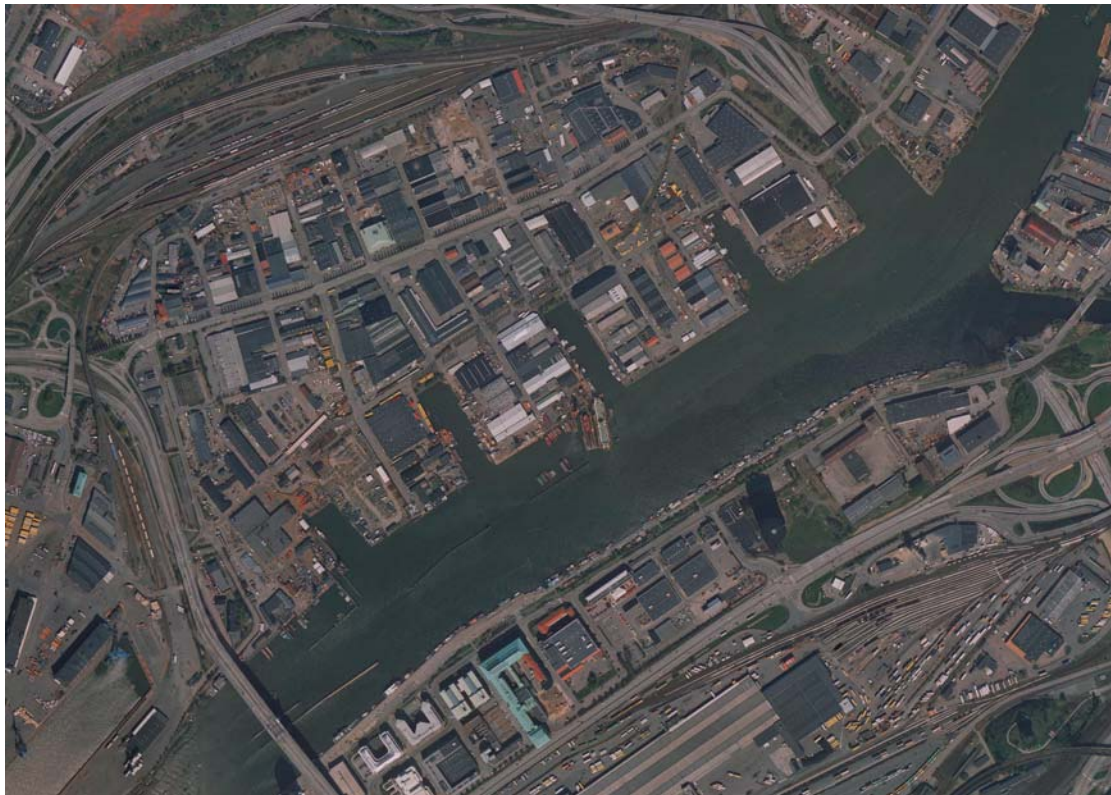




En kartläggning och analys av

RINGÖN

och dess utvecklingsmöjligheter



Magisteruppsats i företagsekonomi
Inriktning: Redovisning och Finansiering
Höstterminen 2002

Handledare: Professor Thomas Polesie
Författare: John Liljedahl -79
Fredrik Melander -74
Viktor Sjöholm -78
Per Wretin -75

ABSTRAKT

Examensarbete i företagsekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, Redovisning och Finansiering, Magisteruppsats, ht02

Författare: : Fredrik Melander, John Liljedahl, Per Wretin och Viktor Sjöholm

Handledare: Professor Thomas Polesie

Titel: En kartläggning och analys av Ringön och dess utvecklingsmöjligheter

Bakgrund och problem: Ringön är ett geografiskt centralt beläget industriområde i Göteborg. Idag är cirka 200 företag verksamma på Ringön och stora delar av området är av förfallen karaktär. Det är intressant att notera att inte mycket har gjorts för att förbättra området. Hur kan det komma sig att det förhåller sig på detta sätt och vilka framtida utvecklingsmöjligheter finns?

Syfte: Att utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv analysera framtida utvecklingsmöjligheter på Ringön.

Avgränsningar: Vi genomförde för våra utvecklingsscenarioer inte några kostnadsberäkningar då dessa är komplexa till sin art och kräver omfattande kunskap inom byggnation och arkitektur. Det är också svårt att göra tillförlitliga kostnadsberäkningar för exempelvis sanering eftersom ingen undersökning av saneringsbehovet för olika typer av byggnation har gjorts. Dock har vi genom intervjuer och personliga kommunikationer säkerställt att utvecklingsscenarierna är någorlunda rimliga.

Metod: Kvalitativa personliga intervjuer har genomförts med företrädare för kommunen, fastighetsbolag samt övriga personer med specialkunskap inom t ex bostadsplanering. Kvantitativa intervjuer genomförts med 26 företag på Ringön. Det empiriska materialet har analyserats och legat till grund för våra slutsatser.

Resultat och slutsatser: Vi har identifierat ett sannolikt utvecklingsscenario där Ringön på kort sikt bevaras som ett renodlat industriområde, ungefär som det är idag, kanske rustas de minst representativa områdena upp något, men området behålls ändå som en resurs av lite billiga lokaler i centralt läge. På lång sikt däremot tror vi att användandet av Ringön kommer att utvecklas i riktning mot blandbebyggelse, där bostäder, service, kontor och lämpliga verksamheter inryms tillsammans.

Förslag till fortsatt forskning: Det skulle vara intressant att undersöka och utreda hur olika utvecklingsscenarioer på Ringön skulle kunna tänkas se ut med tillhörande infrastruktur samt med en eventuell kostnadsberäkning. Ett annat förslag är att genom studier undersöka huruvida Ringön fungerar som ett växthus eller inte.

Nyckelord: Ringön, stadsbyggnation, planering, industriområde, centralt, kommunikationsled, utveckling.

FÖRORD

Vid val av ämne till en uppsats är det av vikt att det inte endast är ett intressant ämne, utan att det även tillför ett värde för läsaren. Vi har funnit detta ämne intressant och hoppas även att läsarna av denna uppsats kommer att tycka detsamma.

Vi skulle vilja tacka vår handledare professor Thomas Polesie, som har stöttat oss från början med sin kunskap inom ämnesområdet företagsekonomi, kombinerat med stadsbyggnation. Vidare har Thomas varit väldigt engagerad i vår uppsats och kommit med idéer och inlägg om hur vi borde gå till väga för att uppnå ett tillfredställande resultat.

Vi vill även tacka våra respondenter som genom intervjuer har bidragit till att ge oss en djupare förståelse för vårt problemområde. Dessa personer är: Mårten Björk, Tage Christoffersson, Hans Eliasson, Arne Forslind, Birgitta Holmdahl, Lena Jacobsson, Lars-Eric Jansson, Göran Johansson, Per-Anders Käll, Ulf Moback, Maj-Britt Olsbo, Rikard Röhme, Petra Sedelius och Roger Strömberg. Icke att förglömma är de 26 företagen på Ringön som har ställt upp på intervjuer.

Slutligen vill vi ge ett speciellt tack till arkivavdelningen på Göteborgs Stadsbyggnadskontor, som hjälpt till med kartor och förteckningar på ett generöst sätt.

Göteborg, januari, 2003

John Liljedahl

Fredrik Melander

Viktor Sjöholm

Per Wretin

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING.....	4
1.1 Bakgrund.....	5
1.2 Syfte.....	6
1.3 Avgränsningar.....	6
1.4 Problemformulering.....	6
1.5 Disposition.....	7
2. METOD.....	8
2.1 Övergripande metod.....	8
2.2 Empirisk metod.....	9
3. HISTORIK.....	15
4. TEORI.....	18
4.1 Relevant lagstiftning.....	18
4.2 Den kommunala förvaltningen.....	19
4.3 Fastighetskontoret.....	20
4.4 Stadsbyggnadskontoret.....	21
5. KOMMUNIKATION.....	24
5.1 Ringön - Förbindelser.....	24
5.2 Framtidsvisioner.....	25
6. HYRESREGLERINGEN.....	27
6.1 Bakgrund.....	27
6.2 Lagrum.....	27
6.3 Argument för reglering.....	28
6.4 Argument mot reglering.....	29
7. EMPIRI.....	31
7.1 Kartläggning av branschstruktur.....	31
7.2 Intervjuer.....	31
8. ANALYS.....	43
8.1 Analys av empiri.....	43
9. SLUTSATS.....	49
KÄLLFÖRTECKNING.....	53

BILAGOR

BILAGA 1 – Tomträts- och lagfartinnehavare

BILAGA 2 – Detaljplan

BILAGA 3 – Branschindelning av verksamma företag på Ringön

BILAGA 4 – Kvantitativt intervjuade företag

BILAGA 5 – Karta över gatunät

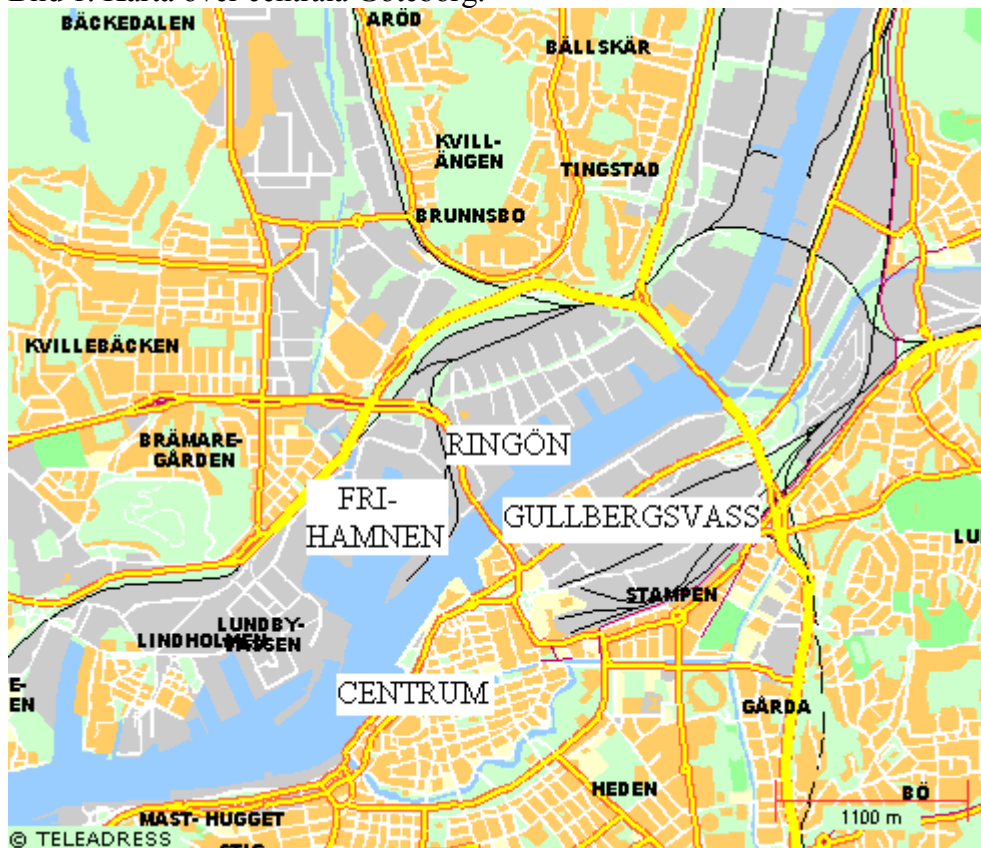
1. INLEDNING

I det inledande kapitlet ger vi en bakgrund till varför denna uppsats är intressant och syftet med densamma. Vidare formulerar vi de problem uppsatsen söker svar på samt ger en disposition över uppsatsens fortsatta struktur. Det övergripande syftet med kapitlet är att ge en läsaren en introduktion till arbetet.

1.1 Bakgrund

Studien började med en diskussion om Ringön som industriområde. Ringön är ett geografiskt centralt beläget industriområde, vad gäller kommunikationsleder och dess tillgänglighet till både hamnar och Göteborgs centrum. Idag är cirka 200 företag verksamma på Ringön och området är av förfallen karaktär. Det är intressant att notera att inte mycket har gjorts för att förbättra området. Hur kan det komma sig att det förhåller sig på detta sätt?

Bild 1. Karta över centrala Göteborg.



Källa: www.gulasidorna.se, 2003-01-25

Vidare kan närliggande områden som har utvecklats positivt studeras, t.ex. Norra Älvstranden. Där har man skapat mötesplatser för människor samt byggt bostäder och företag har etablerats. Inom den kommande framtiden kan närmare 50 000 personer komma att verka där.¹ Närheten till älven skapar en attraktiv miljö för både människor, företag och bostadsbebyggelse. I dagsläget är fokus på Norra Älvstranden och dess utveckling, fast Ringön med sitt geografiska läge kan komma att få en ökad betydelse för utveckling av staden. Det diskuteras också flitigt bland Vägverket och den politiska ledningen i Göteborg om att bygga en ny älvförbindelse vilket kan få

¹ Lillemor Bulukin, "Här kommer stombuss 16", Metro, 2003-01-08

effekter på Ringöns framtida utveckling. Västsvenska industri- och handelskammaren startade en vägkampanj 2001 för att få en väl fungerande infrastruktur för Göteborgsregionen vad avser godstransport och personpendling. Denna kampanj förespråkade en ny älvförbindelse i Göteborg för att avlasta trafiken i Tingstadstunneln.² En positiv utveckling av Ringön kan leda till att Göteborg erhåller konkurrensfördelar. Två anledningar till att vi ansåg uppsatsen intressant att genomföra var dels det faktum att Ringön, med sitt centrala läge, har tillåtits bli så nedslitet och sjabbigt och dels att vi genom att genomföra arbetet fick möjlighet att sätta oss in i ett verklighetsanknutet projekt på ett tidigt stadium.

1.2 Syfte

Syftet är att utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv analysera framtida utvecklingsmöjligheter på Ringön.

1.3 Avgränsningar

Vi genomförde för våra utvecklingsscenarier inte några kostnadsberäkningar då dessa är komplexa till sin art och kräver omfattande kunskap inom byggnation och arkitektur. Det är också svårt att göra tillförlitliga kostnadsberäkningar för exempelvis sanering eftersom ingen undersökning av saneringsbehovet för olika typer av byggnation har gjorts. Dock har vi genom intervjuer och personliga kommunikationer säkerställt att utvecklingsscenarierna är någorlunda rimliga.

1.4 Problemformulering

För att uppnå syftet krävs en förståelse för hur Ringön ser ut idag och hur det har utvecklats över tid. Därför kommer vi att ta reda på historisk information om Ringön samt kartlägga och beskriva näringsstrukturen på Ringöns industriområde idag. Vidare krävs en förståelse för vilka olika aktörer och övriga intressenter som finns och hur de resonerar. Även en förståelse för vilken funktion Ringön har idag, hur kommunikationssituationen och det geografiska läget påverkar en utveckling av området samt de fysiska förutsättningarna för olika bebyggelser är vital.

För att uppnå syftet har vi formulerat följande delfrågor:

- *Hur har Ringön förändrats över tid och varför?*
- *Vilka är aktörerna i en stadsutbyggnad och vilka intressen har de?*
- *Fungerar Ringön som ett "växthus" för företag idag och vad får det i så fall för konsekvenser för en förnyelse?*
- *Hur påverkar kommunikationssituationen och det centrala läget Ringöns utvecklingsmöjligheter?*
- *Vilka fysiska förutsättningar finns för olika bebyggelser på Ringön?*

² www.handelskammaren.net/vhk/mall.asp?menu=7676, 2002-12-20.

1.5 Disposition

I detta kapitel har vi behandlat introduktionen, vilken består av bakgrund, syfte, avgränsningar och problemformulering. I kapitel två redogör vi för den av oss valda metoden. I tredje kapitlet behandlar vi historik. I det fjärde kapitlet, teorikapitlet, behandlas såväl relevant lagstiftning som för uppsatsen viktiga begrepp. Vidare ges även en beskrivning av den kommunala förvaltningen i detta kapitel. Kapitel fem berör kommunikationer. Det sjätte kapitlet behandlar den hyresreglering vi har i Sverige idag. I det sjunde kapitlet, den empiriska delen, redogör vi bland annat för den kartläggning vi har genomfört på Ringön. Vidare sammanfattar vi de intervjuer vi genomfört. I analyskapitlet, som är det åttonde kapitlet, analyserar och diskuterar vi våra problemfrågor utifrån den nya information vi tillägnat oss. Detta kapitel binder ihop teorin med empirin. I det nionde kapitlet som är det sista kapitlet, redogör vi för våra egna slutsatser. I slutet av denna uppsats ges även förslag till vidare studier.

2. METOD

Metoddelen redogör för hur vi gått tillväga i vårt arbete med uppsatsen, vilka ansatser, datainsamlingsmetoder och angreppssätt vi arbetat efter, och hur och varför vi gjort våra urval. Kapitlet innehåller även resonemang kring validitet och reliabilitet. Syftet med kapitlet är att tydligt visa läsaren vårt arbetssätt.

2.1 Övergripande metod

2.1.1 Positivism och hermeneutik

Inom forskningsteorin är det framför allt två huvudtraditioner som är aktuella. Positivismen som är den första av de två, är ett rationalistiskt synsätt som har präglat vetenskapssamhället sedan 1700-talet. Positivismen bygger på experiment, kvantitativ mätning och logiska resonemang. En positivistisk ansats bygger på formell logik och fakta som är resultat av mätning. Det formella logiksystemet grundar sig på noggranna definitioner, särskiljande och antagande av satser. Vidare skall en uppfattning baseras på fakta som är säkra. Dessa säkra fakta skall sedan logiskt analyseras för att forskaren skall kunna komma till en logisk slutsats.³

En översättning av ordet hermeneutik, som är den andra traditionen, är ”tolkningskonst” eller ”tolkningslära”. Denna tradition utvecklades i samband med att tolkningsproblem uppstod när man i hermeneutiska vetenskaper och teologi försökte förstå betydelsen av texter som överlevt från andra tidsperioder. Hermeneutiken baseras alltså på förmågan att förstå ett subjekt (människan). Det bör även tilläggas att på senare tid har användningsområdet för hermeneutiken vidgats, eftersom det idag inte endast är texter som skapats av människan, utan såväl handlingar, normer som socialt beteende etc. Med hermeneutisk metod menas att en person förstår en annan persons handlingar. Det viktigaste sättet att förstå en person är genom dennes språk. Om ett gemensamt språk inte finns, eller om innebörden av samma ord skiljer sig, kan förståelsen bli lidande.⁴

I boken ”Att utreda, forska och rapportera” redogör Eriksson & Wiedersheim-Paul (1997) för en tolkningsmetod som kallas den hermeneutiska spiralen. Spiralen startar med att en person har en bestämd förståelse av det som skall undersökas. Sedan formuleras intressanta problem, frågor, idéer etc., som fungerar som hjälp till att inleda en dialog. Ordet dialog används för att betona att det är fråga om en tvåvägsprocess. Med hjälp av dialogen gör sedan personen en tolkning, och erhåller en ökad förståelse, som i sin tur leder till nya frågor och dialoger. Med det hermeneutiska tillvägagångssättet erhålls en fullständig förståelse för händelseförloppet genom att tolka och sammanfoga det som finns i en människas medvetande.⁵

Medan positivismen beskriver och förklarar, söker man inom hermeneutiken en helhetsförståelse, en insikt.⁶

³ Lars Torsten Eriksson och Finn Wiedersheim-Paul, *Att utreda, forska och rapportera* (Malmö: Liber Ekonomi, 1999).

