



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R93:1984

Industri- och hantverkshus

Erfarenheter och utvecklingsmöjligheter

Ingrid Johansson
Christer Lundberg

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	Plac <i>Sa</i>

Byggeforskningsrådet

R93:1984

INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS
Erfarenheter och utvecklingsmöjligheter

Ingrid Johansson
Christer Lundberg

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
790796-3 från Statens råd för byggnadsforskning
och 82-0220 från Arbetarskyddsfonden till Chalmers
Tekniska Högskola, Avdelningen för byggnads-
planering, Göteborg

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R93:1984

ISBN 91-540-4184-8

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Liber Tryck Stockholm 1984

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRORD	7
SAMMANFATTNING	9
1 BAKGRUND	15
1.1 Forskargruppen Arbete och Bostad i Gårdsten	15
1.2 Medverkande forskare och institutioner	16
1.3 Forskargruppens pågående projekt	16
1.4 Problemområde	16
1.5 Syfte	19
1.6 Definitioner	19
1.7 Byggande av industri- och hantverkshus - en del av den kommunala kompetensen	20
2 METOD	23
2.1 Synsätt och arbetsmetoder	23
2.2 Enkät till 24 kommuner i Västsverige angående industri- och hantverkshus	25
2.3 Typexempel	27
2.4 Fallstudier i Göteborg och Gävle	27
2.5 Utvecklingsarbete	28
3 INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS I ETT ANTAL SVENSKA KOMMUNER	29
3.1 Inledning	29
3.2 Urvalskriterier för exempelsamlingen	29
3.3 Objekt	30
3.4 Hantverkshuset Stampen, Göteborg - flervåningshuset	31
3.5 Angereds Industriby, Göteborg - inomregional lokaliseringssatsning?	41
3.6 Kullenbergs Företagarcentrum - industriradhus	51

3.7	Herrgårdshagen Brynäs, Gävle - integrerade kvarter	75
3.8	Fredriksbergs Företagshus, Malmö - parhusvarianten	81
3.9	Annelund, Malmö - småmodulshuset	89
3.10	Kv. Skräddaren, Alingsås - äldre industri- och hantverkshus	95
3.11	Industrihus, Surte - branschhantverkshuset	103
3.12	Sävelund - kringbyggda lastgårdar	113
3.13	Stigs Center, Göteborg och Fosie Industrihus, Malmö - serviceanläggningar i industriområden	117
3.14	Kv. Lammet, Göteborg - ombyggt äldre industrihus	121
4	FINANSIERING (Författat av Östen Olsson)	125
4.1	Inledning	125
4.1.1	Datainsamlingsmetod	126
4.1.2	Problemet	126
4.2	Parter	128
4.2.1	Byggherre - Upplåtare	128
4.2.2	Finansiärer	129
4.2.3	Brukare	130
4.3	Empiriska resultat	132
4.3.1	Expansiva småkommunen	132
4.3.2	Nedläggningskommunen	134
4.3.3	Resultat av rundringning till kredit- institut	135
4.4	Analys	138
4.4.1	In- och utbetalningar	139
4.4.2	Kostnadsbegreppet	141
4.4.3	Hyressättning	142
4.4.4	Lånemöjligheter	144
4.4.5	Kapitalstruktur	145
4.4.6	Förändrad problembild	147
5	MEDBESTÄMMANDE VID PLANERING, BYGGANDE OCH FÖRVALTNING	149
5.1	Motiv för forskning kring medbestäm- mande	149
5.2	Frågor kring medbestämmande	150
5.3	Syfte	152
5.4	Problem och strategi	152
5.5	Medbestämmandefrågan i programskedet	155
5.6	Medbestämmandefrågan i planerings- och utformningsskedet	156
5.7	Medbestämmandefrågan i förvaltnings- skedet	157
5.8	Försök med produktionsgrupper under- lättar medbestämmande	159
6	RESULTAT OCH SLUTSATSÉR	161
6.1	Inledning	161
6.2	Resultat av industrihusenkäten	161
6.3	Läge och lokalisering	163

6.4	Utformning av stadsplan och byggnadsgrupp	167
6.5	Byggnadens organisation och utformning	172
6.6	Summering av resultat och slutsatser beträffande medbestämmande	177
6.7	Förvaltning, service och samverkan	178
6.8	Finansiering	180
6.9	Energi	182
7	UTVECKLINGSMÖJLIGHETER OCH FRAMTIDA FORSKNINGSFÄLT	185
7.1	Projektets tredje etapp - utvecklings- arbete kring planeringsprocess och utformning av ett "mönsterhantverkshus" i bostadsmiljö	185
7.2	Fallstudie 2 Integrerade kvarter, Herrgårdshagen, Brynäs, Gävle	201
8	LITTERATUR OCH ÖVRIGA STUDIER INOM FORSKNINGSFÄLTET	203
8.1	Läsanvisning	203
8.2	Studier av industri- och hantverkshus	203
8.3	Övriga studier av intresse	205
8.4	Övrig litteratur	206
	APPENDIX 1 REFERENSGRUPP OCH PROTOKOLL FRÅN REFERENSGRUPPSMÖTEN	211
A1.1	Referensgrupp	211
A1.2	Protokoll från referensgruppsmöten	211
	APPENDIX 2 KONTAKTVERKSAMHET	255
	APPENDIX 3 DOKUMENTATION FRÅN PROJEKTET OCH FORSKARGRUPPEN	257
A3.1	Dokumentation från projektet	257
A3.2	Dokumentation från forskargruppen	257
	APPENDIX 4 EXPERIMENTHANTVERKSHUS I GÅRDSTEN	261
	APPENDIX 5 FÖRHÅLLET MELLAN KOSTNADER, FINANSIERING OCH HYRA I INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS	271
	APPENDIX 6 ANSÖKAN OM MEDEL FÖR ATT ANORDNA ETT SYMPOSIUM OM INDUSTRI-OCH HANTVERKSHUS	275

FÖRORD

Hur bör byggnader och rum för hantverk och småindustri planeras och utformas för att medverka till ett mer varierat innehåll i bostadsområden?

Så kan man sammanfatta frågan bakom projektet "Industri- och hantverkshus, erfarenheter och utvecklingsmöjligheter" som sålunda syftar till fördjupad kunskap om industri- och hantverkshus som styrmedel för lokalisering av arbetsplatser. Projektet syftar vidare till erfarenhetsåterföring från berörda parter då det gäller arbetsmiljökvalliteer och -problem knutna till byggnadstypen samt till dess planering och förvaltning. Projektet syftar slutligen till kunskapsutveckling kring medbestämmandefrågor i samband med planering och förvaltning av industri- och hantverkshus.

Projektet har pågått sedan 1979 vid Chalmers tekniska högskola och Göteborgs Universitet med stöd från Statens råd för byggnadsforskning, BFR och Arbetarskyddsfonden, ASF. Det har utvecklats ur BFR-projektet "Arbete och bostad i Gårdsten" som pågick 1977-79.

Projektet följs av en referensgrupp med representanter från LO-distrikt i Västra Sverige, Yrkesinspektionen, Näringslivssekretariatet i Göteborg, Göteborgs kommuns industrihusbolag HIGAB, Institutionerna för Kulturgeografi, Arkitektur Byggnads- och Industriplanering samt ett företag inom byggnadsbranschen, blivande hyresgäst i det inom projektet planerade industrihuset.

Forskargruppen Arbete och Bostad i Gårdsten består av från Arkitektur CTH Birgitta Mattsson, arkitekt och tekn. dr, projektledare, Christer

Lundberg och Inga Malmqvist, från Företagsekonomi GU, Gert Sandahl och Östen Olsson, från Kulturgeografi GU, Ingrid Johansson, från Soci-
alt arbete Socialhögskolan GU, Ken Frankenberg och från Psykologi GU, Lennart Widenberg.

Rapporten har utarbetats av Ingrid Johansson och Christer Lundberg samt renskrivits av Mary Lindkvist. Östen Olsson har skrivit kapitel 4, Finansiering. Utöver forskargruppens medlemmar har Katrin Bjerrone, Håkan Bohlin, Inger Nilsson och Jan Magnusson medverkat i en del av intervjuarbetet. Michael Edén, Jon Jonsson och Lars Ågren har bidragit med idéskisser inför projektets avslutande utvecklingsarbete. Matts Heijl och Jaan Tomasson har hjälpt oss med en del illustrationer, Ola Bergqvist med layout.

Vi tackar alla för det goda samarbete som etablerats inom referensgruppen, med berörda företag och forskare inom angränsande problemområden. Detta samarbete ger goda förutsättningar för en intressant fortsättning av projektet.

Angered 1983

Ingrid Johansson

Ingrid Johansson

Christer Lundberg
Christer Lundberg

SAMMANFATTNING

Projektet "Industri- och Hantverkshus" har utvecklats ur projektet "Arbete och Bostad i Gårdsten" vars syfte var att utveckla kunskap om möjligheter till och effekter av arbetsplatsetablering i bostadsområden. "Arbete och Bostad i Gårdsten" belyser människors problem i stora städers nya yterområden. Problemen har samband med områdenas ensidiga innehåll med avseende på funktion och bebyggelse och kan angripas genom kontinuerliga förändringar av detta innehåll. Metoder att genomföra förändringar har prövats. Utgångspunkterna har sammanfattats i tre hypoteser:

- Långa arbetsresor uppfattas oftast som något negativt
- Miljöer med både arbetsplatser och bostäder ger bra underlag för service och uppfattas som positiva miljöer
- Det finns företag, för vilka det är bättre att ligga i eller intill bostadsområden än i arbetsområden.

Den tvärvetenskapliga forskargruppen har initierat, beskrivit och analyserat de processer som påverkar etablering av verksamheter i ett bostadsområde. Arbetet har bedrivits utifrån ett lokalkontor i stadsdelen, bl a för att öka forskarnas lokalkännedom och möjligheter att samarbeta med lokala intressenter. Forskargruppens projekt är (1983):

- o Lokal produktion i Gårdsten (BFR, DSF)
- o Industri- och hantverkshus - erfarenheter och utvecklingsmöjligheter (BFR, ASF)
- o Strategi för områdesförvaltning (BFR)

o Bostadsrätt i Angered - förväntningar och effekter vid ändrad upplåtelseform (BFR, HSB)

o Förortens arbetsliv i utveckling

Dessutom har forskargruppen medverkat i Planverkets m. fl. projekt Plats för arbete.

Ett avgörande hinder för verksamhetsetablering i bostadsmiljö har visat sig vara bristen på färdiga och ändamålsenliga lokaler. Detta har såväl psykologiska, administrativa, ekonomiska som tidsmässiga orsaker:

Osäkerhet om, när och hur en planerad lokal i verkligheten kommer att byggas, och därmed vilka förutsättningar den kommer att innebära för företagens verksamhet och arbetsmiljö, leder oftast till att företagare hellre väljer redan färdiga alternativ.

Tidigare besvikelser från och motstånd mot sammansatta och arbetskrävande uppgifter hindrar en del planerare att driva integrationslösningar - funktionalistisk tradition hindrar andra.

Rigida lånebestämmelser försvårar funktionsförändring av och funktionsintegration inom en byggnad - markägoförhållanden kopplade till specialisering inom den kommunala förvaltningen försvårar på tomt och kvartersnivå.

Motsvarande erfarenhet har kommunala planerare och industrihusförvaltare. Om man vill styra lokaliseringen måste man bygga innan man känner verksamheten. Industri- och hantverkshus borde alltså vara ett verksamt medel att styra företagens lägesval inom en region. Men kunskapen om sådana byggnader är ofullständig och osystematiserad - vissa erfarenheter negativa.

Projektet syftar dels till fördjupad kunskap om industri- och hantverkshus som styrmedel för lokalisering av arbetsplatser, dels till erfarenhetsåterföring från berörda parter då det gäller kvaliteter och problem knutna till byggnadstypen och dess planering och förvaltning. Förhållandet till kringliggande verksamheter och bebyggelse är av stort intresse liksom arbetsmiljö och generalitet, medbestämmande, service och samverkan. En målsättning är att kunskaperna direkt ska tillämpas och prövas på en byggnad som planeras i samråd med berörda parter i anslutning till projektet. Rapporteringen ska slutligen ha en sådan form att materialet blir tillgängligt och användbart för företag och anställda.

Arbetet inleddes med en enkät till 24 kommuner i Västsverige avseende industrihusens förekomst, lo-

kalisering i förhållande till bostäder, branscher, upplåtelse och förvaltning.

Projektet består av tre etapper: Etapp 1 och 2 omfattar inventering, beskrivning av några intressanta exempel och en fallstudie.

Inventeringen av hantverkshus i Göteborg och västsverige har givit vissa intressanta resultat. Bl a tycks intresset hos kommuner och privata byggföretag för byggandet av industri- och hantverkshus vara stort.

Enkäten visar att flera av industri- och hantverkshusen är belägna i bostadsområdets närhet. Branschinhållet i dessa är blandat. Här finns allt ifrån undervisning till verkstadsvarutillverkning. Enkätresultatet uppvisar samma variation vad gäller branscher i hantverkshus på olika avstånd från bostadsbebyggelse. En hypotes vi funnit stöd för är, att det är brist på serviceverksamheter både för företag och anställda i industribyar trots att målsättningen ofta varit den motsatta.

Beskrivningen av typexempel bygger på ett urval ur enkäten som representerar olikheter med avseende på

- relation till bostadsbebyggelse
- försök att styra den inomregionala lokaliseringen
- krav på inre och yttre miljö
- servicebehov
- former för medbestämmande vid planeringen
- byggnadstyp

Tillämpade metoder är intervjuer med företag, anställda samt genomgång av byggnaden med avseende på konstruktion, funktionssamband och stadsplan framtaget genom intervjuer med arkitekt och genom okulärbesiktning.

Backa industriby i Göteborg och kvarter för integrerad verksamhet i bostadsområdet Herrgårdshagen i Gävle, är föremål för fallstudier. Berörda parterers åtgärder, inflytande, information etc under olika skeden av industrihusens utveckling ska belysas i fallstudierna.

Metoderna för fallstudierna är intervjuer med företag, anställda, förvaltare, besök i företagens tidigare lokaler samt uppföljning i de nya lokalerna.

Industri- och hantverkshus betraktas oftast som ett medel att locka företag till den egna kommu-

nen, men det utnyttjas knappast alls för att styra lokalisering inom den egna kommunen. Attityderna till hantverkshus nära bostäder är övervägande positiva bland alla intressenter, med det förbehållet att det ger upphov till särskilda miljökrav.

Hantverkshus vänder sig till mindre företag där den kunskapen om arbetsmiljöplanering hos såväl företagsledning som anställda är låg. De saknar oftast också ekonomiska möjligheter att bygga egna lokaler.

Företagen anger som motiv till att hyra eller köpa lokaler i hantverkshus att det innebär ett mindre risktagande och lägre kostnader på kort sikt - man slipper att binda upp ett stort kapital i egen fastighet. Ytterligare motiv är den rikligare servicen, som finns i vissa industribyar, jämfört med konventionella industriområden, samt möjligheten till samverkan/dubbelutnyttjande av lokaler och utrustning. Andra motiv som anges är att lokalbehovet är akut eller temporärt. Små moduler (50 - 100 m²) är mest efterfrågade.

För anställda, som arbetar i hantverkshus innebär byggnadstypen och förvaltningsformen vissa speciella förutsättningar och problem. Yrkesinspektionen har t ex påtalat allvarliga arbetsmiljöproblem till följd av kombinationen av olika slags verksamheter. I samband med att en andra och följande generation verksamheter flyttar in i hela eller delar av den första verksamhetens lokaler uppstår problem för funktion och arbetsmiljö.

Anställdas medbestämmande vid beslut om byggnadstyp, tomtdisposition och läge försvåras av generalitetskravet och av att byggherre och arbetsgivare inte är samma person eller organisation.

Bland inre arbetsmiljöproblem dominerar klimatlägenheter. Vissa problem förekommer också när det gäller den yttre miljön; skräpighet, brist på uteplatser och utomhuslager, köbildning vid lastplatser etc.

De byggnadstyper, som bäst svarar mot studerade verksamhets- och arbetsmiljökrav, är en "parhus-typ" och en "varierad radhus-typ".

Bland de resultat, som gäller lokaler, bör framhållas behovet av ökad variation i utbudet med avseende på såväl dimensionering som färdigstäl- landegrad. Expansionsmöjligheterna är också viktiga och försummade.

Upplåtelseformen kan med fördel vara flexibel inom en industriby eller t o m inom ett industrihus, för att svara mot varierande förutsättningar inom företagen.

Det har visat sig att formerna för samordning och samverkan är av betydelse för hur företagen fungerat i hantverkshus.

Innehållet i den omgivande bebyggelsen är också viktigt. Service som kräver egen personal är svår att finansiera om den enbart vänder sig till de anställda inom ett eller ett fåtal industrihus. I de fall, där den också vänder sig utåt fungerar den däremot bra.

Under arbetet med fallstudierna kom vi att uppmärksammas på finansieringsproblemen. Efterhand utkristalliserades ett antal problem som man i branschen uppfattar som centrala. En analys av olika parter roll vid finansieringen visade på behovet av att klargöra partperspektivet vid beskrivning av finansieringsproblemen.

Intervjuer med företrädare för kreditinstitut samt två fallstudier verifierade att man i branschen uppfattade problemen på det sätt som vi har beskrivit. Det stod också klart att denna problembild leder till att lösningar sökes i alltför snäva cirklar. Det framkom också uppgifter om fördelaktiga kreditformer, som tycks vara outnyttjade av de industri- och hantverkshusbolag som vi varit i kontakt med.

En analys med hjälp av ett entydigt kostnadsbegrepp ger som resultat en modifierad problembild. Istället för ett lönsamhetsproblem får man i första hand ett likviditetsproblem. Lösningen på detta kan sökas i:

- förändrad hyressättning
- förändrade lånevillkor
- förändrad kapitalstruktur.

Den tredje etappen av projektet "Industri- och hantverkshus" syftar till att

- visa på möjligheterna att utforma arbetsplatser/miljöer som är väl anpassade till en bostadsmiljö
- visa på att bostadsmiljön kan vara en resurs för arbetsplatsernas funktion i olika avseenden och att arbetsplatserna på samma sätt är en resurs för boendefunktionen
- studera konsekvenserna för olika parter (förvaltning, företag, anställda, boende) av byggandet av hantverkshus i bostadsmiljö
- utveckla metoder för att planera och förvalta "mönsterhantverkshus" för bostadsmiljö.
- pröva energihushållningsmetoder i industrihus

För att uppnå ovanstående syften ämnar vi följa planeringsprocessen för byggandet av ett indust-

ri- och hantverkshus i en bostadsstadsdel.

Vi avser att följa planeringsprocessen och delta i utvecklingsarbetet av Angereds Industribys etapp II, i Göteborg, som kommunstyrelsen och den politiska ledningsgruppen för Angered och Bergsjön anser bör kunna byggas i Gårdsten. Kontakter med intresserade företag och deras anställda inför denna etapp upprättshålls inom det här och angränsande forskningsprojekt. Dessutom har till forskargruppens studier om hantverkshus knutits en doktorandkurs samt elevprojekt vid CTH-A, vilket bl a bidrar till att upprätthålla företagskontakter.

Referensgruppen till projektet har som en av sina uppgifter att diskutera hur ett "mönsterhantverkshus" i bostadsmiljö bör utformas. Under den tid referensgruppen hittills funnits har man diskuterat två modeller. En modell bygger på idén att göra ett så billigt hantverkshus som möjligt. Den andra modellen bygger på idén att göra ett hantverkshus med en mycket välutrustad gemensam del, som kan användas av de olika företagen. Den gemensamma delen skulle då innehålla såväl service åt företagen som åt personalen och boende.

Ett viktigt inslag i utvecklingen av ett mönsterhantverkshus är att tillämpa och utvärdera möjliga åtgärder att genom medveten planering och gestaltning av byggnaden åstadkomma varaktig energihushållning. Sådana energiexperiment har hittills gjorts främst i bostadsbebyggelse. Vi ser det som nödvändigt att ta tillvara kända och enkla lösningar och att pröva dem i nya former för energihushållningen även i industri- och hantverkshus.

Det goda samarbete som etablerats inom referensgruppen med berörda företag, kommunala tjänstemän och forskare med angränsande problemområden innebär goda förutsättningar för en intressant fortsättning av projektet. Inom etapp tre avser vi att intensivifiera samarbetet mellan forskargruppen och referensgruppen.

1

BAKGRUND OCH SYFTE

1.1 FORSKARGRUPPEN ARBETE OCH BOSTAD I GÅRDSTEN

Arbete och Bostad i Gårdsten har haft som syfte att utveckla kunskap om möjligheter till och effekter av arbetsplatsetablering i bostadsområden.

Arbete och Bostad i Gårdsten är en tvärvetenskaplig forskargrupp, som bedriver forskning kring människors problem i stora städers nya ytterområden. Problemet har samband med områdenas ensidiga innehåll med avseende på funktion och bebyggelse. Metoder att genomföra förändringar har prövats.

Utgångspunkterna har sammanfattats som tre hypoteser:

- Långa arbetsresor uppfattas oftast som något negativt
- Miljöer med både arbetsplatser och bostäder ger bra underlag för service och uppfattas som positiva miljöer
- Det finns företag, för vilka det är bättre att ligga i eller intill bostadsområden än i arbetsområden

Forskargruppens metod har varit att initiera en process, som syftar till att främja etablering av verksamheter i bostadsområdet Gårdsten. Vidare

att beskriva och analysera processen. Arbetet har bedrivits utifrån ett kontor i stadsdelen, bl a för att öka forskarnas lokalkännedom och möjligheter att samarbeta med lokala intressenter.

1.2 MEDVERKANDE FORSKARE OCH INSTITUTIONER

Birgitta Mattsson, arkitekt, är projektledare. Från Arkitektur CTH deltar också Christer Lundberg och Inga Malmqvist, från Företagsekonomi GU Gert Sandahl och Östen Olsson, från Kulturgeografi GU Ingrid Johansson, från Socialt arbete Socialhögskolan GU Ken Frankenberg och från Psykologi GU Lennart Widenberg.

1.3 FORSKARGRUPPENS PÅGÅENDE PROJEKT

För närvarande (1983) arbetar forskargruppen med följande projekt:

- o Lokal produktion i Gårdsten (BFR, DSF)
- o Industri- och hantverkshus - erfarenheter och utvecklingsmöjligheter (BFR, ASF)
- o Strategi för områdesförvaltning (BFR)
- o Bostadsrätt i Angered - förväntningar och effekter vid ändrad upplåtelseform (BFR, HSB)
- o Förortens arbetsliv i utveckling

Dessutom medverkar forskargruppen i Planverkets m fl projekt "Plats för arbete".

1.4 PROBLEMMOMRÅDE

En kommun tvingas ofta att planera och bygga för okända verksamheter

Kommunerna har ansvar för - ja t o m monopol på - planeringen av sin bebyggelse. Men beroendet av och svårigheten att förutse näringslivets utveckling, mark- och lokalbehov, gör en sådan planering nästan omöjlig. Behovet av kunskap om generella och/eller flexibla lösningar är därför stort. Sådan kunskap skulle kunna ge kommunerna möjlighet att i ett tidigare skede ta initiativ för ett områdes utveckling, och därmed ge större tidsutrymme att ta del av och genom en bättre planering tillgodose olika parters krav och önskemål.

För anställda och företagsledning har generella och flexibla lösningar också fördelar under hela bruksskedet, då de möjliggör anpassningar till nya arbeten, maskiner och miljökrav. Omvänt ger de en god miljö bara under förutsättning att det finns resurser att göra relativt stora anpassningsarbeten.

Trepartsförhållandet husägare - företag - anställda försvårar och fördröjer ofta samråd, arbetsmiljöplanering och -förbättring jämfört med tvåpartsförhållandet när företaget självt äger sin byggnad.

Problemet är särskilt viktigt och särskilt svårt när man vill bygga intill bostäder

I bostadsbebyggelse är det särskilt viktigt att alla berörda parter blir indragna i planeringen så att risker kan förebyggas och behov av kompletteringar i bebyggelsen tillfredsställas utifrån deras kunskaper och erfarenheter. En sådan planeringsprocess kräver tid - ofta mer tid än företagen har mellan flyttningsbeslut och inflyttning. Därför måste planeringen starta innan företagen beslutar om flyttning - d v s i realiteten ofta innan de anmält intresse för etablering i området.

I bostadsbebyggelse blir det nödvändigt med olika slags restriktioner med avseende på verksamhetslag och arbetstider. Andra typer av begränsningar kan bli en följd av det speciella områdets topografi eller stadsplan. Alla dessa typer av restriktioner kan innebära särskilda krav på byggnadsutformning och därmed komma i konflikt med önskemålen om generalitet och flexibilitet.

I bostadsmiljö är det slutligen viktigt att arbetsplatsens positiva värden exponeras och "griper in i" den omgivande miljön: människor, aktivitet, gemenskap, produktivitet, kunskaps- och erfarenhetsutveckling. Något av detta bör kunna uppnås t ex genom integration av service eller skollokaler - eller med gemensamma utrymmen i själva bostadshusen.

Byggnad av industri- och hantverkshus - ett styrmedel

Ett av de medel kommuner och byggnadsföretag använder för att styra eller påverka mindre företags lokalisering är planering och byggande av industri- och hantverkshus med generella och flexibla lokaler för uthyrning. I enstaka fall förekommer också andra upplåtelseformer. Bl a för att minska kostnaden per hyresgäst för tekniska försörjningssystem och gemensam service (i sig ett styrmedel) har byggnaderna ofta grupperats tillsammans i s k industribyar.

Möjligheten att styra arbetsplatsers läge och därigenom minska obalansen mellan arbetsplatser och bostäder i storstadsförorter är vårt ut-sprungliga motiv att undersöka industri- och hantverkshus. Vi ser denna obalans som en viktig orsak till växande praktiska och sociala problem som energikrävande resor och transporter, alie-nation och utslagning från arbetslivet.

Ett allt tyngre motiv för kommunernas strävan att styra lokaliseringen är insikt om nödvändig-heten av att minska obalansen mellan arbete och boende. Detta gäller både i mindre kommuner, där långpendling och sviktande skatte- och service- underlag är allvarliga problem, och i storstads-kommuner, där långa arbetsresor ställer stora krav på trafiksystemet.

Styrningsmotivet dominerar också i samband med evakuering av företag när äldre stadsdelar, kvarter eller byggnader rivs eller byggs om.

Såväl kommuner som byggnadsföretag bygger i allt större utsträckning också om äldre industribygg-nader till hantverkshus och industrihotell i syfte att möjliggöra en effektiv och lönsam åter-användning.

Hantverkshus vänder sig till mindre företag, där den fackliga aktiviteten är relativt låg och kunskapen om arbetsmiljöplanering hos såväl före-tagsledning som anställda är låg. I de små före-tagen varierar också de ekonomiska möjligheterna att anlita konsulter i samband med planering av nya lokaler eller inför anpassningsåtgärder vid funktionsförändring av befintliga rum. De saknar oftast också ekonomiska möjligheter att bygga.

Bland företagens motiv att hyra eller köpa loka-ler i hantverkshus är mindre risktagande och lägre kostnader på kort sikt - att slippa så stort kapital i egen fastighet. Ytterligare mo-tiv är den rikligare servicen, som finns i vissa industribyar, än den som finns i konventionella industriområden och möjligheten till samverkan/dubbelutnyttjande av lokaler och utrustning. Andra motiv är att lokalbehovet är akut eller temporärt.

För anställda, som arbetar i hantverkshus inne-bär byggnadstypen och förvaltningsformen vissa speciella förutsättningar och problem. Yrkesinspektionen har t ex påtalat allvarliga arbetsmil-jöproblem till följd av kombinationen av olika slags verksamheter. I samband med att den andra (och följande) generation verksamheter flyttar in i hela eller delar av den första verksamhe-tens lokaler uppstår problem för funktion och arbetsmiljö. Anställdas medbestämmande vid be-slut om byggnadstyp, tomtdisposition och läge

försvåras av generalitetskravet och av att byggherre och arbetsgivare inte är samma person eller organisation.

1.5 SYFTE

På lång sikt:...

Vi ser det som ett gemensamt intresse för forskare, kommuner och organisationer att utveckla kunskapen om industrihus i syfte att förbättra samhällets planering och byggande av arbetsplatsbebyggelse. Sådan kunskap kan bli ett viktigt *styrmedel för inomregional lokalisering av arbetsplatser*, och därmed för genomförandet av en önskvärd och nödvändig bebyggelsestruktur, byggd på hushållning av natur, tid och energi och på de kvalitéter, som olika slags verksamheter och byggnader kan ge.

... och på kort sikt:

Projektets omedelbara syfte är att *sammanställa olika parter erfarenheter* av planering, byggande, användning och förvaltning av hantverks- och industrihus och därmed utveckla kunskapen om denna byggnadstyps möjligheter och problem.

Projektet syftar särskilt till *fördjupad kunskap om hantverkshusens relation till bostadsbebyggelse*, genom utveckling av ett hantverkshus i bostadsmiljö.

Tillsammans med de övriga delprojekten som Forskargruppen bedriver förväntar vi oss att denna studie ska ge ökad kunskap om mindre företags lokaliserings- och arbetsmiljöproblem. Kring denna fråga samarbetar vi med Industriplanering, CTH.

Slutligen förväntar vi oss kunskapsutveckling kring hantverkshusens speciella förutsättningar och problem då det gäller anställdas inflytande på lokaliseringsbeslut och arbetsmiljöplanering.

1.6 DEFINITIONER

Med hantverkshus eller industrihus avses byggnader för uthyrning eller "bostadsrätt" (d v s någon typ av andelsteckning) till flera, oftast mindre företag inom industri- och hantverkssektorn. Byggnaderna kan t ex ha formen av "radhus" i en våning och utan gemensamma lokaler - men också flervåningshus med gemensamma vertikala kommunikationsutrymmen och gemensamma service- och fritidslokaler förekommer.

Med industriby anses en grupp (ibland bara två) sådana hantverkshus/industrihus. Projektet behandlar inte industribyars speciella problem.

Hantverks- och industrihus finns både äldre och nybyggda. De äldre är oftast byggda för en enda större industri, men nyttjas idag som industrihotell för flera mindre företag. Vår studie kommer att ha sin tyngdpunkt på de nyare, som från början planerats för sitt ändamål. Dels p g a projektets karaktär av utvecklingsarbete, dels p g a att det redan pågår forskning kring de äldre industrihusen (Strömqvist m fl, Törnqvist, Erlandsson, Birgersson & Wrigglesworth).

Förvaltningsformerna varierar också. Projektet behandlar hantverkshus som planeras, byggs, hyrs ut och förvaltas av kommunala, privata och kooperativa bolag i en storstadsregion.

1.7 BYGGANDE AV INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS - EN DEL AV KOMMUNALA KOMPETENSEN

Byggnad och förvaltning av industri- och hantverkshus är en kommunal angelägenhet och faller inom det kommunala kompetensområdet. Detta framgår bland annat av "Kommunerna och näringslivet"-betänkande av utredningen om kommunal kompetenslagstiftning, SOU 1982:20.

I detta betänkande diskuteras bland annat vilka åtgärder som en kommun får vidta för att allmänt främja näringslivet.

"I motiven till 1948 års kompetensreform framhölls att det fick anses höra till kommunernas befogenhet att allmänt främja näringslivets utveckling inom kommunen. Som exempel på sådan befogenhet nämndes att ställa i ordning byggklara industriområden med trafikleder, stickspår, vatten och avlopp m m samt att anskaffa och ställa i ordning särskilda byggnader, där ett flertal verkstäder för hantverk och småindustri kunde inrymmas. Sådana och därmed jämförliga åtgärder ansågs på grund av sin allmänna natur falla inom kommunernas kompetensområde. De var visserligen ofta ägnade att minska driftkostnaderna för vederbörande rörelseidkare men de hade inte karaktären av individuella förmåner." (s 70)

Beträffande kommunala åtgärder kring markupplåtelse och teknisk service till företagen visar utredningen utifrån ett antal rättsfall på att:

"Ett flertal avgöranden visar att rättspraxis

inte ställer upp något hinder för att kommunerna tillämpar en generell lågprislinje vid markupp-låtelser till näringslivet. I detta hänseende liksom när det gäller andra till sin art kompetensliga naturaprestationer kan man alltså tala om en befogenhet för kommunerna att generellt subventionera näringslivet i kommunen." (s 71)

När det gäller lokaler för näringslivet visar ett antal rättsfall att:

"Rättspraxis ger sålunda klart besked om att individuellt anpassad lokalhållning åt enstaka industriföretag i kommunen faller utanför kommunens ordinära kompetens och att kommunala kapitaltillskott till näringslivet inte får ske på detta sätt." (s 72)

Slutsatserna av en genomgång av rättsfall när det gäller kommunala åtaganden för lokaler till näringslivet visar således på att:

"Kommunerna har sålunda befogenhet att vara verksamma för att tillgodose hantverkets och den mindre industrins behov av lokaler under förutsättning att verksamheten inriktas på detta företagarkollektiv i allmänhet. Som typiskt kompetens- enliga insatser kan man peka på de kollektiv- läggningar som en del kommuner låtit uppföra för att bereda lokaler åt de ofta kredit- och kapital- svaga småföretag som för sin verksamhet behöver tillgång till hyreslokaler." (s 74)

De ovan beskrivna förhållandena visar på, att byggande och förvaltande av kommunala industri- och hantverkshus uppförda för flera verksamheter faller inom den kommunala kompetensen.

2

METOD OCH GENOMFÖRANDE

2.1 SYNSÄTT OCH ARBETSMETODER

Metodvalet beror av problemområdet. Problemområdets kärna är det ömsesidiga samspelet mellan människor och byggd miljö. Hur planerar, utformar och använder människor sin bebyggelse så att denna påverkar människorna på ett önskvärt sätt.

Sådana ömsesidiga samspel kan tänkas undersökas och förändras "utifrån" av experter/konsulter med uppdragsgivare som inte själva direkt berörs av den planerade förändringen eller "inifrån" (på uppdrag) av de direkt berörda. I båda fallen kan betraktare/aktörer med olika intressen se olika bilder och ha olika uppfattning om vilka förändringar, som är önskvärda och möjliga. Man ser verkligheten "genom olika glasögon" (Frankenberg m fl, 1980).

Trots att såväl bilderna som förbättringsförslagen kan vara diametralt motsatta kan de alltså var för sig vara korrekta och välmotiverade utifrån sina intressebetingade förutsättningar.

Om man strävar efter att ge en så nyanserad bild som möjligt bör därför så många parter (berörda aktörer med olika intressen) som möjligt bidra till de problembeskrivningar som utgör en av utgångspunkterna för ett forskningsprojekts kunskapsbyggande.

Om forskningsprojektet, som i vårt fall, behandlar en pågående eller planerad förändring, kan forskarna inte studera denna utan att påverka dess hastighet eller riktning. Genom valet av frågor och samarbetsparter. Genom valet av vilken information som program och lägesrapporter ger före och under arbetsperioden.

I detta skede blir allsidighet och strikt opartiskhet omöjlig eftersom man inte kan påverka en process i inbördes motsatta riktningar samtidigt. Man tvingas då välja vilken eller vilka parter(s) intresse(n) man i första hand ska stödja.

I den s k aktionsforskningen ingår just dessa moment. Att forskaren är medveten om att han påverkar i (eller emot) någon parts intresse vare sig han vill eller inte, att han gör klart för sig själv och andra vilken (eller vilka) part(er) det gäller och att han ansluter sig till eller själv initierat den förändringsprocess forskningsprojektet avser att behandla.

Enligt den vanligaste definitionen står aktionsforskaren på en missgynnad grupps sida och aktionen avser att bearbeta orsak till denna orättvisa eller i något avseende kompensera den.

De parter som vi bedömer som missgynnade vid planering av industri- och hantverkshus är olika i olika skeden av processen:

Skede	Missgynnade parter
Erfarenhets- återföring inventering	Anställda (permanent och tillfällig personal som städare, reparatörer m fl)
Lägesval och stadsplaneskede	Boende som presumtiva grannar och arbetstagare
Program	Anställda, småföretagare och grannar
Tomtdisposition och val av hustyp	Anställda och grannar
Skiss, inredning och utrustning	Tillfällig personal som städare, drifts- och underhållsarbetare

De olika kategorierna är olika stora och olika svåra att avgränsa och få kontakt med. Detta innebär att man bör välja olika arbetsmetoder och tvingas till olika ambitionsnivå i olika skeden av arbetet.

2.2 ENKÄT TILL 24 KOMMUNER I VÄSTSVÄRIGE ANGÅENDE INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS

2.2.1 INLEDNING

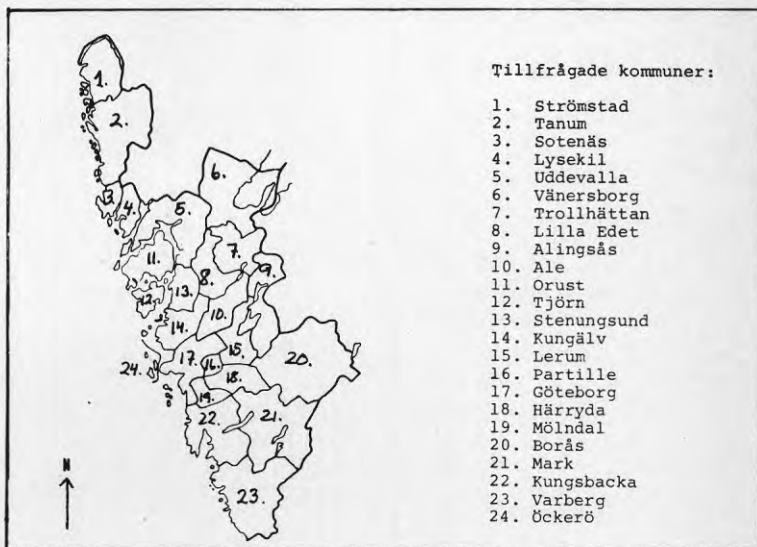
För att öka våra bakgrundskunskaper om industri- och hantverkshus inleddes projektets etapp 1 med en inventering.

Syftet med inventeringen var att få en överblick över:

- förekomst
 - lokalisering i förhållande till bostadsbebyggelse
 - branschinhåll
 - upplåtelse-ägande och förvaltningsformer
- för i första hand kommunala industri- och hantverkshus. Enkätsvaren har tillsammans med ytterligare insamlat material utgjort underlag för valet av objekt i exempelsamlingen (se kapitel 3).

2.2.2 UNDERSÖKNINGSOMRÅDE

Bland de tillfrågade orterna finns storstadskommuner som Göteborg, mellanstora kommuner som Varberg och små kommuner som Sotenäs.



Figur 2.1
Undersökningsområdet för industrihusenkäten till 24 kommuner i Västsverige, 1979-80

Faktorer som styrt avgränsningen av undersökningsområdet (se figur 2.1) har bland annat varit önskemålet att "täcka in" ett så varierat antal ortstyper med gemensamma regionala förutsättningar som möjligt.

2.2.3 METOD

Inventeringen skedde i form av en skriftlig enkät. Enkäten riktades till 24 kommuner i Västsverige och genomfördes dels i december 1979, dels i mars 1980 till de kommuner som inte svarat vid det första enkätstillfället.

2.2.4 INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS I ÖVRIGA SVENSKA STORSTADSREGIONER

Många kommuner utreder i dag frågor kring industribyar. I Malmö, där man länge arbetat med dessa frågor, märker man ett stort intresse. Det förefaller emellertid som om detta intresse snarare gäller områdes-, service-, och processfrågor än byggnadernas utformning. De pågående utredningarna bör alltså kunna bidra med en del svar på våra frågor - men inte alla.

Beträffande intresset för att bidra med service till företag och anställda märks särskilt industribyn Fosie. I denna industriby förekommer ett "servicehus" innehållande restaurang, anläggningar för företagshälsovård, bank post m fl för företag och anställda viktiga serviceanläggningar. "Servicehuset" vänder sig även till kunder utanför industribyn.

Förutom "servicehuset" förekommer även omfattande samverkan företagen emellan, bland annat på inköps- och leasingsidan.

I grannkommunen Arlöv återfinns några av de första industrihusen i Sverige. Här sker en kontinuerlig utveckling av såväl upplåtelseformer som hustyper hos det kommunala industrihusbolaget. Här har även en strävan varit från kommunens sida att placera industrihusen i eller i närheten av bostadsområden.

Stockholmsregionens Industri- och hantverkshus har inventerats av Stockholms läns landstings Regionplanekontor. Den inventeringen har sedan legat till grund för en utredning av Koordinator Arkitektkontor (Jfr Ref.litt.)

"Bostadsrätt" som upplåtelseform i industrihus tillämpas i Botkyrka kommun.

2.3 TYPEXEMPEL

Beskrivningen av typexempel bygger på ett urval ur kommunenkäten av befintliga industri- och hantverkshus. De valda exemplen representerar olikheter med avseende på:

- relationer till bostadsbebyggelse
- försök att styra den inomregionala lokaliseringen
- byggnadstyp
- krav på inre och yttre miljö
- servicebehov
- former för inflytande vid planeringen

Ett tiotal exempel redovisas. Underlag för redovisningen är dels intervjuer med företag, anställda, förvaltare dels genomgång av byggnaden med avseende på konstruktion, funktions samband, stadsplan m m framtaget genom intervjuer med arkitekt och genom okulärbesiktning.

2.4 FALLSTUDIER I GÖTEBORG OCH GÄVLE

Två fallstudier avser Backa industriby i Göteborg och kvarter för integrerad verksamhet kv. "Herrgårdshagen" i Gävle. De skall ge möjligheter att finna förklaringar till olika parters åtgärder, inflytande, information etc under olika skeden av företagets och industrihusens utveckling.

Metoderna för fallstudier är intervjuer med företag, anställda och förvaltare, besök i företagets tidigare lokaler samt uppföljning i de nya lokalerna.

För redan inflyttade verksamheter torde deltagande observation i kombination med moment av aktionsforskningskaraktär vara en framkomlig väg. Att söka beskriva helhetsbilden av arbetsprocess och rumsupplevelse liksom delarna: de individuella arbetsstationerna och deras konkreta miljöproblem. (Jfr bilaga) Fråga anställda och företagare om beskrivningens riktighet. Skissmässigt antyda alternativa möjligheter till layout, rumsindelning, inredning, installationer eller skyddsutrustning - särskilt sådana miljöförbättringsåtgärder som diskuterats i det fackliga arbetet inom företaget eller på distriktsnivå. Fråga igen, o s v.

En del av processfrågorna kring arbetsmiljöns tillblivelse i de generella hantverkshusen kan också undersökas genom att forskaren intar en mindre aktiv roll som enbart deltagande observatör. Man kan då välja att kontinuerligt följa ett eller ett par planeringsfall genom att studera dokument, närvara som åhörare vid så många samråds- och beslutstillfällen som möjligt samt informellt diskutera problemområdet med deltagare i planeringsprocessen vid andra tillfällen.

2.5 UTVECKLINGSARBETE

Vi följer planeringsprocessen och deltar i utvecklingsarbetet inför Angered's Industribys etapp II, som kommunstyrelsen och den politiska ledningsgruppen för Angered och Bergsjön anser bör kunna byggas i Gårdsten. Kontakter med intresserade företag och deras anställda inför denna etapp upprätthålls inom det här och angränsande forskningsprojekt. Dessutom har till forskargruppens studier om hantverkshus knutits en doktorandkurs samt elevprojekt vid Chalmers Arkitekturstektion.

I den till projektet knutna referensgruppen ingår representanter för LO:s arbetsmiljökommitté i Västra Sverige, Göteborgs kommun (näringslivssekretariatet), Yrkesinspektionen i Göteborgs distrikt, en företagare samt institutionerna för Kulturgeografi och Arkitektur (avd för byggnadsplanering och avd för industriplanering).

Referensgruppen har som en av sina uppgifter att diskutera hur ett "mönsterhantverkshus i bostadsmiljö" kan utformas. Två modeller har diskuterats. En modell bygger på idén att göra ett så billigt hantverkshus som möjligt. Den andra modellen bygger på idén att göra ett hantverkshus med en mycket välutrustad gemensam del, som kan användas av de olika företagen. Den gemensamma delen skulle då innehålla såväl service åt företagen som åt personalen och boende.

Utvecklingsdelens arbetsmetod innehåller moment av grundligt inventerings- och programarbete enligt traditioner från Gheddés m fl och som utvecklats vid KKH (s. k. användningsplanering), Arkitekturstektionen vid CTH och av Arbetsmiljögruppen vid KTH. Utvecklingsdelens skissede rymmer moment av Alexanders, Olivegrens m fl brukarplanering samt traditionellt arkitektarbete så som det beskrivs av Ranhagen.

3

INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS I ETT ANTAL SVENSKA KOMMUNER

3.1 INLEDNING

Under arbetet med inventering av industri- och hantverkshus samt vid intervjuer med olika parter har vissa typlösningar och vissa återkommande gemensamma erfarenheter utkristalliserat sig. Då en fullständig inventering visat sig svår genomförbar och tvivelaktig ur aktualitetssynpunkt har inventeringsarbetet inriktats på utförligare redovisning av ett antal representativa och/eller särskilt intressanta typexempel.

3.2 URVALSKRITERIER FÖR EXEMPEL- SAMLINGEN

Efter att ha analyserat resultaten från enkäten till de västsvenska kommunerna gjordes ett urval av vilka industri- och hantverkshus som skulle studeras.

Kriterierna för detta urval har varit:

- o relation till bostadsbebyggelse
- o inomregionala styrambitioner

- o konflikter mellan arbetsmiljökrav och generell utformning
- o medbestämmande vid om- och nybyggnad
- o samverkan mellan företag, företags- och personalservice
- o förvaltnings- och upplåtelseform
- o byggnadstyp ("radhus", "parhus", flervåningshus)

3,3 OBJEKT

Typexempelsamlingen redovisar:

- o Hantverkshuset Stampen, Göteborg
- o Angereds Industriby, Göteborg
- o "Industriradhus" i Backa, Göteborg
- o Integrerade kvarter; Herrgårdshagen Brynäs, Gävle
- o Fredriksberg Företagshus, Malmö
- o Annelund, Malmö
- o Kv Skräddaren, Alingsås
- o Industrihus i Surte
- o Kvarteret Lammet, Göteborg
- o Sävelund i Alingsås

I industribyn i Backa redovisar vi de först inflyttade företagen. Företagens tidigare läge, lokaler och motiv för flyttning beskrivs. Förutom dessa faktorer redovisas planeringsprocessen och de första erfarenheterna av det nya läget.

Relationen byggnadstyp-övriga urvalskriterier-objekt framgår av figur 3.1.

Urvalskriterium byggnadstyp	Integration bost-arb	Inomreg styrning	Arbetsmiljö generalitet	Samverkan service	Förvaltn form	Medbestämmande
Parhus			Fredriksberg		Fredriksberg	Fredriksberg
Radhus	Brynäs	Angered Brynäs	Backa	Surte Fosie	Backa Botkyrka	Backa
Flervån.	Skräddaren Stampen Annelund	Lammet	Stampen	Stig Center, Lammet		

Figur 3.1
Relationen byggnadstyp-övriga urvalskriterier-objekt

3.4 HANTVERKSHUSET STAMPEN I GÖTEBORG - FLERVÅNINGSHUSET

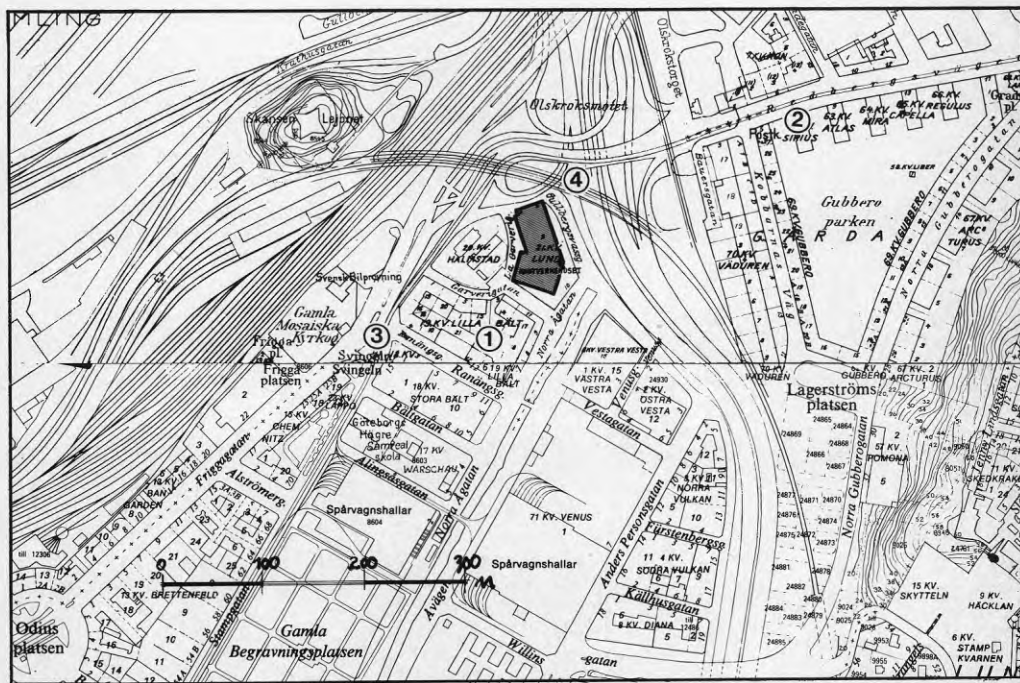
3.4.1 MOTIV FÖR URVAL

Byggår 1969
Lokalarea 13600 m² Motiven till att Hantverkshuset Stampen i Göteborg har kommit med i exempelsamlingen över industri- och hantverkshus är två:

- dels den nära relationen till bostadsbebyggelse
- dels byggnadstypen (flervåning)

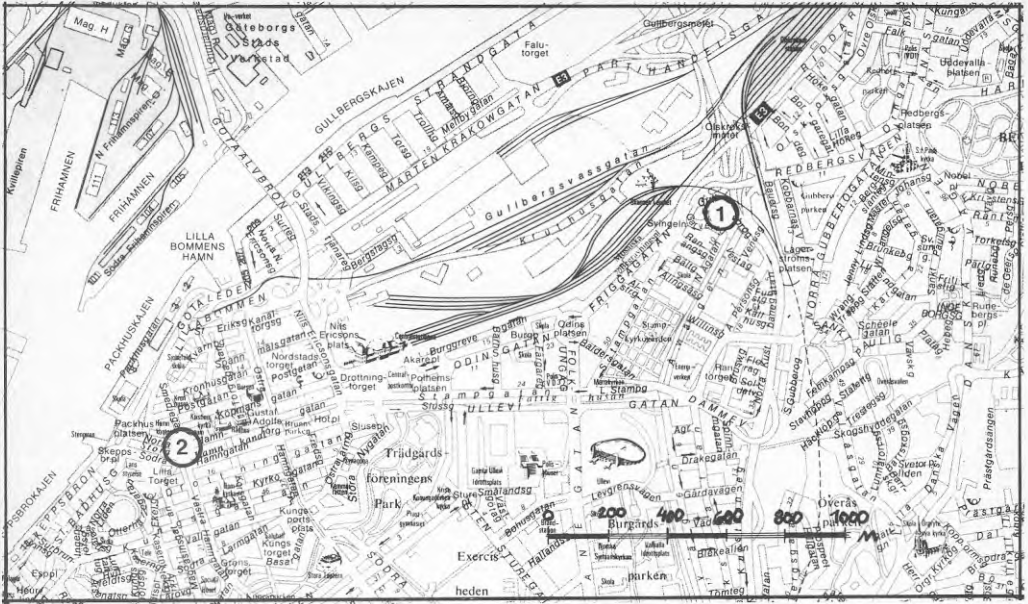
3.4.2 RELATION TILL BOSTADSBEBYGGELSE

Hantverkshuset gränsar till ett bostadsområde samt till en trafikled. (se karta 3.1)



Karta 3.1
Hantverkshusets läge i förhållande till omgivande företags- och personalservice:

1. Detaljhandelsutbud i bostadskvarter
2. Post, bank, specialvaruhandel i bostadskvarter
3. Större kollektivtrafikknutpunkt
4. Gångbro över Gårdaleden - förbinder hantverkshuset med serviceutbudet längs Redbergsvägen.



Karta 3.2
Hantverkshusets läge (1) i förhållande till Göteborgs centrum (2).



Bild 3.1
Hantverkshuset Stampen är väl anpassat i skala till omkringliggande bostadsbyggelse

Huset kan sägas vara centralt beläget i förhållande till stadscentrum.

Flera av företagen och deras anställda utnyttjar servicen i de omkringliggande bostadsområdena.

Som en kuriositet kan nämnas att bagarna i hantverkshusets bageri tidigare hade bostadsutrymme i huset. Bostadsutrymmena var belägna intill produktionslokalerna. Detta har numera upphört på grund av att bageriet expanderade och behövde utrymme för produktion. Bagarna har dock fortfarande sina bostäder i hantverkshusets närhet, då detta underlättar möjligheterna att komma till arbetsplatsen nattetid.

Intervjuer med grannar till hantverkshuset Stampen:

I samband med utarbetandet av lägesrapport 3 inom projektet intervjuade två studerande från Socialhögskolan boende i ett till Stampen intilliggande bostadsområde.

"I Stampen har vi valt att intervjua dem som har lägenhet eller ingång mot eller nära hantverkshuset, 5 uppgångar med 94 lägenheter.

De boende består i huvudsak av två grupper:

- Pensionärer, par eller ensamstående (oftast kvinna) som bott i huset i många år.

- Nyinflyttade yngre människor, ensamstående eller par, utan barn. Av de hushåll vi träffade på fanns det bara barn i ett." (Nilsson - Magnusson: Intervjuer med grannar till Industri- och hantverkshus i Göteborg och Alingsås ur lägesrapport 3 för Industri- och hantverkshusprojektet - erfarenheter och utvecklingsmöjligheter).

De frågor som ställdes till de boende gällde: "Hantverkshusets påverkan på de boendes miljö i olika avseenden. Vi har bl a frågat om:

- buller, luftföroreningar och trafik
- hantverkshusets utseende
- de har någon kontakt med hantverkshuset eller människor som arbetar där
- vad de känner till om verksamheten
- grannkontakter
- barns möjligheter till kontakt med arbetslivet
- de boendes egen inställning till integration av bostäder och arbetsplatser"

Beträffande resultatet av intervjuerna kan sägas följande:

"Huvudintrycket av intervjuerna är att dessa (Stampen och Skräddaren) har en liten inverkan på de boendes miljö. Särskilt gäller detta de yngre

eftersom de oftast jobbar på dagarna och knappast märker av hantverkshuset alls. Det har också varit svårt att få fram om faktorerna upplevs som positiva eller negativa. Trots att vi försökt förklara frågan har man uppfattat den som 'Störs ni...' och ivrigt förnekat sådana obehag.

Många av de äldre har upplevt det positivt att det är liv och rörelse kring bostaden. I de fall man störts har det varit av trafiken, speciellt på undre våningen".

Om hantverkshuset Stampen säger Nilsson-Magnusson:

"När det gäller Stampen fanns där ett skrotupplag innan hantverkshuset byggdes. Många av de tillfrågade har poängterat det positiva i att det försvann. Dels såg det skräpigt ut och dels drogs en massa 'löst folk' dit.

Frågorna om miljö, buller m m har varit svåra att besvara då husen ligger i områden med mycket trafik och andra verksamheter runt omkring och det därför är svårt att utskilja om ljud och lukter kommer från hantverkshuset.

Många är pensionärer och borta från arbetslivet. De flesta av de som har arbete skulle i och för sig vilja ha närmare till sitt arbete, men är inte intresserade av något som finns i hantverkshuset."

3.4.3 BRANSCHINNEHÅLL

Förutom bageriverksamhet finns ett mångsidigt utbud av verksamheter i huset. Några är sysselsatta inom olika delar av grafisk produktion (se bild 3.2). Andra är sysselsatta inom försäljnings-servicesektorn exempelvis elföretag, metallvaruföretag. Undervisning, restaurang och kontorsverksamheter förekommer också som hyresgäster i huset.

Sammanfattningsvis kan sägas om branschinnehållet att det är av mycket varierande karaktär.

3.4.4 INOMREGIONAL STYRAMBITION

Någon motivering till att den aktuella lokaliseringen skulle förbättra den inomregionala balansen beträffande arbetsplatsers lokalisering i staden har ej kunnat iakttas.

3.4.5 KONFLIKTER MELLAN ARBETSMILJÖKRAV OCH GENERELL UTFORMNING

Som nämnts under rubriken branschinnehåll är verksamhetsutbudet i hantverkshuset Stampen mycket diversifierat. En av utgångshypoteserna för detta projekt har varit att just i industri- och hantverkshus med blandade verksamhetsutbud, skulle



*Bild 3.2
Interiörbild från grafisk firma, en dominerande bransch
i hantverkshuset.*

störningsproblem kunna iaktas i högre grad än i anläggningar med likartad inriktning. Detta har även kunnat beläggas i samband med intervjuer med företagare och anställda i huset.

Störningsproblem som nämnts mest frekvent är:

- Dålig ventilation, vilket bland annat innebär att luft från en verksamhet förmedlas till nästa verksamhet.
- Ojämnt klimat, också det en effekt av ventilationssystemets uppbyggnad.
- Problem med hissar, huset är en flervåningsbyggnad med 5 hissar. I dessa frakts allt från färdiga tryckeriprodukter till avfall från restaurangen. Detta ger upphov till hygieniska problem. Ett hus av den här typen är mycket känsligt för störningar i kontinuiteten av hisssystemet. Företagen är i hög grad beroende av att samtliga hissar fungerar för att inte väntetider skall uppstå vid de nödvändiga vertikala transportererna.

Förutom de tre ovan nämnda problemen angav enstaka företagare/anställda problem som var direkt knutna till den egna verksamheten i huset. Exempel härpå:

- brist på lagerutrymmen
- för svaga bjälklag
- för smala lastbryggor

3.4.6 MEDBESTÄMMANDE VID OM- OCH NYBYGGNAD

Vad beträffar medbestämmandet vid om och nybyggnad hade detta varierat. I en verksamhet, som haft samma lokalisering i huset sedan det byggdes, uppgav att man vid nybyggnationen fått vara med och bestämma var maskinutrustningen skulle vara placerad men inte lokalernas placering i huset. Lokaler ansågs nu ligga helt fel i huset. För närvarande skedde en ombyggnad i verksamhetens lokaler. Ombyggnaden hade initierats av en anställd och utfördes även av denne.

I ett annat företag, som också stod inför ett ombyggnadsprojekt i samband med lokalexpansion, förefaller de anställda tillsammans med platschefen och arkitekten ha kommit överens om en positiv lösning. Någon direkt kontakt mellan anställda och arkitekt har enligt arkitekten ej funnits. Förslagen har förmedlats av platschefen.

3.4.7 SAMVERKAN MELLAN FÖRETAG, FÖRETAGS- OCH PERSONALSERVICE

Samverkan mellan företag förekommer exempelvis i form av lokalutlåning, lån av material etc, och genom att mindre jobb utförs för varandra vid toppbelastningar på ordersidan. Det senare gäller företag inom samma branscher.

Några för flera företag gemensamma lokalutrymmen i form av omklädnings eller rekreationsutrymmen har ej kunnat iakttas.

Beträffande företags- och personalservice utnyttjas, som beskrevs under rubriken relation till bostadsbebyggelse, de omkringliggande kvarteren. Post, bank etc finns på andra sidan trafikleden (karta 3.2). En gångbro över trafikleden förbinder hantverkshuset med dessa inrättningar. I huset finns dessutom en restaurang som är öppen även för utifrån kommande gäster. Vissa kvällar under helgerna riktar den sig helt till utifrån kommande gäster. Ursprungligen planerades gemensam telefonväxel, skrivbyrå och restaurang. Det som har genomförts i praktiken är restaurangen. Denna är belägen högst upp i huset, vilket skapar vissa problem, bland annat när det gäller de vertikala transporterna vid hissar. På senare tid har restaurangen bytt ägare vid ett flertal tillfällen, enligt uppgift från förvaltaren på grund av dålig lönsamhet.

3.4.8 FÖRVALTNINGS- OCH UPPLÅTELSEFORM

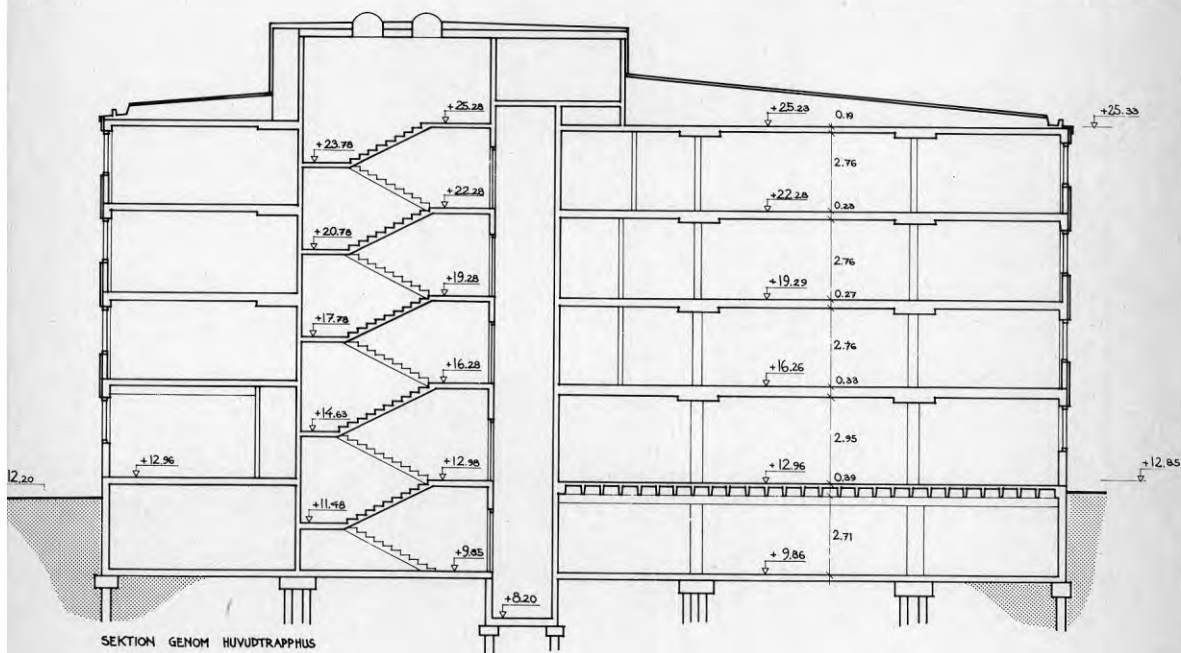
Hantverkshuset Stampen i Göteborg ägs och förvaltas av det kommunala industrihusbolaget HIGAB (Hantverks- och industrihus i Göteborg AB). Lokaler upplåts till företaget med hyresrätt. Hyres-

kostnaden var 1979 ca 170 kr/m². 1982 är motsvarande kostnad ca 236 kr/m².

