala identiteten finner en tydlig uttrycksform i det urbana industriarvet som gör medborgarna medvetna om att de tillhör en gemenskap, med egen historia och egna värderingar. Detta är ett incitament till ett engagemang i den egna stadens, kvarterets eller ortens framtid.

Medvetenhet om det förgångna gör nutiden mer begriplig men samtidigt mindre självklar; därmed ökar också förutsättningarna att förstå och bejaka det annorlunda. På detta sätt bidrar det urbana industriarvet till att möjliggöra en demokratisk planeringsprocess (Boverket, 2004).

Det urbana industriarvet gör det också enklare att lära känna en stad och komma in i samhället. I en tid när många människor flyttar runt – både i landet och i världen – blir rotlösheten en svaghet både för människor och för samhället. Industriarvet skapar en djupare förståelse för att även ett samhälle har rötter. Ökad kunskap om historien om en plats och samspelet mellan en bygd och de människor som lever och har levat där utvecklar samhällsbyggarandan och förbättrar möjligheterna till ny utveckling som förstärker orternas identitet och särprägel. Varje ort har sina speciella förutsättningar och sin historiska utveckling, som inte alltid är uppenbart för den tillfälliga besökaren. Att förstå och synliggöra varför orten ser ut som den gör kan ge en utgångspunkt för lokala utvecklingsstrategier. Detta kan göra det enklare att lära känna grannar och medborgare från olika samhällsgrupper (Boverket, 2004).

Det urbana industriarvet kan också vara en viktig faktor för stadens kulturliv som har en stor betydelse för stadens långsiktiga och hållbar utveckling. Att bebyggelsens estetik har ett värde i sig som är tillräckligt som argument för att bevara byggnadsmiljön. Inte många människor kan hålla med om att efterkrigstidens planeringsideal med funktion och ekonomi i byggnadsbranschen håller samma konstnärliga värden som äldre byggnadsepoker. Det är en av anledningarna till att arkitektoniska skäl för att motivera bevaring av äldre miljöer ökat på sistone (Cars, Olsson, & Snickars, 1996).

5.2 Trygghet och säkerhet

En stor utmaning för att skapa social hållbarhet i städerna är att allt fler människor är rädda för att bli utsatta för brott och känner sig otrygga i såväl bostadsområden som stadsmiljöer. Uppdelning av staden i olika zoner för olika funktioner skapar otrygghet och risker för brott genom att vissa områden är befolkade vissa tider på dygnet medan de kan vara nästan helt öde vid andra tider (Boverket, 2004). Detta gäller speciellt för övergivna industriområden. Genom att återanvända dessa områden för bostäder kan man öka trygghet och säkerhet i staden.

Det är viktigt att man i ombyggnationer av gamla industriområden säkerställer att bostadsområden måste vara trygga och säkra för personer i alla åldrar, också för de individer som har nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. Den sociala kontrollen – att se andra och själv vara sedd – har central betydelse för

riskerna att utsättas för brott eller möjligheten att begå brott. För barn och ungdomar har säkerhet och trygghet stor betydelse för möjligheten till ett eget socialt liv som är inte beroende av föräldrarna. Gång- och cykelvägar och kollektivtrafikens utformning är avgörande för hur självständigt de kan använda sin miljö (Boverket, 2004).

5.3 Utomhusmiljö

En viktig faktor att ta hänsyn till vid ombyggnationer av gamla industribyggnader är utomhusmiljön. Tillsammans med husen, gatorna och torgen bidrar gröna områden och vattenområden till karaktär och stämning i den byggda miljön (Boverket, 2004).

De äldre industriområdena ligger ofta i centrala och halvcentrala lägen i de större städerna där tillgång till grönområden är begränsat. Däremot etablerades de ofta nära vattenområden, som ger bra möjligheter till ett aktivt utomhusliv som i vår vardagsmiljö spelar stor roll för människors identitet och självkänsla. Spontana fysiska aktiviteter och motion och har speciellt stor betydelse för barn och äldre och det är därför viktigt att det finns bostadsnära gröna områden. Forskning har visat tydliga samband mellan tillgången på gröna områden och människors hälsa, upplevelsen av stress och barns utveckling. För äldre personer är det av stor betydelse att hålla sig igång och röra sig. Åldrandeprocessen går långsammare om man är fysisk aktiv. (Boverket, 2004).

Vid planering av ombyggnationerna måste det uppmärksammas att utomhusmiljön i största möjliga utsträckning blir tillgänglig även för människor med olika funktionsnedsättningar. Äldre kan avstå från att gå ut av rädsla för att de inte ska hitta en parkbänk. Svårigheter att ta sig till och ifrån bostaden och den närmaste boendemiljön ökar också risken för social isolering, särskild för äldre och personer med funktionshinder (Boverket, 2004).

5.4 Sammanfattning sociala aspekter

Sociala aspekter att ta hänsyn till:

- Industribyggnader bevarar kulturarvet.
- Den lokala identiteten kan bidra till människornas engagemang och en demokratisk planeringsprocess.
- Blandning av boende och verksamheter bidrar till trygghet och säkerhet.
- Tillgänglig utomhusmiljö bidrar till god folkhälsa.

6 Befintliga exempel för återanvändning av industribyggnader

I detta kapitel presenteras några befintliga exempel för återanvändning av industribyggnader från Stockholm (avsnitt 6.1 och 6.2), Göteborg (6.3) och New York (6.4).

6.1 Nacka Strand Stockholm

6.1.1 Bakgrund

Nacka Strand är en stadsdel i Nacka kommun, Stockholms län, 5 km sydöst om centrala Stockholm. Stadsdelen ligger vid Nackas norra kust mot Saltsjön. Det gamla namnet av området är Augustendal. Före industriepoken vid mitten av 1800-talet bebyggdes området med sommarhus. År 1898 etablerade sig J P Svensson verkstadsföretag i området. Två verkstagsbyggnader, ett gjuteri och en kontorsbyggnad uppfördes. Efter några år tillkom ett större kontorshus, förrådsbyggnader och magasin. År 1937 köpte Philipssons Automobil fabriken, som in på 1980-talet använde fabriken för utställning av bilar. Under mitten av 1980-talet omstrukturerades företaget och ett nytt moderbolag bildades kring fastighetsintressena (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

6.1.2 Planeringsprocessen

Kulturhistoriska värderingar spelade en stor roll i planeringsprocessen. Redan på 1970-talet beskrevs området som äldre industri- och villabostadsmiljö och kommunen klassificerade området som kulturhistoriskt riksintressant område, som innebar att en detaljerad utredning krävdes innan en förändring av områdets bebyggelse. I kommunens kulturmiljövårdsprogram som antogs 1987 pekas området ut som kulturhistoriskt värdefullt och 1991 betonade Stockholms länsstyrelse områdets industribyggnaders stora betydelse för hela Stockholms utveckling. Kulturarvsinstitutionerna betonade därför i planeringsprocessen att området, vilket hade ett stort industrihistoriskt och antikvariskt värde, borde bevaras i sin helhet (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

1987 presenterades också ett planförslag för att utveckla området för arbetsplatser. I planen betonades att områdets höga miljövärden skulle kunna bevaras och planen skulle därför innehålla ”långtgående regleringar”. Dock innehöll planen också åtgärder som inte tog hänsyn till kulturhistoriska värderingar. Ett exempel är att en magasinsbyggnad vid hamnen skulle rivas, trots att kulturmiljöaspekterna skulle styra strandzonens disposition och marknyttjande. Dessutom skulle en kulturhistoriskt värdefull verkstadsbyggnad rivas för att ge plats åt en trafiklösning trots att den getts samma

kulturhistoriska värde som den övriga industribebyggelsen (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

6.1.3 Området idag

1988 började Nacka Strand bebyggas. De bevarade verkstadsbyggnaderna användes till konferenser, restauranger och utbildning (Figur 7). Den nytilkomna bebyggelsen består av kontor och bostäder. Det finns 500 lägenhet och ca 6000 arbetsplatser (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).