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

Vi kommer inte endast att använda oss av logik för att komma fram till en heltäckande lösning och anser oss därför inte ha en positivistisk angreppssätt. Vi anser oss istället ha en hermeneutisk syn på problemen som skall behandlas i denna studie. Vi använder oss av såväl erfarenheter som kunskap vid beskrivning och tolkning av intervjuer och information. Avsikten har varit att erhålla en djupare förståelse för Ringön som helhet men även att försöka få fram en tillfredställande lösning på våra problem, som ställdes i början av studien.

En beskrivning av det insamlade materialet kommer att genomföras och i analysen kommer vi att reflektera över vad vi funnit.

2.2 Empirisk metod

Syftet med vår uppsats är att utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv analysera framtida utvecklingsmöjligheter på Ringön. För att kunna göra detta har vi först varit tvungna att kartlägga Ringöns historiska utveckling för att erhålla en förståelse för varför Ringön ser ut som den gör idag. Vidare kartlades beslutsprocesserna i en stadsbyggnadsförändring, vilket gjorts via litteraturstudier och intervjuer. Därefter har vi identifierat och kartlagt olika aktörer som påverkar eller påverkas av förändringar på Ringön. Denna kartläggning av aktörerna och deras intressen har genomförts via en mängd intervjuer, personliga eller per telefon. Vi har även försökt kartlägga de fysiska förutsättningarna för olika bebyggelser på Ringön. Även detta har gjorts via intervjuer. Efter att ha samlat in denna information har vi analyserat materialet och dragit slutsatser.

2.2.1 Datainsamlingsmetod

Frågemetoder och dokumentstudier

Det finns två typer av datainsamlingsmetoder: frågemetoder (genererar primärdata) och dokumentstudier (genererar sekundärdata). Med frågemetoder menas att intervjuer eller enkätundersökningar genomförs med personer inom undersökningsfältet, medan dokumentstudier innebär att artiklar, interna arkiv, årsredovisningar mm studeras. För att svara upp mot uppsatsens syfte har följande studier genomförts:

Frågemetoder: Personliga intervjuer och intervjuer per telefon

Dokumentstudier: Studier av artiklar, kartor, register över fastighetsägare och tomträttsinnehavare, detalj- och översiktsplan, litteratur och hemsidor.

Vi ansåg att dokumentstudier och frågemetoder utgjorde ett bra komplement till varandra. Styrkan hos dokumentstudierna är att undersökningsmaterialet fastställs vid dess uppkomst. Svagheten är att denna metod inte möjliggör studier på områden där det inte skett någon dokumentation. Därför valde vi även att använda oss av intervjuer genom vilka vi kunde få information om särskilda omständigheter som endast dokumenterats sparsamt eller inte dokumenterats alls. Intervjuerna gav oss även möjligheten att utveckla och diskutera den erhållna informationen. Nackdelen är att det är oundvikligt att personer vid en intervju påverkas av varandra.⁷

⁷ Ib Andersen, *Den uppenbara verkligheten* (Lund: Studentlitteratur, 1998).

Intervjuer

Avsikten med de intervjuer vi har genomfört har varit att ge oss en djupare förståelse och en grund för analys.

Vi tror inte att skillnaderna i intervjumetod har påverkat informationens realitet. Detta grundar vi på att en god relation skapades mellan oss och de personer vi intervjuade över telefon, men vi är medvetna om att det kan vara en nackdel att inte ha den möjligheten att observera den intervjuade personen i fråga. Vi har använt oss av intervjumanualer. Det bör tilläggas att viss information har bekräftats av flera intervjuade personer.

Angreppssätt

En undersökning kan vara av kvantitativ eller kvalitativ art. En kvantitativ undersökning omvandlar information till siffror och mängder, utifrån vilka analyser genomförs. I en kvalitativ undersökning fokuseras forskarens uppfattning eller tolkning av informationen.⁸

En kvalitativ intervju kännetecknas av att den är väldigt lik en vanlig konversation, vilket innebär att man inte behöver styra intervjun särskilt mycket. Personen som genomför intervjun ger den endast de teoretiska ramarna, detta för att den intervjuade personen skall få tala fritt. Det bör dock tilläggas att även om intervjun inte är hårt styrd, är det av vikt att man får svar på de frågor man avser ställa. Den person som ställer intervjuerna vet i förväg vilka faktorer som är av vikt och skriver ner dessa i en intervjumanual. När det kommer till val av de personer som skall intervjuas är det av vikt att ha en variationsbredd på intervjuerna för att kunna välja de personer som besitter kunskap om det som skall undersökas, och som är beredda att närvara vid en intervju.⁹

Till skillnad från den kvalitativa intervjun kommer frågorna i den kvantitativa intervjun i en viss ordningsföljd, som bestäms på förhand och som är lika för alla. Frågorna ställs på samma sätt till alla intervjuade. De genomförda intervjuerna har gjorts både via telefon och genom personliga intervjuer.

De intervjuer vi gjort har genomförts som en kombination av de båda angreppssätten. De kvantitativa intervjuerna var av enklare karaktär där svaren tämligen enkelt kunde kategoriseras och omvandlas till siffror och mängder. De kvalitativa intervjuerna var av djupgående karaktär där svaren var mer resonerande och utförliga.

Vid de kvantitativa intervjuerna hade vi samma frågor till alla respondenter då vi valde att genomföra intervjuerna efter en standardiserad intervjuguide där frågorna behandlades i en och samma ordningsföljd (hög standardisering).

Vid de kvalitativa intervjuerna utformades frågorna individuellt för att fånga upp specialkunskaperna hos respektive respondent. Vidare gavs respondenterna utrymme att formulera sig fritt och behandla frågorna efter egen uppfattning (låg strukturering). Under intervjun har en person hela tiden ägnat sig åt att lyssna och anteckna vilket har

⁸ Idar Magne Holme och Bernt Krohn Solvang, *Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder* (Lund: Studentlitteratur, 1997).

⁹ Ibid.

ökat tillförlitligheten i undersökningen eftersom vi kunde sammanställa svaren som vi fått vid intervjun med ökad precision.

Inför intervjuerna studerades artiklar och organisationernas hemsidor för att dels undvika de mest elementära frågor, dels kunna ställa mer specifika frågor.

I de fall vi varit osäkra på om vi uppfattat svaren korrekt eller då det förelegat andra oklarheter har vi haft möjlighet att återkomma till respondenterna för att tydliggöra svaren.

Urval – motiv och tillvägagångssätt

För att få tag i den historiska information vi behövde för att få en bättre förståelse för Ringöns utveckling över tid började vi söka efter lämplig litteratur inom området. Den historiska informationen vi fann härigenom var knapphändig men genom ett besök på Stadsmuseets ”Faktarum” fick vi ytterligare information genom att gå igenom gamla tidningsurklipp om Ringön.

Av de omkring 200 företag som är verksamma sig på Ringön valdes 34 stycken ut för kvantitativa intervjuer. Eftersom företagen på Ringön är heterogena, dvs. det föreligger stor variation mellan olika företag med avseende på verksamhet och branschtillhörighet, valdes respondenterna ut på så sätt att vi erhöll ett urval från de största branscherna. Således gjorde vi ett subjektivt urval. För en förteckning över de utvalda företagen och dess branschtillhörighet hänvisas till bilaga 4. Syftet med dessa intervjuer var att få en indikation på hur företagen resonerar. Av de 34 kontaktade företagen kunde vi intervjua 26, vilket innebär att åtta företag får räknas som bortfall. Intervjuerna med Ringöföretagarna genomfördes som personliga intervjuer i 10 fall och telefonintervjuer i 16 fall. Vid intervjuerna har vi strävat efter att få tala med så högt uppsatta personer som möjligt. Detta har vid flertalet tillfällen medfört att vi fått tala med ägare eller VD. I de fall detta inte varit möjligt har andra personer, såsom ekonomiansvarig eller andra lämpliga personer, fått tillgripas.

Vårt urval av respondenter till de kvalitativa intervjuerna grundar sig på dels de intressenter vi identifierat till Ringön (kommun och fastighetsägare), dels personer som kan bidra med specialkompetens inom olika områden. Anledningen till att vi valde Eklandia och dess koncernmoder Castellum är att Eklandia är ett stort fastighetsbolag som har lagfart på eller är tomträtsinnehavare till sammanlagt 7 fastigheter på Ringön. De har även valt att placera sitt huvudkontor där. Svenska Hus är ett mindre fastighetsbolag som är lokaliserat i Göteborg men som i dagsläget inte har någon fastighet på Ringön. Genom att intervjua dessa företag ville vi få insikt om hur olika fastighetsägare ser på Ringön.

De kvalitativa intervjuerna bestod till absolut största del av fältintervjuer vilket innebär att vi sökte upp respondenten. Detta gjorde vi för att få direktkontakt med respondenten och därmed öka validiteten.

Reliabilitet

En hög reliabilitet erhålls genom tillförlitliga och stabila utfall vid en undersökning. Reliabiliteten anger i hur hög grad resultaten av undersökningsmetoden påverkas av

tillfälligheter, och hur stor sannolikheten är att samma resultat uppnås då någon annan använder samma underlag.¹⁰

Det är av stor vikt att kunna återge respondentens information på ett korrekt sätt för att den skall få en hög reliabilitet. Den information som erhålls vid undersökningen innehåller inte hela den sanna bilden av verkligheten, utan även ett felvärde.¹¹ Om valet av en annan undersökningsmetod inte skulle ha haft någon påverkan på våra resultat innebär detta att vår reliabilitet varit hög. Om olika undersökningsmetoder leder fram till samma resultat betyder detta inte nödvändigtvis att validiteten är hög eftersom samtliga metoder kan vara dåliga på att avspegla de verkliga förhållanden som råder.

Vårt syfte var att utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv analysera framtida utvecklingsmöjligheter på Ringön. För att uppnå detta har vi samlat in information samt åsikter/värderingar från olika intressenter. För att uppnå syftet måste vidare bedömningar göras av trovärdigheten i den insamlade informationen samt av vad som är viktigt respektive mindre viktigt. Dessa bedömningar jämte analysen av informationen gör att det inte är säkert att två undersökare kommer fram till samma svar. Däremot torde analysunderlaget, dvs. huvuddragen i den insamlade informationen, vara liknande.

Validitet

Med validitet menas ett mätinstruments förmåga att mäta det som man avser att mäta.¹² Validiteten består av:

- Inre validitet
- Yttre validitet

Den *inre validiteten* avser överensstämmelsen mellan begrepp och dess mätbara definition.¹³ I idealfallet mäter begreppets mätbara definition exakt begreppets teoretiska definition, varken mer eller mindre. Problem kan uppstå då:¹⁴

- Mätinstrumentet fångar in endast en del av den relevanta verkligheten, dvs. mäter för lite
- Mätinstrumentet fångar in endast en del av den relevanta verkligheten men mäter därutöver även fenomen utanför den relevanta verkligheten, dvs. mäter snett
- Mätinstrumentet fångar in hela den relevanta verkligheten men mäter därutöver även ytterligare fenomen utanför den relevanta verkligheten, dvs. mäter för mycket

Den *yttre validiteten* avser överensstämmelsen mellan mätvärdet vid användning av den mätbara definitionen och verkligheten. Den yttre validiteten är oberoende av den inre och för att kunna bedöma den måste man veta hur det empiriska materialet

¹⁰ Eriksson och Widersheim-Paul, *Att utreda, forska och rapportera*.

¹¹ Andersen, *Den uppenbara verkligheten*.

¹² Eriksson och Widersheim-Paul, *Att utreda, forska och rapportera*.

¹³ Ibid.

¹⁴ Ulf Lundahl och Per-Hugo Skärvad. *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*. (Lund: Studentlitteratur, 1999).

samlats in och ser ut.¹⁵ Problem kan uppstå för att folk av olika anledningar inte lämnar korrekta svar vid intervjuer, vilket kan bero på dåligt minne, att man inte alltid vet säkert vad man skall göra eller att man ljugar etc.¹⁶

I intervjuundersökningarna har vi försökt fånga relevanta synpunkter från intressenter angående Ringön som lokaliseringsplats och dess framtid som underlag till vår analys kring framtida utvecklingsmöjligheter. Vi har av praktiska skäl inte haft möjlighet att intervjua samtliga potentiella intressenter utan har fått göra ett urval av företag som är verksamma på Ringön, fastighetsägarintressenter, kommunala tjänstemän samt övriga personer med specialkompetens. Då vi gör våra urval finns en risk att vårt mätinstrument (intervjuerna) fångar endast en del av den relevanta verkligheten eftersom alla inte kommer till tals. Denna risk har vi försökt minimera genom att bland företagen intervjua en tämligen stor andel samt välja företag från olika branscher. Bland fastighetsbolagen har vi intervjuat den stora privata fastighetsägaren på Ringön, Eklandia, dess koncernmoder Castellum samt Svenska Hus, som dock inte har något fastighetsinnehav på Ringön. Bland de kommunala tjänstemännen anser vi att vi fångat ett brett spektrum av intressanta och relevanta personers åsikter. Utöver detta har vi även intervjuat några personer med specialkompetens. Totalt sett är det därmed sannolikt så, vad gäller den inre validiteten, att våra intervjuer inte fångar in exakt hela den relevanta verkligheten, men väl större delen av den, vilket borde ge oss en god grund att basera vår analys på.

Ett problem, som vi var medvetna om vid vårt val av intervjuer, är att validiteten minskar om vi upplevt situationen på ett felaktigt sätt och inte tolkat respondenten korrekt. Vidare kan vi omedvetet ha påverkat respondenten genom att denne skapat sig en uppfattning om vilka svar vi sökte. Utifrån detta kan respondenterna ha lämnat information som denne trodde att vi ville ha istället för dennes egentliga åsikter.¹⁷ Vid intervjuer lämnar respondenterna sin egen bild av verkligheten och det är mycket svårt för oss att bedöma i vilken utsträckning denna är den sanna bilden. Olika intressenter kan ha olika intressen av hur Ringön skall utnyttjas i framtiden, något som kan påverka deras svar på olika frågor. Genom att jämföra svaren vi fick av respondenterna med studerade dokument och andra respondenter har vi försökt stärka den yttre validiteten i resultaten.

Källkritik

Källor är de ställen där man inhämtar fakta. För att veta om det man har läst, sett eller hört är rimligt och sannolikt, måste man kritiskt granska sina källor. Syftet med källkritik är att avgöra om källan mäter vad den utger sig att mäta, dvs. om den är valid, om den är väsentlig för frågeställningen, dvs. om den är relevant, samt om källan är fri från systematiska felvariationer, dvs. om den är reliabel.¹⁸ I våra intervjuundersökningar har vi intervjuat:

¹⁵ Eriksson och Wiedersheim-Paul, *Att utreda, forska och rapportera*.

¹⁶ Lundahl och Skärvad. *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*.

¹⁷ Holme och Solvang, *Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder*.

¹⁸ Eriksson och Wiedersheim-Paul, *Att utreda, forska och rapportera*.

- Ett urval av verksamma företag på Ringön
- Fastighetsbolag
- Kommunala tjänstemän
- Övriga personer med specialkompetens

Utifrån vårt problem och syfte anser vi att samtliga intervjuer är relevanta. Vi lutar alltså på att den information vi har erhållit utifrån är relevant för vårt sammanhang. Det är naturligtvis svårt att veta hur vissa källor befinner sig i relation till en viss situation, därför kan vi inte utesluta att källan kanske inte förmedlar vad som verkligen skett eller sagts. Validitet och reliabilitet har diskuterats ovan.

3. HISTORIK

I historikkapitlet ger vi en bakgrund till hur Ringön utvecklats till vad det är idag. Syftet är att öka förståelsen för utvecklingen över tid och skapa en bättre grund att basera kommande analyser på.

Karl IX beslutade 1603 att anlägga en stad på Hisingen mitt emot Älvsborg. Staden, som fick namnet Göteborg, erhöll stadsprivilegier 1607 men förstördes 1611 av danskarna. Efter Älvsborgs lösen var Gustav II Adolf beredd att åter anlägga en stad, denna gång på fastlandssidan vid Otterhällan. Nya Lödöses och Älvsborgs invånare ålades att flytta till den nya staden, som fick stadsprivilegier 1621.¹⁹

Under början av 1800-talet kallades Ringön för Tingstadsvassen och det berodde på de vidsträckta vassområden som utbredde sig utmed Göta Älv. Området var känt som ett av Europas sjöfågelrikaste områden och besöktes därför flitigt av såväl jägare som ornitologer. Området förblev orört fram till år 1866 och tolv år senare köpte Göteborgs stad Tingstadsvassen av Tingstads byalag²⁰ för ca 275 000 SEK.²¹

Färjeleden ersattes med en bro 1874 och industrier började anläggas. 1879 fattades ett beslut att en ny hamn skulle placeras i Tingstadsvassen.²²

I slutet av 1870-talet byggdes Ringön som en hamnanläggning. Mot älven byggdes kajer med fyra små hamnbassänger och 1878 började arbetet med att gräva en kanal som gick från nedre delen av Kvillebäckskanalen i en båge österut till Göta Älv. Detta arbete tog 20 år och namnet på kanalen blev Ringkanalen,²³ vilket gjorde att området, som nu kallades Ringön, blev mer isolerat än vad det tidigare varit. Det blev nu en plats för uteliggare och människor som sökte sig dit från allmänheten. Människorna som befann sig där bodde i prämar och skjul. I en tidning beskrevs de som *”mystiska individer som ha otalt med polisen...”*²⁴.

¹⁹ www.goteborg.se/prod/sk/goteborg.nsf/1/om_goteborg,historia,staden_anlaggs, 2003-01-08

²⁰ Sammanslutning av alla jordägare i en by o.d. i gemensamma frågor.