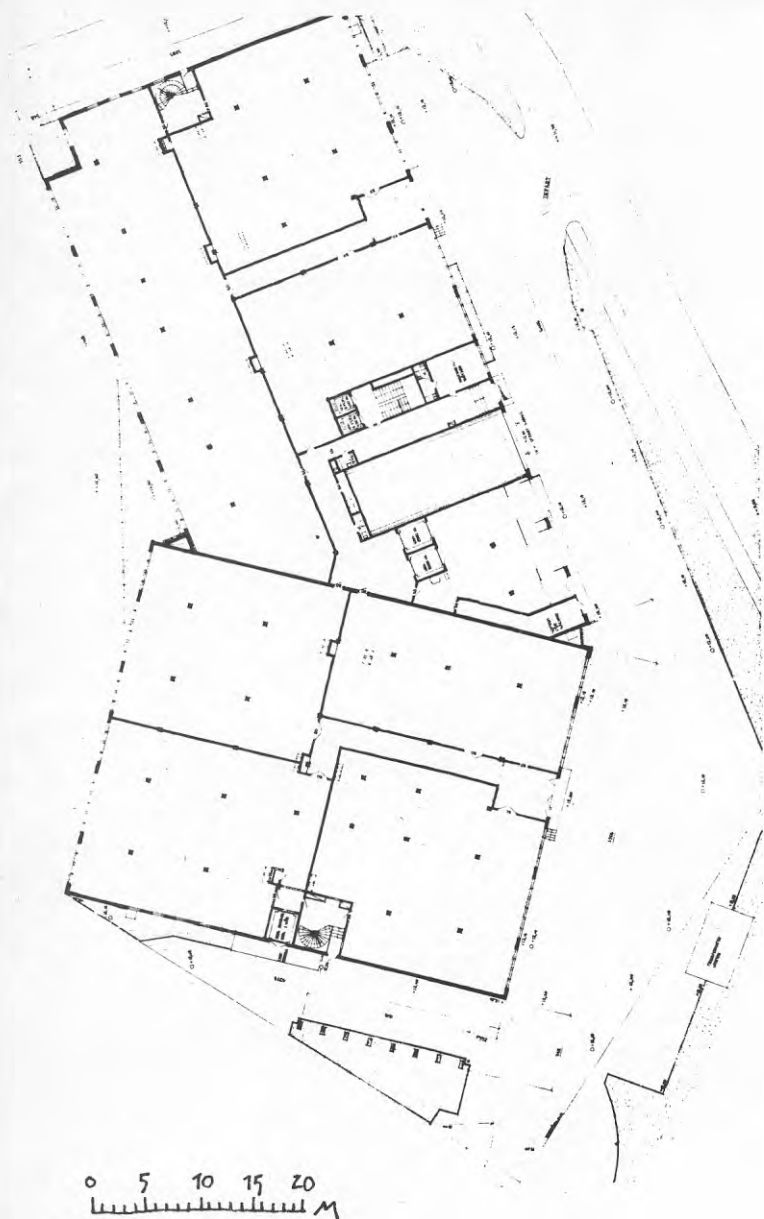
3.4.9 STADSPLAN OCH BYGGNAD

Stampen är HIGAB:s första projekt och blev klart för inflyttning i oktober 1969. Huset är byggt i fyra våningar vilket är en för Göteborg ovanlig industrityp. I Stockholm är denna typ betydligt vanligare.

Hantverkshuset Stampen ser ut som ett litet 4-vånings stads kvarter med god anknytning till omgivningens rutnässtruktur. Trots kvarterskaraktären är planlösningen snarast av punkthustyp med 2-4 lokaler grupperade kring gemensamma trapplan. Stommen är av betong - delvis prefabricerad, delvis platsbyggd. Bjälklagens bärlighet är klart otillräcklig för såväl produktions- som lagerlokaler. Fasaderna är klädda med fasadtegel.



Figur 3.2
Sektion genom hantverkshuset Stampen.



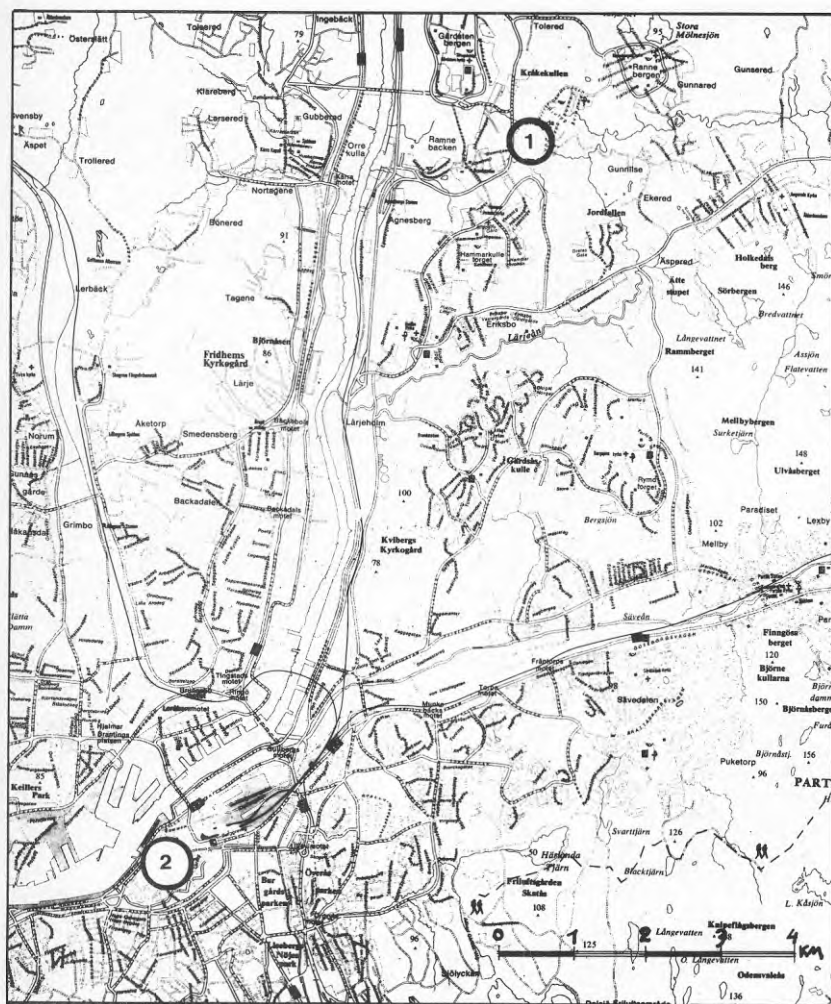
Figur 3.3
Av planen framgår bl a det stora husdjupet och de trånga
tillfarts- last- och parkeringsutrymmena.



*Bild 3.3
De gemensamma lastbryggorna bör vara frikostigt dimensionerade.*

3.4.10 GEMENSAMMA UTRYMMEN

Gemensamma utrymmen i Stampen är främst utvändiga lastplatser samt interna kommunikationsytor som entréer, trapphus, hissar, korridorer (i vissa fall). Dessa anses för trånga och svårskötta, särskilt när de missbrukas som uppställningsytor. De är också mörka och otrivsamma. En gemensam vaktmästarexpedition för postsortering, administration av daglig tillsyn och drift av såväl Stampen som ett par andra HIGAB-anläggningar bl a Ange-rede Industriby (jfr 3.5) finns också. Ytterligare en gemensam resurs är en stor personalrestaurang, med tillhörande köksavdelning.



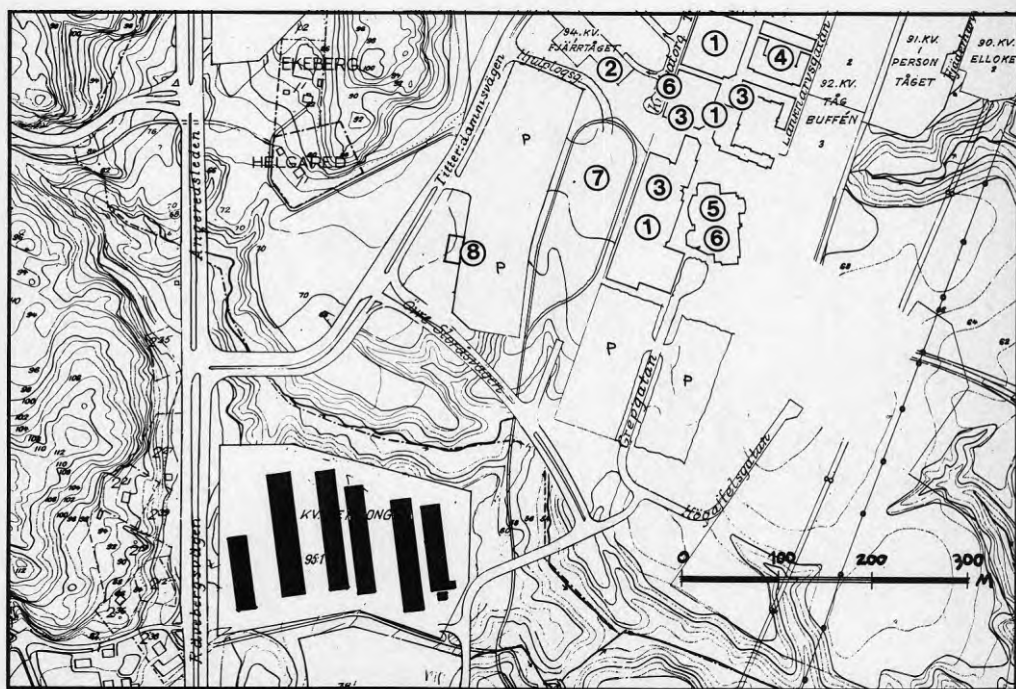
Figur 3.4
 Angereds industribys läge (1) i förhållande till Göteborgs centrum (2).

3.5 ANGEREDS INDUSTRIBY, GÖTEBORG INOMREGIONAL LOKALISERINGS- SATSNING?

3.5.1 LÄGE, RELATION TILL BOSTADSBEBYGGELSE

Etapp 1 Spadegatan vid Angered Centrum, Byggår -78 - -79 12300m²
Ombyggnadsarbeten 1981

Läget karaktäriseras främst av närheten, ca 300 m, till Angered Centrums rikliga serviceutbud (Jfr fig 3.5). Här finns bl a varuhus och specialbutiker, post, bank, apotek, social service samt bostäder i flerbostadshus, terrasshus och radhus. Bostäder i 1-8 våningshus finns också i de närbelägna (1-3 km) områdena Hammarkullen, Gårdsten, Agnesberg, Lövgärdet, Rannebergen och Eriksbo. Angeredsbron (till Hisingen) Europaväg 6 mot Oslo



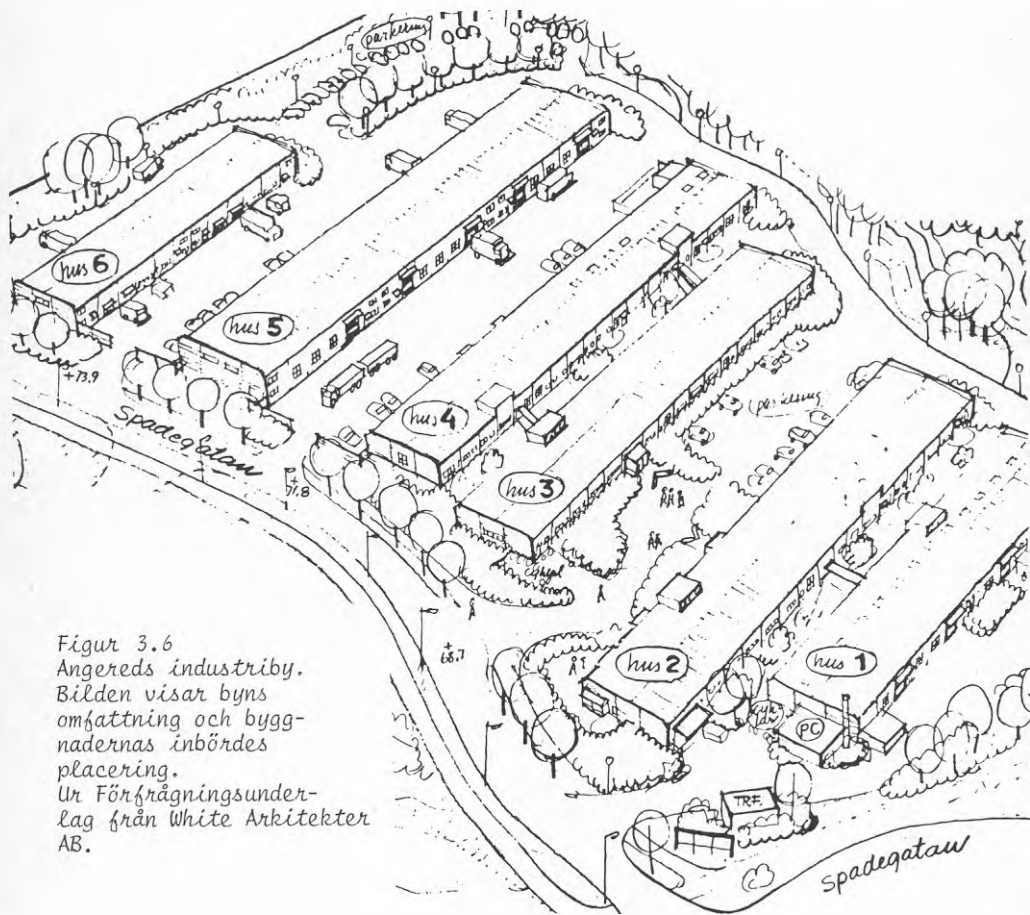
Figur 3.5
Industribyns läge i förhållande till Angered centrums serviceutbud:

1. Detalj- och specialvaruhandel
2. Post
3. Bank
4. Social service, apotek
5. Kulturella institutioner
6. Restaurang
7. Buss- och spårvagnshållplats
8. Bensinstation

och Riksväg 45 mot Karlstad samt snabbspårväg till Göteborgs Centrum gör industribyn relativt lättåtkomlig. Gångavståndet till spårvagnshållplatsen är emellertid för stort och anslutande busslinje har dålig turtäthet.

Någon rumslig direkt kontakt med bostadsbrbyggelsen finns inte även om avsikten med lokaliseringen till Angered varit att industribyn skulle medverka till en innehållsmässigt fullständig kommundel.

Då det gäller personal och elever i byn finns många exempel på planerade och "spontana" samband - elever i gymnasiet och AMU-centrum rekryteras till helt övervägande del inom nordöstra Göteborg. De anställda i ett par av företagen bor i Kungälv - närmaste förstad inom NO-sektorn. Men det finns också många som reser längre till sitt arbete, t ex bland lärarna på de båda utbildningsenheterna.



Figur 3.6
Angered's industriby.
Bilden visar byns
omfattning och bygg-
nadernas inbördes
placering.
Ur Förfrågningsunder-
lag från White Arkitekter
AB.

3.5.2 STADSPLAN

Stadsplanen visar sex parallella "radhuslängor" varav två är åtkomliga för in- och utlast längs båda långsidorna, medan de fyra övriga är enkelsidiga och kopplade parvis med lätta skärmtak över gångförbindelser.

De "dubbelsidiga" har naturligtvis överlägsen åtkomlighet och flexibilitet, men samtidigt problem med orienterbarhet för besökare, svårigheter för företagare och anställda att hålla uppsikt samt arbetsmiljöolägenheter som drag från de många portarna.

De "enkelsidiga" har portar för in- och utlast av skrymmande gods- och maskiner i endast två av de fyra byggnadskropparna och med administration och teoriundervisning i de övriga. Principen är inte helt låsande, då flera av gavlarna och delar av personalentrésidorna är åtkomliga för tyngre trafik.

Marklutningar och begränsade avstånd förhindrar emellertid större förändringar av det beskrivna mönstret.

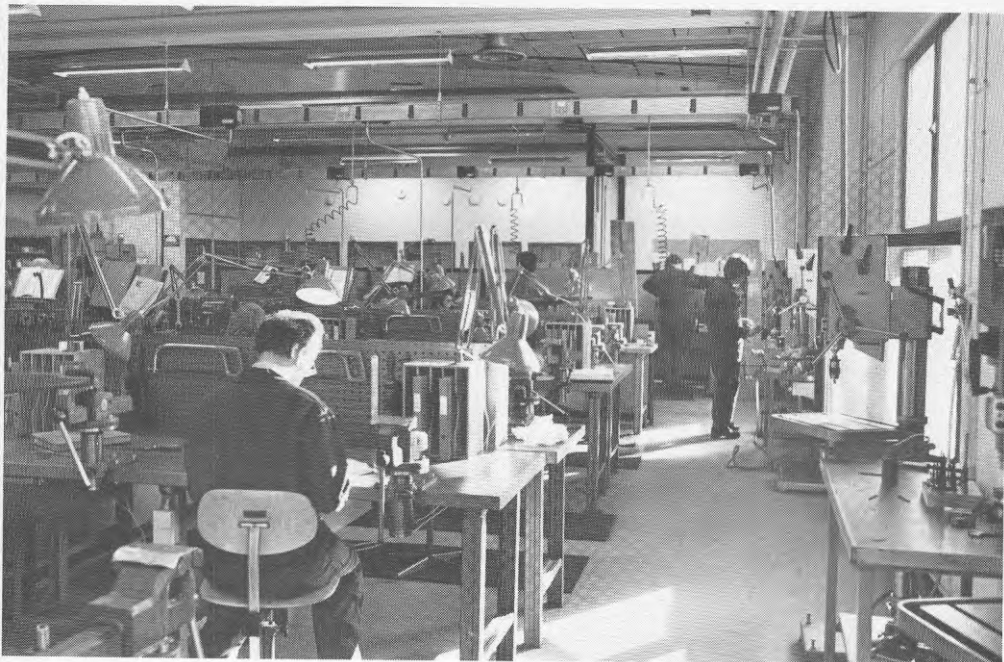
3.5.3 YTTRE MILJÖ

Mjukt kuperad natur i omgivningar relativt riktig planerad vegetation inpå delar av fasaderna och längs körvägar och parkering, plattbesatta gångytor samt murar och skärmtak bidrar liksom den relativt varma färgskalan rödbrunt - gult - svart till en positiv miljöupplevelse. Utvändigt tunnputs och träsnickerier likaså.

Fönsterstorlek och form varierar. En stor kors-spröjsad och en liten hel ruta, som omväxlande förekommer ensam och i band på två till fyra. Gångdörrarna har också fönster. Portarna med höjderna 240 och 420 finns med och utan infälld gångdörr. Fönsterbröstningen varierar också, men tyvärr "fel" i AMU-delen - för hög i kontorsrum och för låg vid maskinplatser.

Kring en bilverkstad ger miljön ett skräpigt intryck men bara till följd av de halvdana bilarna.

Utemiljön används inte i någon större utsträckning för annat ändamål än biluppställning, lastning, lossning - och grönytorna att se på. Inga inhägnade markytor finns, inga ordnade sittplatser. Planteringar, murar och skärmtak är positiva inslag, men har inte sådan omfattning eller placering att de medför några avsevärda förändringar av vare sig användbarhet eller klimat.



*Bild 3.4
Trots det rikliga dagsljusintaget från de många fönstren
har arbetsplatserna i AMU-verkstan placerats i lokalens
inne*



*Bild 3.5
Många verksamheter i industri-och hantverkshus har behov
av insyningskyddade lagergårdar.*

3.5.4 BRANSCHINNEHÅLL

En gymnasieenhet och ett AMU-center fanns med under planeringstiden. Gymnasieenheten (byggnad 1 och 2), omfattar byggnadsanläggnings- och verkstadstekniska linjer, "distribution", "kontor", yrkesintroduktion, samt kortare kurser för bl a vårdbiträden.

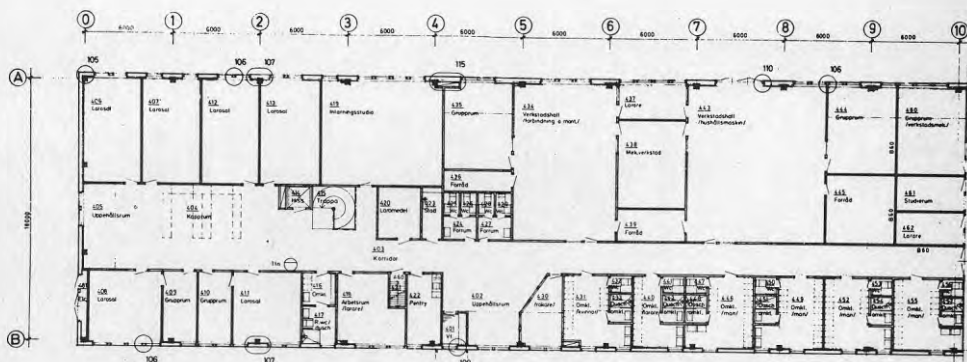
AMU-enheten (i byggnad 3 och 4) har lokaler för verkstadsmekanisk, hushållsmaskinreparation, svetsmekanik (-81 ännu ej använda) el, tele och en del teoretiska och allmänna kurser.

I de två återstående byggnaderna har hittills etablerats en bilverkstad, en svetsmekanisk tillverkningsindustri, två företag inom grafisk industri samt ett dagcenter för omsorgsstyrelsen. Dessutom har Angereds Teater fått disponera en tom lokal för scenbildaframställning. Stora ytor står fortfarande (82-83) tomma.

3.5.5 HUSTYP, PLANLÖSNING, GENERALITET

Byggnaderna är sex envåningshallar varav två, med utrymme för entresolplan. Total byggnadsyta är 12300 m². Volymen är 67700 m³. Fyra av byggnaderna har takhöjd 3,6 m (fritt under balk) och husdjup 18 m, en har takhöjd 5,4 m och djup 24 m samt en takhöjd 5,4 m och djup 18 m.

Den bärande stommen består av prefabricerade betongpelare och- balkar, ytterväggarna av ligande lättbetongelement och innerväggarna är platsbyggda av varierande material.



Figur 3.7
Plan; del av AMU-center, hus 4. Husdjupet 18 m är
relativt vanligt förekommande i industrihus.



Bild 3.6
 Interiörbild från AMU-center. Entréhall i hus 3.
 Utbildning dominerar branschinnehållet i industribyn.



Bild 3.7
 Interiörbild från bilverkstad i industribyn. Takhöjden
 medger entresolplan.

Byggnadsdjupet 18 m är tillräckligt för dubbelkorridorlösningar och rymliga tekniklektionssalar och är lagom stort för bilverkstaden, som valt en storrumslösning.

I de grafiska företagen, som valt den 24 m djupa byggnaden visar det sig att detta djup i kombination med gles ledningsdragning begränsar planlösningens friheten avsevärt.

De dominerande arbetsmiljöproblemen är otillräcklig ventilation, felbalanserad ventilation, svårinställd ventilation samt kalluft från stora dragiga portar.

Såväl portar som fönster har kompletterats i delar av de lokaler, som byggdes för okända verksamheter. Detta för att målgruppen skall kunna breddas till mer personalintensiva verksamheter än dem man tidigare avsett, och för att lokaler på entresolplanet ska bli lättare att inreda.

3.5.6 GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANLÄGGNINGAR

För hela industribyn finns skyddsrum (i källaren i byggnad 4), som under fredstid kan inredas med bastu, wc, pentry och omklädningsrum för hobbyändamål.

Personalutrymmen och förråd för förvaltningspersonal (i byggnad 4). Matsal (i byggnad 2) är avsedd enbart för gymnasieskolan, men får användas av anställda och företagare i hela området. (Jfr under rubriken Service). Panncentral med varmvattenberedare (intill gaveln byggnad 1). Fläktrum finns i de lägre byggnaderna 1 tr. upp i förhöjda byggnadsdelar, i de högre på entresolplanet.

Sopcontainerplatser finns utomhus, delvis avskärmade av lättbetongmurar liknande fasaderna.

Friliggande trädgårdsförråd är gemensamt för hela byn, takförsedda cykelställ för utbildningsdelen.

3.5.7 PLANERINGSPROCESS, MEDBESTÄMMANDE

Vare sig lägesval, val av byggnadstyp eller utformning har tillkommit genom samråd med personalorganisation.

Yrkesinspektionen har granskat och godkänt de byggnadsdelar som uppförts, men naturligt nog krävt förnyad ansökan när förändringar och kompletteringar för bl a personalrum och ventilation planerats. YI har reagerat inför kostnaderna i samband med de stora förändringar som gjorts och krävts. Man menar att det måste vara ekonomiskt fördelaktigare att bygga ett hus i ett sammanhang

än 2-3 gånger inom loppet av ett par år.

För utbildningsenheterna har intensivt informellt samråd kunnat ske med en del huvudlärare och skyddsombud. Detta samråd har lett till förbättringar av t ex lyftanordningars placering, teknisklimalernas och lärarrummens inbördes samband, men inte förhindrat de tidigare nämnda ventilationsproblemen.

Ett av de grafiska företagen har genom sin stora andel delägare bland de verksamma haft en etablerad form av medbestämmande i samband med inredning och utrustning av sina lokaler.

3.5.8 FÖRVALTNING, UPPLÅTELSEFORM, FINANSIERINGSFRÅGOR

HIGAB, det kommunala industrihusbolaget har planerat, byggt och förvaltar nu Angered's Industriby.

Lokalerna hyrs ut tomma till en delvis subventionerad hyreskostnad. Kallhyran har sålunda hållits relativt konstant kring 250-300 kr/m² 1979-82

(enl principen intern utjämning av kostnader inom hela HIGAB:s bestånd.) Komplettering av VA-systemet, anslutningsavgift, mellanväggar och bjälklag representerar emellertid tillkommande kostnader, som är relativt höga (jämfört med t ex i Stockholm).

Teknisk service och reparationer sköts av HIGAB. Då lokalt stationerad förvaltningspersonal saknas, kan det ta tid att få problem avhjälpta.

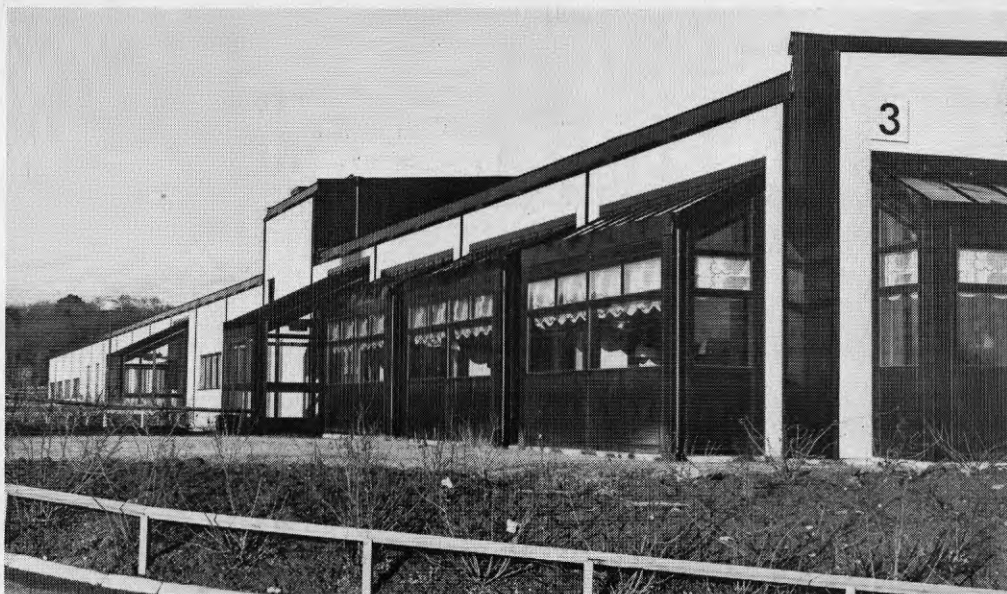
3.5.9 SAMVERKAN, SERVICE

Gymnasieenhetens matsal är som nämnts öppen för hela byn. Det rikligare utbudet av matställen i bland annat Angered Centrum med pizzeria, hamburgerrestaurang och salladsbar, lockar emellertid mer.

Få formaliserade kontakter mellan hyresgästerna förekom de första åren. Däremot vittnar de om en slags nybyggaranda med informella handtag när det behövdes och då någon bad om det.

De två reproföretagen samarbetar mycket - bl a till följd av att de bildats genom "avknoppning" från samma bolag.

En företagargrupp, omfattande tre olika områden i Angered i vilken bland annat industribyn ingick, bildades på initiativ av kommunens näringslivssekretariat i mitten av 1980. Inställningen bland företagarna till denna grupp varierar kraftigt. Ett vanligt omdöme är dock att den inte agerat särskilt aktivt.



*Bild 3.8
Gymnasieskolans matsal fungerar som gemensam service för
hela industribyn*

3.5.10 PROJEKTÖRER

Arkitekter var White Arkitekter (Gm L. Jacobsson, R. Lindberg, T. Samuelsson m fl). Rolf Tellstedt AB var konstruktör, Hallbergs Ing.byrå AB elkon-sult, Bengt Dahlgren AB VVS-projektörer. Bengt Lidbeck landskapsarkitekt.

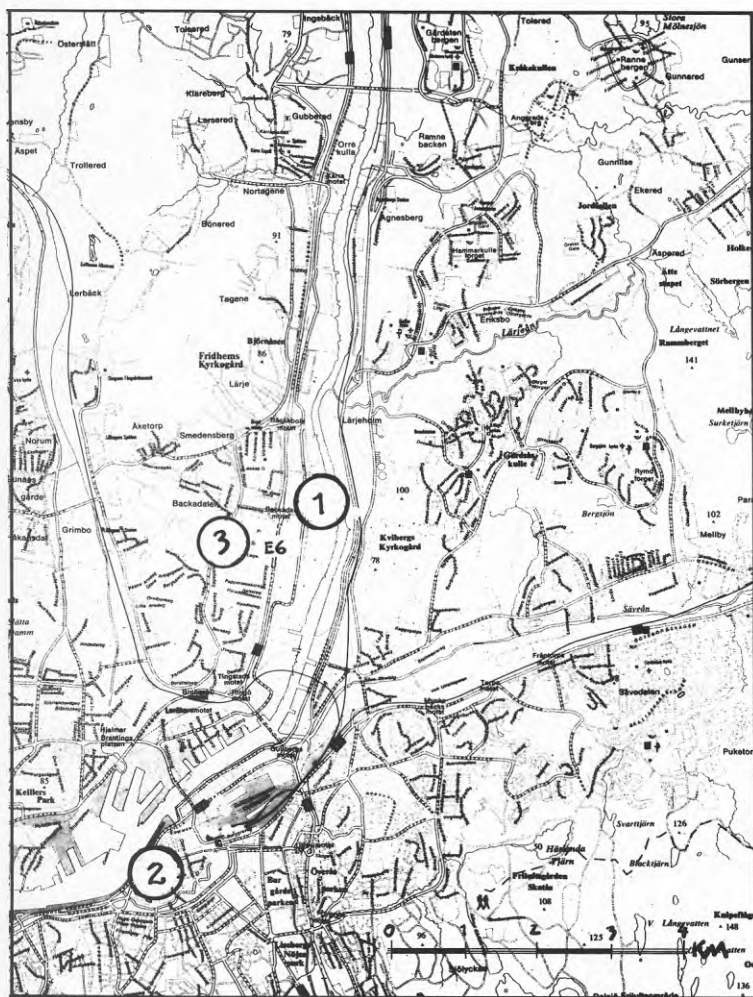
3.5.11 FRAMTIDSPLANER

Några nämnvärda förändringar av industribyns hit-tills utbyggda del planeras inte.

Byggnaderna representerar den typ, som HIGAB 1981 sade sig vilja bygga även i fortsättningen, främst för att "alla företagare frågar efter högt till tak och stora portar". Oss förefaller emel-lertid en del mått, särskilt husdjupet och minsta modulstorlek, onödigt stora. Hösten -82 har int-resset hos HIGAB för mindre och annorlunda orga-niserade enheter ökat.

Etapp II av industribyn planerades ursprungligen byggas nära I-an mellan Angered Centrum och Lövgårdsvägen. I samband med en framställan från forskargruppen uttalade 1979 stadskontoret och kommunstyrelsen att etappen borde kunna förläggas till Gårdsten.

Mera om denna möjlighet i kapitel 7 "Utvecklings-möjligheter".



Karta 3.3

Kartan visar Backa Industribys läge(1) i förhållande till bl a Göteborgs centrum(2), Selma Lagerlöfs torg(3) och Europaväg 6

3.6 KULLENBERGS FÖRETAGARCENTRUM - INDUSTRIRADHUS

Hisings-Backa, Göteborg Byggår 1980 Etapp 1 5000 m ² b.y. ca 7600 m ² v.y. Totalt plane- ras drygt 20000 m ² b.y.	Industriradhusen i Backa är intressanta ur flera synpunkter. Det främsta motivet till att vi valt att studera dem är upplåtelseformen. Tanken var från början att de olika enheterna skulle säljas till olika småföretag, som sedan tillsammans skulle bilda en samfällighet för gemensamma markytor och angelägenheter. I verkligheten har upplåtelseformen blivit ännu mer sammansatt. Andra urvalskriterier var de små modulerna, ca 96 m ² , och det varierade våningsantalet.
--	---

3.6.1. LÄGE, RELATION TILL BOSTADSBEBYGGELSE

Backa industriby ligger på Hisingen, ca 5 km norr om Göteborgs Centrum mellan europaväg 6 (Malmö - Oslo) och Göta Älv. (Se karta 3.3). Via Tingstadstunneln eller Götaälv når man på ca 10 min såväl centrum som E3-an till Stockholm och riksväg 40 till Jönköping. Industriområdet har kollektivtrafikförbindelse med centrum i form av två busslinjer. Närmaste bostadsbebyggelse finns på andra sidan motorvägen (E6) kring servicecentrat Selma Lagerlöfs Torg. Att gå eller cykla därifrån är möjligt men bullrigt och ohälsosamt.

En del uppgifter om var företagen och de anställda bor, återfinns i de följande företagsbeskrivningarna.

3.6.2 STADSPLAN

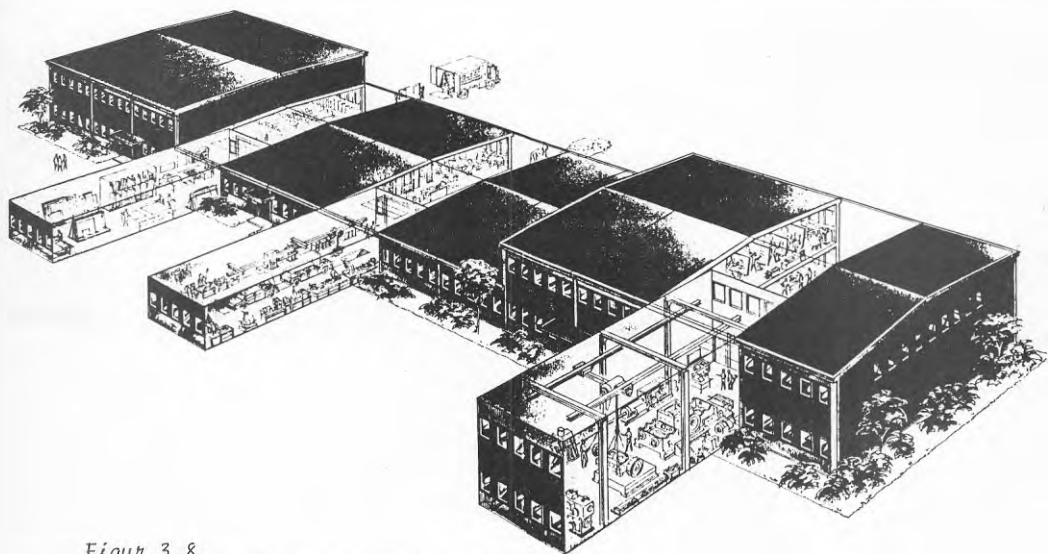
Ekonomin har styrt planarbetet hårt. Sammanlagt skall det byggas 17 parallella radhuslängor i två tätbebyggda kvarter på var sin sida om en central matargata och två rader personbilspartering. En länga innehåller 13, 14, 15 eller 17 moduler. Längorna är parvis spegelvända mot gemensamma last- resp personentréer. Stadsplanen anvisar också plats för två transformatorstationer och en servicebyggnad, men mer om denna i avsnitten om service och gemensamma anläggningar.

3.6.3 YTTRE MILJÖ

De dominerande intrycken, när man kör in i industribyn, får man av röda plåtfasader och bilbelamrade plana asfaltytor. Varierad hushöjd och varma varierade färgtoner ger ett glättigt anslag, men liv i form av vegetation och människor ser man inte mycket av. De smala öppna personentrégårdarna är trafikfria grönytor och då en del av dem är företagens, kan de med tiden bli varierat



Bild 3.9
 "Industriradhus" under byggnadstiden. Bilden visar variationen i våningsantal och det ovanligt korta avståndet mellan entréfasaderna.



Figur 3.8
 Kavaljerperspektiv ur byggherren Kullenbergs broschyr. De två takhöjdsalternativen medger etableringsmöjligheter för verksamheter med olika krav på lyftanordningar

planterade och/eller möblerade.

3.6.4 HUSTYP, PLANLÖSNING, GENERALITET

Byggnaderna är lätta monteringsfärdiga metallhallar i en och två våningar. Husdjupen är 16 m i de flesta hus (och i alla inom etapp 1) och 24 m. De minsta modulerna är 96 m² byggnadsyta. I alla enheter man förberett finns handikapp-wc och i de större, som omfattar två eller flera moduler, finns en lastport. Fönsterrader sträcker sig längs hela huslängans långsidor och i övervåningarna även längs gavlarna.

Det begränsade husdjupet har medgivit många olika planlösningssvarianter och dagsljusbelysning i de flesta rum. Övervåningarna med gavelfönster är särskilt inbjudande och uppskattade.

Takhöjden 240 fritt under balk (resp 214 i övervåningen!) är rekordlåg bland de anläggningar vi besökt, men endast i ett av de intervjuade företagen hade detta lett till problem i samband med inredningen.

Uppdelningen i en lastsida och en personentrésida medför svårigheter att bevaka ingångarna i de många företag, där man ofta arbetar ensam eller



Bild 3.10
Personlentrésidan i Backa industriby



Bild 3.11

Exempel på företag i Backa industriby.

en person i varje våning. Lösningen blir att personentrén blir låst och oanvänd men då blir övervåningen svårfunnen för besökare.

3.6.5 BRANSCHINNEHÅLL

Företag inom byggnadsbranschen och elektronikföretag dominerar bland de tidigast inflyttade. Ett annat tydligt mönster är att de flesta företag har lokalen i Backa som "bas" medan de flesta anställda har sitt huvudsakliga arbetsställe någon annanstans, på byggen eller serviceställen. Kontor och lager är sålunda en vanlig kombination, ofta kompletterad med en liten reparationsverkstad, personalrum (bl a övernattningsrum).

Att byggföretagen (keramik, måleri, VVS) klarar sig med de låga rummen i Backa förklaras av, att de har kompletterande högre lagerlokaler i mer ocentrala lägen, på billigare mark och i billigare byggnader. Ytterligare en faktor som bidrar är, att alltmer av materialet levereras direkt till byggena.

Ett karaktäristiskt drag i de flesta industribyar, är att de flesta företag är väletablerade, stabila eller expanderande. Detta mönster torde vara än tydligare här i Backa, där möjligheten att inves-

3.6.6 FÖRETAG I BACKA INDUSTRIRADHUS - NÅGRA EXEMPEL

ELEKTRONIKFÖRETAG 1

Företaget startade 1972-73 som fritidsarbete i ett bostadskök. När köksbordet blev för trångt användes ett uthus i en radhusträdgård och från 1976 en f d butikslokal i ett bostadshus vid Ramberget på Hisingen. 1981 hade företaget tre anställda.

Verksamheten består i tillverkning och kontroll av elektroniska mätinstrument, som används i vågar, kranar, truckar m m. En stor del av arbetet bedrivs på andra arbetsställen än företagens eget.

Lägesvalet vid Ramberget styrdes dels av närheten till ägarens bostad, dels av tillgången till en lagom stor lokal. Närheten till Volvo-Lastvagn, en av kunderna, har också varit en fördel. Hyresgästerna i bostadslägenheterna intill hade inte klagat på några störningar - snarare stördes arbetet av musik och stegljud från bostäderna. De anställda hade alla bott i närheten av Ramberget. Inför flyttningen till Backa har en sökt sig närmare det nya läget.

Arbetsmiljön i butikslokalen var bra - stora skyltfönster gav dagsljus och utsikt mot bergsslutningen, ventilationen hade kompletterats efter krav av YI, utrymmet var tillräckligt för dåvarande arbetsuppgifter. I sekundärutrymmen bakom "butikens" var det däremot trångt, mörkt och otillräckliga personalutrymmen. I källaren - ett f d tvätteri - fanns bullrande borr och slipmaskin samt sprutbox och rengöringsplats med giftiga kemikalier. Också här hade ventilationen kompletterats.

Motiv för flyttningen var trångboddhet och att man ville "ta hem" ett par störande arbetsuppgifter som gjordes hos ett företag i Kode. Slutligen var ökat representationsvärde ett önskemål från ett delägarföretag.

Lägesvalet Backa styrdes åter av närheten till ägarens och de anställdas bostäder. En del har fått längre resor, andra kortare. Kontakter med kommunens lokalförmedling hade inte lett till resultat. Industribyn hittade män genom annons.

Inför flyttningen gjorde företagens konstruktör ett "pussel" med skalenliga klisterlappar för de olika arbetsstationerna som hjälpmedel att arbeta med lokaldisposition och inredning. Förslagen kunde sedan arbetas fram av hela arbetslaget. Tredje försöket spikades. Täta kontakter med byggherren förekom under planeringstiden.



Bild 3.12

Elektronikföretagets tidigare arbetslokal i en ombyggd butik. Bilden visar bl a ventilationen vid varje arbetsstation samt belysningen sammansatt av fyra (!) komponenter dagsljus, allmänbelysning, plats- och punktbelysning.

De nya lokalerna (1 modul = 96m²) är större och i början mer öppna än de tidigare - ett litet kontorslandskap, ett stort produktionsrum samt personalutrymmen. En mer differentierad planlösning förbereds emellertid bl a genom möjligheter att helt avskilja ett dammfritt rum och ett tvättrum. Att de inte byggs genast motiveras med kostnads-skäl. Ytan ger möjlighet till viss expansion. 1982 är företaget redan trångbott i de nya lokalerna i Backa, men hygienutrymmen m m. är så mycket bättre än tidigare att man trivs ändå. Att flytta till större lokal inom området funderar man på.

Arbetsmiljön förbättras genom installation av flera dragskåp. Några störningar till följd av när-

liggande företags omgivningspåverkan har inte rapporterats.

Alla former av samverkan med andra företag är "rena guldet". Det finns stort intresse för all slags samverkan i detta företag, men inte konkreta planer. Till såväl företags- som personalservice har man lite längre avstånd än i det gamla läget. Stig Center (se avsnitt 3.13) används i viss mån men man åker också gärna till sina gamla invanda matställen.

Upplåtelseformen ägande är mycket fördelaktigt för företaget enligt deras egna beräkningar.

BYGGKERAMIKFÖRETAG

Firman är entreprenör inom byggnadssektorn och startades 1977 av de två nuvarande ägarna. För närvarande har man tio anställda, vilka sällan är i de nuvarande lokalerna utan har sin arbetsplats ute på byggen.

De flesta arbeten som firman utför är belägna inom Storgöteborg. I Göteborg bor även de flesta av de anställda.

De tidigare lokalerna, som var belägna i bottenplanet på ett hyreshus i ett bostadsområde i östra Göteborg, är på cirka 40 kvadratmeter. Lokalerna upplåts till företaget med hyresrätt och utnyttjas för kontors- och visningsverksamhet.

Förutom dessa lokalerna i bostadsområdet hade firman ytterligare tre lager: ett i centrala Göteborg, ett i nordöstra Göteborg samt ett i en förortskommun norr om Göteborg.

Firman har under en tid haft behov av att "samla allt på ett ställe" och har därför sökt lokaler centralt eller i Västra Förlunda, alternativt tomt i någon förortskommun till Göteborg, för att bygga egna lokaler. Man har emellertid funnit detta senare alternativ för kostnadskrävande.

I samband med sökandet efter lokaler uppmärksammade man en tidningsannons om industrihusen i Backa.

Flyttningen av kontors- och utställningslokalerna berör inte de anställda i någon högre utsträckning. I samband med flyttningen till de större lokalerna avsåg man att utvidga utställningsverksamheten och för detta ändamål nyanställa en person på halvtid med arbetsplats i Backa.

Det som ägarna ser som den stora förändringen och kanske mest negativa i samband med flyttningen är stadsmiljöförändringen. I det tidigare läget hade man sina lokaler i ett bostadshus där det alltid finns människor. Vilket var mycket positivt särskilt vid övertidsarbete. Dessutom fanns i bostadsområdet ett rikt serviceutbud, som företaget



*Bild 3.13
Bygggeramikföretagets tidigare läge i ett integrerat kvarter*



*Bild 3.14
Bygggeramikföretagets tidigare lokaler i bottenvåningen
till ett bostadshus*

utnyttjade. Det är framförallt dessa inslag som man saknar i industribyn i Backa. Man kunde t ex lätt gå ut och köpa kaffebröd.

Arbetsresorna har inte förändrats på något avgörande sätt. Alla är bilburna, och var det redan tidigare.

Läget i Backa anses vara bra. Företaget har rätt mycket besök av lägenhetsinnehavare som ska välja kakel som tillval i sina lägenheter "de flesta hittar till Stigs Center, sen är det rätt lätt". Trots att skyltningen ute vid gatan är dålig. Företaget har inte haft något inbrott, däremot stjäls mycket ute på byggarbetsplatserna.

Under planeringstiden hade företaget ingen kontakt med byggnadsarkitekten utan ordnade själva någon som ritade rumsdistribution och inredning efter deras förslag. De två ägarna är de enda som har sin arbetsplats i lokalen. Därför ansåg man sig ej behöva något samråd med facket.

Medbestämmandefrågorna har främst gällt att få fram ett samlat lager, vilket de anställda ser som en förändring i positiv riktning.

Företaget har köpt 3 moduler om 96m². Kontor samt duschrum och pentry upptar en mindre del medan lager och utställning upptar huvuddelen av 2 resp 1 modul. Firman ser det som förmånligt att äga sina lokaler - att hyra hade blivit dyrare i längden. Fördelarna är att lokalerna är bra, alla lager på ett ställe, också buffertlager, samt ordentliga utställningslokaler. Man räknar härmed med att ha expansionsutrymme för framtiden.

Kort efter inflyttningen hade de störningar från ledningarna (VA). Det var jobbigt innan det blev tätat. De har haft vissa problem med parkeringen utanför; bilar "utifrån" har okuperat deras platser. Däremot fungerar det bra med grannarna, "det är viktigt med grannsämjan".

Personallokal finns praktiskt taget bara i form av ett duschrum eftersom en pentryenhet finns i utställningslokalen. Inget behov finns av omklädningsrum eller liknande eftersom plattsättarna arbetar ute på byggarbetsplatser.

Beträffande service har framkommit att man saknar lite av närservicen som fanns i det tidigare läget, ett bostadskvarter. Stigs Center används inte alls, lunch intages på lite olika ställen i stan. Ägarna efterfrågar ingen speciell företags-service.

Beträffande samverkan mellan företag ställer man sig positiv, men ser vissa svårigheter beträffande exempelvis gemensam telefonjour. Dessutom mås-

te rutiner utarbetas som på något sätt garanterar att gemensam utrustning, exempelvis truck, är i funktionsdugligt skick vid användandet.

Man vet inte hur samfällighetsföreningen kommer att fungera, men har inga särskilda förhoppningar.

MÅLERIFÖRETAG

Firman har cirka 30 anställda och startades av de nuvarande ägarna 1974.

Arbetet är främst inriktat på måleriarbeten över hela Storgöteborg.

Ägarna bor i Alingsås och de anställda bor utspridda över hela Göteborgsregionen.

Firman hade sina tidigare lokaler i ett villaområde i östra Göteborg. Lokalerna var på 35 - 40 km², plus ett lager på 40 kvadratmeter i ett källarplan och i ett mindre flerbostadshus. De hade ett förflutet som livsmedelsbutik vilket fortfarande präglade utformningen. Firman startade sin verksamhet i ett intilliggande bostadsområde men fick flytta på grund av renovering av fastigheten. Lokalerna hade i båda fallen samma ägare och uppläts med hyresrätt.

Firman hade försökt att expandera på lokalsidan under någon tid, bland annat hade möjligheten att hyra en grannlägenhet diskuterats med fastighetsägaren. Andra lägen som diskuterats hade varit mer centralt belägna lokaler. Även andra lokaler i de östra stadsdelarna hade övervägts. Båda alternativen hade visat sig vara för dyra.

I samband med att företaget behövde lokaler för att kunna bedriva sin verksamhet mer rationellt uppmärksammade ägarna en tidningsannons angående lediga lokaler i Backa industriby.

Problemet i de tidigare lokalerna gällde främst lagerutrymmen och lagerhantering. Källarplanet om 40 kvadratmeter utnyttjas som lager. Då enda möjligheten att lasta in färg i källaren har varit genom en mindre lucka har firman vid flera tillfällen fått avstå från färgleveranser från fabriken. Istället har någon av ägarna själva hämtat färg direkt på fabriken för distribution till arbetsplatsen. Ytterligare ett problem i samband med lagringen har varit bristen på översikt vilket har lett till ett stort svinn.

Dessa problem räknade firman med att kunna lösa i de nya lokalerna. Firman räknade med att de nya lokalerna kan vara tillräckligt stora cirka 4-5 år. Därefter kanske en ny expansion på lokalsidan erfodras.

Beträffande medbestämmandefrågorna i samband med

utformningen av de nya lokalerna så har denna fråga främst gällt de kontorsanställda som vistas i lokalerna under arbetstid. Dessa har deltagit i arbetet med att utforma kontorsdelen i de nya lokalerna.

Företaget hade kontakt med egna konsulter som hjälpte till att rita och man målade förstås själva. Inget fack var inkopplat. Målarnas skyddsombud kontaktades men hade inga synpunkter.

Företaget har köpt en modul (96 kvadratmeter) i industribyn. De nya lokalerna som är i ett plan används till kontor, personal/utrymmen och lager. Lagret upptar ca halva ytan.

De nya lokalerna är bra; särskilt är det bra att man kan få små moduler. Den stora porten och läget i markplan underlättar transporten av färgburkar. Dock finns en nackdel med lokalerna; husdjuret gör att det blir för lite fönster!

Läget i staden upplevs som centralt (!) då det ligger på "raka spåret" mellan deras olika byggarbetsplatser. Kunderna har lätt att hitta hit och stannar på en kopp kaffe, kanske p g a att man är mer inne (i lokalen) här. De högre lokal-kostnaderna är förstås en nackdel.

Alla arbetsresor företas med bil, de behöver bil för att kunna ta sig runt till olika byggarbetsplatser.

Inga störningar från grannföretag eller vice versa har rapporterats. Några inbrott har inte heller förekommit. Men man vet inte om det blir lika säkert som i föregående läget i bostadshus där man kunde ha material stående utanför.

Beträffande personallokaler och personalservice har framkommit:

Firman utnyttjade ingen service i det tidigare läget. Ärenden och liknande uträttade ägarna i samband med sina många dagliga resor genom staden. I samband med dessa köptes även lunchmat och dylikt. Beträffande service ser man det som positivt att i det nya läget ha gångavstånd till serviceanläggningen Stigs Center i Backa. Där tankar man och handlar lite men man går inte dit och äter. Någon ytterligare service efterfrågas inte.

I de nya lokalerna finns pausrum med pentry samt duschrum. Något mer behövs inte eftersom målarna sällan är där. Äter lunch gör de ibland ute på stan, ibland på arbetsplatsen. Då är det medhavda smörgåsar.

Våra intervjupersoner anser inte att någon på företaget skulle ha användning för ytterligare rekreativsmöjligheter.

Samfällighetsförening för de gemensamma delarna verkar bra. Beträffande samverkan med andra företag ställer sig firman positiv. Som exempel kan nämnas att firman utför allt målningsarbete i industribyn.

VERKSTADSSERVICEFÖRETAG

Företaget jobbar med maskinmontering och service. Personalstyrkan uppgår till 4,5 personer.

Före flyttningen till Backa hyrde företaget en lokal i Grimbo industriområde. Skälen till att man flyttade var flera: lokalerna hade en dålig standard och var dåligt isolerade. Läget var mindre bra, det var långt till en storkund, man planerade att utöka verksamheten. Inredningen hade tagits över av en tidigare hyresgäst och passade inte för verksamheten. Möjligheten att äga lokalerna i Backa bedömdes som lämplig.

Företagaren skissade en lösning som bearbetades av arkitekten. De anställda deltog inte i skissandet men gavs tillfälle att yttra sig över den färdiga skissen. Ingen hade dock något att säga om den. Den facklige kontaktmannen skrev på ritningarna.

Arkitekten följde företagarens önskemål, utom i ett avseende: Omklädningsrummet skulle inte ha någon direkt förbindelse med kontorsavdelningen, men detta blev ändå nödvändigt av brandsäkerhetsskäl.

Företaget har två moduler i två plan. Från början hade man önskemål om att kunna installera en travers i bottenvåningen och diskuterade med Kullenbergs om att köpa någon av de lokaler som byggs i andra etappen och som får en bättre takhöjd, men det skulle bli så dyrt, att man till slut avstod från traversen och köpte en lägre lokal i den första etappen i stället.

En truck har ändrats så att den inte kan slå i taket.

De anställda vistas knappast i lokalen, de arbetar ute på företagen med sina reparationer. Bokföringen sköts av företagarens fru i hemmet.

I bottenvåningen planeras en mekanisk verkstad så att man själv får möjlighet att utföra bearbetning i större utsträckning. Ventilationen har avpassats så att punktutsug vid svetsning och tvättning skall kunna kopplas på.

På övervåningen finns lager för verktyg och småsaker, omklädningsrum med bastu, lunchrum och tre kontorsrum. Ett av kontorsrummen kommer att tills vidare ställas till förfogande som övernattnings-

rum. Några av de anställda bor långt bort, och ett serviceföretag som detta måste ibland ställa upp på "omöjliga" tider. De kände till att ett av grannföretagen hade övernattningsrum. Omklädningsrummen används inte mycket, man klär om där man får serviceuppdragen. Entrén användes inte, men företagaren hade planer på att låsa lastporten och tvinga besökare att utnyttja entrén eftersom det var omöjligt att från kontorsrummen övervaka verkstadslokalen, och verksamhetens art gör att det ofta bara är en person inne. Skyltningen måste dock bli bättre först.

De anställda utnyttjar naturligtvis främst den personalservice som finns i eller kring de företag där reparationerna görs.

Företagsservice och samverkan med andra företag är av stort intresse, så t ex här företaget ett visst samarbete med ett av elektronikföretagen i området. Tidigare, i Grimbo, anlätade man bl a en mekanisk verkstad, och det saknas i Backa. (Snart kommer man dock att kunna klara sådana arbeten själv). Företagaren tyckte också att det var egenomligt att det inte fanns någon firma som erbjöd kontorsservice i Backa. I Grimbo anlätades även en bilfirma.

LAGER FÖR RESEEFFEKTDETALJIST

Arbetsstället utgör depålager för väskor som säljs i företagets butiker i centrala stan. Kontor för tre personer ingår också.

De tidigare lokalerna låg i Prästgårdsängen. Det var en liten lokal, i ett parkeringshus, utan fönster, med luftintag från taket någonstans, så att avgaserna inte skulle bli lokalens enda "friskluft".

De undermåliga lokalerna var den helt dominerande flyttningsorsaken. Ända sedan inflyttningen i Prästgårdsängen 1973 har de velat flytta, men det fanns för få små lokaler att hyra. Bygga i egen regi skulle bli dyrt, och dessutom vill inte kommunen att det byggs små hus. Företaget hade i så fall tvingats bygga stort och sedan hyra ut! Att köpa av Kullenbergs var ekonomiskt fördelaktigt.

Resorna till och från arbetet i Backa har blivit längre för både företagaren och hans anställda. För de anställda som åker kollektivt är det besvärligt, eftersom de inte börjar arbeta så tidigt som Göteborgs Spårvägar räknar med, ofta inte förrän klockan nio. Efter klockan åtta minskar antalet bussturer. Förbättringen i lokalstandard uppväger dessa nackdelar. Företagaren var i början tveksam till att flytta till ett rent industriområde, och han ville absolut ha en lokal nära

vägen. Det fick han också, och han trivs med att sitta i sitt kontor och se trafiken utanför. Det ger en känsla av liv och rörelse.

Arkitekten ritade inredningen efter en skiss av företagaren. De anställda har i någon mån fått påverka utformningen vid informella samtal. Arkitekten har skött kontakterna med yrkesinspektionen, som företagaren tycker sig ha dåliga erfarenheter av. Det ställs inga krav på ett enkelt lager av detta slag, men de har tydligen blivit oense i alla fall. Brandmyndigheterna har inte haft något att säga om lagrets brandfarlighet, då utrymningsvägarna är tillräckliga.

Lokalerna (2 moduler á 96 m²) är i stort sett bra, med rymligt kontor och dagsljusbelysta arbetsstationer. Totalytan är emellertid för liten redan nu. Om företaget fortsätter att expandera, flyttar de igen.

Takhöjden är något knapp, särskilt mellan modulerna där en balk går ner lågt, vilket begränsar friheten när lagerhyllorna skall placeras ut. Personentrén används inte. Företagaren skulle föredragit om personalrummet kunnat göras större och även omfattat utrymme framför entrén. Nu räcker personalrummet för dem som arbetar där permanent, men om det kommer besökare blir det trångt.

Företaget stör ingen och blir inte störda av sina grannar. Företagaren ser inte fram emot bildandet av samfälligheten. Han har dåliga erfarenheter av gemensamma aktiviteter med andra företag genom att han hyr en affärslokal i Kompassen. Här sköts bl a marknadsföringen gemensamt, och han tycker att han betalar en massa och inte får något för det. En fastighetsskötare behövs dock.

Service har blivit bättre än förut, utom vad gäller posten som nu ligger längre bort. Särskilt viktigt är att det finns en bilverkstad i närheten. Kommunikationerna mellan lagret och butikerna måste fungera bra.

Lokalerna är köpta. Företagskredit har gett lån till 75% av värdet. De var tveksamma till det eftersom det rör sig om lager för detaljhandel, men de gav med sig till slut.

SERVICEFÖRETAG ELEKTRONIK

Företaget startades 1975 av de två ägarna och fyra anställda, som alla varit arbetskamrater. 1981 har man 13 anställda elektriker och mekaniker.

Verksamheten domineras av reparation och service på sedelautomater och andra delar av bensinstationers elektroniska distributionssystem. De allra

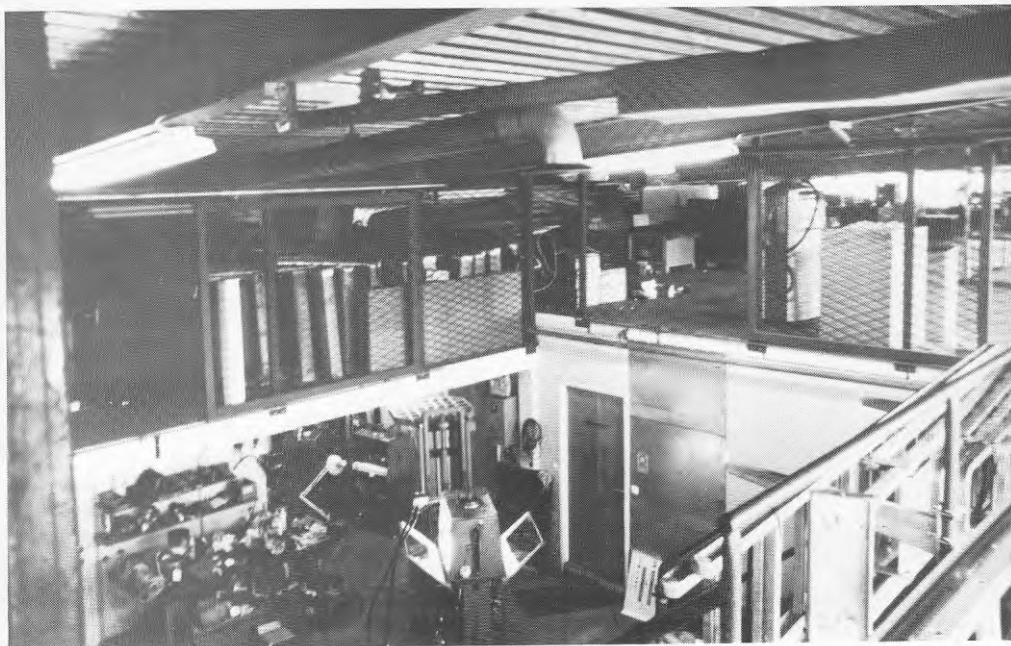


Bild 3.15 och 3.16

Serviceföretagets reparations- och lagerutrymmen. Den extremt låga rumshöjden i entresolvåningen har gjort det svårt att hushålla med ytorna. Den dubbla våningshöjden i en annan del av lokalen skapar klimatproblem.

Arbetsmiljöproblem i ett par av de gamla lokalerna är otillräcklig takhöjd och oordning till följd av onödigt stora ytor. Ytterligare arbetsmiljöproblem är i servicebilar och på stationer främst ensamarbete, olycksrisk och stress.

Bristen på VA var ett huvudmotiv att flytta. Inför flyttningen har de flesta anställda tagit del av ritningsförslagen, som gjorts av en av cheferna i samråd med byggherren. Inga invändningar enligt skyddsombudet. Tvärtom var man mycket nöjd t ex med de väl tilltagna utrymmena för bordtennis, bastu (och övernattning!)

Valet av Kullenbergs Industrirådhus motiverades av läget och upplåtelseformen ägande.

Två tvåvåningsmoduler har köpts. I huvudsak ska bottenvåningen användas för reparation och lager, övervåningen för kontor och personalutrymmen.

Gemensam företagservice har inte diskuterats men telex kan man tänka sig att samutnyttja.

Gemensam personalservice med andra företag vilket är vanligt när man är ute på reparations och monteringsjobb, beräknades inte förändras i och med flyttningen. Bland synpunkter på industribyn kan nämnas otillräckliga P-platser.



*Bild 3.17
Parkeringsplatserna i direkt anslutning till företagen
är otillräckliga*

ENTREPRENADFÖRETAG ELEKTRONIK

Företaget är industribyns största. Arbetsenheten i Backa har 122 anställda, varav de flesta av de 83 montörerna dock har sitt arbete ute på byggen och andra företag. Enheten ingår i en storkoncern.

Verksamheten består i installationer av el och elektronik.

De tidigare lokalerna låg på Kilsgatan på Hultmans Holme. Där ägde företaget två fastigheter och hade större yta än idag, över 2000 m², vilket dels var större än de behövde, dels svåra att utnyttja p g a lokalernas disposition i de två fastigheterna. Delar av den tidigare verksamheten hade flyttats ut till fristående företag vilket också gett överytor. De svårarvändbara och överblivna ytorna uppges också ha varit den dominerande flyttningsorsaken.

Lägesvalet styrdes i hög grad av lokalutformningen. Företaget hade länge haft tankar på att flytta och hade undersökt flera lägesalternativ. Men nu hade man bara ett reellt alternativ till Backa nämligen del i ett nybygge på Gasverkstomten, alltså nära det gamla läget. Detta skulle blivit något billigare men inte alls gett lika flexibla lokaler som i Backa.

