

# Mångfaldig stad i stadsförtätningens tid

av Gabriella Olshammar

**S**trax ovanför älven i området Klippan i västra Göteborg ligger ett gammalt sockerbruk. Anläggningen är ett vindlande komplex av fabriksbyggnader i jugendinspirerad tegelarkitektur med fantastiska koppartak. Mest iögonfallande är den stora sockerborgen från 1900 som vilar högt på en klippa med sikten fri ut mot älven. Hela anläggningen återanvänds idag av ett stort antal företagare, konstnärer och hantverkare som hyr lokaler av det kommunala fastighetsbolaget Higab.

Bakom anläggningen, inkilat mellan denna och den trafiktäta Oscarsleden har ett småskaligt och prydligt bostadsområde anlagts på initiativ från det privata fastighetsbolaget Klippan kulturfastigheter. Byggandet har pågått sedan 2005–2006 och det sista objektet, områdets avvikande höghus, färdigställdes hösten 2008. Tillkomsten av bostadsområdet i Klippan har bidragit till en stadsförtätning i ett tidigare hamn- och industriområde i västra Göteborg på den södra stranden av Göta älv. Detta ligger helt i linje med den senaste översiktsplanen för Göteborg 2009 som föreskriver en förtätning av staden, främst på redan hårdgjord mark i tidigare hamn- och industriområden. I Översiktsplanen föreskrivs också att bygga en mer mångfaldig stad med vilket avses att bygga en tät blandning av olika funktioner och bostadsformer. Stadsbyggnadskontoret framhåller i Översiktsplanen att det centrala Göteborg, som utgör kärna i en större region, måste förtätas och utvecklas för att skapa ett mångsidigt näringsliv och en attraktiv stad för såväl människor som företag.<sup>1</sup> Blandningen av funktioner har blivit större med den nya bebyggelsen i Klippanområdet. Men frågan är vart den

här förtätningen kommer att leda på några års sikt; om den till exempel kommer att medföra en så kallad uppgradering i området som helhet?<sup>2</sup>

I förstone kan förtätning och en mångfald av funktioner framstå som fullt förenliga ideal. Men, tittar vi närmare på situationer där en förtätning av stadsmiljö har realiserats, genom att exempelvis centralt belägna före detta industri- och hamnområden ianspråkats för ny bebyggelse, blir situationen knepigare. Bland annat leder förtätning ofta till undanträngning av småindustri. Dessutom tenderar attraktiva lägen, exempelvis intill vatten, att driva upp såväl taxeringsvärden som fastighetspriser och hyresnivåer, för samma tekniska standard. Genomgående höga hyresnivåer leder till ett likriktat utbud av funktioner, och alltså en motsats till tanken om den blandade och mångfaldiga staden.<sup>3</sup>

Syftet med den här artikeln är att diskutera möjligheten för en kommun att realisera förtätning av bebyggelse samtidigt med att förstärka stadens mångfald. Undersökningen avgränsas av att tyngdpunkten läggs vid den roll som det kommunala fastighetsbolaget Higab spelar i det nämnda Klippanområdet där de äger och förvaltar det gamla återanvända sockerbruket. Har Higab någon roll att spela i sammanhanget och kan bolaget användas av kommunen som ett verktyg för förverkligandet av översiktsplanförslagens vision om en förtätad och mångfaldig stad? Kan med andra ord kommunen, via bolaget Higab, lyckas förena förtätning med mångfald i den här situationen trots att det visat sig svårt att förena på andra håll?

Artikeln bygger på en fallstudie jag genomförde under 2008–2009 av Sockerbruket och



FIGUR 1. Bilden är fotograferad från Älvsborgsbron och visar Sockerbruket som det tornar upp sig över Göteborgs hamninlopp i väster. Göta älv och den Norra älvstranden syns i bakgrunden och omvandlingen och stadsförtätningen norr om älven står i stark kontrast till den södra älvstranden med Sockerbruket. Foto författaren 2010.

dess förvaltning i relation till stadsförtätningen i närområdet. Tyngdpunkten har lagts vid Sockerbruket som en mångfacetterad verksamhetsmiljö, snarare än som kulturhistoriskt objekt. Valet av fallstudie har dels styrts av den stora variation på lokaltyper och hyresgäster som finns i bebyggelsen. Dels har valet styrts av det faktum att anläggningen ägs av ett kommunalt bolag vilket sannolikt väcker en förväntan om ett annat sätt att agera än vad som förväntas av privata aktörer. Centralt för fallstudien är diskussioner med 19 personer som har skilda relationer till Higab och Sockerbruket.<sup>4</sup> Den mesta informationen från dessa diskussioner redovisas mot slutet av artikeln.

## Utblick – postindustriell omvandling av stadsmiljöer

Likt många andra städer världen över befin-

ner sig Göteborg i en tid av omvandling och förtätning, inte minst i stadskärnan. Omvandlingen visar sig bland annat i förnyelse av uttjänata industri-, hamn- och varvsområden intill Göta älv. Hamn- och varvsområdenas lägen intill vatten har uppmärksammats som mycket attraktiva för boende och rekreation. Många av dessa områden har dessutom med tiden kommit att ligga mycket centralt då staden fortsatt att växa runtomkring. I översiktsplanen står det att ”Göteborg har en unik möjlighet att utvidga sin stadskärna genom att omvandla tidigare hamn-, järnvägs- och industriområden. Utvecklingen av Norra och Södra älvstränderna kan bidra till att staden binds ihop över älven.” Planförfattarna visar emellertid en medvetenhet om att omvandlingen ofta innebär undanträngning av många verksamheter så som småindustri som inte har råd med högre hyror.<sup>5</sup> Byggandet av bostäder ställer också krav på säkerhetsavstånd och tysta

luktfria miljöer vilket också kan tränga undan småindustri.

Klippanområdet där Sockerbruket ligger är ett exempel på samtida stadsomvandling. Ett intressant sammanträffande är att ägaren Higab grundades under en tidigare era med storskaliga stadsomvandlingar – de stora sanerings- och rivningsvågorna i stadens centrum på 1960- och 70-talen. Om än stadsomvandlingarna då och nu skiljer sig åt i mycket så har de det gemensamt att forskare, skribenter och användare av bebyggelse ser ett hot mot stadens mångfald till följd av förändringar i den byggda miljön. Förskjutningar av stadens bebyggelse och innehåll tar sig ofta ett mer subtilt uttryck idag genom att enskilda byggnader uppgraderas fysiskt eller byts ut med höjda hyresnivåer som följd.<sup>6</sup>

Flera av de verksamma i Sockerbruket idag har flyttat hit från byggnader i centralare lägen i samband med att dessa rustades upp och anpassades till andra typer av verksamheter. Hyresnivåer går även upp i takt med ett ökat marknadsutrymme så att vi i stadslandskapet kan se hur verksamhetssammansättningen och utbudet av butiker förändras från enskilda mindre butiker och caféer till dito som ingår i ekonomiskt mer konkurrenskraftiga kedjor som El-Giganten, Espresso House och 7-Eleven.<sup>7</sup>

Det här är en trend som följer på postindustriell omvandling av städer i industrialiserade länder där en ekonomi baserad på tillverkningsindustri har övergått till en ekonomi baserad på kunskapsorienterade verksamheter som finanser, utbildningsväsende, turism och kultur.<sup>8</sup> Ekonomins förändring har i sin tur medfört en förändring av städernas bebyggelse. De studier som är kritiska till sådana omvandlingar framhåller att de inte enkom inneburit en funktionell omvandling utan också en socioekonomisk. Det kan uttryckas som att områden som tidigare omgärdats av industristängsel omvandlats till områden omgärdade med ekonomiska barriärer. Stadsomvandlingen har på många håll bland annat medfört att lokalt förankrade investeringar och verksamheter trängts undan till fördel för nationellt eller internationellt verkande exploaterers investeringar, med den följd att städer blir mer och mer likriktade.<sup>9</sup>

Förhållandena är inte okända i Sverige. Omvandlingen av Järla industriområde till bostads- och kontorsområdet Järla sjö i Nacka, av Hammarbyhamnen till Hammarby sjöstad i Stockholm och utvecklingen av Norra älvstranden i Göteborg är några av de mer kända exemplen. Projekten har visserligen inneburit att stora områden blivit mer tillgängliga fysiskt sett för allmänheten. Men en snabb genomgång av artiklar i *Göteborgs Posten* som handlar om Norra älvstranden ger vid handen att den utlovade blandstaden låtit vänta på sig, att det främst byggts s.k. gräddhyllor för en bättre bemedlad medelklass och att planeringen tagits över av ett kommunalt bolag som medfört att stadens stadsbyggnadskontor fått en kraftigt reducerad roll.<sup>10</sup>

Parallellt med denna omvandling har trenden inom den bärkraftiga stadsutvecklingen kommit att lyfta fram förtätning som ett sätt att dels spara på grönområden utanför tätorterna, dels minska behovet av transporter.<sup>11</sup> Samtidigt med förtätningstrenden har vi i Sverige en politiskt bistådd stadsbyggnadsutveckling som innebär ett byggande av mer mångfaldiga städer. Som en motvikt till modernismens zoneringsideal önskas städer med en förtätad mix av funktioner. Det anses dels kunna skapa mer trygga städer där blandade funktioner lockar till liv och rörelse under stora delar av dygnet. Dels är förhoppningen att minska behovet av transporter eftersom medborgare ska ha nära mellan bostad, service och arbete. Man kan dock fråga sig vem som ska ha nära till vilken typ av arbetsplats.

