

Strategier för förnyelse och utveckling av Castlemilk

Eva Hurtig

En strategi för upprustning och utveckling av Skottlands förslummade bostadsområden är Stadsdelsbaserade samarbetsprojekt (Urban partnerships).

Till grund för strategin ligger erfarenheter från de fyra bostadsområden, som 1988 utsågs till Urban Partnerships i det statliga dokumentet "New Life for Urban Scotland".

Denna artikel skall belysa ett av dessa, bostadsområdet Castlemilk i Glasgows södra periferi. Den skotska situationen är dels ett resultat av de specifika skotska förhållandena, dels påverkad av den engelska bostadspolitiken.

Stadsförnyelsearbetet i de skotska storskaliga förortsområdena är på många punkter av intresse för den pågående förnyelsen av svenska miljonprogramsområden. Vid en första anblick verkar de skotska områdena vara helt annorlunda, men snart framskymtar likheter såväl mellan problem med fattigdom, arbetslöshet, vandalism och sociala konflikter som mellan de enskilda invånarnas uppfattning om hemmets betydelse och boendekvaliteter. Särskilt tänkvärd för svenska förhållanden är diskussionen kring förutsättningarna och målen för samverkan.

Skottlands byggnadstradition skiljer sig från den engelska, vilket brukar förklaras med att Skottland historiskt sett haft mer kontakter med Frankrike och kontinenten än med England². I städerna är flerbostadshus den dominerande bostadsformen, dels beroende på den kontinentala influensen, dels beroende på en betydligt svagare ekonomisk situation.

Glasgow grundades redan på 1200-talet och är Skottlands största stad med ca 620000 invånare. Stadens utveckling är präglad av dess läge vid vatten och tillgång till naturresurser. På 1700-talet var staden samväldets andra stad och centrum för handeln med Amerika och under 1800-talet växte staden till en miljonstad under industrialismens utveckling. Belägen vid floden Clyde med många naturliga forsar etablerades spinnerier och en textilindustri. Förekomsten av stenkol och järn var förutsättningen för en uppbyggnad av den mekaniska industrin med skeppsvarv och tillverkning av bilar, flygplan, ångmaskiner, tåg, symaskiner m.m. (Gibb 1983). I industrialismens spår flyttade många människor till staden.

Det klassiska bostadshuset i Glasgow kallas *tenement*. Det är 3–4 våningar högt med en fasad av gul eller röd sand-

sten, som bröts i stenbrott innanför stadens gränser och i Clydedalen. Dels uppfördes hus med stora våningar för medelklassen, dels hus med mindre lägenheter på 1–2 rum och kök eller enbart spisrum för arbetarklassen. Mot 1880-talet var bostadsbristen stor, delar av den centrala staden var starkt förslummad och slumsaneringar inleddes. Efter första världskriget rådde lågkonjunktur med hög arbetslöshet, och fortfarande stor bostadsbrist. När Storbritannien vid denna tid började bygga council housing startade även Glasgow bostadsbyggande i egen regi och snart byggdes 90% av de nya bostäderna av staden. Samtidigt fortsatte slumsaneringarna.

Den nya stadsplaneringsprofessionen med organisationen Town & Country Planning Association inriktade sig i mellankrigstiden mot att bygga new towns. Glasgow skulle ha ett grönt bälte runt staden och new towns därutån. East Kilbride grundades 1947 och Cumbernauld 1954 (Horsey 1990). Men staden behövde snabbt ha nya bostäder som ersättning för avrivna slumområden och frångick snart planen. Under 50-talet kom därför det gröna bältet att bebyggas med vidsträckt bostadsområden av flerbostadshus i 3–4 våningar. Ett av dessa är Castlemilk.

Därefter vändes blicken mot de avrivna innerstadsdelarna, där det under 60-talet uppfördes bostadsskyskraper på upp till 31 våningar. Samtidigt präglades staden av kriser och arbetslöshet med en följande nedgång av befolkningen. Besökare från den tiden beskriver en dyster stad med nedsvärd fasader och en aura av hopplöshet. Bostadsbristen var inte längre akut, men många dåliga bostäder återstod. En ny era inleddes på 70-talet med stadsförnyelsen. Med hjälp av arkitekter från University of Strathclyde utformades en framkomlig strategi genom att engagera de boende i förnyelsen. De boende uppmanades att bilda bostadskooperativ/-föreningar som övertog, upprustade och därefter förvaldade husen³.

Genom denna lösning startade det lokalt baserade sociala och boendestyrd bostadsbyggandet, som så småningom blev karakteristiskt för Glasgows bostadsutveckling (Robertson & Sim 1991). Även kommunen kom att anpassa sin planeringsstrategi mot ökad boendemedverkan med lokala hyresgästföreningar (tenant associations) och hyreskooperativ (tenant management co-operatives). Att konsultera de boende vid upprustning av befintliga bostadsområden och nybyggnad har därefter kommit att bli ett alltmer självklart inslag.

Storbritanniens samhällsenheter samt några engelska bostadsbegrepp:

Den offentliga bostadsutbyggnaden genomfördes i direkt "kommunal" regi. I Storbritannien finns tre samhällsliga nivåer – storstad (city), småstad (town) och by (village). I denna artikel används ofta ändå begreppet kommun, eftersom det är vår svenska motsvarighet och fungerar bra som samlande begrepp.

Social housing innefattar de bostäder som ägs och förvaltas utan vinst. Dessa utgörs av *council housing* (kommunägda bostäder), bostäder ägda av *new towns* samt bostäder ägda av *housing associations* och *housing co-operatives* (bostadsföreningar och bostadskooperativ). Bostadsförening-/kooperativ kallas ofta *community-based housing*. Bostadskooperativ i Storbritannien skiljer sig mycket från de svenska. Medlemsavgiften är 1 pund och lägenheten tillhör föreningen/kooperativet. Vid flyttning sker ingen försäljning av bostaden, man får ingen vinst eller förlust av bostadens värde. Vad man får som medlem är en kollektiv bestämmanderätt över kollektivets bostäder. Skillnaden mellan förening och kooperativ är att föreningen även kan ha medlemmar som inte bor i föreningens hus, medan kooperativets medlemmar alltid bor i kooperativets hus. Begreppet *public housing* är amerikanskt och används inte i Storbritannien.

Home ownership motsvaras av självägda bostäder, dvs de bostäder som ägs av de boende själva, såväl småhus som lägenheter.

Sheltered housing, bostäder för äldre och funktionshämjade, motsvaras av servicebostäder och servicehus i Sverige. *Nursing homes* motsvarar svenska sjukhem och vårdhem.

Community care är en alternativ form av vård och omsorg, som håller på att utvecklas i Storbritannien. Den bygger på ett lokalt engagemang från bostadsorganisationer och invånare i samarbete med kommunen.

Peripheral housing estate avser ett ytterstadsområde med främst flerbostadshus.