Kundnärhet och servicetillgång har också spelat in. De har närmare till sina stora kunder här eftersom stan industriellt sett växer åt detta håll. Det är kortare avstånd till Selma Lagerlöfs torg än från Kilsgatan till Nils Erikssonsplatsen. Kollektivtrafiken var dålig också på Hultmansholme.

Arbete- bostadsresorna har däremot inte styrt lägesvalet. De anställda bor utspridda i hela stan. Ingen har flyttat efter företagsflyttningen till Backa. De flesta åker bil, här finns tillräckligt med P-platser. 5-6 åker kollektivt och några som bor på Hisingen cyklar. För kollektivtrafikresenärerna fungerar kommunikationerna sämre efter flyttningen.

De nya lokalerna i Backa består av 16 moduler om 96 m² varav 6 moduler är lager, verkstad och lite personalutrymme. Resten är kontor.

Lokalerna fungerar bra - beroende på att företaget och anställda (ledning, skyddskommitté och lokalgrupp) från början fått planera dem själva. Takhöjden i produktions- och lagerdelen är lägre än tidigare - detta har medfört att de fått kapa sina lagerhyllor i höjddled. De har ännu inte minskat sina lager så att de får plats i lokalerna. Minskad lagerhållning är resultat av ändrad produktionssätt - inte av de nya lokalerna. Därför



*Bild 3.18
Arbetsplats med utblick genom de många och välplacerade
fönstren*

är det lite trångt i lagret och en hel del material står utomhus. Det kan bli problem med stölder där.

I och med att de har ytterst liten produktion så alstras nästan inget buller. De maskiner som finns används bara sporadiskt och då räcker det med hörselskydd. Montörerna ville inte ha maskinerna i speciella maskinrum för då skulle produktionen försvåras. De har bara en granne och närmast finns lager. En speciell klimatanläggning har installerats bl a för dataanläggningen och för kopieringsmaskinerna. Kopierings- och sorteringsapparater finns i ljudisolerat rum.

Den stora fördelen är att nu fungerar internkommunikationerna bättre; funktioner som naturligt hör ihop finns nu nära varandra. Detta kunde åstadkommas p g a att de anställda fick vara med

på ett tidigt stadium och planera. Nuvarande cellkontor fungerar bättre än tidigare kontorslandskap, beroende på att där blandades flera funktioner.

Omklädningsrum etc fungerar bra. Montörerna har separat fikarum. Lunchrum finns med spis, ugn etc. För fackliga aktiviteter används lunchrum och konferensrum, vilka kan slås samman eller avdelas med en vikhvägg, ett rum för 20 personer samt en SIF-expedition.

Både skyddskommitté och lokalgrupp deltog som nämnts i planeringen av de nya lokalerna. Möjligheterna till medbestämmande från de anställda var förhållandevis stora. De anställda samrådde med företagsledningen och denna skötte kontakten med Kullenberg och deras arkitekt. Detta p g a att endast företagsledningen visste hur långt de vågade gå ekonomiskt.

Nu i efterhand har VD kommit på att arkitekten i mycket hög grad var Kullenbergs representant. Småändringar som var OK:ade av arkitekten visade sig svåra att prissförhandla; de blev dyrare än beräknat.

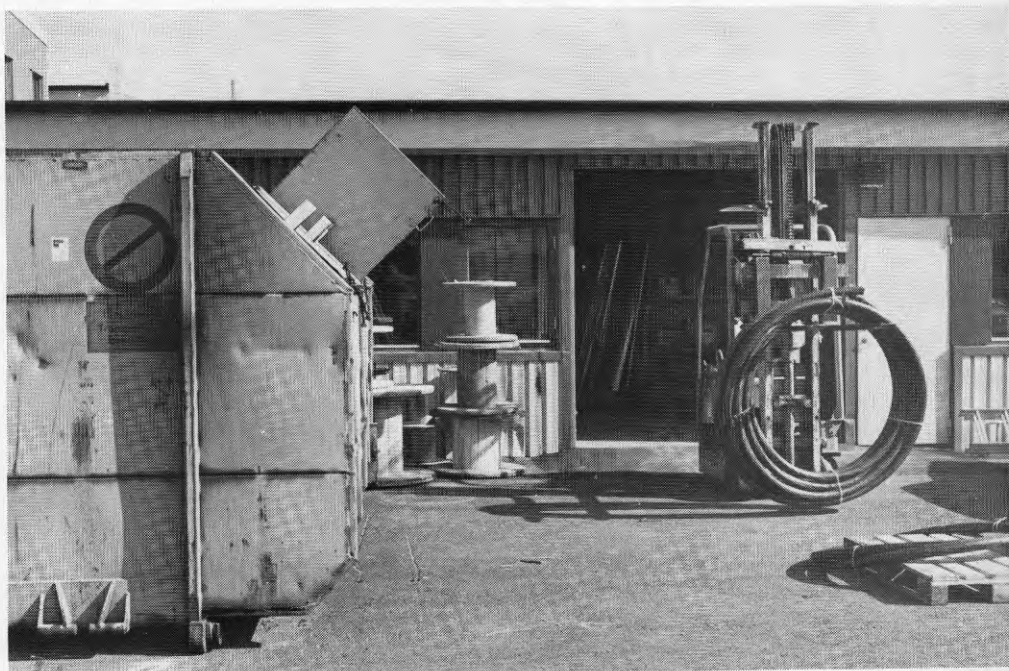


Bild 3.19
Inhägnad lastgård saknas för bland annat containeruppställning och kallager

Beträffande service och samverkan har bl a följande framkommit:

Anställda utnyttjar Stigs Center i hög grad. Nästan alla går på restaurangen där och äter lunch. Lunchen är subventionerad av företaget. Man använder också kiosk, butik, post och bank där. Företaget har däremot kvar sin tidigare bank. Behov av lunchrestaurang i området finns inte eftersom restaurangen i Stigs Center fungerar så bra. Då de bara har 1/2 timmes lunch finns nästan inget behov av fritidsaktiviteter under arbetstid. Kollektivtrafiken är dålig.

Ingenting finns gemensamt ordnat för idrott eller rekreation i området. Men de saknar heller inget! I de tidigare lokalerna fanns ett bordtennisbord. Detta användes av montörerna då de hade väntetider mellan jobb. För att hålla igång gemensamma aktiviteter krävs eldsjälar, menar de.

Största fördelen med att hyra lokalerna är att de slipper fastighetsskötsel och underhåll.

De tror att det kommer att bli fördelar då de fått igång en lokal företagarförening och kanske gemensam facklig aktivitet. Besökare har haft lite svårt att hitta hit. Informationsskylt vid infarten till området ska komma.

Hyreskontraktet löper på 8 år. Lågt indextal på hyreskostnaden har uppnåtts genom bra förhandlingar med Kullenbergs. Hyresform har de sökt sig till efter ett policybeslut inom koncernen. Tidigare lokaler var ägda.

ELEKTRONIKFÖRETAG 2

Företagets verksamhet utgörs av montering och service av radiotelefoner i bilar samt viss egen produktion av skraddarsydd system.

Personalen består av elva personer varav 4 kontorstjänstemän och 5 tekniker.

Innan företaget flyttade till Backa höll det till i lokaler på Verkstadsgatan, Hisingen, i 3 f d butiker i bottenvåningen av ett bostadshus, dit de flyttade 1970. Även tidigare låg företaget i utpräglad bostadsmiljö på Gråberget och i Landala.

Behovet att flytta hade funnits länge. En viktig orsak var trångboddhet. De nya lokalerna är nästan dubbelt så stora som de tidigare (416 m² mot 240). Dessutom fungerade de tidigare lokalerna dåligt eftersom teknikererna satt i ett gemensamt rum och störde varandra med radiosignaler.

Ett annat alternativ var aktuellt inför lägesval och val av lokal. Möjligheten att bygga själva på

egen tomt erbjöds i Grimbo Industriområde. Orsaken till att man valde Kullenbergs by i Backa var att "självbygge" skulle tagit för lång tid.

De dagliga resorna bostad-arbetsplats var inte någon viktig lokaliseringfaktor för det här företaget. De anställda bor utspritt i hela stan, bara en på Hisingen. Ingen har flyttat i och med företagets flyttning. Alla åker bil till arbetet, några samåker. Så var det också före flyttningen. De kollektiva transportererna hit är undermåliga men det berör ingen. Däremot saknar de den sociala kontrollen i den blandade bebyggelsen, där de boende hade ett öga på lokalerna på kvällar och helger. En boende f d vicevärd, hade t o m nyckel till företaget för att kunna kolla ordentligt. I Backa har redan hänt saker; ett stöldförsök på en bil t ex.

Under planeringstiden fungerade samarbetet med byggherren mycket bra. Både företagets VD och vår sagesman bland de anställda, anser sig ha fått sina krav tillgodosedda i och med att önskemålen om hur lokalerna skulle se ut vuxit fram sen länge, visste de precis vad de ville ha och gjorde förslagsskisser som sedan modifierades lite av arkitekten och diskuterades i några omgångar. De anställda är medlemmar i SIF men någon anledning att blanda in facket "som tredje part" fann de inte eftersom de själva samarbetade med inredarna (?) Det var en fin tid.

Lokalerna består av tre enplans- och en tvåplansmodul, där dock endast en del av det övre planet byggts ut.

Nu har man fått tillräckligt stora och fungerande lokaler, "skräddarsydda" precis som man ville ha dem. Nästan alla anställda vid företaget har egna arbetsrum.

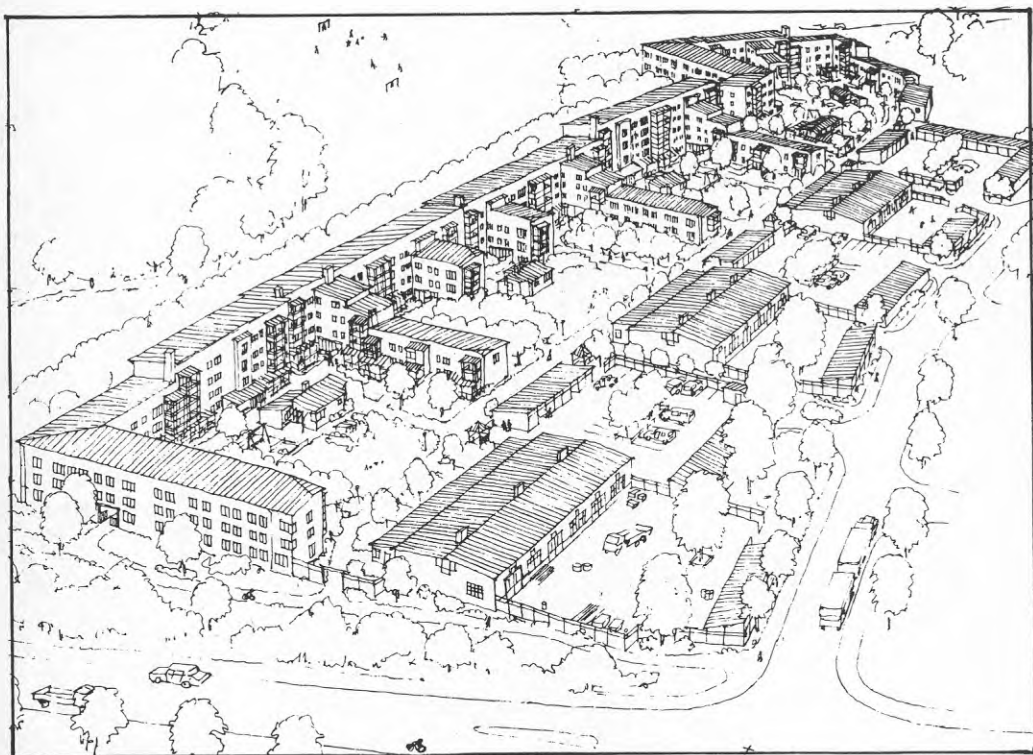
Inga störningar har rapporterats från grannföretag, beroende på att de bedriver ganska tysta verksamheter. Omvänt har inte heller någon klagat på det här företaget. En del radiosignaler och brus alstras när teknikerna lagar apparater, men deras rum är belägna i mitten av företagets lokaler och störningarna når bara till intilliggande rum. Lite störningar från tung trafik och järnväg utanför förekommer.

Beträffande personallokaler och personalservice har bl a framförts:

Omklädningsrum med dusch finns men används mycket sällan. Pausrum en trappa upp har spis, kyl och kaffeautomat och används av dem som har med smörgåsar till lunch. Stigs Center ligger ju alldeles intill; där använder man kiosk-butiken och många går dit och äter lunch. Bordtennisbord sätts upp i monteringshallen när där inte finns några bilar. Något övrigt finns ingen efterfrågan på.

För att underlätta samverkan och företagsservice bildas en samfällighetsförening mellan företagen. Det väntade man sig ganska mycket av. Främst att man skulle kunna ordna en gemensamhetsanläggning, renhållning och vakthållning. Någon gemensam kontorservice eller matställe i området tror man inte det finns behov av. Någon slags orienteringstavla för området behövs; det har hänt att kunder inte hittat.

En nackdel är att kostnaderna för lokalerna upplevs som höga. Lokalerna upplåts med äganderätt till ett förvaltningsbolag, vars aktieägare är identiska med det undersökta företagens. Dessa äger och hyr ut till sig själva således. Om de känt till att byggherren var beredd att i stället hyra ut lokalen, hade de valt detta alternativ. Lokalköpet finansierades genom industrikredit, banklån och lån från elektronikföretaget (sig själva igen!)



Figur 3.10 (Ur Tidskriften Arkitektur 1.82)
 Perspektiv från kvarteret Herrgårdshagen, med bostads- och hantverkshus kring rektangulära gårdar. De inhängnade last- och parkeringsgårdarna till höger utgör barriärer mot trafiksidan

3.7 HERRGÅRDSHAGEN, BRYNÄS, GÄVLE - INTEGRERADE KVARTER I HETE- ROGEN STADSDEL

3.7.1 BAKGRUND

Kvarteret Herrgårdshagen är ett uppmärksammat nybyggnadsprojekt (byggs under 1983) vars utformning varit föremål för en arkitekttävling om "80-talets boende". Det vinnande förslaget av Södergruppen Arkitekter har vidareutvecklats i samråd med byggherrarna Stiftelsen Hyresbostäder i Gävle och Brynäs Byggnads AB.

Karaktäristiskt för projektet är integrationen mellan bostäder och små industrihus. I bostadshusens bottenvåningar byggs också lokaler för fritids- och undervisningsändamål.

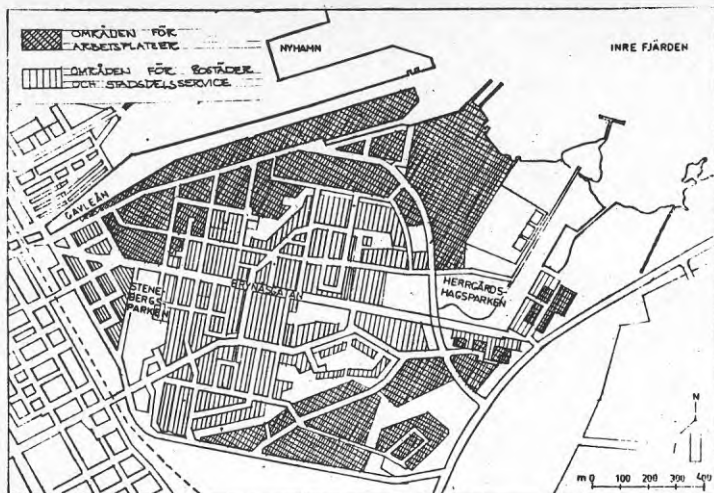
Saneringen av äldre industrilokaler i Gävle är en annan viktig del av bakgrunden. Genom kommunens fastighetskontor avser man att slussa företag från saneringskvarter till de nya lokalerna i Herrgårdshagen.

De merkostnader, som integrationen kan ge upphov till under projekteringstiden avses täckas av ett Byggeforskningsanslag. En referensgrupp med representanter för Bostadsstyrelsen, Byggeforskningsinstitutet, Gävle kommun, HSB:s kalkylavdelning och Planverket följer projekteringen.

På grund av kvarterets unika uppbyggnad har vi för avsikt att följa dess utveckling under projektets etapp tre.

3.7.2 LÄGE, RELATION TILL BOSTÄDER: INTEGRERAT KVARTER I HETEROGEN STADSDEL

Stadsdelen Brynäs innehåller kvarter från olika epoker och med olika funktion. Den äldre bebyggelsen har den halvcentrala bostadsbebyggelsens karaktäristiska inslag av butikslokaler i markplan, verksamhetslokaler på gårdar och avrivna tomter här och var. Både gamla och nyare kvarter med enbart arbetsplatser finns också, liksom ett område med enbart radhus och små egnahem. Karaktären varierar från ren stenstad till hus i par. När det nya kvarteret Herrgårdshagen planeras med både bostäder och småindustrilokaler och gränsande till park är det alltså inte något brott mot stadsdelens struktur utan snarare ett fullföljande. Industrihusens placering är logisk - de bildar tillsammans med plank kring last- och parkeringsgårdar avskärmning mot trafiksidan. Samtidigt utgör deras "lugna" sida med kontor och personallo-



Karta 3.5

Av hävd har i stadsdelen Brynäs funnits närhet mellan arbete och boende. (Ur utredning av Gävle kommun och White arkitekter)

kaler den längsta väggen i storkvarterets fyra bostadsgårdsrum.

Läget intill bostadshusen har motiverat en "mjuk" träfasad. Hela stadsdelen Brynäs har nyligen varit föremål för en förnyelsestudie, som genomförts av White arkitekter i samarbete med Gävle kommun.

3.7.3 TOMT, BYGGNAD OCH RUM

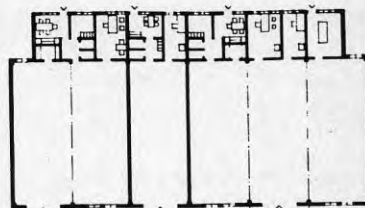
De små industrilokalerna består av en produktionsdel med 1 1/2 vån takhöjd och en lägre personalrums- och kontorsdel.

Produktionsdelen i varje länga kan användas i sin helhet för ett företag eller delas i två till fyra delar.

Lastgårdarna är utformade, med genomfartsmöjlighet och så generöst tilltagna att de ska rymma enkla tillbyggnader eller fristående förråd.

3.7.4 PLANERINGSPROCESS OCH MEDBESTÄMMANDE

Tävlingsförfarandet som inledde kvarterets planering är en etablerad men i industrisammanhang ovanlig arbetsform. Den ger till låg kostnad ett stort antal alternativa idéförslag att välja mellan. Trots detta är industrihusen i Herrgårdshagen i sin grundform traditionella. Det nya är läget och detaljutformningen av kvarteret. Något direkt inflytande från boende, anställda eller deras organisationer på förutsättningarna för industrihusens



Småindustrilokaler,
skala 1:600.

Figur 3.11

Tvårsektion och gårdsfasad genom kvarteret. Personal- och kontorsidan vänder sig in mot gården som utgör kontaktzon mellan arbete och boende

Plan över området. Plan över småindustrilokaler.

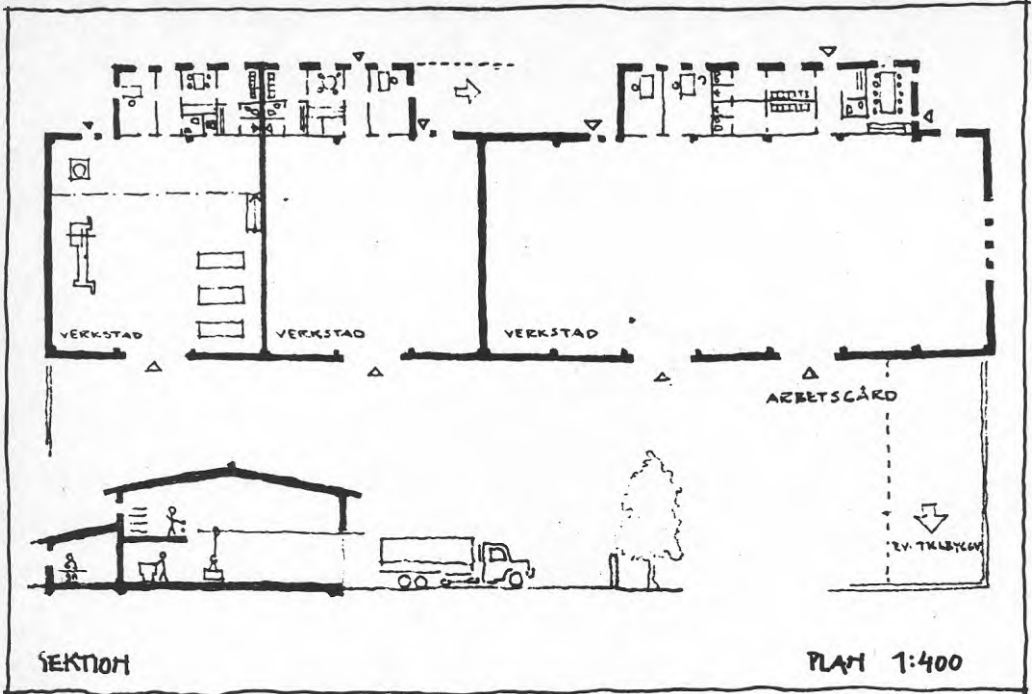
Ur Tidskriften Arkitektur 1-1982

arbetsmiljö har inte förekommit.

I remissförfarande har LO-förbunden svarat positivt angående kvartersstrukturen men varken LO eller hyresgästföreningen har haft synpunkter eller ändringsförslag beträffande byggnads- och rumsutformningen.

3.7.5 BRANSCHSTRUKTUR

Branschstrukturen är för tidig att bedöma. Bland de tidiga intressenterna fanns ett tryckeri och en finmekanisk verkstad. Flera diskussioner om lämpliga branscher har förts, då hälsovårdsnämnden kräver urval, men reella förhandlingar med intresserade företag förs inte förrän anbud och hyreskostnad är klara. Då blir det emellertid bråttom, eftersom man har målsättningen att ha industrihusen inflyttade före bostadshusen för att undvika klagomål från de boende inför utsikten att få in icke önskvärda verksamheter.



Figur 3.12
Arbetslokaler för mindre tillverkningsindustri, småverkstäder,
hantverkslokaler byggs för uthyrning. Tidig skiss ur Södergrupp-
ens tävlingsförslag

3.7.6 SERVICE OCH SAMVERKAN

I själva industrihusen planeras ingen service.
Organiserad samverkan av typ Fosie diskuteras.

I ett av kvarterets bostadshus ska finnas fritids-
lokaler och i andra förbereds undervisningsloka-
ler.

På angränsande tomt finns bensinstation med bil-
service och kioskbutik.

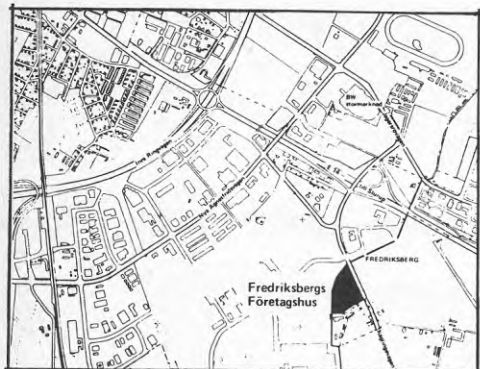
I stadsdelen med relativt långt från Herrgårdsha-
gen finns småbutiker och andra serviceföretag.

3.7.7 HUVUDMANNASKAP, UPPLÅTELSEFORM, FINANSIE- RING OCH FÖRVALTNING

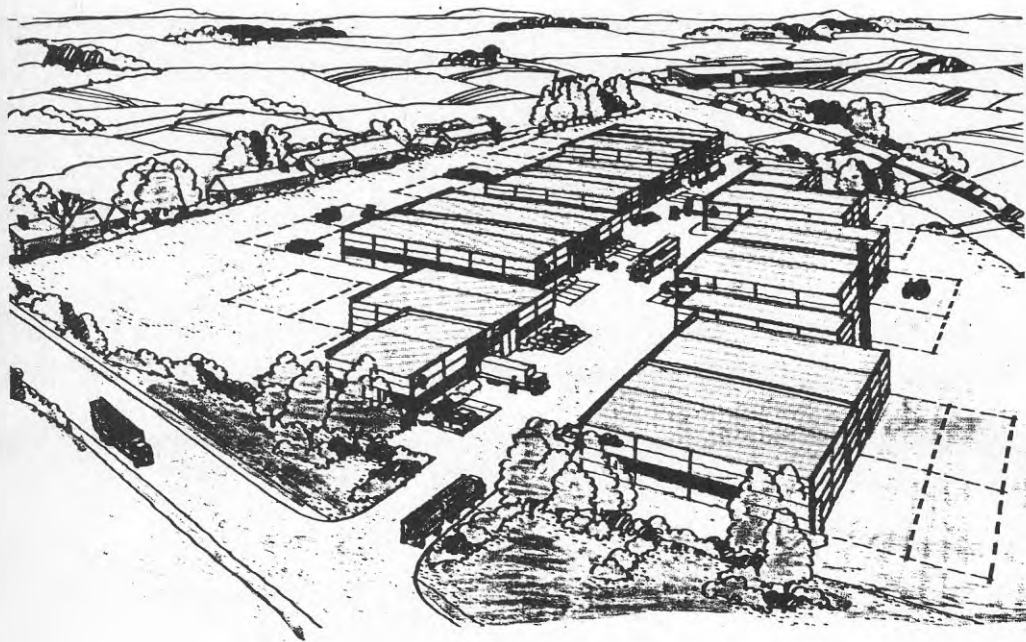
Huvudman för industrihusen är Brynäs Byggnads AB,
ett kommunägt bolag, vars direktör samtidigt är
fastighetschef i Gävle kommun.

Upplåtelseformen är hyresrätt. Hyra ca 400 kr/m².
Ingångshyran sätts lågt. Finansieringen löses till
65 - 70% med banklån. Resterande 30 - 35% tas av
eget kapital eller kommunlån.

Yttre underhåll regleras av ett samarbetsavtal
med bostadsförvaltaren. Det yttre underhållet är
ett växande problem i förvaltningssystemen. Dessa
kräver i dag operatörer med så kvalificerad ut-
bildning att fastighetsförvaltningen måste orga-
niseras i stora enheter för att bära kostnaden.



Karta 3.6
Fredriksbergs läge i grän-
zonen mellan arbetsområde
och landsbygd.



Figur 3.13
Fredriksbergs företagshus visar den intressanta par-
huslösningen och de väl tilltagna expansionsytorna.

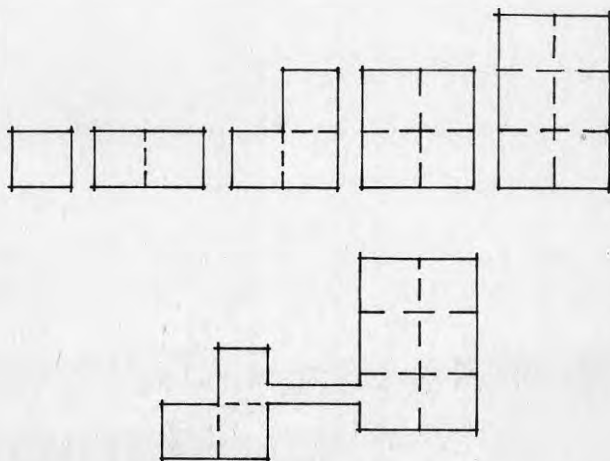
3,8 FREDRIKSBERG FÖRETAGSHUS MALMÖ - PARHUSVARIANTEN

3.8.1 INLEDNING

Byggår 1978-80
Byggnadsytan
ca 5200 m²

Fredriksbergs industriområde är ett exempel på ett typiskt renodlat arbetsområde i Malmö stads södra periferi. Själva företagshusen är dock inte några typiska industri- och hantverkshus. I Fredriksberg upplåter Malmö kommun industrilokaler till uthyrning alternativt ägande med tomträtt för marken.

Området är byggt utifrån parhuslösningen och karaktäriseras som "Industri att växa i". Med detta avses att möjligheter finns att expandera utifrån varje parhus. Tanken bakom projektet är nämligen att byggnader och administrativa rutiner utformas på ett sådant sätt att succesiv utbyggnad skall kunna genomföras enkelt efter hand som lokalbehovet ökar för företaget. Tomtytan uppgår till omkring 21.600 m². Expansionsytorna framgår av figur 3.13 och 3.14.



Figur 3.14
Illustration av principer för möjligheter till expansion.

Fungerade området som det var tänkt med "Industri att växa i"? Ja så tycks det fungera. Företaget inom verkstadsvarutillverkning har exempelvis utökat sin yta. Ytterligare fyra moduler hyrs nu av kommunen (företaget har tidigare köpt nio moduler). De nya modulerna används dels till utvecklingsarbete i samarbete med LTH och dels till lager.

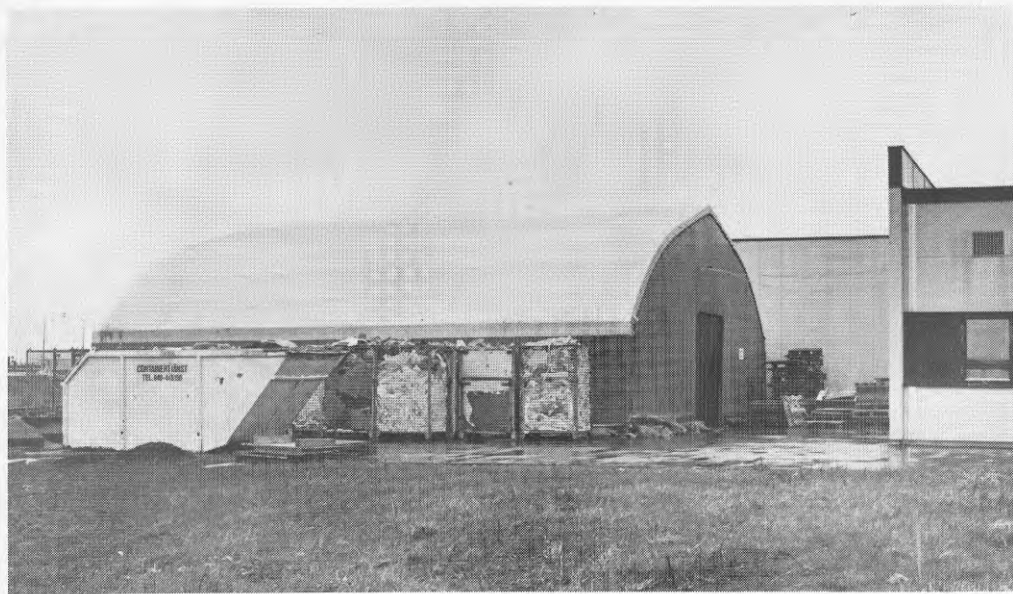


Bild 3.20
Exempel på hur ett företag har expanderat inom den egna tomten



Bild 3.21
Verksamhetsstrukturen i Fredriksbergs Företagshusområde

Exemplet visar flexibiliteten i Fredriksbergsområdet. Ett företag kan alltså äga/hyra ett antal moduler samt vid behov hyra ytterligare. Efterfrågan på flexibelt buffertutrymme är av stor vikt i ett arbetsområde. Att vid större orderingång tillfälligt kunna nyttja lokaler i företagets närmaste omgivning är en stor tillgång i ett arbetsområde.

3.8.2 BRANSCHINNEHÅLL

Det dominerande företaget i området är ett företag inom verkstadsvarutillverkning. (Företaget äger 9 moduler och hyr 4 moduler av totalt 28 moduler). Vid vårt andra besök i Fredriksberg var området nästan helt utnyttjat. Övriga företag som har etablerat sig i området är sysselsatta bland annat inom grafisk produktion, och plastproduktion. (Se bild 3.21)

3.8.3 LÄGE - RELATION TILL BOSTADSBEBYGGELSE

Området är ett renodlat arbetsområde med enstaka kvarstående bondgårdar men långt från sammanhängande bostadsbebyggelse. (Se karta 3.6) Trafikåtkomligheten är god tack vare närheten till genomfartsleder.

Området fungerar bra ur kundsynpunkt tack vare läget intill större väg. Tillgänglighet för kollektivtrafik är däremot sämre. Detta har bland annat angivits som förklaring när personal har slutat på verkstadsvaruföretaget.

Beträffande inomregionala styrambitioner var motiven att bygga bra lokaler - inte att påverka företagens läge inom regionen.

3.8.4 BYGGNADSTYP

Arbetsområdet består av sju parhus på ömse sidor om en gemensam tillfartsgata. Sammanlagt kan alltså fjorton företag beredas plats. Två enheter uppgår vardera till 190 m², tio till 370 m² och två enheter till vardera 550 m². Den totala byggnadsytan är alltså närmare 5.200 m². Byggnaderna är uppförda i lättbetongelement. Malmö kommun står som byggherre. Husen är byggda under perioden 1978 - 80.

Företaget inom verkstadsvarutillverkning anser att takhöjden räcker till, men vid nybyggnad skulle man byggt högre takhöjd.

3.8.5 ARBETSMILJÖ - GENERALITET

Parhuslösningen med förberedda fönsterband i alla fasader medger dagljusbelysta rum i många olika



*Bild 3.23
Genom sammanbyggandet av två fyramodulshus har en vindskyddad uteplats för personalen skapats*

lägen. Denna arbetsmiljöqualite framstod tydligt i det verkstadsföretag som flyttat in. I vinkeln mellan två parhus och en förbindelsegång har en uteplats ordnats. (se bild 3.23)

Utemiljön som ofta är ett försummat markavsnitt i arbetsområden har i Fredriksberg nu börjat att ta form. Planteringar har gjorts, gräsmattor har anlagts.

Beträffande den inre arbetsmiljön fungerar det mesta bra. (Avser verkstadsvarutillverkningsföretaget). Anledningarna till detta kan vara flera. I samband med planeringen av industrihuset fick de anställda delta i utformningen. Detta kan vara ett av skälen till att få ingrepp i arbetsmiljön har behövts göras efter inflyttningen.

I de fyra modulerna som företaget hyr av kommunen utfördes inredningsarbete vid vårt besök 1982. De ombyggnader som var aktuella var fönsterinsättning, vilka var förberedda. På grund av att fönsterbanden var förberedda förenklades förfarandet.

3.8.6 FÖRVALTNING - UPPLÅTELSEFORM

Företagshuset förvaltas av Malmö Fastighetskontor. Den totala produktionskostnaden uppgår till 7,8

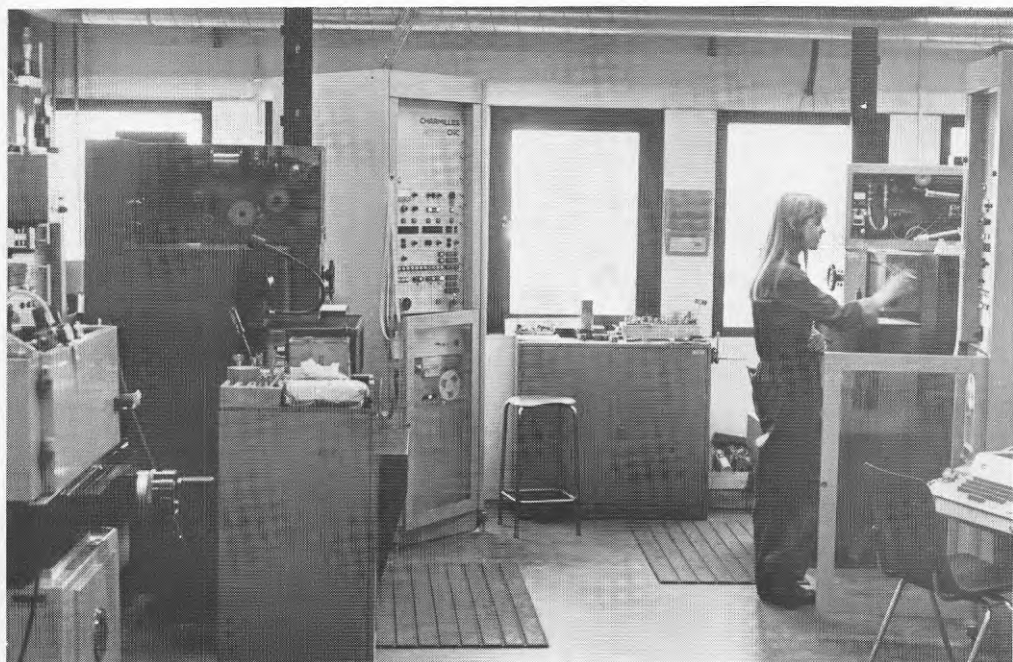
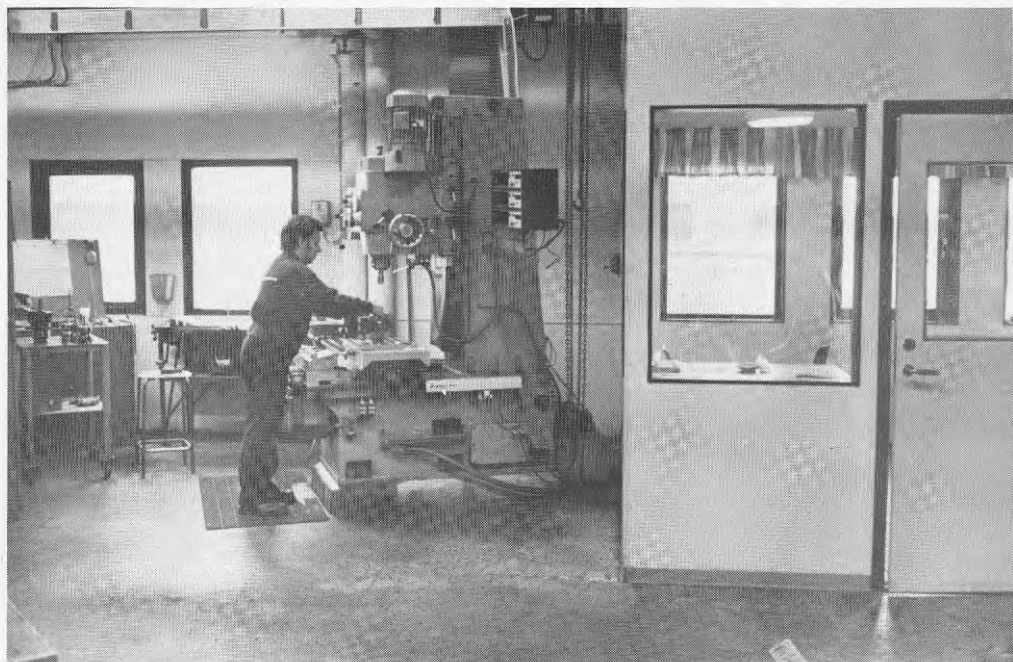


Bild 3.24, 3.25
Båda bilderna visar arbetsplatsernas placering längs
fönsterväggen för att ta tillvara dagsljuset i så hög grad
som möjligt



Bild 3.26
 Bilden visar de förberedda möjligheterna att förse byggnaden med flera fönster.

milj. kr (mars -78) inkl moms men exkl inredning, vilken bekostas och utföres av nyttjaren. Hyresnivå kring 200 kr/m² exkl värme och egen inredning. Försäljningspris ca 1600 kr/m². (Alla prisuppgifter -78). Marken upplåtes med tomträtt. Byggnaderna skall hyras ut, men möjlighet skall också finnas för företagaren att själv äga sin modul.

3.8.7 MEDBESTÄMMANDE

Lägesval, val av byggnadstyp och utformning har inte planerats tillsammans med facklig organisation. I planering av inredning och utrustning har företagsinterna samråd förekommit. Några formella förhandlingar fördes ej. Informationer gavs i samband med raster etc. Besluten protokollförs.

3.8.8 SAMVERKAN - SERVICE

Utöver tillverkningslokalerna finns i området en central enhet för värmeförsörjning, skyddsrummandamål m m. En lokal företagarförening motsvarande den i Fosie planeras. Några planer på gemensamma inköp fanns ej. Företagen i området ansågs för olika både beträffande storlek och behov.



Bild 3.27

Extra klimatskydd i form av vindfång har byggts innanför lastportarna

Beträffande utemiljön så sköttes gräsklippning av verkstadsvaruföretaget självt. Företaget hyrde denna tjänst av ett utifrånkommande företag. Företaget såg gräsklippning som en uppgift som i framtiden skulle kunna skötas av en lokal företagarförening. Snöröjning sköts av kommunen.

Skillnaderna mellan gräsklippning och snöröjning kan illustrera ett förhållande som kan uppstå i ett område som upplåts dels för förhyrning dels ägande. Detta blandförhållande finns i flera hantverks - industriområden. Det behöver inte leda till några problem. Företaget som äger sina lokaler kan köpa tjänster typ snöröjning etc från kommunen. Alternativt tar en samfällighetsförening över dessa uppgifter medlemmarna får då betala en avgift som täcker de tjänster som man kommit överens om skall ingå i samfällighetens kompetensområde.

3.9 ANNELUND, MALMÖ

- SMÅMODULSHUSET

3.9.1 RELATION TILL BOSTÄDER

Byggt 1949,
Ombyggt 1970-75
3000 m²
Lokalyta
ca 3000 m²

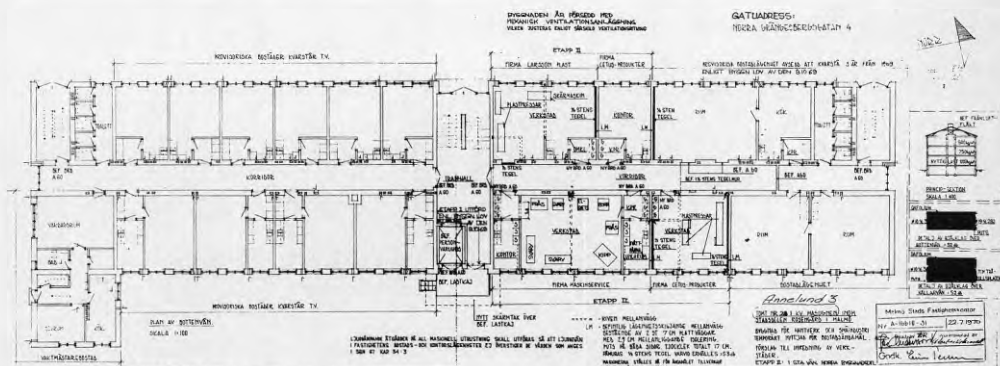
Annelund ligger i ett halvcentralt industri- och bostadsområde som gränsar till relativt nya bostadsenklaver. Under lång tid inrymde byggnaden emellertid både bostäder och arbetslokaler. På grund av den svåra bostadssituationen efter kriget inreddes byggnaden med enkla lägenheter om 1 rum och kök samt enkelrum med gemensamt kök och hygienavdelning. Under åren 1970-83 revs emellertid lägenhetsinredningarna succesivt ut och byggnaden färdigställdes för enbart småföretagsamhet. En likadan byggnad från samma tid används fortfarande som bostadshus.

3.9.2 BYGGNADSTYP

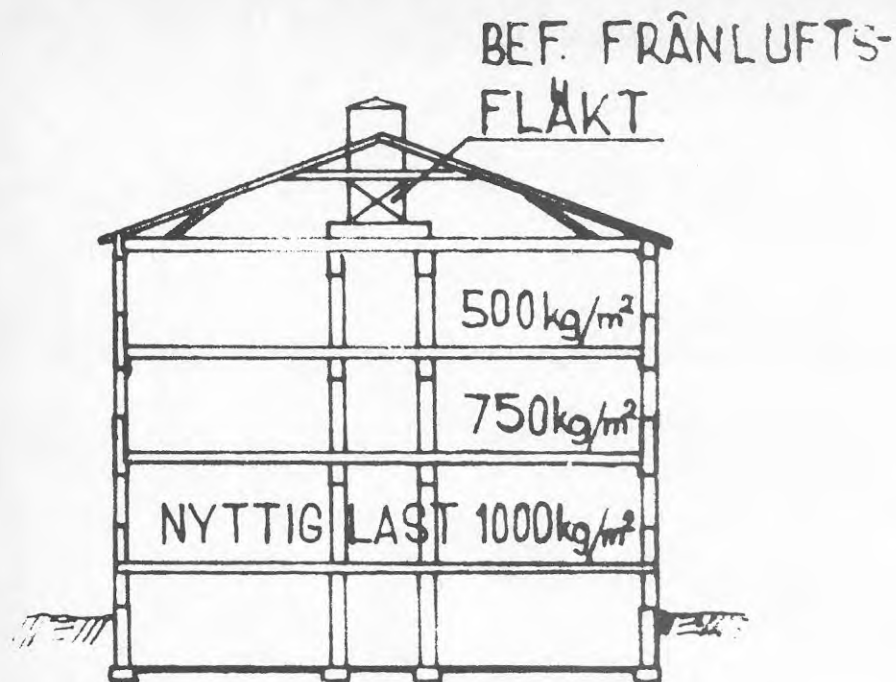
Byggnaden är ett traditionellt tegelhus med mittkorridor, centralt placerad genomgående entré/lastport och med reservtrappor och toaletter samlade vid gavlarna. Byggnaden har tre våningar och källare. Minsta modul är 22 kvadratmeter - undersökningens minsta!

3.9.3 BRANSCHINNEHÅLL OCH FÖRETAGSSTORLEK

Annelund är ett av exemplen på att kommunal näringspolitik kopplats till stadsförnyelseprojekt. Avsikten var att erbjuda lokaler till småföretag, som blivit hemlösa i "sanerade" stadsdelar. Branschinnehållet utgör en rik provkartor på olika slags verksamheter. Serviceföretag inom byggnadsbranschen dominerar emellertid. Enmansföretag



Figur 3.16
Planritning som visar hur byggnaden planerades och länge användes för bostads- och industriändamål.



Figur 3.17
Principsektion av Annelunds småindustrihus



Bild 3.28
Annelund är beläget i nära anslutning till bostäder

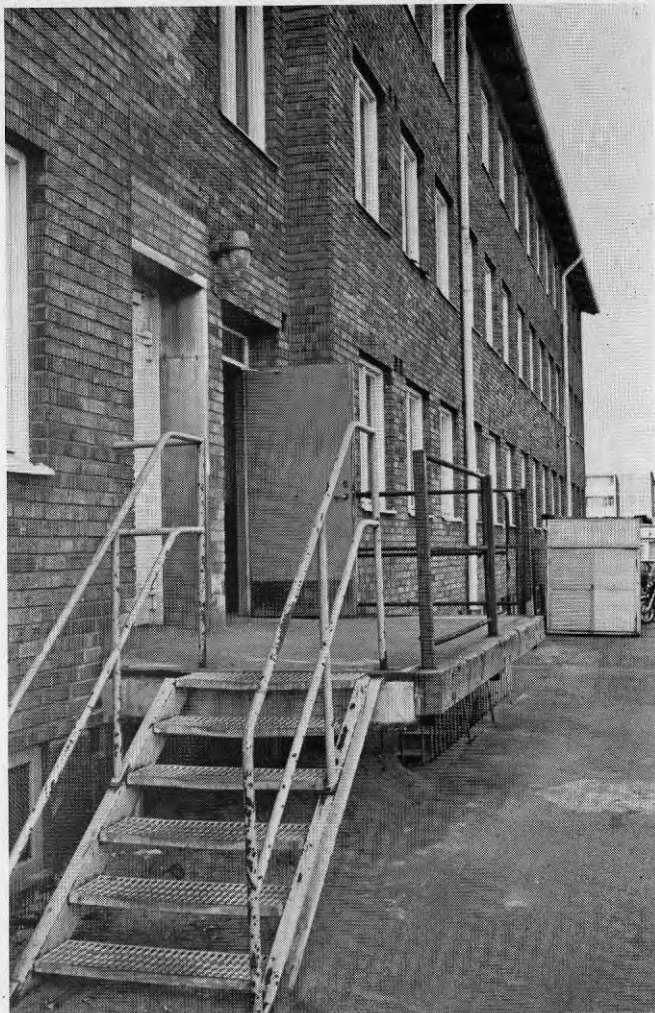


Bild 3.29
Lastbryggan i Annelund



Bild 3.30
Verksamhetsinnehållet i Annelund

bland de 25 hyresgästerna dominerar. Det största företaget är ett laboratorium med 400 kvadratmeter.

3.9.4 ARBETSMILJÖ - GENERALITET

Annelund är ett exempel på konflikten mellan behovet av små billiga lokaler och kravet på tillräckligt utrymme för och kring människor och maskiner. Nästan alla företag vi besökte i huset hade för trångt - med riskmoment och med en känsla av instängdhet som följd. Också korridorerna är för trånga. Här är enda fördelen att de inte belamras med materiel. Största nackdelen att maski-

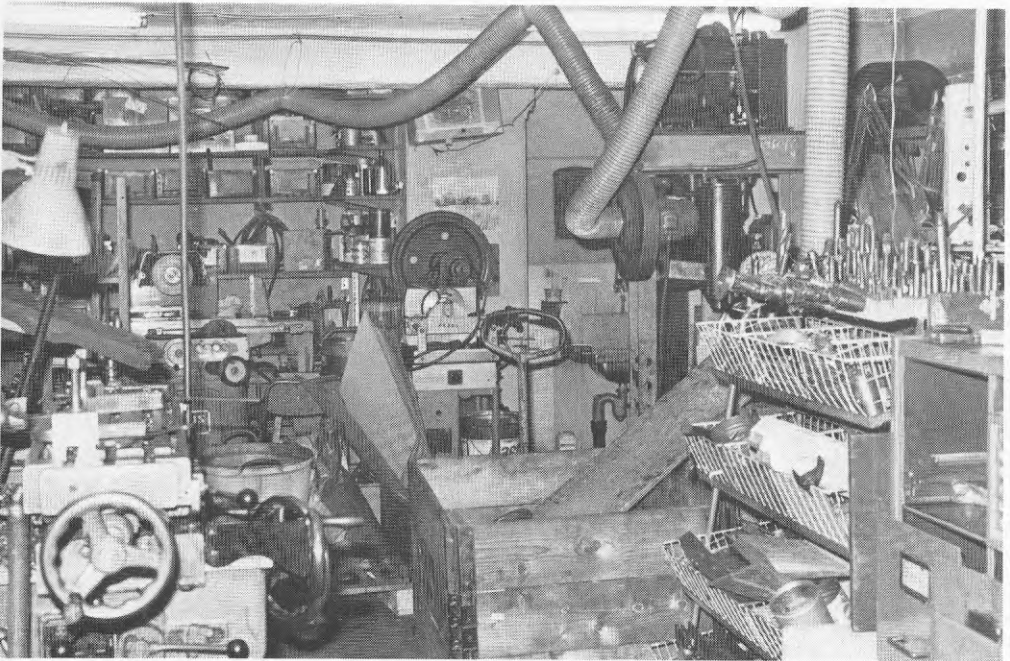


Bild 3.31, 3.32
Verkstadsföretag i källarlokal i Annelund

ner måste demonteras vid installation och reparation.

Flervåningslösningen hade också lett till bullerstörningar och olägenheter med luftföroreningar.

3.9.5 SERVICE - SAMVERKAN

Branschinnehållet med tyngdpunkt på service- och reparationsverksamhet innebär en viss möjlighet för husets företag att utnyttja varandras tjänster. Närheten till bostadskvarter innebär också närhet till boendeservice, livsmedelsbutiker m m. Någon planerad service eller organiserad samverkan förekommer emellertid inte.

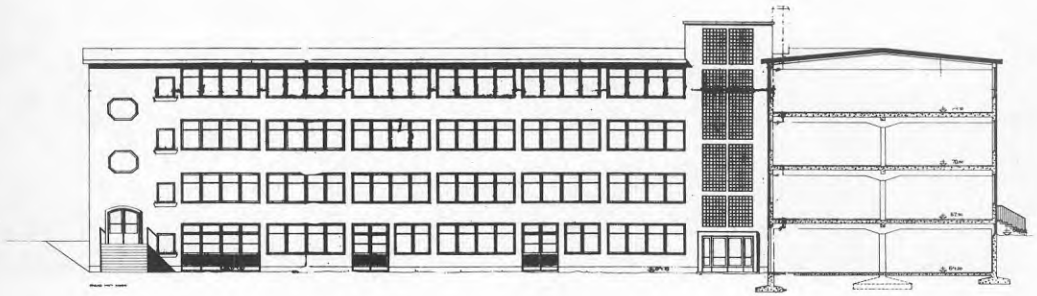
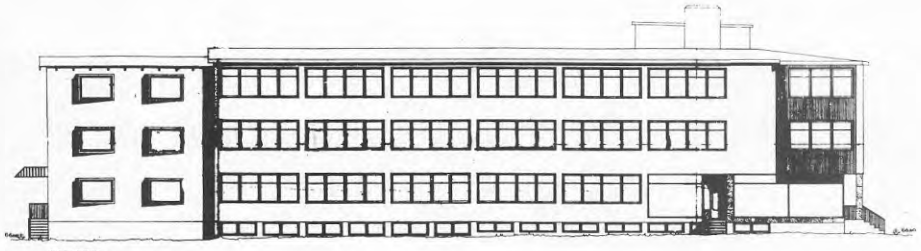
3.9.6 FÖRVALTNING, UPPLÅTELSEFORM

Byggnaden ägs och förvaltas av Malmö kommuns Fastighetskontor. Upplåtelseformen är hyresrätt och kostnaden var 1978 i genomsnitt 140 kr/kvadratmeter exklusive värme och inredning.



Bild 3.33
Servicebuss utanför Annelund.

Flera av företagen i industri- och hantverkshus vi undersökt är sysselsatta med byggnadsverksamhet. Ur lokalsynpunkt innebär detta att enbart administration och eventuellt lager finns i industrihuset. Den övriga personalen har sin arbetsplats på andra ställen



Figur 3.18

Skräddarens fasader. Byggnaden är av souterrängtyp med markkontakt i två våningsplan. Stora fönster som skapat underhålls- och klimatproblem.

3.10 KVARTERET SKRÄDDAREN, ALINGSÅS

- ÄLDRE INDUSTRI- OCH HANT- VERKSHUS

3.10.1 MOTIV FÖR URVALET

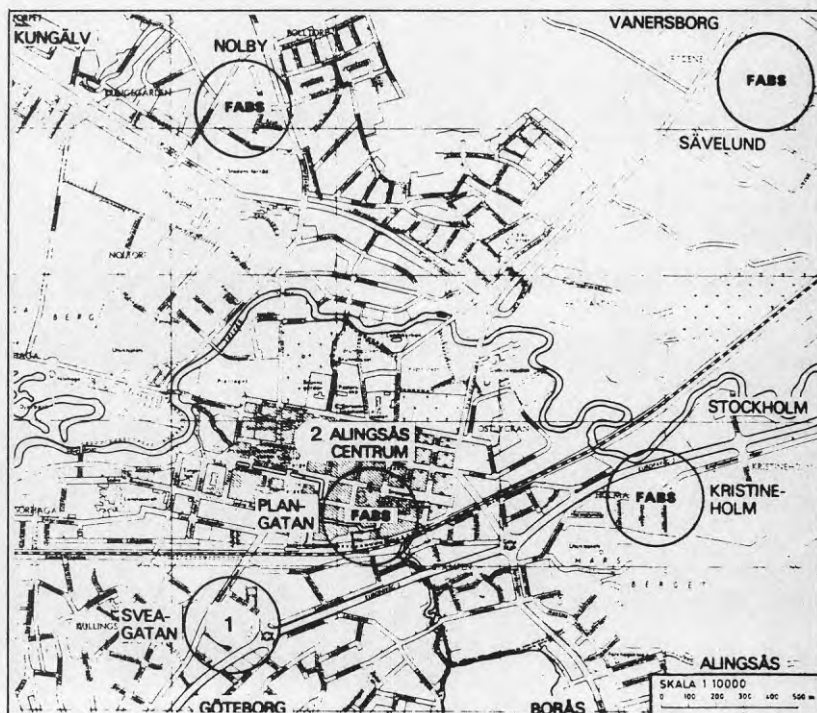
Byggår 1946 Lokalyta 5152 m² Motivet till att detta industrihus har utvalts är:

- dels relationen till bostadsbebyggelse
- dels byggnadstypen (flervåningstypen)
- dels hantverkshusets lokalisering till en mindre ort

3.10.2 RELATION TILL BOSTADSBEBYGGELSE

Hantverkshuset är beläget i ett bostadsområde. Läget i tätorten kan betecknas som relativt centralt (se karta).

Beträffande störningseffekter på omgivande bostadsbebyggelse har detta undersökts genom att



Karta 3.7
Kv Skräddarens läge (1) i förhållande till Alingsås Centrum (2). FAB:s övriga industrihus är också markerade.



Bild 3.34, 3.35
Industri- och hantverkshuset i kv Skräddaren ligger i nära anslutning till ett bostadsområde. Industrihuset och bostadsområdet byggdes samtidigt.

intervjua grannar i det intilliggande bostadsområdet.

Totalt uppsöktes 143 hushåll, 80 var anträffbara och 56 stycken svarade på frågorna. De som svarade var i huvudsak ensamstående kvinnliga pensionärer. Barnfamiljer saknas nästan helt i dessa hus. Resultaten från intervjuundersökningen visar bland annat på följande:

"Många av de äldre har upplevt det positivt att det är liv och rörelse kring bostaden. I de fall man störts har det varit av trafiken, speciellt på nedre våningen."

(Ur Industri- och hantverkshus, lägesrapport 3, 1982)

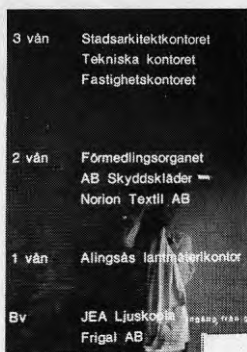


Bild 3.36
Verksamhetsutbudet
i kv Skraddaren

3.10.3 BRANSCHINNEHÅLL

Branschinnehållet är blandat. Här finns såväl delar av den kommunala förvaltningen, detaljhandel, grafisk produktion och textilproduktion.

3.10.4 INOMREGIONAL STYRAMBITION

Industrihuset i kv Skraddaren är ett av Sveriges första industri- och hantverkshus. Huset uppfördes 1946 efter en fullmäktigemotion i vilken det efterfrågades små, billiga men bra lokaler för hantverks- och småföretagen i Alingsås.

Hantverkshuset uppfördes samtidigt som bostadsområdet (1946). Huruvida byggnationen på den aktuella tomten var motiverad av att förbättra balansen mellan arbetsplatser och bostäder i den aktuella delen av staden är svårt att avgöra. Vad beträffar inomregional obalans mellan arbetsplatsers och bostäders lokalisering i staden bör man ha i åtanke att detta framförallt är ett problem i våra storstadsområden. Problemen är av en annan dimension för små och medelstora städer. I dessa är större delen av arbetsplatsutbudet lokaliserat så att avståndet mellan bostad och arbetsplats är cykel- eller gångavstånd.

3.10.5 ARBETSMILJÖ OCH GENERELL LOKALUTFORMNING

En stor hyresgäst i fastigheten är delar av Alingsås kommunala förvaltning, bland annat stadsbyggnadskontoret. Kontorslokalerna har byggts om vid flera tillfällen. Tidigare fanns en skofabrik i dessa lokaler. Vid senaste ombyggnaden flyttades bland annat väggar. Möjligheter till ombyggnad har varit stora, bland annat beroende på det stora antalet fönster.

Kontorslokalerna fungerar bra ur ljussynpunkt och har tillräcklig takhöjd. Ventilationen fungerar däremot dåligt, det drar från fönstren. Ventilation och drag har skyddsombuden arbetat mycket med. Ljudisoleringen mellan rummen är dessutom dålig. Beträffande den yttre miljön är det brist på p-platser.

3.10.6 MEDBESTÄMMANDE

Personalen har deltagit i diskussionerna vid ombyggnader. I samband med den senaste ombyggnaden "kom personalen in för sent". Ett trepartsförhåll-



Bild 3.37

Hissen har markanslutning. Några lastbryggor erfordras ej. En liten långsam hiss i ett hus med flera företag är otillräckligt och sårbart.

lande föreligger genom att stadsbyggnadskontoret hyr av fastighetskontoret som i sin tur hyr av det kommunala industrihusbolaget FABS. Stadsbyggnadskontorets arkitekter har av naturliga skäl haft stort inflytande på rumsdisposition och utformning.

3.10.7 SAMVERKAN MELLAN FÖRETAG, FÖRETAGAR- OCH PERSONALSERVICE

Tillgången på personalservice är hög i kv Skräddaren. I samma hus alternativt kvarter finns livsmedelsbutik (av personal bedömd som "ett



*Bild 3.38
Butiken i kv Skräddaren har problem vid större varuleveranser. Detta medför också problem för de gemensamma kommunikationsutrymmena.*

måste" i närheten av en arbetsplats), frisör, bageri, blomsteraffär, tillgång till lunch i en närbelägen skolmatsal. Dessutom är avståndet till centrum cykelavstånd vilket innebär att de anställda kan utträta ärenden på lunchen. Det stora utbudet av personalservice beror på att hantverks- huset är lokaliserat till ett bostadsområde. Här finns stora möjligheter till samutnyttjande av butiker etc. Verksamheter som inte skulle bära sig i bostadsområdet klarar detta på grund av de inköp som görs av personalen i industri- och hantverks- huset. Detta förhållande gäller inte generellt för industri- och hantverkshus i Alingsås. En av de nya industribyarna i kommunen är byggd i stadens prefereri. För anställda i detta område är förhål- landena rätt likartade för anställda i ett peri- fert industriområde i någon svensk storstad.

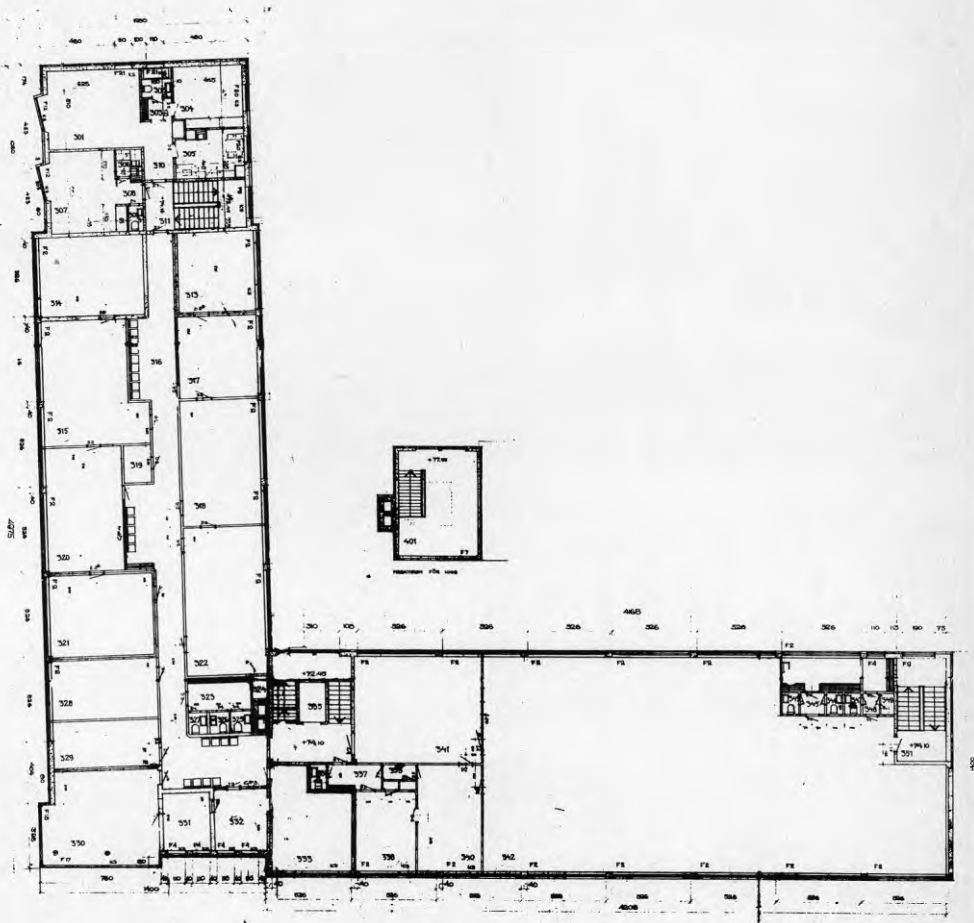
Någon direkt samverkan mellan företagen i huset förekommer ej. Om man bortser från att de kommu- nala förvaltningarna i huset samverkar med varand- ra.