²¹ J.H. Karlsson, *Från svunnen tid*, Hamnbilden 1861:3.

²² Lönnroth, Gudrun, *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse del 1*, Västerås: Västra Aros, 1999

²³ ”Ringögatan”, *Göteborgs-Posten*, 2000-11-27, s. 6.

²⁴ ”Där människor bo i prämar och skjul”, *GT*, 1926-09-01.

Bild 2.

Historisk karta över Ringön, notera Ringkanalen.



Källa: Stadsbyggnadskontoret Göteborg

Det kom en ny stadsplan 1907 vilket ledde till bättre möjligheter att styra bebyggelsen lokalt, stadsfullmäktige kunde själva anta stadsplaner. Tidigare var det överintendentsämbetet, vilket senare blev byggnadsstyrelsen, som granskade dem och Kungliga Majestätet fastställde dem. Den oreglerade kåkbebyggelsen som hade växt upp vändes den nya lagen mot. Kommunerna fick nu bestämma vilken typ av bebyggelse det skulle finnas i varje enskilt område, det kunde t.ex. gälla hur hög byggnaden skulle vara och om området skulle vara villakvarter eller stadskvarter.²⁵

Efter 1906 hade även Lundby blivit en del av Göteborgs hamn och industrianläggningarna. I slutet av 1960 var detta område ett betydande varvsområde. I anslutning till Ringön byggdes Göteborgs Frihamn 1914-1922. Göta Älvbron uppfördes 1939 vilket ledde till en förbättring av kommunikationerna till Ringön. Efter 1960 har större delen av varvsverksamheten flyttats till Arendal och verksamheten i området har minskat i storlek men byggnaderna och anläggningarna är delvis bevarade på Ringön.²⁶

Ringön förblev ett slumområde och båtkyrkogård fram till mitten av 1900-talet då Göteborg tog ett beslut om att göra om Ringön till ett industriområde för lager och småindustrier. Syftet var att skapa ett expansionsområde för Göteborgs hamn. Detta medförde att de gamla rucklen och kåkarna röjdes undan och de urgamla vassfälten luckrades upp. Intresset för tomterna på Ringön var mycket stort och i bästa fall skrevs det tomträttskontrakt ända fram till 1985.²⁷

1951 anlades den första gatan på Ringön och Ringkanalen runt Ringön lades successivt igen för att få en fast förbindelse med Hisingen.²⁸ I mitten av 1950-talet var Ringön som ö ett förflutet begrepp eftersom nästan hela Ringkanalen var igenfylld.

²⁵ Eva Eriksson, *Den moderna stadens födelse: svensk arkitektur 1890-1920*, (Stockholm: Ordfront, 1990).

²⁶ Lönnroth, *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse del 1*

²⁷ ”Industrin skapar nytt Ringön”, *HT*, 1951-10-20.

²⁸ ”Första gatan på Ringön”, *G-P*, 1951-01-27.

Vid denna tid var trafiknätet till stor del utbyggt och järnvägsspår hade lagts ut från Tingstads bangård fram till industrier och lastplatser.²⁹

I takt med att företagen flyttade till Ringön och infrastrukturen förbättras drabbas de människor som levde i avskildhet på Ringön. Dessa människor hade nu ingenstans att ta vägen och i byschorna som då revs ner stod det tomma bäddar och ingen vet var det blev av människorna som bodde där. I tidningen beskriver en journalist händelsen som att de flytt i panik eftersom flera ägodelar fortfarande fanns kvar i hemmen.³⁰

I början av 1980-talet var endast två fastigheter privatägda och då det konstaterats att hamnexpansionen inte blev så stor som förväntat gjordes en ny översiktsplan för Ringön 1985 för att skapa förutsättning för en ny industri.

²⁹ Ivan Holzhausen, ”Det våras på Ringön”, *G-P*, 1954-05-08.

³⁰ Long Leg., ”...av grävskopornas järnåvar”, *G-P*, 1960-09-29.

4. TEORI

I teorikapitlet tar vi upp relevant lagstiftning samt beskriver och förklarar viktiga begrepp och termer som förekommer i uppsatsen. Vi ger också en beskrivning av den kommunala förvaltningens uppbyggnad och funktion ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Syftet med kapitlet är att ge läsaren en bild av vilka ramar som omger en stadsutbyggnad.

4.1 Relevant lagstiftning

Enligt kommunallagen (KL 2:4) är kommuner ålagda att ansvara för vissa uppgifter. Ett antal speciallagar reglerar dessa uppgifter, till exempel skollagen och socialtjänstlagen (de två tyngsta kommunala uppgifterna), men även lagar som naturvårdslagen, räddningstjänstlagen och plan- och bygglagen med flera reglerar kommunernas åtaganden.³¹

Enligt plan- och bygglagen skall varje kommun upprätta en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunytan. Översiktsplanen fungerar som en vägledning för beslut om hur användningen av mark- och vattenområden skall ske samt om hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Planen utgör dels ett politiskt program för viktiga utvecklingsfrågor på lång sikt, dels ger den ett underlag för detaljplanering och vid prövning av ärenden enligt olika lagar. Enligt lagen skall reglering av markens användning och bebyggelsen inom kommunen ske via detaljplaner, som var för sig endast får omfatta begränsade delar av kommunen. I arbetet med att ta fram en detaljplan måste hänsyn tas till olika intressen, till exempel ägares önskan att få bygga och natur- och kulturvårdens intressen. Allmänheten har rätt att yttra sig.³²

Planläggning får inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. Miljöbalken (MB) överträds (PBL 2:2). Enligt Miljöbalken 5:2 får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. En miljö kvalitetsnorm (MKN) skall ange den föroreningsnivå som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Normernas nivåer får ej överträdas.

Myndigheter och kommuner skall säkerställa (MB 5:3) att utfärdade miljö kvalitetsnormer uppfylls när de

- prövar tillåtlighet, tillstånd, godkännanden, dispenser och anmälningsärenden
- utövar tillsyn, eller
- utfärdar föreskrifter

Kommuner och myndigheter skall iaktta miljö kvalitetsnormer vid planering och planläggning. Nya projekt som medverkar till att miljö kvalitetsnormer överskrids får inte tillåtas, och ett åtgärdsprogram skall upprättas om det behövs för att en miljö kvalitetsnorm skall uppfyllas.

³¹ Bengt E. Grimlund, Agne Gustafsson och Lars Zanderin, *Förvaltning i stat, kommun och landsting* (Stockholm: Prisma, 1997).

³² Göran K. Johansson, Thomas Polesie och Alan Schürer, *Trädgårdsstaden* (Kungälv: Bas, 2002).

Exproprieringslagarna ger kommunen möjlighet att mot ersättning tvinga fastighetsägare att avstå från sin fastighet eller del av den. Anledningen till detta är att kommunen skall kunna styra utvecklingen inom orten genom att expropriera mark för till exempel framtida bebyggelse. Expropriering skall bara ske om det gäller intressen som ur allmän synpunkt är viktiga.³³

4.2 Den kommunala förvaltningen

Det finns en lång historisk tradition av kommunalt självstyre i Sverige, vilket har samband med grundläggande ekonomiska och sociala förhållanden. Den svenska kommunen har sitt ursprung ur den medeltida socknen, vilken från början var en rent kyrklig organisation. Socknen fick tidigt ansvara för omsorgen om de fattigaste och barnens skolgång, vilket är grunden till två av de viktigaste uppgifterna för dagens kommuner, socialtjänsten och skolan.³⁴

Före 1952 hade Sverige haft ett statiskt system med cirka 2 500 kommuner. Genom två stora kommunindelingsreformer (1952 respektive 1962-1974) minskade antalet kommuner totalt från 2 498 år 1951 till 278 år 1974. Genom ett antal kommundelningar har kommunantalet därefter stigit till dagens 289 stycken.³⁵

En kommuns högsta beslutande organ kallas kommunfullmäktige och väljs direkt av medborgarna i de allmänna kommunala valen. För beredning och verkställande av besluten i kommunfullmäktige svarar den kommunala nämndorganisationen under ledning av kommunstyrelsen. Kommunfullmäktige utser ledamöter till kommunstyrelsen och övriga nämnder. Fullmäktige beslutar även om den kommunala nämnd- och förvaltningsorganisationens utseende. Det är också fullmäktige som beslutar om översiktsplan och detaljplaner enligt plan- och bygglagen. Beslut om detaljplaner kan dock även delegeras till byggnadsnämnd eller motsvarande nämnd.³⁶

Kommunens olika nämnder har som uppgift att bereda, dvs. förbereda så att fullmäktige får ett kvalificerat och sakligt beslutsunderlag, de ärenden som skall beslutas om i fullmäktige, verkställa fullmäktiges beslut och besluta i vissa förvaltningsärenden, dvs. tillämpa allmänna bestämmelser och regler för ett verksamhetsområde. Det är kommunstyrelsen som skall leda och samordna verksamheten medan övriga nämnder svarar för den löpande verksamheten inom sina respektive ansvarsområden. De kommunalt förtroendevalda utövar huvuddelen av den kommunala verksamheten i nämndarbetet. Till sitt förfogande har nämnderna förvaltningskontor med tjänstemän och administrativ personal.³⁷

4.2.1 Göteborg³⁸

Göteborgs kommuns organisation illustreras i figur 1. Högsta beslutande organ är kommunfullmäktige. Revisorskollegiet, som består av elva förtroendevalda revisorer, har som uppgift att granska och bedöma hur styrelse, nämnder och bolag fullgör sina uppgifter. Kommunstyrelsen är fullmäktiges verkställande organ och fungerar som Göteborgs ”regering”. 1989 genomfördes en stadsdelsnämndsreform i Göteborgs

³³ Johansson, Polesie och Schürer, *Trädgårdsstaden*.

³⁴ Grimlund, Gustafsson och Zanderin, *Förvaltning i stat, kommun och landsting*.

³⁵ Ibid.

³⁶ Ibid.

³⁷ Ibid.

³⁸ www.goteborg.se, 2002-11-27.

kommun, vilket innebar att staden delades in i 21 heltäckande stadsdelsnämnder, som har verksamhetsansvar för en rad uppgifter, främst skola, barn- och äldreomsorg. Verksamheter som är av intresse för hela staden drivs i de så kallade facknämnderna till vilka hör till exempel byggnadsnämnden och fastighetsnämnden.

Figur 1.

Göteborgs kommuns organisation



Källa: www.goteborg.se, 2002-11-27

Göteborgs kommun har direkta eller indirekta intressen i en rad olika hel- eller delägda bolag. Fullmäktige har det yttersta ägaransvaret och beslutar bland annat om vilka direktägda bolag som skall finnas. Exempel på helägda kommunala bolag är aktiebolagen Göteborgs Energi, Liseberg, Göteborgs Stadsteater, Bostads AB Poseidon, Familjebostäder i Göteborg och Göteborgs Spårvägar.

4.3 Fastighetskontoret³⁹

Fastighetsnämnden är kommunens organ för mark- och bostadsfrågor. Nämndens förvaltning är Fastighetskontoret som bland annat har som uppgift att medverka vid detaljplanering, upplåta mark för byggande av bostäder, industri, handel, forskning/utbildning mm. I egenskap av förvaltare av Göteborgs markreserv svarar de för köp och försäljning av kommunal mark. Som ägare av kommunens markreserv medverkar de aktivt i upprättande av program och detaljplaner. Kommunen äger närmare 11 000 tomträtter som Fastighetskontoret har till uppgift att förvalta och administrera.

4.3.1 Tomträtt

Begreppet tomträtt har funnits sedan 1907 och är en form av nyttjanderätt. För rätten att använda marken betalar tomträttshavaren en årlig avgift till kommunen. Avgiften fastställs med utgångspunkt i tomtmarkens värde och skall vara lika hög för likvärdiga tomträtter. Vid prissättningen får kommunen inte ha något vinstintresse.⁴⁰ Tomträtter avsedda för bostadsändamål har en lägre avgift än de som är avsedda för kommersiella ändamål, som t.ex. industri och kontor.

Nyare tomträtter (från 1954 och framåt) har ingen bestämd avtalstid utan löper på tills vidare. Avgiften är oförändrad under en i avtalet bestämd tid, därefter regleras avgiften och förblir oförändrad under nästa avtalsperiod. För äldre tomträtter (från 1907 till 1953) är avtalstiden i regel 60 år och med oförändrad avgift under hela

³⁹ www.fastighetskontoret.goteborg.se, 2002-11-27.

⁴⁰ Kommunallagen 1991:900 kap. 2, § 7.

avtalsperioden. När tiden för avtalet löper ut erbjuds tomträttshavaren normalt ett nytt tomträttsavtal. I samband med detta sker en övergång till nyare lagstiftning och villkoren blir desamma som vid tecknande av nytt tomträttsavtal.

Fastighetskontoret har rätt att säga upp avtalet för bostadstomträtter om marken skulle behöva användas på annat sätt. Som tomträttshavare kan man inte säga upp avtalet, men man kan däremot sälja tomträten när man vill. I detta fall skall ägaren i första hand vända sig till kommunen. Försäljning och ägarbyte måste anmälas till Fastighetskontoret. Tomträten går också att belåna. Tomträttsavtal och tilläggsavtal skall skrivas in hos Tingsrätten. En avgift tas ut när tomträten upplåts och skrivs in första gången. Ändring och förnyelse av avtal är avgiftsfritt. Fastighetskontoret sköter sedan inskrivningen när avtalet förnyas.

4.3.2 Lagfart⁴¹

Med ordet lagfart avses inskrivning av äganderättsförvärv (JB 19:1). Lagfarten härstammar från äldre lagars stadgande om att den säljandes släktingar först skulle ha rätt att lösa den jord som ägaren hade för avsikt att sälja. Om släktingarna inte begagnade denna lösningsrätt (bördsrätt), kom överlåtelsen att stadfästas genom en högtidlig förklaring från rättens sida, ”laga fasta”. Denna bördsrätt avskaffades dock i mitten av 1800-talet.

I dagens mening har dock lagfarten andra viktiga funktioner, såsom skapande av publicitet och rättssäkerhet men även bildande av underlag för in-teckningar och andra inskrivningar.

Den som med äganderätt förvärvat fast egendom genom arv, byte, expropriation, gåva, köp eller testamente för att nämna några fångeshandlingar, är skyldig att söka lagfart hos vederbörande inskrivningsmyndighet (JB 20:1). Om alla krav för att erhålla lagfarten är uppfyllda, kommer den sökta lagfarten att beviljas och förvärvaren blir införd i fastighetsboken.

Den person som innehar lagfarten är även fastighetens ägare, och har alltså rätten att företräda den. Med andra ord kan man säga att lagfarten har en viktig legitimationsverkan. Genom att förvärvaren innehar lagfarten har han/hon också rätten att göra in-teckningar i fastigheten. Om förvärvaren av någon anledning skulle vilja avyttra fastigheten är lagfarten ett måste för att den nye förvärvaren skall få lagfart.

4.4 Stadsbyggnadskontoret⁴²

Stadsbyggnadskontoret i Göteborg är en fackförvaltning som har Byggnadsnämnden som uppdragsgivare. Stadsbyggnadskontorets uppgift är att ansvara för översikts- och detaljplanering samt för bygglov. Inom kontorets organisation finns också Lantmäterimyndigheten som svarar för fastighetsbildning och fastighetsregistrering i Göteborg.

⁴¹ Åke Malmström och Anders Agell, *Civilrätt* (Malmö: Liber Ekonomi, 1999).

⁴² www.stadsbyggnad.goteborg.se, 2002-12-04.

Det är stadsbyggnadsdirektören som är ytterst ansvarig för verksamheten och till sin hjälp finns främst avdelningarna Ekonomi, Information och Utveckling. Dessa avdelningar stöder de geografiska stadsbyggnadsdistrikten.

4.4.1 Översiktsplan⁴³

Varje kommun skall ha en aktuell översiktsplan för hela kommunen. ÖP99 ersätter den tidigare ÖP93 och baseras på det programuppdrag som kommunfullmäktige gav 1995.

En översiktsplan utformas av Stadsbyggnadskontoret och ger en vägledning om var i Göteborg det skall byggas, hur intressanta områden skall skyddas, hur vägarna skall dras fram mm. En översiktsplan kan även behandla viktiga faktorer för kommunens utveckling som företagsklimat och bostadssociala frågor. I grunden kan den handla om det mesta som rör dem som bor eller arbetar i Göteborg.

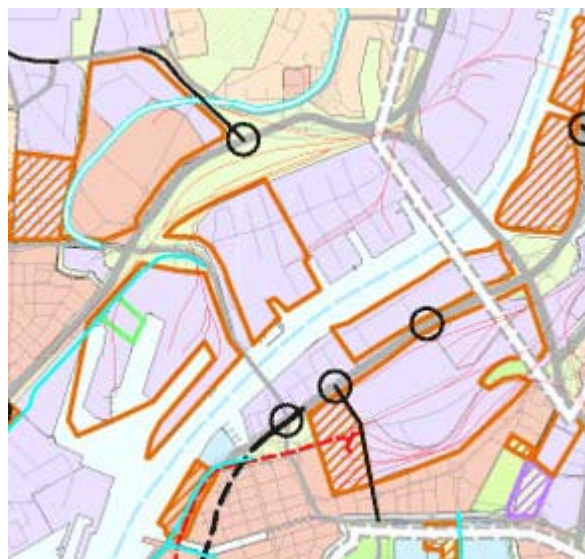
ÖP99 begränsar sig till det som har med mark och vatten att göra men på flera ställen vidgas ramarna för att fundera kring omvärlden och föreslå visioner och mål.

Översiktsplanering är en löpande process och både kommunstyrelsen och byggnadsnämnden har viktiga roller i översiktsplaneringen. Kommunstyrelsen ansvarar bl.a. för övergripande mål och strategiska frågor som rör fysisk struktur och miljö.

⁴³ http://www.stadsbyggnad.goteborg.se/prod/stadsbyggnad/dalis_op99.nsf, 2002-12-19.

Bild 3.