Glasgow i siffror 1995 (Glasgow-City-Council 1996)

Befolkning 623.000 personer (minskningen beror delvis på att några kommundelar blivit självständiga)				
Åldersfördelning	0–19 år	20–39 år	40–pensionär	pensionärer
	25%	34%	23%	18%
Arbetslöshet			14 %	
Genomsnittlig hushållsstorlek			2,3 pers.	
Etniska minoriteter			3,2 %	
Bostadsägare			1993	1983
Lokala myndigheter			43 %	58 %
Eget ägande (home ownership)			39 %	26 %
Privat uthyrning			5 %	6 %
Bostadsföreningar/-kooperativ			8 %	5 %
Scottish Homes			5 %	5 %

Trenden mot en minskning av stadens ägande fortgår. Andelen home ownership ökar. 300.000 hyresgäster i Skottland har köpt sina lägenheter. Scottish Homes är det regeringsorgan som tar hand om de kommunala bostäder som ska transfereras till nya ägare.

Även arkitekternas arbetssätt kom att förändras mot projektering utifrån lokala förhållanden (community architecture) och samarbete med de boende (participative design).

Det genomfördes en upprustning av den centrala staden under 80-talet. Fasaderna tvättades och de flesta centrala bostäderna byggdes om och rustades upp. På avrivna tomter uppfördes nya butiksgallerier. Förnyelsen genomfördes med en optimistisk satsning på god design. När Glasgow utsågs till att bli Storbritanniens arkitektur- och designstad 1999, var stadens nya bostadsplaneringsprofil ett starkt skäl. Genom engagemanget från de boende och bostadsföreningarna i bostadsförnyelsen hade en stark medvetenhet om stadens framtid och utseende vuxit fram samtidigt som en ny arkitektpraxis utvecklats (Robertson 1996).

I stadens halvcentrala och perifera områden stod under tiden femtiotalbebyggelsen orörd utan underhåll och kom småningom att resultera i ny slum. Under nittiotalet har därför bostadsplaneringen främst gällt en upprustning av dessa områden parallellt med en viss komplettering i centrala bostadsområden. Förnyelsestrategin har i hög grad påverkats av den nya statliga bostadspolitiken, som infördes av den konservativa regeringen. Denna hade som mål att minska den offentliga sektorn och stärka det privata ägandet. Kollektiva tankar förkastades och den individuella konsumtionen framhölls.

En tidig åtgärd var den 1980 införda bostadslagen *Right to Buy*, vilken innebar att hyresgäster fick rätt att köpa sina bostäder till starkt subventionerade priser baserade på boendetidens längd. Antalet kommunala bostäder kom snart att minska med 25%. Det var först och främst de bästa bostäderna belägna i radhus och i välskötta bostadsområden, som köptes, medan de sämst skötta, dåligt konstruerade, socialt nedgångna och perifert belägna bostadsområdena blev kvar i kommunal regi.

En del följd effekter uppstod. Intresset att bygga nya och bättre hyresbostäder eller att förbättra de befintliga avstannade, eftersom dessa i så fall snart kunde bli uppköpta av de boende. Lagen kom att utgöra ett hinder för förbättring av den samhällsägda bostadsmassan. Council housing kom att få en än starkare koncentration av dåliga bostäder och det blev en än tydligare polarisering mellan olika sociala grupper, mellan ganska välmående medelklassområden med en ökande förmögenhet och fattiga höghusområden med en alltmer utslagen underklass.

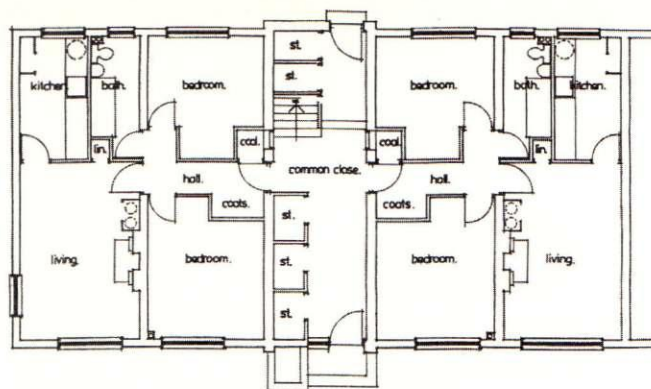
1988 infördes nya bostadsanknutna reformer. Den konservativa regeringen ville uppmuntra till privata investeringar i byggandet av hyresbostäder för att uppnå en fri och ägardifferentierad bostadsmarknad. Den eftersträfvade samtidigt att flytta makten över bostadspolitiken från de lokala

stadsförvaltningarna till staten. En omfattande ekonomisk satsning gjordes på bostadsförnyelse. Den kommunala bostadssektorn skulle minskas genom transferering av council housing till andra ägare som bostadsföreningar/-kooperativ, som skulle ges medel till ombyggnader. Samtidigt satsades på ett antal stadsdelsbaserade samverkansprojekt (urban partnerships) i några av efterkrigstidens storskaliga och problembelastade bostadsområden. Det är i detta sammanhang som vårt skotska exempel, Castlemilk, kommer in⁴.

Castlemilk

Stadsdelen Castlemilk vid Glasgows södra gräns bebyggdes 1950–1970 med bostäder för ca 37000 invånare. Området sluttar upp mot en höjdplatå med utsikt över den centrala staden. Huslamellerna placerades längs höjdkurvorna, vilket på sina ställen gav en canyon-effekt så att gatan hamnade i en slags djupdal mellan husen. Samtliga hus och bostäder utformades likartat med en konstruktion av betong i tre till fyra våningar med putsade, omålade fasader och sadeltak. Dessutom uppfördes några kvarter för sheltered housing och ett par höghus i upp till 20 våningar. Den dominerande fastighetsägaren var kommunen (99%). De flesta inflyttarna kom från en- och tvårumslägenheter i nu rivna ”tenements” i stadsdelar söder om Clyde. De 9800 lägenheterna var i huvudsak på tre och fyra rum och kök, vilket var viktigt eftersom familjerna var stora. Bostäderna hade badrum och små kök utan matplats så måltiderna intogs i vardagsrummen. Liksom i många andra länder saknades den basutrustning vi är vana vid i Sverige. Hyresgästerna måste själva köpa mattor, spis, kyl och tvättmaskin. De väggfasta garderoberna var bra men otillräckliga. Bostadens enda värmekälla utgjordes av en gaseldad kamin i vardagsrummet.

Husen var dåligt byggda utan nämnvärd värmeisolering och med otillräcklig ventilation. Bostäderna visade sig bli mycket kalla på vintern eftersom hyresgästerna inte heller hade råd att köpa tillräckligt med bränsle. Klimatet i staden är mycket fuktigt, så inomhusluften blev fuktig av såväl yttre regn som kondens från människornas andning. Vägarna dröp av fukt och från golvet kröp svart mögel så att möbler och sängkläder blev fuktskadade. Barn och vuxna fick mycket dålig hälsa, Skottland har samma hälsoläge som Polen. När de boende småningom opponerade sig mot



Den ursprungliga bostadsplanen från 50-talet



Bostadshusen före ombyggnad

bostadsförhållandena fick de till svar från politiker och tjänstemän att de tillbringade för mycket tid inomhus och andades för mycket. Barnen skulle vara ute istället. Den låga argumentationsnivån gjorde många människor rasande. Inte förrän på slutet av 80-talet kom en möjlighet till förbättringsåtgärder.