3.10.8 FÖRVALTNINGS- OCH UPPLÅTELSEFORM

Industri- och hantverkshuset i kv Skräddaren ägs och förvaltas av det kommunala industrihusbolaget FABS. Lokalerna upplåts till företagare med hyres- rätt.

3.10.9 BYGGNADSTYP

Byggnaden är 4-vånings vinkelbyggt lamellhus. Nedersta våningen är en souterrängvåning, vilket medger markkontakt med två våningsplan. In- och utlast liksom personalentréer vänder sig mot går- den i souterrängplanet. Personalentréer ligger i våningen ovanför i gatuplan. Det ringa byggnads- djupet har medfört eller betingas av krav på god dagsljusbelysning och därmed goda förutsättningar att uppnå generalitet och flexibilitet. Endast butiken i gatuplan har problem med husdjupet. Här menar man att det är för litet för att medge önsk- värd organisation av varuhantering och exponering. För stora och otäta fönster är ett problem. För få och trånga vertikala kommunikationsutrymmen samt långsam och trång hiss förefaller vara byggnadens dominerande nackdelar.



Figur 3.19
 Planritning. Husdjupen i kv Skräddaren, 12,8 resp 14 m medger
 planlösning enligt mittkorridorprincipen



Bild 3.39
Branschhantverkshuset i Surte är beläget i nära anslutning
till service och bostäder

159 1021 78



Bild 3.40
Branschhantverkshuset är beläget i Surte Centrum intill
väg 45.

3.11 INDUSTRIHUS, SURTE

- BRANSCHHANTVERKSHUSET

3.11.1 LÄGE, RELATION TILL BOSTADSBEBYGGELSE

Byggår 1978
Lokalyta 4000 m²
(25500 m²)

Läget kan bäst beskrivas som att industrihuset är en del av Surte Centrum. Surte är centralort i Ale kommun, som gränsar till Göteborg och Angered i NO. Här finns serviceenheter som post, lunchservering och butiker samt bostäder. Riksväg 45 Göteborg - Karlstad, järnväg och Göta Älv passerar nära centrum och industrihuset, som alltså ligger bra ur annonserings- och kommunikationssynpunkt.

Lägesvalet dikterades emellertid inte i första hand av dessa närhetsfördelar utan av en kombination av markägoförhållanden och sysselsättningspolitik: PLM ägde marken och planerade snar nedläggning av sin egen produktion i anläggningen på tomten intill. PLM förband sig då som kompensation att hyra 2/3 av lokalytan i det planerade industrihuset under en viss tid. I dag kvarstår PLM som garant för en del av hyresavtalen mellan kommun och småföretag.

En del av de anställda i industrihuset bor i Surte och har alltså gång- eller cykelavstånd till arbetsplatsen. Andra bor i Kungälv, varifrån några av verksamheterna har flyttat. Kungälv är närmaste "förstad" NO om Surte och Angered.

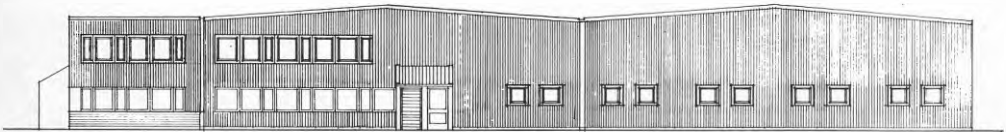
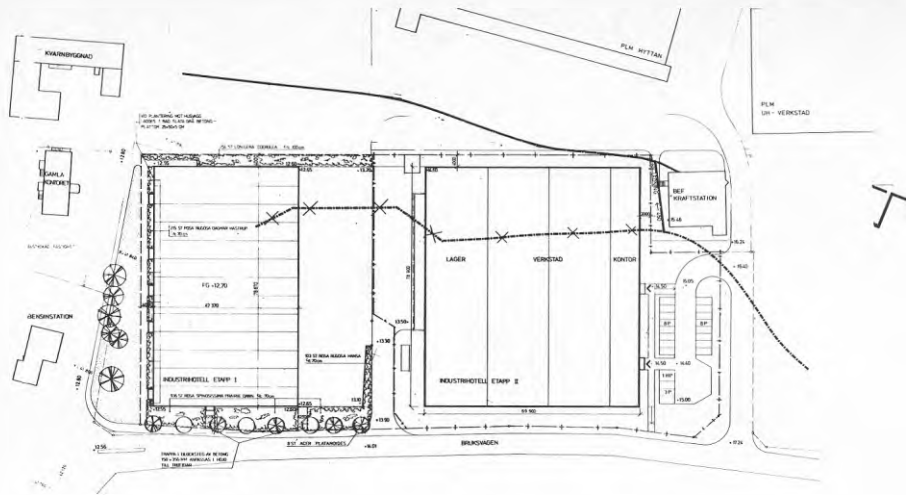
3.11.2 STADSPLAN

Två byggnader (varav en är skräddarsydd för AGA) vänder last- o produktionssidorna mot varann och mot en gemensam gård medan kontors- och personaldelarna är vända "utåt". Byggnadskropparna är ovanligt djupa - 47,73 m respektive 69,9 m.

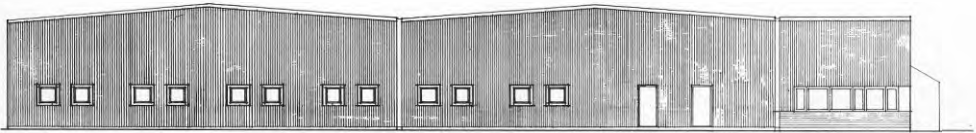
Stadsplanen visar en relativt hårt utnyttjad tomt, vilket omöjliggör ytterligare utbyggnad annat än av obetydlig omfattning.

3.11.3 YTTRE MILJÖ

Gamla lövträd och byggnadernas djupröda fasader med mörka fönsterband, svarta tak och vackert proportionerade vindfång vid personentréerna, lyktstolpar och vårdade gräsmattor ger utemiljön en sober och angenäm prägel. En enstaka parkbänk står emellertid för långt ifrån huset och ordnad uteplats för personalens pauser saknas.



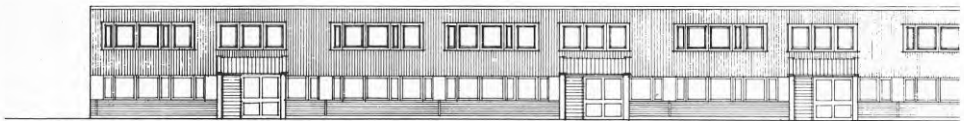
FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT VÄSTER

Figur 3.20
Situationsplanen visar bla de ovanligt stora husdjupen
drygt 47 och 69 m. Fasaderna är varierade och omsorgsfullt
proportionerade



Bild 3.41

Industrihuset i Surte är ett branschhantverkshus. Samtliga verksamheter inom huset är inom grafisk produktion. I industrihuset finns också en del av en gymnasieskola.

3.11.4 BYGGNADSTYP, PLANLÖSNING OCH GENERALITET

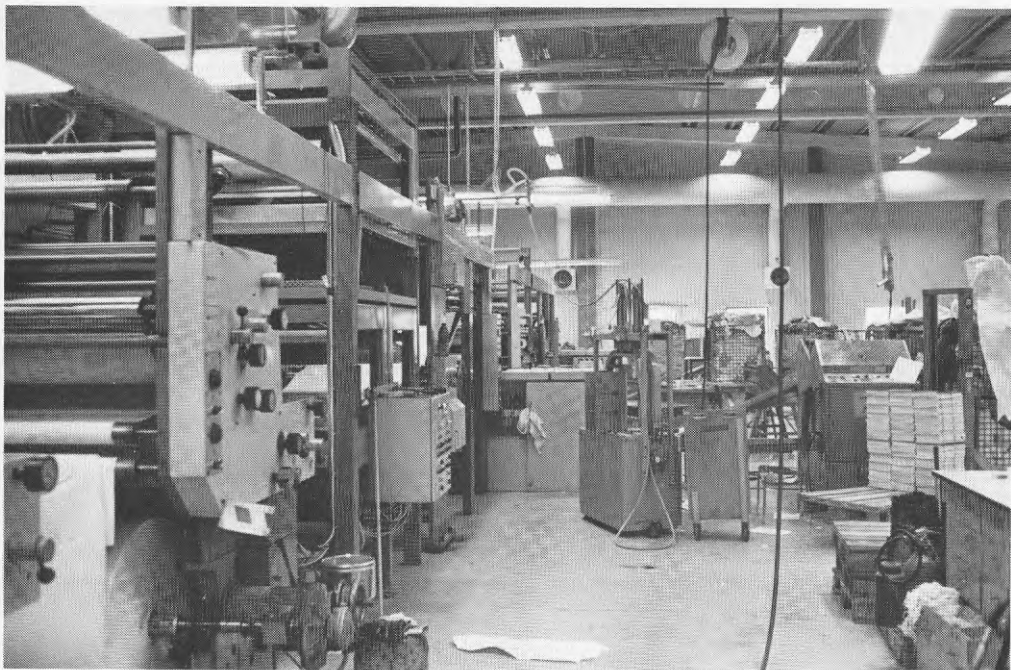
Industrihuset har en pelarstomme av betong. Byggnadshöjden medger entresolbjälklag i kontors- och personaldelen samt i en smal zon i produktionsdelen. Fasaderna är av plåt.

Markförhållandena är dåliga. Grundplattan har olika bärighet i olika delar av byggnaden. Detta begränsar möjligheten att montera traverser och att bygga ut entresolplan. Det skapar också sättningar och därmed problem för känsliga maskiner och interna transporter.

Den låga golvhöjden i sluttande terräng har medfört översvämningar ett par gånger.

Takhöjden 5 m har givit för låga rum i båda våningarna i de delar entresolplan byggts och där samtidigt ventilation och undertak krävts på grund av kemikalierna i foto/reproprocesserna.

Taket med sina flacka, delvis motställda lutningar, kräver ständig rensning (enligt uppgift varje vecka!)



*Bild 3.42
Samtliga företag i branschhantverkshuset är sysselsatta
med grafisk produktion*



*Bild 3.43
Takhöjden utan entresolplan är 5,0 meter.*



Bild 3.44
Produktionen i det grafiska företaget

Byggnadsdjupen 47-70 m är de största vi träffat på bland industri- och hantverkshus i Västsverige. Motiven förefaller ha varit dels en strävan att utnyttja marken maximalt, dels ett behov av stora rum i båda de företag, som fanns med som intressenter redan under planeringstiden.

För de grafiska företagen uppges det stora husdjupet innebära fördelar också då det gäller att åstadkomma jämn luftfuktighet i vissa rum.

För skoldelen däremot medförde husdjupet planlösningssproblem. Här får man hålla tillgodo med en del fönsterlösa lokaler och ansträngda samband.

Ventilationssystemen är individuella (här = separata för varje företag) av brandtekniska skäl.

3.11.5 BRANSCHINNEHÅLL

I den egentliga hantverkshusdelen (etapp 1) tillhör alla verksamheter utom en den grafiska indust-



Bild 3.45

Takhöjden i det övre planet är knäppt 220 cm. Fri höjd under belysningsarmaturerna ca 210 cm



Bild 3.46

Tillbyggnader för skollokaler. Utrymmet för uppställning för container o dyl är otillräckliga.

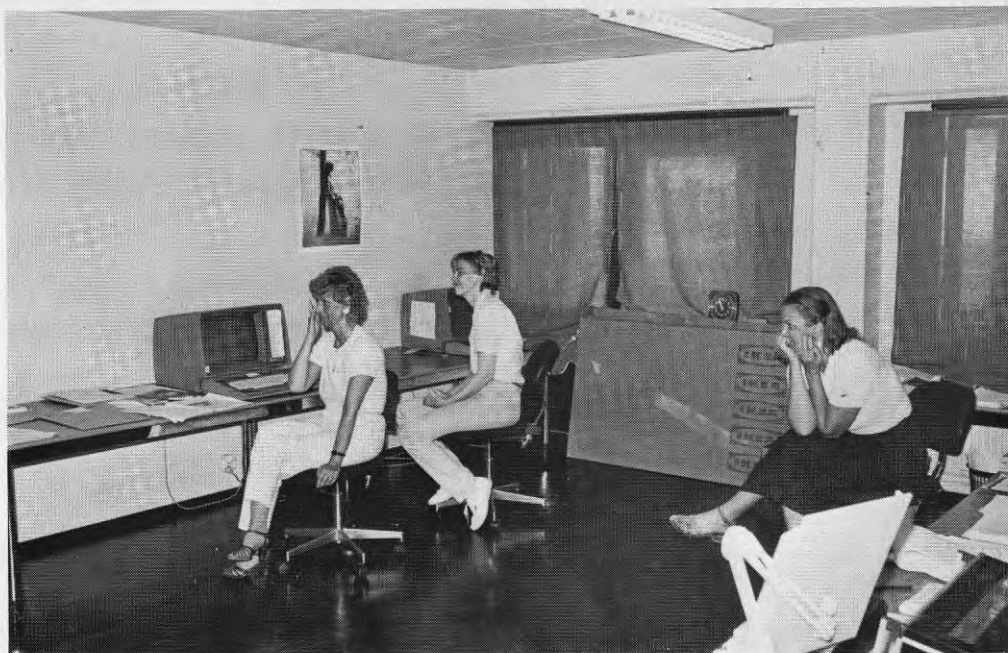


Bild 3.47

Ett av företagen i branschhantverkshuset är en skrivbyrå. Största kunden är tryckeriföretaget i huset. På grund av ljuskänslighet vid bildskärmsarbetet måste gardinerna vara nerfällda under dagtid.

rin. Detta har varit en medveten strävan från hyresgästernas sida dels p g a redan etablerade person- och verksamhetskontakter dels p g a ambitioner att utöka det funktionella samarbetet - att kunna erbjuda kunderna "hela" jobb och spara transporttider, -kostnader och besvär.

Den avvikande, verksamheten är en nyinflyttad gymnasieenhet (fordons- och verkstadsteknik). Här finns elever från både Ale och Kungälv's kommuner. Inga kända störningar mellan de olika verksamheterna har rapporterats vid våra intervjuer.

3.11.6 PLANERINGSPROCESS, MEDBESTÄMMANDE

Då byggnaden planerades deltog från brukarsidan endast företagsledningen från ett av företagen - någon personal var inte anställd och de övriga företagen fanns inte eller var inte intressenter vid det tillfället.

Medverkan senare vid smärre ombyggnader/omdisponeringar har skett helt informellt.

Vid ombyggnad/inredning för gymnasieenheten, som

Vill inte växa Grafiska småföretag i samarbete

Surte (G-P): Owe Larsson är småföretagare som inte vill låta sitt företag växa. Första året startade han ett tryckeri i Surte — Minab — med 17 anställda. Kring det samlar han nu andra mindre företag med kompletterande grafiskt kunnande.

Målet är att gemensamt gå ut och ge branschens stora en match, utan att förstöra småföretagsiden.

— Vi vill tillsammans skapa ett storföretags resurser — men internt fortsätta att organisera oss i olika bitar, säger Owe Larsson. Min erfarenhet säger att kunder i allmänhet hellre anlitar ett litet företag än ett stort. Därför har vi inga ambitioner att växa nämvärt.

Minab — Modern Information AB — startade förra sommaren. Företaget har etablerat sig i det nya industriohottet bredvid PLM:s nedlagda glasbruk i Surte där 600 jobb försvunnit på några år.

— Min målsättning från början var att kring företaget bygga upp en paraplyorganisation, säger Owe Larsson. Minab:s VD och ägare.

Als Grafiska — Owe Larsson har kölat det så — finns redan. I dag har Minab knutit fyra andra småföretag med verksamhet inom den grafiska branschen till sig.

● **Minab** med 17 anställda är basen. Företaget sysslar med informationstryck.

● **Dosab (Dokumentation AB)** har två anställda. Företagets tekniskinformationer fungerar som grafisk konsultfirma.

● **Ekonomtext** har tre anställda och fungerar som skrivbyrå. Dessutom registreras den text som kommer till företaget i maskinskriftsform före den grafiska hantveringen.

● **Fyringstryck AB** med tre anställda jobbar speciellt med färgtryck.

● **Bokmakarna** har tre anställda och tar hand om slutledet: bokbindningen.

Nya företag

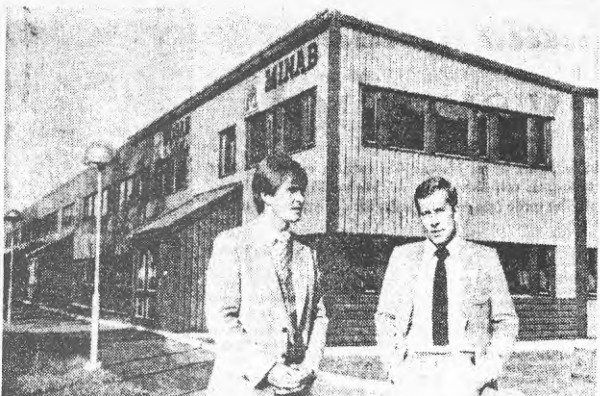
I samtliga fall handlar det om nya företagsbildningar. Owe Larsson:s organisationsidé innebär att innet av de samverkande enheterna skall konkurrera inbördes, enbart utåt formers sig som ett konkurrenskraftigt block.

Systemet bygger på samverkan i förretnode. Det är bra om alla parter börjar från noll eller vid starten samlas kring en ny affärsidé.

— Det gäller att få alla att dra åt samma håll, säger Owe Larsson. De stora besluten och målsättningarna måste bestämmas centralt.

I det dagliga arbetet får man däremot ett decentraliserat maktförhållande. Det är en fördel för företagen.

— Avståndet blir mindre och nivåerna färre än i ett storföretag, säger Owe Larsson. Det gör människor mer motiverade att jobba.



Marknadschef Christer Adolfsson och VD Owe Larsson i Minab kan konstatera att det nya industriohottet i Surte har plats för ännu fler företag — liksom den paraplyorganisation för samverkande grafiska företag som skapats. Foto: Gillis Supkiewicz.

□ Bra start

Minab har fått en bra start. Företaget investerade i fjol fem miljoner kronor i en modern maskinpark och satsade på en maskinmarknadsföring. Trots det redovisar man redan efter ett år ett överskott.

I dag täcker den grafiska verksamheten 1 800 av industriohottets 3 000 kvadratmeter. Resten av lokalerna står tomma.

— Vi jobbar för att knyta ännu fler företag till vår organisation, säger Owe Larsson. Det finns utrymme för flera andra specialverksamheter.

Men de redan etablerade företagen skall inte växa i storlek — i varje fall inte någon nämvärd grad. Då lappar man grundtiden, tror Owe Larsson. — en farlig utveckling.

— Det kan låta märkligt men jag vill inte låta Minab svälla ut och bli ett storföretag. Men saken är enkel: vi skulle förlora så mycket, dynamiken, handlingskraften, förmågan att fatta ansl-

ba beslut. Och så skulle kunderna bli beavikna.

Bland de anställda har man goda erinringar: efter 15 verksamhetsmånader.

— Så fort det blir ett problem sätter vi oss ner och pratar om det, säger Runo Björndal, ordförande i den grafiska fackklubben. Jag tvivlar på att det är lika lätt att kommunicera med ledningen i ett stort företag.

ANDERS JOHANSSON

Bild 3.48

Intervju i Göteborgs-Posten 5 oktober 1979

klarades av på 2 - 3 månader deltog lärarrepresentant och huvudskyddsombud.

3.1.1.7 FÖRVALTNING, UPPLÅTELSEFORM, FASTIGHETS- SKÖTSEL

Förvaltningsansvaret ligger hos kommunens fastighets- drifts- och kameralavdelningar. Lokalerna upplåts till företagen med hyresrätt. Den dagliga tillsynen av gemensamma markytor, tekniska försörjningssystem m m. sköts av en fastighetsskötare och f n en AMS anställd. Dessa har också arbetsuppgifter (bl a som kranförare) i Surte hamn. För reparationer o dyl anlitar man småföretag inom kommunen. Panncentral är gemensam för industrihuset AGA och PLM:s gamla lokaler. Mätningen är individuell.

Ombyggnad får inte ske utan kommunalt medgivande.

Industrihuset berörs ej av kommunalnämndens verksamhet.

Ett gammalt kommunalt industrihusbolag lär finnas, men detta förvaltar enbart ett par äldre lokaler. Någon förklaring till denna bodelning kunde inte våra sagesmän ge.

3.11.8 SAMVERKAN, SERVICE

Samverkan mellan företag i industrihuset förekommer ständigt. Som framgår av bilagda pressklipp har man strävat efter att rekrytera företag som de tidigare inflyttade kan samarbeta med. Till sammans kan de grafiska företagen sägas bilda en produktionskedja. Etableringen av gymnasieenheten var ett avsteg från denna linje och motiverades av skolpolitiska skäl.

Service, såväl företags- som personalservice, finns att tillgå i den intilliggande centrumanläggningen. I denna finns förutom bank, post och handel även en lunchrestaurang och ett café. Närheten till denna rikliga service är viktiga lokaliseringsfaktorer för företagen i industrihuset. Möjlighet att utnyttja matsal gemensamt med AGA har diskuterats, men inte lett till något resultat. Här har således närhet till service fördröjt samverkan.

3.11.9 FINANSIERING, HYRESNIVÅ

En statlig låneansökan beviljades inte, varför byggnaderna är finansierade via kommunlån.

Hyresnivån var 1978 kall hyra 200 kr/m². Det motsvarade 14% av produktionskostnaden. Indexkoppling skall ge kostnadstäckning på sikt. 1981 var kallhyran sålunda ca 300 kr/m².



Bild 3.49
Det inbyggda vindfånget

En första ombyggnad hos företaget MINAB bekostades av kommunen, en andra gjordes av företaget men togs över av kommunen.

Mycket låg hyra första året skulle, enligt våra intervjupersoner i Surte, väsentligt underlätta nyetablering och uthyrning av lokaler i industri- och hantverkshus.

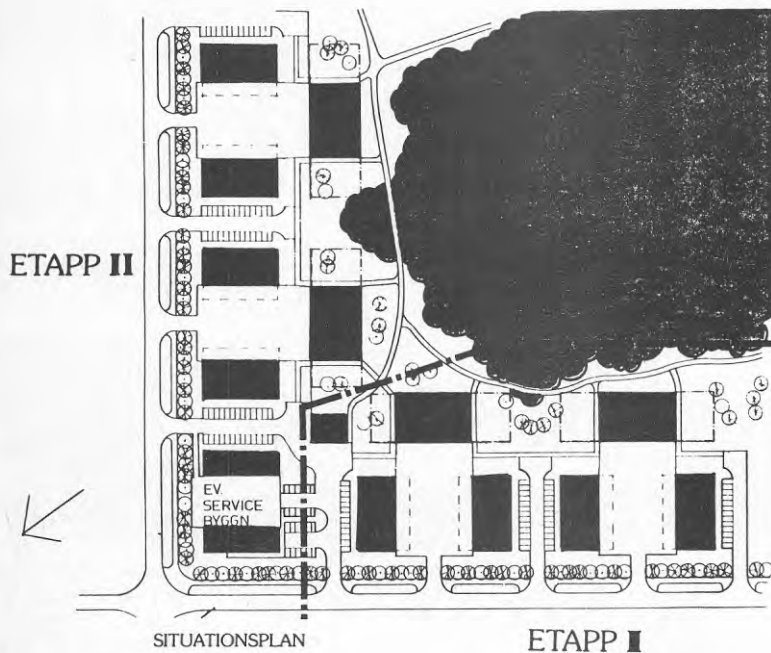
3.11.10 PROJEKTÖRER

Contekton Arkitektkontor, Lennart Öljemark m fl. Förörternas Arkitektkontor har projekterat ombyggnad/inredning av gymnasiedelen.

3.11.11 FRAMTIDSPLANER

Några förändringar av det studerade industrihuset planerades ej.

Små hantverkshus i Skepplanda och Älvängen har diskuterats tidigare men var inte aktuella i april -82.



Figur 3.21
Situationsplan över industrihusen i Sävelund, etapp I och II

3.12 SÄVELUND, ALINGSÅS - KRINGBYGGDA LASTGÅRDAR

3.12.1 MOTIV FÖR URVAL

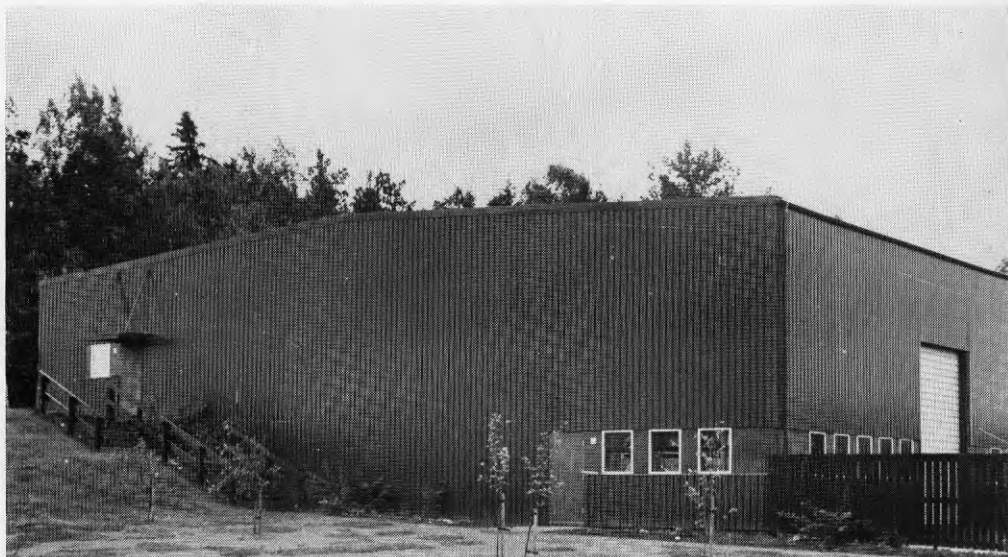
Byggår 1977-81 Sävelund är det kommunägda FABS' senast byggda 14 byggnader tot. industriby. Dess mest karaktäristiska drag är yta ca 1000 m² byggnadernas gruppering tre och tre kring inhägnade Modulstorlek lastgårdar (på ca 1800 m²).
317 m²

3.12.2 LÄGE OCH RELATION TILL BOSTADSBEBYGGELSE

Sävelund ligger helt separerat från all annan bebyggelse. Men avstånden i en ort som Alingsås är måttliga och med cykel eller moped tar resan från centrum ca 15-20 minuter. Stadsplanemönstret förefaller innebära trafiksäkra lastförhållanden och därmed vara lämpligt för industrihus i integrerade lägen.

3.12.3 STADSPLAN, KVARTERSSTRUKTUR

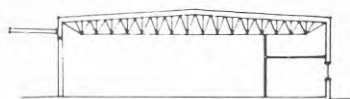
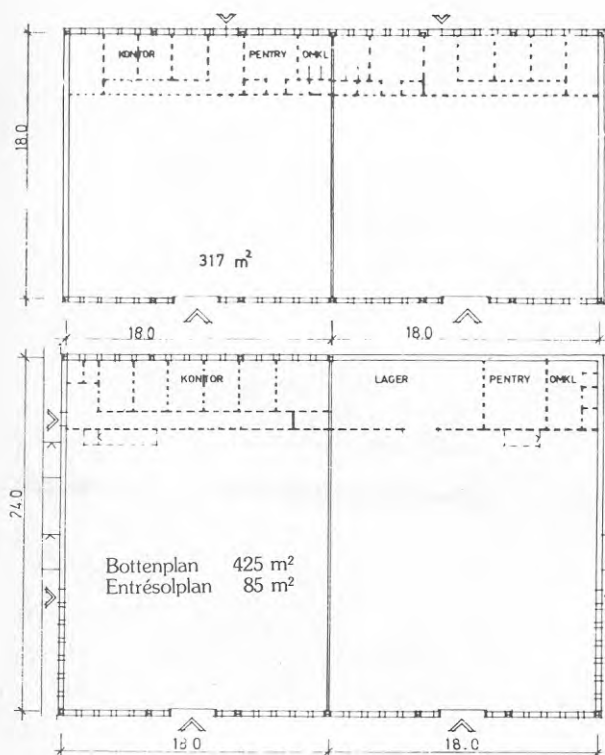
Utsidan av "Treklöverbladen" (lastgård och tre byggnader) utgörs av personentré och- parkeringsytor. I vinklar mellan byggnadskroppar och plank finns plats för expansion och/eller uteplatser.



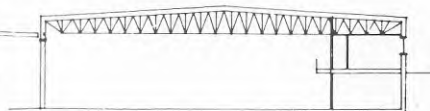
*Bild 3.50
Souterränghus i Sävelund ger möjlighet till markkontakt i två plan. Parhuslösningen medger gavelfönster- och dörrar*



Bild 3.51
Stålstommen i Sävelund



A Industribyggnad Typ A
Plan, sektion
Fri takhöjd 4 200



B Industribyggnad Typ B
Plan, sektion
Fri takhöjd 5 400

Figur 3.22
Plan och sektion av industrihus i Sävelund

3.12.4 BYGGNADSTYP

Byggnaderna, alla parhus, är av två typer. Typ A på plan mark med takhöjd 4,20 m och djup 18 m samt typ B souterrainhus med takhöjd 5,40 m och djup 24 m. Modulstorlekarna är 317 respektive 410 m² varav 85 på entresolplan. Stålpelare, fackverkstadsstolar och plåtfasader är konstruktions-elementen. Fönsterband finns längs långsidorna och på souterrainhusens gavlar. På övriga fasader är det förberett för sådana band. Souterrainlösningen innebär att även entresolplanet får markkontakt.

3.12.5 ARBETSMILJÖ

De stora skärmtaken utanför lastportarna och längs byggnadernas hela långsidor i kombination med de kringbyggda gårdarna, ger en bättre arbetsmiljö än de blåsiga och regniga ytor vi iakttagit kring andra industriradhus. De djupa huskropparna innebär risk för mörka arbetsytor men detta kan kompenseras av gavelfönster.

3.12.6 SERVICE

Två mindre servicebyggnader planeras i området. Innan man vet hur många företag som kommer till industriområdet vågar byggherre och kommun knappast bygga ut dessa.

3.12.7 FÖRVALTNING OCH UPPLÅTELSE

Sävelund byggs och förvaltas av kommunägda FABS. FABS har totalt ca 40000 m² i Alingsås. Lokalerna upplåts med hyresrätt.

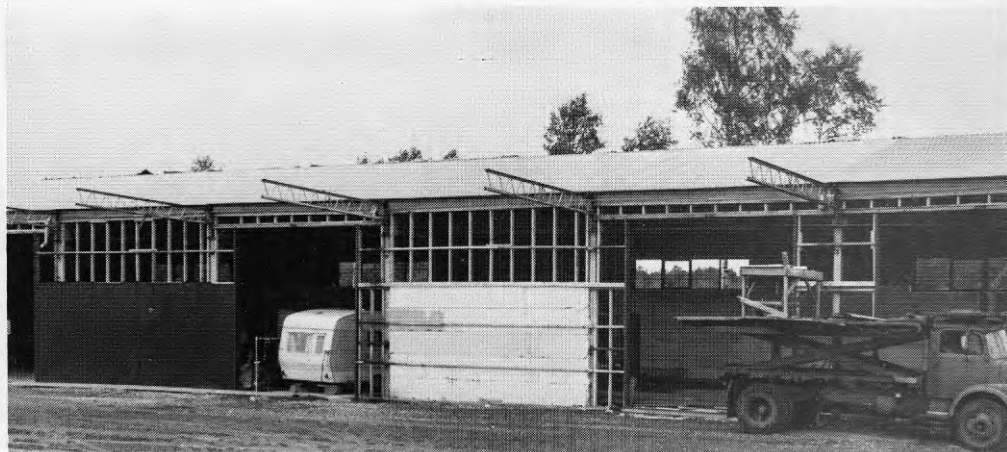


Bild 3.52
Sävelund under byggnadsskedet



Bild 3.53
Fosie industribys läge i förhållande till omgivande bebyggelse.
Servicehusets första och andra etapp är markerade med (1) och (2)

3.13 STIGS CENTER, GÖTEBORG OCH FOSIE INDUSTRIHUS, MALMÖ - SERVICEANLÄGGNINGAR I INDUSTRI- OMRÅDEN

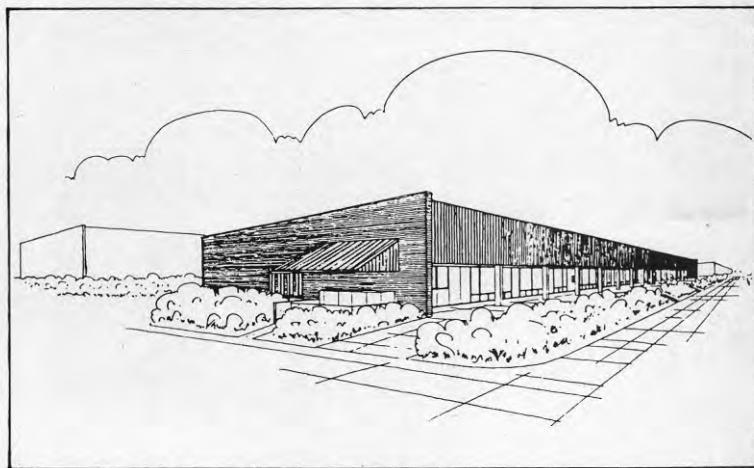
Vi har under arbetet med typexempelsamlingen stött på två goda exempel på serviceanläggningar i industribyar. Exempler är:

- Fosie industriby i Malmö
och
- Stigs Center, Backa i Göteborg

Båda anläggningarna verkar fylla ett stort behov i de omkringliggande industriområdena.

Exempel 1, Fosie industriby i Malmö (se bild) kännetecknas av dels en omfattande samverkan företagen emellan dels av att det i området finns en serviceanläggning. Samverkan avser främst gemensamma inköp och leasing. Serviceanläggningen är inriktad på att ge service till företag och anställda i industribyn, men också service till utifrån kommande kunder.

Serviceanläggningen i Fosie i Malmö innehåller bank, post, detaljhandel, restaurang och företagshälsovård. Under hösten -80 startades en utbyggnad av serviceanläggningen, bland annat för att bereda plats för två expanderande verksamheter, banken och företagshälsovården.



Figur 3.23
Serviceanläggningen i Fosie, fullt utbyggd



Bild 3.54
Ett axplock ur de många verksamheterna i Stigs Centrum.



Bild 3.55
Exteriörbild från serviceanläggningen Stigs Center

Exempel 2 är serviceanläggningen Stigs Center i Backa i Göteborg (se bild). Anläggningen är belägen i norra Göteborg i nära anslutning till E:6an.

I Stigs Center finns bland annat kontors- och försäljningskontor för ett flertal firmor (se bild). Dessutom fungerar Stigs Center som en typ av "branschhantverkshus" inom åkeribranschen. Andra serviceinrättningar i huset är motell, restaurang och cefeteria.

Anläggningen väntas bli väl frekventerad av de inflyttande företag och anställda som vi intervjuat i samband med projektets fallstudie "industriradhus" i Backa, Göteborg. Flera av dessa uppger, att förekomsten av en anläggning av det här slaget delvis kompenserar bristen på kvartersservice som flera av företagen varit vana att ha i det tidigare läget.

Vid flera av våra intervjuer med industrihusförvaltare har vi stött på attityden att "det är nog bra med gemensamma anläggningar, men det går inte, problemen och ointresset är för stort". En slutsats som man kan dra, vilket bekräftas av såväl serviceanläggningen i Fosie som Stigs Center i Göteborg är, att man för att kunna driva serviceanläggningar i industribyar och liknande områden måste vända sig såväl till företagen och deras anställda i industribyn, men också till utifrån kommande kunder.



Bild 3.56
De stora fönstren ger möjlighet till levande inslag i industrimiljön.

3.14 KVARTERET LAMMET, GÖTEBORG - OMBYGGT ÄLDRE INDUSTRIKVARTER

3.14.1 BAKGRUND, MOTIV OCH LÄGE

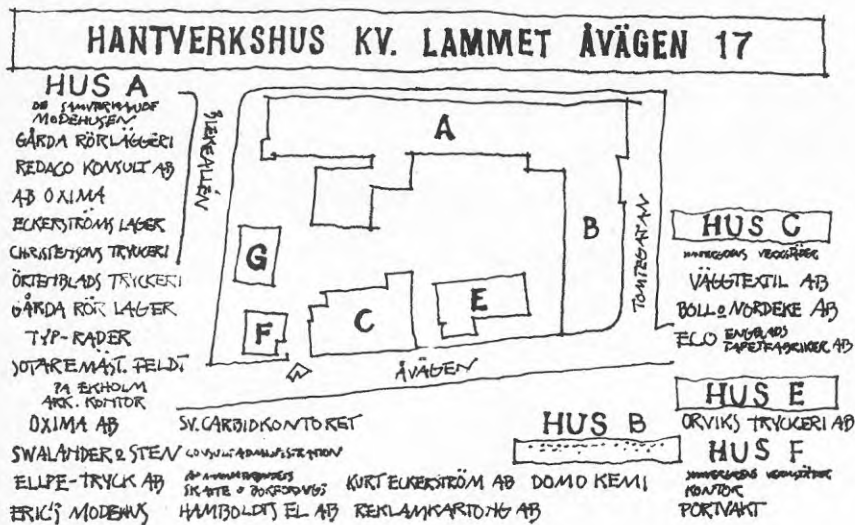
Ombyggt 1969-73 Gårda - en centralt belägen äldre stadsdel, som innehåller bostäder, arbetsplatser och service - Lokalyta ca 14400 m² har under lång tid utarmats på alla dessa funktioner bl a till följd av att det i stadsplanen haft beteckningen utredningszon. I Gårda ligger kv Lammet som har renoverats och omvandlats till hantverkshus. Motivet var i första hand att erbjuda lokaler för företag som evakuerades från rivningsfastigheter inom stadsdelen. Detta har slagit så väl ut, att HICAB 10 år senare omvandlat ett angränsande kvarter på samma sätt.

3.14.2 STADSPLAN OCH BYGGNADSTYPER

Kvartersmönstret är av rutnätstyp men inom Lammet's ruta ligger byggnader av olika ålder och uppförda i olika material och teknik. Våningsantal och rumshöjd varierar. Gården, som kringgärdas av byggnader och plank, är oregelbunden och stimulerande. Lastning, lossning, parkering och persontrafik i en osalig blandning innebär emellertid betydande riskmoment.



*Bild 3.57
Arbetsplatser belägna intill fönstren för att uppnå dagsljusbelysning och utblickar.*



Figur 3.24 Kvarterets form och branschinhåll i kvarteret Lammet.

3.14.3 BRANSCHINNEHÅLL, SAMVERKAN OCH SERVICE

Bland verksamheterna i Lammet finns t ex tryckeri, lager, kontor, utställning, rörläggeri, elektriker, judoklubb. En målsättning var att kvarteret skulle bli i möjligaste mån självförsörjande vad gäller fastighetsunderhåll och ombyggnadsinriktade företag, och detta lär ha slagit mycket väl ut.

Sammanlagt fanns 1979 29 hyresgäster, varav 13 evakuerade inom stadsdelen. Evakueringssituationen motiverade att man länge behöll tomma lokaler som reserv.



Bild 3.58 Kvarteret Lammets kontrastrika fasad speglar sig i Mölndalsån. Byggnaderna är en del av miljön i den tidigt industrialiserade stadsdelen Gårda i Göteborg.

Foto: Trad Wrigglesworth

4

FINANSIERING (Av Östen Olsson)

4.1 INLEDNING

Redan tidigt under forskningsprojektet fanns det en enighet hos forskare, referensgrupp och olika representanter för kommuner, IHV-förvaltare och andra om att finansieringen var ett av de svåraste problemen när det gällde byggandet av IHV.

I den här framställningen är dock finansiering en bred uppsättning företeelser. Med finansiering kan således menas:

- Anskaffning av erforderliga penningmedel för att genomföra en investering
- Kapitalstrukturen hos ett företag t ex en fastighetsförvaltare
- De löpande in- och utbetalningar som är förknippad med en verksamhet - t ex fastighetsförvaltning

Att särskilja finansieringsfrågor från allmänna ekonomiska och organisatoriska frågor är inte alltid meningsfullt eller ens möjligt. De ekonomiska problem som hänger samman med byggande och användning av industri och hantverkshus har emellertid som vi har uppfattat det - en "finansiell" kärna. Ansatsen i detta kapitel är därför "finansiell" snarare än "ekonomisk".

4.1.1 DATAINSAMLINGSMETOD

Till grund för kapitlet ligger dels de studier av IHV som redovisas i rapportens övriga delar. De diskussioner som har förts med olika parter i referensgrupp och annorstädes har i inte ringa mån gällt just ekonomin/finansieringen hos IHV. Utöver den information om finansiering som våra allmänna efterforskningar har givit har vi också studerat två ytterligare fall. Vi har i dessa fall utlovat anonymitet. Dessutom har vi gjort intervjuer med representanter för SPP och Utvecklingsfonden i Stockholms län.

En rundringning till olika finansieringsinstitut såsom banker, försäkringsbolag etc har också gjorts.

Kapitlet är uppdelat i fyra avsnitt. Först kommer ett avsnitt som tar upp Finansieringsproblemet som det har beskrivits av aktörer i IHV-branschen. Nästa avsnitt tar upp finansieringsproblematiken ur olika partsperspektiv. Det tredje avsnittet består av material från fältstudier. Det sista avsnittet är en diskussion av problematiken mot bakgrund av de föregående avsnitten.

4.1.2 PROBLEMET

Lite slarvigt uttryckt uppfattades problemet som att "det är svårt att ordna pengar till ett sådant här bygge". Efterhand uppstod naturligtvis ett behov av att precisera problemställningen. Målet med en problemdiskussion är just att precisera vilka problem man söker en lösning på.

Att reda ut det visade sig vara en svår och tidsödande uppgift. Av den fortsatta diskussionen framgår att problemdiskussioner inte bara är en fråga om begreppsanalys utan också om empiriska studier av hur problem formuleras och används av dem som är direkt berörda.

Finansieringen av IHV är emellertid inte ett problem utan flera. En del av dem har ett nära samband med varandra, andra står mera för sig själva. Det finns en klar risk att man uppfattar problemen felaktigt. Dels kan man betona sådana delproblem som "egentligen" har en perifer signifikans, och dels kan man formulera problem som är direkt oriktiga. En tredje risk är att helt bortse från centrala frågor i ett problemkomplex.

Bakgrunden till ovanstående betraktelse är att vi under projektets gång har förändrat och utvecklat vår uppfattning om vad som är problematiskt vid finansieringen av IHV.

Under våra diskussioner med referensgrupp och med

människor verksamma med att bygga och förvalta IHV växte det fram en bild av hur man i branschen såg på finansieringsproblemen. Lätt förenklad kan den problembild vi mötte hos branschfolk sammanfattas i följande punkter:

- Den kredittid man kan få vid finansieringen av IHV är alltför kort i förhållande till avskrivningstiden
- Kostnaderna för räntor blir orimliga vid nuvarande ränteläge
- Den höga räntenivån och den korta kredittiden gör att kostnaderna för en IHV-fastighet blir mycket höga under de första åren
- Om man skall följa den sunda principen att de hyror som tas ut motsvarar kostnaderna för den som hyr ut blir hyresnivån i nya IHV för hög för potentiella hyresgäster
- Det går inte att i finansiella termer motivera hög kvalitet i IHV. Även om man kan uppnå stora besparingar på sikt vad gäller underhåll och drift, innebär en ökning av investeringssumman en sådan ökning av kapitalkostnaderna under de första åren, att hyresnivån blir än mer orimlig.

Den ovanstående problembilden är en tolkning och renodling av synpunkter vi har fått. Ingen av våra kontaktpersoner har uttryckt saken just så här och det är inte orimligt att tänka sig att flera av dem skulle ta delvis avstånd från vår uppställning. Som vi har ställt upp problematiken blir en del av de ofullkomligheter, som vi menar vidlåter den gängse problemuppfattningen, explicita, och därmed åtkomliga för vår analys.

Problembilden som presenteras ovan är ofullständig också på det sättet att det bara är ett perspektiv som presenteras, nämligen byggherrens. Av två skäl är det ett naturligt val av perspektiv, dels är det (oftast) byggherren/förvaltaren/ägaren som står den finansiella risken och dels har våra kontakter i finansieringsfrågan i hög grad gällt just byggherrar/ägare till IHV.

Anledningen att problembilden tas upp på det här sättet är dels att den är ett empiriskt forskningsresultat och dels att i sig är en del av den uppsättning problem som är förknippad med finansieringen av IHV.

Att lösa problem för industri- och hantverkshusbyggare kan ses som en del i en beslutsprocess. Valet av handlingsalternativ - t ex att bygga eller inte bygga - är inte bara en funktion av yttre faktorer utan också av beslutsfattarens föreställningsvärd och sätt att uppfatta verkligheten. Karl Weick (1979) visar hur en verklighets eller problemuppfattning påverkar uppfattningen av nya situationer så att gamla handlingsmönster kan vidmakthållas i en organisatorisk process. Be-

slutsfattarnas problembild kan således konserveras genom att relevanta beslutsalternativ definieras bort.

Även om det inte går att stämpla ovanstående problembild som direkt felaktig, så finns det faktorer som talar för att en annan problembild än den vi uppfattar som typisk för branschen skulle fungera bättre i de beslutssituationer som byggherrar av IHV ställs inför. Vårt arbete på en omformulering av finansieringsproblemen följer två huvudlinjer. För det första finns det sakförhållanden som motiverar en omformulering.

För det andra visar vi på hur ekonomiska begrepp i problembilden används på ett sätt som gör finansieringsresonemangen dunklare än de behöver vara. Vi kommer särskilt att ta upp begreppet kostnad. Konkreta exempel på kostnadsbegreppets användning finner man i avsnitt 4.3.1 och begreppet analyseras närmare i avsnitt 4.4.2.

4.2 PARTER

Ett sätt att se finansieringsproblematiken är att beskriva hur olika parter ser på problemen. De partsperspektiv vi tar upp är; byggherre/ägare/upplåtare, finansiärer och brukare. I samband med brukarperspektivet tas de olika upplåtelseformernas finansiella aspekter upp.

Spelutrymmet för de olika parternas roller i uppgiften att finansiera ett IHV är stor och givetvis finns det fler parter än tre som kan medverka.

Ehuru ofullständig tjänar vår framställning emellertid det syftet att klarlägga hur "finansiering" fungerar som ett interorganisatoriskt spel.

4.2.1 BYGGHERRE - UPPLÅTARE

Byggherrens funktion är att vara den part som ansvarar för att ett IHV över huvud taget kommer till stånd. I Gadde & Ohlsson (1982) definieras byggherren som den som bekostar ett byggnadsprojekt. Byggherren är den som står den finansiella risken vid byggandet av ett IHV. Denna roll är oftast förenad med andra roller. Således står byggherren ofta som ägare till byggnaden även efter själva byggskedet och upplåter lokaler till användare eller brukare. Vidare kan byggherren använda eget kapital till att finansiera byggnadsprojektet och alltså uppträda som finansiär i trängre bemärkelse. Det senare är nog mindre vanligt i de fall när byggherren är en appendixorganisation till en större organisation som av

olika skäl inte kan eller vill uppträda som byggherre. Kommuner kan t ex inte bygga IHV p g a kommunallagens bestämmelser. Man bildar därvid aktiebolag ägda av kommunen med uppgift att i rättslig bemärkelse ansvara för byggande och förvaltning. Vi har funnit att dessa bolag inte brukar förses med eget kapital i sådan omfattning att de kan "finansiera" sina anläggningar med eget kapital. Snarare täcks den del eget kapital som brukar erfordras (ca 10%) av tomtinnehav eller dylikt.

Liknande appendixbolag kan finnas på den privata sidan, så att t ex ett stort byggnadsföretag kan bilda dotterbolag med liknande uppgifter. Byggnadsbolagen är däremot inte förhindrade att i eget namn uppträda som byggherre för IHV. Vilken lösning som byggnadsföretagen vanligen väljer - och skälen därför - är ännu oklart.

Gadde & Ohlsson (1982) påpekar att variationsvidden vad gäller byggherrens teoretiska uppgifter är stor. De möjligheter som föreligger i praktiken är emellertid långt färre.

4.2.2 FINANSIÄRER

I de fall - d v s flertalet fall - då byggherren inte kan betala ut de penningssummor som krävs för byggandet av ett IHV med egna pekuniära tillgångar, måste man söka en finansiär som kan tillskjuta den erforderliga penningmängden. De gängse finansieringsinstituten - typ banker - är den möjligheten som närmast kommer i åtanke. Det är emellertid inte säkert att denna lösning är den vanligaste. Vissa kommunala bolag som vi har varit i kontakt med har i stället utnyttjat kommunens egna kapitaltjänster. Kommunen har lånat ut pengar till sitt eget bolag helt enkelt.

De villkor som är förknippade med ett lån, i form av räntor och amorteringstid, är avgörande för om det går att uppnå balans mellan in- och utbetalningar på relativt kort sikt. Frågan behandlas närmare nedan under rubriken lånemöjligheter.

Statliga eller kommunala myndigheter kan stå för investeringskapital utan krav på återbetalning. Sådant stöd eller bidrag kommer dock inte ifråga annat än i undantagsfall såsom t ex glesbyggnads-satsningar el dyl (Statliga lokaliseringstöd, Stiftelsen Industricentra etc)

Även brukaren av IHV kan vara med och "finansiera" investeringen. Det finns därvid flera olika lösningar:

Den enklaste torde vara att man har en slags rad-

hus där byggherren försäljer hela lokalen till det företag som skall bruka den. De olika brukarföretagen får sedan eventuellt bilda någon form av samfällighet för att lösa de gemensamma problemen med t ex olika former av service eller förvaltningsfrågor. I analogi med byggherren kan brukarens kapitalinsats bestå av eget eller lånat kapital, eller olika kombinationer av dessa.

En annan variant på detta tema är att man bildar en "bostadsrättsförening" där föreningen äger anläggningen och de olika brukarföretagen mot en insats blir medlemmar i föreningen och får rätt att - mot erläggande av periodisk avgift - utnyttja lokalen. Föreningen står som ägare till hela anläggningen och det vanliga torde vara att den är helt lånefinansierad. Initiativet till bildandet av en sådan bostadsrättsförening torde vanligen komma från en byggherre i form av ett kommunalt bolag eller ett byggnadsföretag. Byggherren måste i sådana fall hjälpa till att lösa föreningens lånebehov, dels genom förmedling och garantier till kreditinstitut, men troligen också genom direkta försträckningar.

4.2.3 BRUKARE

Även om brukaren inte alltid behöver medverka vid "finansieringen" av IHV, så måste brukaren med hyra eller andra typer av utbetalningar täcka de kostnader som uppkommer. Man kan särskilja (tre) olika upplåtelseformer för IHV. Skillnaden ligger i vad för slags avtal gentemot andra intressenter som reglerar brukarens lokalanvändning.

Äganderätt: Om brukareföretaget själv äger lokalen, regleras utbetalningarna av de lånevillkor som gäller för det kapital, som brukaren har lånat från olika kreditinstitut. Ett resonemang om de tekniska aspekterna på detta kommer i ett särskilt avsnitt. Man kan emellertid fråga sig om ett antal mindre företag i en IHV-anläggning har möjlighet att var för sig skaffa sig lånevillkor som är lika fördelaktiga som en större förvaltare eller "bostadsrättsförening" kan få. För sådana företag som har god tillgång på eget kapital torde denna lösning dock vara bättre.

Gemensamt ägande: De periodiska avgifterna till "bostadsrättsföreningen" motsvaras av föreningens utbetalningar till långivarna. Lånevillkorens betydelse är i stort desamma som för andra låntagare. En fördel med "bostadsrätt" är att man nog ofta kan ordna förvaltning och underhåll på ett billigt och obyråkratiska sätt. Det finns en rad varianter på gemensamt ägande. I stället för förening kan man t ex ha ett samägt aktiebolag som ägare. Fläcke (1981) gör en översikt över för och nackdelar vid olika varianter t ex. Ett problem med hans jämförelse är att olika faktorer

inte viktas utan alla för- och nackdelar tilldelas samma vikt.

Hyresrätt: För brukaren ligger det en omedelbar fördel i hyresformen i att man slipper den stora utbetalningen vid inflyttningen.

En investeringsutbetalning för ägande eller bostadsrätt ger antingen en belastning på företagets likviditet - om den sker med eget kapital - eller leder den till en försvagad soliditet - om den sker med lånade medel. Hyran kan emellertid bli högre än de periodiska utbetalningarna till en kreditgivare eller en "bostadsrättsförening" skulle vara vid ägande respektive gemensamt ägande. Den del av hyran (eller andra betalningskonsekvenser) som hänger samman med förvaltning och underhåll kan också förete skillnader mellan olika upp-låtelseformer.

"Kapitaldelen" av hyran hänger naturligtvis, liksom andra betalningskonsekvenser knutna till lån, samman med långgivarens villkor. Hyran påverkas emellertid också av hur upplåtaren väljer att se på relationerna mellan utbetalningar för lån och kostnader samt utbetalningar för lån och hyresinbetalningar. Mera härom i avsnitt 4.4.

Ofta är de företag som använder lokalerna i ett IHV relativt små företag. Vi har visserligen exempel på att även företag med över 10 000 anställda inhyser någon del av sin verksamhet i kommunala IHV men det vanliga verkar vara att företagen har under 50 (?) anställda. Dessa företag befinner sig ofta i ett underläge gentemot kreditgivare och uthyrare. Man har ofta svårt att föra en förhandling gentemot ett ex kommunalt bolag på ett professionellt sätt. En ansvarig för ett kommunalt industrihusbolag framhöll vid en intervju att upplåtaren ofta måste "förhandla åt båda sidorna".

"Då får man tala om för dem att det där kan vi i alla fall. Det ligger ju inom det rimliga, för det gjorde vi ju där då... De saknar förmåga att ställa krav alltså; att formulera sig - vad de vill".

Det bör betonas att brukaren i högre grad än övriga parter är en sammansatt part. Med brukaren kan man således å ena sidan mena "företaget" såsom det representeras av företagsledningen. Från den delen av brukarparten kan man förvänta sig krav på låga kostnader och en effektiv produktionsmiljö. Å andra sidan kan man med "företaget" mena de personer som arbetar tillsammans för att åstadkomma något. Med en sådan definition träder de fackliga intressena i förgrunden. Även om det inte kan vara ett fackligt intresse att ha en improduktiv arbetsmiljö, så kommer arbetsmiljön

snarare att värderas ur hälso- och miljösynpunkt. Möjligheterna att lösa finansieringsfrågan måste alltså ses mot bakgrund av att brukarföretagen både är små och sammansatta.

En fråga är om brukaren har större eller mindre möjligheter att medverka vid utformningen av sina lokaler vid någon speciell form. Hittills har vi inte funnit att det skulle föreligga något entydigt sådant samband. Snarare har detta problem samband med avtalens detaljutformning, och man kan då finna former för brukarinflytande tämligen oberoende av upplåtelseform. Däremot har vi funnit att inflytandet hänger samman med hur färdigställda lokalerna är när avtalet görs upp, och hur det slutliga färdigställandet finansieras.

4.3 EMPIRISKA RESULTAT

I detta delavsnitt redovisas två fallstudier av IHV bolagens arbetssätt och syn på de finansiella problemen. Vi redovisar också en telefonenkät till olika finansieringsinstitut. Någon analys av resultaten redovisas inte här utan den integreras i ett senare avsnitt. Sådant intervju-material som inte hänger samman med fallstudier eller telefonenkät integreras i övriga delavsnitt i kapitlet. Skälet till det är att t ex expertintervjuer redan i sin ansats är analytiska.

4.3.1 EXPANSIVA SMÅKOMMUNEN

Den här kommunen har tre olika industrilokaler byggda under 70-talet. Den ena anläggningen är ett IHV enligt vår definition. Där finns en rad blandade verksamheter i lokaler om 100-200 m². I en annan anläggning har man två hyresgäster på en yta om sammanlagt 4500 m². Den tredje anläggningen om ca 3000 m² byggdes direkt för den nuvarande hyresgästen. I kommunens ägo finns dessutom en del äldre industrilokaler som har "blivit över" vid nedläggningar.

Lokalerna ägs av kommunala aktiebolag. Man har därvid organiserat det så att varje anläggning har ett särskilt bolag som ägare. Bolagen fanns redan innan de olika industrilokalerna uppfördes. Kommunen har dessutom några vilande bolag som skulle kunna användas i framtiden om det skulle bli aktuellt med flera byggen. Anledningen till att man har ett bolag per anläggning är att det finns en stark vilja från de styrande i kommunen att hålla fastigheternas ekonomier åtskilda.

Intervjuaren: Ni har de här industrilokalerna under olika bolag, vad beror det på. Varför inte under samma hatt?

Respondent: Det kan man undra... men... det är ju så att man har olika politiska krav på den här verksamheten när det gäller insyn och sådant, och har man då allting under en hatt så kan det ju tänkas att man gör vissa överföringar av... bokföringsmässig natur som man s a s undviker genom att separera dem från varandra och driver dem var och en på det sätt... Det är ju ingen vinstdrivande verksamhet på något sätt utan det är ju bara fråga om att få sina kostnader täckta, på varje enhet. Men för att man inte då skall riskera att subventionera olika bolag på de andras bekostnad så har man då skilt på det. Det är i alla fall en orsak, som ligger i botten.

Några svårigheter att anskaffa pengar till de tre fastigheterna verkar inte ha förelegat. Vart och ett av husen är så gott som helt lånefinansierade. Då är emellertid att märka att kommunen står som långgivare för alla tre. Den första fastigheten som byggdes har helt och hållet finansierats med ett lån från kommunen. De andra två har en lånebild där huvuddelen ligger på Industrikredit (ca 2/3) medan resten täcks av lån från banker och kommunen. När kommunen lånar ut pengar till sina egna bolag tillämpas i princip samma lånevillkor som på den öppna marknaden. En förutsättning för att kommunen skall kunna uppträda som borgenär för sina egna bolag i den här omfattningen är att kommunens ekonomi är stark menar man i de aktuella bolagen. Vid tiden för de intervjuer som gjorts kom det aldrig på fråga att ägaren - det kommunala bolaget - skulle ha eget kapital av någon betydelse för fastighetens finansiering. Att kapitalbehovet skulle kunna tillgodoses på annat sätt än genom lån låg s a s utanför föreställningsramen.

En annan anledning till att man vill skilja på de olika fastigheternas ekonomier är att det för de två anläggningar som har en respektive två hyresgäster finns ett avtal om framtida köp. Hyresgästen skall alltså efter några år kunna köpa den hyrda lokalen - och då till ett självkostnadspris.

När det gäller hyressättningen så tillämpar man i kommunen en slags självkostnadsprincip. Den innebär att hyran skall täcka bolagets utbetalningar för räntor och amorteringar plus driftkostnader. I några fall har man gått in och stöttat undet det första åten på så sätt att en del av hyran har omvandlats till en skuld för senare betalning. Vid ombyggnad eller komplettering får hyresgästen vara med och besluta eftersom "alla åtgärder läggs på hyran". Det finns således en direkt koppling mellan inredningsstandard och hyresnivå.

Ovan refererade principer för hyressättning har medfört att hyresnivån även i nominella tal har sjunkit redan efter några få år. Hyresnivån skiljer sig åt mellan de tre bolagen och mellan hyresgäster. Skillnaden beror dels på byggnadens ålder och dels på inredningsålder och standard.

De lokaler som de tre bolagen förvaltar är till största delen uthyrda och några svårigheter att hyra ut när det blir lokaler lediga i fastigheten avsedd för småindustri, förefaller man inte ha.

4.3.2 NEDLÄGGNINGSKOMMUNEN

Kommunen har industrifastigheter av två olika kategorier. Den ena kategorin är IHV byggda för hyresgäster som inte var kända vid byggnadstillfället i egentlig bemärkelse. Den andra kategorin är lokaler byggda speciellt för det företag som är verksamt där. Vanligast har därvid varit att kommunen har köpt lokalerna av företaget och sedan hyrt ut dem till samma företag. Releasing kallas detta om kontraktstiden är lång. Avsikten med en sådan konstruktion har oftast varit att förbättra företagets soliditet i en krissituation. I några fall har det i stället varit så att kommunen har byggt nya lokaler åt ett företag med goda framtidsutsikter. Av kommunens totala innehav av industrilokaler svarar IHV för en tiondel. Flertalet av de lokaler som inte kan betecknas som IHV ägs direkt av kommunen och förvaltas av fastighetskontoret. Industri- och hantverkshuset samt några industrilokaler av den andra kategorin ägs däremot av ett kommunägt aktiebolag.

Ett IHV byggdes för ca 12 år sedan. Modulerna gjordes rätt små och tanken var att hyresgästerna skulle vara mindre hantverksföretag och liknande. I dag är lokalerna uthyrda till 100% till en "låg" hyra. Kvaliteten på byggnaden betecknar man i dag som i lägsta laget. Bland annat tvingas man ta ut en relativt hög tilläggsavgift för uppvärmning.

Den andra anläggningen byggdes 1980 och består av sju moduler som är avsevärt större än i den första anläggningen. Man tänkte sig då en industriell expansion i kommunen och att marknaden för de nya lokalerna skulle vara god. Huvuddelen av lokalerna har emellertid stått tomma sedan de byggdes.

Som långgivare till fastigheterna står i första hand kommunen. För den senare och större IHV-anläggningen hade man ursprungligen tänkt sig en finansiering via traditionella långgivare - ursprungligen fanns ett stort banklån, - men när marknaden visade sig vara sämre än väntat valde kommunen/ägaren att låna ut pengar till sitt eget bolag i stället. Kommunen har dessutom gått in och täckt förluster via aktieägartillskott, som

kan återbetalas inom några år utan att beskattas.

Hyressättningen som tillämpas i bolaget är olika beroende på vilken sorts fastighet det är fråga om. I de fall när man har byggt en skraddarsydd anläggning så försöker man anpassa hyran till amorteringstid och utbetalningar för lån, men med den inskränkningen att en del av det belopp som skulle betalats i hyra under de första åren i stället läggs till det kapital som hyran skall förränta. Efter några år vänder det och hyran förräntar därefter ett större belopp. Även här spelar naturligtvis kommunens aktieägartillskott en roll. Efter några år skall hyresgästen ha möjlighet att köpa fastigheten.