Översiktplan 99 Göteborg



Nuvarande markanvändning

- Blandad stadsbebyggelse.
Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mm
- Huvudsakligen bostäder
Bostäder samt bostadsanknuten service.
- Huvudsakligen arbetsplatser
Kontor, industri, lager, hamn, partihandel mm
- Huvudsakligen större institutioner
Sjukhus, sjukhem, högskolor, kultur mm
- Parker, idrotts- och friluftsområden
- Grönområden
- Större begravningsplatser
- Jordbruksmark

Förändring på lång sikt

- Blandad stadsbebyggelse
Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mm
- Huvudsakligen bostäder
Bostäder samt bostadsanknuten service.
- Huvudsakligen arbetsplatser
Kontor, industri, lager, hamn, partihandel mm
- Huvudsakligen större institutioner
Sjukhus, sjukhem, högskolor, kultur mm
- Parker, idrotts- och friluftsområden
- K** Kombiterminal / andra terminaler
- Planskild trafikplats
- Trafikled

Källa: www.stadsbyggnad.goteborg.se/prod/stadsbyggnad/dalis_op99.nsf

5. KOMMUNIKATION

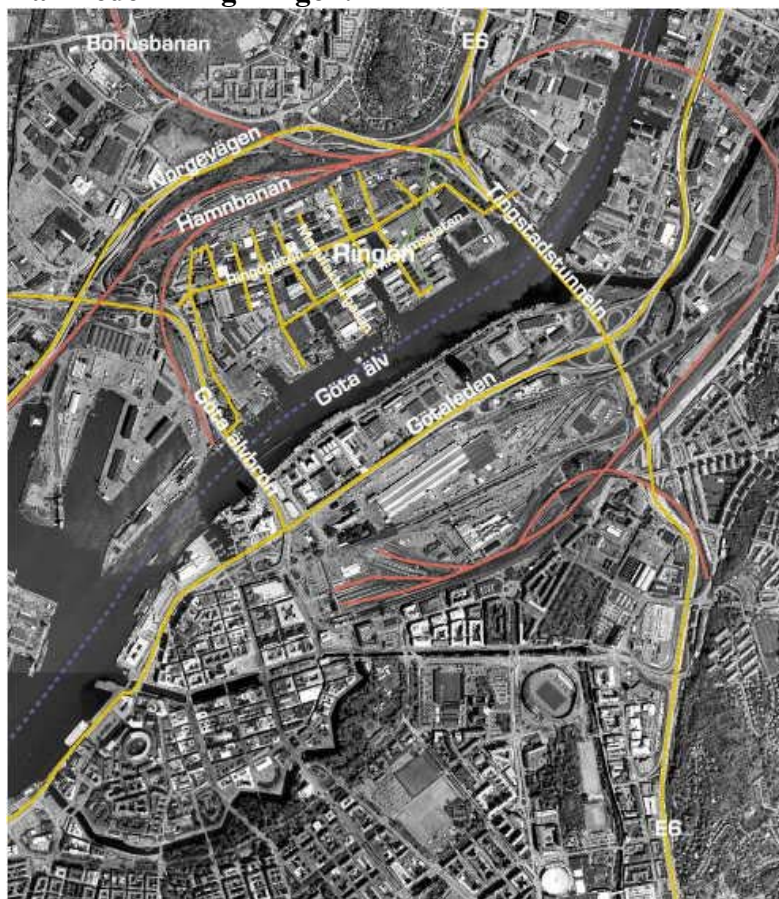
I det femte kapitlet redogör vi för kommunikationssituationen kring Ringön. Syftet är att visa vilka nuvarande trafikleder som finns samt framtida planer för en utveckling av kommunikationerna.

5.1 Ringön - Förbindelser

I nuläget finns det i nära anslutning till Ringön tre fasta förbindelser över Göta älv vilka är Älvsborgsbron, Göta Älvbron samt Tingstadstunneln. Ringön är centralt beläget då det ligger utmed Norra Älvstranden mellan Göta Älvbron i sydväst och Tingstadstunneln i nordost. Nordlig gräns utgörs i stort av Norgevägen. Gatunätet är helt utbyggt på Ringön med Ringögatan som huvudgata, vilken dessutom har anknäring till Ringömotet i väster och vidare genom området österut. Det finns flera tvärgator ner mot Göta älv. Längs med Göta älv har specialområden för hamnändamål behållits vilket innefattar de tre kvarvarande hamnbassängerna, vilka tidigare var avsedda att ingå i en större "Ringhamn".⁴⁴

Bild 4.

Trafikleder kring Ringön.



Källa: Heimler, Louise, Andreas Klingström, Tobias Nordström och Nils Rundqvist, Go with the flow – En vision om Ringön, Programmet för Fysisk planering Blekinge Tekniska Högskola, 2002.

⁴⁴ Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar, 1986, nr 346

5.1.1 Tingstadstunneln

Tingstadstunneln byggdes 1962-1968 och förbinder Göteborgs Stad med Hisingen.⁴⁵ Beslutet om att bygga tunneln fattades 1958, tunneln ligger 14 meter under vattnet och är 454 meter lång. På grund av den rådande trafiksituationen är det nödvändigt att upprätta en ny älvförbindelse.⁴⁶

5.1.2 Göta Älvbron⁴⁷

Bron var färdigbyggd 1939, idag trafikerar bilar, spårvagnar och bussar över bron. Man tar sig över älven med hjälp av Göta Älvbron på vilken det också finns separata gång- och cykelbanor. Olycksfrekvensen är hög på bron, som dagligen trafikeras av cirka 3 500 personer med cykel. Inom Norra älvstrandsområdet finns inget sammanhängande gång- och cykelnät.

5.2 Framtidsvisioner⁴⁸

Vägverket och Göteborgs politiska ledning är i dagsläget överens om att den rådande trafiksituationen till Hisingen bör förändras. Olika förslag har tidigare presenterats och diskuterats såsom Lärjebro (i höjd med Bäckebo motet på Hisingssidan) i norr eller också en klaffbro vid Backadal (mellan Göfab och Stigcenter). Dessa förslag är dock ingen lösning på trängseln i Tingstadstunneln. Därav huvudalternativet, en rak motorväg från E 20 vid Ånäsmotet i öster över norra änden av partihallsområdet över Marieholm och i tunnel/på bro under/över älven till Ringömotet vid Tingstadstunnelns mynning på Hisingen.

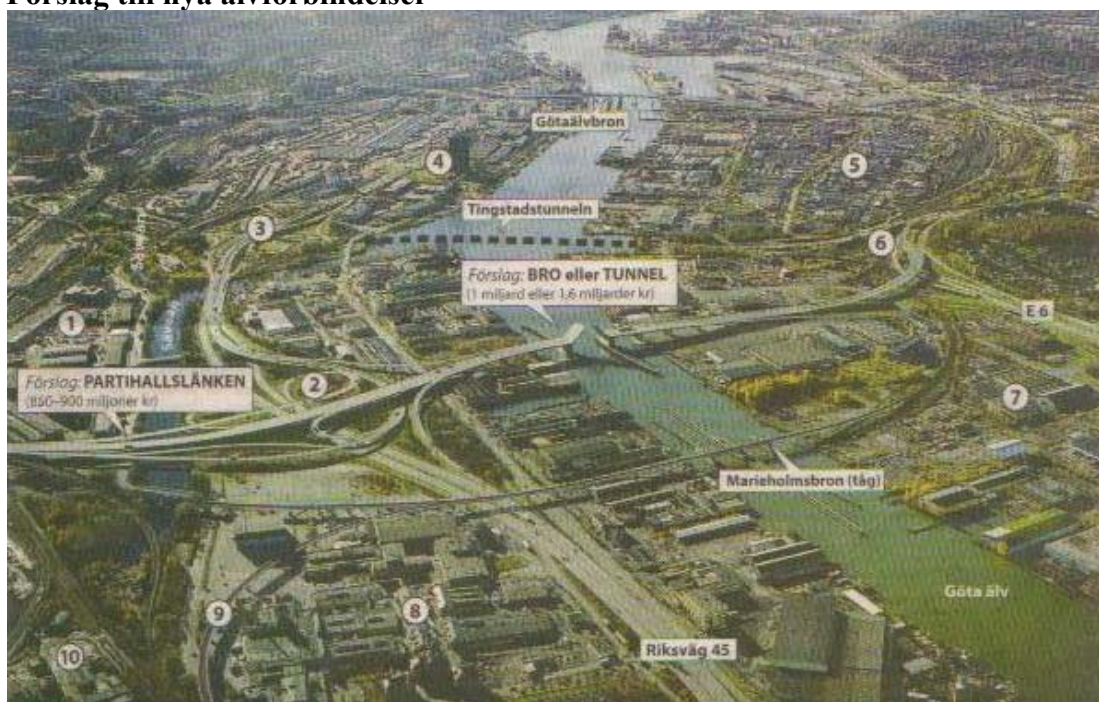
⁴⁵ Anders Sahlberg, "Ny älvbro kan bli en tunnel", *G-P*, 2002-12-10.

⁴⁶ Förstudie "Fast gång- och cykel förbindelse över Göta älv", Stadsbyggnadskontoretsrapport, november 2001.

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Sahlberg, "Ny älvbro kan bli en tunnel".

Bild 5.
Förslag till nya älvförbindelser



Källa: Anders Sahlberg, Ny älvbro kan bli en tunnel, GP, 2002-12-10.

1. Partihallarna 2. Marieholmsmotet 3. Gullbergsmotet 4. Gasklockan 5. Ringön 6. Ringömotet 7. Backa industriområde 8. Slakthusområde 9. Planerad järnväg 10. Gamlestadstorget

Detta förslag skapar ett enormt tryck på Ringömotet, därför vill Vägverket samtidigt bredda E 6 norrut förbi Tingstadsmotet till sex filer och stänga av Brunnsmotet. Nackdelen med en klaffbro är att den förhindrar sjötrafiken på älven pga. den segelfria höjden på 15 meter. Bron kommer vara tvungen att öppnas för fartyg varannan timme, vilket leder till att trafiken stannar upp.

6. HYRESREGLERINGEN

Nedan redogörs för bakgrunden till den hyresreglering som finns i Sverige idag, och som har funnits de senaste 60 åren. Vidare tar vi upp argument för och emot hyresreglering, samt hänvisar till aktuella lagrum vilka har påverkan på ett eventuellt bostadsbyggande på Ringön. Syftet bakom att ta med informationen i kapitlet är att senare i vår analys kunna koppla informationen om hyresregleringen till våra intervjuer med fastighetsbolagen.

”Frågan om hyresrättens utveckling är en brännande och viktig fråga, inte minst för tillväxtpotentialen i våra storstadsregioner.” Detta skriver Gunnar Hökmark, VD för Reforminstitutet.⁴⁹

6.1 Bakgrund⁵⁰

Hyresregleringen infördes 1942-06-15 som ett temporärt skydd mot de svårigheter som ett världskrig antogs utlösa. En rad andra regleringar följde. Så småningom slopades de flesta – den senaste, valutaregleringen, vid årsskiftet 1989-90. Endast hyresregleringen består, dock under en annan form och beteckning.

”Någon kan invända att bostadsmarknaden i storstäderna inte har varit i någon balans på decennier: köerna har alltid gett fastighetsägarna ett övertag – som de kunnat utnyttja till att höja hyrorna, om det inte varit för hyresregleringen”, skriver Nils-Eric Sandberg, som i en utredning från Reforminstitutet resonerar kring hyresreglering och marknadshyror.

Milton Friedman och George Stigler undersökte 1946 hyresmarknaden i San Francisco och fick mottaga Riksbankens ekonomipris till Alfred Nobels minne. I sin studie gör de ett viktigt påpekande: Hyresreglering minskar lönsamhet av byggande och uthyrning, och leder därför till bostadsbrist. Och bostadsbristen leder till farhågor för att hyrorna stiger om regleringen slopas. Hyresregleringen fungerar därför som en självförstärkande mekanism.

6.2 Lagrum⁵¹

De lagrum som främst behandlar hyresregleringen är Jordabalkens 12:e kapitel, om hyra. Med ordet hyra menar JB en upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag, men även för att beteckna själva hyresersättningen. Vad beträffar social betydelse har hyresreglerna stor betydelse eftersom de i hög grad inverkar på möjligheterna att ekonomiskt driva uthyrning av bostäder och andra lägenhetstyper.

Regleringen av prisbildningen på hyresmarknaden består i en skälighetskontroll. Hyran (JB 12:19) måste via avtalet eller via en förhandlingsöverenskommelse mellan en hyresvärd (eller flera) och en organisation av hyresgäster vara bestämd till beloppet. I hyresförhandlingslagen (1978:303) finns reglerna om det kollektiva förhandlingssystemet för bostadslägenheter. Hyresgästen kan komma att omfattas av förhandlingssystemet genom ett villkor i hyresavtalet, men kan även motsätta sig ett sådant villkor (förhandlingsklausul), vilket hyresförhandlingslagens 2 § 2 st. behandlar. Hyresgästen kan oavsett om hyran bestämts genom hyresavtalet eller

⁴⁹ <http://www.reforminstitutet.nu/pdf/marknadshyror.pdf>, 2002-12-18.

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Malmström och Agell, *Civilrätt*.

genom en kollektiv förhandling, ansöka om ändring av hyran hos hyresnämnden (JB 12:54). Hyran skall fastställas till ett skäligt belopp. Hyran är inte att anses som skälig enligt lag om den är påtagligt högre än hyran för andra lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (bruksvärdesprincipen). Vid en prövning skall en jämförelse göras mot lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag (JB 12:55).

6.3 Argument för reglering⁵²

1. *Krigstidsåtgärd.* Det har visat sig att det är ett förekommande fenomen att hyresreglering kommer till stånd i anslutning till ett krig (bland annat i anslutning till de två världskrigen). Detta har sin förklaring i att hyresgästerna skall skyddas från en allmän prisstegring, eftersom resurser dras bort från den civila sektorn och i stort sett inga bostäder byggs. Efter 1923 när hyresregleringen avskaffades steg bostadsbyggandet markant. Efter införelsen av regleringen 1942 var argumenten desamma som vid första världskriget, men avsikten var inte att det skulle bli en permanent reglering. Även om regleringen sedan andra världskriget formellt har avskaffats så har nya regleringar tillkommit.
2. *Till hyresgästernas skydd.* Det vanligaste förekommande argumentet för reglering enligt Sandberg är, att den är till för att skydda hyresgästerna som oftast på marknader där en brist på bostäder råder kan antagas vara den svagare parten. Det bör dock påpekas att detta argument endast gäller då hyran ligger under den potentiella marknadshyran, och att det endast gäller hyresgäster som innehar ett förstahandskontrakt.
3. *Rätt att bo kvar.* Detta skydd infördes 1939, alltså tre år före andra världskrigets hyresreglering. Sandberg menar att det är lätt att formulera argument som talar för ett besittningsskydd, inte minst på en ort med stor bostadsbrist, där uppsägning skulle kunna få förödande effekter för en familj. Mer konkret innebär besittningsskyddet att hyresgästen har rätt att automatiskt få hyresavtalet förlängt, dvs. fastighetsägaren har inte rätt att säga upp avtalet när det löper ut. Men det är endast häri besittningsskyddet ligger. Det ger inte något skydd mot att hyresgästen inte kan få bo kvar med en oförändrad hyra om exempelvis produktionskostnader och självkostnadshyror drastiskt skulle stiga. Om det skulle ske så kan det via hyresförhandlingslagen och bruksvärdesregeln driva upp hyrorna, vilket inte besittningsskyddet ger något skydd mot.
4. *Fördelning.* Två argument mot marknadshyror säger att marknadshyror ger fastighetsägaren vinster på hyresgästens bekostnad och att de leder till segregation. Sandberg skriver att det är de rika som kommer att flytta in till innerstaden och att höjda hyror omfördelar pengar från hyresgäster till fastighetsägarna.
5. *Segregation.* Slutligen skriver Sandberg att marknadshyror kommer att leda till segregation, vilket även är ett av debattens huvudargument mot marknadshyror. Regleringens försvarare menar att allt eftersom hyrorna kommer att anpassas till efterfrågan kommer det dock att förbli så att höginkomsttagarna blir kvar i innerstaden medan låginkomsttagarna tvingas ut i förorterna.

⁵² <http://www.reforminstitutet.nu/pdf/marknadshyror.pdf>, 2002-12-18.

6.4 Argument mot reglering⁵³

1. *Bruksvärdessystemets paradox.* Bruksvärdessystemets ”reglerade marknadshyra” konstruerades på följande sätt: Lagstiftningen består av två delar, hyresförhandlingslag och bruksvärdesprövning. Detta innebär i praktiken att hyresgäströrelserna i första hand förhandlar med de allmännyttiga företagen om en eventuell hyreshöjning. Parterna har full avtalsfrihet. De privata fastighetsägarna kan alltså förhandla fram en annan hyresbildning, men varje hyresgäst kan begära att hyran prövas i hyresnämnden. Hyran prövas då i första hand mot en likvärdig lägenhet i ett kommunalt ägt hus. Den gamla särlagstiftningen om allmännyttan är i princip avskaffad, men under våren 2002 beslutade riksdagen att återinföra en särlagstiftning om allmännyttan. Denna lagstiftning säger att allmännyttiga företag skall drivas utan vinstsyfte. Endast kommunala helägda bostadsföretag får användas som hyresnorm i bruksvärdessystemet. När sedan en hyra skall prövas, skall detta göras mot en likvärdig lägenhet i ett kommunalt ägt hus, och skall underkännas om den ”påtagligt” överstiger det kommunala husets hyra. Det bör tilläggas att de kommunala bostadsbolagen (allmännyttan) skall drivas utan vinstsyfte (kommunallagen, 1991:900 kap. 2, § 7). Istället skall de sätta sina hyror efter produktionskostnaden. Med andra ord har hyresgästerna och fastighetsägarna full avtalsfrihet, men avtalade hyror kan prövas mot allmännyttan, och normen är då allmännyttans självkostnad. Avtalskostnaden kan då tyckas vara en illusion, eftersom något utrymme egentligen inte finns att förhandla om, om de inte vill förhandla om en hyra som ligger under allmännyttans självkostnad. Detta är alltså vad som menas med en paradox i den reglerade hyresbildningen.

2. *Ett historiskt experiment.* I detta argument mot reglering tar Sandberg Tyskland som ett exempel. Efter andra världskriget delades Tyskland upp i en socialistisk zon och en marknadsekonomisk zon. Den förstnämnda byggde 1961 upp muren för att hindra socialismen från att fly till marknaden. När muren föll 1989 kom ett enormt inflöde av pengar, bistånd och maskiner från väst till öst för investeringar och återuppbyggnad. Vidare nämns att många av de västeuropeiska länderna även idag använder sig av olika former av regleringar, bland annat vad beträffar arbetsmarknad, bostäder och jordbruk. Detta menar Sandberg inte är något demokratiskt suspekt, men att vi vet idag, vid en jämförelse mellan regleringsekonomi och marknadsekonomi, vem som subventionerar vem, och att människor borde kunna dra slutsatser av detta.