Från att till en början ha haft en ganska differentierad befolkningsslag kategori kom Castlemilk snart att få en stigma av fattigdom och hopplöshet. I ambitionen att bygga fort och mycket hade många andra nyttigheter kommit att släpa efter. Skolor och daghem färdigställdes inte förrän efter tio år, bibliotek, och annan kulturell service saknades, den kommersiella servicen var mycket begränsad och uppehölls delvis av ambulande matbilar. Utemiljön hade lämnats åt sitt öde. De bättre bemedlade hushållen flyttade efterhand, bland annat beroende på att småhus saknades i området.

Befolkningsstorlek (antal)	Privata företag i området (antal)	Hushåll (antal)	Långtidsarbetslösa %	Ungdomsarbetslösa %	Hushåll med bostadsbidrag %
18.500	70	9.200	39	23	75

Castlemilk 1989

När varv och tung mekanisk industri lades ner på 60- och 70-talen blev många arbetslösa. Utbildningsnivån var låg. Hushållens ekonomi försämrades drastiskt och många hade inte ens råd att använda bussen. De unga gick in i arbetslöshet direkt efter skolan. Den dåliga ekonomin innebar att kommunen inte kunde höja hyrorna utan husen lämnades att förfalla och fastighetsskötseln blev undermålig. Skräphögarna växte. Sysslöshet och apati bidrog till vandalisism. Människor blev håglösa och passiva av att inte kunna påverka sin situation. En del personer har drogmissbruk och psykiska problem. Drogförsäljning förekommer och innebär en grogrund för kriminalitet och skapar stor otrygghet bland invånarna. Samtidigt vittnar många invånare om starka sociala band mellan släktingar och vänner i stadsdelen.

Situationen i Castlemilk vid samverkanprojektets start framgår av ovanstående tabell från 1989. Arbetslösheten var hög och socialbidragstagarna i majoritet. Bebyggelsen var i mycket dåligt skick och en tredjedel av husen stod tomma. Utflyttningen från stadsdelen var hög. Stadsdelens invånarantal hade halverats sedan området byggdes (BURA-Awards 1996).

En intressant jämförelse kan göras mellan Castlemilk och den närbelägna staden East Kilbride. Denna new town bebyggdes ungefär samtidigt och har ungefär lika stor yta och befolkning, men i motsats till Castlemilk har den en blomstrande industri, god service och en välbärgad befolkning. Skälen är nog de i grunden mycket olika villkoren från starten. Den ekonomiska satsningen från samhällets sida på new towns var omfattande och mycket fördelaktig gentemot utflyttade företag och de tillflyttande människorna var ofta bättre utbildade. Bostadsbebyggelsen består av egna hem och låga flerbostadshus. Även servicen blev en helt annan vid uppbyggnaden av en helt ny och självständig stad.

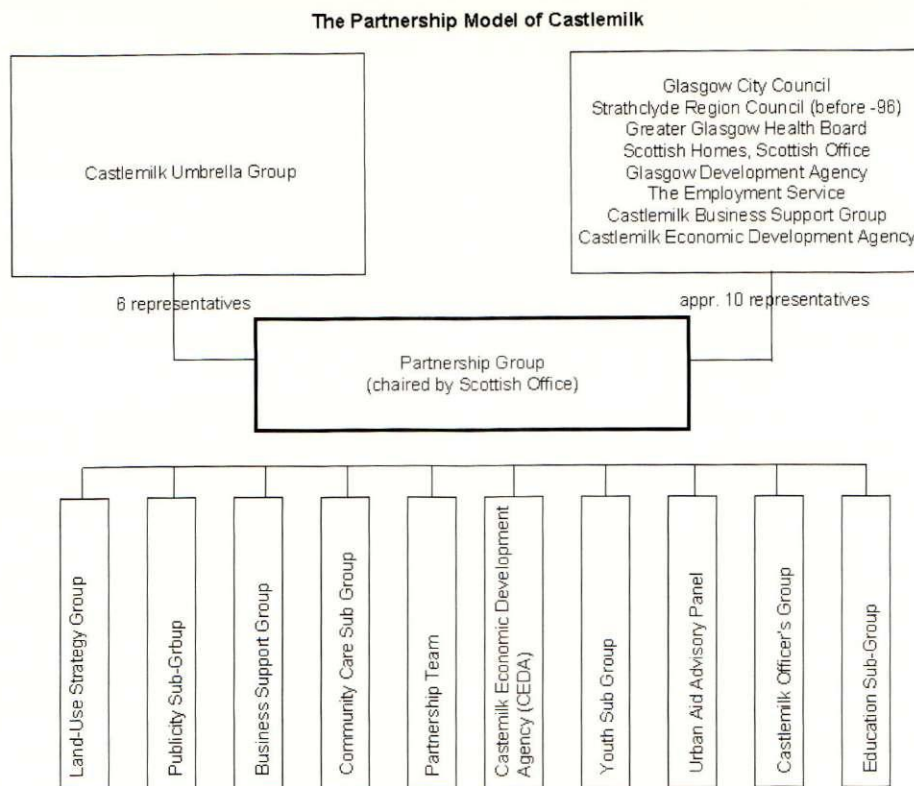
Stadsdelsbaserat samverkansprojekt i Castlemilk

Mot slutet av 80-talet utsågs fyra skotska bostadsområden till att utgöra s.k. Urban Partnerships (Stadsdelsbaserade

samverkansprojekt), som skulle utforma nya förändringsstrategier under en tioårsperiod (Scottish-Office 1988). Satsningen var ett led i den engelska bostadspolitik. Ett av samverkansprojekten blev stadsdelen Castlemilk. Ett skäl till att Castlemilk valdes ut var att där fanns ett ganska livligt föreningsliv bland de boende, man bedömde att det fanns en samhörighetskänsla bland invånarna, att de utgjorde en "community". Ett annat skäl var att ett förbättringsarbete redan startat i stadsdelen från stadens sida.

Samverkansorganisationen kom att bestå av: regeringens skotska regeringsorgan, (Scottish Office) dess bostadsorgan (Scottish Homes), de skotska motsvarigheterna till kommun (Glasgow City Council), landsting (Greater Glasgow Health Board), näringslivsorgan (Glasgow Development Agency), arbetsförmedling (Employment Service), det lokala näringslivsorganet (Castlemilk Economic Development Agency), Castlemilks företagargrupp (Castlemilk Business Support Group). De boende utgjorde en part kallad Castlemilks paraplygrupp (Castlemilk Umbrella Group), som omfattade stadsdelens ca 120 invånaranknutna sammanslutningar, däribland bostadsföreningar/-kooperativ och lokala hyresgästföreningar. Det har naturligtvis varit problem med att endast några få (sex stycken) representerat så många olika sammanslutningar.

Samverkansarbetet organiserades dessutom i ett antal olika undergrupper. Castlemilks fyra delområden fick strategiska utvecklingsråd (Land-Use Strategy Group) kring den fysiska planeringen. I dessa har inte representationen varit lika begränsad utan såväl hyresgäster från det kommunala bostadsbeståndet som från de olika föreningarna/kooperativen är representerade. Efterhand startades undergrupper för varje förnyelsefas, där de berörda boende är representerade. Utöver dessa grupper kring den fysiska utvecklingen bildades grupper kring specialfrågor som affärsutveckling, marknadsföring, omvårdnad, ungdomsfrågor, utbildning samt diskussionsforum kring hälsa, kvinnofrågor m.m.