För de två IHV-anläggningarna tillämpas en annan hyressättningsprincip. Man bedömer där att fastigheten har en längre livslängd och är därför inte lika angelägna att få tillbaka sina pengar snabbt som för de mera specialiserade byggnaderna. Hyran i IHV-lokalerna betecknas som marknadsanpassad. Vad som menas med det kan man fråga sig. I detta fall begär man 200:-/m² för lokaler byggda 1980. Vid en jämförelse med hyrorna i liknande lokaler på andra orter, så ligger den siffran klart under vad som är gängse. Å andra sidan har man inte kommit ner till ett pris som motsvarar efterfrågan - lokalerna står tomma till största delen. Klart är emellertid att andra faktorer än kostnaderna och efterfrågan också påverkar på hyressättningen. I ortstidningen har det förekommit rätt skarpa angrepp på den förda hyrespolitiken. IHV-bolagets styrelse har anklagats för att begära för höga hyror med tomma lokaler som resultat. Benägenheten att tona ner kostnadsaspekten bör nog ses mot bakgrund av den offentliga debatten i kommunen. Anklagelser mot den förda hyrespolitiken skulle - på måhända lika goda grunder - kunnat ha motsatt inriktning. Vad hade några artiklar i lokaltidningen om kommunala hyressubventioner fått för effekt på sättet att resonera vid tiden för vårt besök?

4.3.3 REFERAT AV RUNDRINGNING TILL KREDITINSTITUT

Som grund för detta avsnitt har vi gjort en rundringning, eller telefonenkät med banker och kreditinstitut i Göteborg. I några fall blev vi hänvisade till huvudkontoren i Stockholm så några svar härrör från kungliga huvudkommunen. Tanken var att vi skulle nå samtliga banker och kreditinstitut i Göteborg och vi utgick därför från telefonkatalogens yrkesregister och ringde upp samtliga under ifrågavarande rubrik. Eftersom behovet efterhand blev uppenbart kontaktades också några försäkringsbolag.

Rundringningen var aldrig tänkt att bearbetas statistiskt - frågorna var inte av den karaktären -

men det är ändå på sin plats att deklarerera att endast omkring hälften av kontaktförsöken gav meningsfullt utbyte. I ett fall hade abonnemanget upphört! I nio fall fick vi inte kontakt med någon person som kände sig bemyndigad eller kompetent att resonera om de ställda problemen. I nio fall slutligen genomfördes meningsfulla samtal.

Samtalen strukturerades runt några teman med stora möjligheter för de intervjuade att variera efter sin egen uppfattning. Någon systematisk skillnad mellan den som gav positiv kontakt och de andra kan vi inte finna.

De teman som behandlades var:

- Allmänt om ekonomi och finanser för IHV.
- Den intervjuades möjligheter att medverka vid finansieringen av IHV.
- Tänkbara kreditgivare.
- Aktuella kreditvillkor.
- Resonemang om ett exempel; ett IHV i Gårdsten, ca 5-10 miljoner, hög kvalitet och kommunal borgen.

En av respondenterna kommenterade den allmänna problematiken mera utförligt. Han menade att IHV medförde svårigheter med bedömningen av den ekonomiska och finansiella risken. För att föra en realistisk bedömning behöver man ofta göra en granskning inte bara av byggherren/ägaren utan också av de tilltänkta hyresgästerna. Enligt denne bedömare är det lättare att lösa finansieringsfrågan för ett företag som bygger en fastighet för eget bruk. En annan bedömare menade att kreditmöjligheterna var anhängiga vilken säkerhet som gavs. Han ansåg att det krävdes en solid byggherre eller borgen för att kunna åstadkomma en bra finansiering. Många var inne på den stora likviditetsbelastningen som en låntagare under alla förhållanden skulle få under de första åren. "Man får vara nöjd om det går ihop år fyra" menade en.

När det gäller den egna organisationens möjligheter att medverka var inte någon bankrepresentant benägen att se banken som långsiktig huvudfinansiär. Några hänvisade till den egna bankens ringa storlek medan andra menade att bankernas roll på kapitalmarknaden inte var att ge långsiktiga krediter. De flesta bankmännen (och kvinnorna) menade att flera andra arbetsuppgifter var naturliga för banken. Kreditbehovet under byggnadstiden - byggkreditivet - menade man var en sådan uppgift. För att gå in med byggkreditiv måste dock den långsiktiga finansieringen vara löst.

Vid den långsiktiga finansieringen kunde banken dels förmedla kontakter med kreditgivare, t ex kunde man förmedla s k notariatslån, och dels kunde man lösa tilläggsfinansiering; s k topplån.

Försäkringsbolagen var mer intresserade av långsiktiga finansiella engagemang. I första hand vände man sig till sina egna kunder, men i mån av utrymme också till andra låntagare.

Ett leasingföretag knutet till en affärsbank menade att även om byggnadsleasing var en bra finansieringsform för industribyggnader så var just IHV problematiska. Framför allt uppstod frågan om avtalspart. Om leasingföretaget sluter avtal direkt med företagen i byggnaden så uppträder det som en traditionell hyresvärd, och det ingår inte i verksamhetsidén. Om leasingföretaget å andra sidan sluter avtal med en förvaltare/hyresvärd - med andra ord ett IHVbolag - som i sin tur hyr ut lokaler, så saknas den substans eller ekonomiska stabilitet som leasingföretaget kräver hos sina kunder.

När det gäller behovet av långsiktiga krediter pekar flertalet av de intervjuade på Industrikredit som den naturliga långgivaren. Andra menade att försäkringsbolagen hade ungefär liknande lånemöjligheter och lånevillkor. Ett par bankmän visste med bestämdhet att det inte gick att få längre kredittid än hos Industrikredit. I ett par fall kom också SPP på tal och då med kredittider långt utöver vad som nämnts för övriga kreditgivare.

De lånevillkor som man ansåg möjliga var oftast ca 20 års amorteringstid på långfristiga lån från Industrikredit och försäkringsbolag med en ränta på ca 15%. Topplånen kunde ligga på 5 - 10 år med en något högre ränta och utan amortering under löptiden. För lån från SPP angavs kredittiden på upp till 40 år rörligt. Där genomfördes sedermera en längre intervju. Resultaten därifrån redovisas inte för sig utan integreras i ett senare avsnitt.

Ett par banker var inne på tanken att man i rådande inflations- och högränteläge succesivt skulle kunna ta upp nya lån under t ex den första femårsperioden för att jämna ut den utbetalningstopp som ägaren av ett IHV har under de första åren. Flera av dem vi talade med var noga med att poängtera att lånevillkor var avhängiga den säkerhet som låntagaren kunde erbjuda. Även bedömningar av en anläggnings kommersiella möjligheter kunde påverka lånevillkoren.

Om man tänker sig ett IHV med en relativt låg färdigställandegrad så uppstår frågan om hur de kompletteringar av byggnaden som måste till när den tas i bruk kan finansieras. De lånevillkor man uppgav vid vår rundringning var av en helt annan sort än för själva byggnaden. En lånetid på ca tio år ansågs som en övre gräns. Villkoren skulle bli olika beroende på vem som stod för lånen och ägandet. En hyresgäst skulle normalt få sämre lånevillkor än en fastighetsägare ett IHVbolag. Till det finns det två skäl, för det förs-

ta är alla byggnadskompletteringar gjorda av hyresgästen lös egendom och således sämre säkerhet. För det andra är de flesta hyresgäster i IHV mindre stabila än IHV-bolagen.

Även om de flesta kreditgivarna vi talade med har ett fast utbud av krediter med på förhand fixerade villkor, så fick vi intrycket att lånevillkoren i viss mån var förhandlingsbara. Det hänger bl a samman med att ändamålen för lånen kan tolkas mer eller mindre välvilligt. Förutsättningen för att få goda villkor är enligt flera att kreditgivaren bedömer låneobjektet som lönsamt och utvecklingsbart.

Vid resonemangen om vårt konkreta exempel återkom många av de synpunkter som hade framkommit vid de mera allmänna frågeställningarna.

Säkerheten bedömdes som relativt oproblematiskeftersom den tilltänkta byggherren bedömdes som solid och man dessutom såg en möjlighet att få kommunala garantier. De kommersiella utsikterna bedömdes emellertid som tveksamma av vissa. Man återkom därvid till tanken att för en tillfredsställande kreditbedömning behövdes också uppgifter om tilltänkta hyresgäster.

I ett par fall diskuterade vi mera konkret vilken lånebild som skulle vara lämplig. Några exakta siffror kom vi inte fram till men man kan av resonemangen sluta sig till att ca 75% av kapitalbehovet bör kunna lånas av Industrikredit och något försäkringsbolag med en löptid på 20 år. Industrikredit bör då vara den största långgivaren. Topplån från bank skulle kunna vara ca 15% och den egna insatsen således ca 10%.

Tanken på att bygga med högre kvalitet än vad som är gängse mötte en del invändningar. Man menade att även om hög kvalitet kunde visas vara lönsam på lång sikt så var varje ökning av investering och därmed lånesumman en sådan belastning på ägarens (IHV-bolagets) betalningsförmåga på kort sikt i ett högränteläge, att extra upplåning för det ändamålet var problematisk.

4.4 ANALYS

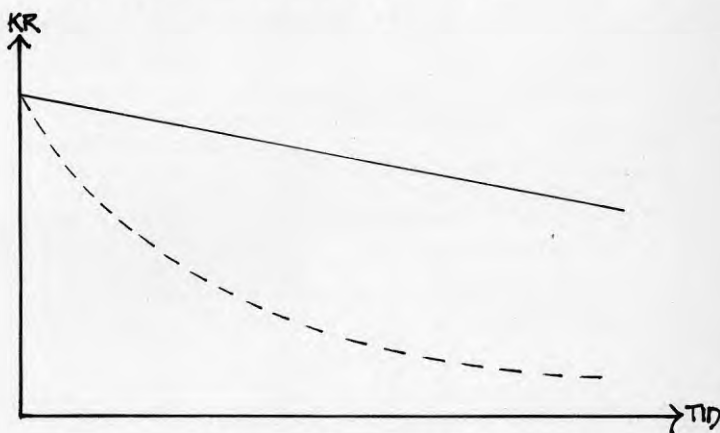
Vi skall nu återkomma till frågan om vilka problem som finns vid finansieringen av IHV. Den problembild, som presenterades i början av kapitlet, och som vi uppfattar som typiskt för branschen, kommer att diskuteras och modifieras och i vissa avseenden ifrågasätts. Lösningen av vissa problem kommer att bli att de ersätts med andra problem. I vissa fall kan vi också peka på konkreta handlingsmöjligheter för dem som arbetar med fi-

nansieringsfrågan i praktiken.

Resonemangen är oftast avgränsade till att gälla IHV med upplåtelse mot hyra. När det i det följande talas om in och utbetalningar, kostnader etc så avses sådant som har att göra med investering och dess konsekvenser. Driftsutgifter behandlas ej.

4.4.1 IN- OCH UTBETALNINGAR

Ägaren till ett IHV har att betala räntor och amorteringar till de kreditinstitut som har försett med medel för investeringen. Dessa utbetalningar tenderar att bli högre under de första åren av anläggningens livslängd än under de sista. Som vi har sett i intervjuerna är det svårt att få kredittider som ens kommer i närheten av livslängden på ett IHV. Olika typer av lån ger olika betalningstakt, och kombinerar man olika sorters lån vid finansieringen av ett IHV kan bilden av de finansiella räntor och amorteringar utbetalningarnas fördelning över tiden bli rätt komplicerad. I princip fördelar sig emellertid utbetalningarna över tiden som i figur 4.1. Förutsättningen är att man inte har lyckats erhålla full annuitet på lånen, samt att penningvärdet försämras.

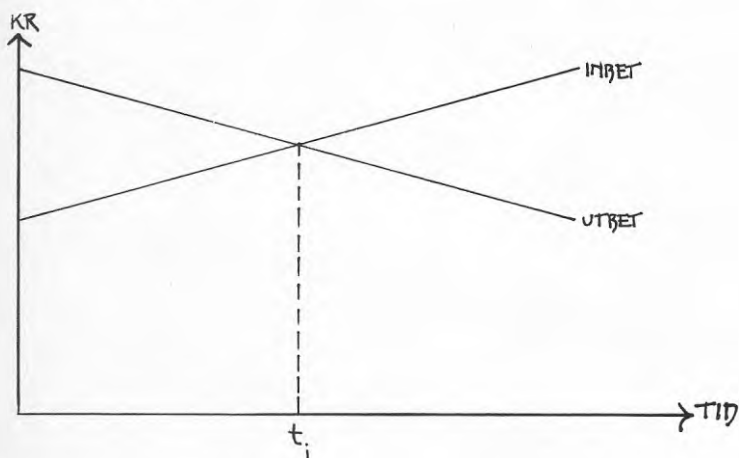


Figur 4.1 IHV-ägarens finansiella utbetalningar över tiden.

————— i löpande priser
 i fasta priser

I figuren har två kurvor lagts in. Den ena utbetalningar i löpande priser (nominella tal) och den andra i fasta priser (inflationsjusterad). Hur stor skillnaden blir beror på hur stor penningvärdesförändring man har under den aktuella perioden. Storleken på utbetalningarna för räntor och amorteringar är också beroende av hur stor andel av fastighetens finansiering som är täckt med lånade medel - vi återkommer till det.

Inbetalningarna som sker under ett IHV's livslängd är hyrorna. Deras fördelning över tiden är svåra att avbilda grafiskt. Det beror på att hyressättningen kan grundas på olika principer. Om vi emellertid följer resonemanget i den problembild som presenterades i avsnitt 4.2 så förhåller sig in- och utbetalningar till varandra över tiden som i figur 4.2.



Figur 4.2 In och utbetalningar i ett IHV-bolag i nominella tal.

Figuren framställer problemet med finansiering av IHV som i första hand ett likviditetsproblem. Före tidpunkten t_i har ägaren ett betalningsunderskott som måste täckas och efter t_i finns det i stället ett överskott. I det långa loppet jämnar det ut sig - och blir måhända ett överskott - men frågan är var pengarna skall tas fram till t_i .

Lösningen av likviditetsproblemet står att finna i förändringar av en eller flera av följande tre faktorer.

- o Hyressättning
- o Lånevillkor
- o Soliditeten

Målet är att utbetalningarna inte skall vara större än inbetalningarna eller att eventuella betalningsunderskott inte blir så stora att IHV-bolaget kommer på obestånd.

De IHV-förvaltare som vi har talat med har framhållit de höga kapitalkostnader som man har under de första åren. Man har då hänvisat till de utbetalningar som sker. Samtidigt menar man att hyran bör motsvara den faktiska kostnaden.

Vi menar att det sätt att använda kostnadsbegreppet som refereras ovan och som refereras i den sammanfattning av branschens problembild som finns i

avsnitt 4.2.1 försvårar förnuftsresonemang om hur IHV kan och bör finansieras.

Begreppet kostnad används synonymt med begreppet utbetalning, vilket får till följd att om t ex ett IHV finansieras helt med eget kapital, så finns det inga kostnader för att tillgången efterhand förbrukas.

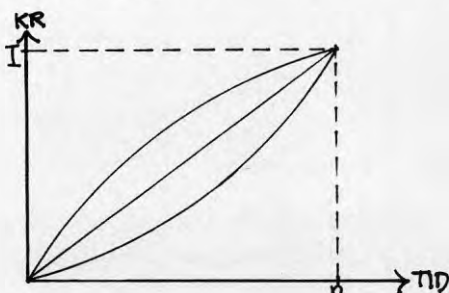
Innan vi går närmare in på hur man löser det dilemma som illustreras i figur 4.3 skall vi därför ge några synpunkter på begreppet kostnad.

4.4.2 KOSTNADSBEGREPPET

Först en avgränsning. När vi talar om kostnad avses sådana uppoftningar som följer av att man investerat i ett objekt som sedan under en tidsperiod slits ner - förlorar i värde. Från driftskostnader bortses helt om inget annat anges.

Begreppet kostnad definieras som "periodiserad utgift" eller "Ett mått på den aktuella resursförbrukningen". (Hansson & Nilsson, 1973 sid 18). Nedan ges en skiss på hur man kan se på hur kostnader fördelas över tiden allteftersom en långlivad resurs förbrukas - minskar i värde.

Man har en investering (I) vars livslängd sätts till n år. Efter n år har man en ackumulerad kostnad på I för själva kapitalförbrukningen. Den takt som förbrukningen sker i behöver inte vara jämn utan den kan vara högre i början eller i slutet. I figur 4.4 visas tre tänkbara kurvor över hur förbrukningen av en investering - t ex ett IHV - kan se ut.



Figur 4.3 Förbrukningen av en investering.

Om ackumulerad förbrukning är $= f(t)$, så är kostnaden per tidsenhet $= f'(t)$. Sker förbrukningen av anläggningen i jämn takt så är $f(t)$ ett första gradsuttryck och $f'(t)$ en konstant. En mera realistisk bild är emellertid att förbrukningen är större i början; det är då anläggningen förlorar sin fräschör. I vissa fall blir $f(t)$ en konvex kurva och $f'(i-1) > f'(i)$. Man kan emellertid knappast hävda att förbrukningen är flerdubbelt högre under

det första året än under t ex det tjugonde.

Ett sätt att principiellt se på förbrukningsfunktionen kurvatur är att kompensera för anläggningens tilltagande driftsunderlägsenhet (Aszte ly. 1965). Frågan om driftsunderlägsenhet återkommer i samband med hyressättningsproblemet. Förbrukningsresonemanget förs i reala termer vilket innebär att en värdeminskning i fast penningvärde kan motsvara en värdeökning i löpande priser. Ovan har diskuterats ett kostnadsbegrepp som är användbart vid prissättnings och investeringsproblem. De kostnader som redovisas i IHV-bolagens bokföring måste beräknas med hänsyn till flera andra principer.

- o Lagstiftning
- o Försiktighetsprincipen
- o Utbetalningar för räntor etc

Att vi har försökt utveckla några synpunkter utifrån ett "realt" kostnadsbegrepp beror på att vi betraktar reala händelser (produktion, konsumtion, tillväxt etc) som ekonomins ändamål. Om de monetära flödena - finansieringen i vid bemärkelse - försvårar en sund real utveckling så verkar det finansiella systemet dysfunktionellt.

Ytterligare en väg att gå vid definitionen av kostnadsbegreppet är att utgå från de totala utbetalningarna under en anläggnings livslängd. De totala kostnaderna är lika med de totala utbetalningarna räknat på anläggningens hela livslängd. Utbetalningarnas och kostnadernas fördelning över tiden sammanfaller däremot inte.

4.4.3 HYRESSÄTTNING

Det är med hyresinbetalningar från brukare till IHV-bolag som ett IHV slutligen skall finansieras. Finansieringen kan således ses som ett monetärt flöde från brukare/hyresgäster via IHV-bolag till kreditgivare.

Hyran kan sättas enligt tre principer

- o IHV-bolagets utbetalningar
- o IHV-bolagets kostnader
- o Marknadshyran

De IHV-förvaltare som vi har varit i kontakt med har förordat en hyra som motsvarar IHV-bolagets kostnader. Samtidigt har de pekat på vilka höga utbetalningar man har under de första åren och att dessa "kostnader" måste täckas av dem som nyttjar lokalen. Av detta måste man dra slutsatsen att det föreligger någon form av kontamination av kostnads och utbetalningsbegreppen. Man försöker således sätta hyrorna efter de (höga) utbetalningar som man har och kallar det för hyra som motsvarar kostnader. Om man sedan tvingas sänka hyran för att få uthyrt, så betraktar man det som ett av-

steg från sunda ekonomiska principer. I de fall där man verkligen får ut en hyra motsvarande utbetalningarna så har man löst det likviditetsproblem som illustreras i figur 4.3. Konsekvenserna kan efterhand bli överraskande.

Expansiva småkommunen hyrde 1979 ut en nybyggd fastighet med ett hyresavtal om "full kostnadstäckning". 1982 hade hyran sjunkit även i nominella tal. Frågan är om man kan ta ut någon hyra alls utan att göra grova vinster om några år - och vinster är önskat i kommunala bolag.

I nedläggningskommunen erbjuder man lokaler till en marknadsanpassad hyra och resonerar om att det kommer att gå ihop i det långa loppet därför att byggnaden har ett restvärde vid amorteringstidens utgång. Några noggranna beräkningar över den saken företeddes inte vid vårt besök.

Bankfolket i vår rundringning var mera benägna att koppla hyran till de avskrivningar som görs. Man var således inne på att använda ett redovisningstekniskt kostnadsbegrepp. Ett av skälen till att försöka få in så stora hyresintäkter som möjligt under de första åren var enligt en bankman den s k försiktighetsprincipen.

För IHV-bolag med fastigheter av olika ålder skulle man kunna lösa likviditetsproblemet i figur 4.3 med att ta ut en kostnadsbaserad hyra i samtliga fastigheter och låta ett eventuellt betalningsöverskott för de äldre täcka underskottet i de nyare. Samma gäller för marknadsanpassad hyra. Den möjligheten avvisas helt av våra kontakter i branschen. Man menar att ett sådant förfarande är en otillåtlig subvention av hyresgäster i nya IHV på gamla hyresgästers bekostnad. I expansiva småkommunen hade man till och med skilt på fastigheternas finanser så långt att de låg under olika bolag. För varje ny IHV-fastighet bildar man ett nytt företag.

Återigen finner vi att sättet att använda ekonomiska begrepp i branschen omöjliggör vissa typer av lösningar på det finansiella dilemma. (Och om inte den begreppsanvändningen är felaktig, så avviker den i varje fall från den i ekonomisk litteratur gängse.)

Innan vi lämnar frågan om hyressättning skall vi se på hur hyrans storlek skulle kunna variera över en fastighets livslängd. En anläggning - fastighet eller maskin t ex - fungerar inte lika bra under hela sin livslängd. Den blir efterhand, som den förslits och nya - tekniskt överlägsna - anläggningar kommer ut på marknaden, driftsunderlägsen (Asztély. 1965). Denna driftsunderlägsenhet kan för en användare uttryckas som en kostnad K_u . I såväl en marknadsanpassad som en kostnadsgrundad hyressättning kan det, av olika skäl, vara lämpligt att

sätta hyran så att det för hyresgästen är ekonomiskt likvärdigt att hyra en äldre eller nyare lokal. Om man som utgångspunkt är 1 har en hyra på H_1 , så får man år i en hyra på $H_i = H_1 - K_{u_i}$.

En del hyresavtal vi har sett har haft en klausul om att hyran varje år skall räknas upp med t ex 75% av inflationen. En sådan klausul kan i vissa inflationslägen ge en lagom real hyressänkning i relation till driftsunderlägsenhet.

4.4.4 LÅNEMÖJLIGHETER

En av svårigheterna man pekade på i våra olika kontakter med IHV-folk var att de lånemöjligheter som fanns på kreditmarknaden var otillräckliga och dåligt avpassade till behoven.

En allmänt spridd uppfattning är att den amorteringsperiod som man kan påräkna vid lånefinansieringen av ett IHV ligger långt under den normala avskrivningsperioden (30 - 35 år). Våra kontakter med IHV-folk i referensgrupp och annorstädes pekade på att en lånetid på högst 15 - 20 år var möjlig.

Vår rundringning till banker och kreditinstitut gav ett liknande resultat, en bankman gav uppgiften att det inte finns längre kredittid än Industrikredits 20-åriga lån. Andra uppgiftslämnare uppgav att även försäkringsbolagen kunde gå med på en kredittid av 20 år.

En möjlighet som man har använt på bostadsmarknaden är s k annuitetslån. (Sandberg & Ståhl 1976). Ingen av dem vi har intervjuat har haft just den tekniska konstruktionen att erbjuda. Med en lämplig fördelning på olika lånetyper kan man emellertid i någon mån uppnå liknande effekt. Hos SPP har man gått ett steg längre och försökt konstruera lånevillkor med vad som skulle kunna betecknas som "real annuitet".

IHV-bolag tycks oftast vara appendixorganisationer; antingen till kommuner eller till stora byggnadsföretag. I de fall som vi har studerat har moderorganisationen på olika sätt ställt upp med krediter. Expansiva småkommunen var tydligen mycket kapitalstark under 70-talet och täckte ett av sina bolags hela lånebehov. Kommunerna kanske får svårare för sådana lösningar i framtiden, men den har i alla fall förelegat. Vi har inte undersökt hur de stora byggnadsentreprenörerna har gjort, men eftersom de ofta har en betydande finansförvaltning så finns i alla fall möjligheten.

Även om inte t ex en kommun ger bättre lånevillkor än andra så tycks möjligheten, att ta upp nya lån allteftersom behovet yppar sig, vara goda.

I redogörelsen för rundringningen till banker och kreditinstitut framgår en del av de lånemöjligheter som finns och de skall inte tas upp här igen, men ett par saker förtjänar att nämnas.

- Det finns faktiskt krediter som i praktiken sträcker sig längre än de 15 - 20 år som vanligen anges som en övre gräns. Det som förefaller mest långsiktigt är SPPS kapitalmarknadslån, som - även om de omprövas efter 10 år - har en löptid på upp till 30 - 40 år. Utbetalningarna för räntor kan dessutom omfördelas över tiden så att likviditetsbelastningen under den första tiden begränsas. Målet med en sådan kreditgivning är tvåfaldigt; dels gäller det att värdesäkra pensionsfonderna på lång sikt med en måttlig men säker real förräntning, dels gäller det att främja samhällsekonomisk utveckling i stort på lång sikt.

Även från försäkringsbolag verkar det som om det fanns en möjlighet till riktigt långsiktiga krediter.

- Några bankmän var inne på möjligheten att ta upp nya lån under den tid då likviditetsbelastningen är som svårast, och därmed skjuta en del av skulden framför sig tills betalningsförmågan blir bättre. Om vi återvänder till figur 4.3 så blir det så att nya lån succesivt tas upp för att täcka skillnaden mellan in och utbetalningar fram till tidpunkten t ; därefter betalar man av även på dessa. Konstruktionen verkar fullt möjlig om kreditgivarna har en positiv bedömning av IHV-anläggningens utveckling på marknaden. För att täcka underskott på outhyrda lokaler torde metoden emellertid ha små utsikter.

För bedömningar av kreditvärdighet och resonemang om IHV-bolagens betalningsförmåga och möjlighet att rida ut ekonomiska kriser borde, som vi ser det, även storleken på den egna insatsen vara en viktig faktor. Ingen av våra intervjupersoner har emellertid ställt ifråga den princip som säger att en egen insats lämpligen kan ligga på en 10 - 20% av det totala kapitalbehovet. I följande avsnitt skall den principen i någon mån sättas i fråga.

4.4.5 KAPITALSTRUKTUR

Sandberg & Ståhl (1976) kritiserar det förhållandet att allmännyttiga bostadsföretag har så låg självfinansieringsgrad - soliditet. Detta förhållande leder till att de får svårt att möta även tillfälliga kriser i marknaden. "Företagen har utvecklats till kolosser på finansiella lerfötter." (Sandberg & Ståhl 1976 sid 83).

I princip gäller samma sak för IHV-bolag. De bolag

som är kommunalt ägda får inte heller genom ackumulation av vinstmedel efterhand bygga upp en högre soliditet.

Det dilemma som beskrivs i figur 4.3 elimineras om en väsentlig del av ett IHV är finansierat med eget kapital. Om den egna insatsen är 55% i stället för 10 så halveras utbetalningarna för räntor och amorteringar.

Särskilt för kommunägda IHV som förväntas leva upp till näringslivspolitiska syften borde möjligheten att övervintra och inrikta sig på långsiktiga mål vara betydelsefull.

Låg soliditet ger goda möjligheter att "i medvind" ha god räntabilitet på eget kapital. Det finns också möjligheter att tjäna på inflationen. Med tanke på den egna insatsens storlek är det också tämligen riskfritt.

Möjligheter att göra långsiktiga ekonomiska bedömningar begränsas hos IHV-bolagen av att likviditeten till följd av låg soliditet är hårt påfrestad.

Vi diskuterade i ett tidigare avsnitt om byggherroll i finansieringen av IHV. En uppgift som ingen annan kan ha är att "stå den finansiella risken". Den uppgiften utförs i dag utan att det finns några finanser att riskera. En annan uppgift är att som en förmedlande länk mellan kreditinstitut och brukarföretag jämna ut toppar i betalningsströmmarna. Den uppgiften är man i branschen, enligt våra rön, ovillig att ta på sig. I argumentationen framskyftar skäl som är dunkla av den anledningen att en del ekonomiska begrepp används "fritt".

I en rapport av den här typen går man måhända för långt om man diskuterar övergripande strukturproblem, men vi ställer ändå frågan om det inte skulle fungera bättre om en del långsiktiga kapitalförvaltare typ SPP och försäkringsbolagen själva gick in som ägare till IHV liksom de nu gör för cityfastigheter. På det sättet skulle IHV-företagen kunna ha en mycket hög soliditet.

En av teserna i den problembild som presenteras i avsnitt 4.2 var att det inte går att motivera hög kvalitet. Bakgrunden är naturligtvis delvis den inadekvata användningen av kostnadsbegreppet. Ostridigt ger ökade byggkostnader en ännu större likviditetsbelastning i början vid lånefinansiering. (se figur 4:3). Med en hög soliditet ökar möjligheterna att vid ett investeringsbeslut ta hänsyn till långsiktiga fördelar med hög kvalitet.

4.4.6 FÖRÄNDRAD PROBLEMBILD

Vi har nu gått igenom några frågeställningar och försökt analysera dem mot bakgrund av det material vi har samlat in. I några avseenden har vi också visat hur problemen kan lösas.

En närmare analys av vilka problem som finns när det gäller finansiering av IHV ger en avvikande bild jämfört med den bland IHV-folk spridda problembilden så som den presenteras i avsnitt 4.2. Branschens problembild har en del ofullkomligheter i form av inkomplexiteter och olycklig begrepps-användning.

Frågan är om inte en sådan problembild i sig kan vara ett hinder för ett välfungerande finansieringssystem. Sedda mot den bakgrunden är måhända begreppsanalyser och andra akademiska hårklyverier inte så ofruktbara i praktiken som man ibland kan förledas att tro.

I föreliggande kapitel tas inte marknadsefterfrågan på industrilokaler upp till behandling. Det problemet ligger utanför ämnet. För möjligheten att finansiera ett IHV spelar emellertid utsikten att få hyresgäster en given roll. På en del orter finns ett överutbud av lokaler som gör att nya IHV står outhyrda. På andra orter kan bristen på vissa typer av lokaler vara stor. I båda fallen kan hyresnivån vara av underordnad betydelse. Det är snarare i situationer där en sådan balans mellan utbud och efterfrågan råder, att både IHV-bolag och hyresgäst har någon form av valfrihet, som olika sätt att finansiera IHV har någon betydelse.

De frågor som sammanhänger med finansieringen av IHV kan inte bli tillräckligt belysta inom ramen för det härmed avrapporterade projektet, utan många problem och möjligheter behandlas på ett översiktligt sätt. För att fylla ett angeläget kunskapsbehov har vi ansökt om medel från BFR för en djupare studie. Se Appendix 5. "Förhållandet mellan kostnader, finansiering och hyra i Industri- och hantverkshus".

5

MEDBESTÄMMANDE VID PLANERING, BYGGANDE OCH FÖRVALTNING

5.1 MOTIV FÖR FORSKNING KRING MED- BESTÄMMANDE

Möjligheten för människor att påverka sin miljö är central i all arkitektur- och planeringsforskning och har tidigare undersökts främst för bostadsmiljö (KKH, CTH, SIB m fl) samt för "skräddarsydda" industribyggnadsprojekt (Arbetsmiljögruppen KTH m fl), men inte för generella industri- och hantverkslokaler.

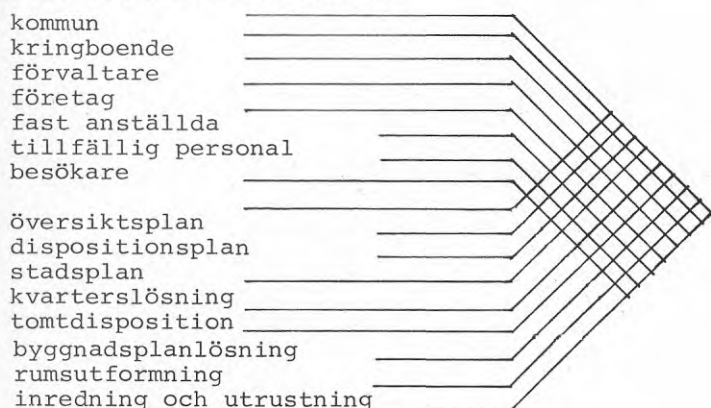
Medbestämmandefrågan är avhängig maktstrukturen och demokratiformen i samhället, vilket följande viktiga delfrågor illustrerar:

- olika parter medbestämmande vid lokalisering av industri- och hantverkshus och därmed sammanhanget med den kringliggande bebyggelsen: lägesval inom regionen, stadsdelen och kvarteret.
- Olika parter medbestämmande på företagens lägesval, val mellan olika lokalalternativ.
- medbestämmande vid planering och utformning av industri- och hantverkshus, av arbetsmiljö och av service till företag, anställda och kringboende:

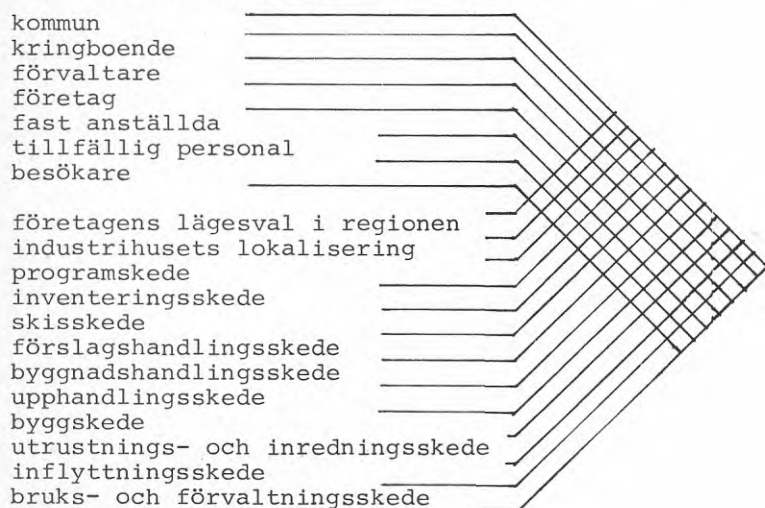
- . stadsplan
 - . tomtdisposition
 - . val av byggnadstyp
 - . serviceutbud
 - . företagsstruktur
 - . inrednings-, utrustnings- och ändringsarbeten.
- olika parterers medbestämmande i förvaltningskedet (särskilt i de avseenden som är speciella för industri- och hantverkshusen), rutiner i samband med expansion, tillbakagång och generationsskifte bland hyresgäster/brukare.

5.2 FRÅGOR KRING MEDBESTÄMMANDE

Medbestämmandefrågan kan struktureras utifrån parter och planeringsnivåer:



En alternativ struktur utgår från parter och planeringskedan vilket torde vara fruktbart med erfarenhetsinventering och återföring.



De här båda strukturerna är delvis sammanfallande, eftersom "höga" planeringsnivåer måste behandlas och beslutas kring tidigare planeringsskeden än de mer detaljerade, men de skiljer sig också åt i viktiga avseenden. Särskilt viktigt är att den första tenderar att fokusera färdiga statistiska lösningar medan den senare lyfter fram processfrågorna, och därmed alla berörda parter ständiga ansvar.

Bland de detaljerade frågeställningar som formulerats främst för fallstudierna i Backa och Brynäs är följande:

Frågor kring beslut om flyttning:

Varifrån kom initiativet till flyttningen?
 Hur mycket diskuterades flyttningen innan det formella beslutet togs?
 Vilka är nöjda med flyttningen? Varför?
 Vilka är missnöjda med flyttningen? Varför?
 Vilka alternativ till flyttningen fanns?

Val av lokal:

Vem beslutade om det nya läget?
 Vilka alternativa lägen fanns att välja på?
 Varför valdes just Backa resp. Brynäs?
 Påverkade de anställda valet av lokal?
 Vilka faktorer anser de anställda är viktiga att ta hänsyn till vid lokalvalet?

Former för medbestämmande:

Är de anställda organiserade fackligt?
 Är den fackliga aktiviteten hög eller låg?
 Hur har medbestämmandet skett vid flyttningens olika skeden (beslut om flyttning, val av lokal, val av moduler, planering och inredning av lokalen, planering av själva flyttningen). Formella eller informella samtal; har samtliga engagerats eller representanter för de anställda; olika former i olika skeden?
 Tycker de anställda att de i praktiken kunnat påverka beslut? Att de bara blivit informerade?
 Vad tycker de sig ha kunnat påverka, vad har inte gått att påverka?
 Vilken roll har projektören och byggherren/förvaltaren haft?

Kontakter med fack, Yrkesinspektionen m fl:

Har de anställda haft kontakter med sina fackliga företrädare eller med Yrkesinspektionen i samband med flyttningen eller tidigare? Det regionala skyddsombudet t ex?
 Hur är förhållandet fack-YI-anställda-företagsledning?
 Vem stöder vem? Var finns konflikterna om det finns några?
 I den mån kontakter inte funnits: Varför inte?
 Vart skulle de anställda vända sig om de ville veta något om riskerna på arbetsplatsen eller

rätten till medbestämmande?

Hur har de anställdas situation förändrats:

Hur har arbetsresorna påverkats?

Serviceutbudet?

Den fysiska arbetsmiljön?

Den psykosociala arbetsmiljön?

Har någon slutat i samband med flyttningen (p g a den)?

Vad tror man kommer att ske under de närmaste åren?

Vad är bättre i nya läget/lokalen?

Vad var bättre på det tidigare stället?

Vad skulle kunnat bli bättre om man själv fått bestämma mera?

5.3 SYFTE

Medbestämmande i planering kan studeras utifrån olika utgångspunkter:

- samhällets demokratiseringsprocess innefattande kulturutveckling och förändrad lagstiftning,
- organisation och rutiner för medbestämmande vid arbetsplatsers och stadsdelars tillkomst, förvaltning
- metod-och teknikutveckling för begriplig presentation samt för samråd och beslut i väldefinierade avsnitt av planeringsprocessen.

Alla dessa tre nivåer är viktiga och bör beaktas även om tyngdpunkten i våra studier av medbestämmandefrågan ligger på "mellannivån". Projektet syftar alltså inte i första hand till att utforma förslag till nya lagtexter. Vi föreställer oss att forskningsfronten på medbestämmandeområdet redan ligger framför "lagstiftningsfronten". Projektet syftar snarare till erfarenhetssammanställning och -bearbetning, bl a hos anställda, till försöksverksamhet samt till förbättrade rutiner. Likaså föreställer vi oss att detaljkunskaper om metod och teknik för varje planeringsmoment för sig redan finns, men att de i otillräcklig omfattning prövats och utvecklats tillsammans och i sitt sammanhang med andra frågor i vardagsmiljön.

5.4 PROBLEM OCH STRATEGI

5.4.1 DET REELLA MEDBESTÄMMANDET ÄR OTILLRÄCKLIGT

Medbestämmandet över arbetet och arbetsmiljön är otillräckligt på de flesta arbetsplatser. Medbestämmandet över om- och nybyggnadsåtgärder är i allmänhet än mindre. Medbestämmandet över arbets-

områdets och arbetsplatsers lokalisering inom en region obetydligt. För alla de här fallen gäller att det finns formella regler för och framgångsrika försök med medbestämmande men att upplevelsen av och de reella resultaten i det stora flertalet fall är otillfredsställande.

Industri- och hantverkshus har vissa förutsättningar som förefaller positiva ur medbestämmandesynpunkt. En sådan är deras generella och flexibla uppbyggnad, som är avsedd att göra dem användbara och föränderliga för olika slags verksamheter och olika krav och önskemål från ursprungliga och nyinflyttande företag och deras anställda. Men detta medbestämmande blir då begränsat, eftersom läget inom regionen och stadsdelen, tomtdispositionen och byggnadstypen redan är beslutade av någon annan. Olika slags hantverkshus i olika lägen minskar nackdelen genom att erbjuda en valmöjlighet (lokalbanksprincipen).

Industri- och hantverkshus har också förutsättningar som är direkt negativa ur medbestämmandesynpunkt. Så har t ex Yrkesinspektionen påtalat, att den ofta slumpvisa och nära blandningen av företag med olika miljöpåverkan - och därmed påverkan på varandras arbetsmiljö - är svår för alla utom fastighetsägaren att bestämma över. Därmed har vi kommit in på en annan förutsättning, som gäller de flesta hantverkshus och som påtalats från fackligt håll och från Göteborgs näringslivssekretariat, nämligen att trepartsförhållandet anställd - företagare - fastighetsägare kan fördröja och försvåra anställdas och småföretagares inflytande på miljön jämfört med förhållandena i en byggnad som ägs av företaget.

Industri- och hantverkshus vänder sig till mindre företag och arbetsställen, där det korta avståndet till styrcentrum är en gynnsam förutsättning för överblick och medbestämmande, men där den fackliga aktiviteten ofta är låg och de anställda tenderar att uppleva arbetsgivarens problem som sina egna.

Arbetsdagen och arbetsmiljön som helhet har bl a till följd av storstadens växande avstånd och uppdelning av ansvar och funktioner mellan specialiserade organ och specialiserade stadsdelar blivit svår att överblicka och påverka. Hur kan industri- och hantverkshuslokalisering och -planering medverka till att öka medbestämmandet över denna helhet?

5.4.2 MOTIV FÖR ÖKAT INDIVIDUELLT OCH GEMENSAMT MEDBESTÄMMADE

Ökat medbestämmande kan motiveras som en självklar mänsklig rättighet i arbetslivet lika väl som i samhället i övrigt.

Ökat medbestämmande kan motiveras med det faktum att helheten av arbete och arbetsmiljö bäst förstås av dem som utför arbetet och vistas i arbetsmiljön - och att denna kunskap och erfarenhet bäst kan komma den nya eller förändrade miljön tillgodo om de människorna deltar i planeringen.

Brist på medbestämmande leder till upplevelser av vanmakt och vantrivsel. Detta konstateras i Forskargruppens program Strategi för områdesförvaltning (1979, sid 14), som också tar upp komplementariteten och motsättningen mellan individuellt och gemensamt medbestämmande. Programmet behandlar förhållandet i bostadsmiljö, men avsnittet torde gälla generellt. Det följande avsnittet och det t o m 5.4.3 är ett referat av diskussionen i forskningsprogrammet.

De organiserade parternas inflytande är i sin tur beroende av arbetet och relationerna inom organisationshierarkin och relationerna mellan aktörerna och vem som slutligen har det ekonomiska beslutsansvaret.

Om invånarna upplever att deras krav och synpunkter inte resulterar i någon respons hos organ i förvaltningen kommer detta att leda till en känsla av oförmåga att kunna påverka sina egna livsbetingelser. Ju mer angelägna problemen känns, desto större känsla av vanmakt kommer människorna att uppleva om de märker att deras intressen inte tillvaratas. Detta leder givetvis till att förutsättningarna för trivsel i området minskar.

Organisationsformen är en viktig faktor bland dem som bestämmer intressenternas inflytande över och access till beslut. Med access till beslut avses intressenters eller parternas möjlighet att ge och erhålla information under olika stadier av en beslutsprocess. Access till beslut kan ge, men ger inte alltid inflytande över besluten. Erfarenheten talar för att access till tidiga stadier av beslutsprocesser (som problemformuleringsfasen) ökar möjligheterna att erhålla inflytande. Access och inflytande är för olika grupper grundbegrepp vid bedömningen av hur strategi och organisation för områdesförvaltning är avgränsade till olika intressen. Särskilt betydelsefullt är det att normalt svaga grupper ställning bedöms. Detta gäller invånarna i ett område men det kan också gälla politikerna i förhållande till övriga delar av förvaltningsapparaten.

Här kan till sist påpekas att betydelsen för olika grupper av access och inflytande kan variera beroende på om det är fråga om:

- formulering av grundproblem
- utformning av strategi
- utformning av organisation

- planering av åtgärders genomförande
- genomdrivande av åtgärdsbeslut inom strategin
- genomförande av åtgärder

5.4.3 FÖRVALTNINGSRESURSER

Resurserna för förvaltning finns hos många aktörer. De finns hos bostadsägarna (bostadsförvaltarna), personal i området, företagare, kommunala förvaltningar som har verksamhet i området och andra organ som till exempel finansierar verksamhet där, samt till sist hos befolkningen i området.

Organisation är i sig en resurs men kan också ses som ett medel att nyttiggöra andra som kunskap, personal, maskiner, pengar etc. Samtidigt är det välkänt att i organisationer uppstår organisationsspecifika mål. I stora och komplexa organisationer uppstår dessutom i dess olika delar traditioner och delmål som försvårar resursutbytet mellan delarna. Detta medför att även om utgångspunkten för organisationer är att ge ett bostadsområdes befolkning service och stöd så kan det uppstå konflikter mellan befolkningens intressen och organisationernas. Därmed uppstår också frågan om vems problem organisationer försöker lösa med hjälp av sina resurser samt om hur variationer i olika intressenters access och inflytande påverkar resursutnyttjandet.

När det gäller att disponera resurser i organisationer t ex företag med andra mål för ögonen än en befolkningsgrupps bästa blir det närmast en fråga om hur kommunala och andra representativa organ överhuvud taget kan erhålla access till besluten.

5.5 MEDBESTÄMMANDE I PROGRAMSKEDET

Reellt medbestämmande över arbetsmiljön kräver så mycket tid, att inventerings- och programarbete som skall ligga till grund för det egentliga planerings- och utformningsskedet bör bedrivas kontinuerligt.

Arbetsmiljögruppen vid KTH har i ett flertal projekt utvecklat planeringsunderlag och former för anställdas medverkan i forsknings- och planeringsarbetet. En av deras slutsatser är att förutsättningarna för reellt medbestämmande över arbetsmiljön som helhet blir väsentligt större om inventerings- och programarbete bedrivs kontinuerligt som delar av den fackliga verksamheten. Den relativt korta planeringstiden inför om- eller nybyggnadsåtgärder är då förberedd och kan ägnas åt al-

ternativstudier och noggrant arbete med de nya förutsättningarna. LG Bergqvist m fl vid Projekteringsmetodik CTH har valt liknande utgångspunkt för studier kring Sahlgrenska sjukhusets drifts- och underhållsverkstäder.

I industri- och hantverkshus finns ytterligare en kategori människor med otillräckligt medbestämmande. Det är småföretagarna och särskilt ensamföretagarna, som har mindre möjligheter att påverka miljön än de större företagen, fastighetsägarna och de kommunala myndigheterna. En liknande strategi som den ovanstående fackliga prövas på sina håll för denna kategori. Olika former av lokala företagarföreningar kan bedriva kontinuerligt samarbete kring gemensamma miljö- och planeringsproblem. Så arbetar t ex Göteborgs kommun med att initiera och stödja stadsdelsföreningar för företagare i några industriområden. På nivån under stadsdelsnivån kan nämnas Botkyrka, där en industriby förvaltas av en förening av typ "bostadsrätt". Liknande försök för ett enstaka hantverkshus torde vara värt att pröva.

Båda de här angreppssätten behandlas inom projektet, även om det ligger i sakens natur att kontinuerligt - icke tidsbegränsat arbete - aldrig fullt ut kan prövas inom ett tidsbegränsat projekt.

5.6 MEDBESTÄMMANDEFRÅGAN I PLANERINGS- OCH UTFORMNINGSSKEDET

Medbestämmande i planerings- och utformningsskedet är särskilt viktigt, då det ofta representerar sista chansen att påverka viktiga delar av bebyggelsen, byggnaden och rummet - delar som sedan begränsar eller låser handlingsutrymmet under det byggdas hela "livslängd".

Medbestämmande i detta skede är också särskilt svårt - då det ingriper i den konstnärliga arbetsprocessen - den syntes eller sammanvägning av olika slags praktiska, ekonomiska, psykosociala osv förutsättningar och krav till en funktionell och vacker helhet. Detta syntesarbete betraktas ofta som i huvudsak intuitivt och därmed till sin natur individuellt. Enda utrymmet för flera människor att delta blir då möjligheten att välja mellan ett antal olika sådana konstnärliga produkter. Detta leder till grundkravet att varje planeringsprocess skall leda fram till minst två meningsfullt olika utformningsalternativ.

Allt fler forskare och en del projekterande arkitekter menar emellertid att en större del av miljöutformningsprocessen måste avmystifieras och öppnas för demokratisk medverkan och kontroll. Vi

ser detta som den viktigaste byggnadskulturella frågan och en av de viktigaste sociala och kulturella frågorna överhuvud taget.

Bland ansatserna att öka medbestämmandet i dessa skeden kan nämnas sådana med social organisation som medel t ex Alexanders mönsterspråk eller Olivegrens brukarplaneringsmetod, tekniskt sofistikerade system som Habrakens samt jordnära s k självbyggeriprojekt (Volny -81 och Jarlöv -82). Utifrån kunskap om de här angreppssätten har våra frågor kring och utvecklingsförslag för industri- och hantverkshusen formulerats.

5.7 MEDBESTÄMMANDEFRÅGAN I FÖR- VALTNINGSSKEDET

Hur kan medbestämmandet fungera i samband med omflyttning, expansion och generationsskifte i hantverkshusen?

Två av de direkt berörda parterna, företagare och anställda "sönderfaller" i samband med generationsskiften i kategorier:

- de som stannar kvar med oförändrat eller förändrat lokalbehov
- de nya hyresgästerna/brukarna.

I en del äldre, funktionsförändrade hantverkshus är omflyttningen och förändringstakten bland företagen stor, medan den i t ex Göteborgs nyare kommunalt (via HIGAB) förvaltade hantverkshus är mycket låg. Nya verksamheter som grannar påverkar arbetsmiljön avsevärt. Under ombyggnads- och inflyttningsskedena i form av buller och riskmoment, under bruksskedet via all slags omgivningspåverkan samt i form av förändrat serviceunderlag och serviceutbud (i vissa fall). Eftersom en av siktterna med hantverkshusbyggandet är att underlätta förändringar av innehållet i bebyggelsen är det viktigt att undersöka hur de här olika kategorierna kan ges möjlighet till medbestämmande över kombinationen mellan olika slags verksamheter - d v s över rekrytering av och planering i varandras företag. Idag förekommer sådant inflytande inte i något av de fall vi studerat.

Följande schematiska figur antyder hur olika planeringsskedet kan behöva pågå samtidigt för olika generationer hyresgäster i ett stort hantverkshus med många mindre företag:

Företag 1:	lokalisering, planering, byggande, inflyttning, bruk, utflyttning
" 2:	lokalisering, planering, ombyggnad
" 3:	lokalisering, planering
osv	osv
tidsaxel	_____>

Hur långt i förväg kan förändringarna förutses?

Framförhållningen i planeringen av uthyrning m m har varierat i Göteborg. Ett exempel på ett försök att minska risktagandet och kunna utgå ifrån hyresgästernas lokalbehov är Stampen, där det från början krävdes att man skulle ha kontrakt med 60% av de blivande hyresgästerna. Den andelen var svår att uppnå, man gick ifrån kravet och byggde med en mindre andel kända brukare. När byggnaden väl började ta form visade det sig lättare att hyra ut lokalerna. Tiden för medbestämmande i planeringen blev obefintlig för de flesta - utom vad gäller inredning och utrustning. Bland de privata byggföretagen är motiven för att bygga hantverkshus ofta att utjämna svackor i sysselsättning och produktion. Också här begränsas möjligheterna för medbestämmande ofta till inrednings- och utrustningsfrågor.

Minskad färdigställandegrad har länge tillämpats för att minska kostnaderna, öka generaliteten och möjligheten till medbestämmande. Vi menar att färdigställandegraden i många fall bör kunna sänkas ytterligare och variationen i utbudet av hustyper öka.

Uppsökande verksamhet kan förlänga planeringstiden och därmed förbättra en av förutsättningarna för reellt medbestämmande.

I vårt tidigare projekt "Arbete och bostad i Gårdsten" har vi bl a upptäckt att många företag förutser och utreder framtida flyttnings- eller ombyggnadsåtgärder långt innan dessa genomförs och därmed även långt innan man anmäler intresse för konsulter eller kommunala industrihusbyggares medverkan. Detta gäller förvisso inte alla flyttningar eller alla ombyggnadsåtgärder - men fler än den vanliga föreställningen gör gällande.

Detta innebär bl a att en uppsökande planering tidigare skulle kunna lokalisera intresserade företag och därmed förlänga tiden för olika parter medverkan och medbestämmande (Lundberg 81)

I Fosieby i Malmö prövas en liknande aktivt uppsökande metod. Där hittade man t ex intressenter 3 - 4 år i förväg, som sedan hoppade av och renderade förvaltningsbolaget kritik för resurskrävande dubbelplanering. Men bebyggelsen blir säkert bättre med dubbelplanering än utan plane-

ringsunderlag i form av intresserade företag.

5.8 FÖRSÖK MED PRODUKTIONSGRUPPER UNDERLÄTTAR MEDBESTÄMMANDE

Parallellt med projektet om industri- och hantverkshus deltar forskargruppen tillsammans med föreningen Gårdstensverkstån och Göteborgs kommun i försöksverksamhet och forskning kring uppbyggnad av lokala produktionsgrupper i Gårdsten. Här planeras arbete, arbetsorganisation och arbetsmiljö i ett sammanhang av initiativtagare, anställda, forskare, konsthantverkare och kommunala intressenter. Här är försörjningsmöjligheter, yrkeskunskaper men också den sociala processen att bygga upp och utveckla arbetsgruppen och arbetsplatsen tillsammans det centrala.

En av dessa produktionsgrupper kan inrymmas i oförändrade eller ombyggda bostadslägenheter, medan en annan behöver nya lokaler t ex i ett hantverkshus.

Förutsättningarna för ett reellt medbestämmande på hantverkshusets planering och utformning torde vara särskilt goda i de fall produktionsgrupper från den här försöksverksamheten kan gå in som hyresgäster/brukare.

6

RESULTAT OCH SLUTSATSER

6.1 INLEDNING

Tidigare kapitel har redovisat olika förhållanden i industri- och hantverkshus vilka iakttagits vid en industrihusenkät, studier av typexempel och planeringsfall, en finansieringsstudie samt en medbestämmandestudie. I detta kapitel sammanfattas och analyseras resultaten från dessa undersökningar.

6.2 RESULTAT AV INDUSTRIHUSENKÄTEN

Totalt besvarade 19 av de 24 ingående kommunerna vår enkät. Vad kan man då utläsa av ur svaren? Kort om de kommuner som besvarat enkäten; de är väl spridda inom undersökningsområdet, de representerar olika ortsstrukturer är såväl glesbygdskommuner som förortskommuner till Göteborg. Med andra ord de motsvarar väl de krav vi inledningsvis ställde på kommuner i undersökningsområdet. På grund härav vågar vi påstå att de svar som vi fått förmodligen är representativa även för de övriga kommunerna i undersökningsområdet.

6.2.1 FÖREKOMST

Cirka 85 procent av kommunerna som besvarade en-

käten har ett varierande antal anläggningar av typen hantverkshus-industrihotell. En av de tre kommunerna, som vid enkäten ej hade något industrihantverkshus planerade, att bygga ett sådant under 1980. En slutsats av detta skulle kunna vara, att det är vanligt förekommande med industri- och hantverkshus i såväl stora som små kommuner, samt i både förorts- och glesbygdskommuner.

6.2.2 FÖRVALTNINGSFORMER

Endast i fem av de nitton kommunerna förekommer privata förvaltare/ägare till industri- och hantverkshusen i kommunen. Eftersom vi har vänt oss enbart till kommuner med vår enkät kan det givetvis finnas ytterligare privata förvaltare/ägda industri- och hantverkshus inom undersökningsområdet. Denna sida är något svårare att "komma åt", men under etapp 2 har vi tagit ytterligare kontakter och kan konstatera att det finns intresse hos privata byggföretag och liknande för att bygga/förvalta industri- och hantverkshus. Den höga andelen kommunalt förvaltade/ägda hantverkshus skulle kunna stödja hypotesen om att denna typ av industribyggnader är ett inomkommunalt styrmiddel.

6.2.3 LOKALISERING I KOMMUNEN - SÄRSKILT LÄGE I FÖRHÅLLANDE TILL BOSTADSBEBYGGELSE

För att beskriva lokaliseringen i kommunen i förhållande till bostadsbebyggelse, har materialet delats in i fyra grupper:

grupp 1:	0	-	200 m	från bostadsbebyggelse
"	2:	2	- 500 m	" "
"	3:	5	- 1000 m	" "
"	4:	1000	eller mera	" "

Enkäten visar att ett flertal av industri- och hantverkshusen är belägna i bostadsområdets närhet. Branschinhållet i dessa är blandat. Här finns allt ifrån undervisning till tillverkningsindustrier av olika slag exempelvis pappersvaru-, verkstadsvaru-, livsmedelstillverkning.

Resultat från enkäten visar bland annat att samma variation förekommer, vad gäller branscher, i hantverkshus på olika avstånd från bostadsbebyggelse, se tabell 6.1.

Ytterligare ett resultat från industrihusenkäten visar att det är brist på serviceverksamheter både för företagen och för de anställda i industribyar, trots att målsättningen vid planeringen ofta är den motsatta.

6.3 LÄGE OCH LOKALISERING

Dessa två frågor har studerats utifrån två syften:

- dels för att undersöka industri- och hantverks-
husens läge i förhållande till bostäder och ser-
vice
- dels för att undersöka om dessa hus har använts
som ett styrningsmedel för att förbättra den
inomregionala balansen mellan lokaliseringen av
arbetsplatser och bostäder

Metoderna vid dessa undersökningar har varit skriftlig enkät, seminarier, intervjuer med förvaltare och kommunala tjänstemän, företag och anställda, samt grannar till industri- och hantverks-
hus, okulärbesiktning och karaktärisering av mil-
jön, sammanställning av ritningsmateriel och fo-
tografier.

Intervjuerna med förvaltare, företag och anställda visar bland annat på att värdering och reellt ut-
nyttjande av samband mellan arbetsplatser i hant-
verkshus och närbelägna bostäder varierar hos des-
sa grupper från ointresse till högsta prioritet.
Några negativa erfarenheter av samlokalisering
nämns ej. De positiva erfarenheter som nämns är
bland annat korta arbetsresor, främst i samband
med obekvämlig arbetstid (gäller exempelvis för ett
bageri i Hantverkshuset Stampen i Göteborg). Andra
positiva erfarenheter som nämns är det större och
mer diversifierade serviceutbudet som finns i
funktionsintegrerade miljöer. Ett exempel på detta
är branschhantverkshuset i Surte. Bristen på ser-
vice i renodlade arbetsområden i tätorternas pe-
riferi kan kompenseras genom att företagen i ett
industri- och hantverkshus eller industriby sam-
verkar kring denna. Mer om service och samverkan
i avsnitt 6.7. Vid bedömningar av vikten av ett

Grupp 1	Grupp 2
0-200 m från bostadsbebyggelse	2-500 m från bostadsbebyggelse
branschinnehåll offentlig förvaltning tryckeri - bokbinderi tillverkning av svets- utrustning konfektion grossisthandel detaljhandel pappersvarutillverk- ning bilverkstad textilvarutillverk- ning verkstadsvarutill- verkning livsmedelstillverk- ning restaurangverksamhet undervisning lagerverksamhet byggnadsverksamhet båtservice	branschinnehåll propellertillverkning tryckeri billackering lagerverksamhet smidesverksamhet verkstadsvarutill- verkning postorderverksamhet båt- och lastbilsser- vice marinelektronik båttillverkning

Tabell 6.1

Branschinnehåll och avstånd från bostadsbebyggelse i
 industri- och hantverkshus i de kommuner som besvarat
 enkäten

Grupp 3

5-1000 m från bostads-
bebyggelse

branschinhåll

verkstadsvartillverk-
ning
grafisk produktion
serviceverksamhet
tillverkning av
kemiska produkter
undervisning
trävarutillverkning
textilvarutillverkning
"skyddad verkstad"
byggnadsverksamhet
lagerverksamhet
teknisk - röntgentill-
verkning
specialvaruhandel

Grupp 4

1000 m eller mer från
bostadsbebyggelse

branschinhåll

bilverkstäder
finmekanisk tillverkning
måleriverksamhet
snickeriverksamhet
grafisk produktion
livsmedelstillverkning
skottillverkning
specialvaruförsäljning
auktionsverk
elektrisk tillverkning
reklamverksamhet
fritidsverksamhet
byggnadsverksamhet
läkemedelstillverkning
tillverkning av plast-
varor

samband mellan bostäder, arbetsplatser och serviceutbud kan man inte bortse från ortsstorleken. Flera tidiga industri- och hantverkshus, exempelvis kv Skräddaren i Alingsås, ligger i väl fungerande stadsdelar med närhet till bostäder och service. Senare byggda industri- och hantverkshus har dock byggts i kommunens perifera delar där sambanden mellan bostäder och service saknas, exempelvis Sävelund i Alingsås.

För att undersöka vilka effekter ett industri- och hantverkshus har på ett närbeläget bostadskvarter intervjuades grannar till Hantverkshuset Stampen i Göteborg och kv. Skräddaren i Alingsås. Resultatet av dessa intervjuer visar att värdering och utnyttjande av samband mellan hantverkshuset och närbelägna bostäder varierar bland hantverkshusens grannar från ett ointresse till en positiv tendens. Positiva faktorer som nämns är bland annat att hantverkshuset bidrar till liv under dagtid i stadsdelen....

.... Den enda negativa faktor som nämns, och då endast av de boende i bottenvåningen, är trafikallstringen i bottenvåningen.

Ett samband som vi velat undersöka i denna studie är om och hur industri- och hantverkshuset fungerar som styrmedel. Resultaten från vår kommunenkät visar att intresset för industri- och hantverkshus som styrmedel av arbetsplatser till den egna kommunen är stort. Detta förhållande gäller även i sådana kommuner där effekterna av tidigare satsningar är blygsamma.

Att upplåta lokaler i industri- och hantverkshus har tillämpats som ett medel för att locka till sig företag till kommunen eller som en möjlighet att få behålla företag i kommunen. Ett alternativ till nybyggnation som flera kommuner tillämpat, har varit att bygga om stora, äldre, outhyrda industribyggnader till industri- och hantverkshus. Ombyggnaden har inneburit att små, billiga lokaler för mindre arbetsplatser har tillskapats. I exempelvis Strömstads kommun har man utnyttjat en f d konserverfabrik till industri- och hantverkshus.

Utnyttjas industri- och hantverkshus som ett styrmedel för att förbättra den inomkommunala obalansen mellan lokaliseringen av arbetsplatser och bostäder? Resultaten från våra undersökningar kring denna fråga visar bland annat att ambitionerna att styra arbetsplatsers läge inom en kommun, särskilt speciella verksamheters läge, förefaller relativt ovanliga eller svaga. I de fall vi har påträffat denna ambition, exempelvis i Angereds industriby i Göteborg, har de haft oönskade effekter.