3. *Priset informerar oss.* En av det ekonomiska systemets viktigaste uppgifter är att fördela resurser efter konsumenternas efterfrågan, och att de får ut maximalt av välfärd och valfrihet. I en ekonomi där inga regleringar finns är det utbud och efterfrågan som styr prisbilden. Priset informerar konsumenterna var de finner de alternativ som bäst svarar mot deras betalningsvilja, medan producenten via priset får reda på vilken mix av insatsvaror som ger den mest lönsamma produkten. Alltså fungerar priset som ett signalsystem för marknaden, där en reglering av priser stör informationen och därmed vilseleder konsument, producenter, lagstiftare eller samtliga. Detta gäller även för hyresregleringen enligt Sandberg.

4. *Reglering bromsar nyproduktion.* I en marknad utan regleringar kan producenterna alltid begära ett pris som täcker deras kostnader. Sedan är det upp till konsumenterna att avgöra om det är det priset de vill betala. De som arbetar i en marknad vill kunna

⁵³ <http://www.reforminstitutet.nu/pdf/marknadshyror.pdf>, 2002-12-18.

göra vinst, eftersom de som investerar tar en risk. Tillåts de inte göra detta kommer det inte heller att investeras något. Nybyggda hyreshus med statliga lån undantogs från den gamla hyresregleringen 1957. Istället fastställde länsbostadsnämnderna maximihyror. När den nya hyresregleringen (bruksvärdessystemet) kom 1969 innebar detta att privata fastighetsägare inte kunde ta ut hyror som översteg allmännyttans. En lösning för dessa privata fastighetsägare blev då istället att bygga billigare än allmännyttan, vilket många måste ha lyckats med eftersom de finns kvar. En viktig förutsättning för privat hyreshusbyggande har dock försvunnit, nämligen inflationen. Alltsedan kriget fram till 1991 har vi haft inflation. Lånen var nominella, dvs. de fick inte justeras för att inflationen sänkte lånens realvärde. Räntorna var också reglerade, ända fram till 1985. Dock följde hyror och löner inflationen, vilket innebar att husens lånekostnad sjönk i förhållande till marknadsvärdet. Med hjälp av denna ”skuldavskrivningsmekanism” kunde de privata fastighetsägarna gå med förlust de första åren eftersom de antog att kombinationen av inflation, hyreshöjningar och låst ränta kunde resultera i vinst längre fram. Men denna kalkyl förutsatte inflation, hyreshöjningar samt reglerad ränta, och nu är de förutsättningar mer eller mindre borta.

5. *Den viktiga spotmarknaden.* Med spotmarknad menas en marknad som inte styrs av långsiktiga förhandskontrakt, utan som istället arbetar med temporära uppgörelser. Inte minst i tillväxtregioner finns en växande efterfrågan på bostäder för kort tid, vilket har sin grund i att arbeten oftast erbjuds i dessa regioner, men även det faktum att nyskilda är i behov av bostäder för kortare tid. Sandberg är av den åsikten att det finns två huvudkrav för att en spotmarknad skall fungera. Det första är att denna marknad måste vara rörlig, ekonomiska hinder för uppsägningar och avflyttningar får inte finnas. Det andra kravet är att den inte får ha höga transaktionskostnader. Med transaktionskostnader menas att det inte får kosta mycket tid och pengar att skaffa en ny bostad. Två slutsatser kan således dras från detta: Spotmarknaden bör bestå av hyreslägenheter, eftersom andra bostäder (ägarbostäder) bland annat kräver kontantinsats, kreditvärdighet, lagfartskostnader etc. Den andra slutsatsen består i att denna marknad inte får vara reglerad. Regleringar skulle stoppa spotmarknadens viktigaste egenskap, flexibilitet.

6. *Reglerad hyra över marknadshyran.* Idag finns cirka 48 000 tomma lägenheter i landets kommuner, där två tredjedelar av de icke uthyrda lägenheterna ägs av kommunala bostadsbolag. En förklaring till detta är att den reglerade hyran ligger över marknadshyran. Istället för att hyra ut dessa lägenheter till en lägre hyra och därmed täcka kostnaderna för drift och underhåll av en hyra som består av kostnader för räntor, amorteringar, drift, reparationer och underhåll, står lägenheterna tomma. Att de allmännyttiga bolagen inte kan sänka hyran beror enligt Sandberg bland annat på att de allmännyttiga företagen enligt lag inte får drivas med vinstsyfte. Det får till följd att företagen (de allmännyttiga) inte kan bygga upp något eget kapital och därmed täcka hyresförluster. Ett annat skäl är att företag som går med förlust skall sättas i konkurs. Men eftersom de kommunala bolagen vanligtvis har en borgen, innebär det att ägaren inte kommer undan förlusten. Huvudorsaken till att kommunala bostadsbolag inte kan använda sig av marknadshyror enligt ovannämnda person, har att göra med bruksvärdesregleringen. Om ett kommunalt bostadsföretag skulle sänka sina hyror, innebär detta att alla hyresgäster i kommunen kan begära att deras hyror skall prövas mot allmännyttans. Resultatet av denna åtgärd kan då bli att en hel del företag (även privata) går i konkurs.

7. EMPIRI

I den empiriska delen redogör vi för den kartläggning som vi gjort av Ringöns branschstruktur. Vidare sammanfattar vi utfallet av de intervjuer vi genomfört med en rad olika personer, myndigheter och företag. Syftet är att visa den information vi tillägnat oss empiriskt och även använt oss av i vårt analysarbete.

7.1 Kartläggning av branschstruktur

1985 gjordes en ny detaljplan för Ringön, i denna detaljplan ingår en definition av användningsområdet. Detta gör att endast de företag vars verksamhet inryms i bestämmelserna får öppna verksamhet där.

Då Ringön är ett industriområde är det endast sådan verksamhet som får bedrivas där och i huvudsak gäller det industri, hamn- och transportändamål.

På detaljplanen går att utläsa att inga byggnader får överstiga en höjd av 8 m, vidare är huvuddelen av området klassat så det får användas för industriellt ändamål (J); dock får bostäder inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta erforderligt för bevakning. Den nordvästra delen av Ringön är klassad (Jh) vilket innebär att denna del endast får användas för industriellt ändamål samt för detaljhandel med båtar och motorfordon samt därtill hörande reservdelar och tillbehör. Vidare får detaljhandel ske med möbler samt järn-, byggnads-, och trädgårdsartiklar. Flera av områdena kring Göta Älv har beteckningen (Th) vilket innebär att de endast får användas för hamnändamål.

Vi har delat in företagen på Ringön i olika branscher med hjälp av SCB:s branschindex. För att inte göra en alltför specifik indelning har vi valt att endast ta med de två första siffrorna i branschindex.

De två branscher som sysselsätter flest människor är vägtransport (25,6 %) och anläggningsarbete (16,2 %). Detta är inte förvånande eftersom Ringöns placering är bra ur kommunikationssynpunkt. Det ligger centralt, nära till vattnet och till motorvägen (E 6). Som nummer tre (11,8 %) kommer Tjänster utförda av fackmän och eftersom detta inte är omnämnt i detaljplanen tyder det på att det går att avvika från den till viss del. (Se Bilaga 3)

7.2 Intervjuer

7.2.1 Sammanfattning av intervjuer med 26 företag på Ringön

1, När kom ni hit?

2000-	3
1990-talet	11
1980-talet	3
1970-talet	4
1960-talet	2
1950-talet	3

2, Varför valde ni att lokalisera er på Ringön?

Svaren från de 26 företagen kan kategoriseras och kvantifieras enligt följande (observera att varje företag kan ange mer än en orsak):

Orsak	Antal
Tillfällighet/hittade ledig lokal	14
Centralt läge	8
Närhet till underlev./kunder	4
Låg hyra	3
Närhet till vattnet	2
Närhet till trafikleder/bra komm.	2
Vet ej	1

3a, Är ni kvar om 5-10 år?

Ja	17
Förhoppningsvis/sannolikt	5
Tveksamt	2
Nej	2

3b, Har ni möjlighet att expandera på Ringön?

Kan finna utrymme	11
Får svårt finna utrymme	6
Frågan ställdes inte/ej relevant	9

3c, Kommer ni att expandera?

Ja	3
Ja, men inte i Sverige	1
Sannolikt	1
Tveksamt	2
Nej	3
Vet ej	4
Frågan ställdes inte/ej relevant	12

4a, Vad ser ni för fördelar med att verka på Ringön? (Observera att varje företag kan ange flera faktorer)

Centralt läge	17
Närhet till underlev./kunder	7
Goda komm./närhet till leder	6
Låga hyror	3
Idylliskt/trevlig miljö	3
God kringsservice (restauranger mm)	1
Nära vattnet	1
Långt mellan husen (farlig verks.)	1
Goda parkeringsmöjligheter	1

4b Vad ser ni för nackdelar med att verka på Ringön? (Observera att varje företag kan ange flera faktorer eller ingen alls om man inte ser några nackdelar)

Sjabbigt område	6
Trafikproblem/dåliga komm.	4
Kriminalitet/avfolkat kvällstid	4
Platsbrist vid expansion	2
Dålig kringsservice	1
Okänt område	1
Svårt nå vanliga konsumenter	1
Tättbebyggt	1

Bild 6.

Parkeringsplats på Ringön i ett av de nedgångna områdena



5, Vad kan göras för att förbättra nackdelarna? (Observera att frågan inte är relevant för alla företag eftersom vissa företag inte såg några nackdelar)

Upprustning av området	4
Bättre komm./ny älvförbindelse	4
Bättre bevakning	2
Bättre skyltning	1
Mer konsumentinriktade verks.	1
Mer kringtjänster	1
Övrigt	1
Inga förslag/svårt att påverka	4

6, Deltar ni aktivt för att förändra utvecklingen?

Nej	12
Nej, men är med i BRIF	8

Ja, arbetar med miljörelaterade åtg.	2
Ja, försöker påverka på olika sätt	4

7, Något att tillägga angående Ringön? (Nedan anges endast nya faktorer som respondenten inte nämnt tidigare under intervjun. De som nedan nämner att de anser att hyrorna är låga har således inte nämnt detta som en fördel, och de som nedan nämner att de anser att kriminaliteten är hög och efterlyser bättre bevakning tog av någon anledning inte upp det under fråga 4 eller 5).

Låga hyror	3
Kriminalitet/vill ha bättre bevakn.	3
Centralt läge	2
Vill ha upprustn./bättre renhållning	2
Lugnt område/inga inbrott	1
Vill ha bättre skyltning från lederna	1
Viktigt med ett växthus/genomg.omr.	1
Mycket blandad verksamhet i omr.	1
Bra med närhet till vattnet	1
Bra område för småföretag	1

Företagen som befinner sig i närheten av Ringögatan och långt ifrån vattnet verkar inte ha besvär av nedsmutsning eller kriminalitet. Trafiken är intensiv och hög på Ringögatan, där komplikationer ofta uppstår. En fartminskning vore av den anledningen önskvärd. Det som utmärkte lokalisering på Ringön var att de flesta var nöjda med det centrala läget, dock borde det vara lite bättre skyltat till Ringön för att lättare kunna hitta dit. Butiksägarna tycker att det borde vara mer konsumentinriktad verksamhet så att det kommer fler människor dit. Den åsikten delas av de andra också eftersom de tycker att det är dött på Ringön efter 18:00. Vissa företag ansåg att många människor använde Ringön som en dumpningsplats. Mer belysning vore också önskvärd vilket företagen trodde skulle hålla nere kriminaliteten. De flesta ansåg att kommunen skulle ta ett större ansvar med en allmän uppfräschning av området. Om en exploatering av Ringön skall ske så behövs det förmodligen en ny älvförbindelse eftersom de nuvarande är hårt belastade. Det är dock möjligt att vi får se en förbättring när E 6 vid Mölndal är färdigbyggd och Götatunneln är färdig eftersom dessa bidrar till att förbättra den rådande trafiksituationen.

7.2.2 Sammanfattning av intervjuer med Stadsbyggnadskontoret

Informationslämnare: Arkitekt Lena Jacobsson, stadsplanerare Maj-Britt Olsbo och landskapsarkitekt Ulf Moback.

Lena Jacobsson:

Ett stort problem med Ringön, jämfört med närliggande områden, är att även om kommunen visserligen har lagfart på de stora flertalet fastigheter i området är tomträttsinnehavet väldigt utspritt på många små privata företag. Detta gör, då tomträtterna löper på så långa perioder att de i det närmaste är att betrakta som ägande, att det kan bli svårare för kommunen att styra utvecklingen där eftersom det är krångligare att förhandla med en större mängd små aktörer jämfört med ett fåtal större aktörer eller jämfört med en situation där kommunen har kontroll över större

delen av fastigheterna. Den förorenade marken är ett annat problem, dock inte tillräckligt stort för att hindra en exploatering om viljan finns.

Ringön kommer därför troligen hamna sist i en förändringsprocess av områden i närområdet. Det pågår ett antal projekt i olika områden i närheten medan det inte händer så mycket på Ringön. På sikt är det däremot troligt att även utnyttjandet av Ringön kommer att förändras.

I Gullbergsvass planeras för vissa förändringar. Markfrågan är dock fortfarande oklar. ASG-terminalen skall förmodligen flyttas, dock oklart vart och när. Det finns vissa skisser för vad området skall kunna användas till, men inget är bestämt. I Frihamnen finns ingen planering just nu, vilket det inte heller gör på Backaplan, medan man i Östra Kvillebäcken skall fortsätta arbetet mot en blandad bebyggelse, särskilt i den södra delen är inriktningen mot bostäder.

Kommunen får genomföra expropriering om det sker för ett allmännyttigt ändamål, till exempel en ny väg. I första hand är det dock alltid förhandlingar som gäller och oftast kommer man överens. Vid byggnationen av Världskulturmuseet förekom dock expropriering i ett fall. Expropriering kommer inte att bli aktuellt på Ringön.

I ÖP 99 finns halva Ringön markerat som "blandad stadsbebyggelse", dvs. bostäder, arbetsplatser, service, handel mm. Således finns på sikt en tanke på att Ringön kan komma att utnyttjas för bostadsändamål. I den senaste detaljplanen för Ringön, vilken är från 1985/86, finns dock inget tillämpningsområde för bostadsområden inritade. Kommunen, ofta Stadsbyggnadskontoret, gör en ny detaljplan när "ett behov uppstår", vilket det kan göra till exempel om någon vill bygga något nytt. Detaljplanen måste vara i linje med ÖP.

Förutom en framtida förändring i riktning mot bostäder på Ringön skulle man även kunna tänka sig möjligheten att fortsätta med fler kontor och etablering av fler verksamheter. Det kan ju också vara värdefullt att ha en resurs av lite billiga lokaler.

För att företag skall få ändra verksamhet eller bygga till måste Byggnadsnämnden ge bygglov. I de fall på Ringön där det finns verksamheter såsom redovisningsbyråer, restauranger, städfirmor och juridikfirmor, trots att det i detaljplanen regleras att användningsområdena skall vara för industri-, transport- och hamnändamål, har förmodligen tolkningen varit att verksamheterna ligger inom ramen för industri. Om det rör sig om svartbygge finns en preskriptionstid på i storleksordningen 10 år.

Maj-Britt Olsbo:

Vad man måste tänka på vid en eventuell förändring av utnyttjandet av Ringön är inte vad som är bäst för Ringön, utan vad som är bäst för Göteborg som helhet. Ett alternativ till förändring är att utnyttja området delvis för bostäder eftersom efterfrågan på centrala bostäder är hög. Olsbo är vidare inte säker på att det utspridda ägandet på Ringön skulle vara ett stort hinder för en förändringsprocess. Hon har hört från några företag i området att de skulle vilja se en upprustning i området.

Ulf Moback:

Moback, som har varit med att utveckla ÖP99, menar att det faktum att det kan finnas gifter i marken och att det kan vara svårt att bygga på grund av vattenståndet och leran inte utgör hinder för att bebygga området med främst bostäder.

Moback menar vidare att ett eventuellt byggande av bostäder och kontor skulle driva upp priserna även för övriga Ringön. Detta skulle få som konsekvens att Ringön inte längre fungerar som ett växthus. Han menar dock att Göteborg behöver ett växthus och ser en risk i att exploatera allt för mycket men ser att det finns andra områden i Göteborg som kan fungera som växthus, t.ex. Angered. Vad gäller kriminaliteten så menar Moback att den förmodligen kommer att försvinna successivt då det byggs kontor och bostäder eftersom detta medför att Ringön inte kommer att vara lika dött efter 18:00.

Moback betonar också vikten av en ny älvförbindelse om området kring Ringön skulle exploateras.

7.2.3 Sammanfattning av intervju med Business Region Göteborg

Informationslämnare: Manager business relocation Roger Strömberg och Advisor business relocation Petra Sedelius.

Om Ringön: Centralt läge, bra kommunikationer, lågt pris, dock sjabbiga lokaler och lite förfallet. På sikt finns en jättepotential i området. Det kommer dock att ta sin tid, minst 10 år, innan några stora förändringar kommer till, som det ser ut nu. Det är marknaden som styr utvecklingstakten. Nu finns det en efterfrågan på billiga, sjabbiga lokaler, vilket kan göra att en eventuell förnyelse av Ringön dröjer.

Strömberg tror inte att det faktum att tomträttsinnehavet på Ringön är ganska utspritt på många små aktörer kommer vara något avgörande problem om kommunen vill driva något förändringsprojekt. Det får bli förhandlingar med tomträttsinnehavarna, där dessa erbjuder andra lokaler i sådana fall. Det hela är i slutändan en förhandlingsfråga.

En skandinavisk koncern har med hjälp av BRG varit ute och tittat på Ringön för en eventuell etablering, men de fann att området inte nådde upp till den standard de ville ha, det var för slitet och för gammalt.

Företagarföreningen på Ringön, Backa Ringöns Industrieförening (BRIF), har varit ganska passiv. Man kan jämföra med Sisjöns företagarförening, som varit mycket mer drivkraftig och där förnyelse och förändringar har skett. Hur mycket som händer beror mycket på drivkraften hos de ledande personerna i industrieföreningarna.

Strömberg menar att det är fullt möjligt att, med den nya teknik som finns, bygga bostäder på Ringön även om det kommer att krävas en del saneringsarbete. En blandbebyggelse skulle kunna vara ett alternativ.

Om företagarföreningen skulle komma till kommunen med en vilja att förnya och snygga till området skulle en process inledas, där man tittar på hur stort intresset från företagarna är, vilka förändringar som efterfrågas. Exempel skulle kunna vara

uppsnyggning av området, plantering av träd, uppfräschning av rondeller, uppsättning av skyltar etc. Kommunen kanske skulle stå för en symbolisk startpeng för igångsättande av ett dylikt projekt, men annars står fastighetsägarna för kostnaderna och kommunen kommer då, som en av fastighetsägarna, att stå för sin del av kostnaderna.