Det är med bakgrund av ovan skisserade stadsbyggnadsutveckling som frågan ställs om vad som kommer att ske på några års sikt i Klippanområdet och Sockerbruket. En förtätning har påbörjats och området har blivit attraktivt för bostäder och kontor. I skrivande stund presenterar Stadsbyggnadskontoret ett program inför detaljplanering som bland annat kan innebära att modeföretaget Newhouse anlägger 700 kvadratmeter kontor och 500 kvadratmeter servicelager och klädproduktion på grannfastigheten till Sockerbruket. Till följd av närheten till Älvsborgsbron, där det sker transporter med farligt gods, bedöms emellertid bostäder som min-

dre lämpliga att bygga i området.<sup>12</sup> Möjligen kan detta faktum bidra till att freda den nuvarande blandningen i Klippan där kontor och bostäder ännu samsas med kulturverksamheter och kvarvarande småindustri.

## Lokalproblemen för Göteborgs hantverkare och det kommunala fastighetsbolaget Higab

I sammanhanget är det intressant att nämna historien om bolaget Higab (Hantverks- och Industrihus i Göteborg Aktiebolag) eftersom bolaget bildades 1966 som en reaktion på storskaliga citysaneringar i centrala Göteborg under 1960- och 70-talen. Det nyetablerade Higab skulle bland annat anlägga och förvalta ersättningslokaler åt verkstadsföretagare som tvingades flytta från Östra Nordstaden åren 1966–1973. 90 fastigheter i små kvarter omvandlades under perioden till 10 fastigheter på vilka anlades ett av Nordens största köpcentrum med butiker, restauranger, kontor och banker. Ute vid E6an, ungefär två km från Östra Nordstaden, anlade Higab i stället företagshotellet Stampen. Saneringarna ledde till att hantverksföretag, hotell, resanderum, ölcaféer, bostäder och butiker trängdes undan från en äldre småskalig bebyggelse och lämnade plats till mer enhetliga köpcentrumaktiviteter (restauranger, butiker och kontor) i en storskalig och förtätad bebyggelse.

Något ironiskt kom emellertid de nybyggda lokalerna i Stampen att bli för dyra för de flyttande företagen, samtidigt som etableringsviljan inte var tillräckligt hög för att fylla det nya Östra Nordstaden.<sup>13</sup> Företagshotellet i Stampen var dock helt uthyrt inom ett år, men med mestadels andra företag än dem det anlagts för. Man beräknar att en fjärdedel av de företagare som tvingades flytta från Östra Nordstaden aldrig lyckades finna motsvarande lokaler och klara flytten, utan lade ner sin verksamhet.<sup>14</sup>

Långt innan Higab bildades utgjorde lokalfrågan ett återkommande ämne för diskussion inom Göteborgs hantverks- och industriförening. I en bok som utkom 1966, då föreningen firade sitt 100-årsjubileum (1866–1966), påpekas

att de ”billiga lokalhyrornas tid för hantverket i Göteborg närmar sig sitt slut”.<sup>15</sup> En reell brist på lokaler var ett samtidigt dilemma och i boken slås det fast att det redan femtio år tidigare, i början av 1900-talet, hade varit ett problem för hantverkare att finna välbelägna arbetslokaler i de större svenska städerna. Bristen blev än mer påtaglig till följd av de genomgripande saneringarna, där många lämpliga lokaler helt enkelt revs bort.

I en beredning som tillsattes 1958 för att utreda frågor rörande stöd åt hantverks- och småindustriföretag i Göteborg visade sig lokalfrågan vara ett av de största problemen. Många av företagarna bedrev sina rörelser i vad som ansågs vara undermåliga lokaler samtidigt som lokaler i nyuppförda byggnader blev för dyra till följd av hälsovårdsnämndens och yrkesinspektionens krav. Beredningen konstaterade också att de flesta av hantverksföretagen med servicekaraktär var beroende av ett centralt läge, medan tillgången på lokaler i centrala delar av Göteborg blivit mindre från år till år.<sup>16</sup>

När Higab grundades var det med stadsfullmäktiges uppenbara syfte att stödja hantverks- och småindustriföretagare med tillgång på lokaler, som helst inte skulle vara för dyra och gärna ligga centralt. I styrelsen diskuterades också att köpa och bygga om äldre byggnader till verkstadshus och på så sätt få ner hyresnivåerna.<sup>17</sup> Erforderliga krav på att nybyggda lokaler ska hålla en hög kvalitet fick emellertid till följd att hyrorna blev för höga för många hantverksföretagare, vilket exemplet från Stampen visar.

Historien om Higab visar att det inte är helt lätt att tillhandahålla eller skapa lämpliga lokaler för verksamheter med behov av låga hyror i centrala lägen. Bebyggelsen i en stad förändras naturligtvis till följd av krav som följer på nya och ändrade verksamheter, men förändrad bebyggelse och att hyror går upp är även en central orsak till att mångfalden av verksamheter reduceras.<sup>18</sup> Om man önskar rymma en stor mångfald av aktiviteter och människor i staden bör det även finnas utrymme för dem som har behov av tämligen stora ytor men vars betalningsstyrka är låg, t.ex. många småindustri- och kulturverksamheter. Om det ska förverkligas bör politiker,

planerare och fastighetsbolag fara varsamt fram med de resurser som existerar i form av befintliga enkla lokaler.

## Fastighetsbolaget Higabgruppen AB

Går det att förutsätta att Higab ska ha samma roll, att vara en tillskyndare av verkstads- och småindustriföretagares intressen, som då bolaget bildades för ungefär 45 år sedan? Bolaget ingår idag i en koncern som heter Higabgruppen AB. I denna ingår även bolagen Kulturfastigheter i Göteborg AB, Kigab, och sjöfartsrelaterade fastigheter, AB Långedrag. Det är uppenbart att hela koncernens fastighetsstock är betydelsefullt annorlunda idag än på 1960-talet och att bolagets uppdrag utökats. Hur kan det påverka den roll Higab ska spela med avseende på Sockerbruket i en tid då förändringstrycket är hårt?

Fram till 1987 ägde och förvaltade Higab endast hantverks- och småindustribyggnader, men förvärvade ett antal saluhallsbyggnader 1987 (tidigare Göteborgs saluhallsförvaltning). 1990 köptes ett stort antal kulturfastigheter från kommunen och dotterbolaget Kigab bildades.<sup>19</sup> 1994 tillkom sjöfartsrelaterade fastigheter AB Långedrag. Sockerbruket ingick i de kulturfastigheter som tillfördes Higab 1990 och när Higab övertog anläggningen ansågs det vara ett passande objekt eftersom fastigheten till stor del nyttjades till hantverk och småindustri.<sup>20</sup>

Förutsättningarna från 1966 till dagens uppdrag är radikalt förändrade, förklarar bolagets VD Berndt Svensson. Han lyfter fram att Higab har ett centralt ansvar för att vårda och bibehålla värdet av stadens viktigaste kulturfastigheter samt att tillhandahålla flertalet föreningslokaler och att detta ska realiseras samtidigt som göteborgarnas skattepengar inte utnyttjas.<sup>21</sup> I bolagets nuvarande ägardirektiv framgår att bolaget ska "eftersträva en ekonomisk utveckling som säkerställer tillfredsställande lönsamhet och soliditet".<sup>22</sup> För att Higab på bästa sätt skall kunna uppfylla detta direktiv krävs att de, för den del av verksamheten som verkar på den öppna marknaden (ca 1/3 av beståndet), måste agera som en professionell fastighetsaktör och marknadsanpassa hyresni-

våerna. I annat fall hade Higab medverkat till att snedvridda konkurrensförutsättningar bland företag på Göteborgsmarkanden, samtidigt som stadens invånare knappast skulle uppskatta att möjliga kommunala intäkter skänktes bort, framhåller Svensson. Genom marknadsanpassningen för en del av beståndet skapas däremot ekonomiska resurser så att bolaget kan uppfylla direktivet att, utan inblandning av skattemedel, dels vårda Göteborgs kulturbyggnader, dels medelst lägre hyra stödja sådana verksamheter som inte omfattas av ett marknadstänk utan bidrar till en god utveckling av Göteborg och det specifika område av staden där verksamheterna ligger.<sup>23</sup>

I intervju med ordföranden Anders Hulterström i koncernens politiska styrelse förklarar han att Higabgruppen idag står på tre ben där uppgiften att tillhandahålla hantverks- och småindustrilokaler är ett. Det andra är att utveckla Göteborgssamhället med objekt som till exempel en ny fotbollsarena och Biotech center. Det tredje är att vårda flertalet av Göteborgs kulturbyggnader. Det är viktigt att det inte skapas någon hierarki mellan de skilda ben som företaget står på. Det skulle möjligen kunna finnas en risk att utvecklingsdelen lyfts fram som extra intressant. Alla delarna är dock lika viktiga. Skulle det bli obalans skulle koncernen få göra en avknoppning av vissa objekt. Men vilken sort är i så fall Sockerbruket?, frågar sig ordföranden; Är det en kulturbyggnad som främst ska underhållas och bevaras som ett kulturobjekt eller ska det vara en resurs för hantverk och småindustri? Det fina nu är att Higab har kåkar som är båda delarna. Ett eventuellt avknoppat bolag skulle bli litet och ha sämre förutsättningar.<sup>24</sup>

I årsredovisningen 2007 uttalar bolagets VD Berndt Svensson att Higabgruppen under "det gångna året arbetat aktivt med att skapa kundnytta och för att bli mer affärsmässiga, bland annat när det gäller hyressättningen i våra fastigheter."<sup>25</sup> Ordval som "affärsmässighet med avseende på hyressättning" signalerar en önskan att uppgradera ett fastighetsbestånd. Det vill säga att öka intäkterna och söka maximal avkastning på ett fastighetskapital. Som framgår ovan lär det dock specifikt handla om de objekt där Higab hyr ut till företag som verkar på en



FIGUR 2. Tre skilda bebyggelsemiljöer och tidsepoker möts i bilden. Till vänster ses ett magasin som byggdes i början av 1900-talet som del av Sockerbruket. Till höger syns en del av det nyanlagda bostadsområdet från 2000-talets början. På höjden däremellan anas den gamla Älvsborgs fästning med anor från 1300-talet. Borg-ruinen har rustats upp som besöksplats i samband med att bostadsområdet anlades. Foto författaren 2009.

kommersiell marknad, och att skapa situationer som är gynnsamma för båda parter. För de hyresgäster i Sockerbruket som inte agerar på den kommersiella marknaden utan tillför staden och regionen ett annat slags värde, gäller inte samma princip för affärsmässighet. Enligt bolagets VD kommer inte omvandlingarna i Klippanområdet att innebära ett hot mot dem. Inte desto mindre uttrycker flera av hyresgästerna att de upplever sin position som mer och mer osäker, dels till följd av det förändringstryck de iakttar i omgivningen, dels till följd av att hyresvärden faktiskt höjer hyrorna och att hyresgästerna aldrig fått höra Berndt Svensson uttala att han ser kulturverksamheterna som en resurs.

## Området Klippan – kort historik och framtidshorisont

Upprinnelsen till den här studien är den stadsförtätning som sker i Klippanområdet där Sock-

erbruket ligger och min undran om Göteborgs kommun, med stöd i det kommunala bolaget Higab, kan lyckas förena förtätning med mångfald i den här situationen trots att det visat sig svårt att förena på andra håll. Så vad är det då för processer på gång i Klippanområdet?

Sedan mitten av 1970-talet har södra älvstrandens omvandling diskuterats i Göteborgs kommun och varit objekt för utredningar och planering vid stadsbyggnadskontoret. Bland annat för att staden önskat återskapa en kontakt mellan hamnen och bebyggelsen ovanför – vilka avskärmats från varandra med trafikledsutbyggnad under 1960- och 70-talen.<sup>26</sup> Sockerbruket, specifikt, ingår i en bruksmiljö som varit under omvandling sedan 1950-talet.<sup>27</sup> Det anlades på platsen 1809 men de flesta av de stora gedigna tegelbyggnader vi ser idag byggdes kring sekelskiftet 1900.<sup>28</sup> Sockerraffineringen lämnade området sommaren 1957.<sup>29</sup> Göteborgs kommun köpte Sockerbruket i december 1959 för knappt

9 miljoner kronor. Byggnaderna började omvandlas för nya verksamheter från 1960-talets början – så som verkstadsskola (i gamla sockerborgen), tryckeri och bokbinderi, plåtslageri, allmänna uthyrningslokaler, laboratorier, mindre verkstadslokaler i före detta magasin, lärosalar med mera.<sup>30</sup> Men innan dess hade vissa företag flyttat in som till exempel Guson redan 1946 och El-max 1959, om än de då använde andra och mindre lokaler än idag.<sup>31</sup>

När Higab köpte Sockerbruket från kommunen 1988–1990,<sup>32</sup> var det för den symboliska summan 1 000 kronor, och de tillträdde fastigheten i befintligt skick den 1 september 1988.<sup>33</sup> I samband med köpet överlämnades samtliga gällande hyresavtal till Higab.<sup>34</sup> En jämförelse mellan förteckningen över dessa avtal, och information över hyresgäster i Sockerbruket 2008 ger vid handen att mycket är sig likt. Framför allt är antalet ateljéer för foto och konstutövande stort vid båda tillfällena. Förändringen är störst med avseende på antalet plåtverkstäder, mekaniska verkstäder och tryckerier. 1988 låg en mekanisk verkstad här som inte finns kvar idag (lokalen har tagits över av företaget El-max); här låg sex snickerier, varav endast Gustavssons Bygg & Inredningssnickeri AB är kvar; av fem svets- och plåtverkstäder återstår endast Kronans Bleck- och plåtslageri; de tre tryckerier som låg i området 1988 har alla försvunnit.<sup>35</sup> Verksamheter som tillkommit över 20-årsperioden är exempelvis Café Bruket, bokförlag, arkitektkontor, mode- och designateljéer, reklam-, informations- och konsultbyråer och en scen för danskonst. Sammanfattningsvis kan konstateras att fler tysta och ej så utrymmeskrävande aktiviteter brett ut sig på bekostnad av färre men mer bullriga hantverks- och småindustriverksamheter. De allra flesta hyresgästerna såväl på 1980-talets slut som idag utgörs av olika slags kulturarbetare. De är antingen medlemmar i ateljéföreningar eller hyr lokaler enskilt.

Sedan slutet av 1980-talet har Klippanområdet blivit alltmer tillgängligt för göteborgare i allmänhet och funktionsblandningen har blivit högre.<sup>36</sup> Med de nytillkomna bostäderna har Klippanområdet blivit en mer blandad stadsmiljö om än här varken finns samhällsservice eller

livsmedelsbutiker, med undantag för en nyöppnad servicebutik. En strandpromenad har anlagts vid älven sedan 1980-talets slut och älvstranden är ofta använd för promenader och picknicks. Tack vare områdets läge intill och under den högt trafikerade Älvsborgsbron har det däremot inte varit lämpligt att bygga strandnära bostäder i området som därför har en tydligare industriell prägel än motsvarande på den Norra älvstranden. Utvecklingen har annars redan gått i den riktning som det frågas efter i den aktuella Översiktsplanen för Göteborg, med det lokala programmet för stadsdelen Majorna, att ”utvecklingen av stadsdelen bör ske med en utgångspunkt från att den speciella blandstadskaraktären bibehålls”.<sup>37</sup> I planen stöds blandstadskaraktären med centrala ledord som ”mångfald”, ”vitalitet” och konceptet ”de små stadsdelarna”.

Vad avser ”de små stadsdelarna” förklarade ordföranden i den lokala företagarföreningen Majorna Älvsborg företagsförening att han ser på Klippanområdet som en egen liten småstad där näringsidkare bland annat samarbetar om att skapa en trivsam yttre miljö med samordnad gatubelysning. Några ”smutsiga industriföretag” platsar däremot inte här längre, konstaterade han, även om blandningen idag med exempelvis en plåtslagare förstärker känslan av småstad.<sup>38</sup> Hans uttalande fångar sannolikt vad många anser, att det är positivt med en viss blandning av verksamheter men att det finns en gräns för vad som är acceptabelt. Å andra sidan är det uppenbart (från de intervjuer jag gjort med såväl företagsföreningens ordförande som verksamma i Sockerbruket) att det också finns en gräns för vad som är en önskvärd utveckling åt det andra hållet – det vill säga hur mycket bostäder och kontorsverksamheter som ska få ta över från verkstadsföretag och enkla ateljéföreningar.

## Olika perspektiv på Sockerbruket som resurs

### *Ersättningslokaler*

I en beskrivning av Klippanområdet från en stadsplan 1964 för trafikleders utbyggande framgår att sockerbruksbebyggelsen sågs som en re-

surs för de industriföretag som tvingades flytta ut från centralare delar av Göteborg i samband med omfattande saneringar som pågick under 1960- och 70-talen.<sup>39</sup> På 1960-talet pekades med andra ord Sockerbruket ut som en resurs av samma slag som det nyetablerade Fastighetsbolaget Higab skulle bidra med till stadens hantverks- och småindustriföretagare.

Några av informanterna har berättat att de flyttat in här efter det att den lokal de tidigare använt legat i en byggnad som antingen rivits,<sup>40</sup> eller fått en kraftig upprustning.<sup>41</sup> Verksamheterna har med andra ord trängts undan från centralare lägen i Göteborg av mer betalningsstarka hyresgäster med högre krav på standard.

### *Enkelt nybruk av äldre industribyggnader*

Industriarkitekturforskarna Lisbeth Birgersson och Anders Törnqvist har – från omfattande studier av företagsområden i Trollhättan och industriområdet Kungssten i västra Göteborg under 1980-talet – konstaterat att om företagares möjligheter att flytta mellan skilda lokaler underlättas så kommer deras chans att utvecklas i sin egen takt att förbättras. I mening att säkerställa sådana möjligheter rekommenderar Birgersson och Törnqvist kommuner att underlätta för fastighetsägare att bidra till en diversifierad lokalmarknad, vilket kan innebära såväl ny bebyggelse som försiktig omvandling av gamla byggnader. Planerare borde inte öronmärka specifika områden eller byggnader till specifika typer av verksamheter utan snarare säkerställa förekomsten av en rik variation på standarder, utseenden, lägen och priser.<sup>42</sup>

Mina informanter berättar att företagare och andra lokallyresgäster själva förmår iordningställa funktionella rum för sina verksamheter, bara de ges chans till det. Informanterna berättar att de själva eller den tidigare hyresgästen ordnat med interiörens anpassning för verksamheten.<sup>43</sup> Företaget El-max exempelvis flyttade in i Sockerbruket redan 1959, två år efter det att sockerraffineringen flyttat ut. Företaget hade startat upp endast fem år tidigare och hunnit ligga i två andra byggnader, varav en som rivits och gett plats till höghusbebyggelse, innan företaget kom

till Klippanområdet. Väl där har El-max använt tre skilda lokaler och flyttade i början av 2000-talet in i sin nuvarande lokal som är en tidigare elcentral. Golvet är förstärkt, men under ytmaterialen ligger ännu ett gammalt klinkergolv kvar. En gjutjärnstrappa och ett par dörrar är sparade sedan gammalt och det är uppenbart att anpassningen till en ny verksamhet har skett enkelt och funktionellt. På så sätt har ett fungerande rum skapats med enkla medel samtidigt som äldre material och inredningsdetaljer sparats.<sup>44</sup>

Flera har poängterat att det är just det enkla, ruffiga, och ej så påkostade som de trivs med i Sockerbruket och som förmår framhäva byggnaden och området. Det är inga finesser som krävs utan funktionalitet, och robustheten ger en åtråvärd image. Enkelheten har också gjort att hyresnivåerna kunnat hållas nere. Konstnärer och vissa hantverkare är i behov av låg hyra för att kunna få sin verksamhet att gå ihop. De resonerar som så att det är acceptabelt med enkla lokaler så länge hyran varit låg, men nu när hyran höjts – och riskerar att gå upp ännu mer – så lägger de genast större vikt vid brister som trots allt finns hos lokalerna. Det handlar om sådant som att stora utrymmen är utan dagsljus, att det är kallt och man fryser, eller att det är för varmt även utan uppvärmning, att ventilationen är undermålig, att det står stöttepelare i vägen efter varannan meter och så vidare.<sup>45</sup>

### *Kundnytta, affärsnytta och omförhandlingar av hyreskontrakt*

Idag ligger hyresnivåerna i Sockerbruket per kvadratmeter och år på 600–700 kr för konstnärateljéer, på 700–750 kr för industri- och verkstadslokaler och på 800–900 kr för kontorslokaler. Inom Higabgruppen har det sedan några år pågått en process för att nå marknadshyror för verksamheter som bedrivs med vinstintresse på en öppen marknad. Hållningen inom Higab är den att kommunen inte skall subventionera verksamheter på en privat marknad utan snarare se till att även kommunen i denna marknad ska uppträda professionellt.<sup>46</sup> I de lokaler där affärsverksamheter bedrivs i konkurrensutsatta branscher är målet att få upp alla hyror till ungefär 800–900 kronor per kvadrat och år. Bolaget har





FIGUR 3. Vy inifrån gården i Sockerbruket. Enligt en hyresgäst rådde mer liv och buller på gården när fem plåtverkstäder ännu huserade i anläggningen, i jämförelse med dagens ensamt kvarvarande plåtverkstad. Foto av författaren 2009.

idag krav på sig att vara vinstdrivande men förutsättningarna är inte lika för alla fastigheter eller verksamheter.<sup>47</sup> Den åldrade anläggningen kräver mycket i underhåll årligen och är ett kostsamt objekt menar den kundansvarige. Dessutom är det ett tryck på lokaler här och lokalerna skulle betinga ett betydligt högre pris om enbart marknadshyror gällde.<sup>48</sup>

En hantverksföretagare i området har i dagsläget fått en mycket kraftig hyreshöjning och säger upp givet att Higab tycks vilja ha in fler yuppies i Sockerbruket – de höjer hyrorna och har installerat dyra saker som en hiss med speaker i en portuppgång mot gården.<sup>49</sup> Den här företagaren var för sent ute med att anmäla omförhandlingen av hyresavtalet till Hyresnämnden. Ett par andra hyresgäster hänsköt däremot tvisten dit för medling, då deras hyresavtal sades upp för omförhandling.<sup>50</sup> Från ägarens synvinkel avses att inleda en formell process där de önskar omförhandla hyresavtalet. De förväntar sig att hyresgästen sva-

rar genom att till exempel koppla in Hyresnämnden för att diskutera hyresvärdens förslag.