Vi menar dock att industri- och hantverkshus skulle kunna användas som ett styrmedel inom en kommun i mycket högre grad än vad som sker i dag. Industri- och hantverkshus kan utformas så att de kan byggas som komplement till redan befintliga bostadsområden. Detta beskrivs ytterligare i kap 7.

Viktiga slutsatser från våra undersökningar kring läge och lokalisering av industri- och hantverkshus är bland annat att få störningar har iakttagits bland närboende till industri- och hantverkshus. Korta arbetsresor värderas högt, särskilt vid obekvämt arbetstid. Dessa styrker vår uppfattning att industri- och hantverkshus skulle kunna utnyttjas som inomkommunalt styrmedel i högre grad än vad som sker i dag.

6.4 UTFORMNING AV STADSPLAN OCH BYGGNADSGRUPP

6.4.1 STRUKTUR

I genomgången av slutsatser som berör utformningsfrågor i avsnitt 6.4 och 6.5 följer vi den konventionella nivåprincipen. Stadsplan, tomt, byggnad och rum behandlas i tur och ordning. Principen är ofullkomlig, då sambanden mellan nivåerna ofta är viktigare, men dessa samband har vi försökt beskriva under den mest relevanta nivån.

6.4.2 STADSPLAN - BYGGNADSGRUPP

Det planmönster som tenderar att bli dominerande då fler än två byggnader uppförs är de dubbelsidiga parvis spegelvända parallella radhuslängorna med olika entrésidor för lastfordon respektive personal/besökare. Fosie i Malmö, Arlov i Burlöv, Östergårde och Backa i Göteborg är exempel på detta planmönster.

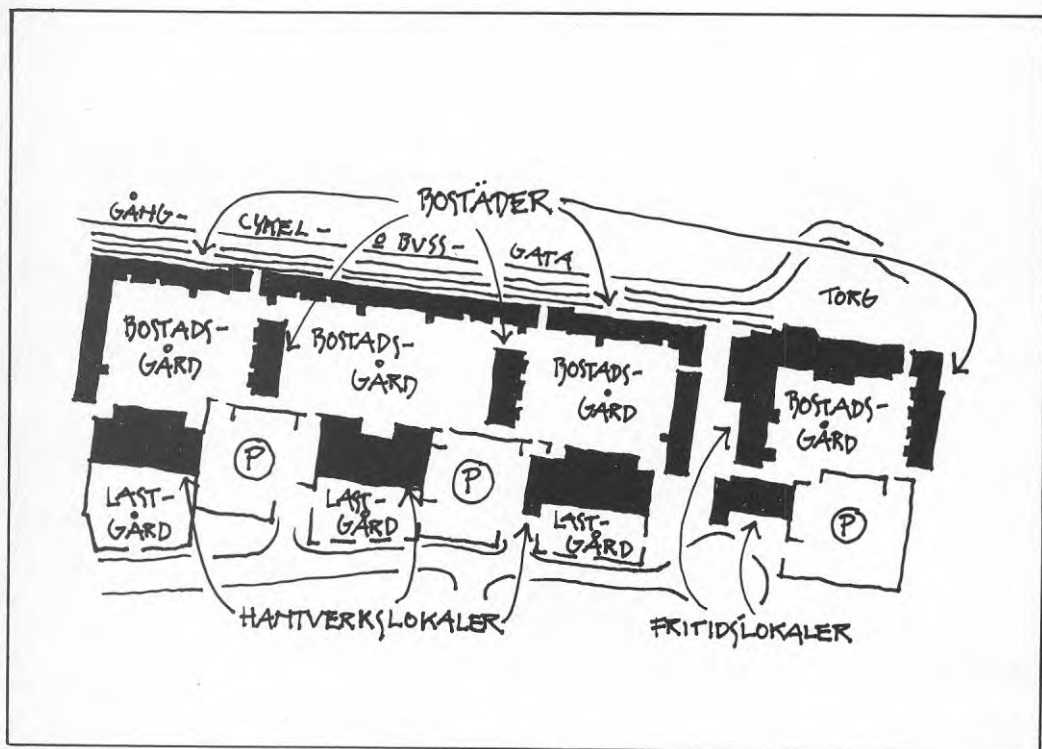
Vi har funnit denna lösning opraktisk särskilt för mindre företag. I renodlade industribyar torde inte heller trafiksäkerhetskrav motivera en strikt separering av trafikslagen - särskilt då det visar sig att separering inte efterlevs. Mindre schablonartade stadsplanemönster ger fler val- och kombinationsmöjligheter liksom bättre möjligheter till terränganpassning. Ett sådant exempel är Angereds Industriby, som innehåller både dubbelsidiga och enkelsidiga längor.

I integrerad bebyggelse med industri- och bostadshus i samma kvarter, är trafikseparering nödvändig. Den har större förutsättningar att bli verklighet, då personalentrésidan kan bli en del av en levande miljö med människor, upplysta och välskötta gång-

vägar. Samt först och sist meningsfulla och lätt-tillgängliga målpunkter som kollektivtrafikållplatser, service- och fritidslokaler. Typexemplet på denna lösning är Kv Herrgårdshagen i Gävle, men mönstret känns också igen från nybyggda innerstadskvarter som Nordostpassagen i Göteborg.

Samma krav på tillgänglighet för transportfordon och generalitet som industrihusen, har många av bostadsbebyggelsens komplementbyggnader, t ex närbutiker och föreningsgårdar. En genomtänkt samordning av industrihus- och närserviceenheter skulle således vara möjlig och leda till minskade risker för outnyttjade lokaler.

Utvändiga lagergårdar, inhägnade och genomtänkt gestaltade, är något som saknas i de flesta industribyar liksom vid enstaka industri- och hantverkshus. Detta är medveten politik från kommuner och förvaltare, som på detta sätt vill undvika



Figur 6.1 Kvarteret Herrgårdshagen i Brynäs, Gävle är ett exempel på en integrerad bebyggelse. Den trafikseparerade lösningen är nödvändig och skickligt genomtänkt.



Bild 6.1 Oplanerad utemiljö vid Östergärde industriby.

skräpighet och miljörisker. Men detta leder ofta till olägenheter då tillfällig materialuppställning i samband med inlast, inför leverans och vid trångboddhet är oundviklig för många företag. Halvprivata sådana ytor finns där lastgårdarna är inhägnade ex Sävelund i Alingsås, Herrgårdshagen i Gävle.

Expansionsmöjligheter i form av smärre utbyggnader har visat sig möjliga i en del "radhusbyar" men de har lett till sämre last- och trafikmiljö ex Östergärde i Göteborg, Arlöv i Burlöv. Men den vanligaste expansionsformen är den att ett företag övertar en eller flera moduler intill eller på begränsat avstånd från sina ursprungliga lokaler. Detta står delvis i strid med en omhuldad syn på industribyn som genomgångsstation. Formerna för sådan expansion är hett omdiskuterade. I Arlöv erbjuds expanderande företag grannmoduler. Medan grannföretaget erbjuds andra lokaler i industribyn. Endast parhusen i Fredriksberg har rejäla expansionsutrymmen vid varje modul.

Den yttre miljön domineras oftast av asfalt och i imagehöjande syfte gräsplättar och taggiga prydnadsbuskar. Den är inte planerad för att göra lokalklimatet hälsosamt, att användas för rekreation eller att ge stimulerande sinnesupplevelser för dem som vistas halva sin vakna tid i och intill industrihusen. Enstaka undantag utgörs av de byggnader, som anslutits till uppvuxna träd-



Bild 6.2 Asfalt- ett vanligt inslag i industribyars utemiljö.



Bild 6.3 Uteplats för personalen är sällan planerad.

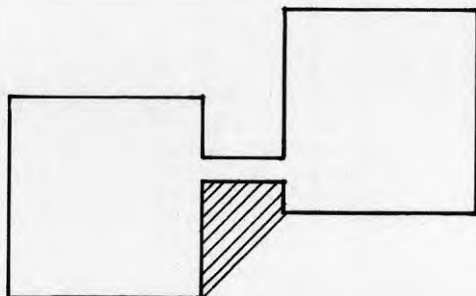
bestånd i Surte, Ale och Sävelund, Alingsås.

Få industrihus uppfyller emellertid detta krav. Klimatskyddad arbetsplats är viktig vid last- och lossning. Men vid nybyggnadsprojekt borde dessa krav vara en självklarhet. I en del företag sker dessa arbetsmoment inomhus, men få klarar all godshantering så. Kombinationen av vindskyddade plank och rejäla skärmtak vid lastportarna är således ett viktigt krav men den lösningen har vi bara funnit i Sävelund, Alingsås.

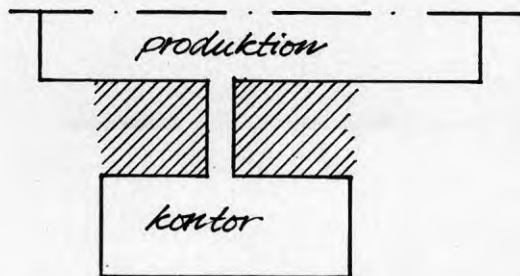
Bristerna i den yttre miljön är lätta att åtgärda i nära nog alla stadsplanemönster, utom i sådana med lastytor på båda sidorna av radhuslängor och i trånga rutnätskvarter i centrala och halvcentrala

lägen. Få vill betala för sådana förbättringar i redan byggda industribyar.

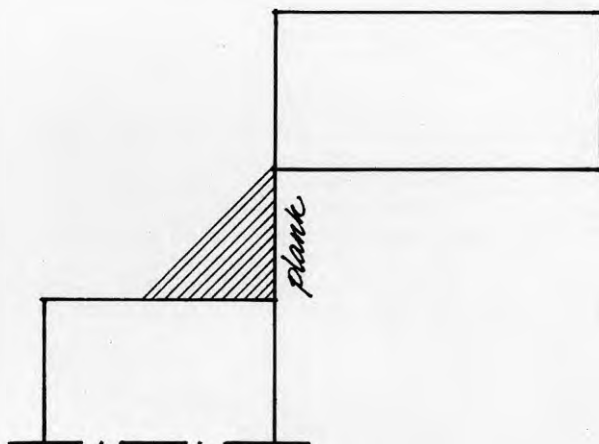
Figur 6.2 Klimatskyddade uteplatser är ett viktigt inslag även i personalens pausmiljö. De bästa förutsättningarna för vindskyddade och soliga uteplatser uppstår i vinklarna mellan två eller flera byggnadskroppar som i de inbördes förskjutna och med glasgångar förenade parhusmodulerna i Fredriksberg, Malmö...



... mellan kontor och produktionshall i Arlov...



... eller mellan byggnaden och plank i Sävelund.



6,5 BYGGNADENS ORGANISATION OCH UTFORMNING

6.5.1 BYGGNAD

Generalitet förutsätts vara nödvändig och önskvärd när man bygger för delvis okända verksamheter så som är fallet vid industri- och hantverks-
husbyggande.

Generalitet visar sig emellertid vara svår att uppnå. I de flesta byggnader vi besökt som planerats för generalitet har våningshöjden varit för hög för en del företag, lagom för andra och för låg för åter andra. Husdjup och tekniska försörjningssystem är andra viktiga faktorer där ingen lösning visat sig idealisk eller ens godtagbar för alla de företag, som flyttat in. Dålig anpassning av verksamheten och dåliga arbetsmiljöer eller onödigt dyra ombyggnader, kompletteringar och inredningar har blivit följderna. Om sålunda generalitet förefaller ouppnåelig måste de mål som generaliteten förväntas leda till klarläggas. Så att man kan fråga vidare om och hur dessa mål kan uppnås på andra sätt.

Målen är att byggnaderna ska erbjuda effektiva verksamhetsbetingelser för företag och en god arbetsmiljö för anställda i så många olika slags verksamheter som möjligt. Hur kan dessa mål uppnås. Effektivitet och arbetsmiljö har båda samband med utrymmeskraven, som varierar med bl a

- bransch och branschundergrupp
- storlek
- teknikutvecklingsstadium
- råvaror, arbetsstyckens och färdigvarors storlek och tålighet
- arbetsorganisation och arbetstider
- yrkestradition
- säsong, vecko- eller dygnsvariation i efterfrågan på arbetsställets tjänster eller produkter.

Både effektivitets- och arbetsmiljömålen uppnås därför endast om utbudet av olika storlekar är rikt och om det finns möjlighet att lätt ändra storlek, klimat och andra förhållanden. Ju större mångfald och ju fler variabler desto bättre.

Detta konstaterande kan i sin tur leda till tre olika slags strategier, som var för sig eller tillsammans är värda att pröva vidare:

- lokalbank
- lägsta möjliga färdigställandegrad
- små och olika moduler, varierat och "listigt"

inbördes organiserade

De två förstnämnda är förvaltnings- och processlösningar, som behandlas i separata avsnitt.

Den sistnämnda syftar på erfarenheter från de två byggnadstyper, som vi menar bäst svarar mot de uppställda målen: parhus (i Fredriksberg Malmö) och det "varierade radhuset" (i Backa, Göteborg). Låt oss jämföra i vilka avseenden dessa båda industribyar och- hus uppfyller kraven på mångfald och föräderlighet.

Ett parhus i Fredriksberg erbjuder tre husdjup att välja mellan - alla har dessutom utbyggnadsmöjlighet i djupled. Takhöjden är enhetlig i de uppförda byggnaderna, så krav på högre rum kan bara tillgodoses i ev tillbyggnader.

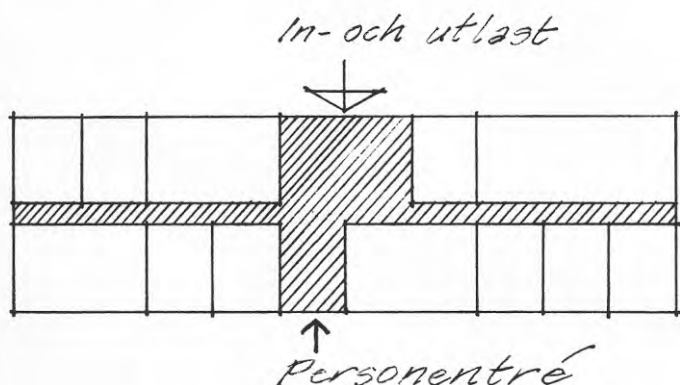
I Backa finns endast två husdjup, men då dessa, liksom modulernas yta, är mindre än i Fredriksberg, blir valmöjligheterna fler under planeringsskedet och innan området är fullbelagt. Då expansionsmöjligheter saknas begränsas valfriheten emellertid i de följande skedena.

I Fredriksberg är alla byggnader i ett våningsplan medan Backa har en och två våningsdelar i samma länga. I den senast byggda etappen medger Backahusen också dubbel takhöjd i en våning. I detta avseende erbjuder alltså Backahusen flest kombinations- och valmöjligheter. Så kan t ex ett företag hyra eller köpa en sammanhängande del av en länga som innehåller enplansdelar med två olika rumshöjder och en tvåplansdel.

Båda byggnadstyperna erbjuder goda dagsljusförhållanden. Parhuset i form av tre ytterväggar och den smala radhuslängan i form av korta avstånd till ytterväggar och tack vare variationen i våningsantal många gavelytterväggar. Det innebär stora valmöjligheter då det gäller rumsindelning och placering av de individuella arbetsplatserna.

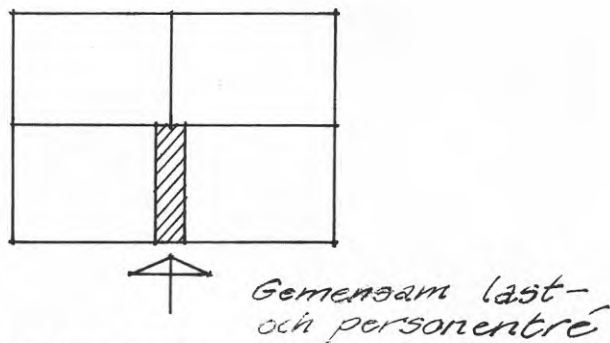
6.5.2 PLANLÖSNINGSPRINCIPER

Industri- och hantverkshusen uppvisar, i sina mer omsorgsfullt utformade varianter, samma planlösningssprinciper som flerbostadshusen. De minsta lokalerna ($< 50\text{m}^2$) radas upp såsom längs en hotellkorridor - jämför benämningen industrihotell. Typexempel på denna princip är Annelund i Malmö.



Figur 6.3 Hotellplanprincipen

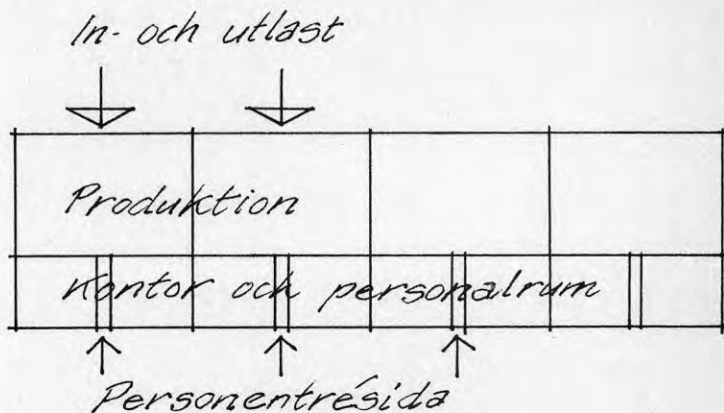
Litet större lokaler ($40-100\text{m}^2$) grupperas som i Stampen, Göteborg, kring mörka trapplan - punkt-husprincipen.



Figur 6.4 Punkt-husplanprincipen

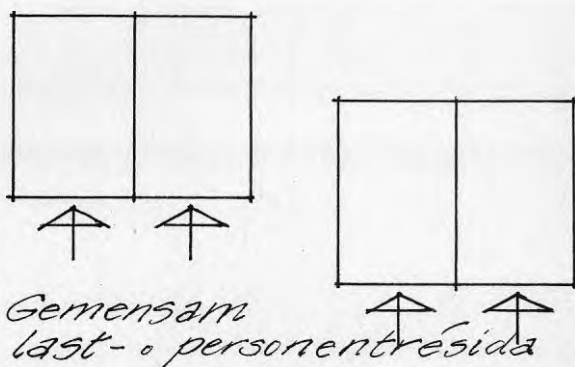
Nästa steg (ca $80-200\text{m}^2$) motsvarar radhuslängorna, vi kallar dem industriradhus, även om termen i-

bland, som i Backa, Göteborg, förknippas med upplåtelseformen ägande. Exempelen på denna planlösningens princip är flera.



Figur 6.5 Radhusplanprincipen

När lokalstorleken ökar ($> 150 \text{ m}^2$) blir avstånden till fasad allt större och därmed begränsas planlösningens frihet och främst möjligheterna att uppnå dagsljusbelysning i alla rum och vid varje permanent arbetsplats. Då kan man dela upp radhuslängan i parhus - som i Fredriksberg.



Figur 6.6 Parhusplanprincipen

När parhuset sedan övergår i enfamiljshus har vi den vanliga friliggande industribyggnaden - men då uppfylls inte längre definitionens kriterier för industri- och hantverkshus, varför de faller utanför forskningsområdet för detta projekt.

6.5.3 PLANLÖSNINGEN BÖR UTGÅ FRÅN ENPERSONSBEMANNING

Ett vanligt problem är, som nämnts, att många av de små arbetsställen som finns i industri- och hantverkshus ofta är bemannade med en enda person.

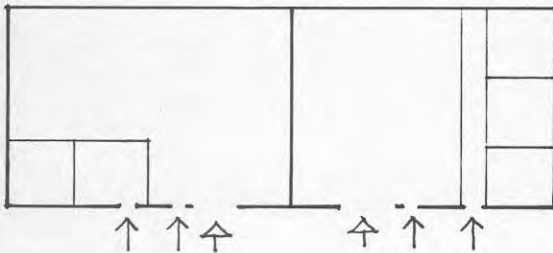
En orsak är att en del är ensamföretagare. Samma förhållande gäller i småföretag och små enheter av större företag så snart någon är sjuk, eller på tjänsteresa. Slutligen utgör många av de aktuella arbetsställena bas för entreprenad- och serviceföretag med större delen av sin personal verksam på byggen och i andra företag.

Enpersonsbemanningen ställer särskilda krav på byggnadens organisation och utformning. Den innebär krav på nära kontakt mellan byggnadens alla delar. Den ensamme anställde skall kunna sköta flera arbetsuppgifter parallellt. Se till en maskin, föra anteckningar, kvittera leveranser, nå telefon o s v.

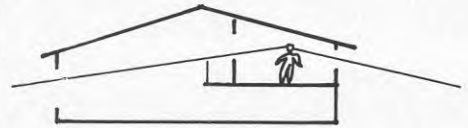
Viktigast är dock att entréer och lastportar ses från byggnadens alla rum. Detta är viktigt både för företaget - ur bevakningssynpunkt - och för besökare och leverantörer som behöver kunna orientera sig och uträtta sina ärenden så snabbt som möjligt.

Detta krav leder till någon av följande alternativa utformningsprinciper:

En första princip är enkelsidig byggnad, med gemensam person- och lastsida. En andra princip är genomsynlig byggnad, detta innebär begränsat husdjup och glaspartier i mellanväggar. Båda principerna förutsätter en- eller en och- halvplanslösningar. Observera att den senare byggnadstypen idag kräver hiss.



Figur 6.7 Enkelsidig byggnad med gemensam last- och personentresida.



Figur 6.8 "Genomsynlig" 1 1/2-plansbyggnad.

6.6 SUMMERING AV RESULTAT OCH SLUTSATSER BETRÄFFANDE MEDBESTÄMMANDE

Beträffande medbestämmande kan man dra följande slutsatser.

I större kommuner är byggherren, förvaltaren och kommunen de enda som har direkt inflytande på industri- och hantverkshusens läge och utformning i tidiga planeringsskeden. I mindre kommuner har företagen ibland ett visst inflytande.

Företagens och de anställdas medbestämmande i industri- och hantverkshus är klart otillräckligt, i vissa fall närmast obefintlig. Detta gäller lokalisering, stadsplan, serviceutbud, tomtdisposition, val av hustyp, byggnadsutformning, modulstorlek och konstruktion både i lagstiftningen och i praktiken.

I tidiga planeringsskeden beror detta bland annat på att man inte vet, vem som skall arbeta i industrihusen. Bristen på engagerade brukare med reellt medbestämmande avspeglas i arbetsmiljön i form av att uteplatser saknas och att klimatanläggningarna är svårmanövrerade m m.

Anställdas medbestämmande på företagens val mellan olika möjliga lägen, rumsdisposition, inredning och utrustning varierar mycket. Här ställer lagstiftningen större krav.

Informellt medbestämmande är vanligt - formellt mycket ovanligt i de företag vi besökt. Oftast är det reella medbestämmandet otillräckligt. I små företag är det ömsesidiga informationsutbytet större än i stora företag. Detta innebär en viktig men inte tillräcklig förutsättning för reellt medbestämmande.

Bidragande orsaker till att anställda underlåter att kräva medbestämmande i de nya lokalernas planering förefaller vara å ena sidan värderingen att den nya miljön i vissa avseenden är klart bättre än den man flyttar ifrån - och å andra sidan medvetandet om de högre kostnaderna för de nya lokalerna.

Arbetarskyddsstyrelsens rätt enligt Arbetsmiljölagen att meddela föreskrifter om förhandsbedömning bör kunna utnyttjas för att öka och/eller komplettera anställdas medbestämmande i tidiga planeringsskeden.

För att nya och gamla hyresgäster i industri- och hantverkshus och deras anställda skall kunna tillförsäkras ett reellt medbestämmande torde också organisation och rutiner för en aktiv uppsökande och kontinuerlig planering behöva prövas och utvecklas. I anslutning till lokalt fackligt

arbete i form av lokalt förankrade föreningar, där både företag - särskilt ensamföretagare - och anställda är representerade. Kommunala näringslivs- och stadsbyggnadsorgan bör engagera sig i sådana försök, särskilt i initialskedet, och inför planerade och förutsedda förändringar.

6.7 FÖRVALTNING, SERVICE OCH SAMVERKAN

Frågan kring industri- och hantverkshusens förvaltning samt möjligheter till service och samverkan har undersökts i detta projekt. Den metod som använts har varit strukturerade intervjuer med privata och kommunala industrihusförvaltare samt brukare. Ett av syftena med dessa intervjuer har varit att undersöka vilka olika typer av upplåtelseformer som tillämpas samt vilka erfarenheter förvaltare har av dessa. Ett annat syfte har varit att undersöka vilka behov av företags- och personalservice som föreligger hos brukarna i industri- och hantverkshusen samt hur dessa behov tillgodoses. Ett tredje syfte har varit att undersöka möjligheter till samverkan mellan företagen i industri- och hantverkshusen.

Resultaten av dessa undersökningar visar bland annat att upplåtelseformen för verksamheter i industri- och hantverkshus varierar mellan ägande, "bostadsrätt" och hyresrätt. I några anläggningar har vi iakttagit kombinationer av dessa former. I exempelvis ett av FABS-områden i Alingsås förekommer såväl ägande som hyresrätt. Samma förhållande råder i Kullenbergs industriby i Backa, Göteborg och i Fredriksbergssområdet i Malmö. Kombinationer av olika upplåtelsevillkor i samma område kan få olika effekter. En positiv effekt är att det kan medföra en större målgrupp av brukare. Detta kan förbättra byggherrens/förvaltarens ekonomi och öka förutsättningarna att kunna välja önskvärda verksamheter. En negativ effekt av olika upplåtelseformer, kan vara svårigheter att enas om gemensamma angelägenheter. I industribyar med äganderätt bildas samfällighetsföreningar för att sköta gemensamma angelägenheter typ snöröjning. För att undvika problem brukarna emellan kan de verksamheter som har hyresrätt köpa dessa arbetsinsatser från samfälligheten.

De positiva effekterna av blandade upplåtelseformer tycks dock överväga.

En fråga som har samband med förvaltningen av industri- och hantverkshus är lokaliseringen av förvaltarens kontor-expedition. Efter att ha studerat olika lägen för förvaltningskontor vill vi förorda att kontoret bör ligga i eller i nära an-

slutning till industri- och hantverkshuset. I dag gäller detta förhållande i få anläggningar. Där det förekommer, exempelvis FABS på Norrlandsgatan i Alingsås och Fosie i Malmö, är erfarenheterna positiva. Negativa erfarenheter av en uppdelning av ett förvaltningskontor i centrala stan och industrihuset i en annan del har påträffats i exempelvis Hantverkshuset Stampen, Göteborg. Denna slutsats talar för en ny typ av områdesförvaltning alternativt en aktivt uppsökande förvaltningspersonal.

Ytterligare en fråga som har samband med förvaltningen av industri- och hantverkshus gäller lokala företagarföreningar. Våra slutsatser beträffande denna typ av föreningar visar att lokala företagarföreningar med egna lokaler och aktivt stöd av kommunen ger möjlighet till gemensamma aktioner. Det kommunala stödet bör vara störst i initieringsskedet.

Aktioner som kan vara gemensamma är bland annat marknadsföring, fördelaktiga inköp (av exempelvis material, energi och utrustning), service, samutnyttjande av material, miljöförbättringar av verksamhetslokaler. Ett exempel på en lokal företagarförening som framgångsrikt arbetat med gemensamma frågor och inköp är föreningen i Fosie, Malmö.

I samband med våra tidigare projekt har vi studerat servicens lokalisering i storstäder i dag. Vi fann då att det rådde brist på service i de renodlade bostadsområdena i storstädernas periferi. Vilka förhållanden rådde för företags- och personalservice? Våra resultat från dessa undersökningar visar på att behovet av företags- och personalservice varierar med Orts- och bebyggelsestruktur. Företag och anställda i industri- och hantverkshus i halvperifera lägen i mellanstora tätorter, typ Alingsås, har tillgång till ett diversifierat serviceutbud inom cykelavstånd. Anläggningar i perifera lägen i storstädernas ytterområden, typ Östergårde industriområde i Göteborg, har inte tillgång till denna service.

Vilka behov av företags- och personalservice har verksamheter i arbetsområden i dag och i framtiden? Var skall service lokaliseras?

Hur är förhållanden på olika orter i Sverige när det gäller företags och personalservice? Dessa frågor kräver ytterligare forskningsinsatser för att besvaras och senare eventuellt åtgärdas.

Våra undersökningar hittills kan dock visa på att personalservice av sådan art, att den kräver egen personal, är svår att finansiera om den enbart vänder sig till de anställda inom ett eller ett fåtal industrihus. I de fall, där den också vänder sig utåt, fungerar den däremot bra. Exempel på dessa förhållanden är bland annat Hantverks-

huset Stampen i Göteborg och Fosie i Malmö. Detta resultat talar för att ett dubbelutnyttjande av anläggningar mellan boende, företag och anställda i en integrerad stadsdel kan förbättra underlagssiffrorna för serviceanläggningar och därmed förbättra servicen för såväl boende, företag och anställda. De typer av anläggningar som är aktuella är enklare restaurang, bank, post och affärer.

Ytterligare ett förhållande som vi velat kartlägga är formerna för samverkan företagen emellan i industri- och hantverkshusen. Våra undersökningar visade på att samverkan i form av informella tjänster och lån av kontorsmaterial, kopieringsmaskiner, småverktyg etc har större omfattning än man är medveten om. Detta framkom bland annat vid intervjuerna i Hantverkshuset Stampen i Göteborg. Erfarenheterna från denna typ av samverkan varierade mellan företagen. Några företag betraktade samverkan mellan företagen som ett sätt att minska sina egna kostnader för exempelvis maskinutrustning. Andra företag värnade om ägandet av egen utrustning även om kostnaderna ökade. Här har vi kommit in på ett viktigt arbetsmiljöproblem. Vem ansvarar för maskinutrustning som används och ägs av flera företag gemensamt? Ett förslag till lösning på detta ansvarsförhållande är att ett företag åtar sig att ansvara för maskinutrustningen och debiterar kostnaderna på övriga brukare.

6.8 FINANSIERING

I kapitel 4 identifierades tre parter som medverkar i finansieringen av industri- och hantverkshus. De var ägare, brukare och kreditgivare. Den empiriska undersökningen gav vid handen att lösningen av finansieringsproblemen kan sökas i tre olika riktningar. Problemen kan således lösas via:

- o Hyressättning
- o Lånevillkor
- o Soliditet

De tre lösningsriktningarna kan kopplas till de medverkande parterna på så sätt att till en typ av lösning hör en "upppoffring" av en av de tre parterna:

- o Brukare
- o Byggherre/ägare
- o Kreditgivare

De lösningar som finns utnyttjas i praktiken sällan p g a en perspektivbegränsande problembild inom branschen.

Hyressättningen kan göras så att man tar ut en till-

räckligt hög hyra för att täcka alla utbetalningar för räntor och amorteringar. Hyran kan då komma att ligga avsevärt över de kostnader som är förenade med ägandet av ett industri- och hantverkshus. (Se avsnitt 4.4.2). Brukaren/hyresgästen får då bära den likviditetsbelastning som ofta finns under de första åren. Under vissa förutsättningar är denna lösning den enklaste. Om efterfrågan är stor på lokaler kan priskänsligheten vara låg. Små företag har förmodligen svårt att lånefinansiera en fastighet med bättre konsekvenser för likviditeten än även relativt dyra hyreslokaler.

Kommunala bolag som hyr ut industrilokaler är startade med mer eller mindre uttalade näringspolitiska ambitioner. Det kan sättas i fråga om hyresuttag väsentligen överstigande kostnaderna är förenliga med sådana ambitioner.

Lånevillkoren kan utformas så att räntor och amorteringar ligger på en nivå som är förenlig med den takt med vilken en byggnad förlorar i värde. Flera av våra kontakter efterlyste sådana lånevillkor. Det visade sig finnas kreditgivare som kunde erbjuda mycket långsiktiga krediter med en konstruktion på återbetalningarna som var avpassad till ett inflations och högränteläge. Speciellt gäller det SPP. Det kan tyckas vara en stor uppoffring för en kreditgivare att lämna mycket gynnsammare villkor än vad som gäller på den övriga kreditmarknaden. Förklaringen står att finna i de långsiktiga mål som är förenade med sådana krediter. Dels är det fråga om att värdesäkra medel på lång sikt och dels är det fråga om att bidra till en positiv samhällsekonomisk utveckling i stort.

Soliditeten hos industri- och hantverkshus är låg och det kan ses som en orsak till likviditetsbelastningen. Om en större andel, än vad som nu är vanligt, av det totala kapitalbehovet täcks av eget kapital i stället för med lånade medel så minskar likviditetsbelastningen i motsvarande mån. Möjligheterna för en ägare till industri- och hantverkshus att kalkylera långsiktigt blir de också bättre.

Kommunala bolag utrustas inte från början med sådant eget kapital och tillåts inte heller att konsolidera sig. Skälen till detta kan vara flera men det går inte att bortse från att ett bolag utan egen finansiell stadga kan vara lättare att styra för kommunen än ett bolag med den rörelsefrihet som en egen finansiell ryggrad ger upphov till.

Problembilden i branschen, när det gäller finansiering fungerar inte som den drivkraft till sökande efter nya lösningar som den måhända borde. På grund av ett snävt perspektiv och en olycklig användning av ekonomiska begrepp, fungerar denna bild snarare som ett hinder eller problem i sig när det gäller finansiering. Man söker bland förvaltare av industri- och hantverkshus problemets lösning enbart i

nya fördelaktiga lånevillkor.

6.9 ENERGI

Energiegenskaperna måste beaktas i all nybebyggelse. Det är naturligt att man i ett experimentbyggnadsprojekt tar tillvara möjligheterna att åstadkomma varaktig energihushållning redan i planering och gestaltning av byggnaden.

Erfarenheter av pågående uppföljning av energianvändning i befintliga industrier, visar en onödigt värmeförbrukning till följd av bl a bristande tillsyn av VVS-utrustning, samt dåliga klimatförhållanden till följd av plan och utformning.

Energifrågans roll i ett experimentbyggnadsprojekt innebär, att man i första hand koncentrerar sig på att söka lösningar på sådana elementära problem. Lösningarna skall också uppfylla kraven på god arbetsmiljö, ändamålsenlighet och driftekonomi, vilket är fullt möjligt. Goda klimategenskaper innebär ju både låg energiförbrukning och bra arbetsmiljö. Goda klimategenskaper kan erhållas genom medveten planering, gestaltning och materialval, varigenom klimatregleringsutrustningen inte behöver bli komplicerad. Det medför att tillsynen förenklas och att driftekonomin förbättras.

Gjorda uppföljningar kan karaktäriseras i några "svaga punkter".

<u>Problem</u>	<u>Lösningar</u>
- lastöppningar	Rätt antal portar, rätt portarea portdraperier eller vädertätning Kallager som sluss för in- och utlastning
- zonerings	Planlösning med hänsyn till sol/skuggförhållanden och med hänsyn till värmetillskott/behov i olika lokaler.
- volym	Undvikande av temperaturskiktning, eller utnyttjande därav.
- skal	Val av material/konstruktion med ändamålsenliga värmelagrings- och transmissionsegenskaper. Vindtätning
- fönster	Goda ljusförhållanden och utblickar. Dagsljusets värmetillskott kan utnyttjas tidigt våren och sen höst, och måste eliminer-

ras under sommaren.

Energiexperiment behöver således varken medföra installation av oprövad teknik, eller extremt utformade byggnader. De riktigaste landvinningarna som kan göras för närvarande är att omsätta tillgängliga erfarenheter till byggnader med låg och jämn energianvändning, samt med hög funktionell och miljömässig kvalitet.

7

UTVECKLINGSMÖJLIGHETER OCH FRAMTIDA FORSKNINGSFÄLT

7.1 PROJEKTETS TREDJE ETAPP - UT- VECKLINGSARBETE KRING PLANE- RINGSPROCESS OCH UTFORMNING AV ETT "MÖNSTERHANTVERKSHUS" I BOSTADSMILJÖ

Utvecklingsdelen avser att fullfölja och studera konsekvenserna för olika parter av det redan påbörjade arbetet med att förverkliga ett experimenthantverkshus i Gårdsten.

7.1.1 MOTIV FÖR UTVECKLINGSARBETE OCH EXPERIMENT- BYGGE

Experimentbyggande är en FoU-verksamhetsform, som tenderar att spela en allt viktigare roll i Sverige och internationellt. I BFR:s verksamhetsplan är experimentbyggandet ett prioriterat område, liksom i t ex den franska byggforskningen.

Det är därför viktigt, att metoden utvecklas. Särskilt stor andel av FoU-volymer har experiment-

byggandet emellertid inte utgjort - även om andelen troligen varit förhållandevis störst inom energiområdet. Här finns ett antal intressanta försök med lokala och förnyelsebara energikällor samt ett antal solhus. De senare är oftare baserade på aktiva än på passiva system. Bostadshus dominerar bland dessa exempel.

De passiva systemen är intressanta inte endast i renodlade lokala försörjningsfall. Planering och byggande med hänsyn till passiv solvärme kan leda till kraftigt minskat energi- och effekttillförsel, och kan tillämpas även i fjärrvärmeförsörjda områden. Genom en medveten klimatanpassning av byggnaden, finns också möjligheter att minska behovet av installations- och reglerutrustning och därigenom förenkla drift och underhåll. Experimentbyggnader baserade på passiva system och hushållning med energi - samt avsedda för industri- och hantverksändamål skulle alltså kunna fylla en viktig "lucka".

Exempel på industrihus utformade med särskild hänsyn till energihushållning planeras i Göteborg (projekt av AB Totalprojektering).

Exempel på kontorshus, vars ljusgårdar byggts in bl a av energihushållningsskäl, finns i Stockholm (FFNS för Byggnadsstyrelsen).

Den avgörande skillnaden mellan sådana exempel från praktiken och experimentbyggen är att de senare utgör systematiskt förberedda kunskapsbanker. De utsätts under hela sin planering, tillkomst och ianspråktagande för kritisk granskning, jämförelser med andra liknande byggnadsprojekt. I de delar som experimentet särskilt avser utformas de så, att en samtidigt planerad och påbörjad utvärdering underlättas. För att inte experimentbyggnaden ska reduceras till ett primitivt och omänskligt mätinstrument utan få experimentdimensionen utöver de höga kvaliteterna som lagstiftning och brukarkrav motiverat hos en god arbets- och livsmiljö för människor, krävs en noggrannare och därmed dyrare projektering än vanligt.

Experimenthantverkshuset skall vara byggt för hushållning med energi så långt det går. I tre avseenden skall energihushållning prövas, nämligen i husets uppbyggnad, i husets drift och i planeringen av arbetsmiljön. En viktig fråga att studera blir avvägningen mellan kortsiktiga och långsiktiga ekonomiska insatser.

Experimentbygget skall så långt som är möjligt pröva uppvärmningsteknik som är energihushållande.

I Sverige kommer vi inte ifrån ett visst uppvärmningsbehov vintertid. Extremt passiva solhus är därför ingen framkomlig väg. Värmelagrande i stom-

me är en tveksam metod i industrihus. Huset skall vara varmt under arbetstid, f ö kan det vara svalt. Till skillnad från bostäder har man ingen större glädje av dygnsutjämning. Bättre är att ha värmelager (vatten, salt) som kan kopplas till uppvärmningssystemet och ge ifrån sig värme snabbt och vid jämn temperatur. Lagret kan kopplas till ventilationen eller processtekniken. Värmeregleringssystemet bör vara lätt att reglera och fungera på kort tid, d v s följa användningstiden av huset.

De svaga punkterna ur energihushållningssynpunkt i industrilokaler samt principlösningar framgår av tabell 7.1.

portar inlastning isolering ventilation	- slussar, automatisk - goda k-värden önskvärdt - punktutsug för att undvika nackdelar med stora rumsvolymmer - återvinning - automatik kopplad till portar
belysning reglering	- punktbelysning - lättreglerat värmesystem - automatik kopplat till portar

Tabell 7.1 Industrilokalers svaga punkter med principlösningar ur energi- och hushållningssynpunkt

Utvecklingsdelen omfattar metodutveckling för planering och förvaltning, men också arbete med byggnadens och arbetsmiljöns utformning. Detta arbete måste utgå från de människor och den verksamhet, som skall finnas i byggnaden. Men våra speciella utgångspunkter blir dessutom dels den omgivande bostadsbebyggelsens kvalitéter och problem, dels resultaten från projektets inventerings- och analysdel. (Etapp ett och två).

7.1.2 PROBLEM OCH HYPOTESER

I etapp tre fördjupas vissa delar av problemanalysen.

Hantverkshus i helt från bostäder och service skilda lägen medför långa arbetsresor, dyra dubbelinvesteringar och en variationsfattig arbets- och pausmiljö. Hantverkshusens avskilda läge är sällan motiverade av faktiska störningar. I stället kan hantverkshusen lokaliseras intill bostäder, så att arbetsresor kan minimeras, service- och fritidsresurser samordnas och en mer innehållsrik social och fysisk miljö uppnås.

Etablering av företag i ett önskat läge underlättas av färdiga lokaler, i bostadsmiljö kan detta visa sig vara av avgörande betydelse. Företag och anställda kan med egna ögon skaffa sig realistisk information om förutsättningar och miljö för verksamheten. Tiden mellan beslut och inflyttning kan bli så kort som möjligt. Risken för oförutsedda hinder till följd av andra parter agerande minimeras. Om lokalerna är tillräckligt generella och/eller anpassbara minskar också risken för svårigheter att ändra eller avyttra dem om företagets lokalbehov plötsligt ändras.

Initialkostnaden och de första årens hyra vid inflyttning i befintliga industri- och hantverkshus är idag ofta onödigt hög bl a till följd av att det krävs dyra egna anpassningsåtgärder. Ändå brister det ofta både när det gäller funktion och arbetsmiljö.

Färdigställandegraden borde med fördel kunna minskas ytterligare tills företaget är känt och därmed medel och planeringstid sparas till anpassningsåtgärderna, som på så sätt skulle rymmas inom en oförändrad totalkostnad och genomföras under större samhällelig insyn.

En annan viktig aspekt är konflikten mellan markhushållning och behovet av markkontakt. Vi föreställer oss att många verksamheter - men inte alla - behöver markkontakt. Ur hushållningssynpunkt bör därför flervåningshus t ex i form av trevånings sluttningshus, som ju ger markkontakt för de flesta utrymmen samtidigt som de är marknåla och kan byggas i sluttande terräng, vara värda att pröva.

Hantverkshusen innehåller idag olika typer av verksamheter, med i allmänhet få eller inga inbördes kontakter eller gemensamma resurser. Hantverkshus för företag inom samma bransch kan medföra förbättrade förutsättningar för kontakt och dubbelutnyttjande av resurser.

Bland de företag som anmält intresse att hyra lokaler för sin egen verksamhet i Gårdsten, finns en företagsgrupp, som har särskilda motiv för att föredra ett gemensamt hantverkshus. Företagen, som alla tillhör samma bransch, önskar dela byggnad för att underlätta gemensam marknadsföring och gemensamma uppdrag. De överväger också gemensamma servicefunktioner och en nära knytning till någon eller några funktioner i bostadsmiljön. Den här företagsgruppen blir intressant att följa, vilket lokaliseringalternativ den än beslutar sig för.

Ett sådant "branschkollektiv" bedömer vi som särskilt intressant att ta till utgångspunkt för ett utvecklingsprojekt. Hantverkshusets speciella förutsättningar borde då kunna komma till sin rätt och en del av dess problem kunna övervinnas. Viktiga erfarenheter för planering av andra hantverkshus i bostadsmiljö bör bli ett resultat av

detta utvecklingsprojekt. Planering och förverkligande av ett sådant hantverkshus sker i nära samråd med företaget och anställda, kommunala och lokala intressen. En långt driven samordning och ett effektivt dubbelutnyttjande av olika slags resurser i byggnaden och i omgivningen skall prövas.

7.1.3 GENOMFÖRANDE

Genomförandet av experimentbygget omfattar följande arbetsmoment.

Vi föreställer oss att ett hantverkshus skulle kunna svara mot berörda parter krav och önskemål om erfarenheter från tidigare byggda hantverkshus används i planeringen. Hantverkshuset bör vidare planeras i öppet samråd mellan alla berörda parter, även om dessa parter visar sig vara olika i olika skeden av arbetet.

Intresserade företags nuvarande verksamhet och arbetsmiljö inventeras noga. En sådan inventering bör på sikt ske kontinuerligt, som en del av företagets administration och de anställdas fackliga verksamhet (jfr Arbetsmiljögruppen, KTH. Steen, Ullmark: En egen väg...)

Trafiklösningar, tomtdisposition och yttre miljö planeras främst utifrån den omgivande miljöns kvaliteter och brister som ett led i ett kontinuerligt utvecklingsarbete kring stadsdelen som helhet.

Programarbetet är delvis redan förberett genom forskargruppens tidigare lokalprogram för ett glasmästeri (se avsnitt 7.1.4) och genom skisser (7.1.5 - 7.1.8) till energisnålt hantverkshus som tagits fram vid en doktorandkurs i energifrågor vid CTH-A/byggnadsplanering.

Experimenthusets byggande skall ske i HIGAB's regi och följas av en referensgrupp.

Med samma metoder som erfarenheterna av befintliga hantverkshus inventerats skall programkrav och önskemål på hantverkshuset i Gårdsten samlas in och struktureras utifrån de olika berörda parter. Kommunen, bostadsområdets förvaltare och innehavare, industrihusförvaltare, företaget, anställda och besökare skall intervjuas. Effekter för kommunen diskuteras med avseende på styrmedel, serviceunderlag, kollektivtrafikutnyttjande, energihushållning m m.

Effekter för anställda studeras med avseende på arbetsresor och flyttningsmönster, inflytande och medbestämmande, arbetsmiljö, byte av anställning eller arbetsuppgifter, samarbete med anställda inom hantverkshusets övriga företag o s v.

Figur 7.1

LÄGESALTERNATIV FÖR INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS I GÅRDSTEN

TOMT A

Vta: ca 4500 m²

Ägoförhållande: Fritidsförvaltningen, Göteborgs kommun

Ursprungligen avsedd för is- och sporthall

Stadsplan:... endast för idrottsändamål.

TOMT B

Vta: ca 5000 m²

Ägoförhållande: Fastighetskontoret, Göteborgs kommun

Reservtomt

Stadsplan... endast för gemensamhetsanläggningar såsom

butiker, kontor, samlingslokaler, lokaler för hälso- och socialvård o d.

TOMT C

Vta: ca 6500 m²

Ägoförhållande: Fastighetskontoret, Göteborgs kommun.

Tidigare använd för provisorisk panncentral.

Stadsplan: Tidigare stadsplan ändras för att medge lokalisering av arbetslokaler.

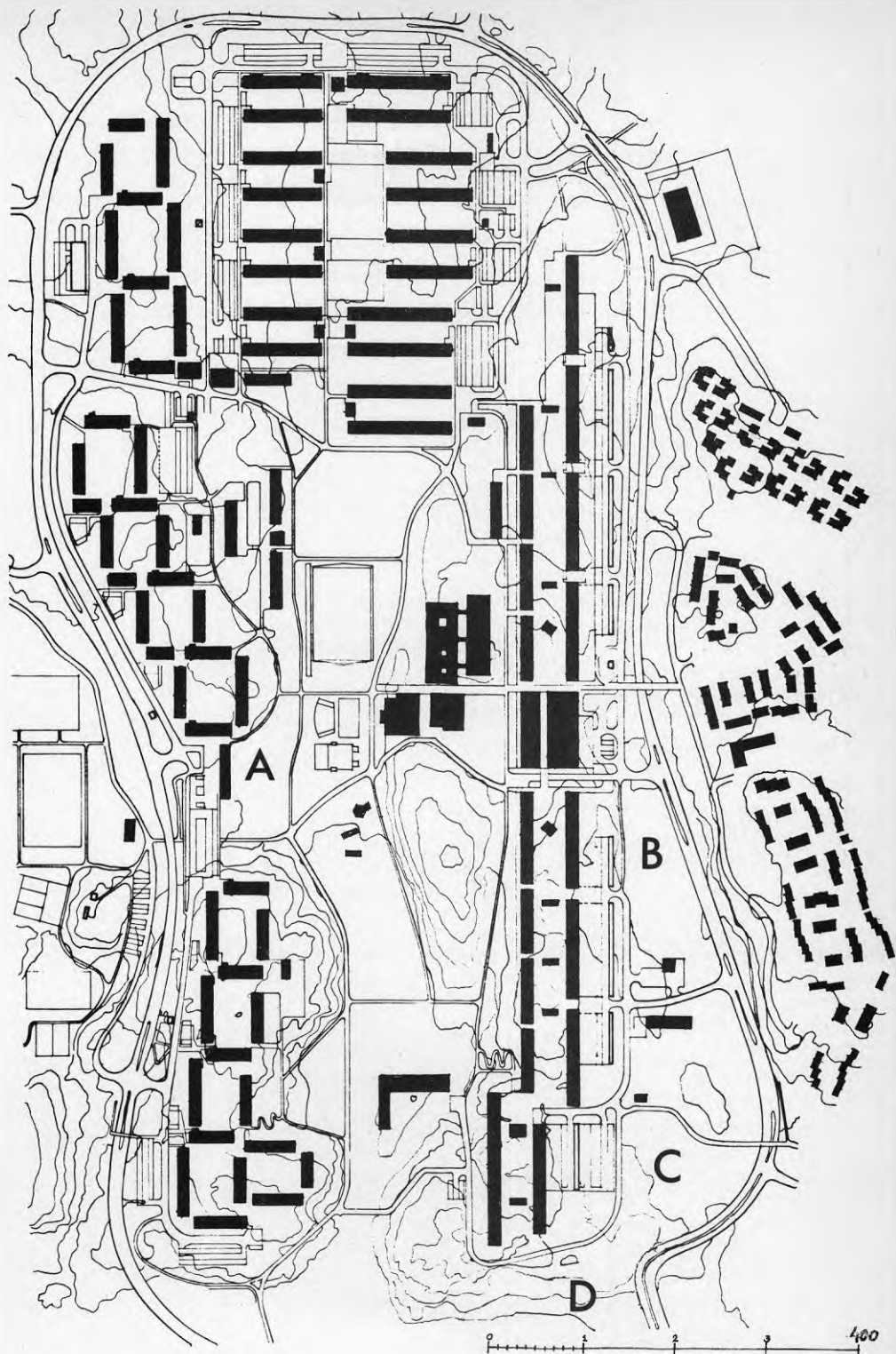
TOMT D

Vta: ca 4500 m²

Ägoförhållande: Fastighetskontoret, Göteborgs kommun

Reservtomt, tidigare ett alternativ för lokalisering av brandstation.

Stadsplan: Tidigare stadsplan ändras för att medge lokalisering av arbetslokaler.



Effekter för företagen, t ex förändrade rutiner, möjlighet att utnyttja de andra företagens utrustning, förändrad inbrottsfrekvens till följd av miljöbytet, direktförsäljning till boende i närheten m m redovisas.

Effekter för grannar studeras beträffande exempelvis arbetstillfällen och servicetillgång, omflyttning, inställning till närmiljön, pedagogiska effekter för barnen, störningar och risker. Beträffande genomförandet se även bilaga 3.

7.1.4 LOKALPROGRAM FÖR EVENTUELL HYRESGÄST I MÖNSTERHANTVERKSHUSET

Ett glasmästeri är det största företag, som anmält intresse för att delta i forskningen och utvecklingsarbetet kring planeringen av ett "mönsterhantverkshus" i Gårdsten. Företaget avser att sedan flytta in som hyresgäst, andelsägare eller ägare och förvaltare av byggnaden. Företagaren har bl a haft idéer om långt gående samutnyttjande av gemensam service, gemensamma arbetsuppgifter. För att lära känna företagets verksamhet, arbetsmiljöproblem, omgivningspåverkan och lokalbehov. Samt för att öka de anställdas medbestämmande på lokalisering, tomtdisposition, val av byggnadstyp, rumsindelning och inredning har bl a följande arbetsmoment genomförts. Arbetet har utförts av en elevgrupp vid Chalmers arkitektursektion med en av sina handledare från vår forskargrupp:

Presentation av syftet med elev- och forskningsprojekt för hela företaget

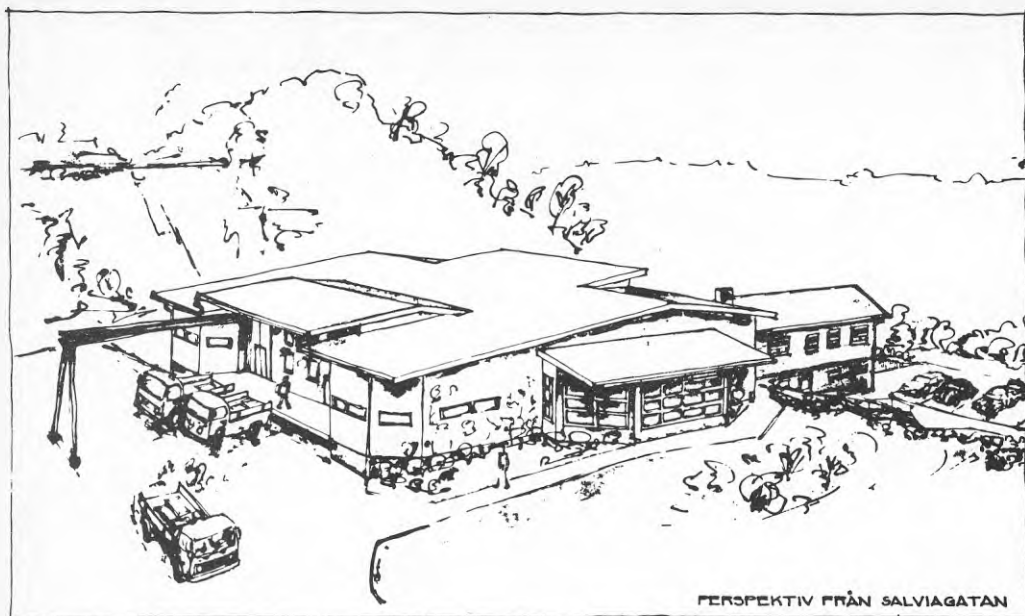
Inventering av nuvarande verksamhet och arbetsmiljö bl a genom:

Pryodagar där gruppmedlemmarna följde anställda med olika arbetsuppgifter. Under pryodagarna ställde man frågor inte bara kring arbetet och arbetsmiljön på verkstad, i servicebilar och på byggen, utan också kring arbetsdagen som helhet; bostadsorten, arbetsresorna, serviceutnyttjandet, trivseln m m

Miljöstudier, uppmätningar, intervjuer i verkstadslokalen: vad gör man här, hur används verktyg och material, var är det trångt, var är det farligt, vad har förbättrats och på vems initiativ, vad skulle behöva förbättras

Intervju på bygg-tolvan om glasmästeriarbetarnas arbetssituation och arbetsmiljö, om företagsstrukturen inom branschen, om orsaker till olycksrisker, om framtidsplaner m m

Intervjuer främst med företagare och arbetsledning kring för- och nackdelar ur deras synpunkt med ett par olika lokaliseringalternativ (Kortedala, Angered Centrum, Gårdsten samt en kombination av två lägen). Slutsatserna kring dessa



Figur 7.3 Glasmästeri på tomtalternativ C i Gårdsten.

intervjuer och från samtalen under pryodagarna om motsvarande frågor diskuterades sedan med majoriteten av de anställda

Ytprogram, byggt på erfarenheter från ovanstående inventering, men också successivt kompletterat under arbetet med

Idé- och förslagsskisser, som vid ett par tillfällen presenterades, diskuterades och ändrades under samverkan av företagare och anställda, tillsammans och var för sig. Skisserna avsåg hela tiden två huvudalternativ, om- och tillbyggnad samt nybyggnad. Kunskaperna om företagets arbete och arbetsmiljö, lokalbehov och relationer till omgivande verksamheter och bebyggelse bedöms därför som tillämpbara i utvecklingsarbetet för industri- och hantverkshuset. Utöver de två huvudalternativen hade företagaren gärna sett ett "minialternativ" med endast marginella ändringar, men elevgruppen bedömde inte ett sådant som meningsfullt, då en expansion av verksamheten planerades i redan trånga utrymmen.

Utställning av de färdiga förslagen i företagets lokaler för att stimulera till fortsatt diskussion

Kritik av förslagen från ansvarig lärare, handledare, företagare och fackklubbsrepresentant.

Flera andra företag har också visat seriöst intresse. Forskargruppen har undersökt vissa förutsättningar för och aspekter på utformning av ett hantverkshus i bostadsområdet. Skisser, kostnads-

beräkningar och samråd med företag och myndigheter har behandlat om- och nybyggnadsalternativ i fyra olika lägen. Nybyggnadsskisserna har gällt byggnader från en till tre våningar.

Förslaget om byggande av ett hantverkshus i Gårdsten har behandlats av bl a Kommunstyrelsen, Stadskontoret och HIGAB (Göteborgs kommunala bolag för planering, byggande och förvaltning av hantverkshus).

7.1.5 TRE IDESKISSER

Under förarbetet inför industrihusprojektets utvecklingsdel, har ett antal idéskisser gjorts för att illustrera olika principlösningar, för att pröva olika tomtalternativ och för att kunna förutse och diskutera konsekvenser av dessa olika lösningar med berörda parter.

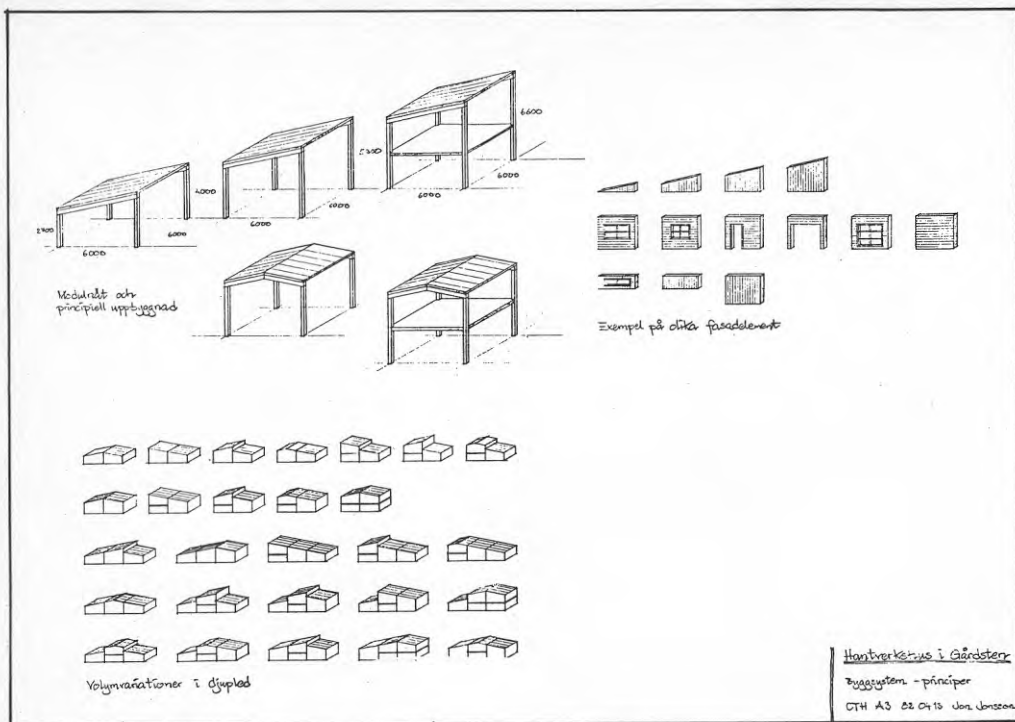
Skisserna har gjorts vid olika tidpunkter, utifrån olika förutsättningar och av olika personer. Det är därför viktigt att betona att de inte utgör något färdigt resultat av utvecklingsarbetet utan endast är ofullkomliga förstudier. De har emellertid redovisats för referensgruppen och för ett antal byggnadsfirmor varför vi anser det av intresse att också redovisa dem i denna rapport.

7.1.6 BYGGLÅDEPRINCIPEN

Den första idéskissen är baserad på bygglådeprincipen. Ett begränsat antal generella stom- och utfackningselement kan kombineras till olika stora rum och byggnadskroppar. Sålunda visar skissen hur såväl rumshöjd och husdjup som tvärsektion och planlösning kan ges en varierad aktion. De svarar mot kraven i preliminära rums- och arbetsmiljöprogram för glasmästeri, textilverkstad, cykelverkstad och en gemensam servicedel.

Integrationen med det omgivande bostadsområdet har styrt valet av fasadmaterial trä och den rikt varierade volymgestaltningen. Den har också motiverat generöst tilltagna ytor för de gemensamma funktionerna. Omklädnings-, motion-, kök-, matrum och barnpassning. Dessa är tänkta att användas av de anställda i huset, men också av grannarna i bostadshuset intill och kanske av en del kurser och föreningar med hela Angered som upptagningsområde.

Energihushållningssträvan motiverar tjock tak- och ytterväggsisolering samt vindfång. Denna strävan har också delvis styrt placering av fönsterpartier. Alla uteplatser har söderläge. Bland svagheterna hos eller frågetecknen för denna byggnad kan nämnas risken för höga underhållskostnader. Även ombyggnad kan, trots de generella elementen, bli relativt kostsam. Den begränsade tomtstorleken



Figur 7.4 Bygglådeprincipens "klotsar".

och de lägesbetingade trafikrestriktionerna försvårar expansion, men dessa faktorer har ju inget samband med bygglådeprincipen.

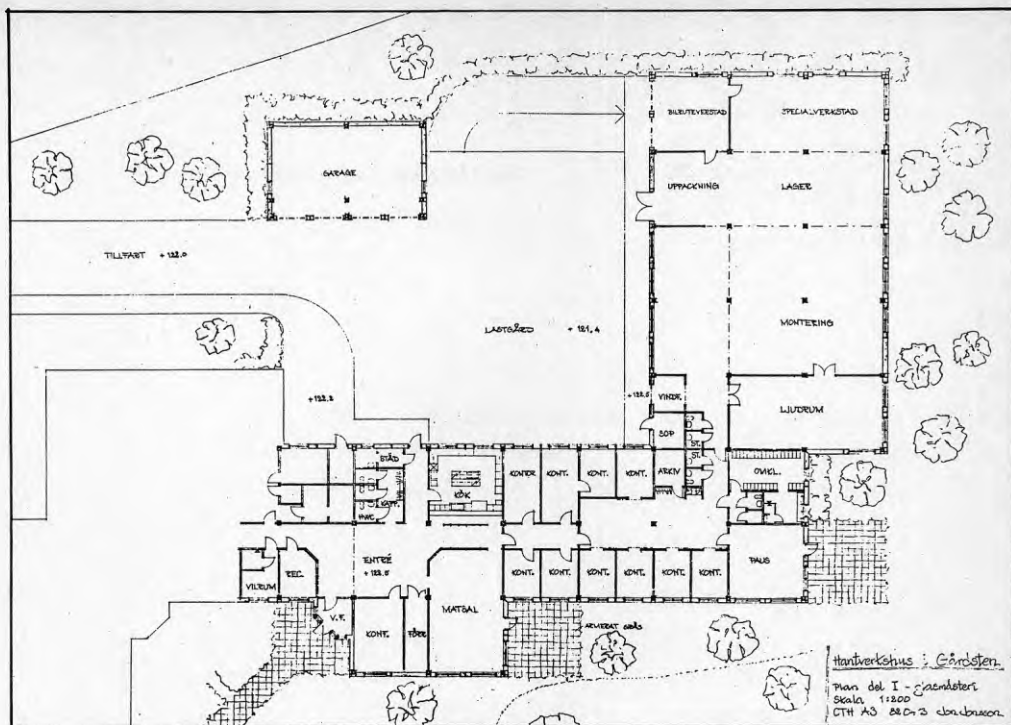
Bland fördelarna dominerar självfallet möjligheten att "skräddarsy" planlösningen trots en långt driven generalitet i de tidiga produktionsleden. Ytterligare en fördel är den rika yttre gestalt som den varierade planlösningen avspeglar sig i.