7.2.4 Sammanfattning av intervju med Birgitta Holmdahl, professor i bostadsplanering, Chalmers Tekniska Högskola

För att få bygga bostäder finns vissa krav beträffande omgivningen, bullernivå, miljö, ljus, föroreningar och grönområden. Dessa krav är generellt högre för bostäder än för industri, kontor och lager. Professor Holmdahl tror mycket väl att det skulle kunna gå att bygga bostäder på Ringön men poängterar att en geologisk undersökning först måste göras. Vidare måste även en kartläggning göras av eventuella saneringsbehov.

Holmdahl har en känsla av att Ringön fungerar som en grogrund för företag och en sådan plats behövs i Göteborg. Om man bygger dyra bostäder där kommer det att driva upp priserna på hela Ringön och därmed försvinner grogrunden för företag. Det vore därför bättre att bygga billigare bostäder som studentbostäder för att inte driva upp priserna och standarden på området. En ökad befolkning av studenter på Ringön skulle inte heller påverka trafiken i större utsträckning eftersom de sällan är bilburna.

Göteborg har flera andra centrala platser ("jättemycket central mark") att bygga bostäder på, t.ex. Gustav Dalén-området och Gullbergsvass, och genom Götatunneln kommer ytterligare central mark att frigöras vid järnvägsområdet. Även Frihamnen har ett intressant läge för bostäder och det är mer gynnsamt än Ringön pga. att Ringön hamnar mer i skuggan av Göta älv-bron.

Holmdahl tycker att det vore synd om Ringön som grogrund för företag försvinner och menar att det finns risk att så kommer ske om det görs om till ett bostadsområde. Hon ser därför ett alternativ i att bygga mindre studentbostäder för att undvika att företag försvinner pga. av dels en kraftig höjning av hyran, dels av miljöskäl.

7.2.5 Sammanfattning av intervjuer med företrädare för Backa Ringöns industriförening (BRIF)

Informationsgivare: Mårten Björk, ordförande 1996-99 och Rikard Röhme, nuvarande ordförande

Rikard Röhme:

Föreningen verkar för att skapa ett företagervänligt klimat. Man försöker identifiera problem som behöver åtgärdas, t.ex. problem med vägar och skyltning. Förslag på åtgärder kan komma underifrån, dvs. från medlemsföretagen. Föreningen kan länka vidare medlemsföretagen till rätt personer om medlemsföretagen skulle få problem, t.ex. länka vidare till närpolis eller rätt myndighetspersoner.

Verksamheten finansieras via medlemsavgifter. Ett problem är att så få företag är medlemmar, intäkterna blir ganska små och det blir svårt att driva några större projekt.

Frågan om att snygga upp/restaurera Ringön anser Röhme egentligen vara en sak för kommunen. Företagen är säkerligen intresserade av att det skulle se lite snyggare ut men det skulle nog vara svårt att få finansiering från företagen för detta.

Det skulle vara lättare att agera med fler anslutna företag till föreningen.

Ett visst samarbete förekommer med Business Region Göteborg, men det skulle nog vara önskvärt med mer ingående kontakt. Å andra sidan finns inte så mycket tid att lägga, ett flertal av de som sitter i styrelsen i BRIF har egna företag att sköta och kan inte alltid avvara den tid som skulle krävas för ett nära samarbete. Inga finansiella resurser finns för någon heltidsanställd person i detta syfte.

Röhmes uppfattning är att en viss omflyttning av företag förekommer. Företag flyttar troligen på grund av att det finns fysiska begränsningar när företagen behöver expandera. Vidare kan området upplevas som tråkigt och lite sjabbigt. Det är ingenting man direkt skryter om att finnas ute på Ringön. I jämförelse med Mölndal och Sisjöns industriområden känns Ringön inte lika fräscht och fint. För företag med mycket kundbesök har miljön större betydelse för lokaliseringen. Det känns inte så kul att få kundbesök i ett ruffligt område medan det för t.ex. svetsföretag kanske inte spelar så stor roll. Det centrala läget lockar liksom en rimlig hyresnivå.

Röhmes uppfattning är att det inte har etablerats så jättemycket nya företag. Ett motiv till att lokalisera sig på Ringön är om ägaren redan bor på Hisingen, då slipper han de trafikproblem som ofta uppstår om man skall ta sig till Hisingen/Ringön via t.ex. Tingstadstunneln. Ett annat motiv till Ringön är närheten till vattnet. Detta kan vara intressant för t.ex. marina företag som har någon form av behov av vatten.

Platsbrist, vilket hämmar expansionsmöjligheterna, kan vara en orsak till att företag flyttar.

Personligen ansåg Röhme att man på Ringön borde utnyttja vattnet mycket mera. Till exempel skulle man kunna anlägga bostäder och restauranger i närheten av vattnet, vilket skulle skapa en trevlig atmosfär och miljö. En idé var också om Ringön kunde integreras mer med Backa samt att vid ett bostadsanläggande expandera Älvsnabbens turer så att man lätt och smidigt kan ta sig över älven utan bil.

Mårten Björk:

Små företag med mekaniska verkstäder och transportföretag är exempel på företag som historiskt funnits på Ringön. Inga flotta kontor. Nu tycker sig Björk se en trend mot större närvaro av systemutvecklingsbranscher och tjänsteföretag.

Vid ett eventuellt bostadsbyggande finns en risk att andra företag, såsom transportföretag och annan farlig industri, försvinner. Hela Ringön kommer att påverkas, inte endast den del som kommer att bebyggas. Det kan vara skadligt för Göteborg att bara inrikta sig på ”den nya ekonomin” eftersom Göteborg tappar många företag. Det är bra att ha flera industrier att stå på. Man borde lära sig av varvskrisen. Det är dåligt med ett ensidigt näringsliv.

Det vore mer positivt med kontor än bostäder eftersom andra branscher och gamla företag kan vara kvar. Hyrorna kommer dock att stiga på hela Ringön ändå vilket kommer att driva bort en del företag.

Kommunledningen, som skapar riktlinjer, och stora fastighetsbolag är två viktiga aktörer som påverkar utvecklingen av Ringön. I stora kommunala fastighetsbolag sitter samma personer som sitter i kommunledningen.

Björk anser att Ringön fungerar som ett växthus, och tycker det är viktigt att Göteborg har ett växthus. Om det försvinner på Ringön, vilket det kommer att göra, måste vi ha ett nytt växthus och det kan tänkas bli Angeredens industriområde. Det kommer dock inte att bli lika attraktivt.

Man måste låta företag som är beroende av älven och de som har tunga transporter få tillgång de områden som erbjuder detta.

7.2.6 Sammanfattning av intervju med Arne Forslind, polis med Ringön som ansvarsområde

De största enskilda brottslighetsposterna på Ringön består av tillgrepp av/ur/från forskaffningsmedel (bilar) och inbrottsstöld. Skadegörelsebrotten ligger på en lite lägre nivå, men Forslind påpekar att bara en bråkdel av dessa brott anmäls. Förmodligen skulle man kunna 10- eller 20-dubbla dessa tal för att få en rimlig siffra. Brottsligheten på Ringön är tämligen likartad den i liknande industriområden. Generellt drar områden med stora stormarknader till sig mer snatterier.

Nuförtiden har polisen inte längre resurser för så mycket förebyggande arbete. I stället får man arbeta mest med uttryckningar. Ett visst samarbete med industriföreningarna i form av möten förekommer.

Ett eventuellt bostadsbyggande i en framtida blandbebyggelse skulle med stor sannolikhet verka återhållande på kriminaliteten.

7.2.7 Sammanfattning av intervju med Göran Johansson, kommunstyrelsens ordförande

Informationslämnare: Kommunstyrelsens ordförande i Göteborg och kommunalråd, Göran Johansson (s). Telefonintervju 2002-12-18.

Enligt Göran Johansson finns det ett behov av att rusta upp Ringön på sikt och det är fullt tänkbart att anlägga bostäder på Ringön om det visar sig att det är praktiskt genomförbart och att ett behov finns. Johansson sade dock att det kommer att dröja innan något kommer att hända ute på Ringön, eftersom andra projekt står före på dagordningen, såsom Eriksberg, Lindholmen, Frihamnen etc.

Johansson menade även att problem naturligtvis kan uppkomma om det skulle visa sig att kommunen vill sätta något större projekt i verket, detta grundar sig enligt kommunstyrelsens ordförande i att tomträtten ger ett starkt besittningsskydd för det aktuella företaget. Om man har för avsikt att "flytta" på företag från ett ställe till ett annat skall man dessutom kunna erbjuda dessa företag en alternativ plats att etablera

sig på. Som exempel på dessa alternativa lokaliseringalternativ nämndes bland annat Götaverksområdet (Lundby, Lindholmen) och Högsbo-Sisjöns industriområde.

Att Ringön har en stor potential står klart, mycket tack vare det centrala läget. Johansson tillade att det finns en vision om att snygga till/rusta upp Ringön, men att det mer exakt är svårt att säga vad som behövs göras.

De fördelar som ses med Ringön är framför allt det centrala läget men även att kommunikationerna är väl utbyggda. En nackdel som Göran Johansson påpekade var att det ser mindre representativt ut, på en del ställen.

Göran Johansson ansåg att Ringön fungerade som ett växthus för företag. Han tyckte att det var bra att företagen kan erbjudas ett så pass centralt läge till en rimlig kostnad, men att det kan tänkas bli ändring på detta i framtiden, lite beroende på vad planerna mer exakt kommer att bli för Ringön. Han tillade att det inte är helt otänkbart att Ringön kommer att utvecklas åt samma håll som Högsbo-Sisjöns industriområde har gjort.

7.2.8 Sammanfattning av intervjuer med Per-Anders Käll, industriavdelningen, Fastighetskontoret

Enligt Per-Anders Käll verkar det inte som om några större planer är på gång ute på Ringön. Detta kan ha att göra med kostsamma projekt (Eriksberg, Lindholmen etc.) som äger rum runtomkring i staden. Käll sade dessutom att han inte visste varför inget gjorts för att förbättra Ringön på många år.

Det verkade inte heller som om någon ny detaljplan var på gång för Ringön. Det som tidigare hette stadsplan heter nu detaljplan. Denna detaljplan verkar vara flexibel, vilket grundar sig på att företag som inte skall finnas på Ringön enligt planen finns där. Detta är nödvändigt för att en tillfredställande service skall kunna erbjudas till företagen.

Vidare nämndes att Fastighetskontoret bland annat samarbetar med Business Region Göteborg men även med andra kommunala organ.

Inte heller några problem sågs med det faktum att det är ett stort antal företag som har tomträtt ute på Ringön. Men om det hela skulle utveckla sig så att något större projekt behöver genomföras kan detta bli ett problem. Det grundar sig i att avtalen (tomträttsavtalen) oftast löper på lång tid (10-20 år, men ibland ännu längre). Någon annan lokaliseringsplats måste då kunna erbjudas företagen istället.

Käll menade på att det är tomträttsinnehavaren som är ansvarig för upprustning samt underhåll av byggnaderna. Vad beträffar mer gemensamma projekt som till exempel skyltning, så är kommunen (trafikkontoret) ansvarig för mer formell skyltning, dvs. skyltar som är och skall placeras på större vägar och leder men även gatuskyltar inom området, medan industriföreningen tillsammans med företagen inom området ansvarar för skyltning som berör det enskilda företaget. Detta kan till exempel handla om en övergripande skylt med alla aktuella företag inom området.

Kvartersmarken kan ägas av såväl kommunen som av privata aktörer, medan gatemarken (gata och park) uteslutande ägs av kommunen. Ett exempel på gatemark är i sydvästra Ringön.

BRIF bör komma in med synpunkter och förslag till förbättringar. Eftersom långt ifrån alla företag är medlemmar i BRIF har inte föreningen den slagkraft som ibland krävs för att driva igenom förslag. Detta får till följd att inte alltid alla förslag genomförs. Kommunen är dock i regel ansvarig för allmän plats och vattenområdena.

Med blandad stadsbebyggelse på lång sikt (dvs. 10-20 år) menas att det inom det aktuella området skall finnas: bostäder, arbetsplatser, service, handel mm. Som ett svar på vår fråga om det vore möjligt att uppföra ett hotell ute på Ringön, blev svaret att problemet inte ligger i att ändra detaljplanen, utan snarare i att det kanske inte är passande att uppföra ett hotell. Kommunen kanske vill att det skall uppföras kontor eller lagerlokaler istället. Men försöker alltså att blicka framåt och utvärderar vad för slags byggnader som kan tänkas komma att behövas på lång sikt och beslutar efter det. Det är alltså Stadsbyggnadskontoret som tillsammans med byggnadsnämnden prövar om en byggnad får lov att uppföras. Under tiden skall även en ansökan om bygglov lämnas in. Totalt rör det sig om en process som tar mellan 1,5 och 2 år från idé till igångsättande av byggandet.

Projekt som det för tillfället arbetas med inom kommunen är bland annat ett program som omfattar byggnation av bostäder i *Kvillebäcken*. I *Gullbergsvass* finns det en diskussion som pågår högt upp i kommunledningen. Vad den mer specifikt handlar om visste inte Käll. Att det är fråga om någon form av byggnation är dock troligt. En diskussion pågår även om vad som skall ske med *Frihamnen*. För Backaplan finns det liksom för Gullbergsvass en diskussion som förs i kommunledningen. Inom centrum byggs det en hel del i närheten av Scandinavium och Ullevi, men även vid Centralstation. Götaleden kommer att påverka dessa byggen.

På sikt är det nödvändigt att en ny älvförbindelse kommer till. Denna nya förbindelse kommer då att verka som en avlastning för Tingstadstunneln.

Käll menar att det finns två förklaringar till varför Ringön har tillåtits att förfalla. För det första har mycket krut de senaste åren lagts på att exploatera bland annat Eriksberg och Lindholmen på Norra Älvstranden, detta har skett eftersom det har varit prioriterat inom kommunen, och har inneburit att Ringön har hamnat på efterkälken. Planerna att exploatera dessa områden har dessutom funnits så länge som 20 år tillbaka i tiden, vilket innebär att dessa bör klaras av först innan man ger sig in på ett helt annat projekt. Den andra förklaringen ligger i att man inom dessa två områden har haft starkt drivande krafter i form av föreningar och fastighetsägare.

7.2.9 Sammanfattning av fastighetsbolagsintervjuer

De tre fastighetsbolags-VD:ar vi intervjuade (av vilka två ingår i samma koncern) ansåg samtliga att det finns en stor potential på Ringön. Därmed finns det också ett intresse i att kunna vara närvarande i området. En utveckling mot en blandbebyggelse ansågs vara gynnsam då detta kan medföra att statusen på hela Ringöområdet höjs.

Bolagen skilde sig något åt i synen på vilken typ av närvaro som skulle kunna vara intressant. Castellum-Eklandia koncentrerar sig på kommersiella lokaler (lager, kontor, industri) medan Svenska Hus även är intresserade av att bygga bostadsrätter. Hyresrätter anses dock inte intressant på grund av kombinationen höga byggkostnader och hyresreglering.

Uppfattningen var enig om att kommunen prioriterar utveckling och förnyelse av andra områden före Ringön och att det kommer att dröja innan det händer något med Ringön från kommunalt håll. Hans Eliasson på Svenska Hus såg en möjlighet i att en handfull privata fastighetsbolag går ihop och tar ett samlat krafttag på Ringön. För att få göra något krävs dock plantillstånd och för att komma upp i volym krävs det då också att man kan köpa på sig ett antal lämpliga fastigheter, en process som troligen skulle ta två till tre år. Även Tage Christoffersson poängterade vikten i att ha kommunen med sig eftersom det är kommunen som beslutar om vad som får byggas och när.

Det centrala läget ansågs framför allt vara positivt. Att området ser lite risigt ut här och var kan vara negativt men skapar samtidigt möjlighet till förbättring. Samtliga respondenter tog avstånd från tanken på att Ringön skulle fungera som något växthus.

8. ANALYS

I analyskapitlet analyserar och diskuterar vi våra problemfrågor utifrån den nya information vi tillägnat oss genom vårt empiriska material. Syftet är att göra en grundlig analys för att kunna komma fram till en bedömning av Ringöns framtida utvecklingsmöjligheter.

8.1 Analys av empiri

Hur har Ringön förändrats över tid och varför?

Ringön byggdes som hamnanläggning under 1870-talet och strax därefter började Ringökanalen byggas. Under denna period anlades också de karaktäristiska hamnbassängerna. Kommunikationerna förbättrades när Göta Älvbron anlades 1939. I mitten av 1950-talet var området ett betydande varvsområde men strax därefter flyttades varvsverksamheterna till främst Arendal och beslut togs om att göra om Ringön till industriområde för lager och småindustrier med syfte att skapa ett expansionsområde för Göteborgs hamn. Intresset för tomterna var stort och långa tomträttskontrakt skrevs med privata företag. Eftersom hamnexpansionen inte blev så stor gjordes 1985/86 en ny detaljplan för att skapa förutsättningar för ny industri. I ÖP 99 öppnas för blandad bebyggelse, dvs. även bostäder, på den västra delen av Ringön, något som fortfarande dock är långt ifrån verklighet.

Ringön har således förvandlats från hamnanläggning och varvsindustri till ett industriområde för främst mindre och medelstora företag med diverse olika verksamheter. I detaljplanen från 85/86 regleras att användningsområdena skall vara för industri-, transport- och hamnändamål. Ändå visar det sig vid närmare granskning att det idag finns andra verksamheter också såsom redovisningsbyråer, restauranger, städfirmor och juridikfirmor.

De områden av Ringön som ligger närmast vattnet upplever vi som ganska slitna och sjabbiga medan områdena längre från vattnet ser mer respektabla ut. Helhetsintrycket är dock att området fortfarande är av lite lägre standard både i jämförelse med andra industriområden och andra intilliggande områden. Orsakerna till detta kan vara flera. En orsak kan vara att kommunens fokus har legat på att restaurera andra områden i Göteborg, t.ex. Eriksberg och Lindholmen, på senare år och att Ringön därmed hamnat efter. En annan orsak kan vara att fastighetsägare och industriföreningar varit mer drivande på andra håll, t.ex. i Sisjöns industriområde, där förnyelser och förändringar skett. En ytterligare orsak skulle kunna vara att det har funnits, och finns, ett behov av ett område med lite lägre hyresnivåer där mindre företag kan etablera sig och växa under en viss fas, ett växthus eller genomgångsområde således. Frågan blir då om Ringön verkligen fungerar som ett växthus, och om ja, måste det i så fall ligga så centralt?

Vilka är aktörerna i en stadsutbyggnad och vilka intressen har de?