I diskussionen kan det hända att hyresgästen föreslås utnyttja en mindre yta men mer effektivt. Det kan vara bra att hålla igen så att inte verksamheter breder ut sig för mycket men ibland lyfter man frågan på ett felaktigt sätt, menar Higabs VD Berndt Svensson, genom att diskutera kvadratmeterhyra när det egentligen är mer väsentligt vad hyran kostar för den lokal som verksamheten kräver. För låga hyror kan bidra till ett slöseri med ytor, medan för dyra hyror gör att verksamheter inte kan fungera. Självklart är det lätt att skapa en god kundrelation om man som fastighetsägare ”skänker bort en massa”, som bolagets VD uttrycker det. Men Higabgruppen måste satsa på såväl nytta som värde. Därför står det i Årsredovisningen 2007 att bolaget arbetar aktivt med att skapa kundnytta och för att samtidigt bli mer affärsmässiga. Svensson framhåller dock tydligt, även här, att affärsmässigheten gäl-

ler den del av fastighetsbeståndet som innehåller verksamheter på en konkurrensutsatt marknad.<sup>51</sup>

Icke desto mindre så kan en omförhandling av hyresavtal snabbt ge upphov till avsevärt ändrade och besvärliga verksamhetsvillkor för hyresgästen. Det är heller inte alltid så lätt att krympa lokalanvändningen även om verksamhetsföreträdarna inser att ytor inte utnyttjas optimalt. Ordföranden för Konstnärernas kollektivverkstad beskriver att de skulle behöva genomföra en förändring men att problemet är att alla medlemmar som jobbar för kollektivverkstan gör det ideellt och att det skulle behövas någon utifrån som tittar på vad som kunde förbättras. I början av 2009 fick kollektivverkstaden beviljat en ansökan om medel från Västra Götalandsregionen för att låta genomföra en analys av verkstaden och lokalutnyttjandet.<sup>52</sup> Representanter för Klippans ateljéförening beskriver att de som bildkonstnärer är i behov av stora ytor och dagsljus för sin verksamhet – det går inte att förhandla bort.<sup>53</sup> Higabs VD poängterar dock att dessa verksamheter är sådana som inte omfattas av marknadstänk från bolagets sida, utan mer omtanken att de ska bidra till mångfalden och en god utveckling av området och Göteborg. Därav har man för dem satt en lägre hyra än om aktuell lokal hade varit uthyrd till konkurrensutsatt verksamhet.<sup>54</sup>

### *Från stödverksamhet till professionellt fastighetsbolag?*

Om man hårdrar det ger berättelsen om Higab sammantaget en bild av att bolaget gått från att vara en stödjande verksamhet som ska finnas till för andra företag, till att bli ett professionellt fastighetsbolag där förvaltningen av det materiella kapitalet står i centrum. Bolagets VD poängterar dock, som nämnts, att bolaget gör skillnad på de lokalhyresgäster i beståndet som själva verkar på en kommersiell marknad, och de hyresgäster som inte gör det utan bidrar till hela staden med ett annat slags värde. Han resonerar också att stödfunktionen ännu finns kvar men att den kanske visar sig på ett annat sätt idag. Den stödjande verksamheten kan ibland nyttjas temporärt vid uppstart av verksamheter på denna öppna marknaden. Om Higab inte marknadsanpassade hyresnivåerna för verksamheter

på den öppna marknaden skulle de medverka till att snedvrída konkurrensförutsättningarna på denna marknad.<sup>55</sup>

Stödfunktionen visar sig idag också i det så kallade Brew house, menar Svensson: Tillsammans med Business Region Göteborg har Higab utvecklat en idé om att skapa ett centrum för musikindustri inom regionen. Nystartade företag har kunnat flytta in i Apotekarnes gamla återanvända vattenfabrik. Där har vi dagens hantverk, konstaterar han. Tack vare en subvention betalar dessa unga företagare inte mer än 1 000 kronor per kvadratmeter och år under de första tre åren från inflyttning. Brew house har blivit en arena för musik och där ligger idag ungefär 50 företag. Endast två har lagt ner sedan starten 2004. Higab har skrivit ner fastigheten med åtskilliga miljoner för att verksamheter ska kunna ha råd att initialt leva där. Men för att vi ska kunna göra detta i Brew house, konstaterar bolagets VD, krävs det att vi tar in pengar på annat håll.<sup>56</sup>

Ordföranden i Higabs styrelse Anders Hultström håller med mig om att man kan se det så att Higab gått från att vara stödjande till att bli mer av ett professionellt fastighetsbolag. Det ligger i linje med vår tid också, konstaterar han, att verksamheter utvecklas mot större specialisering och professionalisering. Bolaget grundades för att stödja hantverksföretagare men med tiden har kommunen önskat att bolaget även tagit ansvar för Saluhallsförvaltningen och Långedragbolaget med sina restauranger samt alla kulturbyggnader på 1990-talet. ”Snacka om vad kommunen hållit på med under årtiondena”, som han lite skeptiskt sammanfattar utvecklingen. Försättningsvis konstaterar styrelseordföranden att bolaget ett bra redskap för kommunen för utvecklingsprojekt som då Pedagogens byggdes för lärarhögskolan inne i centrum och när den nya fotbollsarenan skulle byggas.

Styrelseordföranden lyfter fortsättningsvis fram att det definitivt är viktigt att Higab tillhandahåller lokaler till hantverks- och industriföretagare. I enlighet med bolagets VD uttrycker han emellertid att Higab måste diskutera vad uppdraget betyder på 2000-talet: det kan mycket väl handla om att stödja IT- och forskningsföretag. Dessutom, poängterar han, så är uppdraget att

tillhandahålla lokaler, inte nödvändigtvis *billiga* lokaler. Vi ska agera så ekonomiskt klokt vi kan, vilket däremot inte innebär att ta ut maximalt i hyra. Higab vill inte svälta ut exempelvis Grimmereds industriby.<sup>57</sup>

Industribyn i Grimmered, tillsammans med Angereds industriby och företagshotellet i Stampen, lyfts av bolagets kundansvarige fram som de av Higabs objekt med de lämpligaste lokalerna för småindustri och hantverk. Det är där som vi har de riktiga industriföretagssatsningarna, konstaterar han. Hans erfarenhet är överlag att bolaget har en god relation till sina kunder i industrilokaler.<sup>58</sup> Den uppfattningen fick jag också i intervjuer med verksamma i Sockerbruket, varav ett par är industriföretagare. De säger att de har en bra kommunikation med fastighetsvärden och eventuella problem löses fort och smidigt. Visserligen har hyran gått upp, men det omnämns inte av dem som ett problem.<sup>59</sup>

## Higab och Översiktsplanens visioner om mångfaldig stad

Vad kan man då säga om den förväntade utvecklingen i Sockerbruket och Klippanområdet och Higabs roll för att förvekliga en förtätad och mångfaldig stad? Om vi börjar med bolagets ledning så uttrycker Berndt Svensson tydligt att det i deras bestånd, bland annat i Sockerbruket, finns flertalet kulturverksamheter som inte kan sättas på en marknad och som har ett värde för området där de ligger, för staden Göteborg och hela regionen. Det skulle alltså inte föreligga någon risk att dessa kommer att trängas undan. Däremot har Higab i sitt bestånd hyresgäster som bedriver kommersiella verksamheter vilka verkar på den öppna marknaden och för dem kommer hyresnivåerna att marknadsanpassas. Det behöver inte innebära att någon för den skull måste flytta ut, utan i stället kan det räcka med att lokalytorna utnyttjas mer effektivt. Förutom att Higab således ännu stödjer somliga verksamheter har de ingen specifik roll att spela för att realisera visionen i Översiktsplanen om en mångfaldig stad. Higab bör se om sin materiella egendom och inte misshushålla med skattebetalarnas tillgångar, enligt Svensson.

Higabs styrelseordförande resonerar på ett liknande sätt men menar att bolaget visst har en roll att spela för förverkligandet av Översiktsplanens visioner. Ordföranden framhåller att Higabs tredelade uppdrag måste vara i balans. Dock, poängterar han att uppgiften att tillhandahålla lokaler inte betyder att det måste vara billiga lokaler, samt att det bör diskuteras vad som utgör hantverksföretag idag. Såväl verkställande direktören som ordföranden lyfter fram musikföretagen i det kreativa centret Brew House som exempel på vår samtids hantverkare.

Lyssnar man till Sockerbrukets hyresgäster, främst konstnärerna, så uttrycker de å sin sida en oro och osäkerhet om vilken position de har som hyresgäster här. De har hört att hyrorna ska höjas 2010, men vet ej med hur mycket. Poängen är att konstnärerna inte har fått höra att de ses som en resurs som bolaget vill värna. Tvärtom har de flera gånger sett hur ”kostymklädda män i slips” gått runt och inspekterat lokalerna, osäkert i vilket syfte. Apropå hyreshöjningen har konstnärerna fått förklaringen att bolaget Higab inte kan bedriva välgörenhet utan konstnärerna måste vända sig till kommunens Kulturnämnd för att få ekonomiskt stöd till hyror. Här bör det påpekas att ett stöd från Kulturnämnden är betydligt mer kortsiktigt och inte ger samma möjlighet till framförhållning för en verksamhet som möjligheten att använda enkla lokaler till en anpassad låg hyra. Denna aspekt tycks Higabs VD vara medveten om, men det framstår som att han inte tydligt etablerat detta synsätt genomgående inom bolaget. Man kan fråga sig vad som skulle hända om nuvarande VD lämnar sin post och en annan person tar vid (faktum är att Berndt Svensson gick i pension i september 2009, efter att den empiriska studien till den här artikeln slutförts).

Även om kulturverksamheterna idag inte är hotade av undanträngning, så kan det faktum att verksamhetssammansättningen i Sockerbruket förändrats som det gjort under de två sista decennierna, indirekt på sikt bidra till att även kulturverksamheterna får stryka på foten. Under de sista 20 åren har det skett en betydelsefull förändring så att en större mängd tysta och ej så utrymmeskrävande aktiviteter har flyttat in, medan mer bullriga och utrymmeskrävande

verksamheter flyttat ut. Flera har påpekat att de uppskattar den stora blandningen av verksamheter som fortfarande finns i Sockerbruket idag men befarar att verkstadsföretag och kulturarbetare kommer att trängas undan av en större andel kontorsverksamheter eller till och med boende.<sup>60</sup> En av informanterna uttryckte ingen oro för egen del för att trängas undan men sa att det är synd att en plåtverkstad nyss flyttat ut och att det var mer ”drag” på gården med gubbarna i plåtverkstäderna eftersom de skapade lite liv och buller.<sup>61</sup>

Det är inte ovanligt att konstnärer och kulturarbetare tidigt uppmärksammat kvaliteter hos industrilokaler, som stora öppna ytor och stora fönster. När kvaliteterna sedan uppmärksammas som positiva även för kontor, institutioner och boende kan det utgöra incitament för undanträngning – medelst höjda investeringar och därmed högre hyresnivåer. För det första trängs då kvarvarande industriella verksamheter ut, för det andra de kulturverksamheter som uppmärksammade möjligheten till nybruk av industrilokaler.<sup>62</sup>

Exempel från andra håll ger vid handen att ett inslag av småindustri i närheten av kulturverksamheter skulle kunna verka som ett slags garant för kulturverksamheternas fortsatta existens även genom tider av förändring. Genom det skulle den mångfaldiga kvaliteten säkerställas i en stadsmiljö som den i Sockerbruket och Klippanområdet. I det sammanhanget är det mycket positivt att Higab uppmanat tjänstemännen vid Göteborgs Stadsbyggnadskontor att i det aktuella programmet inför detaljplanering skriva in ambitionen att skapa en ”modern detaljplan som tillåter en flexibel användning för existerande och nya verksamheter av karaktären småindustri, kontor och verkstäder med konstnärlig inriktning”.<sup>63</sup>

## Slutord

Den historiska tillbakablicken över Higab visar svårigheten att skapa och kvarhålla lämpliga lokaler för hantverks- och småindustriföretagare. Även om hantverk, industri och andra verksamheter fungerar annorlunda idag än på 1960-talet så kommer den stad som vill gynna en mångfald

av verksamheter att behöva värna sina befintliga resurser i form av byggnader med skilda stil och standard, skilda lägen och hyresnivåer. Higab äger och förvaltar sådana objekt varav Sockerbruket uppenbart är ett. Som jag ser det har Higabs ursprungliga uppdrag relevans än idag om översiktsplanens vision om en mångfaldig stad ska kunna upprätthållas och utvecklas, samtidigt som vi har en stadsomvandlingstrend som medelst uppgraderingar på fastighetsnivå tränger undan förutsättningarna för denna mångfald. Ett problem är att det dels tycks råda en otydlighet inom Higab om vilket åtagande bolaget ska ha gentemot skilda typer av hyresgäster, samtidigt som det inom bolaget sker en omdefinition av hur ett hantverksföretag ska uppfattas idag, och därmed för vilka verksamheter Higab ska vara en resurs.

Fortsättningsvis rättfärdigas en strategi för vinstmaximering av den av verkställande direktören och styrelseordföranden återkommande hänvisningen till att Higab bör se om sin materiella egendom och inte misshushålla med skattebetalarnas tillgångar. Men om man maximerar den ekonomiska potential som föreligger på nuvarande lokalhyresmarknad kan det leda till att en mångfald verksamheter i praktiken inte har råd att vara kvar. En maximering av skattebetalarnas tillgångar skulle därmed komma att ske på bekostnad av medborgarnas förfogande över unika och svårersättningsstadskvaliteter.

---

GABRIELLA OLSHAMMAR (f. 1968) är sedan april 2010 verksam som forskningssekreterare vid den Naturvetenskapliga fakulteten, Göteborgs universitet. Hennes akademiska bakgrund är tvärvetenskaplig med en fil. kand. i kulturvård från Göteborgs universitet och en doktorsgrad i stadsbyggnad från Chalmers-Arkitektur. Hennes forskning har mestadels handlat om omvandling av industriområden i städer med tyngdpunkten lagd på människors användning av bebyggelse i situationer med starkt exploateringsstryck.

gabriella.olshammar@science.gu.se  
Göteborgs universitet  
Box 460  
405 30 Göteborg

---

## Noter

- 1 ÖP 09, del 1, 2009:35.
- 2 Uppgradering är ett begrepp som används för att beskriva en strategi hos fastighetsaktörer som handlar om att öka intäkterna och få maximal avkastning på ett fastighetskapital (Steen 1998:62). Dock, menar Higabs VD, kan uppgraderingen endast genomföras om de som nyttjar lokalerna också får ett mervärde så att en vinnvinn-situation uppstår. *E-post* 2009-05-08.
- 3 Amin, Massey & Thrift 2000; Cupers & Miessen 2002; Dovey & Sandercock 2002; Edensor 2005; Franck & Stevens 2007; Hakelius 2009.
- 4 Diskussioner (informella intervjuer) har förts med sammanlagt 19 personer. Fem representerar Higabgruppen så som ordförande respektive ledamöter i bolagets kommunala styrelse, som kundansvarig för Sockerbruket och som VD för bolaget. Övriga personer är verksamma i lokaler i Sockerbruket, eller i grannområdet. Tio personer (Higabrepresentanterna samt fem av de verksamma) har jag mött för öppna intervjuer under en timmes tid. Två av dessa mötte jag tillsammans. Till de övriga sände jag frågor per e-post. Två personer valde att svara på frågorna med vändande e-post, medan de övriga sex diskuterade svaren med mig i telefon. En av de verksamma, som inte fått frågorna eller intervjuats, fick i ett tidigt skede läsa ett utkast av texten och gav kompletterande information som reaktion på detta. Urvalet av de verksamma gjordes med avsikten att fånga så vitt skilda lokalhyresgäster som möjligt, på ett begränsat antal informanter.  
Alla informanter har i ett slutskede fått chans att reagera på det jag skrivit vilket föranlett ytterligare konversation per e-post eller telefon. Jag har tyvärr inte kunnat ge utrymme för alla de skilda aspekter som kommit fram i diskussioner med de 19 personerna utan har valt ut sådana aspekter som kompletterar varandra.
- 5 ÖP 09, del 1, 2009:71.
- 6 Amin, Massey & Thrift 2000; Cupers & Miessen 2002; Dovey & Sandercock 2002; Edensor 2005; Franck & Stevens 2007; Hakelius 2009.
- 7 Jfr Hakelius 2009.
- 8 Beauregard 1991; Hamnett 2002; Stratton 2000.
- 9 Se Dovey & Sandercock 2002:98 för Melbourne; Hamnett för London 2003:211-248; Stratton 2000:13,14 och Zukin 1995:19 för Boston.
- 10 *Göteborgs-Posten* 2003-03-30; 2008-01-13; 2008-02-12.
- 11 Jfr EPA Smart Growth, 2007-04-26.
- 12 *Västra Klippan* 2009:12, 14.
- 13 Andreasson 1996:7; *Göteborgs Hantverks- och Industrieförening*, Medlemsmöten 1967-09-26 §33 och 1968-04-23 §32; Johansson 1973:10; Johansson 1997:23-25.
- 14 Johansson 1973:9; Schönbeck 1994:177. Nummer 4 av tidskriften *Arkitektur* från 1973 ägnas helt och hållet åt stadsförnyelsen i Östra Nordstaden.
- 15 Fast 1966:173.
- 16 *Göteborgs Stadsfullmäktiges handlingar* 1960, Nr 401:4-5.
- 17 *Göteborgs Hantverks- och Industrieförening*, Styrelsemöte 1968-04-17 §46.
- 18 Jfr Jacobs 1961 och 1969.
- 19 *Higabgruppen Årsredovisning 07*, 2008:31.
- 20 *Göteborgarnas hus* 1996:336. En annan källa uppger att Sockerbruket köptes 1988, och detta årtal styrks av köpeavtalet, akt 88/68045, Fastighetsnämnden.
- 21 *E-post* 2009-05-08.
- 22 *Higabgruppen Uppdrag*, 2009-05-22.
- 23 *E-post* 2009-05-08.
- 24 *Intervju* 2009-02-27.
- 25 *Higabgruppen Årsredovisning 07*, 2008:2.
- 26 *Södra Älvsstranden*, 1979.
- 27 Samtidigt anlades ett intilliggande porterbryggeri. Bruken delades 1907 då sockerraffinaderiet gick samman med andra sockerbruk till Svenska sockeraktiebolaget (SSA), Carlsson 1996:105-106. Några år innan SSA övertog sockerbruket byttes flera av de äldre anläggningarna ut.
- 28 Bygglövshandlingar, Majorna 140:I.
- 29 Savolainen, web: 2008-10-30; *Intervju* 2008-10-01 B.
- 30 Bygglövshandlingar, Majorna 140:I.
- 31 *Intervju* 2008-10-01 B; *Telefonsamtal* 2008-11-14.
- 32 Skilda uppgifter i olika arkivkällor.
- 33 *Köpeavtal*, akt: 88/68045.
- 34 *Beslut i hyresärendet* 1988-03-03.
- 35 *Beslut i hyresärendet* 1988-03-03, Bilaga.
- 36 Bostadsområdet ligger mitt i ett riksintresse för kulturmiljövården. På en höjd vilar ruinen efter gamla Älvsborgs slott och ett stenkast bort ligger Älvsborgs kungsladugård. Enligt krav som ställdes på byggherren från kommunen har exploateringen lett till en upprustning och ett bättre synliggörande av slottsruinen som besöksplats. Då detta skrivs våren 2009 är ruinen på gång att göras mer lättillgänglig.
- 37 *Majorna*, 2008:7.
- 38 *Intervju* 2008-09-25.
- 39 1964-02-04, *Beskrivning till förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen...*
- 40 *Intervju* 2008-10-01 B.
- 41 *Intervju* 2008-10-15; *Telefonsamtal* 2008-11-19.
- 42 Birgersson & Törnqvist 1996:61.
- 43 *Intervju* 2008-10-01 B; *Intervju* 2008-10-15; *Telefonsamtal* 2008-11-19.
- 44 *Intervju* 2008-10-01 B.
- 45 *Intervju* 2008-10-15; *Telefonsamtal* 2008-11-17; *Telefonsamtal* 2008-11-19; *E-post* 2009-02-06.
- 46 *E-post* 2009-05-08.
- 47 *Intervju* 2008-10-09, *E-post* 2009-01-08, *E-post* 2009-05-08.
- 48 *E-post* 2009-01-07.
- 49 *Telefonsamtal* 2008-11-19.
- 50 *Intervju* 2008-10-15; *E-post* 2009-02-06.
- 51 *Intervju* 2009-02-11, *E-post* 2009-05-08.
- 52 *Intervju* 2008-10-01 A, *E-post* 2009-03-17.
- 53 *Intervju* 2008-10-15.
- 54 *E-post* 2009-05-08.
- 55 *E-post* 2009-05-08.
- 56 *Intervju* 2009-02-11, *E-post* 2009-05-08.
- 57 *Intervju* 2009-02-27.
- 58 *Intervju* 2008-10-09.
- 59 *Telefonsamtal* 2008-11-14; *Intervju* 2008-10-01 B.
- 60 *Intervju* 2008-10-01 A; *Intervju* 2008-10-15; *Telefonsamtal* 2008-11-17; *Telefonsamtal* 2009-03-09.

- 61 *Telefonsamtal* 2008-II-14.  
 62 Se bl.a. Zukin 1989 för SoHo i New York, Yuqi & Zhang 2004 för Art Warehouses i Shanghai; Alzén 1996 samt Blix & Burell 1996 för Norrköping.  
 63 *Västra Klippan*, 2009:14.

## Käll- och litteraturförteckning

### *Intervjuer, telefonsamtal, spontana samtal, E-post*

- Andersson, Gunilla (2008-II-17B) *Telefonsamtal* kring frågor som författaren sänt över per e-post. Andersson och kollegan Maud Persson driver en tapetserarfirma i Sockerbrukets lokaler.
- Andrén Jaldin, Joanna (2009-02-06) *E-postsvar* på frågor som författaren sänt över per e-post. Andrén Jaldin är verksam vid företaget Golvet i Sockerbruket.
- Celén, Ulf (2009-02-15) *Samtal*. Celén är verksam konstnär med anknytning till Konstnärernas kollektivverkstad i Sockerbruket.
- EPA Smart Growth, (2007-04-26). About Smart Growth [Online]. Available: [http://www.epa.gov/dccd/about\\_sg.htm](http://www.epa.gov/dccd/about_sg.htm)
- Frankedal, Mia (2008-10-01 A) *Intervju*. Frankedal är ordförande för Konstnärernas kollektivverkstad som hyr lokal i Sockerbruket.
- (2009-03-17) *Spontan samtal* om tidigare intervju.
- Hulterström, Anders (2009-02-27) *Intervju*. Hulterström (s) var vid tillfället ordförande i Higabs styrelse.
- Johansson, Maria och Anneli Pihlgren (2008-10-15) *Intervju*. Båda är medlemmar i Klippans Ateljéförening som hyr lokaler i Sockerbruket.
- Lager, Björn (2008-09-25) *Intervju*. Lager är ordförande för Majorna Älvsborg företagarförening.
- Malm, Jösta (2008-II-19) *Telefonsamtal* kring frågor som författaren sänt över per e-post. Malm är en möbelreparatör verksam i Sockerbrukets lokaler.
- Nilsson, Janne (2009-02-26) *Telefonsamtal* kring frågor som författaren sänt över per e-post. Nilsson har ett konsultföretagare i Sockerbruket och hyr även ut del av lokaler till andra företagare.
- Persson, Swen (2008-10-07) *Intervju*. Persson är ledamot i Higabs styrelse samt tidigare ordförande för Företagarna Göteborg.
- Qvick Stoltz, Marianne (2008-II-13) *Intervju*. Qvick Stoltz är ledamot för Fp i Higabs styrelse.
- Rached, Louis (2008-II-17) *E-postsvar* på frågor som författaren sänt över per e-post. Rached driver café Bruket som ligger i Sockerbruket.
- Ribbeståhl, Thomas (2008-10-09) *Intervju*. Ribbeståhl är kundansvarig för bland annat Sockerbruket.
- (2008-II-25) *Spontan samtal*.
- (2009-01-07) *E-post*.
- (2009-01-08) *E-post*.
- Rosell, Pierrå (2008-II-14) *Telefonsamtal* kring frågor som författaren sänt över per e-post. Rosell äger företaget Guson som ligger i Sockerbruket.
- Svensson, Berndt (2009-02-11) *Intervju*. Svensson är VD för

- Higabgruppen AB.  
 – (2009-05-08) *E-post*  
 Söderberg, Georg (2008-10-01 B) *Intervju*. Söderberg är tidigare ägare och VD för tillverkningsföretaget El-max som hyr lokal i Sockerbruket.  
 Wideström, Josef (2009-02-09) *Telefonsamtal* kring frågor som författaren sänt över per e-post. Wideström driver en konsultfirma i Sockerbruket.

### Arkiv

- Region- och stadsarkivet, Göteborg  
*Göteborgs Hantverks- och Industriförening*, Medlemsmöte 1967-09-26 §33  
*Göteborgs Hantverks- och Industriförening*, Medlemsmöte 1968-04-23 §32  
*Göteborgs Hantverks- och Industriförening*, Styrelsemöte 1966-01-19 §13  
*Göteborgs Hantverks- och Industriförening*, Styrelsemöte 1966-03-23 §39  
*Göteborgs Hantverks- och Industriförening*, Styrelsemöte 1968-04-17 §46  
*Göteborgs Stadsfullmäktiges handlingar* (1960) Nr 401  
*Göteborgs Stadsfullmäktiges handlingar* (1961) Nr 455

### Stadsbyggnadskontorets, Miljökontorets och Fastighetskontorets arkiv, Göteborg

- 1964-02-04, *Beskrivning till förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Järnbrott, Kungsladugård, Majornas 1:a och 2:a rotar, Sandarna och Älvsborg i Göteborg*, Stadsbyggnadskontoret Göteborg
- 1979, *Södra Älvstranden. Utrednings- och åtgärdsprogram, diskussionsunderlag*, Göteborgs kommun: Stadsbyggnadskontoret
- 1984-08-21, *Hotell mm vid f.d. Carnegiebryggeriet*, konceptförslag till ändring av stadsplanen inom stadsdelen Majorna, Göteborgs kommun: Stadsbyggnadskontoret
- 1988-03-03, *Beslut i hyresärende*, Lokaler på Banchagsgatan Majorna 140:6 f.d. Sockerbruket, Göteborgs kommun: Fastighetsnämnden.
- 1988-08-30, *Köpeavtal mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd... och Hantverks- och industrihus i Göteborg AB*, Akt: 88/68045, Göteborgs kommun: Fastighetsnämnden.
- Bygglövshandlingar*, Majorna 140:1, Göteborgs kommun: Stadsbyggnadskontoret.
- Majorna*, (2008) *Beskrivning av stadsdelen, Underlag för ÖP XX*, Göteborgs Stadsbyggnadskontor.
- ÖP 2009, *Översiktsplan för Göteborg* (2009-02-29) Göteborgs stadsbyggnadskontor, <http://www.goteborg.se/wps/portal/stadsbyggnad>

### Dagstidningsartiklar

- Göteborgs-Posten*, 2003-03-30 "Norra älvstranden – från varvsområde till gräddhylla".
- Göteborgs-Posten*, 2008-01-13 "Blandstaden som blev en gräddhylla".
- Göteborgs-Posten*, 2008-02-12 "Platt fall för stadsbyggnad".

## Litteratur

- Alzén, Annika, 1996, *Fabriken som kulturarv. Frågan om industrilandskapets bevarande i Norrköping 1950–1985*. Brutus Östlings bokförlag Symposion, Stockholm/Ste-hag.
- Amin, Ash, Massey, Doreen & Thrift, Nigel, 2000, *Cities for the Many not the Few*. Bristol: Polity press.
- Andreasson, Bertil m.fl., 1996, Förord, *Göteborgarnas hus. Higabgruppen 1966–1996*, Göteborg: Higabgruppen, s. 7–9.
- Beauregard, Robert A., 1991, "Capital restructuring and the new built environment of global cities: New York and Los Angeles", *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 15, No 1, s. 90–105.
- Birgersson, Lisbeth & Törnqvist, Anders, 1996, "Workplace environments in municipal planning", *Nordisk Arkitekturforskning*, Nr 4, s. 51–64.
- Blix, Rebecca och Birgitta Burell, 1996, *Ungdomar och industrilandskap. En undersökning i Norrköping 1995–96*. Industrilandskapet: Verksamheter, litteratur, arkiv, Norrköpings Stadsmuseum.
- Carlsson, Lars O., 1996, "Idéer och idoghet", *Göteborgarnas hus. Higabgruppen 1966–1996*, Göteborg: Higabgruppen, s. 103–125.
- Cupers, Kenny & Miessen, Markus, 2002, *Spaces of Uncertainty*. Wuppertal: Verlag Müller.
- Dovey, Kim & Sandercock, Leonie, 2002, "Hype and Hope. Imagining Melbourne's docklands", *City*, Vol. 6, No. 1, s. 83–101.
- Edensor, Tim, 2005, *Industrial ruins. Space, aesthetics and materiality*. Oxford, New York: Berg.
- Fast, C.G., 1966, *Minnesskrift vid Göteborgs hantverks- och industriförenings hundraårsjubileum 1866–1966*. Göteborg.
- Franck, Karen A. & Stevens, Quentin, 2007, *Loose Space. Possibility and Diversity in Urban Life*. London & New York: Routledge.
- Göteborgarnas hus. *Higabgruppen 1966–1996*, Higabgruppen, 1996, s. 329–343. Göteborg.
- Hakelius, Johan, 2009, "Likrikningens fula logik", *Fastighetsvärlden*, nr 1, s. 13.
- Hamnett, Chris, 2002, *Unequal City. London in the global arena*. London & New York: Routledge.
- Higabgruppen Årsredovisning 07*, 2008. Göteborg: Higabgruppen.
- Higabgruppen Uppdrag* (2009-05-22), [www.higab.se/default.asp?link=4-250-929](http://www.higab.se/default.asp?link=4-250-929).
- Jacobs, Jane, 1961, *The Death and Life of Great American Cities*. Penguin books: London.
- Jacobs, Jane, 1969, *The Economy of Cities*. Vintage Books: New York.
- Johansson, Bengt O.H., 1997, *Den stora stadsomvandlingen. Erfarenheter från ett kulturmord*. Stockholm: Kulturdepartementet.
- Johansson, Hasse, 1973, "Östra Nordstan – en levande stadsdel i ett döende city?", *Arkitektur* nr 4, s. 7–10.
- Savolainen, Mats, (2008-10-30), *Stadsvandring*, Klippans Kulturresevat, <http://www.geocities.com/SoHo/Museum/9789/klippano.htm>
- Schönbeck, Boris, 1994, *Stad i förvandling. Uppbyggnads-epoker och rivningar i svenska städer från industrialis-omens början till idag*. Karlskrona: Boverket.
- Steen, Jesper, 1998, "Rum för näringslivet i staden", *Nordisk Arkitekturforskning* nr 3, s. 57–65.
- Stratton, Michael (ed.), 2000, *Industrial Buildings. Conservation and Regeneration*. E & FN Spon, London.
- Västra Klippan, Program för detaljplan* (2009-04-21), Samrådshandling, Dnr 0496/08, Göteborgs stad, Stadsbyggnadskontoret.
- Yuqi, Han & Zhang Song, 2004, *Left Bank of the Seine of the East. The Art Warehouses of Suzhou Creek*.
- Zukin, Sharon, 1989 [1982], *Loft Living. Culture and Capital in Urban Change*. Baltimore och London
- Zukin, Sharon, 1995, *The Cultures Of Cities*, Cambridge, Massachusetts och Oxford.

## Urban diversity in an age of infill

by *Gabriella Olshammar*

### Summary

The subject of this article is a reused sugar factory on the south bank of the river in Göteborg (Gothenburg), with infill development in progress in the immediate vicinity. The author asks whether the ongoing infill is compatible with objectives laid down in the current municipal comprehensive plan for Göteborg for the development of a more diversified city. The reason for asking this question is that research in the field of urban studies has for a long time now been observing that urban infill and the conversion of dockside and industrial areas have often led to fairly uniform, exclusive urban environments affording no scope for functional and residential diversity (Amin, Massey & Thrift 2000; Cupers & Miessen 2002; Dovey & Sandercock 2002; Edensor 2005; Franck & Stevens 2007; Hakelius 2009).

The case of the sugar factory has been chosen for study because the building houses a very wide variety of activities today and also because it is owned and managed by a municipal property company – Higab. The purpose of the article is to ascertain whether Higab can be regarded as a tool for the municipality to realise and combine the two partly conflicting aims of urban infill and a greater diversity of uses. The study took place in 2008–2009 and entailed visiting the site, studying records and interviewing tenants and landlord representatives.

During the past 20 years the Sugar Factory has undergone a significant transformation, in that a considerable number of silent and less space-demanding activities have moved in while noisier more space-demanding ones have moved

out. Several people have declared their appreciation of the diverse mix of activities still existing here today, but also their fears of engineering companies and intellectual workers being displaced by a larger proportion of office activities or even housing. It is not uncommon for artists and intellectual workers to have spotted early on the potentialities of industrial premises, such as large open spaces and big windows. Later, when those qualities are perceived as also being a good thing for offices, institutions and housing, this can provide incentives for displacement through heavier investments and, consequently, higher rents. In the first place, remaining industrial activities are then ousted, followed by the cultural activities which first spotted the possibility of putting industrial facilities to new use. Higab's role in this situation can be summed up by saying, firstly, that there appears to be a lack of clarity within Higab concerning the commitments the company is to have towards different kinds of tenant. Secondly, Higab seems to be in the process of redefining the way in which a craft enterprise is to be perceived today and, accordingly, the activities for which Higab is to be a facilitator. And thirdly, a strategy of profit maximisation through higher rent levels is being justified by recurrent reference to proper management of the taxpayers' material assets. But this could lead to a diversity of activities being unable in practice to afford staying on. Maximisation of taxpayers' assets would then take place at the expense of citizens' access to unique urban qualities that can hardly be replaced.

### Keywords:

Urban diversity, Infill, Industrial use, Artist studios