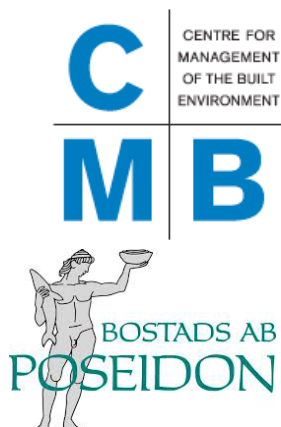


Perspektiv på bostadsförnyelse:

Slutrapport från en förstudie av Högsbohöjd

Paula Femenías, Maria Liabäck och Niklas Skogsäter
Institutionen för arkitektur, Chalmers tekniska högskola

Juni 2015



CHALMERS

Stena Fastigheter

Innehåll

1. Introduktion	2
2. Frågeställningar och angreppssätt.....	2
3. Metod	4
3.1 Arbetsmodell för helhetsbedömning	5
4. Vad säger tidigare studier av bostadsförnyelse?	10
5. Högsbohöjd bebyggs	11
5.1 Orsaker som ledde fram till ombyggnaden.....	12
5.2 Tidiga skeden	13
5.3 Program för nya Växelmyntsgatan	14
5.4 Gestaltningen av nya Växelmyntsgatan.....	14
5.5 IT-Huset	15
5.6 Ombyggnadsprocessen	15
6. Översiktlig analys	20
6.1 Demografiska ändringar	20
6.2 Miljömässiga effekter.....	23
6.3 Ekonomi.....	23
6.4 Samhällsekonomisk 'nytta'?	24
6.5 Attraktivitet och arkitektur	25
6.6 Kulturmiljövärden	26
7. De boende syn.....	29
7.1 Enkät till boende	29
7.2 Genskjutarintervjuer.....	29
8. Slutsatser	31
8.1 Att lära av äldre projekt	32
8.2 Om metod och data i helhetsstudier	33
Referenser	33

1. Introduktion

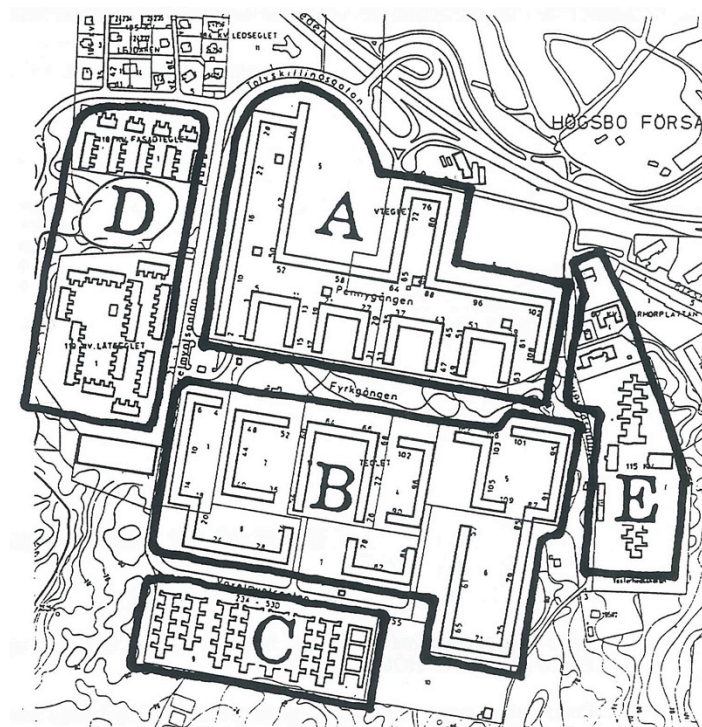
Vad kan vi lära av tidigare exempel av stadsomvandling? Vad är resultaten av olika omvandlingsstrategier sett i backspegeln?

Det här var två drivande frågor för en förstudie inom ett av CMB prioriterade forskningsområden 'Management i stadsomvandling'. Syftet med studien har varit att bidra till kunskapsutvecklingen om strategier för stadsomvandling och dess effekter över tid med ett fokus på bostadsförnyelse och renovering. Stadsomvandling berör många parter, en öppen och mer långsiktig fråga har varit om det finns möjligheter till en ökad samordning mellan olika aktörer som berörs av och som kan påverka stadsomvandling.

Centralt för studien har varit att se bostadsomvandling ur ett helhetsperspektiv med avseende på olika värdeområden som berör miljömässiga, sociala, ekonomiska och kulturella aspekter. Sådana helhetsbedömningar är något som efterfrågas inte minst inom hållbarhetscertifieringar och där det pågår forskning nationellt och internationellt. Samtidigt som det behövs enklare modeller med ett mindre antal indikatorer för att göra helhetsbedömningar tillämpbara är det naturligtvis en stor utmaning i att föra samman olika typer av mer eller mindre förenklad kvalitativ och kvantitativ information och värderingar. Förstudien bygger på tidigare forskning där vi utforskat multi-värde modeller för ombyggnad (Thuvander & Femenías, 2014) och arbetet bildar en grund till fortsatt forskning kring helhetsbedömningar av byggandsomvandling inom en ny stark nationell och transdisciplinär forskningsmiljö för renovering, SIREn, med koppling till det nationella Renoveringscentrum i Lund (Mjörnell et al, 2015). Vår ambition är att bidra med en utveckling av helhetsbedömningar där mjuka värden (sociala, kulturella aspekter) skall beredas lika stort plats som tekniska och ekonomiska värden som annars, vad vi befarar, tenderar till att bortses ifrån.

2. Frågeställningar och angreppssätt

I förstudien har vi utgått från Högsbohöjd som består av två bostadsområden, Växelmyntsgatan och Pennygången, som uppfördes under det sena 1950-talet av två bostadsbolag. Områdena ägs idag av Bostads AB Poseidon respektive Stena Fastigheter. Under 1980-talet inleddes en förnyelseprocess där det ena området genomgick en omfattande omvandling och det andra området bara renoverades med enstaka insatser. Här finns möjligheter till jämförelse mellan skilda strategier för ombyggnad och datatillgängligheten bedömdes initialt till att vara god.



Figur 1: Högsboplatån: A Pennygången, B Växelmyntsgatan

Förstudien har genomförts i samarbete med de två fastighetsägarna under 2013-2014. Ett större antal anställda och tidigare anställda på Poseidon har ställt upp på intervjuer och båda företagen har delat med sig av information. Under 2013 deltog Maria Liabäck och Niklas Skogsäter i arbetet med att samla in data och beskriva omvandlingarna och dess effekter. Maria och Niklas gjorde även sitt examensarbete i relationen till studien där de skickade ut en enkät till boende på Växelmyntsgatan som varit med omvandlingen (Liabäck & Skogsäter, 2013).

Inom förstudien har följande delstudier gjorts:

1. En litteraturstudie främst inom internationell forskning om metoder för helhetsbedömningar och värderingar av hållbar planering och omvandling av byggd miljö. Litteraturoversikten har varit ett stöd för att välja ingång till att analysera Högsbohöjd.
2. En översikt över tidigare svenska studier av effekter av omvandling av bostäder och deras viktigaste resultat.
3. En beskrivning och analys av Högsbohöjd, omvandlingen, vad som föranledde renoveringarna, vilka strategier som valdes, och processen. Beskrivningarna bygger på ett stort material av dokument, artiklar, tidningsurklipp och intervjuer. En övergripande analys har gjorts av effekterna av bostadsförnyelsen på ett antal värdeområden: sociala effekter, ekonomi, miljömässiga effekter, kulturhistoria och arkitektur samt institutionella aspekter. Vi valt ut ett antal indikatorer som kan användas inom de olika värdeområdena för att visa på effekter och testat datatillgängligheten för dessa.

Förstudien består av flera delar och det finns ett antal publikationer från projektet. Den här slutrapporten är en nedskuren och omarbetad version av ett längre grundmaterial (Femenias, 2004). Flera andra korta sammanfattande texter har publicerats:

- Femenías (2015a) Effekter av renovering och bostadsförnyelse: En översikt över tidigare utvärderingar. SIREn rapport 2015:02
- Femenías (2015b) Perspektiv på bostadsförnyelse: Vad kan vi lära av tidigare renoveringar? CMB kortrapport
- Femenías (kommande) Det sociala och renovering – en översikt över tidigare erfarenheter. I Red. Lind H och Högberg, L. Antologi om sociala aspekter och renovering. KTH
- Ett konferenspaper till World Sustainable Building Conference i Barcelona 2014 (Liabäck, Skogsäter, & Femenias, 2014).
- Ett examensarbete Maria Liabäck och Niklas Skogsäter (Liabäck & Skogsäter, 2013)

3. Metod

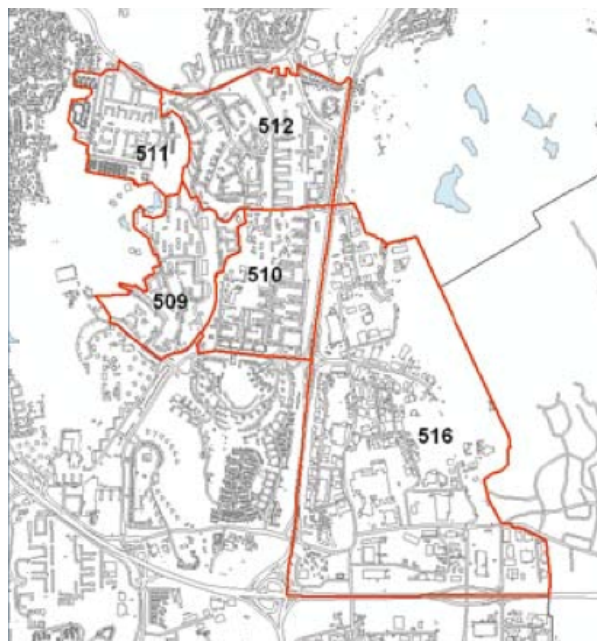
Fallstudien av Högsbohöjd bygger på ett en blandning av olika datainsamlingsmetoder. Studien är inspirerad av den fallstudiemetodik som Yin (2003) vilken utgår ifrån olika källor för att skapa ett rikt material. Fallstudien har fokuserat på Växelmyntsgatan. För Pennygången har t.ex. inga intervjuer gjorts med projektledare eller ansvarig hos Skanska som var ägare på den tiden. Fallstudien bygger på:

- Intervjuer med aktörer som var med om ombyggnaden på Växelmyntsgatan (projektledare, projektchef, arkitekter)
- Intervjuer med anställda på Poseidon idag (VD, teknisk chef, projektledare, förvaltare, områdeschef, energistrateg) och på Stena Fastigheter (fd. VD, distriktschef, teknisk chef).
- Intervjuer med en representant på stadsbyggnadskontoret
- Genom Poseidon Bostads AB har vi även haft tillgång till en del nulägesanalyser (omflyttningstal, förvaltningsdata, underhåll, energidata mm) och arkiverat material (protokoll och utredningar) i pärmar som rör Växelmyntsgatans omvandling.
- Stena Fastigheter har stått till tjänst med data främst för energianvändningen vid Pennygången.
- Huvudarkitekten för Växelmyntsgatans ombyggnad Göran Werner har lånat ut material från ombyggnaden liksom en av projektledarna från Poseidon Peter Börjesson.
- En enkät till boende som genomlevde omvandlingen (Liabäck & Skogsäter, 2013)
- Ett mindre antal genskjutarintervjuer med boende
- Litteratur och dokument om Högsbohöjds historia
- Tidningsartiklar om Växelmyntsgatans och Pennygångens renovering
- Befolkningsstatistik för Högsbohöjd från Göteborgsbladets årliga statistikinsamling.
- Polisstatistik för område Högsbo ur Polismyndighetens statistikdatabas
- Energideklarationer från Boverket
- Observation på plats och fotografier
- Dessutom har arbetet presenterats och diskuterats vid flera tillfällen under 2013 med personal från Poseidon och Stena Fastigheter.

Intervjuerna har genomförts som halv-strukturerad intervjuer, de har tagit mellan 1 – 1,5 h. De flesta har spelats in och transkriberades. Där intervjun inte spelats in har anteckningar tagits och renskrivits direkt efteråt. Vid de flesta intervjuer deltog flera forskare (Maria och Niklas, eller Niklas och Paula).

Statistik för demografiska förhållanden har under framförallt 1990-talet genomgått flera förändringar vad gäller definitioner. Detta försvårar möjligheterna att åskådliggöra ett

områdes utveckling i kvantitativa termer. För att kunna utvärdera förändringar inom Högsbohöjds och framförallt Växelmyntsgatans demografiska egenskaper har vi valt att studera samma utveckling i ett antal referensområden. Detta tillvägagångssätt möjliggör en indikation på respektive områdes relativa förändring i jämförelse med angränsande och/eller geografiskt större områden.