De aktörer vi identifierat är

- Kommunen (har planmonopol och är fastighetsägare till större delen av marken på Ringön även om den till största del är upplåten som tomträtter).
- Fastighetsbolagen (fastighetsbolag som antingen äger egna fastigheter eller innehar tomträtter i området, men också fastighetsbolag som inte har något intresse på Ringön nu men kanske kan ha det i en framtid).
- Övriga företag (exklusive fastighetsbolag) som bedriver verksamhet på Ringön (antingen som 1. tomträttsinnehavare på kommunalägd mark (vanligast), 2. kunder till tomträttsinnehavare som bedriver fastighetsförvaltning och uthyrning eller 3. ägare till sin egen fastighet). Dessa företag är i egentlig mening ingen aktör i en stadsutbyggnad men då de finns i området och kommer påverkas mycket starkt av en eventuell förändring av användningen av området är det av intresse att ta reda på vad som är viktigt för dessa företag.

Kommunen

Vilket intresse och vilken avsikt kommunen har med Ringön är inte helt lätt att svara på. Kommunen har inte gjort särskilt mycket för att förändra och styra Ringöns utveckling sedan tomträtterna började upplåtas i mitten av förra seklet. Dock upprättades en ny detaljplan för Ringön 1985/86 där verksamhetsinriktningen styrdes till främst industri-, hamn- och transportändamål. I ÖP 99 är västra delen av Ringön utmärkt som möjlig blandbebyggelse på lång sikt, dvs. även bostäder. Samtliga kommunala personer vi talat med har dock förmedlat budskapet att det kommer att dröja länge (minst 10 år) innan någonting händer med Ringön. Förändringar inom andra geografiska områden verkar ha högre prioritet.

En komplikation, om än ej olöslig, om kommunen skulle gå in och styra utvecklingen på Ringön är att tomträttsinnehavet är utspritt på många små privata aktörer. Detta gör att kommunen i så fall skulle vara tvungen att förhandla med många små aktörer och erbjuda ersättningslokaler till företagen om de inte skulle kunna vara kvar på grund av en kommunstyrd förändring. I andra områden är denna komplikation inte lika stor då det privata ägandet är mer koncentrerat eller kommunen har direkt kontroll över en större del av marken.

Kommunens prioritering verkar således vara att genomföra förändringar i intilliggande områden först och eventuellt därefter kan en kommunstyrd förändring av Ringön komma att ske. Kommunen verkar anse att det fungerar hyggligt ute på Ringön och att det finns andra områden som är intressantare för utveckling i dagsläget. Det har också funnits, och finns fortfarande, osäkerhet kring var den nya älvförbindelsen skall ligga, vilket i kombination med att kommunen vill koncentrera sig på de utvecklingsprojekt som redan pågår kan göra att Ringön får vänta. Kanske anser kommunen också att det finns en poäng i att det finns ett centralt område med lite lägre status och hyror för företag som ett växthus och genomgångsområde.

Fastighetsbolagen

Det är intressant att notera att de intervjuade fastighetsbolagen är samstämmiga i sin positiva syn på Ringöns framtida potential liksom de är eniga kring den förväntade positiva effekten av en blandbebyggelse och kommunens prioritering av andra områden före Ringön. Noterbart är även att bolagen har lite olika syn på vad man skulle vilja göra på Ringön. Mycket intressant är att de tre på ett så gemensamt sätt tar avstånd från idén om Ringön som ett växthus. Detta kan ställas mot de indikationer vi fått från vissa företagare och kommunala personer om att det är troligt att Ringön fungerar just som ett växthus. Hur kan det komma sig att uppfattningarna skiljer sig så mycket åt? Svaret kan mycket väl ligga i att respondenterna som svarat olika representerar olika intressentgrupper och därmed har olika intressen för hur Ringön skall utvecklas. Gamla Ringöföretagare kan känna ett hot från en nyexploatering och byggande av bostäder då vissa företag kommer att behöva omlokaliseras vid en exploatering och för de som kan vara kvar väntar troligen hyreshöjningar. Då kan det vara passande att utmåla bostadsbyggande som något som förstör ett värdefullt växthus. Fastighetsbolag som är intresserade av att exploatera området å andra sidan vill naturligtvis ha så få hinder som möjligt för en exploatering. Då är det passande att utmåla det som finns där idag som varande inte så värdefullt.

Problematiken med utspritt ägande gör att förhandlingar med många små aktörer måste tillgripas om en aktör vill öka sitt ägande på Ringön. Detta riskerar att försena och försvåra en sådan process.

Vi har visat att nuvarande hyresreglering i teorin får till följd att nyproduktionen av hyresrätter bromsas eftersom företagen inte fritt kan ta ut en hyra som motsvarar marknadsvärdet samtidigt som kostnaderna för att bygga i många fall är höga. Med andra ord kan företagen inte alltid ta ut ett pris som täcker kostnaderna. Detta bekräftas i våra intervjuer med fastighetsbolagen, som inte är intresserade av att bygga några hyresrätter. För att få lönsamhet på byggande av hyresrätter skall fastighetsägarna, på investeringarna, få ut en avkastning som är konkurrenskraftig i jämförelse med andra projekt.

Övriga företag

För att få en *indikation* på vad som är viktigt för företagen (exklusive fastighetsbolagen) har vi genomfört 26 personliga intervjuer eller telefonintervjuer med företrädare för företagen. Av svaren får vi en indikation på att vad som anses positivt med Ringön ur företagarnas perspektiv är framför allt det centrala läget. Att det inom Ringön är nära till underleverantörer/kunder nämns också som en fördel liksom att Ringön ligger nära de stora lederna. Även låga hyror framkommer som en fördel även om det är långt ifrån alla som tar upp detta. Rimligtvis är det av intresse för företagen att bevara de fördelar de anser att Ringön har som lokaliseringsplats, samtidigt som det torde vara av intresse att förbättra inom de områden där de största nackdelarna upplevs vara. Det finns tre nackdelar som nämns mest frekvent:

- Att industriområdet är lite sjabbigt,
- Att det blir avfolkat när arbetsdagen är slut och att kriminaliteten är för hög samt
- Att det uppstår trafikproblem till och från Ringön

Företagarnas egna förslag för att förbättra inom dessa områden är:

- En upprustning av området
- Mer och bättre bevakning
- En ny älvförbindelse

Vissa Ringöföretagare menar att Ringön fungerar som ett växthus för företag. Detta tack vare låga hyror och ett bra läge. Om det beslutas att byggas på den västra delen enligt ÖP99 kommer detta att påverka hela Ringön och de företag som verkar där.

Det krävs mer för att bygga bostäder än att bygga kontor eftersom det vid bostadsbyggande måste saneras om det finns miljögifter i marken. Vidare är det svårt att bygga bostäder nära älven på grund av leran i marken och vattenståndet.

Om det byggs bostäder kommer det att innebära att de företag som är beroende av tunga transporter och de företag som bedriver verksamhet som ej är förenlig med bostäder, såsom smutsiga, farliga och högljudda verksamheter, kommer att få lämna Ringön. Detta gör att Ringöns eventuella funktion som växthus kommer att försvinna och kommunen blir, eftersom dessa platser är av stor betydelse för Göteborg, tvungen att hitta andra groddplatser för mindre företag.

Om det däremot byggs kontor behöver inte konsekvenserna bli lika stora eftersom kontor inte är lika känsliga för omgivningen som ett bostadsområde är. Kontoren medför dock att hyrorna i hela området kommer att öka och därför kommer vissa företag inte ha råd att finnas kvar.

Fungerar Ringön som ett "växthus" för företag idag och vad får det i så fall för konsekvenser för en förnyelse?

Med ett växthus menar vi en plats där små och medelstora företag kan etablera sig och växa under en viss period i sin utveckling. Förhållandevis låga hyror gör att företagets fasta kostnader sjunker och marginalerna för överlevnad blir lite större. Nackdelen kan vara att miljön upplevs som lite sliten och sjabbig och risk finns för att kriminella element rör sig i området nattetid. Företaget kan inte växa hur mycket som helst i området utan om affärerna går bra och företaget blir tillräckligt stort kommer man så småningom att söka sig till områden med högre standard.

Ett växthusområde kan vara mycket nyttigt att ha för en stad och en region då nya företag stimuleras och får möjlighet att utvecklas. Dessa företag kan på sikt växa till att bli större företag som genererar arbetstillfällen och tillväxt. Om Ringön skulle vara ett sådant växthusområde kan det finnas en risk i att restaurera området alltför mycket då detta med stor säkerhet skulle innebära en höjning av hyresnivåerna, vilket skulle leda till att marginalerna för överlevnad blir mindre. Å andra sidan får naturligtvis inte området förfalla.

Vid en eventuell förnyelse av Ringön till blandbebyggelse med fler kontor och bostäder, såsom öppnas upp för i ÖP99, kommer troligen hela Ringön att påverkas. Hyresnivåerna kommer förmodligen att stiga succesivt och området blir mer attraktivt. För vissa företag kan det handla om att få ge sig av till något nytt område om deras verksamhet inte är förenlig med bostäder. Detta utvecklings- och moderniseringsscenario riskerar också att försvåra för Ringön som växthusområde.

Men om inte Ringön kan vara ett växthusområde kanske det finns andra områden som kan överta den rollen. Måste ett växthus ligga så centralt som Ringön gör? Ringöns centrala läge innebär att området har potential att bli mycket attraktivt för bostäder och kontor. Frågan är dock om andra, mer perifera, områden kan fungera lika bra som växthus som Ringön. Just det centrala läget var ju den överlägset största fördelen med Ringön som lokaliseringsplats enligt vår intervjuundersökning med företagare i området.

Frågan kvarstår dock: Är Ringön ett växthus idag? Som vi sett finns det lite olika uppfattningar huruvida Ringön fungerar som ett växthus eller inte. Vi har inte haft möjlighet att gå in i detalj och undersöka vilka företag som flyttat ut under den senaste 10-20-årsperioden och kartlägga orsakerna bakom utflyttningen. Därmed blir det också svårt att bevisa växthusets existens eller ickeexistens.

Hur påverkar kommunikationssituationen och det centrala läget Ringöns utvecklingsmöjligheter?

Det centrala läget är den förmodligen enskilt största fördelen med Ringön, vilket också gör att potentialen blir betydligt större jämfört med ett mer perifert beläget område. Vissa trafikstockningsproblem uppkommer dock i Tingstadstunneln. En planerad ny älvförbindelse kommer att vara nödvändig för Göteborg ur konkurrenssynpunkt oavsett om och hur Ringön exploateras. I sammanhanget väntas också den planerade motorvägen Partihallslänken ha en mycket stor roll för avlastningen av Tingstadstunneln. Göteborg möter ett ökande trafiktryck och för att möta detta krävs någon form av åtgärder av vilka Partihallslänken och en ny älvförbindelse är två viktiga planer. Även om båda dessa nya förbindelser byggs kommer köerna 2010 på grund av den förväntade ökade trafikmängden ändå vara något större än idag, enligt beräkningar från Vägverket.⁵⁴ Självklart kan man dock räkna med att situationen kommer se betydligt sämre ut om inga nya förbindelser alls byggs. Vad som är viktigt är att trafiksituationen inte blir ett hinder som gör att man drar sig för att etablera sig på andra sidan älven. I våra intervjuer med företagare på Ringön framfördes vissa klagomål över en igenkorkad Tingstadstunnel på morgnar och eftermiddagar medan andra framhöll närheten till lederna och att kommunikationerna kunde betecknas som goda.

En ökande trafik gör det nödvändigt att förbättra kommunikationen med nya förbindelser. Hur man väljer att lösa kommunikationsproblemen kommer att påverka Ringön, men Ringöns potential är, och kommer att förbli, stor tack vare det centrala läget.

Vilka fysiska förutsättningar finns för olika bebyggelser på Ringön?

För att få bygga bostäder finns vissa krav beträffande omgivningen, bullernivå, miljö, ljus, föroreningar och grönområden. Dessa krav är generellt högre för bostäder än för industri, kontor och lager. Professor Holmdahl tror mycket väl att det skulle kunna gå att bygga bostäder på Ringön men poängterar att en geologisk undersökning först måste göras. Vidare måste även en kartläggning göras av eventuella saneringsbehov.

⁵⁴ Anders Sahlberg och Linda Vagnetoft, "Ny älvbro löser inte proppen", *G-P*, 2002-09-04.

Det är troligt att sanering behövs med tanke på den tidigare verksamhet som bedrivits där, men kostnaderna för saneringen är förmodligen inget hinder för en exploatering.

9. SLUTSATS

I det avslutande kapitlet sammanfattar vi och ställer utifrån syfte och problemformulering upp vilka slutsatser vi kommit fram till. Syftet är att på ett enkelt och överskådligt sätt redogöra för våra slutsatser.

Syftet med vår uppsats har varit att utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv analysera framtida utvecklingsmöjligheter på Ringön.

De slutsatser vi genom vår analys av det empiriskt insamlade materialet samt övrig inhämtad information kommit fram till redogörs för nedan.

Ringön har utvecklats från hamnanläggning och varvsindustri till ett industriområde för främst mindre och medelstora företag med diverse olika verksamheter. Området ser fortfarande lite sjabbigt ut på vissa håll. Orsaker till detta kan vara att kommunens fokus har legat på andra närliggande områden (Eriksberg, Lindholmen etc) och att andra fastighetsägare och industriföreningar varit mer drivande.

De aktörer vi identifierat är kommunen, fastighetsägare samt i viss mån Ringöföretagare. Kommunen prioriterar förändring och förnyelse i intilliggande områden men är medvetna om att Ringön har potential. Fastighetsbolagen å sin sida ser potential i Ringön och är medvetna om kommunens inställning. Det finns två vägar för fastighetsbolagen att få något att hända – antingen få kommunen att omprioritera eller agera i ett samlat privat initiativ. Nuvarande Ringöföretag uppskattar främst det centrala läget och närheten till kunder/leverantörer. Till viss del anses hyrorna vara låga. Nackdelar är sjabbigheten, kriminaliteten och vissa trafikproblem.

Huruvida Ringön fungerar som något växthus eller inte finns det olika uppfattningar om. Fastighetsbolagen tar bestämt avstånd från att det skulle förhålla sig på detta sätt medan vissa företrädare för kommun och företagare på Ringön anser att det är troligt att så är fallet. Det ligger nära till hands att tro att svaren hänger ihop lite med intressenttillhörighet.

En ny älvförbindelse har efterlysts eftersom det uppstår stora trafikstockningar i Tingstadstunneln i rusningstrafik och den totala trafikmängden förväntas öka framöver. Hur man väljer att lösa trafikproblemen kommer att påverka Ringön, vars potential tack vare det centrala läget dock är, och kommer att förbli, stor för de flesta verksamheter.

Bostadsbyggande bör rent fysiskt inte vara något problem även om undersökningar måste göras inför en eventuell exploatering.

Huruvida något ska hända på Ringön verkar hänga mycket på de privata fastighetsbolagen. Kommunen prioriterar förändring och förnyelse i andra områden den närmaste tiden. För att åstadkomma ett samlat privat initiativ krävs sonderingar och samarbete mellan några fastighetsbolag med intresse av Ringön. Exakt hur förutsättningarna för ett sådant samarbete ser ut har vi svårt att bedöma då det finns många fastighetsbolag som vi inte intervjuat, men utifrån de

fastighetsbolagsintervjuer vi gjort verkar det inte vara en total omöjlighet att ett sådant samarbete kan komma till stånd. Dock ska man ha i åtanke att startsträckan för ett sådant samlat projekt troligen är minst 3-4 år för att både komma överens inbördes och köpa upp den volym av fastigheter som krävs för att projektet ska bli intressant. Under tiden detta sker är det också viktigt att inte avsikten bakom fastighetsköpen kommer ut så att priserna trissas allt för mycket.

Några hyresrätter kommer de privata aktörerna med stor sannolikhet inte vilja vara med och bygga. I den mån aktörerna vill bygga bostäder kommer det troligen handla om bostadsrätter. Samtidigt verkar fastighetsbolagen ha ett gediget intresse av att en blandbebyggelse med både bostäder, kontor och verksamheter växer fram. I ett sådant scenario kommer troligen statusen på hela Ringöområdet att höjas, vilket också gynnar befintliga och eventuella nybyggda kommersiella lokaler i området.

Förutom en utveckling mot blandbebyggelse finns naturligtvis även andra utvecklingsmöjligheter. Ett alternativ vore att bevara området som ett renodlat industriområde, ungefär som det är idag, kanske rusta upp de minst representativa områdena något, men ändå behålla området som en resurs av lite billiga lokaler i centralt läge. Att området kommer att bevaras ungefär som det är i dag är det troliga scenariot på kort sikt.

Ett område så centralt beläget som Ringön skulle säkerligen också vara intressant som lokaliseringsplats för museer och utställningar. Exempelvis skulle ett varvmuseum kunna anläggas för att visa göteborgarna och omvärlden vad som var Göteborgs industriella stolthet under en stor del av 1900-talet.

Ytterligare en teoretiskt möjlig utveckling skulle kunna vara att hela Ringön bebyggs med bostäder. Detta är dock något som skulle kräva såväl omfattande saneringsarbete som omlokaliseringar av företag. De fastighetsbolag vi intervjuade var av åsikten att en utveckling mot blandbebyggelse var positiv, men de ville samtidigt ha kvar kommersiella lokaler också. Således skulle de troligen inte tilltalas av Ringön som ett rent bostadsområde.

Även kommunen är dock inne på att en blandbebyggelse kan vara en lämplig utveckling på sikt för Ringön. I ÖP 99 är också den västra delen av Ringön utmärkt som möjlig blandbebyggelse på sikt. En sådan utveckling skulle sannolikt också innebära att det slitna och nedgångna intryck Ringön idag ger intryck av kan förbättras.

Två mycket viktiga aktörer, kommunen och, åtminstone vissa, fastighetsägare, är således positivt inställda till en utveckling mot blandad bebyggelse på Ringön. Frågan är om aktörerna är tillräckligt intresserade för att också ta steget fullt ut. Som vi konstaterat kommer det att hänga på privata initiativ om något kommer hända inom de närmsta åren. Med båda dessa viktiga aktörer för en blandbebyggelse, och med det stora behov av centralt belägna bostäder som finns, känns det dock mycket troligt att vi på lång sikt kommer att få se bostäder tillsammans med lämpliga verksamheter och kontor på Ringön. Hur snabbt detta kommer att ske beror på om intresserade privata aktörer på egen hand kan komma överens och ta ett samlat grepp över utvecklingen eller inte.

Sammanfattningsvis har vi identifierat följande sannolika utvecklingsscenario:

Kort sikt (0-10 år)

Området bevaras som ett renodlat industriområde, ungefär som det är idag, kanske rustas de minst representativa områdena upp något, men området behålls ändå som en resurs av lite billiga lokaler i centralt läge. Detta är det troliga scenariet på kort sikt.