Figur över Castlemilks Samverkansgrupp

Mål och strategier för förändring

Partnerskapet utarbetade förändringsstrategier för stadsdelen. Det övergripande målet var att utveckla stadsdelen till att bli en väl fungerande förort, bättre sammanknuten med den övriga staden och med fler lokala arbetstillfällen och bättre service.

To create in Castlemilk a well functioning suburb, better integrated with the Glasgow conurbation but with more local jobs and services.

Övriga målsättningar byggde på att få fler invånare i arbete, fler arbetsplatser, bättre service, bättre hälsovård, bättre bostäder i en upprustad och mer användbar omgivning i syfte att minska fattigdomen och stigmatiseringen av stadsdelen och att öka kvarboendet (Castlemilk-partnership 1990).

Målsättningar

- Minska fattigdom och öka välfärden hos Castlemilks invånare
- Öka den lokala ekonomiska aktiviteten
- Ge de boende bättre möjligheter till jobb och utbildning
- Försöka behålla och dra till sig invånare med god ekonomi
- Erbjuda olika typer av bostäder och upplåtelseformer
- Skapa standard, stil och trygghet som gör att människor vill bo kvar
- Utveckla bättre kvalitet på social service, hälsa, utbildning, daghem och äldrevard.
- Särskild uppmärksamhet på barns och äldres behov
- Förbättra grönytorna, förbättra kommunikationer, göra stadsdelen mer attraktiv
- Maximera de boendes deltagande i bostadsförnyelsen

Viktiga riktlinjer för arbetet var att bygga på de redan påbörjade initiativen, att lösa behoven hos de existerande boende och att inte transportera problem till andra bostadsområden. Invånarna skulle uppmuntras att delta i planeringen och den privata sektorn att medverka i förändringsarbetet. Ambitionen var att förändringarna skulle ha hög kvalitet och vara anpassade till de befintliga resurserna.

Utgångspunkterna för utvecklingsarbetet var att stoppa den pågående nedgången och att stabilisera invånarantalet kring 20.000 invånare. Eftersom utflyttningen fortsatte måste invånarsiffran senare revideras till ett mål på 16.000 inv. Upplåtelseformerna för bostäderna skulle differentieras. Det kommunala bostadsägandet skulle förändras mot målet 50% kommunala bostäder, 30% bostadsföreningar/kooperativ, 20% eget ägande. I Castlemilk var det få hyresgäster som köpt sina bostäder. Kommunens bostäder skulle transfereras till Scottish Homes, för att senare säljas eller överföras till bostadsföreningar/kooperativ eller till privata byggmästare som skulle bygga småhus och sedan sälja dem som home ownership. Samtidigt skulle antalet bostäder reduceras. Minskningen skulle ske genom nedmontering av en eller ett par av husens våningsplan. Riktigt dåliga hus skulle rivas. Nybyggnation skulle bli i form av småhus.

Resultat och framtid

Arbetet hade pågått i åtta år när jag kom dit. Många fysiska förändringar kunde iakttas, främst ombyggda och nybyggda bostadshus, men också ett antal andra nybyggen och upprustning av vägar och belysning i stadsdelens centrala delar. Det finns nybyggda kontorslokaler för samverkansprojektets administration och kommunens lokala förvaltning. Affärscentrat har rustats upp och byggts ut. En stor livsmedelsbutik med lågpriser har lockats att etablera sig där tillsammans med en hel del specialbutiker (BURA-Awards 1996).

Flera initiativ har tagits för att skapa arbeten genom en lokal arbetsförmedling och ett lokalt utbildningscenter för dem som behöver komplettera sin utbildning eller anpassa den till nya sektorer. Särskilda satsningar har gjorts för att ordna träning och arbete för ungdomar. Ca 50 nya verksamheter har startats, bland annat en del småindustri i ett nyuppfört litet industriområde. Till en början var det svårt att ordna arbeten, men sedan man ordnat en ny busslinje till East Kilbride har flera fått arbete där. En del arbeten har skapats

inom servicesektorn, medan mer avancerade arbeten gått till utomstående.

Ett hälsocenter har byggts som erbjuder hälso- och tandvård. Kring affärscentrat finns ett antal olika rådgivningscentra för ekonomisk rådgivning (Advice Bureau), och juridisk rådgivning (Law Centre), som administreras av frivilligorganisationer. I Storbritannien bygger en hel del hjälp på sådana organisationer. I Castlemilk har utarbetats en plan för community care beträffande äldreomsorg, vård av mentalt sjuka, barnomsorg, hälsouppllysning och idrottsaktiviteter.

Beträffande fritid och kultur strävas efter att professionalisera den lokala teatergruppen. Kurser ges i dans, foto, video, drama, musik och författarskap. En egen stadsdelstidning *The Milk Round* har etablerats för att sprida information och ge en annan image åt stadsdelen. Ett nytt sportcenter och ett badhus har byggts.

Av kommunens bostäder hade 20% rivits, 20% byggts om och 25% transfererats till andra ägare. Av det återstående bostadsbeståndet ägdes 30% av sex bostadsföreningar/kooperativ och ca 600 egna hem hade byggts och fler var på väg. Målet angående bostadsföreningarnas/-kooperativens andel hade därmed nåtts och man hade beslutat öka deras kvot till 35%. Däremot var inte kvoten för egna hem ännu uppfylld (Castlemilk-partnership 1994). Allteftersom ombyggnaderna framskridit hade åtgärderna blivit mer omfattande. En strävan var att få ett varierat utseende på husen. Särskilt bostadsföreningarna satsade på att reducera hushöjder och att klä om husen med främst tegel. På avrivna tomter byggs och planeras småhusbebyggelse i form av parhus eller tvåplans flerbostadshus för hyresrätt i kommunens bestånd eller av bostadskooperativ eller av entreprenörer för vidare försäljning som egna hem.

Bostadskön till stadsdelen hade ökat och man uppfattar att befolkningsminskningen nått en vändpunkt. En bostadsförmedling finns för kommunala bostäder och en husbutik för att sälja de nybyggda småhusen. De frågor som stod för dörren att diskutera var en upprustning av utemiljön. Man ville satsa på en park och lekplatser. Dessutom var skolbyggnaderna i tur för upprustning.

1997 hade alltså mycket hänt i stadsdelen, men fortfarande återstod mycket arbete innan man såg en stabil förbättring. Fortfarande måste 2500 bostäder åtgärdas, fortfarande var de flesta arbetslösa, problem med fattigdom, missbruk och vandalism fanns kvar. Men en hel del människor hade

fått hopp om en bättre framtid, åtminstone om ett bättre boende och ökad möjlighet till ett visst inflytande. En utvärdering visade att invånarnas bild av stadsdelen hade ljusnat och att de var stolta över de förbättringar som gjorts (O'Toole, Snape & Stewart 1995) samtidigt som det fanns en otålighet över att det tog tid bland dem som väntade på bättre bostad.

Men det fanns mörka moln. Redan 1996 beslutade staten dra in på bostadsfinansieringen. Prioriteringen låg inte längre på bostäder. En avvecklingsplan innebar att Glasgow skulle få allt mindre stöd till bostäder. Staden måste dra ner på Bostadsförvaltningen och dess personal. Många tjänstemän blev friställda eller gick i förtida pension. Även anslaget till Scottish Homes och bostadsföreningarna minskade. Den förändrade situationen gjorde det svårare att fullfölja ombyggnadsprogrammet för alla parter. Såväl vid samtal med tjänstemän som med boende avspeglades en oro inför framtiden. Förvaltningschefen för östra Castlemilk var bekymrad över hur de skulle lösa situationen för de hyresgäster som evakuerats för att få flytta till nya eller ombyggda hus när man inte hade pengar att genomföra dessa planer eller för dem som fortfarande bodde kvar i hus som var utdömda och skulle rivas. Några hyresgäster uttryckte farhågor för att kommunen rentav skulle sälja sina bostäder till privata husägare.

CEHC och CHAT – två organisationer för boendeinflytande

Castlemilk East Housing CO-OP (CEHC) startades 1985 av en grupp hyresgäster som ville bo kvar i sitt kvarter och få sina bostäder upprustade. Småningom bildade de ett kooperativ och med hjälp av det statliga finansieringsstödet⁵ kunde de anställa en stab, som skulle administrera förnyelsen och senare förvaltningen av området. Staben arbetar i daglig kontakt med styrelsen på femton personer, som liksom de flesta andra kooperativ domineras av kvinnor. 80% av de boende är medlemmar, de övriga är hyresgäster i kooperativet.

Kooperativet lät renovera sina hus, som bestod av fyrvåningshus och radhus. Därefter beslöt de att utvidga kooperativet med ytterligare utbyggnadsfaser och där kom husen att bli mer grundligt ombyggda och reducerades i storlek. Dessutom såldes några bostäder till de boende. Kooperativet planerar för nybyggnation av radhus och lägenheter i två plan på en tomt, där de låtit riva några hus i mycket dåligt skick. Kostnaderna för ombyggnaden har finansierats till 95% av statens bostadsfinansiering och 5% av hyror.



Ombyggda bostadshus med omfattande åtgärder



Ombyggda bostadshus



Ombyggda bostadshus till radhus

förnyelsefas 1	88 bostäder reducerades till	58 bostäder
förnyelsefas 2	74 bostäder reducerades till	40 hyresbostäder och 20 eget ägande
förnyelsefas 3	48 bostäder oförändrat antal	
nybyggn.fas 1	347 bostäder i läghus och parhus	

Arkitekter till de olika utbyggnadsfaserna valdes efter intervjuer. Arkitekterna inledde arbetet med att sammanställa ritningsmaterial, inventera husen och att göra enkla skisser på möjliga åtgärder. Efter ett allmänt möte ledde sedan arkitekterna samrådsprocessen med en vald förnyelsekommitté. Först identifierades vilka bostadsbehov som fanns. Personliga intervjuer gjordes med alla hushåll. Angelägnast var centralvärme, dubbelglas i fönstren, värmeisolering, ett ordentligt kök med matplats och fler förvaringsenheter. Helst ville man ha burspråksfönster som i de traditionella husen. Utomhus var det viktigt att skapa trygghet, med porttelefon och tydliga avgränsningar med hjälp av staket. Många ville bo kvar i sin gamla trappuppgång där de kände grannarna. Annars var de oroliga att hamna där det fanns drogproblem.

I nästa skede diskuterades åtgärder och kompletteringar. Arkitekten ordnade resor till olika platser för att studera referensobjekt. Först ville de boende framförallt ha en ordentlig reparation. Efterhand tillkom önskemål när de insåg vad som var möjligt. När de måste reducera hushöjden och det blev aktuellt med nybyggnation kom nya önskemål som att få ha sin egen bak- och framdörr, ett ideal som anknyter till medelklassens förortsostäder och den skotska lantbostaden. Därefter ritade arkitekten förnyelseförslag med indelning i olika tidsetapper. Sedan följde en utställning av förslagen med ritningar och modeller med öppet hus för de boende att diskutera förslagen. Slutligen gjordes en formell detaljplan och byggnadslovsritningar.

Medlemmarna är nöjda med sitt boende. De tycker att kooperativet ger trygghet och gemenskap. Däremot är det inte så lätt att engagera nya styrelsemedlemmar, eftersom det är ett krävande arbete. Ofta är styrelsemedlemmarna arbetslösa eller deltidsarbetande och kan därför lägga mycket tid på det gemensamma arbetet. De tyckte att representationen i partnerskapet varit problematisk eftersom kooperativen inte fick vara med som självständiga parter utan endast fick vara med om de blev utsedda som en representant för paraplygruppen.



En av pionjärerna i Caslemilk East Co-op framför sitt ombyggda radhus

Hyresgästföreningen CHAT med 300 bostäder är en sammanslagning av tre mindre hyresgästföreningar, varav den äldsta startades redan under mitten av 70-talet i syfte att diskutera underhållet och den dåliga skötseln med kommunens distriktsförvaltning. Hyresgästföreningen är inte till enbart för hyresgäster, utan även de som köpt sina bostäder får vara med. I Storbritannien finns ingen central hyresgästorganisation utan hyresgästföreningarna agerar enskilt i sina områden.

De hyresgäster jag samtalade med var medlemmar i CHATs styrelse och hade under flera års tid varit engagerade i ombyggnadsdiskussioner. För att få tillgång till regeringens finansiering omvandlades deras bostäder efter den övergripande modellen. 30% överfördes till en nyskapad bostadsförening, 20% revs och marken fördes över till en entreprenör som byggde egna hem. Först därefter kunde ombyggnad ske av de återstående kommunala bostäderna.

Samrådsprocessen påminde om bostadskooperativets med skillnaden att avgörande beslut togs av kommunen. Så här efteråt var hyresgästerna ganska missnöjda med sam-

rådet. Ofta hade de upplevt att de kommit överens med kommunens arkitekt och områdesförvaltare om åtgärderna, men när det kom till utförande var många viktiga detaljer nedbantade och andra för dem mindre viktiga åtgärder genomfördes. Diskussionen kring nedbantningen av åtgärder var väl så viktig som resten av processen, menade de. Under planeringens gång hade de fått möta fem olika arkitekter och varje gång hade planeringen fått starta om. Som hyresgäster har de ingen insyn i kommunens ekonomi, vilket i grunden hämmade inflytandet. Även om de inte tyckte sig ha inflytande framgick av samtalet att de hade lyckats påverka en del beslut, bl.a. hade de lyckats stoppa stängningen av en skola och några närbutiker.

Föreningen och dess styrelse fungerar som en länk mellan hyresgästerna och kommunens områdesvärd. De personer jag intervjuade hade deltagit i paraplygruppen och var ganska bittra över partnerskapet och samrådet. De kände sig utnyttjade. De hade deltagit på ett otal möten alltid gratis, framhöll de, medan övriga mötesdeltagare var välbetalda tjänstemän. Många beslut hade fattats dels av kommunen själv, dels av andra parter utan att paraplyorganisationen deltagit. De andra parternas tal om öppenhet var bara läpparnas bekännelse, tyckte de.

Eftersom de (och många andra som de berättat om) var så skeptiska till boendeinflytande inom hyresrätten, frågade jag dem varför inte fler hyresgäster valde att bli medlemmar i en bostadsförening/-kooperativ? De menade att det fanns en rädsla hos många att ta på sig ett ansvar som kooperativ medlem och en farhåga att det kunde bli finansiella problem för bostadsföreningarna/kooperativen i framtiden. En av kvinnorna kunde däremot tänka sig att köpa sin egen bostad om det blev ekonomiskt möjligt.

Hemhörighet i Castlemilk – jämförelser med Sverige

Studier av 40-talsstadsdelen Sanna i Göteborg, en stadsdel som har likheter med Castlemilk beträffande husens ålder och typ, hade visat att de som bott där länge utvecklat en stark hemhörighetskänsla med stadsdelen (Hurtig 1995). En jämförelse mellan de båda stadsdelarna kunde belysa generella likheter och kulturellt baserade skillnader. Samtal fördes främst med Castlemilkbor som bott länge i stadsdelen och som engagerade sig i förändringsarbetet. Det visade sig att även invånarna i Castlemilk hade utvecklat stark hemhörig-

het med sin stadsdel och de framhöll kvaliteter som stadsdelens läge med vackra utsiktspunkter över Glasgow och de fina naturomgivningarna. En kvinna uttryckte det så här: *My home is my palace and Castlemilk is a part of it*. De berättade att de som nyinflyttade när husen var nya tyckte att bostäderna var fina och moderna i jämförelse med de trånga och omoderna i de gamla stadsdelarna. Samtidigt beskrev de olusten över den vanvård som följde. Synpunkterna påminner mycket om dem i Sanna, som genomgick en liknande process av förfall.

Deras hemhörighetskänsla grundades även på att de hade många släktband i stadsdelen. En av kvinnorna hade kommit till stadsdelen som barn och stannat kvar när hon själv bildade familj. Även hennes föräldrar och de flesta syskonen bor i stadsdelen. Nu håller hennes egna barn på att bli vuxna och planerar att flytta till egen bostad i stadsdelen. De äldre intervjupersonerna har de flesta av sina barn och barnbarn runtomkring i grannskapet. Andra exempel av hemhörighet var att många av de nya ägarna till de nyuppförda småhusen var tidigare stadsdelsbor som återvänt när de fick tillgång till småhus. Kärnan av stadsdelens befolkning hade alltså såväl fysiska som sociala band till stadsdelen.

En studie av ett nybyggt bostadsområde i Trollhättan visade att invånarna hade såväl medvetna som undermedvetna strategier för att göra sig hemmastadda, att appropriera sitt område (Hurtig 1996). Även de intervjuade i Castlemilk hade strategier att göra sig hemmastadda efter ca ett års evakuering i en annan bostad medan ombyggnaden pågick. Eftersom den nya/gamla bostaden inte var färdigutrustad när de flyttade in kom en del av tillägnelseprocessen att innebära planering av hemmet och inredning genom tapetsering, målning, val av mattor och köp av ny utrustning. Ombyggnadsprojektet gav de boende ett kontantstöd för att utrusta sina bostäder. En kvinna berättade att gamla möbler och föremål hon skaffat genom åren blivit starka symboler för hemmet och hjälpte henne att ordna det på nytt. Liknande beskrivningar gav de boende i Trollhättan. En annan kvinna hade emellertid förlorat något av sin hemkänsla när förbättringarna inte motsvarade hennes drömmar och hon kände besvikelse över att inte kunnat påverka ombyggnaden tillräckligt.

Vad menar Castlemilkborna att hemmet betyder? En kvinna ansåg att *hemmet betyder platsen där familjen är samlad*.



En mobil butik som fortfarande kör sin runda i Castlemilk

En man menade att hemmet hade skapat hans familj (barn och barnbarn) som nu bodde spridd i hela stadsdelen. För en annan kvinna var hemmet en lycklig plats där familjen kan växa upp och är trygg. En tredje kvinna gav en utförligare beskrivning. *Hemmet är viktigt. Det är där familjen är samlad, det står för trygghet och värme. Där kan du samla dina vänner och din familj kring dig. Det är en utgångspunkt. Människor vet vart de ska gå.* Deras tolkningar motsvarar i stort erfarenheter från Sverige. Betoningen av familjens betydelse är dock starkare.

En annan frågeställning gällde synen på grannar och gemenskap. De olika bostadsföreningarnas avgränsning i Castlemilk avspeglar egentligen en upplevd gemenskap. Hyresgästföreningar och bostadskooperativ organiserades efter känslan att man hörde ihop kring en gård, i ett hus eller runt en gata, att man var en *community*. Banden till grannskapet är starka i Castlemilk.

En kvinna beskrev hur grannrelationer utvecklats i Glasgow genom åren. Hennes beskrivning påminner om den förändring som skett i Göteborg. I de äldre bostadshusen (tenements i Glasgow och arbetarbostäder i Göteborg) måste invånarna hjälpa varandra för att klara vardagslivet, dörrarna var öppna mellan hemmen. Men i Castlemilk likaväl som i Sanna (Hurtig 1995) blev situationen annorlunda. En ny tid med nya ideal kom med den moderna bostaden, där man slog mera vakt om självständighet och privatliv.

Betydelsen av enkla band, *weak ties*, överensstämmer med erfarenheterna från studier av det lilla grannskapet (Olsson, Sondén & Ohlander 1997). Begreppet avser den kontakt som vanligtvis sker mellan grannar genom att de känner

igen varandra och hälsar, men inte umgås. Tryggheten av att känna sina grannar, att trapphuset är lugnt och att grannarna finns som en resurs är viktigt och framhölls även i Castlemilk. Vännerna var ofta mer spridda i stadsdelen.

Jämfört med svenska förhållanden är människors omvärlden om hemmets betydelse och innebörd samt vikten av att ha inflytande över sin livssituation likartade i Skottland, medan betydelsen av starka familjeband betonades mer i Skottland.

Diskussion och slutsatser

Vid flera tillfällen har det varit problem mellan partnerskapet och paraplygruppen. Eftersom denna representerade många olika intressen kom det att uppstå svårigheter att sammanjämka dessa och att hinna diskutera frågor i takt med de professionella organisationerna. Många beslut fattades innan paraplygruppen hunnit bestämma sig eller rentav vid andra typer av möten där invånarnas representanter inte var med. Under en tid gick paraplygruppen ur partnerskapet, eftersom de inte fick tillräcklig tid att förankra besluten (Hastings, McArthur & McGregor 1994). Nu har de fått en egen stab, vilket förbättrat situationen så att de kan vara med på en något mer jämbördig basis.

Missnöje förekom också med flera åtgärder. Invånarnas representanter var kritiska till beslut om att lägga resurser på dyra manifesterande byggen istället för att utveckla och stödja de initiativ som redan fanns. Många hade inte råd att använda det nya badhuset eller sporthallen. En barnverksamhet som utvecklats under lång tid på initiativ av en förening lades ner och istället byggdes nya fina lokaler för ny barnverksamhet, som sedan med den försämrade ekonomin förmodligen inte skulle kunna öppnas. Ett allaktivitetshus som ägts av den regionala myndigheten⁶ lades ner när myndigheten upphörde. Huset hade erbjudit gratis verksamheter åt ungdomar och vuxna, och de boende var angelägna att de skulle öppnas på nytt. Många nyskapade arbeten hade gått till andra än stadsdelsborna, ibland till övertalig personal inom kommunen.

Var verkligen huvudsyftet med partnerskapet en ökad lokal demokrati eller vad var regeringen ute efter? Närmare studier av statliga dokument visar snarare att huvudsyftet var att implementera ett samarbete mellan kommunen och den privata sektorn så att kommunen skulle ta intryck av marknadsmässiga resonemang (Hastings 1996). En sam-

verkan förväntas vanligtvis medföra synergieffekter. Med *resurssynergi* (resource synergy) avses att flera parter lägger ihop sina olika resurser inom ett område till en gemensam åtgärd. *Politisk synergi* (policy synergy) avser en föreställning om att när olika parter möts och olika synsätt bryts mot varandra startas en kreativ process som leder till nya innovationer. Samverkansarbetet i Castlemilk avsåg snarast resurssynergi, dvs att de olika parterna skulle dela på finansieringen av åtgärderna (a.a.). Paraplygruppen var en ojämlig part eftersom den inte hade några egna ekonomiska resurser att sätta in. Flera parter var dessutom inte decentraliserade utan måste agera i linje med sin stora organisation och därmed var en lokal lösning och politisk synergi svåra att uppnå.

Föreställningen om vad samarbete skall leda till kan också skilja. Dels kan samverkan avse en *enkelriktad omvandling* (uni-directional transformation), dvs att en eller flera parter vill förändra någon annan parts synsätt och arbetsmetoder men själva inte har för avsikt att ändra sina. Dels kan den avse en *ömsesidig omvandling* (mutual transformation), där samtliga parter avser att påverka och ta intryck av varandra (a.a.). I Castlemilk var den förstnämnda modellen dominerande. Såväl den privata sektorn som kommunen menade att kommunen skulle ta intryck av den privata sektorn, medan denna inte hade avsikten att ändra sitt arbetssätt. Paraplyorganisationen ville på samma sätt delge de andra parterna sitt synsätt och sina lokala erfarenheter, men var oroad över att bli manipulerad och inkorporerad i de andra parternas synsätt. Med så svaga grundvalar för samverkan föreligger en risk att partnerskapet upphör den dag det ekonomiska stödet upphör, eftersom samarbetet i huvudsak byggt på tillförda ekonomiska resurser och inte så mycket på intresse av att uppnå nya innovativa resultat eller ömsesidigt lärande (a.a.).

Vad kan vi lära av det skotska exemplet på partnerskap? Även om avsikten med partnerskapet var dubbelbottnad är det intressant att se vad en samverkan mellan olika parter i ett bostadsområde kan leda till. Även om flera invånare inte tycker att de fått gehör för sina åsikter i Castlemilk, var det ändå uppenbart i samtal med kommunens tjänstemän att dessa tagit intryck och ändrat en hel del av sina rutiner, t.ex. ordnas många möten på dagtid så att de ansvariga tjänstemännen kan komma ut till stadsdelen och diskutera sina ärenden. Den kommunala bostadsförvaltningen hade också

blivit synlig i stadsdelen med sitt nya kontor. Förr låg det i en helt annan stadsdel. De synbara fysiska resultaten var många och människor var nöjda med stadsdelens nya utseende. Hastings diskussion visar på viktiga aspekter att reda ut inför en start av nya samverkansprojekt. Frågor om parternas förväntningar och syfte, om ömsesidigt lärande och politisk synergieffekt är centrala att diskutera.

Det är tydligt att representationen för invånarna kan bli ett problem i ett partnerskap. Hur ska några få kunna klara av att representera så många olika röster? Det är viktigt att definiera vilka viktiga intressegrupper som finns i en stadsdel och att kalla dem till ett forum. Information kan ofta ges till stora grupper. En lokal tidning kan bli betydelsefull för en lokal debatt. Stora beslut bör få tid för en bred diskussion i stadsdelen, medan mindre frågor kan beslutas av de berörda parterna.

Erfarenheterna från Castlemilk visar att det är svårt med inflytande i hyresrätten. Att ekonomin bryts ner på lokal nivå och visas öppet är grundläggande för att ett reellt inflytande ska bli möjligt. Diskussionen i Sverige om självförvaltning är ett steg på en sådan väg.

Ägandeformen är en väsentlig skillnad mellan Storbritannien och Sverige. Kommunens dubbla roll som bostadsförvaltare och myndighet innebär ett bekymmer. När bostäderna är så undermåliga som i Castlemilk. Det finns ingen myndighet att vända sig till för att klaga hos, som våra hälsovårdsnämnder, som kan döma ut bostäder som obeboeliga. Inte heller har hyresgästerna ett centralt organ som kan driva deras frågor. Den enda möjligheten som står till buds är en rättslig process, där de frivilliga juridiska byråerna kan vara till hjälp. Men ärenden kan inte drivas kollektivt utan varje bostad måste förhandlas för sig. De som ändå orkar med en process och får rätt kan å andra sidan få en bra ersättning.

Framtiden för många bostadsföreningar/kooperativ är osäker. Hittills har situationen byggt på att de växer och får nya medel föra att finansiera utbyggnader. När de bestämmer sig för att sluta växa kommer de in i ett nytt stadium med en annan betydligt sämre ekonomi. Flera föreningar/kooperativ har tvingats säga upp sin personal och har kanske bara en deltidstjänst kvar. Andra har löst frågan genom att åta sig nya arbetsuppgifter som att ta hand om skötseln av privatägda fastigheter, bygga och förvalta lokaler för småföretag och att satsa på community care, dvs ordna hemtjänst och andra aktiviteter inom området, där sociala ersättningar finansierar verksamheten.

En grundläggande fråga är om det föreligger en risk att föreningar/kooperativ kan komma att utestänga vissa boende, att de utvecklar en ny segregation (Donnison & Middleton 1987). När verksamheten hos många bostadskooperativ blivit etablerad, har ofta män tagit över de aktiva kvinnornas roll i styrelsen och efterhand har föreningsarbetet byråkratiserats och fastnat i sina former. Föreningen har blivit inåtvänd och har inte velat delta i diskussioner gällande det omgivande samhället eller varit restriktiv vid antagningen av nya medlemmar.

Det förs även en debatt kring omfattningen av engagemanget i bostadsföreningarna, då det visat sig att ofta endast ca 20% av de boende är aktiva. Andelen aktiva överensstämmer med våra svenska erfarenheter från samrådsplanering, där just 20% av de boende är en ganska vanlig aktivitetsnivå. Utgör bostadsföreningar/kooperativ då en framgångsväg för att ge inflytande över sitt boende? En undersökning visar, att de som bor i föreningar/kooperativ oftast är nöjda och känner förtroende för sina styrelser. För dem räcker det att veta att de har rätt till inflytande den dag bekymmer uppstår (Kintrea 1995).

En annan intressant iakttagelse är att kvinnor är så engagerade i arbetet. Flera berättar att de fått ett ny mening i livet *you sleep and talk co-op*, förklarar en kvinna. De känner sig ha fått en ny betydelse som människor. På flera sammankomster var det frapperande att höra med vilken säkerhet och kunighet dessa kvinnor berättade om sitt kooperativ, trots att många av dem från början har mycket låg utbildning och flera är arbetslösa. En kvinna beskrev sin nya situation så här:

I have entirely become a different person and got a new personality. I am not any longer just Mrs Stuart or David's mother to people, now I am Anna.

Noter

1. Scottish-Office (1988). *New Life for Urban Scotland*. Edinburgh: Scottish Office.
2. England var ofta huvudfienden, som man låg i ständiga krig med och som efter segern förde en imperialistisk politik gentemot Skottland.
3. Bostadsföreningar/-kooperativ hade stöd såväl från labourhåll som från konservativt håll. Labourpartiet såg bostadsföreningar/-kooperativ som en utveckling av den sociala hyresbostadsformen, där hyresgästerna tar kollektivt ansvar för sitt boende. De konservativa såg dem som ett led i att privatisera bostadsägandet.
4. Strävan att minska det samhälleliga ägandet kan även hänföras till konvergensavtalet inom EU. Inför en monetär union kunde inte den offentliga budgeten dras med underskott, varför de förlustgående kommunala bostäderna utgjorde en risk (MacLennan & Stephens 1997). Eftersom man våren 1997 fortfarande hade kvar ett omfattande bostadsbestånd inom den kommunala sektorn började nya alternativ diskuteras. Ett sådant var att föra över council housing till nybildade kommunala bostadsbolag efter svensk modell, som då inte skulle hamna under di-



Nybyggt parhus i stadsdelen Easterhouse. Dessa parhus var ett ideal för många boende. De påminner om de skotska bostadshusen på landet och i småstäderna.

Vad som är slående är hur till synes resurssvaga människor har kunnat växa med sin roll som representant för en grupp boende. Bostadsföreningarnas/-kooperativens gemensamma utbildningsorgan, SHARE, är här viktigt. Det samordnar utbildningar för boenderepresentanter. Även i detta har arkitekter från University of Strathclyde fått en roll genom att leda en utbildning, *Design's on You*, för de lokalt baserade bostadsorganisationerna. Den ska öka de boendes kunskap om arkitektur och bostadskvaliteter, göra dem bättre rustade att formulera sina önskemål och bedöma sina behov samt att kunna välja arkitekt. Därutöver fungerar de etablerade kooperativen som faddrar åt nybildade, som går i utbildning hos dem för att lära av deras erfarenheter. När man nu diskuterar former för självförvaltning i Sverige ger de skotska exemplen en tro på vad människor kan utträta om de får stöd och möjlighet.

- rekt offentlig förvaltning (More 1997). Nu hösten 1998 är man på gång att genomföra sådana ombildningar.
5. Den statliga satsningen på bostadsföreningar/kooperativ 1988 innebar mycket omfattande stöd till ombyggnad och förvaltning.
 6. Strathclyde regional Council

Eva Hurtig, PhD, arkitekt
Oslo kommun
Oslo

Beskrivningen baseras på en studie utförd av Eva Hurtig som gästforskare på universitetet i Glasgow under hösten -96 och våren -97. Då granskades den rikliga dokumentation av området, kommunala utredningar, forskning i anknytning till stadsdelen och några utvärderingar av partnerskapet. Ett flertal besök gjordes i stadsdelen. Ett antal samtalsintervjuer genomfördes med kommunala tjänstemän på olika nivåer, arkitekter som arbetade med förnyelsen, förvaltare och hyresgäster i ett bostadskooperativ samt hyresgäster i en lokal hyresgästförening.

Referenser

- BURA-AWARDS (1996). *Castlemilk on the up and up*. Glasgow: The Castlemilk Partnership.
- CASTLEMILK-PARTNERSHIP (1990). *It's coming together: Strategy Report*. Edinburgh: Scottish Office.
- CASTLEMILK-PARTNERSHIP (1994). *Castlemilk: Midterm Review of Housing Strategy*. Glasgow: Castlemilk Partnership.
- DONNISON, DAVID & MIDDLETON, ALAN (Ed.) (1987). *Regenerating the Inner City: Glasgow's Experience*. London: Routledge & Kegan Paul.
- GIBB, ANDY (1983). *Glasgow. The making of a City*. London: Croom Helm Ltd.
- GLASGOW-CITY-COUNCIL (1996). *Glasgow Factsheets*. Glasgow: Planning Department Glasgow City Council.
- HASTINGS, ANNETTE (1996). "Unravelling the Process of Partnership in Urban Regeneration Policy". *Urban Studies*, 33 (2), 253–268.
- HASTINGS, ANNETTE; McArthur, Andrew & McGregor, Alan (1994). *Community Participation and Partnership in Estate Regeneration Project: Case Study Report No 4 The Castlemilk Partnership*, confidential report for Consulting. Glasgow: University of Glasgow.
- HORSEY, MILES (1990). *Tenement & Towers: Glasgow Working-class Housing 1890–1990*. Glasgow: The Royal Commission on the Architectural and Historical Monuments of Scotland.
- HURTIG, EVA (1995). *Hemhörighet och stadsförnyelse: belyst i fyrtiotalstadsdelen Sanna i Göteborg*, Akademisk avhandling. Göteborg: CTH, Arkitektur-Bostadsplanering R:1 1995.
- HURTIG, EVA (1996). "Hemhörighet i Trädgårdsstaden". *Nordisk arkitekturforskning*, Vol 9 (No 2 1996), s. 51–72.
- KINTREA, KEITH (1995). "Sustainability and Maturity of Community-based Housing Organisations". *Housing Studies Association Conference*, University of Edinburgh: Centre for Housing Research and Urban Studies, University of Glasgow.
- MACLENNAN, DUNCAN & STEPHENS, MARC (1997). "European Monetary Union and the Housing Sector". In Vestergaard, Hedvig (Eds.). *Housing in Europe: ENHR Housing Research Conference in Denmark*. Høersholm, Denmark: Statens Byggeforskningsinstitut SBL.
- MORE, ALISON (1997). "CHRUS Hosts Visitors from Sweden". *CHRUS NEWS*, 7 (april 1997), 6–7.
- O'TOOLE, MO; SNAPE, DAWN & STEWART, MURRAY (1995). *Interim Evaluation of the Castlemilk Partnership: Findings*. Edinburgh: The Scottish Office Central Research Unit, Environment Research Programme Research Findings no. 12.
- OLSSON, SÖREN; SONDÉN, GERD CRUSE & OHLANDER, MARIANNE (1997). *Det lilla grannskapet: Gårdar, trapphus & socialt liv*. Göteborg: Centrum för Byggnadskultur i västra Sverige CTH.
- ROBERTSON, DOUGLAS & SIM, DUNCAN (Ed.) (1991). *Glasgow: Some Lessons in Urban Renewal*. Glasgow: City of Glasgow District Council.
- ROBERTSON, DOUGLAS (1996). *Peoples' Palaces: The Contribution of Community-based Housing Associations to Glasgow's Renaissance: An Exhibition*. Glasgow: Glasgow and the West of Scotland Forum of Housing Associations.
- SCOTT, SUZIE & PARKER, HILARY (1996). *An Introduction to Social Rented Housing*. Glasgow: Centre for Housing Research, University of Glasgow.
- SCOTTISH-OFFICE (1988). *New Life for Urban Scotland*. Edinburgh: Scottish Office.