Figur 2: Stadsdelen Högsbo och dess delområden

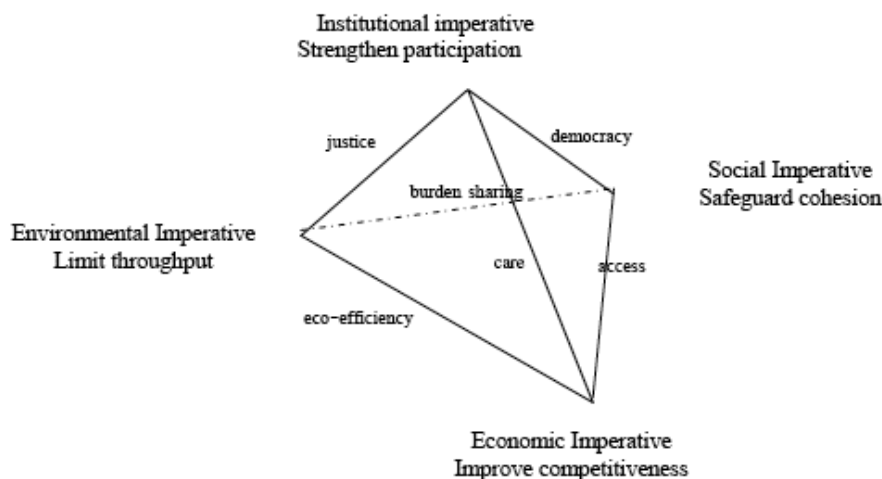
Där möjlighet har funnits, har Högsbohöjd delats upp i Växelmyntsgatan (inkl. gårdarna och Fyrktorget) respektive Pennygången. Högsbo valdes ut som referensområde då Högsbohöjd (511) är beläget inom stadsdelsnämnden Högsbo. Det ska klargöras att Högsbo även inkluderar ett industriområde/företagspark (516) vilket kan ha viss statistisk påverkan. Referensområdet Skattegården (508) ligger strax söder om Högsbo, inom Västra Göteborgs stadsdelsförvaltning och inkluderar i princip endast Smyckesparkens fastigheter bestående av mestadels bostäder. Detta område valdes ut då det dels ligger väster om Göteborg och dels genomgick en omfattande upprustning under samma period som Växelmyntsgatan. För att se den mer generella utvecklingen användes även Göteborgs Stad som referensområde.

3.1 Arbetsmodell för helhetsbedömning

Det finns en stor mängd litteratur kring hållbar stadsomvandling och med vilka typer av indikatorer man kan definiera, mäta eller värdera en sådan. En studie visar att de flesta av de här metoderna, som kan klassas som expert-ledda och 'top-down', dåligt reflekterar sociala, ekonomiska och institutionella aspekter av hållbarhet (Sharifi & Murayama, 2013). Det finns andra typer av modeller med indikatorer för hållbarhet som är medborgarledda och som utgår från ett 'bottom-up' perspektiv. Det finns många studier som visar på konflikten mellan de två typerna av modell och som förespråkar en kombination av de båda (Reed, Fraser, & Dougill, 2006). I vilket fall skall man vara medveten om att indikatorerna ofta är skrivna med utgångspunkt i någon intressents synvinkel.

De flesta modeller utgår från fysiska aspekter av hållbarhet och definierar 'fysiska' eller 'design' kriterier för hållbara städer vilket bortser från de socio-ekonomiska processerna kopplat till den fysiska strukturen (Turcu, 2012). De flesta metoder verkar även sammansatt ganska ad-hoc utan definierat ramverk att förhålla sig till.

Vidare utgår majoriteten av modeller med ifrån den etablerade tre-dimensionella modellen för hållbarhet som definierar den sociala, den ekonomiska respektive den miljömässiga dimensionen av hållbarhet och där hållbarhet uppstår där de tre möts. Spangenberg (2002) var bland de första som pekade på behovet att även definiera en institutionella dimension av hållbarhet. Som ett sätt att strukturera hållbarhetsindikatorer bildar hållbarhetsprismat en modell där sambanden mellan de fyra dimensionernas aspekter (institutionella, sociala, miljömässiga och ekonomiska) definieras inte bara av centrum i prismat där de möts utan även länkar mellan två eller flera aspekter genom sidorna på prismat. Hållbarhetsprismat har varit utgångspunkten för ett antal studier (Stenberg & Thuvander, 2005; Stenberg, Thuvander L and Femenias, P, 2009; Turcu, 2012).



Figur 3: Hållbarhetsprismat, efter Spangenberg (2002)

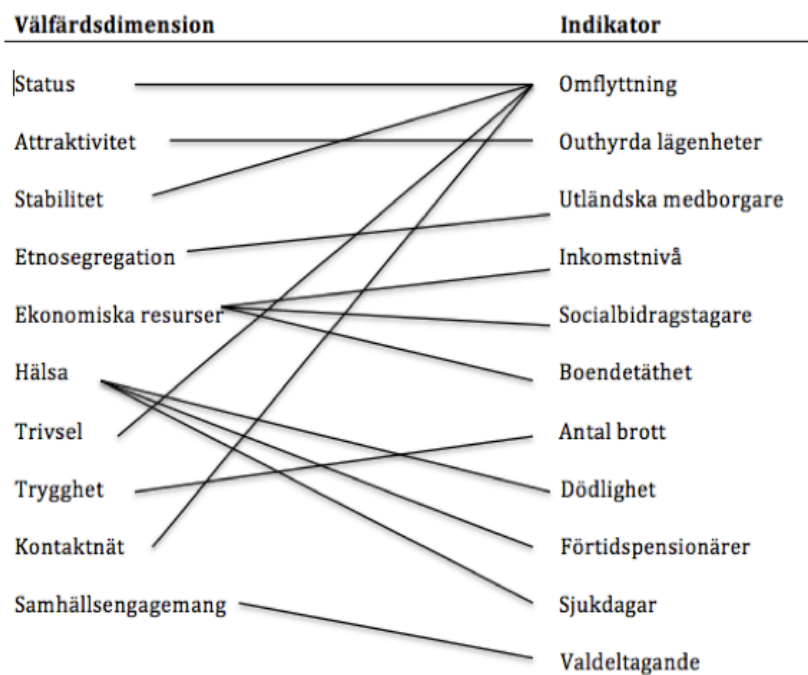
En aspekt som ofta saknas i modeller för hållbar stadsomvandling är den estetiska och kontextuella i förhållande till kultur och historia i bebyggelse (Femenías, Thuvander, & Danielsson, 2013; Thuvander, Femenías, & Meiling, 2011). Det finns några få andra modeller som har med aspekter som relaterar till arkitektur i hållbarhetsbedömningar (Botta, 2005; Riera Pérez & Rey, 2013). När det gäller ombyggnad finns det anledning att tala om även ekonomiskt värde av arkitektur och kultur, som kommer fastighetsägaren till fördel men även icke-prissatta eller icke-kommersiella värden (Garrod, Willis, Bjarnadottir, & Cockbain, 1996) som kommer boende och allmänheten till nytta. I Hjällbo och Bergsjön har man tidigare provade en metod för att stärka bilden av området genom att understryka arkitektoniska och kulturhistoriska värden för att öka den positiva självkänslan i ett område (Ohlander, 2002; Schulz, Jivén, Malmqvist, Stenberg, & Särnbratt, 2004).

Den arbetsmodell som tagits fram för förstudien av Högsbohöjd utgår från 5 värdeområden: miljö, ekonomi, sociala aspekter, institutionella aspekter samt arkitektur och kultur. Modellen bygger på erfarenheter från ett tidigare forskningsprojekt, Rebo, inom vilket en beskrivningsmodell för bebyggelse arbetades fram med ett stort antal indikatorer inom flera områden (Thuvander & Femenías, 2014). Det finns ingen konsensus för användandet av modeller och de flesta är kontextuella och speciellt utarbetade för och i förhållande till det området de skall studeras vilket gör deras allmängiltighet till viss del begränsad (Turcu, 2012). Vår modell är anpassad för Högsbohöjd och de data som varit tillgängliga och är högst översiktligt utarbetad.

Tabell 1: Förenklad beskrivning av arbetsmodell för analys av ombyggnad av Växelmynstgatan

Hållbarhets dimension	Exempel på områden	Exempel på indikatorer
Miljömässiga faktorer	Minskad resursanvändning	Värme, varmvatten, el, kallvattenanvändning
		Underhåll och förvaltning
Ekonomiska faktorer	Investeringskostnader	Direkta kostnader, bidrag, lånevillkor
	Förvaltningskostnader	Energikostnader, städning, sophämtning, utemiljö
	Attraktivitet	Nöjd-boende-index, söktryck, huspriser i närheten, nyinvesteringar
	Samhällsekonomisk bedömning	Minskade kostnader för samhället
Sociala faktorer	Befolkningssammansättning	Inkomst, ålder, arbetslöshet, socialbidragshållare,
	Sociala ändringar	Kvarboende/avflyttning, avhysningar, hyresnivåer
	Trygghet och säkerhet	Brottsstatistik, upplevd trygghet
	Hälsa	Ohälsotal, inomhusklimat, rekreation
	Samband/sammanhang	Kommunal transport
	Service	Services in the area
	Arbetsstillfällen/jobb	Social upphandling, arbetsplatser i lokalområde
Arkitektur & Kulturhistoria	Kulturhistoria	Ursprungligt uttryck
	Historia	Historians läsbarhet
	Upplevda värden	Estetiska värden, rumsupplevelser, taktila värden
Institutionella faktorer	Deltagande	Deltagande under ombyggnaden
	Läroprocess/innovation	Kontinuitet i kunskapsuppbyggnad, spridning av lärdomar internt/externt
	Lokalt inflytande	Deltagande i förvaltning,
	Lokalt samarbete	Samarbete med service, andra fastighetsägare mm

När det gäller studier som fokuserar på ett boendekområdes effekt på de boendes sociala välbefinnande så har de enligt Ham, Manley, Bailey, Simpson, and MacLennan (2011) ökat markant under senare år. Det finns ett stort antal indikatorer för socialt välbefinnande som berör såväl status och attraktivitet av ett område som ålder, inkomst, arbetslöshet och hälsa bland de boende. Hyrorna är en viktig indikator för effekter av ombyggnad liksom trivsel, trygghet och omflyttning. Det finns studier som tar upp hemhörighet (Hurtig, 1995), stolthet (Barton 2000) som utgår från de boendes upplevelser. En ny studie av Boverket uppmärksammar flyttmönster som styrs av genomgripande renovering (Boverket, 2014). Det finns tidigare studier som visar på hur olika indikatorer för den sociala dimensionen länkar samman (Figur 3).



Figur 4: Välfärd och sociala indikator, baserad på (Carlén & Cars, 1990)

3.2 Bedömning av upplevda arkitekturvärden

Det finns få studier kring hållbart byggande som arbetat med indikatorer för att mäta effekt på arkitektoniska eller kulturhistoriska värden. Både för kulturhistoriska och arkitektoniska värdering finns dålig konsensus inom yrkeskåren. Inom arkitektkåren finns en upplevd ovilja att tala om en sådan värdering.

I den här studien har vi löst arbetet med aspekter som beskrivs inom PBL, och en ofta använd referens för bedömning av kulturmiljö (Unnerbäck, 2002). När det gäller arkitektur är CABE en brittisk modell som används för att bedöma kvaliteten i den byggda miljön och som används internationellt. Den har använts i internationella tävlingssammanhang och som lyfter fram följande aspekter: Tydlighet i organisation, Ordning, Uttryck och Skildring, Lämplighet i arkitektoniska ambitioner, Integritet och ärlighet, Arkitektoniskt språk, Skala, Likhet och kontrast, Placering, läge och utsikt, Detaljering och material, Struktur, miljö och energianvändning, Flexibilitet och anpassningsbarhet, Hållbarhet, Inkluderande utformning och tillgänglighet, Estetik (www.worldarchitecturefestival.com¹).

Som synes bygger de ovan nämnda aspekterna i mycket på kvaliteter som uppskattas av arkitekter. Johansson, Mattson, and Olsson (1988) utgår i sin analys av vad de kallar för bostadsmiljön ifrån vad de kallar för 'några för arkitekter vanliga och vedertagna kriterier' (sid 29). Kriterierna för en god bostadsmiljö överensstämmer enligt författarna i stora drag med de som Sven Hesselgren formulerat i *Svensk Bostadsmiljö, upplevd och kommenterad* (BFR T7:1975) (Hasselgren, 1954) vilken utgår ifrån den arkitekturpsykologiforskning han bedrivit. Andra referenser för rikedom i rumsupplevelser hänvisar författarna till Kevin Lynch (Lynch, 1960). I jämförelse med ovan nämnda är Johanssons et al., mer fokuserade på de boendes upplevelser. De aspekter som de lyfter fram överensstämmer i mycket med den tidens (1980-tal) arkitekturinriktningar, som i sin tur var de som applicerades i 1980 och 1990-talens ombyggnader. De aspekter som Johansson et al. (1988) finns i tre nivåer: området, närmiljön och lägenheten – den privata sfären. För området lyfter man fram:

¹ Svensk översättning av arkitekt Ulla Antonsson på White.

- Området bör ha en **varierad arkitektur** i harmoni med sin omgivning där monotoni undviks och där husen varierar inbördes i sin gestaltning samtidigt som de bildar en helhet
- Bostadsområdet skall upplevas som **en vacker och vänlig miljö** från de stora dragen till detaljer
- Husen skall ligga så att man **lätt kan orientera sig** t.ex. efter ett välkänt mönster eller tydliga landmärken
- Området skall ha en **identitet som skall upplevas som positiv** av de boende.
- Områdets **historia bör kunna skönjas** . Man bör kunna tolka förändringar genom spår av tidigare bebyggelse eller genom att den lokala byggnadstraditionens mönster och element förmedlas.
- Platsen bör **ha sin egen själ** vilket i sig inrymmer identitet och historia.
- Miljön bör inrymma olika slag av rumsupplevelser. Man menar att 'människor verkar trivas bäst i arkitektoniska 'rum' där upplevelsen är tämligen stark'.
- Området skall vara **tryggt och säkert** .
- I bostadsområde bör det finnas **verksamheter** som möjlighet till upplevelser.
- Det skall finnas ett **medvetet samspel mellan natur och bebyggelse** . Från bostaden skall man kunna se och njuta av naturen (även stjärnhimlen).

När det gäller närmiljön till bostaden plockar Johansson et al (1988) fram ett antal kriterier som bygger på 'några föreställningar om god arkitektur i närmiljön som ingår i arkitektens traditionella yrkeskunskap' (sid. 37). Enligt författarna skall närmiljön:

- upplevas som vänlig och vacker
- materialval skall göras med omsorg så att de åldras väl och ger upplevelser för alla sinnen. Det skall vara behagligt att röra vid handtag mm.
- Inrymma rumsupplevelser
- Ha växter och träd i samspel med byggnaden
- En inbjudande entré
- Porten är ett viktigt arkitektoniskt element
- Trapphus gärna med dagsljus
- Gemensamma lokaler

För lägenheten lyfter man fram:

- atmosfär, som ger upplevelse och trivsamt. Den får gärna ha med sig hantverksmässig produktionsteknik och lusta att forma detaljer
- eller så får den vara 'fräsch' och uttrycka det mest moderna och nya
- den skall ha karaktärsdrag som utnyttjas på ett konstnärligt och skickligt arkitektoniskt sätt
- den skall vara rymlig och ljus
- rummen ska ha goda samband
- den tar vara på lägets möjligheter till varierande utsikt och kontakt med omgivningen
- den ska ha goda förvaringsutrymmen, välfungerande kök och bad och vara tillgänglighetsanpassad.

Under senare år har Ola Nylander (1998) tagit fram kvalitetskriterier för en god bostad som tar upp ovanstående aspekter och några till. I den här studien gör vi ingen analys av kvaliteter invändigt men studerar ganska övergripande kvaliteter på områdesnivå.

4. Vad säger tidigare studier av bostadsförnyelse?

I en separat rapport (Femenías, 2015a) ges en översiktlig sammanfattning av en litteraturstudie kring tidigare strategier för ombyggnad med fokus på ombyggnad av efterkrigsbebyggelse. Sammanfattade slutsatser från den studien:

- Renovering och omvandling har under 1900-talet varit styrt av större politiska och samhällseliga processer. Det gör det är svårt att ge en entydig bild av effekter eftersom många omvandlingar haft olika mål hos olika parter. Det har funnits statliga mål om bättre bostadsförsörjning men också om arbetsförsörjning i byggsektorn. Kommunerna har haft ansvar för befolkning och infrastruktur och fastighetsägare har haft sina ekonomiska mål om en bra förvaltning.
- För att skapa en rationell bostadsförnyelse har staten bidragit med generösa lånevillkor under olika perioder. Bidrag och lån har lett till att mer omfattande åtgärder gjorts än vad som har varit motiverat av tekniska och sociala behov. Man har talat om en 'lånearkitektur'.
- De boende och de sociala värdena har varit utgångspunkten för bostadsförnyelse. Trots att vikten av de boendes synpunkter påpekats så har man sällan tagit hänsyn till deras önskemål utan det har snarare varit en förlängd livslängd och framtida hyresgäster som varit målgrupp för omvandlingarna.
- Ombyggnad och genomgripande renovering leder till stora sociala effekter. Många boende flyttar eller trängs undan av högre hyror och ofta hamnar de i områden som ännu inte renoverats. De boende välkomnar ofta förnyelse och ombyggnad, men många trivs – särskilt de som bott länge i ett område – och vill bo kvar. De fruktar högre hyror som kan tvinga dem bort. Ombyggnad skapar ofta en stor oro bland de boende.
- De som flyttar är oftast de mest resursstarka och de minst resursstarka. Ofta vet man inte ens vart de mest resurssvaga tagit vägen.
- Genomgripande renovering innebär ofta evakuering. Forskning visar att kvarboendet är markant om de boende bor kvar i den egna lägenheten under renoveringen
- Informationen till de boende och hur den utformas framstår som viktigt för en bra förnyelseprocess.
- Många tidigare utredningar och forskningsstudier förespråkar en mer varsam ombyggnad som bör ske i lugnare takt genom underhåll, kontinuerliga förbättringar och förbättrad service i området utifrån de boendes önskemål och med krav på ökat ansvarstagande från de boendes sida. Mindre förbättringar ger inte upphov till så höga hyreshöjningar och en mer flexibel ombyggnad kan ske på den enskilde hyresgästens villkor.
- Man har fått hyresgäster som är nöjdare med ett vackrare, fräschare, renare och snyggare område med mindre störningar, men man anser att den högre hyran inte motsvarar förväntningarna på den nya standarden.
- Man kan säga att genom stora omvandlingar med bidrag så har Sverige fått ett bostadsbestånd med hög och jämn standard.

5. Högsbohöjd bebyggs

Den nya stadsdelen kallad Högsboplatån byggdes 1959 – 1962 med ett mål om att bygga stora lägenheter för barnfamiljer. På platsen hade sedan det tidiga 1990-talet legat ett 50-tals arrendetorp, som nu fick ge vika för att skapa flera bostäder, och ett antal gårdar. Växelmyntsgatan ritades av Arne Nygård och Poul Hultberg för Göteborgs Bostadsföretag och uppfördes som ett lamellhus i betong och lättbetong klätt med ljusa asbestcementskivor och med indragna balkonger. Området består av nio byggnader i 3 – 4 våningar kring rymliga gårdar i en kuperad terräng. Längs ett grönt stråk som skiljer området från Pennygången fanns det mataffärer, frisörer och annan service.



Figur 5. Växelmyntsgatan före ombyggnaden. Foto Sanja Peter, Göteborgs Stadsmuseum.

Pennygången består av en lång sammanhängande byggnadskropp som en mur mot nordost och fyra mindre huskroppar som bildar gårdar mellan husen. Arkitekturen är tydligt definierad av tekniken med upprepade fönster som en konsekvens av elementbygget. Ursprungligen fanns inslag av mörka fönsterband av eternit som kontrasterade mot ljusa betongskivor och som förstärkte den horisontella verkan.

Området ritades av Rune Falk och Nils Sunnerholm från White och är ett av Göteborgs första elementbyggen och ett storskaligt experiment. Den tekniska livslängden var beräknad till 20 år. VD Inge Hjertén på Bostadsaktiebolaget Göteborgsbostäder hade en ambition om stora rymliga bostäder och ett rationellt byggande. Pennygången består mest av 4 rok och kök i en så kallad turbinlösning där lägenheterna är lika men vridna 180 grader i förhållande till ett trapphus. Det finns inga balkonger då Hjertén efter noggranna studier kommit fram till att de mest användes för förvaring och vädring.



Figur 6: Pennyngången i augusti 2013. Foto Paula Femenías

5.1 Orsaker som ledde fram till ombyggnaden

I slutet av 1960-talet gick de två ägarna till områdena i Högsbohöjd samman till AB Göteborgshem. De ägde ett stort bestånd av lägenheter med eftersatt underhåll och i början av 1980-talet var de kraftigt skuldsatta. Göteborg stad gjorde i slutet på 1980-talet en överenskommelse med Skanska om att köpa ett större bestånd av Göteborgshems bostäder, där Pennyngången ingick (Marcusson, 1987). Man åtog sig ett långsiktigt ägande och skulle renovera byggnaderna. Drygt 10 år senare, 1998, knöps Drott AB ifrån Skanskakoncernen som ett fristående fastighetsbolag. Drott bytte ägare under 2004 då Wihlborg Fastigheter AB förvärvade majoriteten av aktierna i företaget. Inte långt därefter köper Stena Fastigheter upp bostadsdelen av Drott AB och då även Pennyngången.

Bostads AB Poseidon bildades 1987 och övertog den återstående majoriteten av Göteborgshems fastighetsbestånd. För att ta om bristande underhåll och förbättra sitt rykte som fastighetsägare inledde man en förnyelse av sitt bestånd som innebar att ytterligare en del fastigheter såldes (Poseidon, 2012). I början på 1990-talet påbörjades omfattande upprustningar av flera områden. Smyckeparken i Tynnered och Växelmyntsgatan genomgick genomgripande omvandling med stora insatser in- och utvändigt.

I början av 1990-talet var Sverige inne i en djup ekonomisk kris och det fanns många tomma lägenheter i Göteborg. Det var den tredje vågen av tomma lägenheter i rekordårens bostadsområden, de tidigare hade inträffat i mitten av 1970-talet och den andra tidigt 1980-tal. 1980-talets våg med tomma lägenheter hade besvarats med stora bostadsomvandlingar med statligt stöd för att öka attraktiviteten och ofta även ändra en uppfattad problematisk befolkningssammansättning i områdena se t.ex. (Jensfelt, 1991; Vidén, Blomberg, Hurtig, Schéele, & Öresjö, 1990). I många av dessa omvandlingsprojekt arbetade man med att ändra arkitekturens formspråk och att skapa tema-boenden. Man sökte att skapa en mångfald i uttryck och öka valbarheten mellan standard och

utformning av lägenheter, något som man ansåg ha saknats i de likformiga områdena från 1960- och 70-talen.

5.2 Tidiga skeden

Under det tidiga 1990-talet gick både Poseidon och Skanska ut med information om att Högsbohöjd skulle renoveras. Skanska presenterade ett färdigt ombyggnadspaket med hissar, balkonger och påbyggnader medan Poseidon valde att låta hyresgästerna säga sitt först även om också de framförde behov av stora ingrepp (Skoog, 1991). Man planerade för byggstart under det tidiga 1990-tal för att dra nytta av de statliga ROT-bidragen men också av de lägre byggkostnaderna i lågkonjunkturen.

Växelmyntsgatan var i sämre skick och hade sämre rykte än Pennygången. Men det fanns många tomma lägenheter i båda områdena. Upprustning var inte självklart och i de tidiga diskussionerna för Växelmyntsgatan fanns rivning med som ett alternativ.

Växelmyntsgatan drogs med mögel och fuktproblem, dålig ventilationen och höga radonhalter, gamla mattor i lägenheterna, avsaknad av hissar och ytterdörrar som inte uppfyllde brand och ljudkrav. Många balkonger var i dåligt skick med sprickor och armeringen var utsatt för korrosion. Vitvaror hade varierande ålder och några hade bytts så sent som på mitten av 1980-talet. Planlösningarna hade också uppenbara problem med väldigt smala innerdörrar och bärningen med pelare skapade problem vid möblering. Trots att alla byggnader haft samma grundentreprenad fann man skillnader i utförande vid den tekniska inventeringen.

En social analys som Poseidon gjorde visade att medelinkomsten låg ca 15 % lägre än genomsnittet i Göteborg, något som Poseidon hänförde till en stor andel studenter som bodde i området. På Växelmyntsgatan fanns så kallade studentdubbletter, små lägenheter som delade badrum och köksvrå, och många 2 rok och 3 rok. Antalet barnfamiljer var lägre än medel men med en högre andel ensamstående med barn än genomsnittet. Även antalet ålderspensionärer och arbetssökande var högre i Högsbohöjd än i övriga Göteborg. Hushåll med fler än 4 personer var sällsynt.

Skanska och Drott hade planer på att snart renovera Pennygången när det förvärvat området. Men det kom att dröja till 1991 då lågkonjunkturen på byggmarknaden gjorde det ekonomiskt möjligt. Ambitionen var att förse husen med hiss och balkong samt att bygga om och skapa fler smålägenheter för att få en bättre lägenhetssammansättning då man hade mestadels 4 rok. För att utnyttja statliga lånemöjligheter pressade man fram ett godkännande från hyresgästerna. Man genomförde ett provtrapphus med hiss och balkonger.

Under 1992 ändrades de ekonomiska möjligheterna för stora renoveringar när staten ändrade sina låneregler. Skanska hade hunnit genomföra ett provtrapphus med hiss och balkong men Pennygångens stora ombyggnadsplaner minskades till en reparation av det nödvändigaste. Reparationen genomfördes 1994 – 1995 och man bytte de läckande platta taken, satte in nya fönster, bytte eternitfasaden mot plåt och renoverade entréerna.

Växelmyntsgatans ombyggnad med en budget på närmare 900 miljoner kronor kom att genomföras men med något ändrade planer. Poseidons ambition var att husen skulle stå i 40 – 50 år till och se nya högkonjunkturer. Det diskuterades också att man kunde överta missnöjda hyresgäster från Pennygången samtidigt som man oroade sig för att Pennygången som inte rustades upp skulle dra ned hela området.

5.3 Program för nya Växelmyntsgatan

Poseidon insåg att Växelmyntsgatan hade många naturliga kvaliteter som gjorde området värt att satsa på. Man valde att göra en ombyggnad med kvalitet. Identifierade kvaliteter var att det låg centralt, det höga läget med utsikt, parker och naturområden liksom trafikseparering. Problemen var den tekniska nedslitningen, den storskaliga arkitekturen men ensidigt fasaduttryck och anonyma entréer liksom avsaknad av tillgänglighetsanpassning.

Den sociala analysen hade resulterat i ett antal rekommendationer om målgrupper för nya Växelmyntsgatan (Elfversson & Ranch, 1991). Den första var äldre personer över 60. Den andra var "köpstarka" grupper som ville bo i väster, som kanske hade sålt sin villa, och som skulle välja att bo i en lägenhet med hög standard. Den tredje gruppen var hyresgäster som var intresserade av att aktivt medverka och påverka sitt boende. Initialt hade man idéer om kooperativa hyresrätter men efter försök på andra håll lade man ner den idén. I den tidiga utredningen inser man att många av de boende inte skulle ha råd att flytta tillbaka.

De första planerna som gick ut till hyresgästerna 1991 visade att alla lägenheter skulle få tillgänglighet med hiss och alla byggnader skulle byggas på med 1 och ½ plan för nya lägenheter och förråd. Redan 1992 reviderade man planen till 50 % tillgänglighet och färre antal nya lägenheter. Handikappföreningens Centralorganisation och stadsdelsnämnden motsatte sig den låga tillgängligheten men fick ge med sig på grund av de ekonomiska förutsättningarna.

Ett PM från 1993 hänvisar man till tre standardnivåer vilket skulle möjliggöra en högre grad av återflyttning. Man valde en grundstandard utan hiss, med i stort sett samma lägenhetsutformning (studentdubletterna blev 1 rok enligt den tidens byggregler) men med nya entréer, installationer, fönster, tilläggsisolering och sadeltak. En tilläggsstandard hade hiss, nya förbättrade planlösningar och en högre kvalitet på utemiljön, i övrigt samma som grundstandard. Ytterligare en tilläggsstandard med högre kvalitet, där det finns exempel på öppen spis och etagelägenheter. Det hade redan före ombyggnad funnits ett antal ateljé eller konstnärslägenheter i området. Grundstandarden var riktad till barnfamiljer och lades i mitten av området med tryggare gårdar medan högre standard lades i ytterkanterna i lägen med utsikt. Det är osäkert om delningen mellan standardnivåer genomfördes fullt ut.

5.4 Gestaltningen av nya Växelmyntsgatan

Poseidon utlyste en inbjuden arkitekttävling med parallella uppdrag för Växelmyntsgatans nya utformning. Arne Nygård, områdets ursprungliga arkitekt var inbjuden tillsammans med White, Contekton och Ankaret Arkitekter. En jury med representanter från Poseidon, hyresgästföreningen, stadsbyggnadskontoret och en lokal kommitté av hyresgäster valde ut Whites förslag. Whites förslag ansågs vara konsekvent och resulterade i stora lägenhetstillskott. Man föreslog att fasader och planlösningar ändras helt. Både Nygård och Contekton visade upp mer varsamma förslag där den lätta arkitekturen behölls medan Ankarets förslag framstod som alltför livfullt. Stadsbyggnadskontoret hade delade åsikter om att bevara eller ändra gestaltningen av Växelmyntsgatan där det senare vann.

Tidigare misstag får inte göras om. Vi utgår från en helhetsbild som präglas av hög kvalitet vad gäller material, lägenheternas funktion och sammansättning samt den yttre miljön. I projektets tidiga skede avgörs till stor del kostnad och kvalitet för den

slutgiltiga produkten. Ur Poseidons program för parallellt arkitektuppdrag

White fick det övergripande ansvaret för gestaltningen men andra arkitektkontor bjöds in för att utforma de olika gårdsmiljöerna. White skulle ha ansvar för kunskapsöverföringen mellan de olika faserna och systemtänkandet.

I programmet för gestaltningen som Poseidon tagit fram omnämns en önskan om att skapa *"... ett attraktivt bostadsområde med karaktär av värme, trygghet och soliditet och med en variation i fasadutformningen och byggnadshöjd som byter tristessen och ger de boende status."* Man ville skapa en stadsdel med tydligt avgränsade kvarter och en bebyggelse som visade på mångfald och variation. Man ville ha puts eller tegel med varierande färgskala och individuella fasaduttryck inom en harmonisk helhetsram. Man ville skapa orienterbarhet, trivsel och trygghet och individualisera utemiljön samtidigt som natur sparas och mer grönt skapas. Det sena 1800-talets stenstad var arkitekturidealet. Ett led i förbättringsarbetet var att byta adresser. De nya gårdarna kom att få namn som hänvisar till torpen som revs för att bygga Högsboplatån. Gårdarna har därför namn som Idas och Amandas gård idag.

I Whites förslag bröt man upp många av de långa huskropparna för att få in mer ljus i området. Några huskroppar främst i ytterkant byggdes på med några våningar.

5.5 IT-Huset

Ett högteknologiskt experiment stod klart 2000 i en av de sista ombyggnadsetapperna av Växelmyntsgatan. IT-huset med 37 lägenheter utrustades med för tiden moderna elektroniska nycklar, videoövervakning, individuell debitering av värme och vatten, men också uppkoppling för internethandel. Syftet med experimentet var att lära om hur människor vill bo i framtiden.

5.6 Ombyggnadsprocessen

Ombyggnaden av Växelmyntsgatan kallades för Västsveriges största byggnadsprojekt och skapade arbete i den pågående lågkonjunkturen (Skoog, 1992c). Ombyggnaden genomfördes i sju etapper med start 1993. Det skulle varit klart 1998 men blev försenat till 2001. Den långa genomförande tiden har medfört att en del personer byts under projektets gång. Den tidiga projektchefen är besviken över hur området utvecklades efter att han lämnat projektet. Han är besviken på att som han ser det, de ursprungliga höga ambitionerna på kvalitet inte byggdes fullt ut.

Dokument från processen vittnar om en väl planerad process där ambitionen är att måna om hyresgästerna. Det fanns inga planer att byta ut hyresgästerna men några f.d. medarbetare som var med på den tiden menar på att man aktivt försökte bli av med en del problematiska och kriminella hyresgäster.

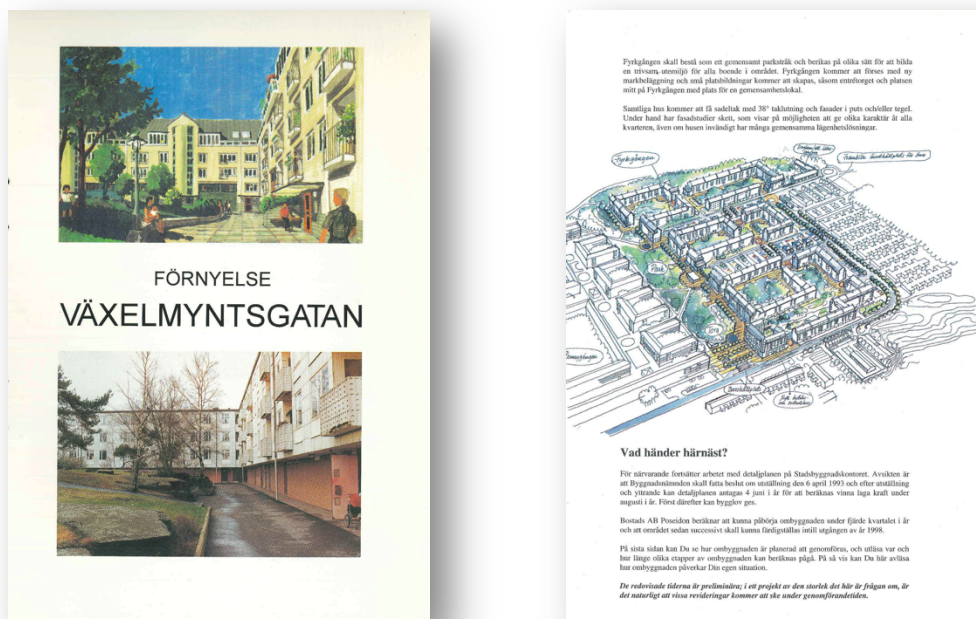


Figur 7: Foto från ombyggnaden. Foto Sanja Peter, Göteborgs Stadsmuseum

Dokument från processen visar att man efterfrågade en helhetssyn för att uppnå förvaltningsmässiga och förvaltningsekonomiska lösningar. Vikten av att de tekniska systemlösningarna skulle stå i relation till det mänskliga sociala systemet – både hyresgäster och personal – och det skulle skrivas in i handlingarna.

Alla byggnader evakuerades helt och man hade redan under planeringen av ombyggnaden börjat tömma en del hus. Man lyfte också dit 40 evakueringslägenheter i bostadspaviljonger. Boende erbjöds ersättningslägenheter och bidrag och hjälp med flytt.

Förutsättningarna för boendeflyttande var annorlunda på 1990-talet. Det räckte med att en lokal ombudsman eller ett ombud från den lokala hyresgästföreningen skrev på ett godkännande. På Växelmyntsgatan hade man en omröstning på ett möte för ombyggnadsplanerna medan man på Pennygången skickade ett formulär till hyresgästerna.



Figur 8: Informationsbroschyr till hyresgästerna från 1992, utsida och en sida i inlägga.

Tidigt i processen för Högsbohöjds ombyggnad startades en referensgrupp med ett antal hyresgäster i området som kom att kallas kontaktkommittén, där ordförande i den lokala hyresgästföreningen ingick. Ordföranden skulle föra hyresgästernas talan men hade svårt att få med sig dem i de förändringar som skedde. Ordförande hade ett nära samarbete med Poseidon under planeringen av Växelmynstsgatans ombyggnad och var med på studieresor och möten för att diskutera den framtida utformningen. Poseidon hade även en lokal expedition på Växelmynstsgatan med en områdesvärdinna. Det har under processen också utgått information för att klargöra hyres- och bostadssituationen för hyresgästerna under ombyggnaden.

En studie av media från 1991 och 1992 vittnar om oro och motstånd från hyresgästerna inför ombyggnaderna. Talesmän för Skanska är noga med att påpeka att planerna inte är fasta men att det krävs en snabb planering för att kunna utnyttja fördelaktiga lånemöjligheter. Många som bor i det slitna Pennygången har flyttat dit på grund av den låga hyran och är inte villiga att betala mer. En artikel ur Proletären menar att en namninsamling ska ha visat att 80 % av de boende motsatte sig en renovering men höjd hyra.

Dyrbar upprustning på Pennygången

Hyrorna höjs kraftigt

SYDVÄST

TORS DAG 14 NOVEMBER 1991

— Vi vill kunna bo kvar

Alla är eniga om att 60-års-husen på Pennygången och Växelmyntsgatan behöver rustas upp. Men inte till vilket pris som helst.

Hyresgästerna är oroliga för sitt boende och undrar hur de ska få råd att betala mellan 5 000 och 6 000 kronor per månad för en hyra. G.P. Sydvar har till Högsbohöjd för att peja stämningen inför de förändringar som ständigt.

— Vi blir tvungna att skaffa daghemspass till barnen och jag måste gå ut och jobba, säger Ann-Mari Jönsson på



Vi måste ha råd att bo kvar i Högsbohöjd, säger dagbarnvårdarna på bilden. De bor på Pennygången och Växelmyntsgatan och har sin arbetsplats i hemmet.

Hyresgästerna sa ja till ombyggnad

”Ombyggnaden inte värd den höga hyran”

Farliga tak

Numer har kontaktkommittéerna döpts om till lokala hyresgästföreningar. Representerarna för de boende på Pennygången skall ha sitt första möte med Skanska i nästa vecka för att diskutera de nya förutsättningarna. De kommer då att kräva en snabb igångsättning av reparationserna.

Högsbo: Hyresgästerna vid Pennygången har fått känna av det vanliga sveket från organisationen och undrar nu över om de skall få råd att flytta åter efter ombyggnaden.

— Hyran gick upp med 1 500 kronor. Om lidningarna talar sanning är vi snart uppe i 6 000 kronor per månad. Det är mycket pengar. Jag har bara 9 000 kronor i lön när skatten är betald.

Hyresgästerna på Pennygången har sagt ja till ombyggnaden. Vid en förnyad enkät i förra veckan röstade 29 personer ja och 18 nej. Därmed skriver kontaktkommittén på det ombyggnadsintyg som krävs för att Skanska ska få bygglös och statliga lån.

Cirka en tredjedel av de 127 hyresgästerna på Pennygången 1-37 svarade alltså på den nya enkäten. Förra gången svarade bara 28 personer. Den ansågs o giltig eftersom det inte klart framgick att beslut om ombyggnaden skulle fattas vid ett öppet husmöte.

— Vi vet att hyran är stötestenen. Det kostar att bygga om och en hyreshöjning blir ofrånkomlig. Men med statliga ombyggnadslån till låg ränta kommer de nya hyrorna ändå att hamna på en relativt rimlig nivå, försäkrade Helene Agby från Skanska Väst AB.

Det bidde bara en reparation på Pennygången

Glöm alla planer om förnyelse av Skanskas 780 lägenheter på Pennygången. Det blir inga påbyggnader med nya lägenheter, inga hissar i alla trappuppgångar eller massor av balkonger.

Kvar av de stolta ombyggnadsplanerna i Högsbohöjd blir bara en nödvändig reparation.

— Det känns förstås lite snopet. Men i dagens ekonomiska läge är säkert flera med mig nöjda att slippa ytterligare utgifter, säger Elsa Sampson, ordförande i den lokala hyresgästföreningen.



Familjen Chaudhrys lägenhet tillhör dem som har balkong, hissa och påbyggnad på Pennygången. Utsedlär så här var det tänkt att resten av husen också skulle

TORS DAG 7 NOVEMBER 1991



Provtrapphuset på Pennygången visar hur det ser ut när husen får en extra våning och alla lägenheter får balkong

Figur 9: Kollage av tidningsartiklar om Pennygången ombyggnad ur Göteborgs-Posten 1991 – 1993. Montage Niklas Skogsäter.

Inför Växelmyntsgatans ombyggnad var inte Poseidon och kontaktkommittén heller överens. Rädslan för högre hyror var en anledning men också motstånd mot att en del av byggnaderna skulle rivas. De boende sa sig också hellre vill ha minder lyhörda lägenheter och högre standard än en snygg entré (Skoog, 1992b).



Figur 10: Kollage av tidningsartiklar om Væxelmüntsgatans ombyggnad ur Göteborgs-Posten 1991 – 1993. Montage Niklas Skogsäter.

Hyrorna för Væxelmüntsgatan ökade efter omvandlingen. Det finns dokument som visar på olika nivåer allt från ganska rimliga höjningar på 15 – 40 % och upp emot 50 – 80 % ökning (80 % ökning finns beskrivet för en 2:a med hiss). De olika höjningarna kan härledas till de olika förslagen och eventuellt förhandlingar med Hyresgästföreningen och hyresgäster. Ett sent dokument pekar på en höjning mellan 30 – 46 %. Enligt Poseidon ligger hyrorna på Væxelmüntsgatan idag enligt riktlinjer med Hyresgästföreningen. Hyrorna är något högre än Poseidons bestånd vid närliggande Kaverös vilket beror på en högre standard och det mer attraktiva geografiska läget.

Enligt Poseidons studier flyttade 60 % av de ursprungliga boende tillbaka. En noggrann sammanställning för Etapp 1, Julianas Gård illustrerar återflyttningen.

Antal uppsagda hyresgäster - lägenheter	211	
Disponibla lägenheter efter ombyggnad	192	
Hyresgäster som återflyttar till sin gamla lägenhet	54	26%
Hyresgäster som flyttar till ersättningslägenhet inom etappen	56	27%
Hyresgäster som flyttar till ersättningslägenhet inom området	9	4%
Hyresgäster som flyttar till ersättningslägenhet inom bolaget	33	16%
Hyresgäster som flyttar från bolaget	59	27%
		100%
Antal uppsagda SGS Hyresgäster	20	
Totalt antal omflyttade hyresgäster	211	
Hyresgäster som flyttar till etappen från senare etapper	24	12%

Enligt en litteraturstudie som Boverket (2014) kan återflyttning variera mellan 50 – 80% och ett fall rapporteras 40% av de boende flyttat tillbaka till samma lägenhet. Hurtig (1995) skriver att knappt 35% flyttade tillbaka efter en genomgripande ombyggnad av Sanna i Göteborg, medan (Johansson et al., 1988) skriver att återflytten till Solstrålegatan var 60 – 70% men enbart 37% om man utgår från att många av lägenheterna var tomma före omvandlingen.

6. Översiktlig analys

Här följer en beskrivning av en översiktlig analys enligt mål om förstudien och med fokus på de fem utpekade områdena: miljö, sociala effekter, ekonomi, arkitektur och kultur samt institutionella aspekter.

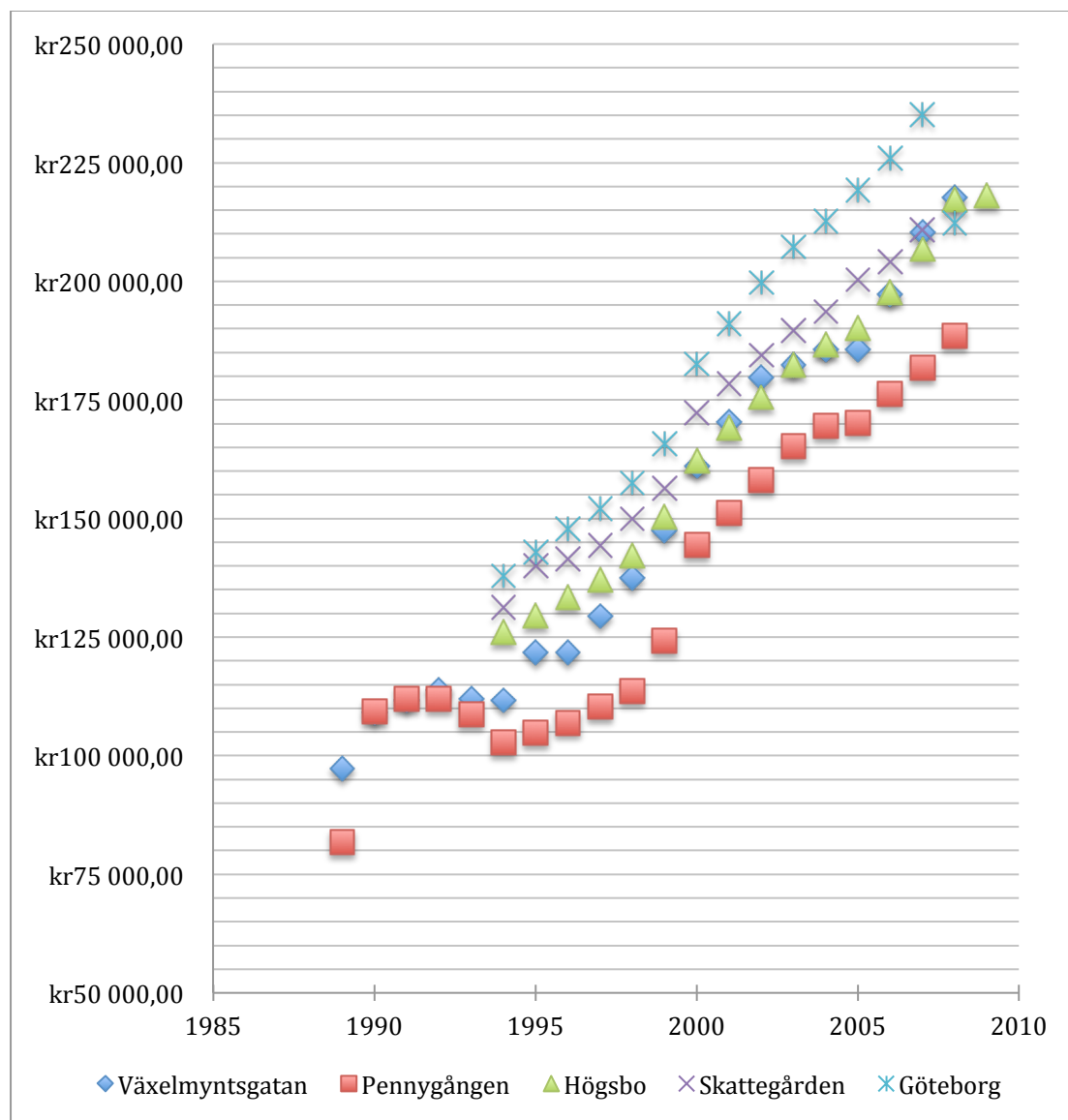
6.1 Demografiska ändringar

Vilka blev effekterna av ombyggnaden av Växelmyntsgatan på befolkningssammansättningen? Kan man se några skillnader med Pennygången som inte genomgick mer än en reparation?

I studien har vi använt kommunal statistik för att studera demografiska ändringar för Växelmyntsgatan och Pennygången över tid, jämfört med Högsbo som helhet, Skattegården som byggdes om ungefär samtidigt som Växelmyntsgatan och med Göteborg som helhet. Detaljerad information finns i fallstudierapporten. Kortfattat kan vi säga att:

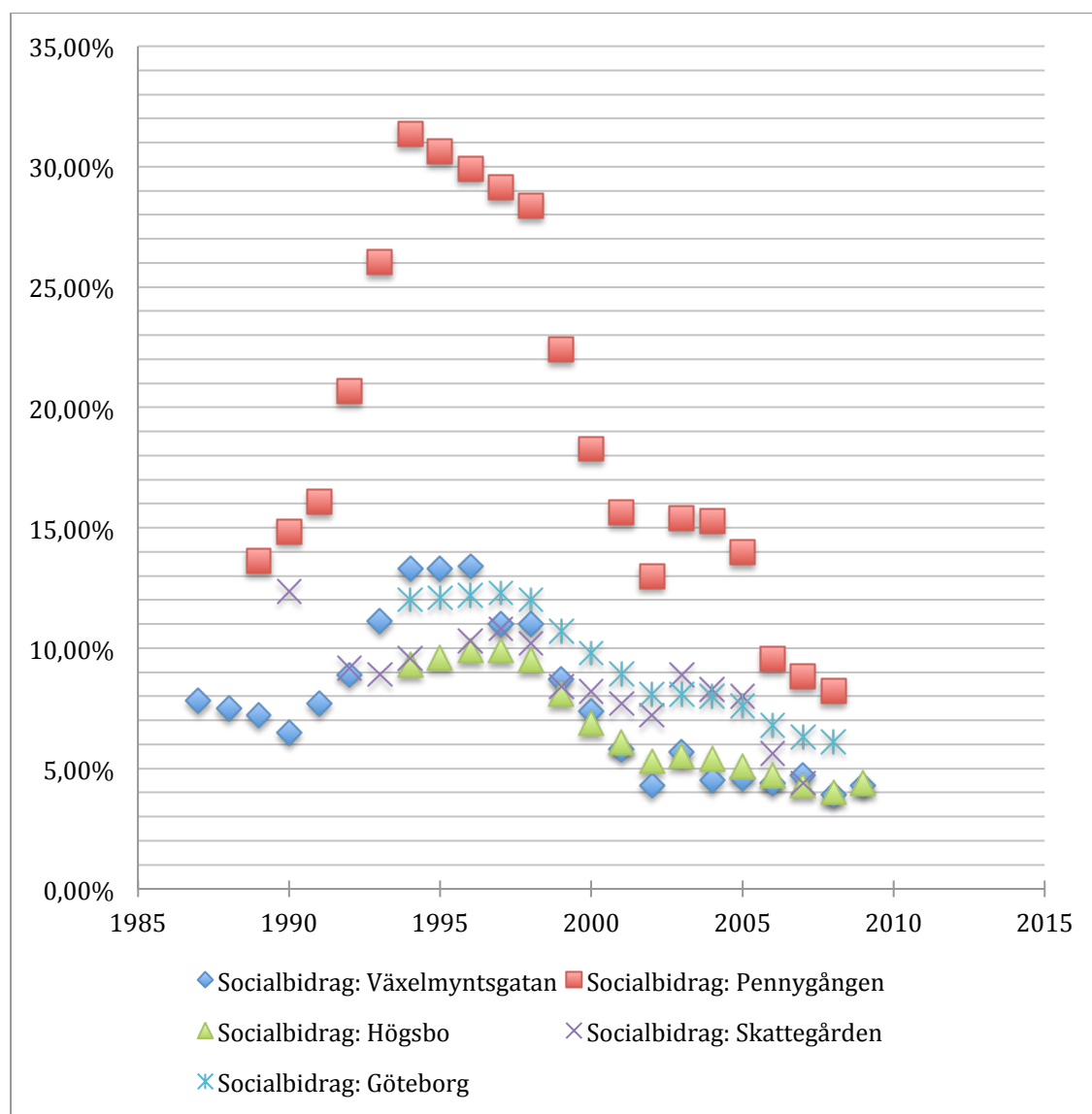
- *Medelinkomsten* har stadigt ökat i alla jämförelseområden sedan 1994. Pennygången har en medelinkomst som ligger under övriga områden medan Växelmyntsgatan ligger sedan slutet på 1990-talet på samma nivå som Högsbo som helhet.
- *Medelåldern* har sedan tidigt 1990 stadigt sjunkit för boende på Växelmyntsgatan. För boende på Pennygången sjönk medelåldern under det tidiga 1990-talet för att sedan öka. Samtidigt finns en population med många äldre på Växelmyntsgatan sedan områdets uppfördes. Antalet äldre är färre på Pennygången som däremot har mycket fler barn. Skillnader kan bero på lägenhetsfördelningen. Att det finns hiss på Växelmyntsgatan kan främja äldre att bo där idag.
- *Arbetslösheten* fluktuerade kraftigt under åren 1994 – 2009, men mönstret följer samma bana i alla jämförda områden. Men över hela perioden är arbetslösheten högre i Pennygången än på Växelmyntsgatan. Arbetslösheten på Växelmyntsgatan har gått från att ha överstigit Skattegården, Högsbo och Göteborg till att understiga nämnda med en brytpunkt 1997-98. Pennygången har gått från en toppnivå på 11 % 1997 till 2,9 % 2007. Även här sker en drastisk minskning i slutet på 1990-talet.
- *Andel familjer med socialbidrag* dominerar i Pennygången med den högsta noteringen 1994 med 31,1 % och ligger över övriga områden under hela perioden även om andelen sjunkit drastiskt efter millennieskiftet. 1994 hade Växelmyntsgatan 13,3% och Högsbo 9,3 % familjer med socialbidrag. Växelmyntsgatan hade en högre andel familjer med socialbidrag än Skattegården, Högsbo och Göteborg under hela 1990-talet med ett trendbrott kring millennieskiftet då andelen sjönk under Skattegården och Göteborg.
- *Ohälsotal (sjuk- och aktivitetsersättning/sjukpenning)* visar en relativ trend för gentemot jämförelseområdena. Det går inte att säga något i absoluta termer på grund av ändringar i försäkringssystemet under åren. Efter att ha legat på ungefär samma nivå för Växelmyntsgatan och Pennygången och Högsbo som

helhet så har ohälsotalen sjunkit till en lägre nivå för Växelmyntsgatan efter 2003 medan Pennygången ligger högre men strax under Högsbo genomsnittet.



Figur 11: Medelinkomst för respektive område och år. Indata från Göteborgs Stad (2013).

Medelinkomsten var relativt jämn tidigt 1990-talet men sedan 1994 ligger Växelmyntsgatan över Pennygången. Andelen familjer med socialbidrag har varit lägre för Växelmyntsgatan sedan 1980-talet och hälften låg som Pennygången även vid mitten på 1990-talet då båda områdena har sina toppnoteringar. En bidragande orsak är troligtvis att Pennygången haft större lägenheter än Växelmyntsgatan före omvandlingen och som tidningsurklipp från 1990-talet vittnar om så har barnfamiljer sökt sig till Pennygången för de låga hyrorna trots att underhållet varit dåligt (Skoog, 1992a). Det var en lättnad för de boende på 1990-talet att Pennygångens omvandling bara blev en reparation utan hyreshöjningar. Hyran för 4 rok på Pennygången var i början på 1990-talet strax under 4000 kronor och man talade om en hyreshöjning på knappt 30 % till 5500 för den planerade ombyggnaden. Hyrorna för Pennygången är idag fortfarande låg med under 6000 kronor för 4 rok.



Figur 12: Andel familjer med socialbidrag för respektive område och år. Indata från Göteborgs Stad (2013).

Växelmüntsgatan hade före omvandlingen 987 lägenheter varav 149 (15,1 %) var studentdubletter och 34 (3,4 %) studentlägenheter. Efter omvandlingen fanns totalt 898 lägenheter varav 95 (10,6 %) studentbostäder och inga studentdubletter. Pennygången har 2013, 63 (8,3 %) studentlägenheter enligt SGS Studentbostäder av totalt 760 lägenheter. Minskningen av antalet studentlägenheter kan ha haft en påverkan på den ökade medelinkomsten på Växelmüntsgatan efter omvandlingen liksom att en ökad andel större lägenheter kan ha bidragit till en lägre medelålder bland de boende.

Enligt Poseidons uppgifter flyttade 60 % av de som bott på Växelmüntsgatan före omvandlingen tillbaka. Det fanns varken hos Poseidon eller hos Skanska några uttalande planer på att byta hyresgäster inför de planerade omvandlingarna. En minskad arbetslöshet och ohälsotal på Växelmüntsgatan i slutet på 1990-talet kan eventuellt ha koppling till att man fått bort en del problematiska boende. Även Pennygången fick minskad arbetslöshet enligt samma mönster vid den tiden. Medelinkomsten ökade för Växelmüntsgatan vid tiden efter omvandlingen, men ökningen följer samma mönster som för alla jämförelseområden, så också Pennygången, även om det området generellt

ligger lägre än övriga. Andelen familjer med socialbidrag ökade under hela 1990-talet både för Växelmyntsgatan och Pennygången även om Pennygången ligger långt över i absoluta tal.

Våra analyser pekar inte på någon drastisk ändring av befolkningssammansättningen i jämfört med övriga jämförelseområden. Det som utmärker sig är en successiv och jämn förnyring av boende på Växelmyntsgatan (liksom hela Högsbo) och en jämn ökning av medelåldern för Pennygången (liksom Skattegården) samt att andelen ohälsotal sjunker mer än i övrigt för Växelmyntsgatan efter 2002.

Statistik från Polismyndigheten i Västra Götalandsregionen som vi tagit del av visar antalet våldsbrott, tillgrepp av fortskaffningsmedel och inbrott över tiden 1998 - 2012. Det går inte att utläsa några trendbrott.

6.2 Miljömässiga effekter

Man kan inte utläsa några uttalade miljöambitioner för Växelmyntsgatans ombyggnad även om det fanns ett tidigt förslag om solfångare på taken. Den idén blev inte noggrant utredd. Man gjorde en tilläggsisolering i samband med ombyggnaden men enligt deltagande aktörer var det eventuellt främst av komfortskäl.

Poseidon hade erfarenhet av tidigare experiment, och på 1980-talet hade man haft en hel avdelning som arbetade med utvecklingsfrågor. Ett av deras utvecklingsprojekt från 1987 är Solhuset i Järnbrott, en ombyggnad av ett 1950-tals lamellhus med solvärmeanläggning och växthus som gett goda resultat inte minst för att öka den sociala gemenskapen och testa solvärme.

Det finns inga sparade data för energianvändningen från före ombyggnaden. Under perioden 2010 – 2012 levererades i genomsnitt 169,5 kWh/m² och år i fjärrvärme för Växelmyntsgatans bebyggelse. En jämförelse med nationell statistik visar att Växelmyntsgatan därmed ligger över det medelvärde för energianvändning i flerbostadshus 2012 på 144 kWh/m² och år (Energimyndigheten, 2013). För byggnader uppförda 1940 – 60 var den genomsnittliga energianvändningen 151 kWh/m² och år under 2012, och för åldersklassen 1961 – 70 var den 141 kWh/m² och år. Ombyggnadsår och värdeår sammanfaller för Växelmyntsgatan och varierar mellan 1995 och 2001 för de olika gårdarna. Den genomsnittliga energianvändningen för åldersklass 1991-2000 var den 121 kWh/m² och år under 2012. Pennygångens fjärrvärmeanvändning är 143 kWh/m² och år för perioden 2008 – 2012 enligt uppgift från Stena Fastigheter.

Fastighetselen för Växelmyntsgatan är runt 30 kWh/m² och år och för Pennygången 14 kWh/m² och år. Växelmyntsgatan har efter ombyggnaden hissar och mekanisk ventilation som inte finns på Pennygången. Fastighetselen står normalt för ca 10 % av ett flerbostadshus energianvändning och är tillsammans med hushållselen den energianvändning som ökar mest över tid (Nilsson, 2007). I fastighetselen för Växelmyntsgatan ingår även bredband med kyla för noder, en elanvändning som enligt Poseidon ökar.

6.3 Ekonomi

Hur kan man mäta den ekonomiska effekten eller nyttan för fastighetsägare av en större omvandling eller renovering? Vi har här funderat kring en ökning av intäkter, en minskning av omkostnader för underhåll och förvaltning men också gjort ett överslag på eventuella samhällsekonomiska vinster. I det stora hela så var omvandlingen av

Växelmyntsgatan en dyr investering som skulle vara väldigt svår att genomföra med dagens företagsekonomiska ramar. Man skulle idag heller inte kunna ta ett enda beslut på en så stor renovering som man gjorde då.

När det gäller intäkter så fanns det före omvandlingen många tomma lägenheter. Vi har inte kunnat ta del av undersökningar som visar på ett ökat söktryck efter omvandlingen och inte heller fått tillgång data för att se om omflyttningen är lägre för Växelmyntsgatan än övriga Högsbohöjd eller Poseidons övriga bestånd. Idag är söktrycket stort över hela Göteborg och det finns i stort sett inga tomma lägenheter.

Vi har inte kunnat få fram tillförlitliga data för förvaltningskostnader och underhåll och jämförelser med andra områden. Vi har heller kunnat få data vad gäller städning av området, eller hur försäkringsbolag värderar området utifrån risker. Vad gäller energianvändning och dess kostnader verkar området ligga högt jämfört med områden av samma ålder.

Det har framkommit en del underhållsåtgärder som gjorts sedan omvandlingen, i övrigt finns inga planerade större renoveringar och ägaren tror att området står sig bra i minst 20 år till:

- På grund av problem med legionella i handdukstorkar har man gjort en del ombyggnader.
- Det förekommer enstegstätade fasader, varav en på Julianas gård fick rivas under 2008 och har ersatts med konventionell konstruktion med luftspalt. Fler renoveringar av fasader är att vänta.
- Idas gård har delvis byggts om på grund av markradon. Samtliga utfackningsväggar av gasbetong revs och ersattes med nya regler och gips.

De olika arkitekterna och entreprenörerna för omvandlingens etapper har inte standardiserat utrustningen i området som helhet utan valt det som varit mest prismässigt fördelaktigt för deras projekt. Förvaltningsmässigt är detta ineffektivt då det finns över 40 olika lamparmaturer, 4 olika typer av toalettstolar, olika typer av badrumsskåp och spisfabrikat. Hyresgäster vi spontant intervjuat har påtalat en upplevd låg kvalitet på material som skivor och lister invändigt. Man kan fråga sig om man som i många fall av renovering av äldre bebyggelse valt sämre kvalitet än vad som fanns ursprungligen.

6.4 Samhällsekonomisk 'nytta'?

Vi har testat att göra en mycket grov uppskattning av eventuella samhällsekonomiska vinster av omvandlingen av Växelmyntsgatan. Vi har utgått från en metod som beskrivs av Blomé (2010) som fokuserar på ohälsa och polisiära insatser och jämfört med Skattegården och Göteborg som helhet.

En grov uppskattning har gjorts av ersatta sjukdagar per person mellan Växelmyntsgatan och Göteborg från brytpunkten 2001 då omvandlingen var klar och besparingspotentialen för dessa. Resultatet visar på minskade kostnader för socialförsäkringen om i grova drag 36,5 M kronor. Utöver den besparingen är det rimligt att anta att antalet sjukdagar som ersatts av arbetsgivaren (<14 dagar) genererat även en indirekt samhällsnytta. Det går inte att säga om dessa resultat är ett direkt resultat av omvandlingen och inte heller om det är ett resultat av att personer med högre grad av sjukfrånvaro har flyttat eller trängts undan från området. En jämförelse med Skattegården skulle resulterat i en ännu högre besparing i socialförsäkringen.

Sett till polisiära insatser har vi utgått från en ungefärlig samhällskostnad (definierad av Blomé) för våldsbrott, inbrott, tillgreppsbrott (annat än inbrott) och skadegörelse för en jämförelse mellan Växelmüntsgatan, Skattegården och Göteborg som helhet. Man kan ses att kostnader för polisiära insatser för både Växelmüntsgatan och Skattegården ligger långt under Göteborg som helhet. Kostnaderna för Växelmüntsgatan underskriver Skattegårdens under senare år. Vår tolkning är att Högsbohöjd inte är tillräckligt socialt nedtyngt för att en omvandling skall kunna räknas som ge en samhällsekonomisk nytta om man utgår från polisiära insatser.

Det finns inget underlag för att göra en beräkning på minskade kostnader för minskad arbetslöshet eftersom relation till omvandlingen är för osäker.

6.5 Attraktivitet och arkitektur

Det finns inga entydiga modeller för att mäta attraktivitet eller arkitektonisk kvalitet. Båda områden kan vara indikatorer på ekonomisk nytta för fastighetsägaren men också en anledning till trivsel för de boende.

Vi har gjort en översiktlig genomgång av kriterier som Spacescape (2011) tagit för att ge mått på 'stadskvalitet'. De aspekter som de pekar ut är: kvarterform, tillgång till urbana verksamheter, tillgång till park, närheten till spårstation, närheten till vatten, närhet till city. Andra mått för attraktivitet kan vara omflyttning och söktryck vilket vi redan nämnt. Många kvaliteter som finns för Växelmüntsgatan fanns där redan före omvandlingen och ingick i Poseidons bedömning att satsa på området som närheten till natur och till city. Under senare år har kollektivtrafiken också blivit bättre. Andra kvaliteter som Spacescape nämner är tydliga kvarter (Spacescape har baserat sig mycket på innerstadsmiljö som varit en förebild för Växelmüntsgatans omvandling).

Studier av 'turn-around' projekt på 1980-talet av Johansson (1992) använder sig av en modell för arkitektonisk kvalitet med utgång i miljöpsykologi. Den har en fenomenologisk ansats och beskriver kvaliteter utifrån de boendes synvinkel. Modellen tar upp upplevda kvaliteter i området, av byggnaden och lägenheten i termer av: rumsupplevelser, samspel med naturen, entréns utformning, funktion, lägenhetens atmosfär, karaktär, rumssamband, kontakten ute och inne. Man skriver att en god arkitektur i ett bostadsområde utmärker sig genom variation, vänlighet, orienterbarhet, platsens själ, trygghet och säkerhet. Områdets historia skall också skönjas. Modellen har många likheter med den tidens arkitekturideal som bland annat lyfte fram det sena 1800-talets stenstad.

Utifrån Johanssons för omvandlingen samtida modellen för att beskriva arkitektonisk kvalitet framstår Växelmüntsgatan som ett utmärkt exempel, i vart fall vad gäller utvändiga kvaliteter – vi har inte studerat invändiga. De boende beskriver en uppskattning av den fysiska utformningen och en av ursprungsarkitekterna från White berättar att han ibland åker dit för en promenad genom området.



Figur 13: Den nya arkitekturen bygger på identitet, variation och detaljrikedom som en kontrast till ursprungsarkitekturens monoton och anonymitet – här representerat av Pennygången i förgrunden. Foto. Paula Femenías

6.6 Kulturmiljövärden

Man skulle enligt ovan kunna argumentera att man vunnit arkitektoniska kvaliteter genom en total förändring av området. Däremot har kvaliteter som värderas ur en kulturhistorisk eller kulturmiljövårds synvinkel tagits bort. Enligt Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister har Växelmyntsgatan getts ett 'helt nytt uttryck'.

Pennygången fick delvis nytt utseende i reparationen som genomfördes 1994 – 1995. De mörka eternitplattorna byttes mot plåt och de platta taken blev plåtklädda sadeltak. Ur kulturmiljövårdshänseende framstår Skanskas "lagom" renovering av Pennygången från som acceptabel. Även från arkitekturhåll finns röster om föredrar Skanskas lagom reparation (Caldenby, 1995). Riksantikvarieämbetets skriver i bebyggelseregistret:

Bebyggelsen vid Pennyngången har kvar sina stilrena fasader med fönsterband och släta fasadskivor. Trots att materialet bytts från eternit till plåt har detta inte förvanskat den ursprungliga karaktären på området.

Växelmyntsgatan finns inte med i det Moderna Planeringsunderlaget som Göteborg stadsmuseum håller på att ta fram för bevarande av kulturmiljövärden men det gör Pennyngången. Enligt en nyligen genomförd kulthistorisk bedömning av Pennyngången genomförd på uppdrag av Göteborgs stadsbyggnadskontor står det i rekommendationerna för framtida ändringar av Högsbohöjd bland annat att (Lindholm & Rodin, 2014): de sammanlänkade huskropparna bevaras i sin fulla längd, byggnadernas 'lådliknande' form bibehålls liksom de enhetliga, likformade och upprepande karaktären av fasaderna. Vidare skriver antikvarierna att:

Åtgärder som syftar till att ge byggnaderna en mer variationsrik karaktär, såväl i detaljer som i helhet bör helt undvikas.

Lindholm and Rodin (2014) menar på att snarare än att ändra skall ursprungliga kvaliteter återställas för Pennyngången. Växelmyntsgatans nya gestaltning vilken går stick i stäv mot de aktuella rekommendationer som ges för Pennyngången och det kan hända att man fått backa med ett liknande förslag idag.

Några av arkitekterna har arbetet med att bevara mer av den ursprungliga arkitekturens kvaliteter. Ulla Antonsson och Jan Larsson från White har gjort en sparsmakad utformning av Idas gård. Gert Wingårdh har valt att göra en parafras på 1950-tals arkitekturen. De ekonomiska förutsättningarna verkar ha ändrats under projektets lopp och de senare fasernas arkitekter har fått hålla igen lite på budgeten vilket kanske avspeglas i färre utsvävningar i de sena skedena.



Figur 14: Idas gård, Ulla Antonsson och Jan Larsson White. Klart 2000 – 2001. Foto. Paula Femenías



Figur 15: Fredrikas Gård, Gert Wingårdh klart 1997. Byggnaden har stora fönster som enligt anteckningar från tiden var dyra att genomföra. Foto. Paula Femenías

6.7 Institutionella aspekter

Det fanns ett visst deltagande i Växelmyntsgatans ombyggnad. Representant från den lokala hyresgästföreningen fungerade i det närmaste som en 'ambassadör' för att föra över information från projektledningen till hyresgästerna.

Idag finns en viss grad av deltagande i förvaltning med områdesgrupp. Poseidon avsätter en del av hyran som går till en grupp som bestämmer om en del av utformningen av gårdarna och aktiviteter som t.ex. Det finns även en odlarförening och Poseidon har avsatt en bit mark för dem. Vidare har man de frivilliga trapphusvärdar, tvättstugevärdar mm. De är mest äldre men även några yngre. De får ett Lisebergskort för sitt engagemang och Poseidon brukar bjuda på en kortare resa. Poseidon ordnar även sommarjobb för hyresgästernas barn. De klipper bland annat gräs och rensa rabatter.

Det fanns en tanke med kontinuitet under Växelmyntsgatans ombyggnad, där White stod som huvudarkitekt och skulle hålla samman projektet som sträckte sig över flera år. Man kan därför fråga sig hur det kom sig att man fick så väldigt många olika kategorier utrustning, som olika porslin i badrum, olika typer av badrumsskåp, armaturer och spisar osv som Husvärdarna berättade om.

Den första projektchefen för ombyggnaden berättar om en stor besvikelse över att de initial höga ambitionerna om kvalitet inte genomförts hela projektet ut. Han hade själv idéer om att skapa en stadsmässighet, som bland annat tar sig uttryck i uppdelade byggnadsvolymer, som inte genomförts i de senare gårdarna. Vi har inte undersökt närmare varför man bytt projektchef och varför en del ursprungliga tankar inte fullföljts helt ut, men vi anar att det kan ha med höga projektkostnader att göra. Ombyggnad

fortlöppte under många år och under tiden kan de ekonomiska förutsättningarna för Poseidon och ombyggnad ändrats något.

Många av dem som arbetar som husvärdar i området har varit där en längre tid vilket vittnar om en kontinuitet i områdets förvaltning. Omflyttningstalen är normala för Poseidons bestånd. 50% har bott mindre än 5 år i området. Det finns en tendens att flytta inom området som idag anses ha en blandad befolkning.

Intervjuer med Poseidon och Stena vittnar om ett ganska utvecklat samarbete mellan olika fastighetsägare kring Högsbohöjd. Här finns möjlighet till förbättringar.

7. De boende syn

7.1 Enkät till de som genomlevde ombyggnaden

Maria Liabäck och Niklas Skogsäter genomförde våren 2013 en enkätundersökning som examensarbete på Institutionen för Bygg och Miljö på Chalmers (Liabäck & Skogsäter, 2013), med Professor Jan Bröchner som handledare. Syftet med undersökningen var att kartlägga vad som hade förbättrats respektive försämrats beträffande husens utseende, gårdarnas utemiljö, lägenheternas funktion och områdeskänsla i och med renoveringen 1993-2001. Enkätundersökningen hade även syftet att urskilja hyresacceptansen hos de boende i området som upplevde renoveringen och den hyreshöjningen som följde.

Svarsfrekvens låg i spannet 10-15 i enlighet med liknande undersökningar.

Enkätutskicket om 150 enkäter resulterade i 99 svar, varav 78 angav att de hade upplevt renoveringen, 18 stycken hade inte upplevt renoveringen och 3 personer svarade blankt. Populationen på Växelmystgatan begränsas av antalet lägenheter till 898 hushåll. Urvalet utgjordes således av 8,7 % av populationen, vilket ger ett representativt värde för åsikterna hos den totala populationen. En stor andel av enkätsvaren indikerade att hyresgästerna bott i området under många år.

Enkäten visar att de boende upplever en ökad säkerhet i området, en förbättrad standard och utemiljö och man anser att byggnaderna blev mer estetiskt tilltalande. Vad beträffar hyreshöjningarna visar studien att huruvida man upplevde att de motsvarande en standardhöjning kan direkt kopplas till hur man upplevde informationen från fastighetsägaren inför renovering. Överlag ser man att betalningsviljan minskar med ökat antal barn och viljan att betala för förbättrad utomhusmiljö är liten och relativt oberoende upplevelsen av inomhusmiljön. Enkäten visar att flera valde att byta till en mindre lägenhet efter ombyggnaden för att minska sin hyra.

7.2 Genskjutarintervjuer

I april 2015 genomfördes ett antal genskjutarintervjuer med boende på Växelmystgatan av två forskare (gästdoktorand Zhang Qiong från Kina tillsammans med Paula) under 3 h. Vi fick var från 28 personer enligt följande ålder. Vi lyckade prata med en grupp äldre kvinnor mellan 75 och 85 som bor på Amandas gård som har en bra sociala sammanhållning.

Tabell 2: Ålder för respondenter genskjutarintervjuer.

Ålder	<20	20-40	40-60	60-80	>80
	1	14	6	2	5

De boende uppskattar området mycket. I sammanfattning fick vi följande resultat:

- Man uppskattar närheten till natur och Ruddalen, till havet och snabbussen som går till stan.
- Man uppskattar även gårdarna, grönskan, berget som 'går i dagen' och lekplatserna.
- Området upplevs som skyddat för barns lek
- Både äldre men också yngre påpekar den sociala samvaron som en väldigt viktig kvalitet i området.
- Man uppskattar den nya arkitekturen men 4 personer anser att balkongerna är fula och smutsiga. Det var den enskilda detaljen som lyftes fram.
- De som bor på övre våningarna uppskattar den fina utsikten.
- Några nämnde att servicen var sämre än förut då det fanns många småaffärer längs en gata som skilde Växelmyntsgatan med Pennygången.
- Några påpekar att underhållet är dåligt.



Figur 16: Några av butikerna före ombyggnaden. Foto Sanja Peter. Göteborgs Stadsmuseum.

Några citat från boende:

Arkitekturen efter ombyggnaden får 4 på en skala av 5 – för balkongerna är fula. Det är en himmelsvid skillnad från förut. Det var väldigt nedgången innan. Förr var det linoleummattor – det är ingen höjdare. - Kvinna 84 år

Den sociala sammanhållningen är fantastisk. Poseidon utnyttjar det för att höja hyran. - Kvinna 83 år

Jag bodde i Majorna förut i en trång och mörk lägenhet. Jag cyklade runt och såg detta och bestämde mig för att ställa mig i kön. - Kvinna 45 år.

Det är fullt av liv. Lite osvenskt. - Kvinna 33 år

Bilfritt område, nära till naturen, bra för barnen. - Man 36 år

Det var vackert före men nedgången. Det fanns droger och var smutsigt – det har jag hört. - Man 45 år

Jag tvingades hit när Masthugget revs. Sedan flyttade jag tillbaka efter renovering. Jag känner mina vägar här. Det är inte fasaderna som räknas utan insidan på bostaden. - Kvinna 79 år.

Jag bodde på Hisingen med torrdass före jag flyttade hit. Jag valde att flytta tillbaka efter renoveringen. Jag gillar sammanhållningen och det är luftigt och inte för tätbyggt. - Kvinna 83 år.

8. Slutsatser

I en självutvärdering av Växelmynstgatans omvandling under tiden den pågick skriver Poseidon att fördelarna är att man satsat på bredband via fiber, att man har en 'hög fin luft', fantastisk utsikt, uppskattad utemiljö, fina promenadvägar och en motionsslinga genom området samt bra kollektivtrafik. Området har också en samlingslokal, övernattningslägenheter och en gemensam bastu. På minussidan är att det blåser, att man har fått försämrat med service och butiker och att man har mycket varierat material – antagligen åsytas den stora variationen av byggnader och dess komponenter.

Omvandlingen av Växelmyntsgatan gjordes i en tid där det fanns mycket tomma lägenheter. Beslut om renovering togs i ett enda beslut vilket man inte kunnat göra idag. Den ekonomiska bilden för allmännyttan var annorlunda på den tiden och det fanns en del olika bidrag. Samtidigt vittnar dokument om att man haft mer resurser i början av omvandlingen medan i de senare skedena har arkitekterna fått dra ned på budgeten.

När det gäller processen vittnar dokument om en väl planerad och genomförd process med målet att skapa så lite störningar som möjligt för de boende. Mer än 60 % av de boende valde att flytta tillbaka efter omvandlingen, trots hyreshöjningar på 30 – 46 %. Hyrorna ligger idag i nivå med liknande fastigheter. Enkäter och intervjuer med boende visar att man trivs i området, har sociala band och valde att flytta tillbaka. Det höga återflyttningstalet kan också tolkas som att Poseidon underlättat för detta. Genom det stora antalet lägenheter fanns det möjligheter att flytta inom området och därmed inte evakueras, med två flyttar som följd och man fick ekonomiskt stöd för flytten. En del boende valde i samband med ombyggnaden att ta en mindre lägenhet. Trots en stor återflytt visar enkäten att de boende inte anser att kvaliteten från omvandlingen speglar de stora hyreshöjningarna. Betalningsviljan är särskilt låg för yttre åtgärder. Enkäten visar att hur man upplever ombyggnaden är direkt relaterat till hur man blivit informerad om den.

När det gäller sociala effekter så verkar det som att resurssvaga boende lämnat området. Medelinkomsten är högre och antal socialbidragstagare är lägre än före ombyggnaden. Samtidigt ser vi en liknande utveckling i jämförelseområdena. Det fanns ingen ambition hos Poseidon att byta hyresgäster men man ville ha bort en del problematiska boende. Antalet studentlägenheter var lägre efter omvandlingen vilket kan speglas i statistiken. Det finns en population av äldre på nya Växelmyntsgatan som verkar trivas. Det finns en ökad möjlighet för kvarboende i och med installation av hiss i 50 % av beståndet.

När det gäller energibesparingar så har man missat att åtgärda det i samband med ombyggnaden och området ligger högre än områden med liknande värdeår. Val av teknisk lösning för fasaderna, som för den tiden var vanlig, har också lett till förvaltningsmässiga problem och nya fasadrenoveringar väntas redan efter knappt 20 år i bruk.

Huruvida omvandlingen kan ses som ekonomiskt motiverad ur ett fastighetsägar- eller samhällsekonomiskt perspektiv har inte kunnat avgöras. Från resultaten av en enkel samhällsekonomisk bedömning enligt tidigare använd modell (Blomé, 2010) är vår tolkning att Högsbohöjd inte varit ett tillräckligt socialt problematiskt område för att man skall kunna påvisa en samhällsnytta. Omvandlingen var väldigt dyr men man har som resultat från ett attraktivt område. Man har gjort en rejäl satsning på kvalitet där arkitekturen fått stå i centrum och varit ledande. Satsningen på en hög kvalitet har kanske varit den största vinsten med omvandlingen.

8.1 Att lära av äldre projekt

En slutsats från förstudien som helhet är att det finns mycket erfarenheter att bygga på genom studier av renovering. En återblick på ombyggnadshistorien visar att de problem, konflikter men också de lösningar som förs fram är återkommande. Resultaten i de äldre studierna speglar mycket väl dagens problematik. Det finns politiska och kontextuella faktorer som påverkat strategier för omvandling vilket gör att resultat av tidigare strategier inte direkt kan översättas till dagens situation.

Tidigare studier pekar på att tidigare storskaliga lösningarna inte alltid varit motiverade vare sig av tekniska eller sociala skäl (P Femenías, 2015a). Samtidigt kan man konstatera att de genomgripande renoveringarna och förnyelserna, i kombination med stor nyproduktion under rekordåren, har lett till en hög och jämn standard på stora delar av det svenska bostadsbeståndet.

När skall man renovera och i vilken omfattning? Det är en fråga som kräver fortsatt forskning. Det finns anledning att fundera på effekter av genomgripande strategier både vad gäller sociala och tekniska strukturer och att noggrannare studera fördelarna av genomgripande renovering i förhållande till en mer varsam, stegvis eller styckvis renovering. Där pågår redan nu en omställning där vi ser att fastighetsägare testat en mer styckvis renoveringsprocess. I en genomgripande renovering finns det farhågor att mer än nödvändigt görs i det än vad framtiden kommer visa varit nödvändigt. I den planerade ombyggnaden av Pennygången hade man till exempel tänkt ändra lägenhetsbeståndet till fler smålägenheter vilket inte blev genomfört. Med tanke på de höga produktionskostnaderna för stora lägenheter idag kan det framstå som viktigt att spara de äldre som finns. Pennygången genomgår idag en andra lättare renovering utan omfattande åtgärder för att minska energianvändningen. Husen kommer även i fortsättningen att sakna hissar och balkonger. Vid Växelmüntsgatan missade man att spara mer energi när man ändå byggde om, och man står idag inför nya tekniska åtgärder av fasaderna. Ursprungliga mål om traditionella och beprövade fasadmateriäl har inte fullfills. Samtidigt har man skapat förutsättningar för kvarboende för en åldrande befolkning. Man kan ifrågasätta om omvandlingen av Växelmüntsgatan hade kunnat göras med något mindre utsvävningar och resurser men med samma resultat. Många av de kvaliteter som uppskattas av de boende fanns redan före renoveringen vilket stödjer tidigare resultat som visar att ofta görs större ingrepp än vad som är tekniskt och socialt, och i längden miljömässigt, motiverat. De flesta boende nämner spontant kvaliteter utanför bostaden som viktiga: läget, nära till natur, social gemenskap men också utemiljön.

8.2 Om metod och data för helhetsstudier

Det finns en efterfrågan kvalitetssäkrad kunskap och erfarenheter från ombyggnadsprojekt. Det är av vikt att kunna göra helhetsbedömningar och inte utvärdera omvandling och bostadsförnyelse utifrån en eller ett avgränsat antal värdeområden. Att utvärdera aspekter inom flera områden är både komplext och kräver en stor datainsamling och bred kunskap om olika metoder och kunskapsområden vilket pekar på vikten av att arbeta i samverkan interdisciplinärt. Det krävs även ett fortsatt forskning för att ta fram förenklade metoder för helhetsbedömningar som bygger på ett mindre antal men viktiga indikatorer. Förstudien ger en bas att bygga vidare på.

Datatillgängligheten är relativt god men vi har inom ramen för förstudien inte kunnat ta fram eller fördjupa oss i alla data. Det finns dokument från processen som beskriver hur man resonerade kring olika mål och beslut. När det gäller data som enbart fastighetsägaren har tillgång till så försvåras den av att man inte haft digitala system eller att äldre data inte först över i nya digitala system som gör dem tillgängliga. Det skulle krävas en större insats från företaget för att göra en del förvaltningsdata tillgänglig. När det gäller energi debiteras all fjärrvärme från en och samma central för Växelmynstgatan. Fastighetsägaren har inte data från före ombyggnaden men det kan finnas hos Göteborg Energi.



Figur 17: Amandas gård. Arkitekt White klart 1999. Foto. Paula Femenías

Referenser

Blomé, G. (2010). Ekonomiska effekter relaterade till åtgärder i bostadsområden: Två praktiska exempel. In B. t. r. S. h. s.-e. k. B. 2010 (Ed.): Kungliga Tekniska Högskolan Malmö Högskola.

- Botta, M. (2005). *Towards Sustainable Renovation: Three research projects*. (Diss), Royal Institute of Technology, Stockholm.
- Boverket. (2014). Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar *Rapport 2014:34 Regeringsuppdrag*. Karlskrona.
- Caldenby, C. (1995). *Pennygången 59/95*. Opublicerad rapport. Chalmers Arkitektur. Göteborg.
- Carlén, G., & Cars, G. (1990). *Förnyelse av storskaliga bostadsområden: En studie av effekter och effektivitet*. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan, avdelningen för regional planering.
- Elfverson, K., & Ranch, M. (1991). *Rekommenadtioner i samband med ombyggnationen av Växelmyntsgatan*. Bostads AB Poseidon. Göteborg.
- Energimyndigheten. (2013). Energistatistik för flerbostadshus 2012.
- Femenias, P. (2004). *Demonstration Projects for Sustainable Building: Towards a Strategy for Sustainable Development in the Building Sector based on Swedish and Dutch Experience*. (Diss.), Chalmers University of Technology, Göteborg.
- Femenias, P, Liabäck M, Skogsäter P (2014) Fallstudie Högsbohöjd. Opublicerad fallstudierapport. Chalmers Arkitektur. Göteborg
- Femenías, P. (2015a). Effekter av renovering och bostadsförnyelse: En översikt över tidigare utvärderingar. SIREn rapport 2015:02
- Femenías, P. (2015b). Förstudie: Perspektiv på bostadsförnyelse – Vad kan vi lära av tidigare renoveringar? CMB kortrapport om forskning 2015:3
- Femenías, P. (kommande). Det sociala och renovering – en översikt av tidigare erfarenheter. In H. Lind (Ed.), *Antologi om social hållbarhet och renovering*. Stockholm.
- Femenías, P., Thuvander, L., & Danielsson, A. (2013). *Integrated strategies for sustainable renovation of early post-war housing: The case of Torpa, a housing area and national heritage asset in Sweden*. Paper presented at the EWPOCH, Bolzano, Italy.
- Garrod, G. D., Willis, K. G., Bjarnadottir, H., & Cockbain, P. (1996). The non-priced benefits of renovating historic buildings: A case study of Newcastle's Grainger Town. *Cities*, 13(6), 423-430. doi: [http://dx.doi.org/10.1016/0264-2751\(96\)00029-7](http://dx.doi.org/10.1016/0264-2751(96)00029-7)
- Ham, v. M., Manley, D., Bailey, N., Simpson, L., & MacLennan, D. (Eds.). (2011). *Neighbourhood Effects Research: New Perspectives: New Perspectives*: Springer.
- Hasselgren, S. (1954). *Arkitekturens uttrycksmedel* (Doctor), Royal University of Technology.
- Hurtig, E. (1995). *Hemhörighet och stadsförnyelse*. (Dissertation), Chalmers Tekniska Högskola.
- Jensfelt, C. (1991). *Förbättring av bostadsområden: Formators omvanlingar i miljonprogrammet. En tvärvetenskaplig utvärdering*: Kungliga tekniska högskolan, avd. för husbyggnad.
- Johansson, I. (1992). Effekter av förnyelse i storskaliga bostadsområden In G. U. Handelshögskolan (Ed.), *Occasional papers*. Göteborg: Kulturgeografiska institutionen.
- Johansson, I., Mattson, B., & Olsson, S. (1988). Totalförnyelse - turn around av ett 60-talsområde (pp. 59): Avdelningen för byggnadsplanering, sektionen för arkitektur Chalmers tekniska högskola.

- Liabäck, M., & Skogsäter, N. (2013). *Long term effects of renovation. The case of Högsbohöjd*. (Master of Science), Chalmers University of Technology, Gothenburg.
- Liabäck, M., Skogsäter, N., & Femenias, P. (2014). *Sustainability indicators for redevelopment: Assessing the long-term effect of different strategies used in two housing areas*. Paper presented at the World Sustainable Building Congress 2014, Barcelona.
- Lindholm, M., & Rodin, A. (2014). Pennygången, Högsbohöjd - Kulturhistorisk dokumentation och analys: Lindholmen Restaurering AB.
- Lynch, K. (1960). *The image of the city*. Cambridge MA: MIT Press.
- Marcusson, O. (1987). Riksdagens protokoll 1986/87:74. Stockholm.
- Nilsson, P. (2007). Energieffektivisering i Flerbostadshus. Stockholm: Fastighetsägarna.
- Nylander, O. (1998). *Bostaden som arkitektur*. (Diss), Chalmers University of Technology, Gothenburg
- Ohlander, M. (2002). K-märkningen och människorna på Skolspåret – en etnologisk undersökning i Hjällbo. Centrum för byggnadskultur. Göteborg.
- Poseidon. (2012). Årsredovisning. Bostads AB Poseidon. Göteborg.
- Reed, M. S., Fraser, E. D. G., & Dougill, A. J. (2006). An adaptive learning process for developing and applying sustainability indicators with local communities. *Ecological Economics*, 59(4), 406-418. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.ecolecon.2005.11.008>
- Riera Pérez, M. G., & Rey, E. (2013). A multi-criteria approach to compare urban renewal scenarios for an existing neighborhood. Case study in Lausanne (Switzerland). *Building and Environment*, 65(0), 58-70. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.buildenv.2013.03.017>
- Schulz, S., Jivén, G., Malmqvist, I., Stenberg, J., & Särnbratt, L. (2004). Arkitektur betyder. Om trygghet och trivsel i fyra stadsdelar. Rapport i utvärderingen av Storstadssatsningen i Göteborg. Stadskansliet, Göteborg.
- Sharifi, A., & Murayama, A. (2013). A critical review of seven selected neighborhood sustainability assessment tools. *Environmental Impact Assessment Review*, 38(0), 73-87. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.eiar.2012.06.006>
- Skoog, G. (1991). 1700 lägenheter på Högsbohöjd ska byggas om. *Göteborgs-Posten*, 1991-10-07.
- Skoog, G. (1992a). Det bidde bara en reparation på Pennygången. *Göteborgs-Posten*, 21 september 1992.
- Skoog, G. (1992b). Inga högshus i Högsbohöjd. *Göteborgs-Posten*, 30 januari 1992.
- Skoog, G. (1992c). Poseidon satsar en miljard: Skapar byggjobb i fem år. *Göteborgs-Posten*, 1992-04-13.
- Spacescape. (2011). Värdering av stadskvaliteter: PM sammanfattning av metod och resultat. Stockholm: Spacescape och evidens.
- Spangenberg, J. H. (2002). Environmental space and the prism of sustainability: frameworks for indicators measuring sustainable development. *Ecological Indicators*, 2(3), 295-309. doi: [http://dx.doi.org/10.1016/S1470-160X\(02\)00065-1](http://dx.doi.org/10.1016/S1470-160X(02)00065-1)
- Stenberg, J., & Thuvander, L. (2005). Att länka miljöeffekter och sociala effekter - en utvärdering av LIP-finansierade bostadsförnyelseprojekt. Naturvårdsverket. Stockholm.

- Stenberg, J., Thuvander L and Femenias, P. (2009). Linking Social and Environmental Aspects: A Multidimensional Evaluation of Refurbishment Projects. *Local Environment*, 14(6), 539-554.
- Thuvander, L., & Femenías, P. (2014). Rebo, Strategier för hållbar renovering – fokus på perioden "folkhemmet". CMB kortrapport om forskning 2014:1, Göteborg.
- Thuvander, L., Femenías, P., & Meiling, P. (2011). *Strategies for an Integrated Sustainable Renovation Process: Focus on the Swedish Housing stock 'People's Home'*. Paper presented at the Sustainable Building 2011, Helsinki, Finland.
- Turcu, C. (2012). Local experiences of urban sustainability: Researching Housing Market Renewal interventions in three English neighbourhoods. *Progress in Planning*, 78(3), 101-150. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.progress.2012.04.002>
- Unnerbäck, A. (2002). *Kulturhistorisk värdering av bebyggelse*. Stockholm: Riksantikvarieämbetet.
- Vidén, S., Blomberg, I., Hurtig, E., Schéele, A., & Öresjö, E. (1990). Bättre bostadsförnyelse: Sammanfattning och slutsatser av 19 FoU-projekt. In Boverket (Ed.). Karlskrona.
- Yin, R. K. (2003). *Case Study Research: Design and Methods* (Third Edition. ed.). Thousand Oaks: Sage Publication

Intervjuer

Bostads AB Poseidon:

VD	Anders Söderman, 26 februari 2013
Teknisk chef	Johan Niklasson, 26 februari 2013
Distriktschef Väster	Lena Molund-Tunborn
Husvärd	Stefan Thorin, 28 augusti 2013
Husvärd	Charlotta Rydstern, 28 augusti 2013
Affärs. utv. chef	Göran Leander , 26 februari 2013
F.d. Projektledare	Peter Börjesson, 21 augusti 2013
F.d. Projektledare	Magnus Ranch, 22 augusti 2013
F.d. Husvärd	Tony Pettersson, 23 augusti 2013

Stena Fastigheter Göteborg AB:

Fd VD	Bengt Gustavsson, 6 mars 2013
Fastighetschef	Per Limdal, 6 mars 2013

Övriga:

White Arkitekter AB	Gunnar Werner, 3 juni 2013 Ulla Jansson och Jan Larsson, 2 oktober 2013
Stadsbyggnadskontoret	Hanna C Kaplan, 25 mars 2013