Figur 7: Kontorshuset och verkstadshallen i Nacka Strand (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009)

På de bevarade industribyggnaderna har flera mindre tillbyggnader som entréer, vindfång och verandor gjorts. Inomhusmiljön förändrades betydligt och nästan ingen utrustning finns kvar. I den äldsta byggnaden döljs konstruktionen av gipsskivor och de nya inslagen som trappor och entréer har ett modernt formspråk. I den gamla sågtaksbyggnaden har lokalerna getts en modern utformning men man har samtidigt lyft fram de industriella dragen i materialval och färgsättning. En travers och en skorsten finns kvar som inredningsdetaljer för att påminna om historien. Det finns också korta, men väl synliga texter som beskriver den industriella verksamheten. Byggnaden används för konferenser och de olika rummen har givits namn som anspelar på verkstadsperioden som kopplar den gamla verksamheten till den nya (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

I och med omvandlingen ändrade området helt karaktär. Det upplevs inte som ett industriområde, trots att en relativt stor del av industrianläggningen finns kvar. De äldre byggnaderna intar ingen framträdande plats i området. På många platser i området är de svåra att se eftersom de skymms av de betydligt större nya byggnaderna. Det saknas också information om byggnaderna och områdets historia. Utformningen närmast de äldre industrierna har getts en ”gammal” karaktär som förefaller främmande för industrimiljöer, till exempel kalkstenstrappor, springbrunnar och planteringar (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

Kommunen använder inte heller industrihistorien i marknadsföring i någon högre grad. Det är närheten till vattnet och inspiration från amerikanska kuststäder som New Port som betonas (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

6.2 Järla sjö Stockholm

6.2.1 Bakgrund

Järla sjö är ett bostadsområde och en stadsdel i Nacka beläget vid Järlasjöns norra strand. Industripoken började kring 1890-talet. Närheten till huvudstaden Stockholm, en sjöförbindelse och en ny järnväg medförde att den industriella utvecklingen gick fort. Företaget som framförallt har kännetecknat industriområdet är de Lavals Ångturbinfabrik som tillverkade ångturbiner till stora fartyg. 1896 byggde företaget flera verkstads- och kontorsbyggnader som var både tekniskt och arkitektoniskt mycket avancerad för sin tid. 1959 slogs företaget ihop med Svenska Turbinfabriks AB i Finspång till ett företag vilket medförde att 1964 produktionen flyttades från Järla till Finspång (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

6.2.2 Planeringsprocessen

I början av 1970-talet hade länsantikvarien ingenting att invända mot planförslaget som innebar att alla industribyggnader revs. Inte heller då planen 1980 tillstyrktes tillskrevs industribyggnaderna något kulturhistoriskt värde. 1989, var perspektivet däremot helt annorlunda och länsstyrelsen konstaterade att Järla industriområde utgör ett mycket väsentligt inslag i Nackas bebyggelseutveckling och är också av stort industrihistoriskt intresse. Man invände även mot rivningen av några industri- och bostadshus och klassade flera byggnader som omistliga och borde bevaras (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

År 1998 antogs en plan för omgestaltningen av Järla industriområdet av kommunfullmäktige, som möjliggjorde bevarande av större delen av den äldre bebyggelsen i området. Den tillkommande bebyggelsen skulle utföras med

stor hänsyn till de kulturhistoriska värderingarna genom småskalig bebyggelse utan stora kvarter och höga hus. Dessutom betonade planen en blandning av verksamheter för att skapa trygghet genom att människor är i rörelse olika tider på dygnet. Syftet med planen var att den äldre bebyggelsen ger karaktär till den nya miljön (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

6.2.3 Området idag

Omvandlingen genomfördes av konsortiet *Järla Sjö* bestående av HSB, Riksbyggen och Wihlborgs. Flera av de större industribyggnaderna bevarades, i första hand byggnader från förra sekelskiftet. De används idag mest som butiker men en av byggnader har byggts om för bostäder. Hyresgästerna uppskattar de stora fönstren och den ruffiga industrimiljön. Dessutom betonas kopplingen till områdets historia och att dessa vackra byggnader representerar hög kvalitet och hantverksskicklighet (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).



Figur 8: Nya bostäder i Järla sjöns gamla industribyggnader (Bäckman, 2011)

Ett relativt stort antal mindre byggnader har rivits, men de tillmättes inte något större kulturhistoriskt värde. Den nya bebyggelsen i Järla har en mindre skala. De är tre-fyra våningar höga hus byggda i tydliga kvarter som har en småstad som förebild med små parker och torg bildningar (Figur 9). De tydliggör de gamla industribyggnaderna, men det sätt som den nya bebyggelsen har placerats på bryter mot den gamla industristrukturen (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).



Figur 9: Järla Sjö idag (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009)

Industribyggnaderna utgör fortfarande de största byggnadsvolymer vilken gör att industrimiljön är tydlig, även om många byggnader har försvunnit (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

Industrihistorien och industrikaraktär används i positiv bemärkelse av arkitekter, fastighetsägare och hyresgästerna. I bostadsannonser och i mäklarens presentation betonas dock framförallt det sjönära läget utan att hänvisa till områdets industrihistoria (Boogh, Dahlström Rittsél, Gårdstedt, Pantzar, & Ulfstrand, 2009).

6.3 Juvelkvarnen på Eriksberg, Göteborg

6.3.1 Bakgrund

Juvelkvarnen i Göteborg ligger på Eriksberg vid Götaälvs norra strand på Hisingen ca 3 km nordväst om Göteborgs centrum. Områdets strategiska läge intill hamninloppet gjorde att betydande varvsindustri växte fram och att Eriksberg blev ett av Göteborgs viktigaste industriområden. Livsmedelsproduktion var också en dominerande del i området. År 1915 invigdes Handelskvarnen som en filialkvarn till AB Mårten Pehrsons Valsqvarn med säte i Kristianstad. Kvarnen hade ett strategiskt läge med egen kaj vid hamninloppet. Kvarnkomplexet omfattar flera byggnader med kvarnen, silor, och ett magasin och de var stadens högsta byggnader. Kvarnen var föregångare för sin tid och en av de första byggnaderna av armerad betong. (Jansson, 2003). De äldsta byggnaderna är uppförda i rödbrunt tegel och präglas av nationalromantik eller 1920-talsklassicism medan de yngre, bland annat siloanläggningarna, är ljusst putsade i funktionalistisk stil (Stadsbyggnadskontoret Göteborg, 1999).

1925 blev Kooperativa förbundet, KF, ägare till kvarnen som då fick namnet Tre lejon. Verksamheten expanderade och utvecklades under de följande åren med om- och nybyggnationer. Tre lejon var en arbetsplats med 140 anställda. 1990 fick anläggningen namnet Juvelkvarnen. I början av 1980-talet ändrade

KF inriktning och började avveckla sin industriverksamhet och produktionen upphörde i maj 2001. Byggnaderna stod sedan dess oanvända och tomma (Jansson, 2003).

6.3.2 Planeringsprocess

Under 70-talet lade de flesta varven ner sin verksamhet i hela Norra Älvstranden med resultatet att lokalerna i området gapade tomma. Från mitten av 80-talet har Göteborg stad jobbat med att omvandla det gamla industriområdet till ett sammanhängande bostadsområde (Jansson, 2003).

1989 utfördes en detaljerad översiktsplan för Norra Älvstranden som utgör kvarnområdet som verksamhetsområde. I översiktsplanen från år 1999, som anger för planområdet bibehållen markanvändning; huvudsakligen arbetsplatser i form av kontor och industri, betecknas Juvelkvarnen som ett område med betydelsefulla kulturhistoriska värden (Göteborg stad, 2003). Juvelkvarnen ingår i kommunens bevarandeprogram, ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarande”. Hela anläggningen ”Tre Lejon” byggd i etapper 1914-1950 ingår i bevarandeprogrammet som särskild värdefulla byggnader (Stadsbyggnadkontoret Göteborg, 1999). Kvarnen anses ur kulturhistorisk synvinkel vara en av de viktigare industriella anläggningarna i Göteborg och har ett mycket stort stadsbildsmässigt värde. Största möjliga hänsyn skall tas till byggnadernas kulturhistoriska värde i samband med planering och projektering (Göteborg stad, 2003).

Efter verksamheten i Juvelkvarnen lades ner under 2001 började en diskussion om vad man kunde spara av de gamla byggnaderna och vad som måste rivas för att möjliggöra ombyggnad till bostäder. Man konstaterade att området är värt att bevara till eftervärlden eftersom byggnaderna är minnen över en epok i svensk industrihistoria. Även en ansökan om byggnadsminnesförklaring lämnades in, men länsstyrelsen sa nej (Jansson, 2003).

I maj 2003 godkändes ett program för Juvelkvarnen. Enligt programmet skall de tre ursprungliga byggnaderna kvarnen, silobyggnaden och magasinet ha ett betydande kulturhistoriskt värde och får inte rivas och de ska byggas om till bostäder och kontor. Den långa raden av silorör mot öster däremot får rivas och ersättas av ett 10-14 våningar högt bostadshus. Byggnadsnämnden godkände programmet den 27 maj 2003 (Göteborg stad, 2003). Byggföretaget JM som köpte området av kvarnens ägare KF, startade byggnationen år 2005. Semrén & Månsson fick i uppdrag av JM AB att planera bostäder i de gamla fabriksbyggnaderna. Två av de stora tegelbyggnaderna har på ett varsamt sätt byggts om och inretts med lägenheter i olika storlekar, prydda med tegelfasader i fönstermurning och balkongräcken av förzinkat smide (Semrén & Månsson AB Göteborg, 2012).

I mars 2011 har en ändring av detaljplanen gjorts. Syftet med att ändra planen är dels för att kunna montera ned en befintlig byggnad och på så sätt återuppföra nya byggnader inom området, dels att bygga ett parkeringsgarage under mark. Byggnaden bestående av silorören av betong har visat sig vara för dyra att bygga om till bostäder. Dessa föreslås därför ersättas av ett nytt bostadshus i 10 till 14 våningar om sammanlagt 40 lägenheter (Göteborg stad, 2003).

6.3.3 Området idag

Juvelkvarnområdet omfattar idag två industribyggnader som omvandlades till bostäder: den ombyggda, monumentala kvarnbyggnaden med 59 lägenheter och silobyggnaden med 33 lägenheter. Dessutom byggdes ett nytt höghus med 47 lägenheter. Riktlinjerna i markplaneringen var strikt, varvsinspirerad och gedigen. Sten, granit och stål samsas med buskar och träd. Det är ett projekt med inslag av plåtår och terrasser (Andersson, 2009).

Området är väl beläget i Eriksberg i nära anslutning till kollektivtrafik och service. Eriksberg rymmer såväl arbetsplatser som bostäder vilket bidrar till en levande miljö större delen av dygnet. Genom ombyggnationen får allmänheten tillträde till den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen. Den nya bostadsanvändningen knyter också samman bebyggelsen med den angränsande stadsdelen. (Göteborg stad, 2003).



Figur 10: Juvelkvarnen (Semrén & Månsson AB Göteborg, 2012)

I den massiva, kompakta Kvarnen med sina stora fönster, djupa nischer och tjocka tegelväggar syns spåren från industrin också interiört. Här fanns bjälklag och en befintlig stålstomme som förstärkts och kompletterats med nya delar. Lägenheterna har genomgående öppna planlösningar med högt i tak. Kök, garderober, badrum och klädkammare är utplacerade som öar på stora ytor. Ovanför finns sovloft eller förråd med valfria väggar, staket eller galler.

Industrikänslan förstärks av sådant som synliga, nitade stålbalkar och utanpåliggande, hängande skjutdörrar. På silobyggnaden har man arbetat mycket med att behålla det ursprungliga utseendet på fasaderna, vilket gjorde att det blev ett byggtekniskt komplicerat projekt (Andersson, 2009).

Den tredje byggnaden i Kvarnområdet – de silorören – var för dyra att bygga om till bostäder. Istället byggdes en 16 våningar hög, helt ny byggnad med 47 lägenheter. Detta hus har samma höjd och dimensioner och står på samma ställe som de numera rivna silorören, vilket gör att Juvelkvarnens karakteristiska husprofiler ändå lever kvar som landmärke på Norra Älvstranden i Göteborg (Andersson, 2009).

Just nu byggs också den fjärde byggnaden i området om – det q-märkta spannmålsmagasinet – till bostäder utan att byggnadens yttre karaktär och utseende förändras. För att värna om det ursprungliga utseende plockas hela fasaden ner och tvättas för att åter muras upp igen.

Omvandlingen till bostäder marknadsförs som ”Warehouse Living”, med bland annat befintliga tegelväggar, synliga betongbågar, stora fönster och högt i tak. Intresset för att bo i det kända landmärket är mycket högt (JM AB, 2007). Industrihistorien och industrikaraktär används också i bostadsannonser (*”Spröjsade fönster, lite djupare fönsternischer och en vacker och autentisk tegelfasad ger en historisk dimension...”*) (JM AB, 2012). Även kommunen använder industrihistorien i marknadsföring av Eriksberg (*”en spännande blandning av moderna och renoverade bostäder”*) (Älvstranden Utveckling AB, 2012).



Figur 11: Magasinet och Juvelkvarnen (JM AB, 2012)

6.4 Meatpacking District Manhattan

Meatpacking District, också känt som Gansevoort Market är ett område på Manhattan i New York USA, som sträcker sig ungefär från West 15th Street söderut till Gansevoort Street och från Hudsonfloden österut till Hudson Street. Namnet *Meatpacking* (köttpackare) kommer från att området var centrum för New Yorks köttindustri där det var fullt av lagerlokaler, slaktare och industriarbetare. Natttid var gatorna centrum för prostitution och narkotikahandel. Sedan början av 2000-talet har området omvandlats och är idag fullt av trendiga barer och lyxiga restauranger som ligger vägg i vägg med de återstående slakterierna (Wikipedia, 2011).

I början av 1900-talet huserade runt 250 slakterier, åkerifirmor och köttpackningsfabriker här. Idag finns bara ett trettiotal slakterier kvar och många har renoverats invändigt för att intas av exklusiva showrooms för mode, inredning och konstgallerier. Här huserar också några av stans mest kända krogar och barer. På 1980-talet tillhörde Meatpacking District stans mest ökända kvarter med öppen droghandel och utbredd prostitution. Här fanns också gott om sado-masochistiska privatklubbar där hallickar, torskar, prostituerade, rockstjärnor och kulturpersonligheter trängdes. Även om man idag känner sig som mitt i en trendig reklamfilm när man går omkring här, lever Meatpacking District ännu kvar i sitt industriella förflutna. Här finns fortfarande fler slakterier än någon annanstans i New York. Men idag är den här delen av Manhattan tämligen ofarlig och framförallt, turistvänlig. Inte minst för att det är så lätt att ta sig runt till fots. Trafiken är minimal och liksom söderliggande området Tribeca, blir Meatpacking District en oas att njuta av – mitt i larmiga, stökiga men alltid intressanta New York City (Lloyd Raboff, 2010).



Figur 12: Industriebyggnader i Meatpacking District (Emma Victoria ID, 2011)

Här har man även tagit tillvara på gammal infrastruktur i form av ett längre industrispår genom Meatpacking District. Där järnvägen, ”The Highline”, demonterats, sanerat och lagts tillbaka och planterats med växtlighet för att bli ett gångstråk som har blivit ett sammanknyttande grönstråk som visar stadens historia på ett nytt och grönare sätt (The Highline, 2012).



Figur 13: The Highline ((Goldberger, 2011) till vänster och (Pilkington, 2011) till höger)

7 Slutsatser

I detta kapitel beskrivs arbetets slutsatser. Först sammanfattas de aspekterna som är väsentliga i samband med att bevara industribyggnader för att utveckla den hållbara staden (avsnitt 7.1). Sedan diskuterar vi vad resultatet innebär för dagens samhälle och ge rekommendationer till inblandade aktörer (avsnitt 7.2). Slutligen ger vi förslag på fortsatta studier som underlätta bevarandet av industribyggnader för aktörerna (avsnitt 7.3).

7.1 Resultat

Gamla industriområden finns i de flesta svenska tätorter och i de större städerna ligger de ofta i centrala och halvcentrala lägen. Många av dessa områden som nu är inringade av ny bebyggelse eller bostäder, har tillåtits förfalla och är störande för stads- eller landskapsbilden, olycksfalls- och säkerhetsrisker eller utgör en brandfara. Gamla industriområden ställer därför till ett problem för många kommuner. Å andra sidan kan dessa områden också användas som resurs för att utveckla den hållbara staden. Syftet med arbetet var att sammanställa vilka aspekter som behövs tas hänsyn till för att bevara dessa gamla industriområden. Resultatet visar att bevarandet av industri- miljöer kan höja kvalitén i ekonomiska, sociala och miljömässiga synvinklar och därmed främja en hållbar stadsutveckling.

Gamla industriområden är en betydande resurs för både fastighetsägaren och kommunen som bör användas, men det finns också ekonomiska hinder som motverkar en återanvändning. Byggnaderna kan vara starkt nedslitna och marken ofta miljöförstörd. Sanering av både mark och byggnader är därför många gånger en förutsättning för återanvändningen av gamla industriområden. Kostnaden för detta beror på vilken tidigare industriverksamhet som bedrivits i byggnaden. Kostnader för rivning och tidsödande omhändertagande av rivningsmassor kan sparas in vid återanvändning, men kan ibland ätas upp av kostnader för omkonstruktion och speciallösningar för att möta dagens byggnadskrav och byggnadsnormer. Om byggnaderna ligger i ett område där efterfrågan på bostäder/kontor är hög kan återanvändning av gamla industribyggnader därför vara en bra åtgärd att hantera det stora exploateringsstrycket i storstadsområden, eftersom återanvändningen av gamla byggnader oftast är snabbare än att riva och bygga nytt. Dessutom ger det också mindre påverkan på näromgivningen genom buller och överbelastning/blockering av gatunätet.

För kommunen innebär detta, att övergivna industriområden är en värdefull resurs för stadsutveckling. Byggnadernas estetiska värde och områdenas centrala läge har attraktionskraft för boende, företag och turister.

Medelklassen har ett allt tydligare intresse att bo i, eller i närheten av stadskärnorna på grund av industriarvets estetiska värden. Dessutom möjliggör områdenas centrala läge att man kan utnyttja den befintliga infrastrukturen.

Återanvändningen av gamla industriområden gynnar också miljön. Genom koncentration av stadsbebyggelsen sparas både mark och resurser. En stadsförtätning skapar förutsättningarna för minskad biltrafik och ökad kollektivtrafik, och därmed bidrar till mindre emissioner och minskad energi-användning. Återanvändningen kräver dessutom mindre byggnadsmaterial än nybyggnationer vilket också sparar byggnadsmaterialtransporter. De gamla konstruktionerna ger också ofta möjlighet för miljömässiga komplement som gör byggnaden ekologisk, resursvänlig och energieffektiv.

Slutligen är återanvändningen av gamla industribyggnader ett effektivt sätt att bevara industriarvet, vilket är viktigt för den kulturella och sociala livskvaliteten. Att bevara gamla industribyggnader gör det möjligt att uppleva det industriella samhällets kulturarv i vardagen utan att medborgare måste gå på museum. Dessutom bidrar det också till att skapa en lokal identitet, vilket gör medborgarna medvetna om att de tillhör en gemenskap, med egen historia och egna värderingar. På detta sätt är det urbana industriarvet en sammanlänkande kraft i mötet mellan regiondelar, folkgrupper och individer.

En avgörande faktor för att genomföra ombyggnationer av gamla industriområden med framgång är ett samarbete mellan företag och kommun. Förutsättning för en framgångsrik samverkan är en bättre kompetens bland alla aktörer för att lyfta fram områdenas potentiella möjligheter till återanvändning och på ett bredare sätt värdera de kulturhistoriska värdena, samt historiska och estetiska kvaliteter.

Bevarandet av industribyggnader kompletterar ekonomiska, sociala och miljömässiga mål i hållbar stadsutveckling. På grund av dessa synergieffekter är ombyggnationer till bostäder en effektiv åtgärd för att uppnå den hållbara staden.

7.2 Diskussion

Vi påstår att inslag av äldre bebyggelse och miljöer med historik är viktiga i en hållbar stad. Inslagen ger både identitet åt området, men även åt människorna som bor i staden. Gamla industriområden kan och i många fall bör beaktas som kulturarv genom att argumentera för sociala och historiska skäl. Vi anser också genom att följa de olika aspekterna som vi kommit fram till, kan gamla industriområden integreras i övriga staden utan att industribyggnaderna och strukturen i området helt rivs och görs om.

Vår rekommendation är dock inte att industribyggnader och deras miljöer som anses värda att bevara bör stå kvar orörda som ett minne av gamla tider, utan att de istället ska få nya funktioner. Återanvända industriområden behöver en riklig blandning av inte bara bostäder utan också kontor, butiker, restauranger, med mer och därmed bli ett levande element i staden. Vi menar inte att alla byggnader i ett industriområde måste bevaras. Detta skulle inte vara ekonomisk hållbart, om många byggnader är i för dåligt skick eller inte lämpliga för en annan verksamhet. Individuella inventarier av byggnader i industriområden behövs göras för att undersöka vad som är möjligt att bevara. Området kan och rekommenderas att med ny bebyggelse kompletteras för att bidra till mer funktionalitet och ekonomiska aspekter vid behov, men det är viktigt att det finns en tydlig karaktär av den industriella inslagen kvar i området. Att man i stadsförnyelseprojekt bör sträva efter att bevara byggnader och miljöer med kulturhistoriska värden men ändå integrera dem i den nya strukturen för området, detta gäller även för sentida industriella områden.

För att hitta rätt balans mellan bevarandet och hållbarhet måste experter och olika exploatörer jobba i projektgrupper för att med bred kompetens kunna se möjligheterna i industriområden. Utan ett gemensamt mål finns stor risk att för många kompromisser mellan aktörer görs som försvagar områdets karaktär och därmed går miste om den stora potentialen. Samarbete är också nödvändigt för att säkerställa en hållbar yttre miljö och kommunikation till området. Detta kräver ett större ekonomiskt kapital, kompetens och ambitioner som vi tror att individuella fastighetsägare inte klara av på egen hand.

Vi rekommenderar att en projektgrupp används vid återanvändning av industriområden för att tydliggöra det gemensamma intresse och ansvaret. Detta gäller inte endast vid planprocessen utan även vid byggskedet och marknadsföring av det färdiga området.

Det saknas ett tydligt koncept för marknadsföring av industribyggnader. Ofta används "Warehouse känsla" i samband med försäljning, men varför inte gå ett steg längre och kalla det "Warehouse Living"? Detta koncept används internationellt och det finns en tydlig trend och efterfrågan på marknaden för denna typ av bostäder. Warehouse Living konceptet är inte bundet till en stereotyp byggnad utan betyder en tydlig industrikaraktär i boendet som är skapat efter byggnadens individuella historia. Ju mer kreativitet som används för att uppfylla dagens normer och standarder har visat sig öka värdet för byggnaden och även för området.

7.3 Förslag på fortsatta studier

Detta arbete sammanställde vilka faktorer som är viktiga att ta hänsyn till för ett bevarande av gamla industribyggnader som kan bidra till en hållbar stadsutveckling. För att analysera hur ett framgångsrik bevarande av gamla industrimiljöer genomförs, kan en fallstudie utföras. Genom en fallstudie som sammanställer erfarenheterna från städer där industrimiljöer bevarats med framgång, kan man undersöka vilka faktorer som avgör att en byggnad blir lämpligt bevarad och vilka övergripliga lösningar som behövs för att utveckla gamla industrimiljöer.

Relevanta frågeställningar för en fallstudie är kommunikationen mellan de olika aktörerna, vilken i dagens läge är en bristande sak. Det är viktigt att hitta lösningar hur en projektgrupp kan jobba ihop och hur ansvaret för ombyggnationer kan fördelas. Detta inte bara för att få en återanvändning till stånd, utan också att säkerställa att erfarenhet och kunskap inte försvinner efter projektet avslutas. Därför är det viktigt att arbetet uppföljs.

En annan möjlighet är en ekonomisk studie för att beräkna kostnaderna på ombyggnader. Mer kunskap om de exakta kostnaderna kan förstärka argumentet att bevara gamla industribyggnader.

Källförteckning

Andersson, T. (2009). *Landmärket Juvelkvarnen blir boendemiljö*. Hämtat från Byggnyheter.se: <http://www.byggnyheter.se/2009/04/landmarket-juvelkvarnen-blir-boendemiljo> den 20 maj 2009

Arvidsson, E., & Farsäter, K. (2011). *Miljöanpassning av befintlig bebyggelse: En- till tvåfamiljshus byggda 1880-1945*. Lunds Universitet. Lund: Media-Tryck .

Bergdahl, E. (2001). Industrilandskapets kulturvärden. i M. Lundström, & L. Nyström, *Industrilandskapet: kulturmiljö och resurs för stadens framtid* (ss. 25-32). Karskrona: Statsmiljörådet.

Birgersson, L., Bjerrome, K., & Wriggleswoth, T. (1980). *Nytt liv i äldre områden med industri*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola.

Bokalders, V., & Block, M. (2004). *Byggekologi - Kunskaper för ett hållbart byggande*. Stockholm: Svensk Byggtjänst.

Boogh, E., Dahlström Rittsél, E., Gårdstedt, H., Pantzar, C., & Ulfstrand, A. (2009). *Förvandlingen av fyra fabriksområden i Nacka*. Stockholm: Stockholms Läns Museum.

Bostadsdepartementet (1982). *Sanering efter industrinedläggningar*. Stockholm: Jenström Offsettryck AB.

Boverket (2010). *Bostadsmarknaden 2010–2011*. Karlskrona: Boverket.

Boverket (2004). *Hållbara städer och tätorter i Sverige - förslag till strategi*. Karlskrona: Boverket Publikationsservice.

Bäckman, H. (2011). *60 nya bostäder i gamla industribyggnader*. Hämtat från Nacka Värmdö Posten: <http://www.nvp.se/Arkiv/Artiklar/2011/04/60-nya-bostader-i-gamla-industribyggnader/> den 15 maj 2012

Cars, G., Olsson, K., & Snickars, F. (1996). *Kulturmiljö på spel : en studie av strategier att bevara och utveckla den byggda miljöns kulturvärden*. Stockholm: Riksantikvarieämbetet.

Ejeskär, R. (1993). *Bevara, bygga om eller bygga nytt? Om arkitekters, antikvariers och byggherrars förhållningssätt till äldre tidens arkitektur*. Göteborgs Universitet, Institutionen för kulturvård. Göteborg: Göteborg Universitet.

Emma Victoria ID (2011). *New York, New Love*. Hämtat från Emma Victoira ID: <http://emmavictoria-id.com/new-york-new-love/> den 21 maj 2012

Fast, S. (2011). *Designprinciper för stadsförnyelse i industriarv*. Blekinge: Blekinge Tekniska Högskola.

Goldberger, P. (2011). *New York's Highline*. Hämtat från National Geographic: <http://ngm.nationalgeographic.com/2011/04/ny-highline/goldberger-text> den 15 maj 2012

Göteborg stad (2003). *Detaljplan för Juvelkvarnen på Eriksberg inom stadsdelen Sannegården i Göteborg*. Stadsbyggnadskontoret, Göteborg.

Helsingborg Stad (2010). *Förslag till bevarandet för Planteringen*. Bevarandeplanskommittén, Helsingborg.

Heyman, E. (2008). Nytt liv i gammal Juvel. *Göteborgs Posten*.

Isacson, M. (2001). Industrilandskapets förändringar i Sverige. i M. Lundström, & L. Nyström, *Industrilandskapet - Kulturmiljö och resurs för stadens framtid*. Karlskrona: Stadsmiljörådet.

Jansson, D. (2003). *Juvelkvarnen: Från mjöl till bostäder*. (Nationalencyklopedin) Hämtat från <http://www.ne.se/rep/juvelkvarnen-fran-mjol-till-bostader> den 12 maj 2012

JM AB (2007). Omvandlingen av Juvelkvarnen fortsätter. *Pressinformation*. Göteborg.

JM AB (2012). *Magasinet - Rått utanpå, väldesignat inuti*. Säljbroschyr. Göteborg.

Johansson, B., & Orrskog, L. (2002). *Att bygga ett hållbart samhälle*. Stockholm, Sverige: Bokförlaget Natur och Kultur.

Länsstyrelse Jämtlands Län (2012). *Byggnadsminnen*. Hämtat från <http://www.lansstyrelsen.se/jamtland/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/skyddad-bebyggelse/byggnadsminnen/Pages/default.aspx> den 13 maj 2012

Lloyd Raboff, J. (2010). *Meatpacking District, New York*. Hämtat från Resekoll.se: <http://www.resekoll.se/2010/11/26/meatpacking-district-new-york/> den 12 maj 2012

Lundström, M., & Nyström, L. (2001). *Industrilandskapet - kulturmiljö och resurs för stadens framtid*. Karlskrona: Stadsmiljörådet.

- Nationalencyklopedin (2012a). *Översiktsplan*. Hämtat från <http://www.ne.se/oversiktsplan> den 10 maj 2012
- Nationalencyklopedin (2012b). *Byggnadsminne*. Hämtat från <http://www.ne.se/byggnadsminne> den 10 maj 2012
- Nationalencyklopedin (2012c). *Detaljplan*. Hämtat från <http://www.ne.se/detaljplan> den 10 05 2012
- Nationalencyklopedin (2012d). *Industriminne*. Hämtat från <http://www.ne.se/industriminne> den 10 maj 2012
- Nationalencyklopedin (2012e). *Industrisamhälle*. Hämtat från [http://www.ne.se/industrisamhälle](http://www.ne.se/industrisamhalle) den 10 maj 2012
- Nationalencyklopedin (2012f). *Kulturmiljövård*. Hämtat från [http://www.ne.se/kulturmiljövård](http://www.ne.se/kulturmiljovard) den 10 maj 2012
- Nationalencyklopedin (2012g). *Områdesbestämmelser*. Hämtat från [http://www.ne.se/områdesbestämmelser](http://www.ne.se/omradesbestamnelser) den 05 maj 2012
- Nationalencyklopedin (2012h). *Struktur*. Hämtat från <http://www.ne.se/struktur> den 10 maj 2012
- Nationalencyklopedin (2012i). *Tjänstesamhälle*. Hämtat från [http://www.ne.se/tjänstesamhälle](http://www.ne.se/tjanstesamhalle) den 10 maj 2012
- Nyström, L. (2001). 1800-talets industriarv ger rum för 200-talets europeiska stadsliv. i M. Lundström, & L. Nyström, *Industrilandskapet - kulturmiljö och resurs för stadens framtid*. Kalmar, Sverige: Lenanders Tryckeri.
- Nystrom, L. (2001). 1800-talets industriarv ger rum för 200-talets europeiska stadsliv. i M. Lundström, & L. Nyström, *Industrilandskapet - kulturmiljö och resurs för stadens framtid*. Kalmar, Sverige: Lenanders Tryckeri.
- Olshammer, G. (2002). *Det permanentade provisoriet*. Sektionen för Arkitektur. Göteborg: Chalmers tekniska högskola.
- Pilkington, E. (2011). *High Line park on disused railway in New York opens second section*. Hämtat från The Guardian: <http://www.guardian.co.uk/world/2011/jun/08/high-line-park-new-york> den 15 maj 2012
- Rättsnätet (2012). *Miljöbalk (1998:808)*. Hämtat från Novisum: <http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19980808.HTM> den 14 maj 2012

Raffone, P. (2001). Industrilandskapets bebyggelse: resurs för stadens framtid. i M. Lundström, & L. Nyström, *Industrilandskapet – kulturmiljö och resurs för stadens framtid* (ss. 65-72). Karlskrona: Stadsmiljörådet.

Riksantikvarieämbetet (2012). *Bebyggelseregistret*. Hämtat från Lagar och ansvar:
<http://www.bebyggelseregistret.raa.se/bbr2/lagar.raa.jsessionid=B3BF4841AC0F30253FB58A2ED212156F#l1> den 10 maj 2012

Riksantikvarieämbetet (2012). *Modernt kulturarv*. Hämtat från
http://www.raa.se/cms/extern/kulturarv/modernt_kulturarv.html den 11 05 2012

SCB (2008). *Markanvändning i Sverige*. Stockholm.

Semrén & Månsson AB Göteborg (2012). *Juvelkvarnen - Bostäder i Göteborg*. Hämtat från <http://www.semren-mansson.se/sverige/projekt/Juvelkvarnen-i-Goteborg> den 11 mai 2012

Stadsbyggnadkontoret Göteborg (1999). *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg - Ett program för bevarande*. Göteborg.

The Highline (2012). *Park information*. Hämtat från The Highline:
<http://www.thehighline.org/about/park-information> den 2 juni 2012.

Wikipedia (2011). *Meatpacking District*. Hämtat från Wikipedia:
http://sv.wikipedia.org/wiki/Meatpacking_District den 11 maj 2012

White Arkitekter (1996). *"Den lilla gröna". Handbok för ett sunt och miljöanpassat byggande*. Stockholm: White Arkitekter.

Ylander, H. (1993). Urbanisering och tätortsutveckling i Sverige. i SCB, *Markanvändning i Sverige* (s. 71-93). Stockholm: Statistiska Centralbyrån.

Älvstranden Utveckling AB. (2012). *Eriksberg*. Retrieved maj 12, 2012, from Älvstranden Utveckling: <http://www.alvstranden.com/omraden/eriksberg/>

Öhrström, B. (2001). Industriförnyelse som resurs för bärkraftig utveckling. i M. Lundström, & L. Nyström, *Industrilandskapet - kulturmiljö och resurs för stadens framtid*. Karlskrona: Stadsmiljörådet.

Bilaga 1 – Intervju JM

Intervju med affärsutvecklings chefen Karl Ljunggren på JM i Göteborg den 29/3-2012 kl. 13.30:

- Vilken utbildning tror du att det krävs när man arbetar med planering av ett industriområde eller befintlig industribyggnad?

Det krävs många utbildningar och kompetenser som gör att man förstår de tekniska aspekterna i ombyggnationer. Det är bra att jobba i projektförhållanden då för att kunna täcka in så många det går för att det ska bli så bra som möjligt. Oftast tar man in även konsulter i form av antikvarier som hjälper till när det handlar om gammal bebyggelse. Erfarenhet av att utforma sammanhang i bostadsområde kan hämtas från tidigare projekt.

Hos JM leder generellt civilingenjörer dessa typer av projekt då det innefattar mycket teknisk kunskap.

- Vilken utbildning har du?

De flesta affärsutvecklingschefer har generellt ekonom i bakgrunden.

– *Jag är kulturvetare och läst juridik, ekonomi samt fastighetsmäklare vilket är ovanligt tror jag, säger Ljunggren.*

- Fastighetsägare av övergivna industribyggnader, varför står de övergivna? Är Fastighetsägare rädda för åtgärder pga. av kostnader och byggnadskrav vid större renoveringar, eller...?

Fastighetsägare saknar ibland kompetens och ambitioner för att transformera ett helt bostadsområde. Det krävs flera aktörer för att bygga om eller restaurera upp ett område.

När det handlar om byggnader så styr kostnaderna vad som sker. När det gäller renoveringar så krävs det stora kapital vilket ibland inte finns och att låta byggnaden stå tom blir då lösningen.

JM använder sig av annonser för att visa att deras roll i stadsbyggnad samt att kunna bygga upp ett kontaktnät. Detta leder oftast till mer jobb och mark att utveckla. Så att företaget fortsätter och växer. I storstäderna är den mesta mark bebyggd men nu behöver den bebyggda marken uppdateras och anpassas i nutiden vilket är något som JM arbetar gärna med.

- Vid kulturhistoriska byggnader i befintligt industriområde som ska omplaneras, rådfrågar man experter? Vilka?

Det är alltid viktigt att ha rätt kompetens, JM köper in konsulttjänster. I ombyggnationer så som Magasinet i Göteborg så har en byggnadsantikvarie varit med i projektet.

- Finns det önskemål från allmänheten som leder till bevarande av industribyggnader trots ingen märkning av byggnaden?

Det finns alltid personer som vill bevara för bevarandet skull, men inte någon stark påverkan. Allmänheten vill mest ha bra bostäder till bra priser och om man kan åstadkomma genom att bevara en estetisk tilltalande byggnad så är det alltid bra.

- Vad satsar kommunen på inom stadsplanering för att bevara stadens karaktär?

Just nu är de fokus i Göteborg att bygga en grön och hållbar stad, ett initiativ från kommunen. Det finns faktorer så som bostadsbristen i storstäder som skyndar på utvecklingen.

- Är det viktigt att behålla en industrikaraktär i staden om det är stadens historia?

Att kunna argumentera genom att skapa en unik miljö kan höja priserna. Just industribyggnader ligger bra i stadens. Det centrala läget i Göteborg med vattennära och en unik miljö väcker efterfrågan.

Stadsplanering generellt är inget särintresse, utan det handla om att ta till vara på stadens tillgångar på bästa sätt.

- Hur är det generellt i landet, är det viktigt att bevara industrihistoria i så stor utsträckning det går?

Att bibehålla karaktär om det finns utrymme i ekonomin för det är alltid bra, men det viktigaste är ändå att skapa bra bostäder till rimliga priser.

- Göteborg har många gamla industribyggnader som är ombyggda, vems initiativ är det att bevara dem?

Exploatörer men även kommun och kommunala fastighetskontoret tar initiativ till det. I Älvstranden fall var det myndigheterna som tog första klivet.

- Vilka nya användningsområden kan man använda gamla industribyggnader till?

Mycket beror på läget, utseendet och skicket utav byggnaden. Det behövs även stämmas av med detaljplanen hur byggnaden har för förutsättningar. Kontor, butiker, tillverkning, hotell och bostäder kan komma att tänkas som nya användningsområden.

När det gäller miljöstörande verksamheter som tidigare har funnits i verksamheten är dessa inte avgörande för framtida bruk utav fastigheten. Det krävs att man analyserar vad som behövs i området och är ekonomiskt möjligt att genomföra. JM har två stycken miljösamordnare som jobbar heltid med att undersöka och skapa möjligheter i miljösituationer.

- Hur viktigt är det historiska värdet av byggnaden jämfört med funktionen?

Funktionen är överordnad mot det historiska värdet om man ser till de nya förutsättningar och förändring av byggnadens användning.

- Vad anser man om byggnadskraven och Boverkets byggregler i ombyggnationer och andra användningar vid industribyggnader?

Kraven och reglerna som ska följas skiljer sig inte direkt i industrisammanhang. I all miljö och ombyggnationer så krävs det analyseringar oavsett om det är en industribyggnad eller inte. Regler och kraven blir allmänt hårdare med åren. Det behövs bara hitta lösningar som passar till byggnadens förutsättningar.

- Vad bör man tänka på vid planering av en ny användning av en gammal bebyggelse, skiljer det sig från en industribyggnad?

All planering är unikt oavsett byggnaden. I byggbranschen så finns de få projekt som liknar varandra och allt behöver anpassas till för att kunna tjäna sin mening.

– *Vi bygger en bra bostad med de förutsättningarna vi har*, säger Ljunggren

- Vilka byggmateriallösningar kan tänkas använda vid ombyggnation av industribyggnader?

Olika entreprenörer används så som Strängbetong för projektet Magasinet. Olika beroende på vilka som är bäst lämpade och har erfarenhet av liknande projekt.

- Vem ansvarar för att området blir trevligt?

– *Absolut ser oss som en viktig spelare att skapa ett bra närområde till byggnaderna*, säger Ljunggren

JM har som företags motto är att bygga bostäder man trivs i och då spelar de yttre miljöerna en stor roll.

- Vilken av de ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekterna som tillhör hållbart samhälle är styrande i stadsplanering?

Alla företag arbetar för att utvecklas och kunna gå med ekonomisk vinst. Ekonomi är grunden men utan de andra aspekterna så kan det inte bli hållbart.

- JM har mycket fokus på energieffektiviseringar, hur hanteras de i samband med ombyggnation av industribyggnader?

Affärsidé som JM har är att vara i framkanten av energihus och miljömaterial i byggnader. Det sker ständig forskning av energieffektiviseringar.

- Vad för typ av företag använder man för att komma upp med idéer till ombyggnationer i befintliga bebyggelser?

Vid projekt används delad entreprenad. JM jobbar mycket med parallella uppdrag, olika ramavtal och upphandlingar för att rätt kompetens och ett lyckat projekt.

- Vid omplanering av ett område tar man in allmänhetens syn på projektet?

Allmänhetens syn tas alltid upp, enligt de lagar och regler som finns i Sverige. Vid projekt där allmänheten misstycer kan överklagan lämnas in och utkomsten av projektet bli förändrat om det är befogat.

- Ett bra sätt att bevara kulturarvet är genom att införa Warehouse Living konceptet?

Just ordet Warehouse Living är JM försiktiga att använda.

– *Utländska termer ska alltid behandlas med försiktighet*, säger Ljunggren

Att ha ett koncept kan vara praktiskt när man vill nå ut till bostadsköparen. Dock så är alla byggnader unika och vilket kan även medföra komplikationer i kommunikationen mellan köpare och säljare vid användning av ett ”koncept”.

Då det råder brist på mark i stadsmiljöer är det alltid positivt om man kan utveckla och effektivisera de ytor som redan är bebyggda. Alla stadsmiljöer behöver en blandning av bostäder och affärsverksamhet för att vara hållbart.

- Finns det något du skulle vilja tillägga?

Bostäder är till att trivas i annars köper ingen bostäderna.

Bilaga 2 – Intervju Jörnmark

Intervju med författaren och doktor i ekonomisk historia Jan Jörnmark i Göteborg den 12/4 kl 14.00:

- Vilken utbildning tror du att det krävs när man arbetar med planering av ett industriområde eller befintlig industribyggnad?

En enstaka utbildning finns inte. Man kan tänka sig någon sorts bebyggelse antikvarie utbildning krävs i grunden kompletterat med andra typer av utbildningar. Man behöver flera kunskaper från olika områden.

Antikvarie har mycket god kunskap om gammal bebyggelse men inte det som riktigt krävs för att veta vad som är ”värt att bevara” och kostnader på vad marknaden tycker är acceptabelt pris att betala för bevarandet. Jörnmark har själv jobbat som antikvarie. Han tycker ekonomer har en hel del att tillföra både i arkitektutbildning och hos antikvarier.

– *Vi kan komma med input som vad som är möjligt med industribyggnader*, säger Jörnmark som är doktor i ekonomi.

Ett exempel om vanlig bebyggelse hur ekonomikunskap kan hjälpa till:

”Jag bor i en bostadsrätt i centrala Göteborg, allra bästa läge. Huset är byggt år 1902, i slutet av 60-talet blåste tornspiran ner i en storm och sedan satte dem på ett fult plåttak. I samband med att vi sålde vindarna för några år sedan såg jag till att tornspiran återställdes. Det var inget problem att övertyga de andra medlemmarna i föreningen att det var värd kostnaden. Värdeökningen av huset gjorde det möjligt. Huset blev så mycket mer attraktivt, det gav en bättre balans, blev estetisk mycket mer tilltalande. Det krävdes inget bidrag, utan det var lätt utifrån ett normalt ekonomiskt argument, att föra diskussionen att återställa byggnaden till ursprunget.”

När man jobbar med industriområde eller industrier behövs det kunskap i material, tekniska lösningar och ekonomiska aspekter. Många aktörer med olika bakgrunder behövs. Kommunikationen mellan de olika aktörerna kan vara svårt för vissa. Då alla har olika mål och aspekter blir det gap i kommunikationen.

Tyvärr så har vissa även synen att den stereotypa Antikvarier vill bevara ofta varje gatorsten, deras uppfattning om att allt är minnesvärd och jämförbart med pyramiderna. Vilket gör att de tappar trovärdighet vid utveckling och bevarande i dagens samhälle. Jörnmark har stor respekt för Antikvarier och han vet att om människor låter stereotypen bestämma oavsett vilken yrke den kommer från så blir inte projekten lyckade på alla plan.

– *Det är stentungt. Jag argumenterar så här i många år, tyvärr med ganska liten framgång. Det behövs en mer ”allround” kunskap. En person kan inte ha denna kunskap. I dem här*

”teamen” behövs mer kunskap och att antikvarier, ekonomer, planerare, arkitekter kan kommunicera med varandra, säger Jörnmark.

- Fastighetsägare av övergivna industribyggnader, varför står de övergivna? Är Fastighetsägare rädda för åtgärder pga. av kostnader och byggnadskrav vid större renoveringar, eller...?

I Stockholm står inte så många byggnader oanvända längre. Där pågår en omfattande utvecklingsarbete till exempel ner vid stränderna i Nacka, Hammarbysjöstad och så vidare. Det är i full gång. Utvecklingsarbete beror inte på bostadsbristen utan man har hittat en framgång, ett sätt att bevara rimliga mängden utav byggnader på ett uppskattat sätt.

Sickla köpkvarter ett jättebra exempel på medelvärd att bevara och bygga nytt. I Göteborg finns också en stor bostadsbrist men det står stora områden centralt oanvänt ändå. I motsats till Stockholm har man i Göteborg inte hittat något riktigt vettig sätt att exploatera.

”Råvinden säljs inte i Göteborg i många fall. I Stockholm är bostadspriser mycket högre (60000SEK/m²), där kan få ut dubbel så mycket än i Göteborg (30000SEK/m²). Därför har industriområden högre värd i Stockholm. Kvarholmen där sker en mycket stor aktivitet just nu, med Riksbyggen, HSB, JM alla är där och bygger.”

Avesta industriområde är JM och bygger, har byggt under en 10års period. Olof Petterson är ansvarig, han kontaktar mig för tillfälle angående utveckling, bygger nytt och bevara det gamla. Det finns många exempel där man gör bra grejer, mer i Stockholm än i Göteborg.

– *Många bostadsrättsbyggnader har råvindar i Göteborg. Bostadsrättsägarna har dessa som förrådsutrymmen, men med dagens sätt att leva så behövs det inte längre, säger Jörnmark.*

I Göteborg efter en uppmärksammande brand på en råvind har det öppnats upp en ny diskussion i att oanvända utrymmen och ”tomma” byggnader bör ses över och bebyggas för att undvika sådana bränder i framtiden.

- Vid kulturhistoriska byggnader i befintligt industriområde som ska omplaceras, rådfrågar man experter? Vilka?

Det är helt nödvändigt att tillfråga en antikvarie och den måste säga att allting är av stort intresse. Du måste få in en antikvarie men du måste hitta ett sätt att minimera effekten ut av det.

”Det fanns 1988 innan det var för sent konkreter planer på att bygga om Porslinsfabriken på Backaplan i Göteborg till bostäder. Den blev stoppat av ett politiskt beslut eftersom det

blir för mycket buller där. Då började processen som pågick i 15 år som slutade med att byggnaden tillslut föll ihop.”

- Finns det önskemål från allmänheten som leder till bevarande av industribyggnader trots ingen märkning av byggnaden?

– Det finns inget stort intresse från allmänheten. De allra flesta människor tycker ingenting speciellt om det. Ibland bryr sig grannarna om det, de säger att de vill bevara de gamla byggnader, men egentligen vill de förhindra att det byggas nya bostäder där som förstöra deras fint utsikt, men det är en annan sak, säger Jörnmark

- Vad satsar kommunen på inom stadsplanering för att bevara stadens karaktär?

Det finns bevaringsplaner, men det är oftast bara en hög av mycket papper, men att kommunen jobbar aktivt med det är inte vanlig. Bevarande program och dokumentering har alla kommuner, det står i laga och förordningar.

- Är det viktigt att behålla en industrikaraktär i staden om det är stadens historia?

– Det är en väsentlig del, säger Jörnmark. Jag skriver en del artiklar om Göteborg, till exempel Papyrus. Det tillför jättemycket för stadsdel, historia, sammanhang. Lägenheterna som ligger där får mervärde, man är beredd att betala mer för det. Rent estetiskt skapa det också mervärde.

- Hur är det generellt i landet, är det viktigt att bevara industrihistoria i så stor utsträckning det går?

Man kan inte bevara alla kulturhistoriska byggnader, och i många kommuner är det inte ekonomiskt. Man kan göra det i Mölndal, Göteborg, Stockholm, Solna, där kan man sälja lägenhet, du kan få ut exploateringskostnader. I stora delar av landet finns så många tomma industribyggnader som helst, men det finns ingen marknad som vill köpa en lägenhet eller hus. Man vill lägga ner omsorg, vård och satsa istället mycket pengar på att bevara gamla byggnader, som ingen skulle vilja använda. På landet försvinner därför alla byggnader. I stora städer finns det ekonomisk värde för att behålla fastigheterna.

- Göteborg har många gamla industribyggnader som är ombyggda, vems initiativ är det att bevara dem?

Det finns ofta ett krav från kommunen, antikvarier. Det är avgörande. Exploatörer resonerar ganska enkelt, de vill riva så mycket som möjligt. Vilket är inte det bästa resonemanget då det finns ett stort intresse för människa att bo i industribyggnader.

- Vilka nya användningsområden kan man använda gamla industribyggnader till?

– *Hotell i Stockholm (Saltsjökvärn), kontoren, för mig är möjligt, så länge du kan bevara byggnader, så spelar det ingen roll vilken verksamhet det är. säger Jörnmark. Saltsjökvärn ligger centralt i Stockholm, 2006-2008 byggdes om till Hotell. Jag ar bott där själv flera gånger, helt underbart, men jag kan tänka mig att det är väldigt dyrt att bygga om det.*

- Hur viktigt är det historiska värdet av byggnaden jämfört med funktionen?

Det största värde är den estetiska, ge variation i stadsbyggnaden.

- Vad anser man om byggnadskraven och Boverkets byggregler i ombyggnationer och andra användningar vid industribyggnader?

– *Jag är ingen expert om det. Allt jag vet är att dem är ruskig hårda och väldig fördyrande, säger Jörnmark.*

- Vad bör man tänka på vid planering av en ny användning av en gammal bebyggelse, skiljer det sig från en industribyggnad?

Sanering är en förutsättning. I Sverige är pappersbruk mest förekommande industri till exempel Tollare pappersbruk. Mycket gifter som måste saneras i dessa, annars går det inte att sälja lägenhet om det finns kvicksilver, bly, tungmetaller, osv.

- Vem ansvarar för att området blir trevligt?

– *Ingen tar övergripande ansvaret. Jag var med på många planeringsmöten för omvandling av industriområden, allmänna luftiga planer, i slutänden kan det upplevas att ingen tar ansvaret ändå. Det kan finnas en övergripande plan för hela området, men då kommer in flera exploatörer som måste ta hänsyn till marknadens krav, byggregler förändras planen. Det övergripande försvinner då planen blir utsatt för så många kompromisser, helheten försvinner. Det saknas en holistisk syn. Det är en ekvation som är ofullständig, säger Jörnmark*

- Vilken av de ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekterna som tillhör hållbart samhälle är styrande i stadsplanering?

Den är intressant fråga. I Göteborg finns det mycket prat om miljö. Men man går ner i detaljer som till exempel soppсорtering men tar inte upp de stora bostadsområden som måste renoveras.

Landala 70-tals hus, renoveringsbehov, energimässigt väldigt långsam, men den är jättedyrt, därför gör man det inte. Det är lättare att ta hand om detaljerna, till exempel soppсорtering, osv.

– *I slut ändan måste nog det viktigaste vara ekonomin*, säger Jörnmark.

- Vad för typ av företag använder man för att komma med idéer till ombyggnationer i befintliga bebyggelser?

Stora områden bjuder in många företag och arkitekter för att få en variation i exploateringar. Det är ohanterligt för ett företag att exploatera alltihopa om områden är stor.

Bra exempel är Papyrus Mölndal. Flera olika företag, flera olika arkitekter. Lars Ekberg som håller processen. Papyrus köptes in av kommunen för 250 miljoner. Jörnmark var med på kickoffen. Kommunen håller på med planeringen just nu.

- Ett bra sätt att bevara kulturarvet är genom att införa Warehouse Living konceptet?

Loft Living snarare en Warehouse Living, men det finns båda två, de är helt utbytbar med varandra. När det introducerades i USA för ganska länge sedan pratade man om Loft Living.

– *Jag kan inte underbygga det men jag har känslan att i USA har de varit specialiserade byggare, i Sverige är det de existerande stora byggföretagen. De gör det på lika sätt som nybyggnationer, då blir det ojämförbart dyrt. Det svenska byggregelsystemet kan ha en påverkan*, säger Jörnmark

I Göteborg är JM stor med ombyggnationer av industribyggnad med så kallad Warehouse känsla, i Stockholm är det samma sak med Kvarnholmen. Men de vill inte använda ”Warehouse Living”, de hänvisar till ”ombyggnationer”.

”Det vore bra om det skulle finnas ett koncept som folk kan relatera till. Då tänker folk till: högt i tak, ljusa lägenheter, nära till vatten. Det blir lite mer värt. Coca Cola är ju mer värd än apotekarnas sockerdricka. Jag kan se poängen med att sälja ett koncept! I byggbranschen fanns det brist på bostäder i 50 år, dem behövde inte marknadsföra. Det är kanske en förklaring att de inte vill marknadsföra ”Warehouse Living” som koncept.”