En tredje fördel, som bör underlätta såväl finansiering som rekrytering av hyresgäster är den korta monterings tiden.

Skissen har utarbetats av Jon Jonsson med Christer Lundberg och Ragnar Hjertén som handledare respektive examinator.

7.1.7 HANTVERK OCH ODLING

Den andra skissen bygger på idén att koppla lokaler för småindustri och hantverk till husbehovsodling av grönsaker i en växthusdel och på friland intill byggnaden. Växthusdelen längs byggnadens syd-ost- och västfasader skulle då även fylla funktionen som klimatutjämnande och energihushållande zon. Den skulle dessutom kunna berika ar-



Figur 7.5 Planskiss. Glasmästeri- och servicelokaler enligt bygglådeprincipen. Tomtalternativ B.

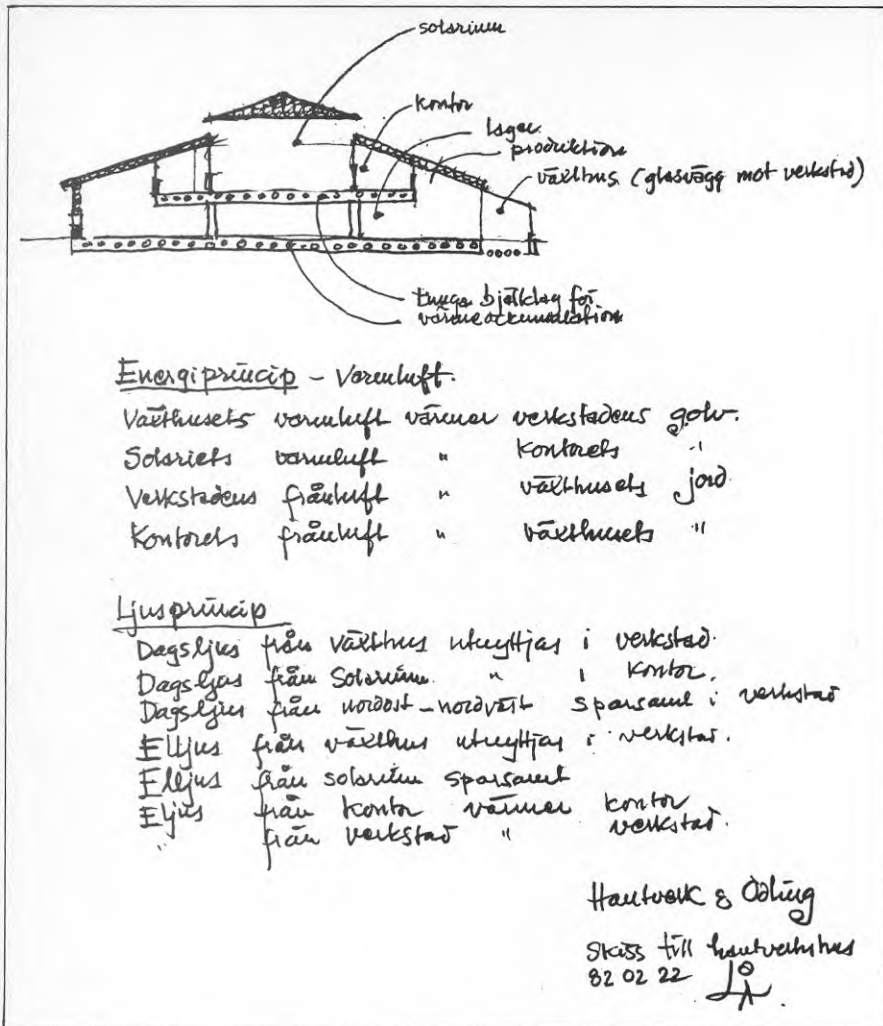
betsmiljön som vinterträdgård och byggnadens yttre gestalt tack vare materialkontrast reflexion av solen och spegling av landskapet som glasfasaderna åstadkommer.

Växthusdelar och odlingslotter skulle kunna upplåtas till anställda, enskilda boende eller föreningar på samma sätt som de traditionella kolonilotterna. Några kan också kopplas till företag i huset till exempel om dessa har anknytning till fröhandel, jordbruksmaskiner, trädgårdsutrustning eller dylikt.

Både energihushållnings- och gemenskapsmotiv finns också bakom skissens centralt belägna övertäckta solarium eller atriumgård, kring vilken personallokaler och kontor grupperar sig.

Nackdelar med förslaget är de många indirekt belysta arbetsrummen och den från omvärlden (bostadsområdet och naturen) avskärmande gemensamhetsdelen. Begränsad trafikåtkomlighet och expansionsmöjlighet i delar av byggnaden utgör också nackdelar.

Fördelarna är odlingsmöjligheterna, vinterträdgården och den fantasieggande yttre gestalten: pagodformen.

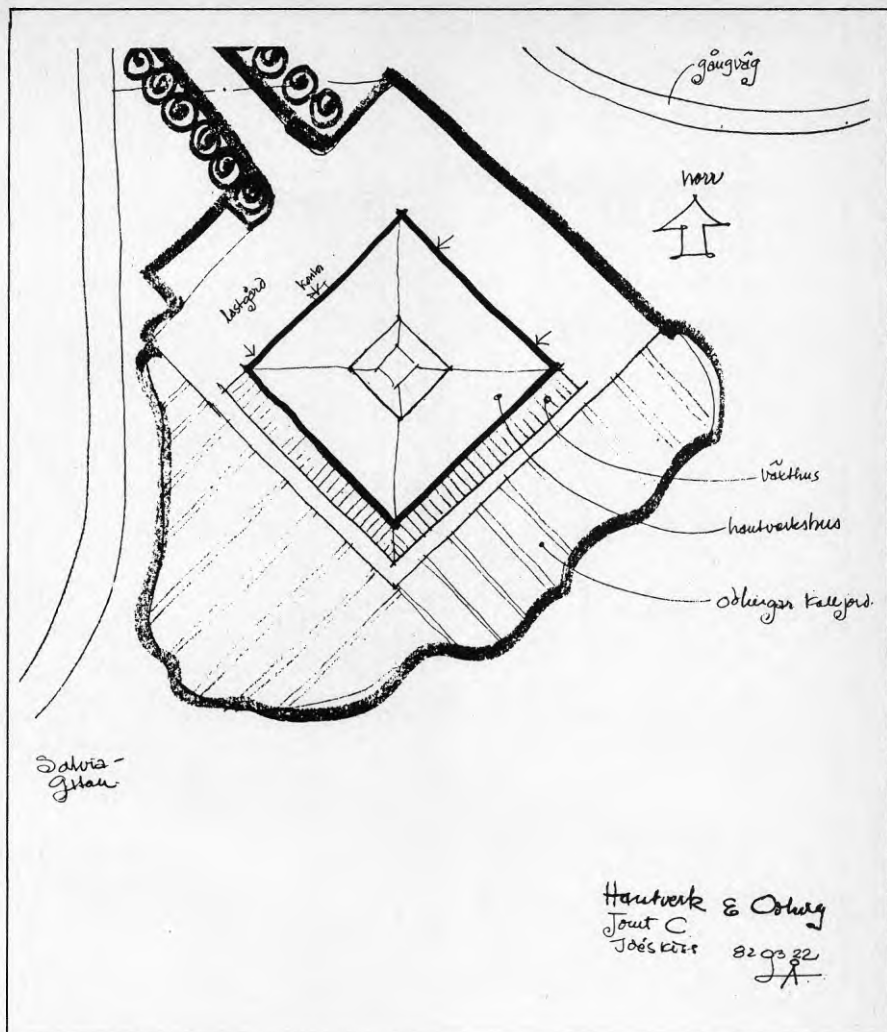


Figur 7.6 "Hantverk och odling" - principsektion och idéer kring energi och ljus.

Skissen är gjord av Lars Ågren. Den är inte baserad på lokal- och arbetsmiljöprogram för något av de aktuella företagen.

7.1.8 SOUTERRAINHUS

Tredje idéskissen slutligen bygger på principerna passiv solvärme, "backstuga" och radhusplan. Det är ett två- eller treplans souterrainhus med en långsida mot söder i en sydsluttning. Souterrainlösningen ger in- och utlastmöjlighet direkt från markplan i båda våningarna. De föreslagna taklutningarna medger stora solljusinsläpp mot söder och minimala skuggade fasad- och markytor.

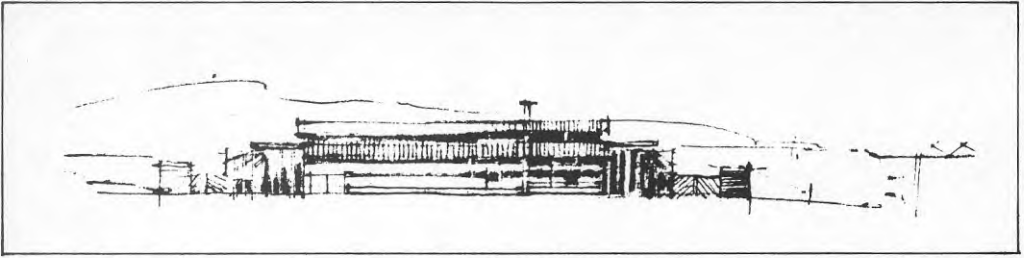


Figur 7.7 "Hantverk och odling" - situationsplan på tomt-alternativ C i Gårdsten.

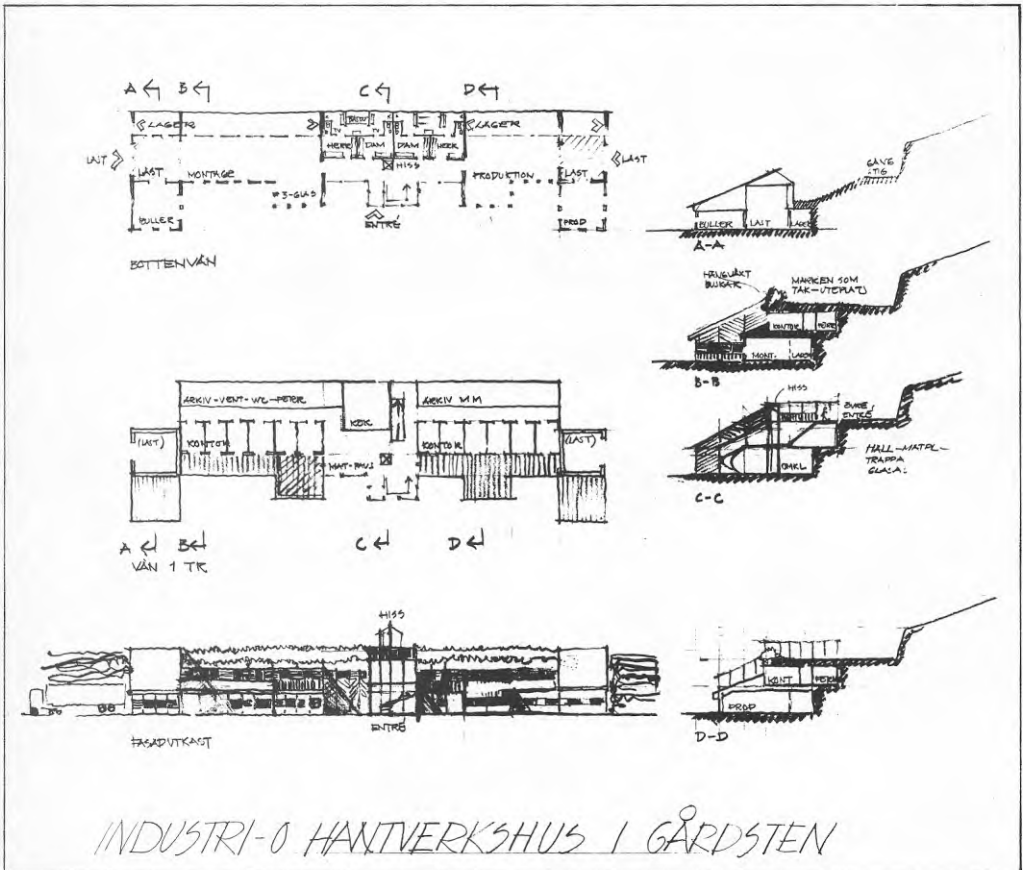
Energihushållningen kompletteras av tjocka väggar, vindfång och värmeautomatik vid alla portar, samt eventuell värmemagasiner i bergkross eller saltlager.

Integrationen med bostäder är ett av motiven för personalentréer och uteplatser i slutningen ovanför huset.

Bland nackdelarna framstår risken för mörka arbetsrum i nedre våningen som allvarligast. Korta byggnadskroppar, parhus, som medger gavelfönster är ett sätt att gardera sig mot detta. I trevåningsvarianten kan svårigheter att dränera och isolera mot slutningen uppstå.



Figur 7.8 Souteränghus på tomtalternativ C i Gårdsten.
(Fasadskiss av C Lundberg).



Figur 7.9 Souteränghus med passiv soluppvärmning. Plan- och fasadskiss för tomtalternativ C. (Michael Edén).

Fördelen med markkontakt i varje våning torde dominera pluskontot. Det innebär att många outnyttjade "strötomter" blir intressanta för exploatering.

Skissen är gjord av Michael Edén. Liksom "Hantverk och odling" är den ännu inte detaljstuderad för något av de aktuella företagen.

7.1.9 FÖRVÄNTAT RESULTAT

Som resultat av utvecklingsarbetet med ett mönsterhantverkshus förväntas kunskapsutveckling kring konstruktion, rumslig organisation, utformning, planering och förväntning av industri- och hantverkshus ur integrationssynpunkt, ur arbetsmiljösynpunkt, samt ur energihushållningssynpunkt.

Vi förväntar oss kunskap om hur man kan bygga nya, små industrihus i befintliga miljöer. Vidare att pröva organisationsformer och rutiner för bl a samutnyttjande av viss service mellan olika företag och mellan boende och företag. Samt kunskap och rutiner om skötsel, resurshushållning och arbetsmiljö. Dessa kunskaper kan utnyttjas av såväl företagare, anställda och industrihusbyggare som av berörda myndigheter.

Vi förväntar oss också fördjupad kunskap om hur samhället kan utnyttja befintliga miljöer, främst 60- och 70-talens industriellt byggda bostadsområden. Vidare förväntas kunskap om flexibilitet i befintlig och ny bebyggelse. Idag måste samhället planera för förändringar, som vi vet kommer att inträffa, men som vi inte idag kan förutsäga i detalj.

Sammanfattningsvis förväntas resultatet ge fördjupad kunskap om sociala frågor vid integrering, medbestämmande i byggnadsplaneringsprocessen, arbetsmiljöutformning samt erfarenheter kring energihushållning.

7.2 FALLSTUDIE 2

INTEGRERADE KVARTERET HERRGÅRDSHAGEN, BRYNÄS, GÄVLE

7.2.1 BAKGRUND

Kvarteret Herrgårdshagen är ett uppmärksammat nybyggnadsprojekt (byggs under 1983) vars utformning varit föremål för en arkitekttävling om "80-talets boende". Det vinnande förslaget av Södergruppen Arkitekter har vidareutvecklats i samråd med byggherrarna Stiftelsen Hyresbostäder i Gävle och Brynäs Byggnads AB.

7.2.2 METOD OCH GENOMFÖRANDE

Metoderna för fallstudier i Herrgårdshagen är i huvudsak desamma som i Backa. Intervjuer med företag, anställda, förvaltare, grannar, kommunala tjänstemän och företrädare för berörda organisationer. Dessutom ingår besök i företagens tidigare lokaler samt uppföljning i de nya lokalerna.

8

LITTERATUR OCH ÖVRIGA STUDIER INOM FORSKNINGSFÄLTET

8.1 LÄSANVISNING

Vi har valt att redovisa ett brett urval av litteratur och övriga studier inom forskningsfältet. Avsnitt 8.2 innehåller de studier som direkt behandlar industri- och hantverkshus. Avsnitt 8.3 behandlar övriga studier främst inom arbetsmiljöområdet. Litteratur i avsnitt 8.4 består dels av arbeten som är direkt använda i projektet dels av arbeten som gett bakgrundskunskaper.

8.2 STUDIER AV INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS

I Stockholm har industrihus inventerats (Stockholms läns landsting och Utvecklingsfonden Rapport 1979:1) och utvecklingsarbete kring byggnadsutformningen har gjorts av Coordinator Arkitektkontor. (Stockholms läns landsting Regionplanekontoret Rapport 1981:6).

Coordinators utredning består av två delar. Den första redovisar exempel på byggda industrihus och principlösningar (Stockholms läns landsting Rapport 1981:6). Den andra har karaktären av al-

ternativ generering med konsekvensbeskrivning (BFR-rapport). Den förra förespråkar bl a lägre takhöjd för en stor andel av lokalerna. Den senare redovisar en intressant strukturering i kravnivåer för olika delproblem. I båda delstudierna föreslås oregelbundna - enligt vår mening trassliga planmönster.

Coordinator pekar liksom BFR R 82:81 på möjligheten att använda en gemensam byggnadstyp för bostadskomplement, service och småindustri/hantverk.

Hugh Cannings, Peter Standing och David Gilbert har utvecklat en "tenant selection manual", en slags brukarplaneringsarbetsbok för industrihusplanering. Den är uppbyggd kring modulindelade planritningar, en checklista för programkravkategorier och en kravnivåstrukturerad exempelsamling, som upptar inredning, tekniska försörjningssystem och övrig utrustning.

Delar av manualen innehåller också tabeller för kostnadskalkyl och jämförelser.

Som redskap för rutinarbete är denna metod väl komplicerad - de som utvecklat den medger att den nästan förutsätter deras egen medverkan för att fungera friktionsfritt. Som checklista i samband med utveckling av lokaler för nya arbeten och av nya arbetssättet kan den emellertid ha stort värde.

Ett par examensarbeten vid CTH: Ett industrihusprojekt av Frank Andersson m fl och ett industrihusförslag i Herrljunga av Olof Ljungman, samt ett vid KTH: Industrihusens planering av L Sterner m fl behandlar byggnadstypen.

Vid Umeå universitet har Stiftelsen Industricentra undersökts av Elisabeth Sundin m fl.

Anders Fläcke har utrett industrihusens finansiering.

Torbjörn Stockfeldt m fl har studerat planeringsprocessen i ett industrihus med bl a undervisningslokaler.

IVL bedriver sedan 1980 studier av arbetsmiljön i småföretag - bl a i industri- och hantverkshus. De preliminära resultaten pekar på ventilationsproblemen som de dominerande.

Ulf Erlandsson vid LU har visat hur ett stort antal växande företags "utrymmeskonsumtion" har förändrats över tiden. Han påvisar också en del viktiga kriterier hos s k startmiljöer, hur ofta företagens lokalbehov förändras samt hur anpassbara de är till gamla industribyggnader. Han har också studerat intresset hos olika slags företag för

etablering i ett industrihus.

En stor del av kunskapen om och utvecklingsarbetet kring hantverkshusens planering och utformning finns hos de kommunala industrihusbolagen, i PM, protokoll och andra handlingar.

8.3 ÖVRIGA STUDIER AV INTRESSE

Joen Sachs, Katrin Bjerrome m fl vid Industriplanering CTH arbetar med äldre arbetsområdets utveckling, bl a inom ramen för ett kontaktsekretariat (försöksverksamhet 81-82). Byggnadsutformningens betydelse för underhålls- och servicepersonalens arbetsmiljö är temat för ett annat projekt vid avdelningen. (Jan Åke Granath).

Anne Marie Wilhelmssen, Husbyggnad, CTH har påbörjat en kartläggning av arbetslivets bebyggelse.

Planverkets m fl projekt "Plats för arbete" avser utarbetande av planeringsunderlag för arbetsplatsbebyggelse och har startat med kunskapsinventeringar och sammanställningar. En sammanfattande rapport har vid årsskiftet 1982/83 presenterats.

Arbetsmiljögruppens vid KTH studier av arbetsmiljö- och arbetsplatsplanering utifrån de anställdas krav och önskemål är av stort intresse. Det är också forskarmiljöerna Arbetslivscentrum, inriktat på mindre företag och Lindholmen, inriktat på den yngre verkstadsindustrins miljöproblem.

Lars Göran Bergqvist, Projekteringsmetodik CTH har påbörjat projekt och avhandlingsarbete kring de anställdas inflytande på planerings-, förvaltnings- och driftsfrågor.

Anders Törnqvist bedriver undersökningar av arbetsmiljö och generalitet, hittills främst i äldre industribyggelse. Birgersson och Wrigglesworth vid CTH berör samma frågeställning inom ramen för sina undersökningar av planering i utarmningszoner.

Torbjörn Stjernberg m fl vid Ekonomiska Forskningsinstitutet, EFI, Jan Henriksson Arkitektkontor och Universitetet i Linköping forskar om brukarinflytande och generalitetsproblem i centrumanläggningar.

Generalitet och teknisk anpassbarhet behandlas i Byggnadsstyrelsens och Margareta Holters arbeten om generella kontors- och undervisningslokaler.

Ett viktigt forskningsområde är handikappades arbetsmiljö. Skyddad arbetsmiljö har studerats i en SOU och vid arkitekturskolorna i Göteborg och

Stockholm. Rörelsehindrades arbetsmiljö inom textilindustrin studeras vid Handikappforskningen i Göteborg, stadsmiljön som handikappande och som miljö för handikappade och äldre forskar man om vid bostadsplanering CTH och byggnadsfunktionslära KTH. Medicinsk Rehabilitering, GU och handikapporganisationerna har också viktiga kunskaper om handikapp och arbetsmiljö.

Forskare inom gruppen Arbete och bostad i Gårdsten har medverkat i flera projekt om arbetsplatslokalisering och arbetsmiljöfrågor: Ken Frankenberg bl a i SKF-projektet vid Psykologi, GU, Gert Sandahl i projekt om etablering i inre stödområdet samt i "Ekonomisk bedömning i politisk miljö" vid Företagsekonomi, GU, Christer Lundberg m fl i delutredningar för projekt "Plats för arbete" samt i studien "Skyddad arbetsmiljö i Göteborg" (Arkitektur CTH, Medicinsk Rehabilitering GU och Handikappforskningen). Christer Lundberg och Birgitta Mattsson har också medverkat inför Byggnadsrådets verksamhetsplanering 81-83 (BFR G 13:81).

8,4 ÖVRIG LITTERATUR

- Améen, 1964, Stadsbebyggelse och domänstruktur (Lund 1964)
- Andersson, F, Ellsinger, R, 1975, Ett industrihusprojekt (Examensarbete, Husbyggnad, CTH, Göteborg 1975)
- Arbetsmiljögruppen KTH, 1978, Planeringsunderlag för de anställdas inflytande över arbetsmiljöns förändring (KTH) (Stockholm)
- Arkitektur nr 8, 1977, Temanummer om Haga och Gårdsten
- Asztély, Sandor 1965, Investeringsplanering (Scandinavian University Books, Göteborg)
- Benevolo, L, 1968, Den moderna stadsplaneringens uppkomst (original 1968, Sv pocket Kristinastad 1973)
- Bergqvist, H med fl, 1975, Angered - en kompletteringsstudie (Projektarbete Arkitektur CTH, Göteborg 1975)
- Bergqvist, L-G, Nordenström, H, Planeringsunderlag för driftspersonalens arbetsmiljö vid sjukhus (Forskningsprogram Projekteringsmetodik, CTH, Göteborg 1979)

- Bergqvist, L-G, Granath J-Å, sammanställning och utvärdering av FoU om planeringsprocessen med hänsyn till fysisk arbetsmiljö vid projektering av lokaler, maskiner m m. CTH-A 1982.
- Bjerrøme, K, m fl, 1975, Projekt Arbetsmiljö Papyrus (CTH, Göteborg 1975)
- Björkman, A, Andersson, B, 1974, Integrerade centrumanläggningar (BFR R16:1974, Stockholm 1974)
- Bodman, G, 1923, Göteborgs äldre industri (Göteborgs jubileumspublikation IX 1923)
- Caldenby, C, Walldén, Å, 1979, Kollektivhus. Sovjet och Sverige omkring 1930 (BFR T11:1979, Stockholm 1979)
- Coordinator Lokaler för hantverk och industri. Utredningsrapport 1980-11-20 se även Stockholms Läns landsting
- Cornell, E, 1977, Bygge av stad och land (Stockholm 1977)
- CTH A2 1977, Andersson, K mfl, Levins. Projektarbete Arkitektur, CTH, Göteborg 1977
- CTH A2 1978/79, Axbrink, I, m fl, Bostäder och arbetsplatser i Göteborg (Projekteringsarbete Arkitektur, CTH, Göteborg 1979)
- Edén, M, 1983, Energihushållning i områden för små och medelstora företag (IACTH, Göteborg 1983:2)
- Edén, M, 1983, Arbetsplatsplanering idag för ett framtida energisamhälle (IACTH, Göteborg 1983:1)
- Eriksson, B, 1978, Närproduktion av livsmedel (Centrum för tvärvetenskapliga studier av människans villkor, GU, Göteborg 1978)
- Erlandsson, U, 1975, Företagsutveckling och utrymmesbehov (Medd LU Geografiska Institutionen Avh LXXV, Lund 1975)
- Exploaterings AB Rikseken m fl, 1977, Linköping Malmskogen, dispositionsplan, oktober 1977
- Fläcke, Anders 1981, Hyra eller äga (Utvecklingsfonden i Stockholms län)
- Gadde, L-E & Ohlsson, Ö 1982, Arbetsfördelning i

byggprocessen (Byggforskningsrådet R7:1982)

- Göteborgs Stadsbyggnadskontor (Palmås, G), 1978, Blandning av bostäder och arbetsplatser - en företagsstudie (Generalplanerad Rapport U1978:01 Göteborg 1978)
- Hagberg, G m fl, 1970, Kan man blanda bostäder och arbetsplatser (Examensarbete Stadsbyggnad, CTH" Göteborg 1970)
- Hansson, S & Nilsson, S-Å 1973, Produktkalkylering (Gleerups, Lund)
- Heijl, M, Persson, U, 1977, Från marknadsplats till industristad. En historisk översikt över näringslivets utveckling i Göteborg. Utopi 4 (Stadsbyggnad. CTH Göteborg)
- Henriksson, J, Lindqvist, S, 1977, Lägenheter på verkstadsgolvet. En idéhandbok i arbetsmiljöplanering (BFR T4:1977, Stockholm 1977)
- Hidemark, B, m fl, 1973, Lokalisering av verksamheter i stadsområden. Förslag till ett demokratiskt förfarande (BFR R32:1973, Stockholm 1973)
- Holm, T, 1977, Sammanfattning och värdering av SAMBA-arbetet hittills i Gårdsten (Stencil)
- Huberman, L, 1975, Människans rikedomar (Stockholm 1975)
- Industriplanering CTH, 1979, Forskning kring industriplanering (Arkitektur CTH, Göteborg 1979)
- IVL Arbetsmiljön i småföretag i industrihus
- Jonasson, O, 1957, Industriutveckling och industrilokalisering i Göteborg (Original 1954, bearbetad upplaga Göteborg 1957)
- KKH, Konsthögskolan, 1974, Småindustrins villkor (KKH, Stockholm 1974)
- Lewan, N, Persson, P-O, 1979, Utglesningen i tätorter och verksamheters arealanspråk (Kulturgeografi och Ekonomisk geografi LU" Lund 1979)
- Malmqvist, I, 1977, Doktorandkursen Bostad-Arbete IV, Högsbo industriområde - inter-

- vjuer (Stencil Arkitektur, CTH, Göteborg 1977-11-04)
- Malmö kommun, Fastighetskontoret, m fl, Bättre bostadsmiljö. Projekt om bl a verksamhetsintegration (Malmö 1977)
- Marklok, 1971, Näringsliv 1971 i Stockholms läns landsting, Stockholms kommun, Generalplaneberedningens kansli, Stockholm 1971)
- Mumford, L, 1942, Stadskultur (Original NY 1938, Stockholm 1942)
- Nordqvist, Tuvegran, I, 1975, Arbetsplats - bostad. En studie av Högsbo Industriområde (3-betygsuppsats, Kulturgeografi GU, Göteborg 1975)
- Nyström, P, 1978, Göteborg - porten mot väster, ett led i stormaktstidens politik (Centrum för Byggnadskultur, Göteborg 1978)
- Palm, G, 1974, Bokslut från LM (Stockholm 1974)
- Paulsson, G, 1950, Svensk stad (Original 1950, Studentlitteratur, Lund 1973)
- Ranhagen, U, 1979, Förnyelse av industriell arbetsmiljö. Slutredovisning till BFR (VBB Stockholm, september 1979)
- Sahlbom, B, 1978, Mekaniska verkstadsbyggnader under 1800-talet. Den moderna verkstadsplaneringens ursprung (Institutet för teknikhistoria, KTH biblioteket, Stockholm 1978)
- Sandberg, N-E & Ståhl, I 1976, Svensk bostadspolitik (Prisma, Stockholm)
- Schönbeck, B, 1973, Arkitekturutvecklingen i vetenskapernas värld. Idéhistoriska och kunskapstoeriska studier (Arkitektur CTH, Göteborg 1973)
- Smideman, B, m fl, 1979, Hur den onda cirkeln bryts (Samhällsb KTH, Stockholm 1979)
- Statens offentliga utredningar, SOU 1982:13 Kommunalföretaget Betänkande av kommunalföretagskommitten
- Statens offentliga utredningar, SOU 1982:20 Kommunerna och näringslivet Betänkande av utredningen om kommunal kompetenslagstiftning

- Statens Planverk, 1975, Arbetsplatser i bostadsbebyggelse (Stencil Stadsbyråns Planverket, Stockholm 1975-03-11)
- Statens Planverk m fl, 1978, Plats för arbete. Pågående projekt avseende planeringsunderlag för arbetsplatsbebyggelse. Bl a delutredning för planfaktor Mark (Stadsbyrå 1978-11-07)
- Stockholms läns landsting, Industri- och hantverks-
hus Planering av byggnader och mark
1981-11-20
- Törnqvist, A, 1974, Generalitet och föränderbarhet (Arkitektur KTH Skrift 1974:6, Stockholm 1974)
- Törnqvist, A, 1977, Arbetsmiljö och generalitet (Förstudie inom BFR-projekt, Solna 1977)
- VBB m fl, 1977. Se Exploaterings AB Rikseken m fl
- Weick, Karl 1979, The social psychlogy of organizing (Addison - Wesley, Reading, Mass)
- Wiegand, J, 1973, Funktionsmischung (Niederteu-
fel 1973)
- Wikforss, Ö, 1977, Åskådlig planredovisning om bildberättande i fysisk planering (BFR R8:1977)
- Ågren, L, Mattsson, B, Lundberg, C, Premmert, S, 1974, Kulturaktivitet i staden (Arkitektur CTH, Göteborg 1974)

APPENDIX 1

REFERENSGRUPP OCH PROTOKOLL FRÅN REFERENSGRUPPSMÖTEN

A1.1 REFERENSGRUPP

I den till projektet knutna referensgruppen ingår representanter för:

LO-Distriktet i Västra Sverige	Bernt Sabel Rolf Engström
Göteborgs kommun Näringslivssekretariatet	Torbjörn Fröhlich Ralfh Christoffersson Kajsa Vedin
HIGAB	Roland Olsson
AB Göteborgshem	Thomas Samuelsson
Yrkesinspektionen i Göteborgs Distrikt	Ingvar Pettersson
Kortedala Glasmästeri	Åke Andersson
Göteborgs Universitet Kulturgeografi	Sven Godlund
Chalmers Tekniska Högskola Byggnadsplanering Industriplanering	Lars Ågren Joens Sachs Katrin Bjerrome

A1.2 PROTOKOLL FRÅN REFERENSGRUPPSMÖTEN

Se följande sidor.

Korta anteckningar från mötet med referensgruppen för projektet "Industri- och hantverkshus - erfarenheter och utvecklingsmöjligheter."

Lokal: Projektets kontor på Peppargatan 40 i Gårdsten. Tid: Måndag 13 oktober 1980 kl. 9.30 - 12.00.

Närvarande: Bernt Sabel,	LO-Distriktet
Ingvar Pettersson,	Yrkesinspektionen
Åke Andersson,	Kortedala Glas
Ralf Christoffersson,	Näringslivssekr.
Torbjörn Fröhlich,	"
Birgitta Mattsson,	Forskargruppen
Inga Malmqvist,	"
Christer Lundberg,	"
Ingrid Johansson,	"

Gruppens arbetsformer: ca 4 möten per år, kompletterade med direkta kontakter vid problem, tips eller idéer.

Gruppens sammansättning:

Någon representant från HIGAB bör vara med. HIGAB hade kallats till dagens möte. Forskargruppen och representanterna från näringslivssekretariatet lovade att stöta på till nästa möte. Värdefullt om någon representant från Sveriges Hantverks- och Industriorganisation (SHIO), kunde vara med. Åke Andersson lovade ta upp frågan om någon eventuell representant från denna organisation med SHIO. dessutom diskuterades eventuell komplettering med någon företrädare för privata industribyggare.

Därefter diskuterades:

- hantverkshusens nuvarande utformning och kostnader. (hyra, byggkostnader.) Den korta lånetiden är ett allvarligt problem.
- resultatet av kommunenkäten. (finns redovisad i det "blå programmet")
- utifrån en bildvisning av Industri o hantverkshus i Västsverige funktioner och tekniska lösningar.
- fallstudier, nästa steg i arbetet. Förslag till objekt: Kullenbergs Industriby i Backa, samt integrerat kvarter Brynäs i Gävle.
- medbestämmande vid planering av Industri- och hantverkshus, kraven på hiss i 2-våningsbyggnader.
- utvecklingsdelen, d v s den sista delen i projektet i vilken forskargruppen skall medverka i programmet, samt följa och dokumentera bygg-

andet av ett "mönsterhantverkshus" som ev. kan komma att byggas i Gårdsten.

Slutligen bestämdes datum för nästa sammanträde till måndag den 8 december kl 9.00 på Peppargatan 42. OBS! Ny adress.

1980-10-15

Ingrid Johansson

Anteckningar från referensgruppsmöte 801208 ang projekt "Industri- och hantverkshus - erfarenheter och utvecklingsmöjligheter"

Närvarande: Bernt Sabel, LO-Distriktet
 Åke Andersson, Kortedala Glasmästeri
 Katrin Bjerrome, Industripl. suppleant
 Sven Godlund, Kulturgeografi, GU
 Ingrid Johansson, Forskargruppen
 Christer Lundberg, "

Nya arbetsplatser till Angered

Volvobil och Estrella etableras vid Angered Centrum resp Storås. Diskussion om samband arbetsplatser - service i Kortedala, varifrån Estrella flyttar.

Etapp III. Utvecklingsarbetet

Artikel om Angered's Industriby refererades. HIGAB planerar att bygga andra etappen av byn, men av artikeln framgår inte var. Enligt tidigare remissvar till kommunstyrelsen är HIGAB, Näringslivssekretariatet och Stadskontoret positiva till att etapp 2 lokaliseras till Gårdsten. Forskargruppen fortsätter att agera för förverkligande av dessa intentioner.

Referensgruppen förnyar via Torbjörn Frölich sin inbjudan till HIGAB att delta.

Industrihus behöver utvecklas på följande punkter enligt referensgruppen:

- dragskydd vid in- och utlast,
- vindförhållanden kring byggnades (lastgårdar, entréer och uteplatser),
- ordning och skönhet i den yttre miljön - men inte på bekostnad av angelägna förbättringar av den inre miljön,
- trafikdifferentiering eller andra åtgärder för att förbättra framkomlighet och orienterbarhet för besökare,
- rumsdifferentiering mellan arbetslokaler, som ska ha hög kvalitet och lager, som kan ha lägre,
- hushållning med byggnadsmaterial

Industrihusets planering och förvaltning behöver utvecklas bl a på följande punkter:

- ökad beslutsrätt för anställda och småföretagare gentemot byggare, hyresvärd och storföretag,

- planeringshjälp av arkitekt före lokaliseringsbeslut och inflyttning, inflyttningshjälp av förvaltare/fastighetsskötare,
- planeringsstrategi/konsulthjälp när företag råkar i kris

Utvecklingsbehov då det gäller synen på arbete och arbetsmiljö:

- diskussion, debattartiklar, kunskap om samband mellan
 - . dålig arbetsmiljö - ägandeform,
 - . " " - byggnadskvalitet,
 - . " " - alkoholism,
 - . olika parterers fördelning av kostnader mellan bostadsmiljö och arbetsmiljö - eller enklare uttryckt: Varför accepterar man att ha en sämre miljö på jobbet än hemma?

Referensexempel, som nämndes i samband med utvecklingsdelen:

- Folksam i Växjö: bilverkstad med föredömlig arbetsmiljö,
- Solkatten i Lerum: centrum med samfällighet (?).

Tidplaneförslag för hantverkshusets förverkligande efterlyses av Åke Andersson. Lämplig storlek (enl ÅA) ca 100 anställda, gemensamma lokaler för personalservice och - fritid. ÅA diskuterar ev samarbete med Bostadsbolaget, som planerar att bygga fritidslokaler vid Salviagatan.

Etapp II Fallstudier

Fallstudie 1. Kullenbergs industriby

Lägesbeskrivning från och diskussion kring Kullenbergs industriby i Backa. Några mindre företag har skrivit kontrakt (801202):

- måleri, 20 anställda,
- utställning och grossistförsäljning av väskor, 4 anställda,
- instrumentverkstad, 5 anställda,
- byggkeramik, 14 anställda,
- rörläggeri, 20 anställda

Utöver de här företagen finns flera intresserade av olika storlek och i olika branscher. Några förhandlar med banker om finansiering. De som skrivit kontrakt har alla valt relativt små ytor (100 - 300 m², d v s mindre än den minsta modulen i Angered Industriby. Också i denna har man emellertid upplåtit så små enheter, här genom att i efterhand dela en modul).

Forskargruppen önskar direktkontakt med företagen nu, men Kullenbergs vill vänta.

Speciellt intressant med Kullenbergs industriby är:

- de små enheterna,
- den valfria upplåtelseformen,
- intendenten på platsen,
- möjligheten att hyra buffertyta för kortare tid,
- närheten till Stigs Center.

Diskussionen om läge, service, kommunikationer samt om konsekvenser för industrihusbyggandet av omstruktureringen inom transport- och lagerhantlingssektorerna. Stora lager bör undvikas i industri- och hantverkshus. Dessa bör i stället inriktas på relativt arbetsintensiva verksamheter för att motivera satsningar på arbetsmiljön.

Diskussionen om byggföretagens motiv att bygga industri- och hantverkshus; paralleller med semesterbyarna, bl a då det gäller ett relativt omfattande engagemang på driftssidan. Industrihusbyggandet intressant ur sysselsättningssynpunkt särskilt när bostadsbyggandet har liten omfattning.

Fallstudie 2. (ev) som projekterar, har fått eget forskningsanslag för bl a program- och projekteringskostnadshöjningar orsakade av samlokaliseringen av bostäder och arbetsplatser. Det innebär att vi bör vara uppmärksamma på risken för dubbelarbete men också att kontakten med Södergruppen kan bli mycket givande.

Gävleexemplet intressant bl a av följande skäl:

- samlokalisering av bostäder och arbetslokaler i varje kvarter, bostäder och service i en byggnad,
- intensiv lokal debatt om Brynäs,
- fungerande närdemokrati (enl Bernt Sabel) bl a i form av goda kontakter arbetarekommun - kommunledning

Detaljprojekteringen av arbetslokalerna har inte startat i Herrgårdshagen, Brynäs. Diskussion om ev restriktioner då det gäller verksamhetsslag pågår.

Förslag till ev ytterligare fallstudie eller exempel till exempelsamlingen: Industrihus i Ullared, Falkenbergs kommun (Byggherre: Byggbröderna). Detta skulle innebära en förbättrad spridning på olika ortstyper bland våra exempel.

Bildvisning från Arlöv - Malmöresan

Särskilt intressant var:

- byggnadstyperna i Arlöv och Fredriksberg,
- kontraktsbilaga i Arlöv beträffande skyldigheten att flytta inom industribyn om annat företag vill expandera,
- samverkan i Fozie.

Bildvisningen avslutades med exteriör från kv
Skräddaren i Alingsås och interiörer från Frebaco,
i bageri i hantverkshuset Stampen.

Övrig fråga

Styrgruppen för EFI:s (Stjernberg m fl) forsk-
ningsprojekt om anställdas och småföretagarens
inflytande på planeringen av centrumanläggningar
har inbjudit vår forskargrupp till ömsesidig in-
formation 810126.

Nästa referensgruppssammanträde: Torsdag 810305
kl 09.15, Peppargatan 42, 2 tr.

Välkommen!

God Helg och Gott Nytt År

Christer Lundberg

Anteckningar från referensgruppsmöte 810305 angående projekt "Industri- och hantverkshus - erfarenheter och utvecklingsmöjligheter".

Närvarande: Joen Sachs, Industriplanering, CTH
 Sven Godlund, Kulturgeografi, GU
 Ralf Christoffersson, Näringslivssekretariatet GK
 Åke Andersson, Kortedala Glasmästeri
 Christer Lundberg, Forskargruppen
 Birgitta Mattsson, "
 Ingrid Johansson, "

1. Etapp III Utvecklingsarbetet

Birgitta: Inledde punkten med att påvisa bristen på färdiga lokaler i bostadsmiljö. Forskargruppen har under sitt arbete stött på företag, tjänstemän och politiker som är intresserade av att arbeta för en ökad andel lokaler för arbete i bostadsmiljö, exempelvis i form av hantverkshus. Vad som saknas är ett program. Detta skulle utformas så att det kunde användas av exempelvis politiker som vill driva frågan.

Vid den efterföljande diskussionen framkom bl a följande:

- Ralf: Näringslivssekretariatet har genomfört en inventering av lokalutbudet i kommunen i vilken det visade sig att utbudet av lediga arbetslokaler är stort!
- Det är viktigt att det finns enkla och billiga lokaler. Ca 300 - 350 kr/m² eller 400 kr/m² inrett, ex från Granstedt i Högsbo, kostar de flesta f n
 - Beträffande uthyrningen av Angered's Industriby har den börjat komma igång, särskilt efter några större etableringar i Angered.
- Åke: Den för närvarande vanligaste hantverkstypen är bristfällig främst ur arbetsmiljösynpunkt, dragit etc. Arbetsmiljön blir också dålig genom att verksamheter som stör varandra blandas i samma hus. Komplettera med bad, utbildning, barnpassning.

- Joen: Det gäller att se till hela stadsbyggandet. Jmf hur bostadsbyggandet är subventionerat; ev skulle en omprioritering ske från bostadssektorn till arbetsmarknadssektorn - men detta är ett omfattande politiskt beslut.
- Birgitta: Vad man kan göra i nuläget är att utforma ett konkret program som kan leda till en diskussion.
- Programmet skulle beskriva två varianter:
- 1 Ett billigt (anpassat till dagens kärva ekonomiska läge).
 - 2 Ett kvalitetsalternativ.
- Ingvar: Beträffande Mellbyfältet i Partille har YI haft problem. Husen är dåligt byggda, saknar flexibilitet.
- Ralf: Lokalhyran i Angered Industriby har legat fast sedan 1979 på 230 kr/m²/år.
- Birgitta: Lokalhyran för forskargruppens bagerilokaler i det västra centrät i Gårdsten är 300 kr/m² och år.
- Ingvar: Kraven på nya lokaler är höga. Även om bashyran i Angered Industriby kan betraktas som låg tillkommer flera utgifter vilket leder till att hyran för lokalerna blir väsentligt högre än 230 kr/m² och år.
- Åke: Ur företagsekonomisk synpunkt skall man se ändamålsenliga lokaler som en arbets-rationaliseringsvinst. Mindre lokaler - mindre skräp.
- Ralf: Tyvärr tänker inte alla företagare så, i äldre områden har man stora ytor som blir billiga skräpytor.
- Åke: Beträffande gemensamma utrymmen exempelvis för personalen är detta ett informationsproblem.
- Ingvar: Inget informationsproblem. Arbetsmiljölagen hindrar inte men individerna (exempel från skolan; kökspersonal vill inte ha gemensamma personalutrymmen med städpersonalen.)
- Joen: Fackliga organisationer kan ibland bromsa gemensamma utrymmen. Hantverks-hus löser inte alla problem men om man ska ha dem bör man utveckla dem till renodlade annorlunda alternativ, t ex genom bättre gemensam service.

Vad är hantverkshusens speciella styrka?

Vilka erfarenheter har YI?

- Ingvar:** Exempel från Mellby, Partille. Bageri blandat med gummiverkstad. Dessa verksamheter måste ha egna ventilations-system, vilket är särskilt dyrt. Be-träffande gemensamma värmeanläggning är det problem mellan slösare - spara-re. Gemensamma vaktmästare är också dyrt!
- Birgitta:** Vilka är de vanligaste konflikterna?
- Ingvar:** De senaste tio åren har inneburit att alla företag skall ha sina egna loka-ler, bl a ur konkurrenssynpunkt - ingen obehörig insyn i det egna före-taget.
- Ake:** Viktigt att man arbetar mot en ökad isolering mellan människor. Ofta kan ytterligheter leda till en framkomlig medelväg.
- Joen:** Det är i första hand inte en fråga om lokaler, hantverkshus erfordrar even-tuellt en nyorganisation. I Växjö finns studier av småföretagare som på-visar en ny "pionjäranda" med tecken till ökad gemenskap företagare emel-lan.
- Ingvar:** Problem med ensamföretagare - brist-fällig kontakt med fackliga organisa-tioner. Svårt för dessa att klara av pappersexercis etc - servicefunktion viktig i dessa fall.
- Christer:** Exempel från en småföretagare som skall flytta till Backa Industriby: "Samarbete med andra företag om ge-mensam utrustning etc är värd guld idag".
- Joen:** Bland ensamföretagare finns en misstro.
- Ake:** Beträffande om sin revision och myndig-heternas agerande, trots hans egen po-sitiva inställning.
- Ingrid:** Hur kan små företagare få kunskap om vilka möjligheter som finns till sam-nyttjande av lokaler, utrustning etc.
- Ralf:** Näringslivssekretariatet informerat och frågar om intresset för samutnytt-jande - men intresset är inte stort.

- Birgitta: Exemplets makt är stor - viktigt att ha bra exempel att visa upp, detta kan leda till efterföljd. Vilken taktik skall man ha?
- Åke: Viktigt att se till nyttjandegraden! Byggnader är dyra. Antingen får lånetiden förlängas eller så får man stapla verksamheter i tiden och utnyttja lokalerna 16 tim/dygn i stället för 8 tim/dygn.
- Christer: På detta sättet skulle man kunna driva ex en restaurang i ett bostadsområde.
- Joel: Hantverkshus i bostadsmiljö - är det realistiskt med samutnyttjande av samhällsservice.
- Det är många personer som det hänger på.
- Birgitta: Vilken typ av gemensamutnyttjande rör det sig om?
- Ingvar: Viktigt att börja med att skrapa ihop en grupp av intresserade företag.
- Ralf: Hyran - viktig. Omsättningen problem när man har gemensamma utrymmen. Försöksverksamhet bör ske i ett attraktivt område exempelvis Grimbo - Hisingen.
- Åke: Försöksverksamheten var ju tänkt som ett sätt att förbättra miljön i Gårdsten.
- Sven: Viktigt att bygga på sikt i bostadsbebyggelse. Vilka möjligheter finns till att sänka ingångshyran?
- Ralf: På sätt och vis är det redan sänkt pris i Angereds Industriby, då hyran inte höjts i området sedan 1979.
- Sven: Viktigt med en samhällsekonomisk kalkyl.
- Christer: Frågade om tre förslag ur GK:s nya näringslivsprogram.
- Ralf: Ett sätt är att bygga några enkla lokaler på exempelvis trafik i centrala delar ex Gnistängstunneln, i närheten av Stigs Center.
- Åke: När kan det bli inflyttning i ett hantverkshus i Gårdsten?

- Viktigt att ta fram en tidplan.
- Viktigt att skissa på två förslag till hantverkshus
 - . ett billigt
 - . ett där ekonomiska hänsyn ej styrt.

2. Joen om planverkets projekt "Plats för arbete".

- Slutresultatet skall ej bli "anvisningar" men ligger mycket nära denna typ.
- Positivt om gruppen vid nästa ref. gruppsmöte skulle kunna diskutera förslaget, framförallt hur man kan bemöta de argument som framförts bl a från naturvårdsverket (som stödjer sig på en rundfrågning till hälsovårdsinspektören ute i kommunerna) angående riskerna/störningar i samband med integrering av verksamheter i bostadsmiljö.

Vi beslöt att diskutera underlaget till planfaktorn omgivningspåverkan utarbetat av naturvårdsverket till projektet "Plats för arbete" vid nästa referensgruppsmöte som bestämdes till torsdagen den 15/5 kl 13.00.

3. Fallstudien, ex Kullenbergs Industriby i Backa:

Christer och Ingrid redogjorde för hur långt arbetet hunnit. Vi besöker och intervjuar samtliga företag som skall flytta in.

4. Övriga frågor:

Vi beslöt att inbjuda Torbjörn Stjernberg som arbetar med ett liknande projekt till vårt första höstmöte.

Nästa referensgruppsmöte blir torsdagen den 14 maj kl 13.00 i projektets lokaler.

Vid protokollet

Ingrid Johansson

Justerat CL

Anteckningar från referensgruppsmöte 810603 angående projekt "Industri- och hantverkshus - erfarenheter och utvecklingsmöjligheter".

Närvarande: Ingvar Pettersson, Yrkesinspektionen
Joel Sachs, Industriplanering CTH
Birgitta Mattsson, Forskargruppen
Ingrid Johansson, "
Christer Lundberg, "

Förhinder hade anmälts av Sven Godlund
Berndt Sabel
Lars Ågren

1. Projekt "Plats för Arbete" Planverket
m fl

Joel Sachs kommenterade det utsända materialet ang verksamhetens omgivningspåverkan. Materialet har sammanställts av Naturvårdsverket och Socialstyrelsen efter kontakt med hälsovårdsnämnden och en del branschorganisationer. Det bör vara möjligt att påverka slutrapporten, eftersom tidplanen för projektet som helhet blir svår att hålla. Joel föreslår ny remissomgång bl a mot bakgrund av tveksamhet på följande punkter:

- Ger kontakterna med främst hälsovårdsnämnderna ett representativt urval.
- Ger den ojämna erfarenheten av olika slags verksamheter ett tillförlitligt material.
- Håller branschindelningen kontra t ex indelningen gammalt - modernt eller en indelning baserad på arbetsfunktioner.
- Vilken reell status får skriften. Norm - anvisning - kunskapsunderlag.

Ingvar: Tar man vara på byggnadsnämndernas och de skickligaste planerarnas kunskaper när sådant här planeringsunderlag utarbetas. Jag tänker t ex på Varbergs kommun, där Ringhals tvingade fram en uppryckning, men där småindustrin ändå hänvisas till stora industriområden.

- Joens S: Ja en del kommunala planerare har deltagit i seminarier inom "Plats för arbete".
- Ingrid: Helhetsfrågorna i anslutning till bebyggelseplaneringen saknas genom uppdelning i planfaktorer. Teknikutvecklingsfrågor, strukturfrågor som storleken betydelse m fl.
- Joens: Sammanfattningen kommer att innehålla en hel del helhetsfrågor. Christer L och jag föreslog tidigt att planfaktor- uppläggningsfrågor skulle kompletteras med fallstudier av kommuner eller kommundelar, men förslaget förkastades.
- Birgitta: Total omgivningspåverkan i olika slags bebyggelsestruktur (funktionsuppdelad - integrerad) borde studeras. Då kommer trafikstörningar och andra sekundära effekter med. Joens förslag om krav på bullernivå o s v bättre än schablonavstånd för hel bransch. Erfarenheter från Bålsta tyder på att mindre kommuners planerare ser mer nyanserat på frågorna.
- Joens: Arbetsmiljölagens indelning i risk - och komfortkrav kanske kunde vara fruktbärande.
- Ingvar: Skärp kraven på typgranskning av maskiner.
- Joens: Skicka gärna mer synpunkter på konceptet om omgivningspåverkan under adress
Joens Sachs
Järntorget 6
111 29 STOCKHOLM
2. Synpunkter på lägesrapport 2 om Industri- och hantverkshus.
- Christer L visade bilagorna 5, 6 och 7, som trycks under sommaren.
- Joens: Slutsatsen om färdigställandegrad tycks sam. Fredriksberg har föredömligt låg färdigställandegrad. Coordinators förslag att man bygger "högdelen" för lager och spec. produktion först när man behöver dem hör också hemma i avsnittet om färdigställande.

Fallstudie Herrgårdshagen

3. Christer L refererade intervju i Gävle samt visade mtrl från Södergruppen, White Arkitekter och Gävle kommun.

Vid protokollet

Christer Lundberg

Anteckningar förda vid referensgruppsmötet för
"Industri- och hantverkshus den 14 december 1981.

Närvarande: Åke Andersson, Kortedala Glasmästeri
Torbjörn Stjernberg, EFI Handelshögsk.
Jan-Åke Granath, Ind. plan. CTH
Lars Ågren, Byggnadspl. CTH
Håkan Bohlin, Forskargruppen
Christer Lundberg, Forskargruppen
Inger Nilsson, " praktikant
Jan Magnusson, " "
Ingrid Johansson "

1. Först diskuterades den viktiga frågan om vilka alternativ som finns för finansiering av industri- och hantverkshus.

Forskargruppens ekonom Håkan Bohlin diskuterade olika alternativ utifrån sin uppställning om problemområden (se bilagan)

Den springande punkten (som vi diskuterat vid ett flertal tillfällen) är att amorteringstiden för lån till industrihus är högst 15-20 år medan avskrivningstiden är 40-50 år, vilket gör att hyran för många små, nystartade företag blir omöjlig.

2. Forskargruppen hade till detta referensmöte inbjudit fil dr Torbjörn Stjernberg, Ekonomiska Forsknings Institutet (EFI) från Handelshögskolan i Stockholm.

Torbjörn som medarbetar i två projekt

1. om distansarbete-grannskapscentral i Nykvarn
2. AIA projektet Anställda inflytande över arbetarmiljön (en sammanfattning av detta projekt var utsänd tillsammans med kallelsen till detta referensgruppsmöte)

Projekt 1 har finansierats av Riksbankens Jubileumsfond och ASF och projekt 2 av Arbetarskyddsfonden.

Projekt 1 kan ses ur tre aspekter:

1. integrationsaspekten, d v s kan möjliggöra att antalet arbetstillfällen i bostadsområdena kan öka.
2. energiaspekten, arbetsresorna skulle kunna minska med en energibesparing som följd.
3. teknik och organisationsaspekten

Beträffande projektet om distansarbete är bakgrunden följande. I samband med att det byggs en s k grannskapscentral i ett köpcentrum i Nykvarn (utanför Södertälje) skall ett 10-tal arbetstillfällena tillskapas, vilka skall arbeta med s k distansarbete. Tanken är att dessa personer skall ha sin arbetsplats ute i en förort men vara kopplade till arbetsgivare i centrala Stockholm. Kring denna problematik kan flera frågor ställas:

1. Huvudmannskapet - vem skall äga arbetsplatsen i förorten? Ett eller flera företag - konsekvensen av detta blir att de anställda har olika arbetsgivare och därmed olika anställningsförhållande. Ett exempel som nämndes är statens anläggning i Gällivare som säljer tjänster till olika företag.
2. "Fackliga problem"

Flera fackliga organisationer ser distansarbete som ett hot. Distansarbete skulle bland annat kunna komma att utvecklas till hemarbete, där varje anställd sitter isolerad i hemmet vid sin dataskärm.

En lösning på isoleringsproblemet skulle kunna vara att det i bostadsområdet etableras grannskapscentraler där ett tiotal (eller fler) anställda arbetar tillsammans.

Stjernberg efterlyser någon form av "beredskapsplan" från fackets sida. F n har Verkstadsföreningen och SAF initiativet i denna fråga.

3. Hur skall verksamheten organiseras?

Inom projekt 2 AIA-projektet håller man f n på med att skriva slutrapport. Följande resultat kan bl a noteras:

- arbetstrivseln är högre i små enheter än i stora
- när det gäller inflytandefrågor är dessa mer tillgodosedda i fackhandeln än i dagligvaruhandeln. I lokalt ägda affärsenheter är inflytandet större än i distansägda enheter. Inflytandet och trivseln är också högre i småaffärer än i Köpmannavaruhus.

Ett av exemplen som projektet studerat är köpcentrat Fältöversten i Stockholm.

Totalt är ca 3-400 anställda i denna anläggning. De större affärsenheterna och socialförvaltningen har ordnat egna personalutrymmen för sina anställda. För de mindre enheterna finns gemensamma personalutrymmen. Dessa gemensamma delar fungerar ej bl a beroende på att huvudmannskapet med åtföljande städnings - upprustningsans-

var ej har lösts. Dessutom har dessa utrymmen placerats i anläggningen på ett sådant sätt att det är tidskrävande att nå dem för de anställda i de små enheterna.

Hur dylika problem skall kunna undvikas i framtiden diskuterades.

Härvid framkom bl a bristen i den nuvarande lagstiftningen, så sker exempelvis MBL-förhandlingar i vissa fall centralt i Stockholm för Apoteks- o Systembolaget. Postverket däremot bildar lokala arbetsgrupper på berörda postkontor.

Andra problem är flexibilitet-generalitet. Vilka verksamheter planerar man för och vem flyttar in?

Slutligen diskuterades hur Industri- och hantverkshus projektet skulle kunna komma vidare i sina ansträngningar att etablera ett "mönsterhantverkshus" i Gårdsten. Fler kommunala bolag än HIGAB och bostadsföretagen bör övervägas som byggherre för ett sådant hus.

Nästa referensgruppsmöte blir torsdagen den 25/3 kl 13 i Forskargruppens lokaler på Peppargatan 42.

För forskargruppen
gnm

Ingrid Johansson
811215

Anteckningar förda vid referensgruppsmöte 820325
ang projekt:

Industri- och hantverkshus - erfarenheter och
utvecklingsmöjligheter

Närvarande: Ingvar Pettersson, YI
Berndt Sabel, LO
Katrín Bjerrome, suppl.
för Joen Sachs, CTH, Industriplan.
Christer Lundberg, Forskargruppen

1. Referat av två rapporter om Industri- och hantverkshus.
- 1.1 Katrín Bjerrome refererade rapport från Umeå universitet: Ingrid Liljenäs, Elisabeth Sundin: "Stiftelsen Industricentra" (1981)

Rapporten redovisar en utvärdering av de statliga industrilokalernas (i Ljusdal, Ånge, Strömsund, Lycksele, Vilhelmina och Haparanda) betydelse för företaget och samhälle.

Syftet med den undersökta statliga försöksverksamheten med industricentra inom stödområde 5 och 6 som beslutades 1973 och påbörjades 1974 formulerades av regering och riksdag.

" att styra den industriella expansionen till de orter, där den kan få de regionalpolitiskt största effekterna,

att förbättra den industriella miljön både ur planeringssynpunkt och i fråga om arbetsmiljö,

att genom samling av flera företag till samma område borde företagen kunna använda mer av gemensam service."

Utvärderingen är gjord vid företagsekonomiska och kulturgeografiska institutionerna. Företagarnas och kommunens synpunkter dominerar. Arbetsmiljö och anställda i skymundan.

Några resultat:

- o 15 företag med totalt 300 anställda finns idag i de färdiga byarna (mot målsättningens 300 anställda/anläggning). Ändå är 75 - 100% av ytan ianspråktagen.
- o Träindustri dominerar (liksom i regionen totalt)
- o Man måste bygga utan förhandskontrakterade hyresgäster, trots att det ger låg uthyrningsandel i början - krav på 50%-ig förhandsuthyrning visade sig omöjligt att tillgodose.
- o Mångfalden av olika regionalpolitiska stödåtgärder gör det svårt att urskilja industribyarnas/ lokalernas relativa betydelse.
- o Företag, som flyttat in från andra orter, har förblivit relativt isolerade från de lokala ekonomiska och sociala nätverken.
- o Om byggnaderna (som inte beskrivs i rapporten): Standarden anses bra, men mindre lokaler och mer variation efterlyses. Kallager, som förberetts för permanentning, efterlyses också. Onödigt många portar - att förbereda för dem hade räckt.
- o Om servicen: Otillräcklig, särskilt för liten valfrihet. Serviceavsnittet utmynnar i ett förslag att man bör planera hela ortens service i ett sammanhang.

1.2 Christer L refererade "handbok" från Stockholms läns landsting;

Regionalplanekontoret - Närpolitik Rapport 1981:5 Hyra eller äga gemensamma industrihus" (Göteborgs Offsettryckeri 1982?)

Rapporten är en fortsättning på regionalplanekontorets arbete kring industrihus, som inleddes med "inventering av industrihus i Stockholms läns" (Rapport 1979:1). Rapporten har utarbetats parallellt med det utvecklingsarbete som bedrivs i samråd med Coordinator Arkitekter kring utformning av industrihus.

Två viktiga kvalitéer kännetecknar arbetet:

- dels redovisas många upplåtelse - och förvaltningsformer: hyresrätt, samägande - andels- hus, - ekonomisk förening - bostadsrätt, handelsbolag, aktiebolag, samfällighetsförening - industriradhus.
- dels bifogas en mängd standardblanketter, ex på stadgar m m. Detta förstärker handboks-karak-tären.

I den jämförande översikten "vinner" samfällighetsförening - industriradhus knappt före ekonomisk förening - bostadsrätt och samägande - andelshus medan hyresrätt utpekas som det klart sämsta alternativet.

2. Överblick - tillbakablick över forskargruppens övriga projekt och arbetsläget betr Industri- och hantverkshus:
- 2.1 Exempelsamlingen etapp 1 i stort sett avslutad. Sammanställning pågår.
- 2.2 Fallstudie 1 Backa Industriby (etapp 2a) likaså.
Fallstudie 2 (etapp 2b) Gävle är försenad bl a p g a senarelagd "företagsraggning" från Industrihusbolagets sida i förhållande till våra bedömningar.
- 2.3 Utvecklingsarbetet (etapp 3) redovisades två idéklasser

dels ett "bygglådesystem" utvecklat i samråd med Jon Jonsson (arkitektstud) och dess tillämpning för glasmästeri, textilverkstad och cykelverkstad på tomten B (vid Gårdstens Centrum)

dels ett förslag från Lars Ågren på temat Hantverk och Odling - en byggnad baserad på uppvärmning med passiv solvärme. Skissen avser tomt C (f d panncentrals-tomt i SO) som förutom hantverkshus med växthusdel också skulle rymma frilandsodling för enskilda eller grupper.

Referensgruppen ansåg båda alternativen värda att arbeta vidare med, men I P varnade för mörka arbets- och personalrum i L Å:s version. Markkontakt för lunchrummet ett absolut krav. Glastak och planering i solarier kan i kombination med utblick genom prodlok. ge acceptabla kontorsarbetsplatser.

3. Remisser från forskningsråden

i samband med anslagsansökan etapp 3 Utvecklingsarbete.

AÅ har skrivit till Arbetarskyddsfonden. Y I skriver sep. till båda forskningsråden enl I P.
Referensgruppens roll diskuterades: Ömsesidigt kunskaps- och erfarenhetsutbyte med den påverkan det innebär, har helt dominerat. Styr- eller kontrollfunktion har referensgruppen inte sett som sin uppgift.

4. Nästa referensgruppsmöte prel.

tisdagen den 11 maj kl 13.15 Peppargatan 42

Vid protokollet

Christer Lundberg

Anteckningar förda vid referensgruppsmöte 820511
ang. projekt: Industri- och hantverkshus -erfaren-
heter och utvecklingsmöjligheter

Närvarande: Mari Broman	Näringslivssekr.
Kajsa Vedin	"
Hubert Burman	"
Åke Andersson	Kortedala Glasm.
Bernt Sabel	LO-Distriktet
Christer Lundberg	Forskargruppen
Birgitta Mattsson	"
Ingrid Johansson	"
Lars Ågren	" , Ref-gruppen CTH
Gert Sandahl	" , Företagsekonomi
Östen Olsson	" , "
Mary Lindkvist	" , sekr.
Jon Jonsson	CTH
Katrin Bjerrome	" , Industripl. (suppl. för Joen Sachs)

1. Remissvar till BFR

- Mari Broman redogjorde för synpunkter från Näringslivssekretariatet, HIGAB m fl i samband med BFR-remiss ang. projektets etapp 3. Svaret till BFR förbereddes i en diskussion, där det bl a framkom:
- att man anser det viktigt att arbetet fortsätter eftersom problemställningen är viktig
 - att svårigheter att finna intressenter för etablering i Angered, som ju även NS brottas med, är viktigare att jobba med än stadsplane- och utformningsfrågorna. Identifiera målgrupp viktigt.
 - att andra delar av Angered kunde vara lättare att bearbeta än Gårdsten. (Diskussion se punkt 3)
 - att företagen i Angereds Industriförening (omf. 45 företag, Espered, Linnarhult, Agnesberg, Gårdsten, Angereds Industriby) skulle kunna intervjuas om vilken service de saknar i området.
 - att en sådan marknadsundersökning kunde ligga till grund för en ny aktiv sök- och komplementeringsprocess för att utveckla den lokala företagsmiljön i Angered. Industriföreningen har redan börjat samordna kontors- och byggmaterialinköp, städning, bevakning m m.
 - att både NS och HIGAB är inställda på mer direkt samarbete med forskargruppen under etapp 3.

2. Referensgruppens sammansättning

Kajsa Vedin ersätter Ralf Christoffersson som representant för Näringslivssekretariatet.

Roland Olsson, HIGAB, är också beredd att ingå i gruppen.

Referensgruppen välkomnar båda.

3. Diskussion om Angered som lokaliseringsort och om kommunens styrmedel

Kajsa Vedin och Hubert Burman redogjorde för kommunens olika metoder att locka företag till Angered

- o information till lokalsökande,
- o uppsökande verksamhet,
- o "Volvometoden",
- o intervjuer i kombination med utredningshjälp bl a i Gamlestaden

Angered's fördelar: Billig mark (ngt under exploateringskostnaden) bra grund, vacker natur, bostäder, snabba transporter. Det har visat sig att företagen i Angered's Industrieförening går bra och är nöjda med läget. De köper emellertid många varor och tjänster i centrala Göteborg.

Bland nackdelarna nämndes höga anslutningsavgifter och i Industribyn höga kostnader för inredning och installationer. Otillräckliga kollektiv trafikförbindelser och dåligt rykte.

Bland tänkbara sätt för kommunen att stötta den lokala företagsmiljön diskuterades att kommunala institutioner och bolag i ökad utsträckning skulle kunna göra lokala eller regionala inköp.

Lokala organ och deras möjligheter att förutom fritid, social o skolfrågor också behandla näringslivsfrågor diskuterades också.

Lånekostnaderna och deras fördelning över tiden är ett allvarligt problem vid industrihusbyggande. Här har Stockholm prövat andra lösningar än Göteborg enl. Hubert Burman.

Birgitta Mattsson betonade att varje område enligt vår planeringssyn bör planeras utifrån områdets egna förutsättningar. Därför anser vi det olämpligt att "flytta" projektet till annan del av Angered, när vi nu lärt känna Gårdsten.

4. Skiss: hantverkshus enligt "bygglådeprincipen" samt tillämpningsexempel för tomt B (vid Gårdstens Centrum) redovisades av Jon Jonsson.

Som förutsättning hade valts prel. lokalprogram för glasmästeri, textil- och cykelverkstäder samt gemensamma lunch-, hobby- och barnpassningslokaler.

Följande frågor diskuterades:

- lastgårdens storlek,
- ev behov av insynsskyddad skräpgård,
- risken för för höga kostnader,
- positiva reaktioner på hög standard och miljökvalitéer som småskalighet och god anpassning till tomt och väderstreck.

Viktiga programpunkter om industrihus i bostadsmiljö ska bli berikade tillskott och om människor ska känna stolthet över sitt arbete och sin arbetsplats.

5. Nästa sammanträde:

Torsdag den 26 augusti kl 13.15

Trevlig sommar!

Vid protokollet

Ingrid Johansson och Christer Lundberg

Angående Industri- och hantverkshusprojektet:

Referensgruppens sammanträde är flyttat från den 15 november till den 25 november kl 9 - 11.30 i Forskargruppens lokaler i Gårdsten.

På mötet kommer Åke Andersson, Kortedala Glasmästeri och Roland Olsson, HIGAB att redogöra för sina diskussioner beträffande möjligheterna att bygga ett industri- och hantverkshus i Gårdsten.

Hälsningar

Ingrid Johansson

Christer Lundberg

Anteckningar från referensgruppsmöte 82.08.26
för Industri- och hantverkshus - erfarenheter
och utvecklingsmöjligheter.

Närvarande:	Åke Andersson	Kortedala Glasm.
	Roland Olsson	HIGAB
	Kajsa Vedin,	Näringslivssekr
	Katrin Bjerrome	Industriplanering
	Ingrid Johansson	Forskargruppen
	Birgitta Mattsson	"
	Gert Sandahl	"
	Christer Lundberg	"
	Mary Lindkvist	"

Mötet började med en presentationsrunda.

Roland Olsson från Hantverks- och Industrihus i Göteborg AB inledde mötet med att presentera HIGAB:s verksamhet och anläggningar.

HIGAB:s bakgrund är följande:

KF beslöt 1961 att satsa till industrihantverkssamhet ur Rhösska fonden.

1966 bildades en arbetsgrupp med bland andra SHIO, Utvecklingsfonden. Samtliga inblandade var överens om att det fanns ett behov av lokaler för hantverks- och småindustriföretag.

Industri- och hantverkshus:

1969 var första huset klart, Stampen
1974 kom andra huset, Grimmered, där det är fullt.
HIGAB förvaltar två äldre anläggningar - Hantverkshuset Lammet och Nornan/Triton som numera utnyttjas av industrimuséet. Angered svårt att hyra ut, kommunen lovade garantera eventuellt underskott, men det är oklart om de har möjlighet att föra det i fortsättningen.

Gymnasieskolan och AMU-centret var ej avsedda som hyresgäster vid starten. Men av olika skäl har de blivit hyresgäster.

Ett av företagen i industribyn har gått i konkurs.

Allmänt kan sägas att allt fler företag/hyresgäster har betalningssvårigheter.

Förutom de traditionella förvaltningsuppdragen har HIGAB p g a den kommunalekonomiska situationen fått ytterligare uppdrag. GAKO-huset byggs om för sjukvårdsförvaltningen, Västra Frölunda sjukhus byggs om, i Angered bygger HIGAB lager åt

Estrella.

Organisation:

HIGAB består av 6 personer varav 3 halvtid, 1 tekniker (periodvis 3-4 inhyrda konsulter), ekonomiafdelning (Roland m fl), Direktör (Bertil Andreasson 1/2 tid, Politisk styrelse (Joel Nordstrand Ordf), Vid byggande entreprenadförfarande. Fastighetsskötsel 1 anställd med bas i Stampen. För reparationer anlitas andra företag.

Service/samverkan:

Diskussion om service- och samverkan, t ex World Trade center.

I Stampen planerades gemensam telefonväxel, skrivbyrå för husets hyresgäster, lunchrum. Tyvärr visade det sig att enbart det gemensamma lunchrummet i form av en restaurang i huset gick att genomföra i praktiken.

Vid en diskussion om gemensamma angelägenheter i industrihusen framkom bland annat; det finns företag som ser positivt och vill deltaga andra företag har principen "privat är bäst". Exempel på anläggningar som fungerar med gemensamma enheter är läkarhusen. Diskussionen avslutades med att konstatera att "efterfrågan på kontors-hotell och liknande ökar" och "trenden vänder mot ökat samarbete kring gemensamma angelägenheter".

En viktig aspekt i diskussionerna kring service/samverkan är ekonomidelen. Hur kommer framtiden att se ut? Skall företag tvingas att ha tvåskift för att hålla hyreskostnaderna nere?

En erfarenhet från NS verksamhet är att småföretag vill bygga eget. NS försöker få småföretag att sambygga men endast i enstaka fall har det lyckats. Exempel på detta finns i Högsbo, Fotohuset.

Återigen diskuterades lånesituationen för industri- och hantverkshus. Östen Olsson företags-ekonom i Forskargruppen kommer att i höstrapporten utreda nuvarande lånesituationer och vilka alternativa lösningar som finns.

Olika upplåtelseformer ex bostadsrätt i industribyar diskuterades.

Framtiden för HIGAB:

HIGAB har idag totalt 100000 m²
2000 av 12000 m² ledigt i Angered Centrum.
Vad händer om det svänger?

Rätt tidpunkt för ev. etapp 2? I Gårdsten?
1,5 år minsta tid till nästa etapp, idag inga planer.

Följande förändringar kan bli aktuella beträffande byggnadernas utformning:

- o höjden under balk bör minskas; 5,4 m för högt (problem: vissa banker kräver 5,4 i höjd för att kunna sälja byggnaden till andra företag vid eventuell konkurs).
- o små utrymmen/moduler efterfrågas 220 m² för stort för minsta enhet.
- o AC en kopia av Grimmered - i dag finns behov av att bygga mindre hus, parhusvarianter. Ombyggnadskostnaderna i Angereds industriby läggs på hyran. Klart är att det blir dyrare att bygga om efteråt.

Etapp 2 i Angereds industriby:

Inledningsvis refererades KS-beslutet beträffande en flyttning av etapp 2 i Angereds industriby till Gårdsten.

Diskussion kring möjligheterna till en flyttning av industribyetappen till Gårdsten.

Följande framkom:

HIGAB vill vara med "när det kommer till skott". Kravet man ställer är en 50% beläggning i exempelvis parhusvarianten. Ett hus uthyrt - ett för expansion eller ny hyresgäst. HIGAB är öppen för en diskussion kring gemensamma anläggningar eventuellt i samarbete mellan bostadsförvaltare, enskilda företag och andra kommunala förvaltningar.

Under diskussionen framkom att Kortedala Glasmästeri - under vissa förutsättningar beträffande arbetsmiljö, lokalutformning etc - var intresserade av att bli hyresgäster i ett av HIGAB förvaltad industri- och hantverkshus i Gårdsten. Roland Olsson och Åke Andersson skulle träffas och diskutera vilka möjligheter som fanns för att kunna realisera denna ide.

Nästa referensgruppsmöte:

Måndagen den 15 november 1982 kl 13 i Forskargruppens lokaler i Gårdsten. Då redovisar Åke Andersson och Roland Olsson sina diskussioner och eventuella beslut beträffande byggande av ett industri- och hantverkshus i Gårdsten.

II Synpunkter beträffande "höstrapporten":

1. Viktigt med en klart markerad sammanfattning.
2. Viktigt att definiera målgrupper och sedan

skriva för dessa.

Målgrupper: Planerare, kommunala tjänstemän, statliga organ, arbetslivets organisationer, forskare, utbildningsanstalter.

3. Hinder och styrmedel är viktiga aspekter att skriva om.

Vid protokollet

Ingrid Johansson
Christer Lundberg
Mary Lindkvist

Protokoll från referensgruppsmötet för Industri-
och hantverkshusprojektet 82.11.25

Närvarande: Åke Andersson	Kortedala Glasm.
Roland Olsson	HIGAB
Kajsa Vedin	NS
Katrin Bjerrome	Industriplanering
	CTH
Birgitta Mattsson	Forskargruppen
Christer Lundberg	"
Östen Olsson	"
Ingrid Johansson	"
Inga Malmqvist	"

1. Mötet inleddes med anmälningar.

Ny litteratur:

Bergqvist - Granat

"Sammanställning och utvärdering av FOU om planeringsprocessen med hänsyn till fysisk arbetsmiljö vid projektering av lokaler, maskiner m m" ASF - 1982.

Stockholms läns landsting
rapport 1981:6

"Industri- och hantverkshus
planering av byggnader och mark"

Filipstad kommun - Sten Fogde:
Återblicken, från Gruvön till industrihotell,
näringslivsätgärder 1962 - 82".

Ny Angeredsbroschyr utarbetad av NS.

2. Roland Olsson, HIGAB och Åke Andersson, Kortedala Glasmästeri redogjorde för sina diskussioner beträffande möjligheterna att bygga ett industri- och hantverkshus i Gårdsten.

Vid diskussion framkom följande:

Roland Olsson medgav att det blivit dyrare att i efterhand gå in och ändra så som blivit fallet i Angereds industriby. Därför är det viktigt ur kostnadssynpunkt att hyresgästen är känd och lokalerna kan utformas efter detta.

Åke Andersson påpekade vikten av att inte se enbart till industrihuset utan se till hela miljön. Åke hyr nu i Angereds industriby 4 - 500 m² för det s k tredje glaset-tillverkningsenheten. Glasmästeriet kommer att anställa ungdomar och kvinnor.

Denna produktion + Kortedala - enheten avses att flytta till Gårdsten förutsatt att det byggs ett industri- och hantverkshus där. Lokalbehov ca 1500 - 2000 m².

Åke efterlyser kommunens insatser bl a ur ett regionalpolitiskt perspektiv.

Kajsa Vedin redogjorde för en undersökning som NS genomför av underleverantörsstrukturen i Göteborg.

Ytterligare hyresgäster till hantverkshuset letas av Åke, NS och Forskargruppen.

Mötet avslutades med en diskussion kring hantverkshusets utformning som ett energiexperiment.

Samtliga parter var intresserade av en sådan satsning.

Det beslutades att NS, HIGAB, Kortedala Glasmästeri och Forskargruppen gemensamt skulle göra en ansökan om programpengar och i ett senare skede projektpengar från BFR för att testa energiidéer i ett hantverkshus i Gårdsten.

Forskargruppen åtog sig att till nästa ref. gruppsmöte utforma en skiss till en tid- och arbetsplan för detta projekt. Kontakt skulle också tas med Alf Elmberg på Fastighetskontoret.

Nästa referensgruppsmöte måndag 6 december kl 9 i Forskargruppens lokaler.

Angered 82.11.25

Ingrid Johansson

Anteckningar från referensgruppsmöte för projektet
 Industri- och hantverkshus, 6 december 1982 i
 Forskargruppens lokaler.

Närvarande: Åke Andersson Kortedala Glasm.
 Roland Olsson HIGAB
 Kajsa Vedin NS
 Birgitta Mattsson Forskargruppen
 Ingrid Johansson "

Syftet med detta referensgruppsmöte var att diskutera det av Forskargruppen framtagna utkastet till ett programanslag för att energianpassa det framtida industri- och hantverkshuset i Gårdsten.

Forskargruppen hade tagit förhandskontakter med BFR beträffande möjligheten att få programanslag. BFR har visat ett positivt intresse.

Efter en genomgång och diskussion av utkastet beslöts följande:

- att alla parter i referensgruppen till nästa möte skulle ha kompletterat utkastet (bifogas)
- att referensgruppen skulle kompletteras med någon representant för bostadsförvaltarna, förslagsvis Thomas Samuelsson, Göteborgshem.
- att Forskargruppen skulle sammanträffa med Alf Elmberg, Fastighetskontoret - kommunens energiexpert.

Vid protokollet

Ingrid Johansson

Nästa referensgruppsmöte torsdagen den 13 januari 1983, kl 13 i Forskargruppens lokaler.

Anteckningar från referensgruppsmöte för projekt "Industri- och hantverkshus, erfarenheter och utvecklingsmöjligheter" 83.01.13.

Närvarande: Åke Andersson, Kortedala Glasm.
 Roland Olsson, HIGAB
 Kajsa Vedin, NS
 Birgitta Mattsson, Forskargruppen
 Ingrid Johansson, "

1. Vid förra referensgruppsmötet föreslogs att Thomas Samuelsson, Göteborgshem skulle tillfrågas om eventuellt intresse för att delta i referensgruppsarbetet som representant för bostadsförvaltare. Thomas är intresserad och kommer till nästa referensgruppsmöte.
2. Christer Lundberg och Michael Edén hade besökt Alf Elmberg på Fastighetskontorets energiavdelning. Fastighetskontoret är positivt till att ställa sig bakom en ansökan till BFR om speciella energipengar för ett industri- och hantverkshus i Gårdsten, kontoret har dock inga egna medel att satsa, då Gårdsten ligger inom fjärrvärmenätet.
3. Ansökan om medel för ett "Experimenthus i Gårdsten/Angered" diskuterades. Vid diskussion framkom följande:
 Förutom glasmästeriet är bl a ett plåtslageri och ett rörmokeri intresserade.

Vad innebär en marknadsmässig hyra för en lokal av den typ vi skisserar?
 Merkostnaden kan eventuellt justeras genom medel från kommunen via "speciella åtgärder i utsatta områden". Hantverkshuset kan betraktas som en miljömässig insats.

Birgitta nämnde ett nytt paket på 25 miljoner som regeringen ställt till förfogande för att bygga om outhyrda lägenheter till andra ändamål. Räntan för dess lån är enbart 3%.

Beträffande hantverkshusets utformning är det viktigt att se till generalitetsaspekten. Husen skall även kunna byggas som komplement i andra stadsdelar.

Beträffande tekniken - utformningen av huset beslöts att Forskargruppen till nästa sammanträde skall göra en skiss över energiförsörjningen i huset. Förutom denna skiss, utformas

ett förslag över var och hur servicekomplemen-
ten till hantverkshuset skall lokaliseras. Ett
alternativ som diskuterades var att bygga om
lägenheter i ett loftgångshus vid Västra Gård-
stensbergens centrum.
Forskargruppen fortsätter med utformningen av
den formella ansökan till nästa gång.

Nästa referensgruppsmöte blir torsdagen den 3
februari kl 9 i Forskargruppens lokaler i Gård-
sten.

Har du möjlighet att närvara då - hör av Dig!
Vi kan kanske hitta en bättre tid som passar
fler.

Vid protokollet

Ingrid Johansson

Anteckningar från möte med referensgruppen för projektet "Industri- och hantverkshus" 83.04.11.

Närvarande:

Kajsa Vedin,	Näringslivssekretariatet
Åke Andersson,	Kortedala Glasmästeri
Roland Olsson,	HIGAB
Thomas Samuelsson,	Göteborgshem
Mikael Edén,	CTH
Katrine Bjerrome,	CTH
Östen Olsson,	Forskargruppen
Christer Lundberg,	"
Inga Malmqvist,	"
Ingrid Johansson,	"

Mötet inleddes med ett referat av föregående mötes diskussioner. Därefter gjordes en omfattande genomgång av de olika alternativen för en lokalisering av ett hantverkshus i Gårdsten.

Slutligen diskuterades hur referensgruppen tillsammans med forskargruppen skulle kunna föra hantverkshuset närmare ett förverkligande. Det beslöts att några representanter från referensgruppen och forskargruppen gemensamt skulle åka till BFR för att diskutera möjligheten att få medel till ett experimentbygge.

För forskargruppen

Ingrid Johansson

APPENDIX 2

KONTAKTVERKSAMHET

Arbetet har hittills föranlett kontakt med bland annat följande organ och personer:

Statlig nivå

Statens Planverk Stadsbyrå	Mario Ponzio
LO Arbetsmiljöenhet	Bo Tengberg
	Carina Nilsson

Regional nivå

Yrkesinspektionen i Göteborgs distrikt	Elov Bengtsson
	Ingvar Pettersson
Utvecklingsfonden	
LO Arbetsmiljökommitté	Rolf Engström
	Bernt Sabel
Göteborgsregionens Kommunalförbund	
Västsvenska Handelskammaren	Per Wallinder
	Bo Sillén
	Sven Larsson
Stockholms läns landsting	Anders Fläcke

Kommunal nivå

Näringslivsdelegationen	Sören Mannheimer
LAB-gruppen Ledningsgruppen Angered-Bergsjön	Clarence Helgesson
Stadskontoret	Leif Nilsson
Stadsbyggnadskontorets Ytterstadsbyrå	Göran Moberger
Näringslivssekretariatet	Ulf Gustavsson
	Anders Brette
HIGAB	Gey Erwing
	Bertil Andreasson
Fastighetskontoret	Alf Elmberg
Fastighetskontoret, Malmö	Bengt Aurell
FABS, Alingsås	Hans Bergman

Kommundelnivå

Arbetsförmedlingen, Hjällbo	
SAMBA-ledningsgrupp	Lars Carlsson

Stadsdelsnivå

Områdesgruppen
GAIS-gruppen (Gemensamt arbete i stadsdelen)

Universitet och högskolor

Lunds Universitet, Juridiska fakultet	Reinhold Fahlbeck
Kulturgeografi	Ulf Erlandsson

CTH	
Industriplanering	Jan-Åke Granath
Byggnadsplanering	Michael Edén
Husbyggnad	Anne-Marie Wilhelmssen
Stadsbyggnad	Lisbeth Birgersson

EFI, Handelshögskolan, Stockholm	Torbjörn Stjernberg
-------------------------------------	---------------------

Umeå universitet Ekonomiska institutio- nen	Elisabeth Sundin
---	------------------

Forskare på konsultbyrå

VBB	Ulf Ranhage
AB Projektering	Anders Törnqvist

Övrig kontaktverksamhet

Statens Planverk m fl projekt "Plats för
arbete"

NBS-konferens i Tammerfors 1981 om
Arbetsplatsbebyggelse i kommunal planering

Projektet har dessutom presenterats vid fors-
karseminarier på CTH och GU.

APPENDIX 3

DOKUMENTATION FRÅN PROJEKTET OCH
FORSKARGRUPPEN

A3.1 DOKUMENTATION FRÅN PROJEKTET

Forskningsprogram, 1979-05-17

Forskningsprogram och lägesrapport 1, 1980-02-24

Sammanfattning av forskningsprogram och lägesrapport 1, 1980-02-24

Programkomplettering kring medbestämmandefrågor, 1980-05-27

Lägesrapport 2, 1981-03-27

Kommunenkät i Västsverige angående industri- och hantverkshus - förekomst, läge, branschinhåll, förvaltnings- och upplåtelseform (bilaga 5, 1981-04-30)

Typexempelsamling: Industri- och hantverkshus i ett tiotal svenska kommuner (bilaga 6 1981-04-30)

Fallstudier av "industriradhus" i Backa, Göteborg och integrerade kvarter i Brynäs, Gävle. Processstudier från inflyttande företag (bilaga 7 1981-04-30)

Lägesrapport 3, 1980-02-12

Ansökan om forskningsmedel för "Experimentbygge" 1983-05-31 (se appendix 4)

Ansökan om forskningsmedel för "Förhållandet mellan kostnader, finansiering och hyra i industri- och hantverkshus" 1983-05-31 (se appendix 5)

Preliminär ansökan om medel för att anordna ett "Symposium om industri- och hantverkshus" 1983-07-11 (se appendix 6)

A3.2 DOKUMENTATION FRÅN FORSKARGRUPPEN

BFR-RAPPORTER

Frankenberg, Ken: Gårdsten - ett bostadsområde sett genom olika glasögon /Ken Frankenberg, Inga Malmqvist, Lennart Widenberg. R9:1980

Johansson, Ingrid: Arbetsplatser i Kortedala och Gårdsten - branschstruktur och lokaliseringssmönster i två bostadsområden i Göteborg R16:1980

Sandahl, Gert: Småföretagare väljer läge för små verksamheter. R17:1980

Sandahl, Gert: Bundenhet eller flyttningsintresse bland mindre företag i Göteborg. R21:1980

Mattsson, Birgitta: Väck sovstaden. T6:1981

Mattsson, Birgitta m fl: Jovisst behövs arbetsplatser, men - rapport om försök att etablera arbetsplatser i Gårdsten T4:1983

Lundberg, Christer: Arbete och arbetsmiljö i ett bostadsområde. R82:1981

Widenberg, Lennart: Bostadsrätt? Ett bättre bostadssätt... fast med olika mått mätt BFR-rapport 1983

DAGBÖCKER, FORSKNINGSPROGRAM

Byggda Bostadsområdets Utveckling BBU-74, 74-12-09

Byggda Bostadsområdets Utveckling BBU-75, 75-01-30

Arbete och Bostad i Gårdsten BBU-75, 75-08-15

Arbete och Bostad i Gårdsten BBU-76, 76-01-30

Arbetsplan, 77-06-10

Före och efterstudie av bostadsmiljön, 77-06-10

Lokal produktion, 79-05-17

Strategi för områdesförvaltning, 79-05-17

Service ur ett arbetsplatsperspektiv, 83-05-31

Nya samverkans- och finansieringsformer bland produktionsgrupper i förorter, 83-05-31

Ombyggnad och funktionsförändring av bostadshus till arbetslokaler, 83-05-31

Illustration i bild av hur förortsbebyggelsen förändras genom arbetsliv, 83-05-31

Strategi för områdesförvaltning, 83-05-31

LOGGBÖCKER, LÄGESRAPPORT

Lägesrapport, 77-04-14

Lägesrapport 2, 78-03,22

Lokal produktion, 80-02-25

Lokal produktion, lägesrapport, 81-08-28

Strategi för områdesförvaltning, 82-02-01

Från hyresrätt till bostadsrätt, lägesrapport

PROTOKOLL

Protokoll från Forskargruppens planeringsmöten

Områdesgruppens planeringsmöten

SAMBA-ledningsgruppsmöten

RAPPORTER

Hinder och krav vid ombyggnad av bostäder till arbetsplatser, 77-06-29

160 nya arbetsplatser i Gårdsten 1978 - är det möjligt?, 77-12-06

RITNINGAR, SKRIVELSER

Skrivelser till och från olika förvaltningar i frågor som rör forskargruppens aktion

TIDSKRIFTER

Arkitekttidningen, 19-76

Arkitektur, 8-77

Plan, 1-79, Att bo, 1-81

Byplan, 1-82

Plan og Arbeid, 1-83

ÖVRIGT

Strukturförändringar - Gårdsten. Samskap. Enkätundersökning Angered Centrum, projektarbete CTH-V4s 78-79

Kortedala glasmästeri, projektarbete, CTH-A2 ht 79.

Inte bara ett bostadsområde, examensarbete, Socialhögskolan/Konstindustriskolan -80

Två dagar i Danmark - studiereserapport BBU-80

APPENDIX 4

EXPERIMENTHANTVERKSHUS I GÅRDSTEN

Ansökan om programanslag

Detta forskningsprojekt, "Experimenthantverkshus i Gårdsten" är en direkt utveckling av "Industri- och hantverkshus i Gårdsten, erfarenheter och utvecklingsmöjligheter". Forskningsprojektet är en förberedelse för och ett genomförande av ett experimentbygge samt en senare uppföljning och utvärdering av effekterna.

Experimenthantverkshuset har två dimensioner, nämligen 1) att integrera arbete och boende och 2) att bygga energisnålt.

Forskningsprojektet bedrivs av forskargruppen tillsammans med den sektorsövergripande samverkansgrupp som deltagit i "Industri- och hantverkshus i Gårdsten, erfarenheter och utvecklingsmöjligheter". I gruppen ingår HIGAB, representanter från NS, Yrkesinspektionen, LO:s arbetsmiljökommitté och delegation, Göteborgshem AB samt företagare. (se Industri- och Hantverkshus, lägesrapport 3, 1982 Forskargruppen Arbete och Bostad i Gårdsten

Arbete behövs där människor bor. Det är utgångspunkten för forskargruppen i Gårdsten, som sedan -77 undersöker förutsättningar för och effekter av arbetsplatsetablering i renodlade bostadsområden. (se rapport BFR T4:1983 "Jovisst behövs arbetsplatser, men...")

Ett av de hinder för inflyttning och nyetablering av industriföretag vi stött på är naturligt nog bristen på färdiga och ändamålsenliga lokaler.

Ett sätt att övervinna detta hinder är att bygga sk hantverkshus eller industrihotell - och det är nu vad forskargruppen arbetar för i samråd med det kommunala industrihusbolaget HIGAB, Näringslivssekretariatet i Göteborg m fl.

En intresserad företagare/hyresgäst finns också, vars produktion och arbetsmiljö har studerats i tidigare projekt. (BRF R82:1981).

Eftersom industrihotellet byggs för en framtid där energiaspekten är viktig och det inte finns energisnåla sådana byggnader menar vi att den aspekten skall prioriteras vid experimentbyggets utformning.

PROBLEM

Dagens hantverkshus/industrihotell är sällan/inte planerade för att anpassas till nära bostäder

En utgångspunkt är de speciella krav på omsorg om den yttre miljön som närheten till bostäder, service- och fritidslokaler ställer. En del av dessa krav kan även komma att "tränga in" i själva huset t ex om en förening vill hyra lokaler där, eller om personalens lunch- och motionslokal planeras för att också kunna användas av dem som bor i närheten.

Eftersom "Experimentbygget" skall tillföra den på arbetsplatser fattiga bostadsmiljön liv och rörelse, så måste de arbetsplatser som kommer att finnas i huset annonsera sig utåt. Dvs boende skall kunna se att man arbetar och med vad man arbetar. Därför blir kontaktytan mellan arbetsplatsen och närmiljön utanför viktig. "Experimentbygget" skall också annonsera sig utåt mot genomfartsled på ett traditionellt företags sätt, ev kan här bli en konflikt vid val av lokalisering i stadsdelen.

Dagens hantverkshus/industrihotell är sällan/inte planerade och utformade med utgångspunkt från energihushållningskrav.

Vid all nybebyggelse måste de långsiktiga energi-kraven beaktas. Arbetslokaler för lätt industri utgör här inget undantag. Uppföljningar i småindustriområden visar att komforteringen i regel är den dominerande energianvändningen. De pekar också på att installationer och värmeanläggningar sällan hålls i trim. Företagen är för små för att ha resurser till kompetent fastighetsskötsel. (1)

I ett experimentbygge är det därför intressant att studera hur man kan utforma byggnaden för att nedbringa värmeförbrukningen samt minska behovet av klimatreglerande utrustning. Principerna är väl kända genom många bostadshus med "passiv solvärme", men det som behövs idag är exempel på hur principerna kan omsättas i projektering i "normalfall" där solvärmen inte är något självändamål, utan skall avvägas mot funktionskrav och lokala förutsättningar.

De principer som kan vara tillämpbara i vårt fall är

- orientering långsida mot söder,
- zoner arbetslokaler mot solen, lager, förråd m m åt norr,
- vindfång, inlastning genom kallager, minimering av antalet portar, slussar

- fönstersättning, skuggning dagsljus omsätts till värme under den kalla årstiden, endast indirekt ljus sommartid,
- isolering kraftig isolering minskar värmebehovet, kan utjämna dygnsvariationer och effekttoppar vintertid.

Den viktigaste lokala förutsättningen när det gäller energitillförsel är om fjärrvärme finns. Gårdsten har utbyggt fjärrvärmenät, som på grund av de många tomma lägenheterna är överdimensionerat. Det hindrar dock inte att tillskott skall vara energisnåla, eftersom man måste räkna med att ingen vill ha tomma lägenheter och att de kommer att användas på lång sikt. Hushållning med energi är både önskvärd och möjlig i fjärrvärmeområden, men ställer andra krav på byggnadens energibalans än i byggnader med egen värmekälla.

Ansträngningen bör i första hand inriktas mot att få en jämn efterfrågan på värme med så låg effekttopp som möjligt. Vidare bör de extra insatserna på stomme och skal medföra motsvarande förenklingar på installationssidan. Fördelarna som man skulle kunna nå med en medveten klimatanpassning av en kanske dyrare byggnad är

- för företagaren - förutserbar hyra på lång sikt genom låga värmekostnader,
 - bättre arbetsmiljö genom goda ljus- och klimatförhållanden
 - mindre arbetsinsats för att sköta apparater etc
- för byggherren - konstant låg värmeräkning
 - minskade underhållskostnader, enklare drift- och underhållsarbete
- för energileverantören - jämnare efterfrågan
 - bättre bränsleflexibilitet genom låg efterfrågan
- för samhället - lägre energiförbrukning

Eftersom många av de bostadsområden som kan kompletteras med hantverkshus redan är fjärrvärmeförsörjda, eller lämpliga för fjärrvärmeutbyggnad är problemet av generellt intresse.

ARBETSMILJÖ I HANTVERKSHUS

Forskargruppens erfarenheter från inventering av arbetsmiljöförhållanden i hantverkshus (se Forskargruppen Arbete och Bostad i Gårdsten lägesrapport 3 "Industri- och hantverkshus" 82-02-12 sid 35 "Byggnadsutformning; funktion och arbetsmiljö"), visar att hantverkshusen sällan är planerade uti-

från arbetsmiljö- och/eller omgivningskvalitetskrav. (se Lägesrapport 1. "Industri- och hantverks- hus" 80-02-24 sid 17 "Yrkesinspektionens synpunkter").

De flesta industri- och hantverkshus erbjuder inte goda arbetsmiljöer. Blåsiga, överasfalterade och nedskräpade tomter, dragiga portar, djupa dagsljusfattiga huskroppar, otillräckliga tekniska försörjningssystem samt många brister i det tekniska utförandet har liksom en oplanerad blandning av omaka verksamheter ofta lett till ohälsosamma arbetsmiljöer. Ändå uppfattar företagen ofta sitt nuvarande läge i hantverkshusmiljön mer positivt än tidigare läge i gammal, sliten industribebyggelse.

Arbetsmiljön måste alltså vara en av utgångspunkterna för experimenthantverkshusets planering och gestaltning. En god arbetsmiljö för människor i företag av vilka en del är okända när huset planeras är ett svårt men viktigt arkitekturproblem.

SYFTE

Forskningsprojektet har två huvudsyften:

1. Experimentbygget skall utformas med särskild hänsyn tagen till omgivande bostadsmiljö.
2. Att i experimentbyggandets form förverkliga, pröva och utvärdera någon eller några principer för passiv energihushållning i industri- och hantverkshus.

Syftet med experimentbygget är att utveckla kunskap om industri- och hantverkshus ur tre aspekter:

1. integration; vad kan dubbelutnyttjas i en bostadsstadsdel när man bygger in arbetslokaler; vilka speciella krav ställs på utformningen av arbetslokalerna och deras närmiljö.

Experimentbygge

Experimentbyggande är en FoU-verksamhet, som tenderar att spela en allt viktigare roll i Sverige och internationellt. I BFR:s verksamhetsplan är experimentbyggandet ett prioriterat område, liksom i t ex den franska byggforskningen.

Det är därför viktigt, att rutinerna vid experimentbyggen utvecklas. Särskilt stor andel av FoU-volymen har experimentbyggandet emellertid inte utgjort - även om andelen troligen varit förhållandevis störst inom energiområdet. Här finns ett antal intressanta försök med lokala och förnyelsebara energikällor samt ett antal solhus. De senare är oftare baserade på aktiva än på pas-

siva system. Bostadshus dominerar bland dessa exempel.

De passiva systemen är intressanta inte endast som renodlade lokala försörjningsfall. Planering och byggnad med hänsyn till passiv solvärme kan leda till kraftigt minskad energi- och effekttillförsel, och kan tillämpas även i fjärrvärmeförsörjda områden. Genom en medveten klimatanpassning av byggnaden, finns också möjligheter att minska behovet av installations- och reglerutrustning och därigenom förenkla drift och underhåll.

Experimentbyggnader baserade på passiva system och hushållning med energi - samt avsedda för industri- och hantverksändamål skulle alltså kunna fylla en viktig "lucka".

Exempel på industrihus utformade med särskild hänsyn till energihushållning planeras i Göteborg (projekt av AB Totalprojektering).

Exempel på kontorshus, vars ljusgårdar byggts in bl a av energihushållningsskäl, finns i Stockholm (FFNS för byggnadsstyrelsen).

Den avgörande skillnaden mellan sådana exempel från praktiken och experimentbyggen är att de senare utgör systematiskt förberedda kunskapsbanker, som under hela sin planering, tillkomst och ianspråktagande utsätts för kritisk granskning, jämförelser med andra liknande byggnadsprojekt samt i de delar som experimentet särskilt avser utformas så, att en samtidigt planerad och påbörjad utvärdering underlättas. För att inte experimentbyggnaden ska reduceras till ett primitivt och omänskligt mätinstrument utan få experimentdimensionen utöver de höga kvaliteter som lagstiftning och brukarkrav motiverar hos en god arbets- och livsmiljö för människor, krävs en noggrannare och därmed dyrare projektering än vanligt.

METOD

Det viktigaste i den metod vi använder i arbetet med experimenthantverkshuset är:

Experimenthantverkshuset baseras på brukarplanering d v s de som skall använda huset skall delta i planeringen.

Planerna på experimenthantverkshuset är ett resultat av sektorsövergripande samverkan mellan kommunens näringslivsinstitution, bostadsförvaltare, företagare och forskargruppen. Experimenthantverkshuset skall genomföras av HIGAB (kommunens Industri- och hantverkshusbolag) i samverkan men ovan nämnda parter.

Forskargruppens vetenskapsteoretiska synsätt finns

beskriven i bl a T4:1983 "Jovisst behövs arbetsplatser, men..." kap 7, "Metod" sid 119-131.

Forskningsstrategin som lett fram till det aktuella experimentbygget är aktionsforskning, som innebär att forskarna själva initierar processen, deltar i planeringen och genomförandet och samtidigt dokumenterar och drar slutsatser ur det skedd.

Det speciella med experimenthantverkshuset är i detta avseende att aktionens drivande parter har blivit fler och fler med tiden, till att i dag när denna ansökan görs bestå av en sektorsövergripande samverkansgrupp. I initialskedet var hantverkshuset en idé som forskargruppen formulerade tillsammans med boende i stadsdelen och som fördes fram i den utställning om Gårdstensdalens förändring som gjordes våren 1978 (finns redovisad i T6:1981 Väck sovstaden sid 165 - 171). Ganska tidigt kom ett av de företag med, som fortfarande är med i bilden, glasmästeriet. Glasmästeriet har redan stadsdelen som sin lokala marknad och har intresse av att ligga i stadsdelen fastän hittills inga lämpliga lokaler funnits. Dessutom har företagets ledare intresse för idén att integrera arbete och boende och ett socialt engagemang samt en nyfikenhet att pröva en ny idé i praktiken. Utan detta intresse hade säkert inte glasmästeriet funnits kvar som medagerande i dag.

Därnäst kom det kommunala hantverkshusbolaget och näringslivssekretariatet in i gruppen. Fram till i dag har det till största delen byggts hantverkshus på nya outnyttjade områden. I dag är stadsplaneringsintresset inriktat på hur de redan byggda områdena skall kunna förtätas för att därigenom hushålla med samhällets resurser.

Hur arbetsmiljön kan påverkas till det bättre i hantverkshus har intresserat yrkesinspektionen och fackliga organisationer till att delta i arbetet.

Slutligen kom bostadsförvaltarna in i den sektorsövergripande bilden. Bostadsmiljön kommer att förändras genom experimentbygget. Positiva konsekvenser för bostadsmiljön är ett av motiven för bygget men man kan också förmoda att konflikter uppstår, t ex alstras trafik inom stadsdelen (samtidigt som viss trafik mellan stadsdelar minskar), ytor som boende vant sig att betrakta som fria byggs etc etc.

Den sektorsövergripande samverkan som i dag finns är en förutsättning för ett experimenthantverkshuset överhuvudtaget skall kunna genomföras. Men det är också en förutsättning för att kunskapsgenereringen skall ske i de två huvudfrågor som

projektet avser. Den drivande rollen har hittills forskarna haft i "sektorsövergripande samverkansgruppen". Eftersom det främst är kunskapsutvecklingen som är drivkraften för projektet kommer forskarna att vara drivande även i fortsättningen.

GENOMFÖRANDE

Genomförandet av experimentbygget omfattar följande arbetsmoment:

Byggnadsprogram

Programarbetet är delvis redan förberett genom forskargruppens tidigare skisser för glasmästeriet och genom skisser till energisnålt hantverkhus som gjorts vid en doktorandkurs i energifrågor vid CTH-A/byggnadsplanering (ledd av Mikael Edén, ark SAR) Programmet skall tas fram av den "sektorsövergripande samverkansgruppen" med forskargruppen som handläggande part.

Planering

Experimenthuset skall planeras tillsammans med de aktuella företagen. Arbetsmiljöfrågan är härvidlag viktig och arbetarnas deltagande i planeringen av arbetsmiljön skall särskilt beaktas.

Skisser

Skisser skall göras av forskargruppen. Några preliminära skisser finns redan och har diskuterats i samverkansgruppen. Fram till och med detta arbetsmoment ansvarar forskargruppen för arbetet.

Förslagshandlingarna skall tas fram i HIGAB:s regi. De skall bygga på de skisser som tagits fram av forskargruppen tillsammans med brukarna.

Byggande

Experimenthusets byggande skall ske i HIGAB's regi och följas av den sektorsövergripande samverkansgruppen och forskargruppen.

Utvärdering

Planeringsprocessen och byggandet skall dokumenteras kontinuerligt för att sedan utvärderas. Efter några år skall ytterligare en studie göras av hur experimentbygget utfallit. Dokumentation och utvärdering skall göras av forskargruppen.

Denna ansökan avser programanslag

I programarbetet avser vi att planera de ovan beskrivna arbetsmomenten. Detta skall göras så att

de vetenskapliga frågeställningarna betr. integrering och energihushållning blir tillgodosedda i projekteringsprocess och i byggnadsutformning. Utvärderingen skall förberedas .

FÖRVÄNTAT RESULTAT

Förväntat resultat är sammanfattningsvis kunskapsutveckling kring rumslik organisation, utformning och konstruktion av industri- och hantverkshus ur integrationssynpunkt samt ur energihushållningssynpunkt.

Som resultat förväntar vi oss kunskap om hur man kan bygga nya, små energisnåla industrihus i befintliga bostadsmiljöer. Vidare att pröva organisationsformer och rutiner för samutnyttjande av viss service mellan olika företag och mellan boende och företag. Samt kunskap och rutiner om hur man sköter en resurssnål arbetsmiljö. Dessa kunskaper kan främst företagare och industrilokalbyggare utnyttja.

På allmän samhällsplaneringsnivå förväntar vi oss som resultat kunskap om hur vi effektivare skulle kunna utnyttja befintliga miljöer (främst 60- och 70-talens industriellt byggda) ur resurssynpunkt. Vidare kunskap om flexibilitet i det nya vi bygger eftersom vi idag måste planera för förändringar som vi vet kommer, men som vi inte idag kan precisera.

Beträffande finansieringsfrågorna se särskilt forskningsprojekt.

NYTTIGGÖRANDE

Följande grupper och institutioner i samhället kan dra nytta av resultatet:

Företag

Företag kan se vad läget i experimenthantverkshuset ger och våga initiera fler försök.

Industrihusföretag

Företag som bygger och driver industrihotell kan dra nytta av erfarenheterna från experimentbygget.

Boende

Boende kan få direkt nytta av nära arbetstillfällen och bättre service genom ökat underlag samt inspirerande inslag i den dagliga miljön.

Bostadsföretag i större städer

Bostadsföretag kan dra nytta av erfarenheterna i sina vidare strävanden för att förbättra bostadsmiljöer. Erfarenheterna torde vara av intresse för bostadsföretag i de större städerna som förvaltar bostadsområdena från 60- och 70-talet.

Kommunens näringslivspolitik- och tjänstemän

Denna part kan dra nytta av erfarenheterna att för-täta stadsbebyggelsen genom lokalisering av arbetslokaler i bostadsmiljö. Hur arbetslokaler kan organiseras i bostadsmiljö samt vad befintlig service och arbetskraft betyder för företags val av lokalisering är intressanta aspekter för kommunen och kommunens industrihusföretag.

REFERENSPROJEKT

Relevanta referensprojekt för "Experimenthantverk-huset" är förtecknade i Forskargruppen Arbeta och Bostad i Gårdsten's "Lägesrapport 3, Industri- och hantverkhus" sid 51-53. Intressantast är följande två projekt av Coordinator resp. Cannings.

Coordinators utredning består av två delar. Den första redovisar exempel på byggda industrihus och principlösningar (Stockholms läns landsting Rapport 1981:6). Den andra har karaktären av alternativgenerering med konsekvensbeskrivning (BFR-rapport). Den förra forespråkar bl a lägre takhöjd för en stor andel av lokalerna. Den senare redovisar en intressant strukturering i kravnivåer för olika delproblem. I båda delstudierna föreslås oregelbundna - enligt vår mening trassliga planmönster.

Coordinator pekar liksom BFR R 82:81 på möjligheten att använda en gemensam byggnadstyp för bostadskomplement, service och småindustri/hantverk.

Hugh Cannings, Peter Standing och David Gilbert har utvecklat en "tenant selection manual", en slags brukarplaneringsarbetsbok för industrihusplanering. Den är uppbyggd kring modulindelade planritningar, en checklista för programkravkategorier och en kravnivåstrukturerad exempelsamling, som upptar inredning, tekniska försörjningssystem och övrig utrustning.

Delar av manualen innehåller också tabeller för kostnadskalkyl och jämförelser.

Som redskap för rutinarbete är denna metod väl komplicerad - de som utvecklat den medger att den nästan förutsätter deras egen medverkan för att fungera friktionsfritt. Som checklista i samband

med utveckling av lokaler för nya arbeten och av nya arbetssättet emellertid ha stort värde.

TID- OCH RESURSPLAN

Anslagsbehovet för experimentbygget avser särskilt de merkostnader för den noggranna projektering och de konsultinsatser som integrationen med bostäder och energiexperimentet motiverar.

De extrakostnader, som experimentbyggnadens planering, projektering och förverkligande beräknas innebära gäller programarbete, skisskede, förslagshandlingar, byggnadshandlingar, uppförande och markarbeten.

Programanslaget avser planering av de vetenskapliga frågeställningarnas inverkan på projekteringsprocess och byggnadsutformning. Hur möjliggörs och förbereds utvärdering. I programarbetet skall också ske en noggrann planering av de i projektet ingående arbetsmomenten; byggnadsprogram, skisser, planering, byggande (se "GENOMFÖRANDE" sid 7).

Programarbetet för forskningsinsatserna beräknas kräva följande resurser:

2 mån	F17:02	19152:00
2 mån	F14:02	17238:00
0,5 mån	F 7:02	<u>3542:00</u>
		39932:00
Lkp		<u>15973:00</u>
		55905:00
Resor		5000:00
Material		<u>5000:00</u>
		65905:00
Förvaltningsavg	3%	<u>1977:00</u>
		67872:00

RAPPORTERING

Program- och förslagshandlingar för experimentbyggnaden redovisas och diskuteras i symposium våren -84 till ASF.

Bearbetat och kompletterat forskningsprogram utarbetas före 840201. Slutrapport om utvärderingen beräknas föreligga omkring årsskiftet 85/86.

APPENDIX 5

FÖRHÅLLET MELLAN KOSTNADER, FINANSIERING OCH HYRA I INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS

BAKGRUND Under arbetet med det pågående projektet "Industri- och hantverkshus" har de som i praktiken varit verksamma på området gång på gång poängterat finansieringsproblemet. Den bild som man har i "branschen" kan sammanfattas på följande sätt:

- Kredittiden vid finansieringen av IHV är alltför kort i förhållande till avskrivningstiden.
- Kostnaderna för räntor blir orimliga vid nuvarande ränteläge.
- Hög räntenivå och kort kredittid medför att kostnaderna för en IHV-fastighet blir mycket hög under de första åren.
- Om man skall följa den sunda principen att de hyror som tas ut motsvarar kostnaderna för den som hyr ut blir hyresnivån i nya IHV alltför hög för potentiella hyresgäster.
- Det går inte att i lönsamhetstermer motivera hög kvalitet i IHV. Även om man kan uppnå stora besparingar på sikt vad gäller underhåll och drift, innebär en ökning av investeringssumman en sådan ökning av kapitalkostnaderna under de första åren, att hyresnivån blir än mer orimlig.

PROBLEM Detta är några typiska exempel på en del av argumentationen bland förvaltare (kommunala bolag, privata företag..) av industri- och hantverkshus. Vi vill genom att framhålla denna argumentation visa att problemen inte bara utgörs av verkliga finansieringssvårigheter utan också av allmänt spridda missförstånd. I det följande ska vi därför försöka strukturera problemen.

Det första av de problem som vi vill belysa är tillgången till medel för själva investeringen. I den vedertagna bild som beskrevs ovan var bristen på långsiktiga (30 år eller mer) krediter ett av de svåraste momenten. Vissa kontakter med finansieringsinstitut tyder emellertid på att förhållandet är - eller kommer att bli - annorlunda. SPP's kapitalmarknadslån ges med mycket långsiktig amorteringsplan. Försäkringsbolagen kan också ha långsiktiga krediter att erbjuda. Det är därför möjligt att IHV-förvaltarnas problembild inte har ändrats i takt med att nya alternativ uppkommit.

Ett annat problem gäller kapitalstrukturen eller soliditeten. Sandberg & Ståhl (1976) påpekar, beträffande bostadsförvaltande företag att de inte

har något eget kapital. Detta medför bl a mycket stor känslighet för förändringar i lånevillkoren. Vi har anledning att misstänka att även förvaltare av industri- och hantverkshus har låg egen insats i sina fastigheter. Frågan är då: Vilka problem uppstår för IHV-förvaltare beträffande lånemöjligheter, lånekostnader, säkerheter m m? En annan fråga är: Finns det företag med hög soliditet och vad har de i så fall för fördelar?

Ett tredje problem gäller hyressättningen. Vilka principer kan man använda för att beräkna hyran och vilka principer kommer till praktisk användning? Två olika huvudprinciper kan vara att hyran sätts till:

- . Självkostnadspris plus pålägg
- . Den nivå som marknaden klarar

Självkostnad är dessvärre inte ett entydigt begrepp utan används olika av olika intressenter. Det är dessutom svårt att hitta grunder för kostnadsdefinition både teoretiskt och praktiskt. Marknadsmässig hyra är kanske inte så svår ur teoretisk synvinkel men kan vara desto besvärligare att fastställa i praktiken.

Organisatoriska problem rör frågor om parternas relationer till varandra. De parter som i första hand kommer i fråga när det gäller industri- och hantverkshus är:

- . Brukare
- . Upplåtare/ägare
- . Finansiär
- . Byggherre

Ovanstående parter kan uppfattas som nödvändiga roller för att ett IHV skall komma till stånd och fungera. Ett och samma företag (organisation) kan emellertid uppträda i olika roller samtidigt. Om det är fråga om ett hyreshantverkshus så är det naturligt att byggherren - d v s den som har beställt och bekostat bygget - också fortsättningsvis uppträder som ägare och upplåtare. Är det i stället fråga om ett IHV som på ena eller andra sättet ägs gemensamt av brukarna, så har man en kombination av brukare och ägande. Oberoende av vem som står som ägare till fastigheten kan ägaren i högre eller lägre grad stå för "finansieringen", uppträda som finansiär, av den. Frågan om soliditet kan i detta sammanhang få en ny betydelse.

När det gäller olika former av ägande och upplåtelse har Anders Fläcke (1981) gjort en sammanställning av en del för och nackdelar för brukaren. Frågan är emellertid om man kan frikoppla upplåtelseformen från t ex frågan om soliditet eller storlek på brukarföretag. Vi tror snarare att vissa kombinationer kan fås att fungera väl, och man behöver då resonera analytiskt/teoretiskt

runt några empiriska exempel.

Olika sätt att organisera finansieringen av IHV får troligen konsekvenser utanför de rent finansiella ramarna. Olika lösningar emanerar ur olika beroendeställning mellan parter och olika lösningar skapar olika utveckling vad gäller samarbetsklimat, förtroende och konflikt. Det finns en rätt rikhaltig litteratur på området relationer mellan samverkande företag (t ex Norbäck 1978, Stenberg 1982, Edström et al 1981).

Det skulle vara intressant att ställa den befintliga teoribildningen mot exempel på olika sätt att organisera finansieringen.

Kommunägda IHV måste betraktas som ett led i den kommunala näringslivspolitikerna och det uppstår då frågor om hur olika finansiella lösningar medverkar till att uppfylla näringslivspolitiska mål. Synpunkter på den kommunala näringslivspolitikerna finner man t ex i ERU-rapport 24 (1983) och SIND 1982-7. Marianne Kroksmark och Svante Leijon i Göteborg arbetar för närvarande med ett forskningsprojekt med inriktning på kommunal näringslivspolitik. I Umeå har Sundin (1983) granskat statliga näringslivspolitiska åtgärder i form av IHV. Till den kunskapsmassa som är under uppbyggnad skulle vi kunna foga synpunkter på den finansiella frågan.

Häriigenom har vi antytt att det finns intressanta forskningsproblem i åtminstone tre aspekter.

1. Hur ser kreditmarknaden ut för förvaltare av industri- och hantverkshus?
 - Hur kan de påverka tillgången till finansiella resurser.
 - Hur kan de genom t ex förändring av andelen eget kapital påverka räntenivån och känslighet för variationer i leveransvillkoren.
2. Hur kan "återbetalningen" genom hyror e.d. utformas för att räntor, amorteringar och andra utgifter ska kunna tacklas utan tillfälliga eller långsiktiga likviditetsproblem? Hur skall hyressättningen ske för att kort och långsiktig lönsamhet skall kunna erhållas; d v s hur påverkar sättet att definiera kostnader lönsamheten i olika perspektiv? Kan hyror sättas på ett både ur lönsamhets och likviditetssynpunkt rimligt sätt? Hur kan särskilda kvaliteter i en byggnad kostnadsföras och beaktas i hyressättningen?
3. Vilka faktorer påverkar förvaltarnas föreställningar om lånemöjligheter, kostnadssamband, hyresnivåer etc? Avsikten med det kommande programarbetet är att undersöka i vilken utsträckning det är intressant att genomföra en större studie med syftet att

empiriskt belysa ovanstående frågeställningar och/eller utforma normativa system för kostnadsberäkning, hyressättning, kapitalstruktur och val av finansieringsform.

SYFTE
PROGRAM

Vi avser därför att under programarbetet belysa ovanstående programställningar för att utveckla dem och ta reda på om de vid närmare granskning är så intressanta som de förefaller. Dessutom skall vi belysa vilka punkter som kan ha intresse för dem.

METOD

Litteraturstudier och samtal med ett fåtal olika intressenter (uthyrare, hyresgäster, kommun, bank och finansieringsinstitut) skall utnyttjas. Det kan i en sådan begränsad förstudie vara lämpligt att göra en urgränsning till ett eller ett par fall. Därvid skall också ett första försök att systematisera ekonomiska data göras.

Tids och resursplan

Arbetsinsatser omfattar litteraturstudier (1 mån), empirisk förstudie bland finansiärer och förvaltare byggherrar av industri- och hantverkshus (1,5 mån), utformning av ram för lönsamhetsbedömning (0,5 mån), val av studieobjekt m m (1 mån), utformning av rapport (1 mån).

Finansiering

1,5 mån F17:02	14364:00
1,5 mån F14:02	12929:00
0,5 mån F 7:02	<u>3517:00</u>
	30800:00
Lkp	<u>12320:00</u>
	43120:00
Resor	4000:00
Material	<u>4000:00</u>
	51120:00
Förvaltningsavgift 3%	<u>1534:00</u>
Summa	52654:00

APPENDIX 6

ANSÖKAN OM MEDEL FÖR ATT ANORDNA ETT SYMPOSIUM OM INDUSTRI- OCH HANTVERKSHUS

Till
Arbetarskyddsfonden

Bakgrund

Forskargruppen har sedan 1979 bedrivit ett forskningsprojekt "Industri- och hantverkshus, erfarenheter och utvecklingsmöjligheter". Projektet har finansierats av ASF och BFR. Under hösten -83 färdigställs lägesrapport 4 inom projektet. Denna lägesrapport är slutrapport för projektets etapp 1 - inventeringsdelen och etapp 2 - fallstudiedelen. Den pågående etapp 3 är en utvecklingsdel i vilken möjligheterna att utforma ett mönsterhantverkshus utreds. Resultaten från etapp 1 och 2 samt det påbörjade arbetet med att utveckla ett mönsterhantverkshus bedömer vi som intressanta och viktiga för olika parter i samhället.

Vi ansöker därför om medel att utforma, genomföra och följa upp ett symposium kring dels våra resultat, dels övriga parter och forskares erfarenheter.

Syfte med symposiet

Syftet med symposiet är att presentera och diskutera resultaten från projektet "Industri- och hantverkshus, erfarenheter och utvecklingsmöjligheter". Förutom forskargruppens projekt skall andra parter erfarenheter av industri- och hantverkshus diskuteras.

Resultaten från symposiet skall tillämpas i analyskedet av projektets etapp 3 - utveckling av ett mönsterhantverkshus.

Temat att diskutera

Medbestämmandefrågor i projektering och drift.
Byggnadsutformning - funktion och arbetsmiljö.
Generalitet, flexibilitet.
Yttre miljö, tomtdisposition, planmönster.
Läge och lokalisering.
Förvaltning, service och samverkan.
Ekonomi vid byggande av industri- och hantverkshus.

Tidpunkt och plats för symposiet

Symposiet beräknar äga rum våren -84 i Göteborg.

Förslag till deltagare

Statliga organ
ex planverket, arbetarskyddsstyrelsen, SIND,
Industridepartementet.

Förvaltare av industri- och hantverkshus
ex Privata och kommunala.

Forskare

Brukare
ex representanter för arbetsmarknadens parter

Projektets referensgrupp i vilken representanter
för Yrkesinspektionen, LO, Göteborgs kommun, HIGAB,
företagare, professorer från medverkande ämnen
ingår.

Beträffande förslag på namn från respektive organ
etc kommer detta att arbetas fram under förberedelsearbetet.

Symposiets uppföljning

Forskargruppen åtar sig att sammanställa materialet från symposiet i en rapport.

Preliminärt program för symposiet

Symposiet beräknas pågå under två dagar.

Dag 1:

Symposiets öppnande
Forskargruppen presenterar projektet
"Industri- och hantverkshus - erfarenheter och
utvecklingsmöjligheter"

Lunch

Inbjudna deltagare presenterar sina erfarenheter
av industri- och hantverkshus
Kvällsaktivitet

Dag 2:

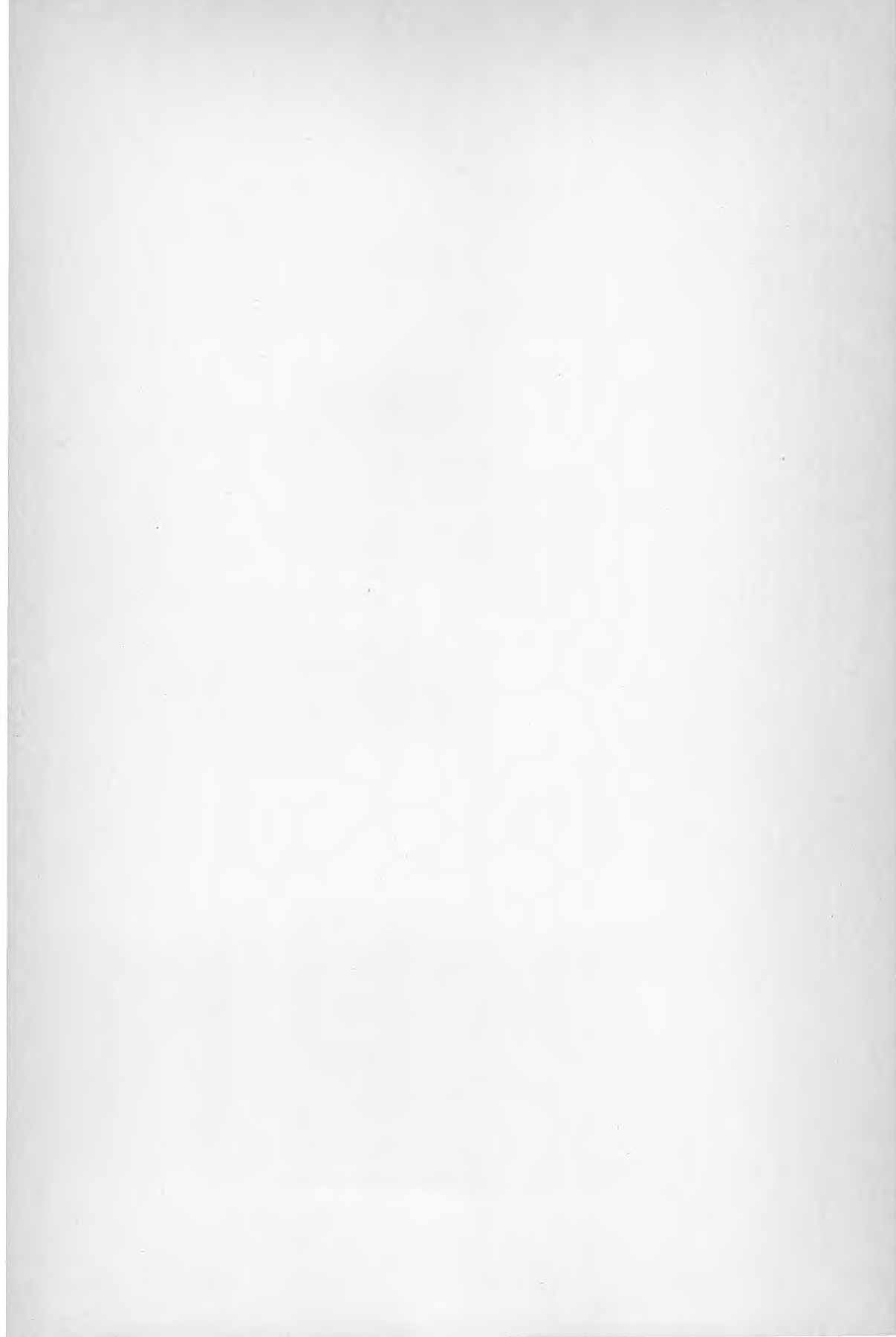
Exkursion med buss till industri- och hantverkshus i Göteborg. Diskussioner med respektive förvaltare/ägare.

Lunch

Diskussion/debatt kring erfarenheter av industri- och hantverkshus.

Symposiet avslutas





**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
790796-3 från Statens råd för byggnadsforskning
och 82-0220 från Arbetarskyddssfonden till
Chalmers Tekniska Högskola, Avdelningen för
byggnadsplanering, Göteborg.**

R93: 1984

ISBN 91-540-4184-8

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6704093

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirkapris: 60 kr exkl moms