Lång sikt (10-50 år)

Området utvecklas i riktning mot blandbebyggelse, där bostäder, service, kontor och lämpliga verksamheter inryms tillsammans. Eftersom det finns ett stort behov av centralt belägna bostäder och både kommunen och de fastighetsbolag vi intervjuat är inne på att en utveckling mot blandbebyggelse på sikt skulle vara gynnsam känns det som att detta är det troliga scenariet på lång sikt.

Ringöns framtid avgörs av flera aktörer där kommunen har en avgörande roll.

Uppsatsens koppling till företagsekonomi och redovisning

Inom redovisningen förekommer de centrala begreppen ”recognition”, ”evaluation” och ”disclosure”. Recognition avser en identifiering av exempelvis tillgångar eller skulder. Evaluation innebär en värdering av de identifierade posterna medan disclosure avser öppenheten i den lämnade informationen. I vår uppsats har vi identifierat fastigheter på Ringön som tillgångar hos företag och kommun. Däremot har inte dessa tillgångar värderats enligt några modeller.

Förslag till vidare studier

I detta avsnitt kommer vi att ge förslag till vidare studier för de läsare som intresserar sig för vår uppsats. Detta görs för att vi själva genom våra avgränsningar har valt att inte gå in på djupet i alla de frågor som vi anser vara intressanta att behandla.

Det vi föreslår till vidare studier är: Att undersöka och utreda hur olika utvecklingsscenarier på Ringön skulle kunna tänkas se ut med tillhörande infrastruktur samt med en eventuell kostnadsberäkning. Ett annat förslag är att genom studier undersöka huruvida Ringön fungerar som ett växthus eller inte. Värdet på fastigheterna på Ringön kommer vid en eventuell exploatering av marken naturligtvis att påverkas. En värdering av fastigheterna vore intressant för ytterligare forskning.

KÄLLFÖRTECKNING

Litteratur

- Andersen, Ib. *Den uppenbara verkligheten*. Lund: Studentlitteratur, 1998.
- Befring, Edvard. *Forskningsmetodik och statistik*. Lund: Studentlitteratur, 1994.
- Eriksson, Eva. *Den moderna stadens födelse: svensk arkitektur 1890-1920*. Stockholm: Ordfronts förlag, 1990.
- Eriksson, Lars Torsten och Finn, Wiedersheim-Paul. *Att utreda, forska och rapportera*. Malmö: Liber Ekonomi, 1999.
- Grimlund, Bengt, E., Agne Gustafsson och Lars Zanderin. *Förvaltning i stat, kommun och landsting*. Stockholm: Prisma, 1997.
- Holme, Idar Magne och Bernt Krohn Solvang. *Forskningsmetodik – Om kvalitativa och kvantitativa metoder*. Lund: Studentlitteratur, 1997.
- Johansson, Göran K., Thomas Polesie och Alan Schürer. *Trädgårdsstaden*. Kungälv: Bas, 2002.
- Karlsson, J.H., *Från svunnen tid*. Hamnbilden, 1861:3. (Stadsarkivets faktarum)
- Lundahl, Ulf och Per-Hugo, Skärvad. *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*. Lund: Studentlitteratur, 1999.
- Lönnroth, Gudrun, *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse del 1*, Västerås: Västra Aros, 1999
- Malmström, Åke och Anders Agell. *Civilrätt, 16:e uppl.* Malmö: Liber Ekonomi, 1999.

Tidningsartiklar

- Ringögatan*, G-P, 2000-11-27.
- Första gatan på Ringön*, G-P, 1951-01-27.
- Holzhausen, Ivan. *Det våras på Ringön*, G-P, 1954-05-08.
- Leg., Long. *...av grävskopornas järnnävar*, G-P, 1960-09-29.
- Sahlberg, Anders. *Ny älvbro kan bli en tunnel*, G-P, 2002-12-10.
- Sahlberg, Anders och Linda, Vagnetoft. *Ny älvbro löser inte proppen*, G-P, 2002-09-04.
- Där människor bo i prämar och skjul*, GT, 1926-09-01.

Industrin skapar nytt Ringön, HT, 1951-10-20.

Bulukin, Lillemor, "Här kommer stombuss 16", Metro, 2003-01-08.

Webbadresser

www.awona.se

www.bygg-gota.se

www.eklandia.se

www.fastighetskontoret.goteborg.se

www.goteborg.se

www.goteborgs.trafikinformation.nu

www.handelskammaren.net

www.reforminstitutet.nu

www.stadsbyggnad.goteborg.se

Kvalitativa personliga intervjuer

Backa Ringöns industriförening (BRIF)

Björk, Mårten, ordförande 1996-99, 2002-12-12

Röhme, Rikard, nuvarande ordförande, 2002-12-05

Business Region Göteborg

Sedelius, Petra, Advisor business relocation, 2002-12-04

Strömberg, Roger, Manager business relocation, 2002-12-04

Fastighetsbolag

Christoffersson, Tage, VD Eklandia Fastighets, 2002-12-19

Eliasson, Hans, VD Svenska Hus, 2002-12-19

Jansson, Lars-Erik, VD Castellum, 2002-12-19

Fastighetskontoret

Käll, Per-Anders, Industriavdelningen, 2002-11-29, 2002-12-11

Kommunstyrelsen

Johansson, Göran, (s), ordförande och kommunalråd, telefonintervju 2002-12-18

Stadsbyggnadskontoret

Jacobsson, Lena, arkitekt, 2002-11-25, samt telefonsamtal 2002-12-10, 2002-12-17

Moback, Ulf, Landskapsarkitekt, 2002-12-11

Olsbo, Maj-Britt, Stadsplanering, 2002-11-26

Övriga

Forslind, Arne, polis, 2002-12-18

Holmdahl, Birgitta, professor i bostadsplanering, 2002-12-18

Övriga källor

Översiktsplan 99, Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret

Göteborgs Kommunfullmäktiges handlingar. (1986) nr 346

Förstudie ”Fast gång- och cykelförbindelse över Göta älv”, Stadsbyggnadskontoret, rapport, november 2001

Heimler, Louise, Andreas Klingström, Tobias Nordström och Nils Rundqvist, *Go with the flow – En vision om Ringön*, Programmet för Fysisk planering Blekinge Tekniska Högskola, 2002.

BILAGA 1 - Tomträts- och lagfartsinnehavare

Fastighetsägare på Ringön.

Det finns några större fastighetsägare på Ringön. De flesta har tomträtsinnehav eftersom kommunen har lagfarten på de flesta tomterna. Här presenteras fem företag som direkt eller indirekt har tomträter på Ringön.

Awona⁵⁵ är ett göteborgsbaserat fastighetsbolag som hyr ut lokaler och kontor. Awona har sex tomträter som samtliga ligger i den västra delen av Ringön. (Turkos markering)

Eklandia⁵⁶, är ett av Castellum helägt fastighetsbolag som bedriver sin verksamhet i Storgöteborg med tyngdpunkt i Göteborgs kommun. De innehar fem tomträter och två lagfarter och är de största ägarna förutom kommunen på området. Deras innehav är spritt på hela Ringön. (Röd markering)

Bygg-Göta⁵⁷ är ett byggnadsföretag som bedriver byggnadsverksamhet, byggledning och fastighetsförvaltning. De har sitt säte i Göteborg och deras förvaltning omfattar drygt 100 fastigheter. De innehar fyra tomträter på Ringön varav tre i den västra delen och en nordost. (Blå markering)

Bergman& Höök är ett byggföretag som äger fem tomträter på Ringön. Samtliga fem är koncentrerade kring den andra bassängen, öster ifrån. (Gul markering)

Sälta Kemi har fyra tomträter som är koncentrerade till den sydöstra delen av Ringön. (Grå markering).

⁵⁵ www.awona.se, 2003-01-12

⁵⁶ www.eklandia.se, 2003-01-12

⁵⁷ www.bygg-gota.se, 2003-01-12

Fem, på Ringön, stora fastighetsägares fastigheter.



Källa: Stadsbyggnadskontoret Göteborg.

Tabell 1 visar fastighetsbeteckningen för de ovan markerade fastighetsägarna. De har även samma färgmarkering som ovan.

Tabell 1

Tomt		Lagfartsinnehav	Tomträttsinnehav	Namn
7:2		Göteborgs Kommun	556444-3207	Awona GBG
7:3		Göteborgs Kommun	556444-3207	Awona GBG
7:4		Göteborgs Kommun	556444-3207	Awona GBG
7:5		Göteborgs Kommun	916558-1944	KB Saxen
11:9	556122-3768	Eklandia FastighetsAB		
11:11	556122-3768	Eklandia FastighetsAB		
12:6		Göteborgs kommun	556122-3768	Eklandia FastighetsAB
12:9		Göteborgs kommun	556122-3768	Eklandia FastighetsAB
14:7	916836-7143	KB Kylaren		
14:8		Göteborgs kommun	916446-3250	KB Dalian Persson & Co
19:3		Göteborgs Kommun	556052-0693	Tholén Stenberg Bygg AB
20:8		Göteborgs Kommun	916444-8657	K/B Kräftan
21:7		Göteborgs Kommun	556444-3207	Awona GBG
24:8		Göteborgs Kommun	969621-7117	Kajringön
25:2		Göteborgs kommun	969621-7075	Kajringön 1 KB
25:4		Göteborgs kommun	969621-7075	Kajringön 1 KB
25:6		Göteborgs kommun	916851-8810	KB Tingstadsvassen
25:7		Göteborgs kommun	556342-8282	Sälta Kemi AB
26:3		Göteborgs kommun	556342-8282	Sälta Kemi AB
26:4		Göteborgs kommun	556342-8282	Sälta Kemi AB
26:5		Göteborgs kommun	556122-3768	Eklandia Fastighets AB
26:8	556342-8282	Sälta Kemi AB		
27:3		Göteborgs kommun	916852-3083	KB Pilfinken 1
27:4		Göteborgs kommun	916852-3091	KB Gulsparven 1
739:30		Göteborgs kommun	916851-8802	KB Tingstadsvassen
739:41		Göteborgs kommun	969658-2213	KB Awona Fastighet

BILAGA 3 – Branschindelning av verksamma företag på Ringön

Informationen är inhämtad i december 2002 genom sökning via gator på Ringön i www.foretagsfakta.se.

Bransch företag	Antal
Anläggningsarbete	25
Tjänster utförda av fackmän	22
Maskiner, utrustning, redskap, apparater och tillhörande produkter	18
Industriframställda produkter	17
Handel med och service av motorfordon	13
Vägtransport	10
Motorfordon	6
Parti- och agenturhandel utom med fordon	6
Kringtjänster för transport	5
Tryckning och publicering	5
Färdigvaror, möbler och hantverk	4
Livsmedel	4
Transportutrustning	3
Avfallshantering	3
Serviceverksamhet	3
Förhyrning av maskiner	3
Data och tillhörande tjänster	3
Radio- och TV- utrustning	2
Elektriska maskiner	2
Hotell- och restaurangtjänster	2
Detaljhandelstjänster	1
Basmetaller	1
Mineralprodukter	1
Kläder	1
Post- och telekommunikation	1
Diverse pappersmassa	1
Textilier	1
Kontorsmaterial	1
Återvinning	1
Fritids- kultur- och sporttjänster	1
Fiskprodukter	1
Transport	1
Tjänster avseende fast egendom	1

EJ BRANSCHINDELADE

Trädgårdsprodukter 1

H E Entreprenad, Göteborg 031- 22 18 10

Jakobsons Motor Mekaniska Verkstad AB, Göteborg 031- 23 15 63

Dahetra Sweden AB, Göteborg 031- 23 07 60

Icopal AB, Göteborg 031- 65 31 80

Industriservice Väst, Göteborg 031- 707 72 00

Kompressor- Teknik AB, Göteborg 031- 23 66 23

BILAGA 4 – Kvantitativt intervjuade företag

Företag

S-Man AB, Göteborg 031-51 33 05
 Stավdal i Sverige AB, Göteborg 031-50 68 41
 Mekonomen, Göteborg 031-65 32 80
 Collianders Rör AB, Göteborg 031-65 16 30
 Nordsvenska Tak AB, Göteborg 031-22 02 80
 Samtransporter i Göteborg Ek För, Göteborg 031-51 51 06
 Pettersson Åkeri AB, Claes, Göteborg 031-51 30 55
 Gatubolaget Stadens Bud, Göteborg 031-62 81 80
 DP Redovisningsbyrå HB, Göteborg 031-23 13 70
 Kontorsstädning AB, Göteborg 08-564 378 90
 Granqvist Lastbilsservice AB, Göteborg 031-23 89 29
 Instant Zip-Up Svenska AB, Göteborg 031-23 07 20
 Göfast Gruppen AB, Göteborg 031-65 25 00
 Paintballbutiken Stratec, Göteborg 031-16 48 71
 Gotenius Varv & Mek Verkstad AB, Göteborg 031-23 52 00
 GB Glace AB, Göteborg 031-22 21 70
 Ekarex Paper Export AB, Göteborg 031-50 08 00
 Allgas Väst AB, Göteborg 031-51 32 20
 Carglass
 Johansson AB, Bilfirma S, Göteborg 031-51 13 90
 Göteborgs Elservice AB, Göteborg 031-50 86 40
 Ventur Tekniska AB, Göteborg 031-23 50 80
 Ringöns Interiör & Snickeri AB, Göteborg 031-51 21 92
 Inter Sign AB, Göteborg 031-51 36 00
 Andréns Gummiverkstad AB, Göteborg 031-23 50 30
 Claessons Trätjära

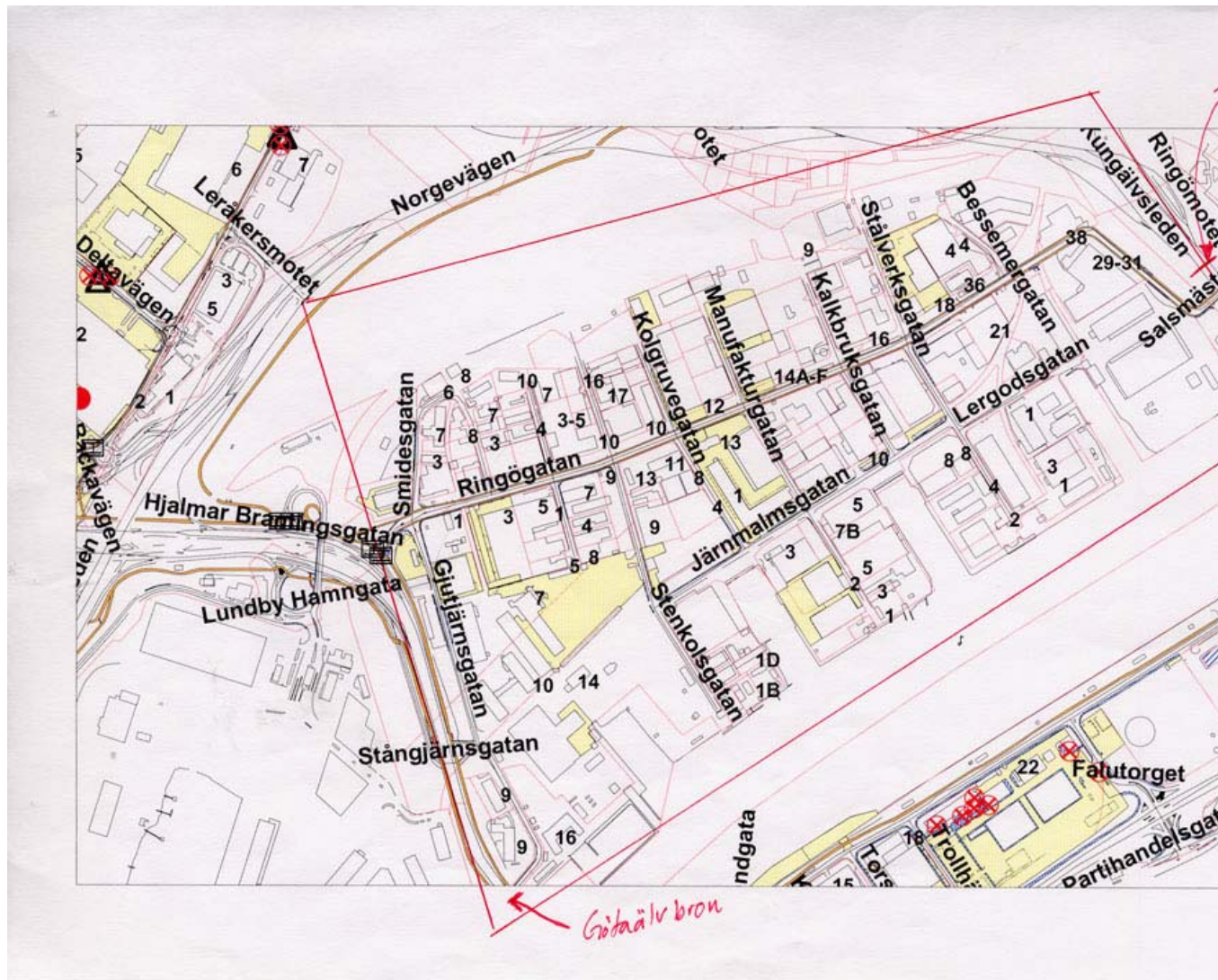
Gata

Stålverksgatan
 Stålverksgatan
 Smidesgatan
 Kolgruvegatan
 Manufakturugatan
 Kolgruvegatan
 Bessermergatan
 Gjutjärnsgatan
 Ringögatan
 Ringögatan
 Bessermergatan
 Järnmalmsgatan
 Ringögatan
 Smidesgatan
 Manufakturugatan
 Stålverksgatan
 Ringögatan
 Ringögatan
 Ringögatan
 Manufakturugatan
 Kolgruvegatan
 Manufakturugatan
 Stålverksgatan
 Stålverksgatan
 Stenkolsgratan
 Järnmalmsgatan

Bransch

Maskiner, utrustning, redskap
 Maskiner, utrustning, redskap
 Motorfordon
 Anläggningsarbete
 Anläggningsarbete
 Vägtransport
 Vägtransport
 Post- och telekommunikation
 Tjänster utförda av fackmän
 Tjänster utförda av fackmän
 Handel med och service av m
 Industriframställda produkter
 Serviceverksamhet
 Livsmedel
 Pappersmassa
 Kemiska produkter
 Mineralprodukter
 Motorfordon
 Anläggningsarbete
 Anläggningsarbete
 Tjänster utförda av fackmän
 Industriframställda produkter
 Handel med och service av m
 Kemiska produkter

BILAGA 5 – Karta över gatunät



Gatukontoret

Källa: