

Rapport 2014:8

Attraktiva miljonprograms- områden i små kommuner – fyra fallstudier



Attraktiva miljonprograms- områden i små kommuner – fyra fallstudier

Boverket februari 2014

Titel: Attraktiva miljonprogramsområden i små kommuner – fyra fallstudier.

Rapport: 2014:8

Utgivare: Boverket februari 2014

Upplaga: 1

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-115-8

ISBN pdf: 978-91-7563-116-5

Sökord: Miljonprogramsområden, attraktiva områden, åtgärder, fastighetsbolag, svaga bostadsmarknader, bostäder, boendeflyttande, attraktivitet, framgångsfaktorer, kommuner, Flen, Olofström, Säter, Åmål, intervjuer, fallstudier

Dnr: 2102-230/2014

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2014

Förord

Denna rapport utgör en fallstudie över attraktivitetshöjande åtgärder som genomförts av fastighetsbolag i mindre kommuner. Rapporten belyser de problem och utmaningar som råder på svaga bostadsmarknader, i kommuner med vikande befolkningstal och överskott på bostäder. Syftet med rapporten är att beskriva fyra miljonprogramsområden i olika orter och de åtgärder fastighetsägarna genomfört för att öka attraktiviteten och sänka vakansgraden.

Materialet bygger i huvudsak på intervjuer med ansvariga på fastighetsbolagen och andra berörda aktörer samt djupintervjuer med boende i områdena. Information har även hämtats från bolagens årsredovisningar, områdesstatistik samt andra dokument. I övrigt bygger rapporten på tidigare forskning och utredningar.

Vi vill rikta ett stort tack till fastighetsbolagen som tagit sig tid att ta emot oss och visa oss runt i områdena och till alla andra som låtit sig intervjuas för denna studie.

Rapporten har skrivits av Alexander Forslund och Johan Kihlberg (projektledare). Helene Bogren har ställt samman bilagan till rapporten. Analysen av boendeintervjuerna på Smålandsgatan i Olofström har skrivits av Vanessa Stjernborg. Övriga områden beskrivna i bilagan har skrivits av Helene Bogren. Djupintervjuerna genomfördes av doktoranderna Helen Ekstam och Ann Rodenstedt vid Uppsala universitet samt Vanessa Stjernborg vid Lunds tekniska högskola. Victoria Magnesson har varit ansvarig enhetschef.

Karlskrona, februari 2014

Ylva Aller
Avdelningschef

Innehåll

Sammanfattning	7
Inledning	9
Bakgrund	9
Syfte, frågeställningar och urval	11
Metod och material	11
Kunskapsläget	13
Rapportens uppläggning	14
Centrala begrepp	14
Orrögatan, Flen	19
Flen	19
Flens bostads AB	20
Orrögatan	22
Smålandsgatan, Olofström	31
Olofström	31
Olofströmshus	32
Smålandsgatan	33
Siggebo, Säter	45
Säter	45
Säterbostäder	46
Siggebo	47
Adolfsberg, Åmål	57
Åmål	57
Åmåls kommunfastigheter AB, ÅKAB	58
Adolfsberg	60
Analys och diskussion	67
Viktiga faktorer	68
Utmaningar och risker	71
Källor och litteratur	73
Otryckt material	73
Muntliga källor	73
E-post	73
Elektroniska källor	73
Tryckta källor och litteratur	74
Bilaga 1: Boendeperspektivet	79
Bilaga 2: Intervjufrågor	117

Sammanfattning

Denna rapport redovisar framgångsrika metoder som använts för att öka attraktiviteten i fyra småskaliga miljonprogramsområden. Undersökningen har genomförts i form av fallstudier av bostadsområden belägna i Flen, Olofström, Säter och Åmål. Syftet med rapporten är att få mer kunskap om miljonprogrammets problem och möjligheter på svaga bostadsmarknader, i orter och kommuner med vikande befolkningstal och överskott på bostäder. Rapporten baseras på intervjuer med nyckelpersoner hos fastighetsbolagen och studiebesök i områdena. De boendes perspektiv har beaktats genom att tio personer intervjuats i varje område.

Samtliga fyra bostadsområden har under perioder haft stora problem med höga vakanstal och vanrykte. Problemen med framför allt vakanta lägenheter var som värst under slutet 1990-talet och början av 2000-talet. En gemensam nämnare som förenar fastighetsbolagen i studien är att de varit tvungna att riva delar av sitt bostadsbestånd. Tre av fyra fastighetsbolag har rivit delar av de studerade områdena.

Från att bostadsområdena stått tomma och varit kostsamma till att i dag vara eftertraktade och inkomstbringande har mycket arbete och många innovativa idéer krävts. Vissa förändringar har fallit väl ut medan andra kanske varit lite mindre lyckade. Vad som alla ändå har gemensamt är att fastighetsbolagen lyckats vända en negativ trend.

En grundförutsättning för att förändra efterfrågan på lägenheterna i de berörda bostadsområdena har varit större fysiska, sociala och/eller ekonomiska förändringar. De har sett olika ut i de fyra områdena. På Orrögatan och i Siggebo revs delar av områdena och på Smålandsgatan sänktes hyrorna. I Adolfsberg brann ett av husen ned. Tillsammans med förändringar i förvaltningen har efterfrågan på lägenheterna i områdena ökat. Inget av områdena genomgick under den inledande fasen av förändringsarbetet någon större renovering.

Av undersökningen framkommer att boendeinflytande och social gemenskap varit viktiga för att öka attraktiviteten i tre av de fyra områdena. Hyresgästerna har kunnat bidra och påverka framför allt den yttre skötseln. På Smålandsgatan är delar av den yttre förvaltningen hyresgäststyrd. Även på Orrögatan och i Siggebo har hyresgästerna stora möjligheter att påverka den yttre miljön. Dialogen mellan hyresgästerna och fastighetsbolaget sker genom formella möten där de boende organiserat sig i någon form av gårdsförening. I Adolfsberg saknas en organiserad gårdsförening, i stället har fastighetsskötaren i området en betydelsefull roll. Förvaltningen är decentraliserad och fastighetsskötaren har stora befogenheter och ansvarar för mycket av den informella kontakten med hyresgästerna.

En annan framgångrik metod som använts har varit att utveckla boenden riktade till en speciell målgrupp. På Orrögatan och i Adolfsberg har fastighetsbolagen utvecklat seniorboenden medan man på Smålandsgatan riktat in sig på personer som vill ha möjlighet att påverka sina boendekostnader och boendestandard.

De boendes perspektiv på sina bostadsområden har till stor del varit mycket positiv där fastighetsbolagens insatser många gånger får beröm. Men det finns även kritik mot några fastighetsbolag i vissa frågor. En av dessa är huruvida individuell värmemätning är lämplig i hus byggda under slutet av 1960-talet, en annan är om hyresnivån är adekvat för erbjuden standard.

Inledning

Bakgrund

Miljonprogrammet har ständigt väckt debatt. Kritiken tog ordentlig fart i och med Skärholmens invigning år 1968 och har framför allt gällt situationen i de större städerna och storskaliga miljonprogramsområden som Tensta, Hammarkullen och Rosengård. Det är områden som kommit att bli symboler för miljonprogrammets planering, estetik och alla de problem miljonprogrammet är förknippat med – om de så är sociala, fysiska eller tekniska.¹ Naturligt nog är det också de storskaliga miljonprogramsområdena som blivit föremål för studier kring lyckade sociala och fysiska insatser.

Men miljonprogrammet är inte bara storskaliga och betonggråa höghusförorter. Här finns också en annan verklighet. Under miljonprogramsåren 1965–1974 byggdes det drygt en miljon bostäder i Sverige. Även om flerbostadshusen dominerade stort utgjorde enfamiljshusen en tredjedel av de bostäder som kom till under de här åren, och av de som kom till i flerbostadshus låg flertalet – drygt 60 procent – i hus om tre våningar eller lägre.² Även om en stor del av dem återfinns i de nya förorter som växte fram i och omkring Stockholm, Göteborg och Malmö var det inte bara i och omkring storstäderna det byggdes. Det kom till många nya bostadsområden också i småstäder och i bruksorter runt om i landet. Det är i några av de senare som vi ska göra nedslag.

Det är svårt att ge en samlad bild av situationen i dessa småskaliga miljonprogramsområden. Hur fungerar de? Vilka bor där och trivs de? Att det finns många bostadsområden som är välfungerande och trivsamma står klart, liksom att det finns områden i behov av sociala insatser och upprustning. Förutsättningarna att klara förnyelsebehovet på svaga

¹ Pech (2011), s. 35; Rådberg (1988), s. 373; Söderqvist (2008), s. 271, 277.

² Vidén (1999), s. 34; beräkning utifrån Industrifakta (2011), s. 92. Det totala antalet bostäder har beräknats uppgå till 1 005 578, av vilka cirka 337 300 var bostäder i småhus och 616 700 var lägenheter i flerbostadshus. I de senare ingår inte specialhus som student- eller äldreboenden och icke-bostadshus, hus med lokaler avsedda främst för kommersiell eller offentlig service. Antalet bostäder i dessa uppgår till omkring 51 600.

bostadsmarknader är dock helt annorlunda jämfört med fastighetsföretag som verkar på expansiva orter med bostadsbrist. Där kan en fastighetsägare finansiera lägenhetsupprustningar och moderniseringar av ett bostadsområde genom hyreshöjningar utan att behöva riskera vakanser, om än till priset av sociala konsekvenser. På svaga bostadsmarknader med ett uppskattat bostadsöverskott och stillastående eller negativ befolkningsutveckling är priskänsligheten hos konsumenterna större, vilket leder till att konkurrensen om hyresgästerna ökar, samtidigt som ett stort utbud och låga priser på bostadsrätter och villor ytterligare påverkar konkurrenssituationen negativt för fastighetsbolagen.

Många mindre tätorter såg dramatiska öknings i befolkningsstorlek från första världskriget till 1940-talets slut – det var nu de hade sin blomstringstid och förändrades; som de blev till moderna småstäder med en modern bebyggelse.³ De i rapporten beskrivna orterna fortsatte att växa också sedan flyttströmmarna alltmer börjat gå till storstäderna. Under 1960-talet ökade Olofström sin befolkning med 40 procent, Flen med 22 procent och Säter med 14 procent. Åmål växte under samma årtionde med sju procent.⁴

Med den tillbakagång i ekonomin som inträdde i svensk ekonomi mot 1960-talets slut och de kriser som följde under 1970-talet skulle allt förändras.⁵ Nu började den befolkningsmässiga kräftgång som många småstäder och tätorter sett sedan dess. Med en bortbyggd bostadsbrist och utan industrins behov av arbetskraftsinvandring blev följden ett snabbt stigande antal tomma lägenheter, speciellt i de minst attraktiva områdena: de med miljonprogrammets flerbostadshus.⁶ Problemen har sedan fortsatt eller återkommit, inte minst under krisen på 1990-talet.

Med negativa födelsetal och få inflyttare har många orter fått en minskande och åldrande befolkning. Färre invånare gör det inte bara svårare för näringslivet på orten, möjligheterna att erbjuda en god samhällsservice minskar också. Vidare skapar många tomma lägenheter en bild av kommunen som en oattraktiv plats att leva på – den negativa spiralen har börjat.

I likhet med många andra fastighetsbolag som är verksamma på svaga bostadsmarknader har de sex bolag⁷ som besökts under studiens gång sett sig tvingade att riva delar av sitt fastighetsbestånd för att minska antalet vakanser, framför allt under 1990-talet. I dag ser situationen betydligt ljusare ut. Olofströmshus, Säterbostäder och Åmåls kommunfastigheter har alla, för första gången på länge, valt att bygga nytt. Det har fört med sig en positiv anda, inte bara inom bolaget utan i hela kommunen – en känsla av att trenden vänt, att staden inte är en avfolkningsbygd längre, utan en ort som växer.

³ Magnusson (1997), s. 434f.

⁴ Ibid., s. 435; SCB (2009), bearbetning av befolkningsmängden i tätorterna Flen, Olofström, Säter och Åmål.

⁵ Magnusson (1997), s. 473ff.

⁶ Nilsson (2000), s. 20ff.

⁷ Utöver de fastighetsbolag som beskrivs i rapporten besökte vi även Kristinebergsbostäder och Hyresbostäder i Karlskoga.

Syfte, frågeställningar och urval

Syftet med denna rapport är att få mer kunskap om miljonprogrammets problem och möjligheter på svaga bostadsmarknader, i orter och kommuner med vikande befolkningstal och överskott på bostäder. Huvudsyftet är att beskriva fyra bostadsområden som fått högre status och har få tomma lägenheter men som tidigare sågs som problemområden, med många tomma lägenheter och dåligt rykte. Vilka åtgärder har fastighetsbolagen använt sig av för att förbättra områdenas attraktivitet och hur har insatserna fallit ut? Vad tycker de boende och hur upplever de sitt område?

Att visa på förebilder och goda exempel är en vanlig metod inom arkitekturforskningen. Här är avsikten att visa på åtgärder och strategier som använts av fastighetsbolag som verkar på svaga marknader och i områden som tidigare haft stora problem. Målgruppen för rapporten är framför allt fastighetsbolag som verkar på liknande marknader men förhoppningen är även att skapa ett diskussionsunderlag kring metoder för förnyelse och attraktivitet. Boverket gör dock ingen värdering av de metoder som bolagen valt att använda.

De fall vi valt att studera är alla unika, med unika förutsättningar som inte är generaliserbara. Det hindrar inte att det går att dra mer allmän-giltiga lärdomar och slutsatser av de åtgärder som genomförts. Det som fungerat i de fall vi studerat kan fungera väl också i andra områden med samma problematik och förutsättningar.

En intressant fördjupning i de berörda kommunerna hade varit att studera respektive kommun och fastighetsbolags ekonomiska förutsättningar, vilka investeringsmöjligheter som kommunerna och bolagen har samt de konkurrensfördelar de har gentemot grannkommuner och närliggande tillväxtkommuner. Den begränsade tidsramen har dock omöjliggjort en sådan fördjupning och dessa frågor berörs bara ytligt i fallstudierna samt i en kort diskussion i slutsatserna.⁸

Utifrån syftet med studien kontaktades ett tjugotal fastighetsbolag som bedömdes kunna ha intressanta områden att studera: de var alla verk-samma i stagnerande kommuner med 10 000–20 000 invånare, hade miljonprogramsområden som var jämförbara i storlek och har alla haft stora vakanser. Kontakterna med företagen resulterade i att sex bolag besöktes och att fyra informationsrika exempel valdes ut för en djupare analys: Orrö-området i Flen, Smålandsgatan i Olofström, Siggebo i Säter och Adolfsberg i Åmål.

Metod och material

Enligt forskaren Rolf Johansson är ”ett fall [...] ett fenomen av något slag som framträder i ett avgränsat sammanhang”. Det kan vara socialt, rums-ligt eller tidsmässigt bestämt men också innehålla en kombination av dessa faktorer.⁹ I denna studie har fallen bestämts av de rumsligt avgrän-

⁸ En djupare diskussion kring den ekonomiska utvecklingen i kommuner med svag bostadsmarknad samt de allmännyttiga bostadsbolagens ekonomiska status återfinns i Statens bostadskreditnämnds rapport *Analys av svaga bostadsmarknader* (2006).

⁹ Johansson (2000:1-2), s. 67.

sade bostadsområdena, med de boende som en underliggande social faktor.

En kritik som riktats mot fallstudien som metod handlar om den skulle brista i trovärdighet.¹⁰ Genom att använda olika metoder, så kallad metodtriangulering, kan man ändå ge studien validitet. De metoder som använts här är intervjuer, observationer vid studiebesök samt studier av källmaterial och litteratur. De intervjuade är dels olika nyckelpersoner (VD, förvaltare och andra företrädare) på fastighetsföretagen och de lokala hyresgästföreningarna samt andra förtroendevalda i bostadsområdena. Av fastighetsbolagens representanter hade nästan alla varit verksamma i bolaget redan innan förändringsprocessen tog sin början och hade god inblick i vad som skett. De flesta intervjuerna skedde i grupp med flera representanter närvarande. Samtliga ägde rum på respektive ort vilket gjorde det möjligt att också besöka bostadsområdena. Studiebesöken genomfördes tillsammans med en eller flera representanter för fastighetsbolagen. I samband med studiebesöken fotograferades även områdena.

Beskrivningarna av bostadsområdena och fastighetsbolagen bygger på information från bolagen, bolagens hemsidor och årsredovisningar samt på informationsmaterial och annan dokumentation som fastighetsbolagen tillhandahållit. Vissa kompletterande uppgifter har erhållits via den webbaserade tjänsten Datscha. För att ytterligare fördjupa bilden av områdena genomfördes den pressmediedata som finns tillgänglig via Mediearkivet. I ett fall, bostadsområdet Siggebo i Säter, gjordes även en sökning i mikrofilmer för att finna artiklar kring de rivningar som genomfördes i området. Områdes- och Ortsbeskrivningarna baseras även på material från kommunerna och länsstyrelserna samt på litteratur som beskriver orterna.

En central del i rapporten utgörs av statistik, med jämförelser av befolkningssammansättning, utbildnings- och sysselsättningsnivåer, inkomst och ohälsotal för de fyra bostadsområdena och kommunerna samt hela riket. Uppgifterna är framtagna av Statistiska centralbyrån på Boverkets uppdrag.¹¹

Som en del av studien genomfördes djupintervjuer med boende i de fyra bostadsområdena, tio boendeintervjuer i varje område. Intervjuerna tillbringade en vecka i respektive område och gjorde samtidigt en observationsstudie. Intervjupersonerna valdes ut med önskemål om en spridning gällande ålder, kön och etnisk bakgrund. Hänsyn togs till hur boendestrukturen i områdena ser ut, vilket har fått till följd att det har blivit en övervikt av äldre samt personer med svensk bakgrund. Intervjupersonerna är 18 år och äldre. Majoriteten av de intervjuade kontaktades via det offentliga adress- och telefonregistret. Vi har även satt upp lappar i trapphusen i samtliga områden med information om studien och möjlighet att kontakta oss för att vara med. En del intervjupersoner har vi kom-

¹⁰ För en kortfattad genomgång av kritiken mot fallstudien som metod, se statsvetaren Bent Flyvbjerg: "Fem missförstånd om fallstudieforskning" i *Statsvetenskaplig tidskrift* 2003/2004:3, s. 185-206.

¹¹ Tabellerna är A7: Befolkning 20–64 år efter sysselsättning, A9: Befolkning 25–64 år efter utbildningsnivå, B1: Befolkning efter ålder, B2: Befolkning efter kön, B3: Befolkning efter civilstånd, B5: Befolkning efter födelseland, B6: Befolkning efter svensk/utländsk bakgrund, B10: Befolkningsförändring, IB1: Befolkning 20+ år efter sammanräknad förvärvsinkomst samt Oh1: Ohälsotal efter kön och ålder.

mit i kontakt med genom den så kallade snöbollsmetoden där en kontaktperson eller intervjuperson rekommenderar en annan. I detta avseende har vi bland annat kontaktat hyresgästföreningen och SFI (svenska för invandrare). Sammantaget har 40 intervjuer genomförts. Eftersom områdena skilde sig relativt mycket åt har vi valt att göra en analys för respektive område. Detta gör att antalet intervjuer är något för få för att den så kallade mättnadseffekten¹² ska uppstå, och att boendeintervjuerna därför bör betraktas som ett antal röster från de boende. Boendeintervjuerna har ett bredare anslag än rapporten med syftet att förstå de boendes boendesituation. Intervjufrågorna finns i bilaga 2. Intervjuerna har varit semistrukturerade, vilket innebär att de är mer som samtal där alla frågor ska täckas in men kan diskuteras i valfri ordning.

Djupintervjuerna genomfördes på en plats där intervjupersonen kunde tala ostört. Det har varit i hemmet, i en hotellobby eller i hyresgästföreningens lokal. Intervjuerna har bandats, analyserats och skrivits samman för varje bostadsområde. Intervjuerna är avkodade genom att endast åldersgrupp, kön och etnisk bakgrund redovisas. Vi är medvetna om att en del intervjupersoner trots det kan identifieras på grund av att det är relativt små bostadsområden som har studerats. Vi har informerat intervjupersonerna om detta, och de har även haft möjlighet att läsa och kommentera våra texter i efterhand. De gavs även möjlighet att hoppa av studien i efterhand om de kände att de kunde identifieras mot sin vilja. Ingen intervjuperson har valt att göra det.

I Flen intervjuades fem kvinnor och fem män. En person tillhörde gruppen 18–24 år, fyra personer var 25–44 år och fem personer var 65+ år. Nio personer hade svensk bakgrund och en person hade nordisk bakgrund. I Olofström intervjuades sex kvinnor och fyra män. En person tillhörde gruppen 18–24 år, två personer var 25–44 år, fyra personer var 45–64 år och tre personer var 65+ år. Nio personer hade svensk bakgrund och en person hade nordisk bakgrund. I Säter intervjuades sex kvinnor och fyra män. En person tillhörde gruppen 18–24 år, tre personer var 25–44 år, två personer var 45–64 år och fyra personer var 65+ år. Åtta personer hade svensk bakgrund och två personer hade utomeuropeisk bakgrund. I Åmål intervjuades sex kvinnor och fyra män. En person tillhörde gruppen 18–24 år, tre personer var 25–44 år, tre personer var 45–64 år och tre personer var 65+ år. Nio personer hade svensk bakgrund och en person hade europeisk bakgrund.

Kunskapsläget

Miljonprogrammet och den bebyggelse som kom till under rekordåren¹³ har fått stor uppmärksamhet i forskningen och behandlats ur skilda vetenskapliga perspektiv. De verk som tas upp här har varit av särskild betydelse för rapporten, främst litteratur som behandlar olika aspekter på miljonprogrammets förnyelse.

¹² Mättnadseffekten innebär att varje ny intervju kan läggas till redan utkristalliserade kategorier och att de inte längre ger upphov till nya kategorier.

¹³ Rekordåren innefattar den bebyggelse som kom till åren 1961–1975, det vill säga en något längre period än miljonprogramsepoken.

En bred översikt av miljonprogramsbebyggelsen ges i *Rekordåren: en epok i svenskt bostadsbyggande* (1999). I boken medverkar bland andra arkitekturhistorikerna Kristian Berg, Lisbeth Söderqvist och Sonja Vidén. Andra verk som beskriver denna byggnadsperiod är Söderqvists doktorsavhandling *Rekordår och miljonprogram: flerfamiljshus i stor skala* (1999) och hennes brett upplagda bok *Att gestalta välfärd: från idé till byggd miljö* (2008) samt Johan Rådbergs doktorsavhandling *Doktrin och täthet i svenskt stadsbyggande 1875–1975* (1988).

Industrifaktas rapport *Behov och prioriteringar i rekordårens flerbostadshus* (2011) ger en aktuell bild av det förnyelsebehov som miljonprogrammet står inför och de boendes syn på upprustning. Boverket har i en rad rapporter behandlat frågan och beskrivit olika projekt, bland annat i *Förnyelse för hållbar utveckling i olika boendemiljöer* (2005), *Gårdsutveckling i miljonprogramsområden* (2008) och *Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt* (2010). Där praktiska exempel tas upp handlar det dock nästan alltid om storskaliga bostadsområden. När småskaliga områden behandlas ligger de i allmänhet i en medelstor eller stor stad, som i Boverkets rapport *Bättre bostadsförnyelse* (1990). Ett undantag är BOOM-gruppens rapport *Bostadsförnyelse och miljöåtgärder med stöd av lokala investeringsprogram* (2006) i vilken Sonja Vidén och Marina Botta ger korta beskrivningar av ett antal fall, av vilka ett par är småskaliga områden på mindre orter.

En god bakgrund till den nya ekonomiska situation som allmännyttiga bostadsföretag har att tackla när befolkningen minskar och allt fler lägenheter står tomma ges i skriften *När marknaden viker* (2000) av Jan-Evert Nilsson, i samarbete med SABO.

Trots det etablerade forskningsfält som miljonprogrammet utgör och den stora mängden studier kring denna byggnadsperiod vet vi inte särskilt mycket om de småskaliga miljonprogramsområdena. Denna kunskapslucka gör att vi inte kan bedöma deras behov av fysiska och sociala insatser eller vilka insatser som kan fungera. Här finns således ett klart behov av vidare forskning.

Rapportens uppläggning

Efter detta inledande kapitel följer en sammanfattning och en bakgrund till rapporten. Därefter följer de fyra fallstudierna där områdena, den tidigare problemsituationen och de åtgärder som gjorts beskrivs. Rapporten avslutas med en analys och diskussion kring de attraktivitetshöjande åtgärder som genomförts i de beskrivna bostadsområdena. En sammanställning av de boendeintervjuer som genomförts i varje område återfinns i bilaga 1.

Centrala begrepp

Svaga bostadsmarknader

Statens bostadskreditnämnd har i en rapport definierat svaga bostadsmarknader utifrån ett antal kriterier: orterna karaktäriseras av små lokala arbetsmarknader, negativ befolkningstillväxt och låg inkomstillväxt. Dessa faktorer påverkar efterfrågan på bostäder negativt vilket många

gångar leder till sjunkande priser på småhus och bostadsrätter, samtidigt som antalet vakanser i hyresrätterna ökar. Faktorer som kan påverka bostadsmarknaden positivt är om man kan pendla till andra arbetsmarknadsområden.¹⁴ Bland de 108 kommuner som Bostadskreditnämnden listade som svaga bostadsmarknader fanns Flen, Olofström och Åmål.¹⁵ Säter har haft en relativt stabil folkmängd och fanns därför inte med på listan men bedömdes ändå som ett mycket intressant exempel att ta med i denna rapport.

I juni 2013 tillsatte regeringen en utredning som ska granska bostadssituationen på svaga bostadsmarknader. Utredningen ska bland annat undersöka de kommunala bostadsbolagens situation i kommuner med stor utflyttning och hur de ska kunna verka i framtiden, vilket stöd de behöver eller om de kan avvecklas. Utredningen ska även titta på hur man kan säkra bostadsförsörjningen i kommuner där det ekonomiskt sett kan vara svårt att renovera eller bygga nytt.¹⁶

Boendeinflytande

För ett fastighetsbolag finns det flera fördelar att arbeta med boendeinflytande. Som vi ska se kan boendeinflytande vara ett sätt att bygga upp en relation mellan fastighetsbolaget och de boende samt skapa ett ökat intresse och engagemang för bostadsområdet.¹⁷

Alla vill dock inte vara med och bestämma över områdets skötsel och utveckling. Det är ofta ett fåtal, i huvudsak äldre personer, som står bakom lokala hyresgästföreningar och gårdsföreningar. Industrifaktas undersökning bland boende i miljonprogramslägenheter visade på ett måttligt intresse för att vara med och påverka vid åtgärder i bostadsområdet. En förklaring som ofta ges är att hyresrätten ses som en boendeform där man inte ska behöva engagera sig. Industrifaktas undersökning visade emellertid att det inte var någon större skillnad i engagemang mellan boende i hyresrätter jämfört med bostadsrätter.

Industrifakta frågade även om intresset för en rad olika aktiviteter i området. För samtliga aktiviteter hamnade medelvärdena kring mitten på en tiogradig skala, där det bland de boende i hyresrätter fanns ett större intresse för sociala aktiviteter som sysselsättning i bostadsområdet för arbetslösa och stöd till skolarbete, medan möten kring boendefrågor och att delta i gårdsarbete och gårdsstädning vann större gehör bland boende i bostadsrätt.¹⁸

Attraktivitet

Vad gör ett område attraktivt? Attraktivitet är ett svårgreppbart och diskutabelt begrepp som kan rymma många olika värderingar. Ett sätt är att se på betalningsvilja, där centralt belägna bostäder i storstäder är de som betingar de högsta försäljningspriserna per kvadratmeter. Ett problem är

¹⁴ Statens bostadskreditnämnd (2006), s. 4f.

¹⁵ Listan över kommuner med svaga bostadsmarknader finns med i Statens bostadskreditnämnd (2008), s. 23.

¹⁶ Pressmeddelande från Socialdepartementet 2013-06-14: "Regeringen utreder bostadssituationen på svaga bostadsmarknader." Tillgänglig på <http://www.regeringen.se/> (citerad 2013-11-13).

¹⁷ En vidare diskussion kring boendeinflytande finns i Boverket (2010a).

¹⁸ Industrifakta (2011), s. 70–79.

att dessa tal baseras på tillgång och efterfrågan, där ett litet utbud av en viss vara driver upp priset. Forskning visar att läget i staden, närheten till kommunikationer, grönområden och service, områdets status, gestaltning, fysiska kvaliteter och boendesammansättning spelar en viktig roll för ett områdes attraktivitet. I denna rapport har vi utgått från områdenas vakansnivåer men även subjektiva värderingar som rykte.

Skalan och läget på bostadsområdena presenteras inte sällan som grundorsaken till att många av de nya förorter som växte upp under miljonprogramsåren fick stora problem redan när de var nya. Men – som denna rapport visar – kunde även småskaliga områden drabbas. Som arkitekturhistorikern Johan Rådberg konstaterat är frågan om vad som skapar ett problemområde komplicerad:

Det bör samtidigt framhållas att man inte kan sätta likhetstecken mellan hög exploatering och problemområden. Sambanden är mer komplicerade än så. Ett område med hög exploatering i en storstad kan tack vare sitt läge eller andra faktorer bli attraktivt. Ett område med låg exploateringsgrad med t ex lamellhus i två-tre våningar kan på en småort, där de flesta bor i småhus, uppfattas som alltför tätt, även om inte exploateringen i sig är hög.¹⁹

Ett grundläggande problem med det svenska bostadsbyggandet efter andra världskriget och framåt var, som Johan Rådberg visar, att man inte byggde det som efterfrågades – enfamiljshus – utan bostäder i flerfamiljshus. Det är en viktig faktor till varför miljonprogrammet bröt samman och varför alldeles nybyggda lägenheter med hög standard kunde stå tomma: det var inte så människor ville bo.²⁰

¹⁹ Rådberg (1988), s. 387.

²⁰ Ibid., s. 334ff, 383f.



Orrögatan, Flen. Foto: Johan Kihlberg.

Orrögatan, Flen

Flen

Flen ligger centralt i Södermanlands län och är centralort i Flens kommun, en av nio kommuner i Södermanlands län. Flensbygden var tidigare ett utpräglat jordbruksområde²¹ men i dag är det industrin som dominerar, med ett flertal stora arbetsgivare inom olika branscher. Till de större hör Volvo Parts, GB Glace, Flens Byggmaskiner och Momento. Utöver dessa finns ytterligare cirka 900 små och medelstora företag som utgör grunden för arbetslivet i Flen.²² Närheten till Stockholm-Mälarenregionen spelar en viktig roll för ortens attraktivitet och utveckling. Man når Stockholm med tåget på ungefär en timme, Eskilstuna och Norrköping når man på knappt 40 minuter – men de större städerna i regionen utgör samtidigt starka konkurrenter om såväl invånare som företag.²³

Befolkningsstruktur

Flen hade år 2010 ett invånarantal på 6 229 personer. Befolkningen har ökat något under de senare åren men är fortfarande lägre än vid mitten av 1970-talet, då Flen hade cirka 500 invånare fler än i dag. I hela kommunen bor i dag 16 019 personer att jämföra med de knappt 18 000 invånare man hade år 1980, eller de nära 17 700 som bodde i kommunen år 1920.²⁴ För hela Södermanlands län ser det bättre ut. Länet hade år 2012 en befolkningstillväxt som låg över den för riket som helhet, mycket beroende på den stora inflyttningen till Eskilstuna, länets största stad.²⁵

Flens kommun har en relativt svag socioekonomisk struktur. Åldersmässigt avviker kommunen framför allt genom en betydligt lägre andel invånare i åldersgruppen 25–44 år. De utgör inte mer än 18 procent av befolkningen, jämfört med 26 procent i hela riket. Flens kommun avviker även genom en hög andel invånare i ålderskategorierna 45–64 år samt 65

²¹ Ekelund (1985a), s. 238.

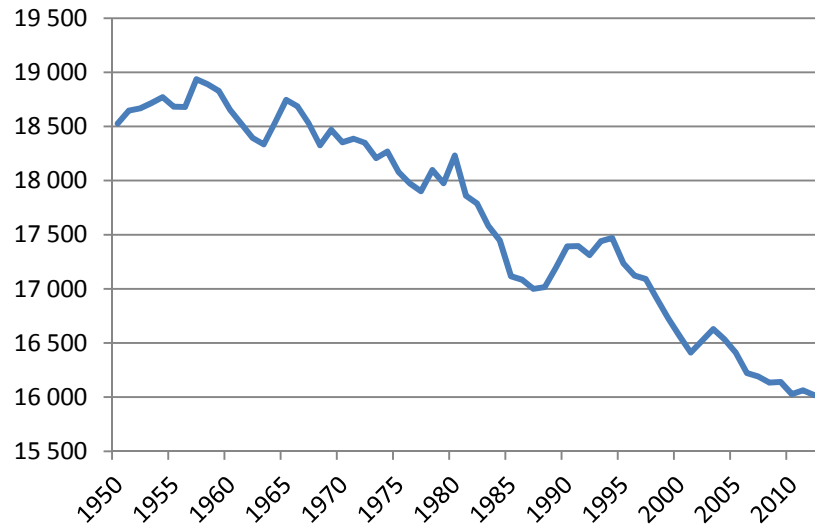
²² <http://www.flen.se/> (citerad 2013-11-21).

²³ Eresund & Eriksson (2009), s. 5, 23.

²⁴ SCB (2009), se tabell s. 14; Ekelund (1985b), s. 332.

²⁵ Länsstyrelsen i Södermanlands län (2013), s. 6.

år och äldre. Den senare gruppen utgör 25 procent av invånarna i kommunen jämfört med riksgenomsnittets 19 procent.²⁶



Figur 1: Befolkningsutvecklingen i Flens kommun 1950–2012.

Sysselsättningsgraden är lägre än riksgenomsnittet. År 2011 var andelen förvärvsarbetande 72 procent medan motsvarande andel för riket var 77 procent. Utbildningsnivån är låg, 25 procent av kommuninvånarna har en eftergymnasial utbildning mot riksgenomsnittets 40 procent.

Kommuninvånarna har betydligt högre ohälsotal än befolkningen i hela riket. För 2012 låg ohälsotalet hos män på 28 dagar, för kvinnor på 42 dagar. Riksgenomsnittet låg samma år på 21 dagar för män respektive 31 dagar hos kvinnor.²⁷

Flens bostads AB

Flens fastighetsförening – det som i dag är Flens bostads AB – bildades i början av 1940-talet och äger en stor del av hyreshusen i centralorten.²⁸ Inräknat fastigheterna i Hälleforsnäs, Malmköping och Mellösa hade bolaget vid slutet av år 2012 totalt 1 731 lägenheter.²⁹ Under rekordåren uppförde Flens bostads AB flera stora bostadsområden: på 1960-talet byggdes Salstaområdet ut med tio bågformade flerfamiljshus och vid 1970-talets början tillkom Orrö-området, det område vi studerat.³⁰

²⁶ SCB (2013).

²⁷ Ibid.

²⁸ <http://www.flensbostad.se/> (citerad 2013-09-23).

²⁹ Flens bostads AB (2013), s. 5.

³⁰ Intervju med Arne Fältin (2013-10-03); Ekelund (1985b), s. 334.

Vakanser och rivningar

Flen har under flera år haft stora problem med ett stort antal outhyrda lägenheter. Problemen blev allvarliga i början av 1990-talet då vakanserna steg till mycket höga nivåer – år 1992 hade Flens bostads AB en vakansnivå på 5,2 procent och år 1994 var vakansgraden uppe i över elva procent. Den redan höga vakansgraden bara fortsatte att öka. Inräknat objekt som stod inför ombyggnation och rivning samt ”hus ställda i malpåse” nådde man en topp på hela 20,2 procent år 1999.³¹

På grund av vakanserna såg fastighetsföretaget sig tvunget att riva delar av sitt bestånd. Åren 1999–2000 revs tre hus som Migrationsverket blockhyrt³² på Orrögatan 9–13, sammanlagt 66 lägenheter, och under våren 2001 revs även Orrögatan 7. De hus som revs utgjorde en avgränsad del av Orrö-området.³³ För fastighetsbolaget blev det en god affär, då det var Migrationsverket som stod för rivningen i stället för att bekosta en upprustning av de lägenheter man hyrt – vilket sannolikt blivit ännu dyrare. Migrationsverket hade inte heller betalat något extra för det slitage på lägenheterna som var att vänta, utan snarare fått en lägre hyra än vanliga hyresgäster.³⁴

Fler rivningar skulle följa under de kommande åren, både i Flen och i andra orter där bolaget hade vakanser. Flens bostads AB beräknade mot slutet av år 2000 att man skulle behöva riva ytterligare 130 lägenheter. Men det fanns några ljuspunkter: i årsredovisningen för år 1999 kunde man bland annat berätta att en särskild satsning på villaägare resulterat i tio nytecknade kontrakt på Orrögatan 19.³⁵

Trots den prekära situationen planerade bolaget för nyproduktion. Ett nytt bostadsområde på den plats där husen på Orrögatan 7–13 stått kunde fylla ett behov på marknaden: äldre villaägare som ville flytta till något annat. Det kom dock att dröja innan Stjärnehagen, som området döptes till, stod färdigt. Inte förrän år 2007 stod de 16 lägenheterna i området, upplåtna som kooperativa hyresrätter, klara för inflyttning. Det var de första lägenheter som Flens bostads AB hade byggt sedan slutet på 1980-talet, specialboenden undantagna.³⁶

Bolaget har alltså problem med många tomma lägenheter. Vakansgraden ligger i dag på sju till åtta procent inräknat lägenheter som är ställda för reparation och underhåll.³⁷ Det är en hög siffra, en vakansgrad på 1–2 procent brukar ses som normalt. Men ett projekt som Stjärnehagen visar att det, trots en hög vakannivå, kan finnas ett behov av nya bostäder. Länsstyrelsen i Södermanlands län kunde i sin senaste analys av bostadsmarknaden i länet konstatera att det fanns ett behov av fler hyresrätter i Flen, främst små lägenheter och lägenheter om fyra rum och kök eller större.³⁸

³¹ Flens bostads AB (1994), s. 5; Flens bostads AB (1995), s. 5; Flens bostads AB (2000), s. 6.

³² En fastighetsägare hyr ut en eller flera lägenheter till en hyresgäst, ofta kommunen eller landstinget, som i sin tur hur ut bostäderna i andra hand.

³³ Flens bostads AB (2000), s. 5; Flens bostads AB (2002), s. 3.

³⁴ Intervju med Arne Fältin (2013-10-03); e-post från Arne Fältin (2013-12-18).

³⁵ Fältin (2001), s. 1; Flens bostads AB (2000), s. 5; Flens bostads AB (2001), s. 4.

³⁶ Intervju med Arne Fältin (2013-10-03). Se även Fältin (2003) och (2008).

³⁷ E-post från Arne Fältin (2013-12-13).

³⁸ Länsstyrelsen i Södermanlands län (2013), s. 10f.

Uthyrningspolicy

För att få en lägenhet hos Flens bostads AB ska man ha goda referenser, ”en godkänd ekonomi” och ”inte ha betalningsanmärkningar i någon större omfattning”. Flens bostads AB tillämpar ett poängsystem, där den som står i bostadskön får en poäng per dag. Det gäller för såväl nya som befintliga hyresgäster.

Bolaget granskar även ”hur väl lägenheten motsvarar var och ens behov och om han eller hon skulle vara en bra kund” så att man får ”rätt hyresrätt till rätt bostad, för allas trivsel och trygghet”. Vidare gör fastighetsbolaget en ”allmän bedömning om personen eller familjen skulle passa bra i huset och tillsammans med övriga hyresgäster”. Lägenheten ska också vara stor nog för hyresgästens familj. Så får man vid inflyttningen inte vara fler än fyra personer i en tvårumslägenhet mindre än 70 kvadratmeter, eller sex personer i en tretrumslägenhet mindre än 90 kvadratmeter.³⁹

Några av våra intervjupersoner i Orrö-området tycker att det är konstigt att det bor så få personer med invandrabakgrund i området och verkar inte känna till bolagets matchning eller bedömning av hyresgästen:

Förr var det bara att... ”jag vill ha den där lägenheten” och så fick man den. Nu är det ju nästan så att dom väljer vart man ska bo... känns det som. Man får inte bo vart som helst längre, utan dom sätter... Som här [på Orrögatan] till exempel. Dom som får lägenhet här, det är ju *bara* lugna människor. (Man 25–44 år, svensk bakgrund II).

En av de personer vi har intervjuat uttrycker sin förvåning över att han fick en lägenhet i området direkt när han sökte, detta trots att han inte hade en fast anställning och inga poäng i kösystemet.⁴⁰ Det är dock inget krav: A-kassa, pension eller studiemedel kan räcka för att få ett hyreskontrakt, däremot kan personer som har enbart försörjningsstöd eller någon annan bidragsform inte få en lägenhet utifrån bolagets riktlinjer.⁴¹

Orrögatan

Orrögatan 17–21 ligger i Flens nordvästra del, drygt en kilometer från centrum, och består av tre lamellhus byggda år 1971. Husen rymmer sammanlagt 142 bostäder, varav 36 lägenheter om ett rum med kokvrå, 57 lägenheter om två rum och kök samt 49 lägenheter om tre rum och kök.⁴² Det finns även en del lokaler i området, där ibland en föräldradriven Montessoriförskola i souterrängvåningen på Orrögatan 17.

³⁹ <http://www.flensbostad.se/> (citerad 2013-10-29).

⁴⁰ En sammanställning av samtliga intervjuer med de boende ges i bilaga 1.

⁴¹ <http://www.flensbostad.se/> (citerad 2013-10-29).

⁴² Intervju med Arne Fältin (2013-10-03).



Orrö-området, med Orrögatan 17 till höger i bild och Orrögatan 19 till vänster. Som många andra miljonprogramsområden ska gården vara bilfri. I praktiken är de inte alltid det. Foto: Johan Kihlberg.

Ett av husen, Orrögatan 21, blev seniorboende vid mitten av 1990-talet. År 1998 rustades huset upp och fick då inglasade balkonger.⁴³ Huset bryter av mot de övriga genom sin utformning och hur det är inlemmat i terrängen, vilket bidrar till att ge området en större arkitektonisk variation.

Bebyggelsen i Orrö-området utgörs i övrigt av villor, småindustrier och vårdinstitutioner. Strax norr om bostadsområdet ligger Orrestaö, där det finns en liten camping, en badplats och ett populärt kolonistugeområde. Naturvärdena, att man har nära till fina promenadstråk och till vattnet, är något de boende tar upp i våra intervjuer som viktigt för områdets attraktivitet. De som har sjöutsikt från sin lägenhet nämner även det som något väldigt positivt. En boende säger att:

Vi har det så *fint* här. Och alla är trevliga och vänliga. Och det finns så mycket promenadstråk. Man kan gå ut och ta sig en morgonpromenad... Man kan gå ut på kvällen när solen skiner där ute... Det är bara positivt med *hela* området.
(Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

Områdets läge och placering i terrängen gör att det bildar en sluten enhet. Det ligger på en höjd med baksidan mot en trädbevuxen brant vilket ger området en naturlig gräns västerut och med Orrögatans sträckning som en andra gräns österut.

⁴³ Intervju med Arne Fältin (2013-10-03); Flens bostads AB (1999), s. 4.

Boendesammansättning

I slutet av år 2012 bodde det 193 personer på Orrögatan, 89 män och 104 kvinnor. Jämfört med kommunen och riket har området en överrepresentation av skilda (18 procent) och änkor/änklingar (13 procent). Det senare torde hänga samman med att ett av husen är ett seniorboende. Åldersgruppen 65 år och äldre utgör 37 procent av de boende jämfört med 25 procent i Flens kommun och 19 procent i riket.

Orrögatan har en svag socioekonomisk struktur. Sysselsättningsgraden ligger på 52 procent mot 72 procent i kommunen. Utbildningsnivån är låg. Av de boende i området har 16 procent en eftergymnasial utbildning jämfört med 25 procent av kommuninvånarna. För 2012 låg ohälsotalet hos män på 75 dagar. Ohälsotalen har generellt sett sjunkit kraftigt sedan år 2007 men bland kvinnorna i Orrö-området har förändringen varit remarkabel – ohälsotalet har mer än halverats, från 74 dagar år 2007 till 28 dagar år 2012, vilket är lägre än riksgenomsnittet för kvinnor. I kommunen var ohälsotalet 28 dagar för män och för kvinnor 42 dagar.⁴⁴

Trots att utlandsfödda generellt sett är överrepresenterade i miljonprogramsområden är det förvånansvärt få av de boende på Orrögatan som är födda utomlands eller har utländsk bakgrund. Det är en stor skillnad mot Salstaområdet – ett annat av fastighetsbolagets miljonprogramsområden – något såväl bolagets representanter som boende på Orrögatan kommenterat. Enligt fastighetsbolagets VD beror dock denna skillnad på att det inte finns några stora lägenheter och heller inte så många små (och därmed billiga) lägenheter i Orrö-området.⁴⁵

Områdets rykte

Orrögatan fick problem redan från början. Området ska ha uppfattats som oattraktivt för att det bodde en del finska romer där, ett rykte som levde kvar också sedan de flyttat. Att Migrationsverket tidigt kom in tidigt och blockhyrde ett stort antal lägenheter bidrog även det till Orrögatans låga status.⁴⁶ Fortfarande mot mitten av 1990-talet hade Flens bostads AB svårt att hyra ut lägenheter på Orrögatan till ”vanliga hyresgäster”.⁴⁷ En kvinna som bodde i området redan då berättar att:

När jag flyttade hit så var det väldigt mycket konstiga människor som bodde här. [...] Dom sprang och hade sönder bilarna och... det var ett knarkfäste där uppe [på Orrögatan 17 och 19]. [...] Dom kunde vara fulla. Och ligga i sandlådan där uppe. Och polisen åkte här titt som tätt. Och dom tände väl eld där uppe också, i soptunnor och... Ja, det var allmänt störande. Det var ett *klientel* som bodde där uppe. Och dom stackars krakarna som var ordentliga dom fick inte sova för det var musik jämt. [...] Men det finns ingenting sånt nu. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

⁴⁴ SCB (2013).

⁴⁵ E-post från Arne Fältin (2013-12-13).

⁴⁶ Intervju med Arne Fältin och Sören Johansson (2013-10-03).

⁴⁷ Intervju med Arne Fältin (2013-10-03).

Sedan dess har bolaget lyckats vända på Orrö-områdets rykte, mycket tack vare satsningen på seniorboendet och på att man började föra en ”riktig dialog” med de som bodde i området. Man har också ”bytt ut hyresgästerna där uppe [på Orrögatan] till hundra procent” som företagets VD Arne Fältin uttrycker det.⁴⁸ Våra intervjupersoner ger uttryck för att Orrögatan i dag har ett gott rykte eller inget speciellt rykte alls. De trivs bra och vill bo kvar. De flesta av dem har också sökt sig just till Orrö-området. Seniorboendet på Orrögatan 21 är också ett av få hus Flens bostads AB har kö till.⁴⁹

Lugnt och tryggt

Omvandlingen av huset på Orrögatan 21 till ett seniorboende för personer över 55 år har alltså varit en viktig faktor. Med det har fastighetsbolaget lyckats locka en ny kundgrupp till Orrögatan som bidragit till hela områdets attraktivitet – som en man säger:

Ju mer pensionärer och äldre det är där man bor, desto bättre. Då blir det lugnt. (Man, 25–44 år, svensk bakgrund II).

De vi intervjuat i området har dock en kluven inställning till att det bor så många äldre på Orrögatan. Samtidigt som de tycker att det är bra menar de att området gärna får bli mer blandat åldersmässigt och ser gärna fler yngre och fler barnfamiljer som grannar.

Som nämnts tidigare ligger området på en höjd mot en brant vilken fungerar som en effektiv barriär. De som rör sig i området är de som bor där eller har ett ärende dit, något våra intervjupersoner ser som mycket positivt. De vill inte ha mer liv och rörelse i området. Detta är intressant: i forskningen poängteras annars att bostadsområden behöver ett folkliv, att det är viktigt att möta andra – också okända personer – för att känna trygghet och säkerhet i sin närmiljö.⁵⁰ Här upplever man i stället området som tryggt just för att det *inte* rör sig några främlingar där.

En annan faktor som bidrar till att de boende känner sig trygga är att det inte varit några större problem med skadegörelse, bilstölder eller inbrott. Någon nämner dock att belysningen skulle kunna bli bättre eller att de skulle vilja ha kodlås på dörrarna dygnet runt – i dag är portarna låsta bara om kvällarna och om natten – men detta till trots känner de sig trygga där de bor och det oavsett tidpunkt på dygnet.

Utemiljön

Intervjupersonerna talar positivt om den gemensamma utemiljön. De uppskattar både gårdsmiljön och de vackra omgivningarna. Några talar även om området som barnvänligt eftersom området är trafikseparerat. Flera av intervjupersonerna spenderar mycket tid utomhus under sommarhalvåret och uppskattar mängden fikaplatser. Det tycks dock som att det främst är de som bor i seniorbostäderna på Orrögatan 21 och en del av

⁴⁸ Intervju med Arne Fältin (2013-10-03).

⁴⁹ Ibid.

⁵⁰ Se till exempel Legeby (2013) och Schulz et al (2004).

de äldre som bor på Orrögatan 19 som sitter ute och fikar. En kvinna som bor i seniorboendet säger att:

Jag tror inte att dom har lika trevligt där uppe [på Orrögatan 17 och 19]. Ja, dom har ju lekplatsen mitt i där uppe men sen har dom inget mer. Som vi har. Vi kan sitta här nere och mysa och ha oss. Och vi har ju rätt många bord här. (Kvinna 65+ år, nordisk bakgrund).

Våra yngre intervjupersoner är inte ute på gården på samma sätt. De som har små barn följer med dem till lekplatsen men i övrigt tillbringar de sin tid inne lägenheten eller utanför området. Det finns även odlingslotter i området, på baksidan av Orrögatan 21, som de boende kan utnyttja gratis.



Baksidan på Orrögatan 21. I husets bottenplan finns samlingslokalen, vävstugan och en snickarbod. Till vänster i bild några av odlingslotterna, som fyller ett stort behov hos en del av de boende. Foto: Johan Kihlberg.

De boende i seniorboendet har även en samverkan där de sköter planteringarna utanför. Som vi ska se är odlingslotter och möjligheten att själv påverka utemiljön något som finns eller har funnits i olika utsträckning också i de andra områdena vi besökt. Engagemanget varierar dock. I Industrifaktas undersökning fick möjligheten till odling ett ganska lågt

medelvärde – 4,6 på en tiogradig skala⁵¹ – men för de som är intresserade kan odlingslotter och egen skötsel av planteringar tillföra ett stort mervärde till boendet, och även för de som inte deltar kan det vara något som bidrar till ökad gemenskap och trivsel i området.

Gemensamma aktiviteter

Det finns en samlingslokal på Orrögatan 21. Den står öppen om fredagskvällarna för de som vill träffas. Det ordnas även en mängd gemensamma fester och aktiviteter för de boende i Orrö-området. Om somrarna har man bland annat ett valborgsfirande samt grillfester och sillluncher, på hösten väntar en kräftskiva och surströmmingspremiären och mot årets slut ett julbord. Det finns även en vävstuga och en snickarbod på Orrögatan 21 och en kväll i veckan spelas det boule.

Aktivitetserna finansieras till stor del av ”aktivitetspengar” som Hyresgästföreningen förhandlar till sig av fastighetsbolaget och som de lokala arbetsgrupperna sedan får använda. Arbetsgruppen i Orrö-området är mycket aktiv och där är alla välkomna, även de som inte är medlemmar i Hyresgästföreningen.⁵² Det är dock framför allt de äldre som engagerar sig i arbetsgruppen och det är också de äldre som brukar gå på aktiviteterna. Barnfamiljerna kommer i stort sätt bara på valborgsfirandet. De av intervjupersonerna som är engagerade i aktiviteterna säger att det är i stort sätt samma personer som kommer varje gång och att det främst handlar om de som bor på Orrögatan 21:

När vi har våra fester. Då kommer det nästan aldrig någon från 17. Och från 19 kan det komma 10–15 stycken, det är allt. Ibland tror jag att dom [på Orrögatan 17–19] känner att det är ni där nere och vi här uppe. Men det får dom ju inte [tro]. Utan det är vi allihopa. Jag går och ringer på dörren och frågar: Ska du inte va med? (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

De som inte besöker aktiviteterna säger att de känner till att möjligheten finns och tror att de skulle känna sig välkomna om de skulle gå dit. Att de inte gör det beror på att de tycker att de inte passar in eller för att de inte har tid, men de känner sig inte exkluderade från gemenskapen och tycker att det är bra att aktiviteterna finns.

Gemenskap

Flera av intervjupersonerna talar om en mycket stark gemenskap mellan grannarna. En man säger att:

Jag tycker att det är helt otroligt så bra det är. För på andra ställen känner dom ju knappt grannarna i trappen. För dom vill inte umgås. Men här är det tvärtom. (Man 65+ år, svensk bakgrund I).

⁵¹ Industrifakta (2011), tabell s. 74.

⁵² Intervju med Arne Fältin och Rolf Carlsson (2013-10-03).

En av intervjupersonerna beskriver att de ser efter varandra. Men också här omfattar gemenskapen främst de som bor i seniorboendet och andra äldre som går på de gemensamma aktiviteterna.

Ser vi inte en person på en, en och en halv dag... Då frågar man: Har du sett Margareta? Har du sett Kalle? [...] Och är det då inte nån som har sett nånting då går vi och ringer på dörren. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

De yngre intervjupersonerna umgås inte med grannarna. De saknar det inte; de har aktiviteter och kontaktnät utanför området. Det gäller även de intervjupersoner som är äldre och som har valt att inte delta i de gemensamma aktiviteterna. Bland de som är engagerade finns dock en respekt för att en del inte vill vara med.

Kommunikationer och service

Att Flen saknar lokaltrafik är något de intervjuade kritiserar. För en del spelar det ingen roll eftersom de ändå skulle välja att köra bil, medan andra säger att de därmed tvingas att ha bil. För de äldre är det särskilt bekymmersamt:

Den dan då jag inte orkar gå med rullatorn ner till stan. Och jag inte har en bil. Då kommer jag att bli strandsatt. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

Bristen på lokaltrafik och avståndet till centrum gör att några av de äldre intervjupersonerna gärna hade sett en butik eller kiosk i närheten om en sådan kunnat bära sig. Generellt sett finns dock ingen större efterfrågan på utbyggd närservice.

Boendeinflytande

Boinflytandet består dels av en företagsövergripande Boinflytande-kommitté som träffas fyra gånger om året, dels av de lokala arbetsgrupper som nämndes ovan. Två gånger om året har man bomöten. Där deltar VD, representanter från hyresgästföreningen och områdets bovärd. Intervjupersonerna beskriver mötena som att fastighetsbolaget informerar om vad som är planerat, att man följer upp hur sådant som hur snöröjningen fungerat och att de boende får komma med önskemål. Det brukar vara ett femtiotal personer som kommer på mötena⁵³ – en hög siffra, då områdets vuxna befolkning (de över 20 år) inte uppgår till fler än 159 personer. Enligt våra intervjupersoner är det de från seniorboendet som överväger. De personer som vi har talat med och som är i 20–45 års åldern har aldrig varit med på bomötena. De tycker inte att de har tid eller intresse av att engagera sig i gemensamma frågor utan tar kontakt med bovärderna eller fastighetsbolaget när det är någonting som de vill få lagat eller ordnat i lägenheten.

Intervjupersonerna har olika uppfattningar om i vilken grad deras lägenheter är i behov av upprustning och i vilken utsträckning fastighetsbolaget tillmötesgår deras önskemål. Några tycker att dialogen fungerar

⁵³ Intervju med Arne Fältin (2013-10-03); e-post från Arne Fältin (2013-12-13).

bra medan andra är mer kritiska. När det gäller utemiljön säger en del att de är nöjda och inte önskar sig någonting medan andra talar om att lekplatsen behöver rustas upp och att det inte finns någonting att göra för ungdomar. Det är dock inget de framfört till fastighetsbolaget.

Våra intervjuer indikerar att det finns väl fungerande kanaler för dialog mellan fastighetsbolaget och de boende. En del av de intervjuade hänvisar inte till Flens bostads AB utan till Arne Fältin, bolagets VD – de säger att ”om det är något, då ringer jag Fältin”. Boendeflytandet tycks dock framför allt omfatta de äldre på Orrögatan medan andra vi intervjuat står utanför, de har önskemål som skulle kunna föras fram på bomötena men de känner inte till att möjligheten finns. De är inte heller med och påverkar vad aktivitetspengarna ska gå till, eftersom de inte vet att det finns sådana pengar.



Smålandsgatan, Olofström. Foto: Johan Kihlberg.

Smålandsgatan, Olofström

Olofström

Olofströms kommun ligger i ett naturskönt område i västra Blekinge. Centralorten Olofström har en lång industriell tradition: redan år 1735 grundades här ett "manufactur-werk" som långt senare kom att bli Olofströmsverken.⁵⁴ Sedan år 1969 är det Volvo Personvagnar som dominerar näringslivet på orten och präglar dess utveckling.

Befolkningsstruktur

Olofström hade sin blomstringstid under det ekonomiska uppsving som ägde rum i hela västvärlden årtiondena efter andra världskriget. Befolkningen i kommunen gick från 11 512 invånare vid 1950-talets inledning till 17 672 invånare år 1970. Tätorten Olofström hade då, år 1970, en befolkning på 10 482 personer.⁵⁵ Parallellt med den recession som inträffade i början av 1970-talet och den ekonomiska nedgång som kom att prägla hela decenniet började invånarantalet i Olofström att minska.⁵⁶ År 1990 hade befolkningen i kommunen minskat till 15 054, i tätorten till 8 298. I dag har kommunen 12 896 invånare varav omkring 7 327 bor i tätorten Olofström.⁵⁷

Många inpendlare

I dag finns det gott om arbetstillfällen i Olofström. Volvo är den stora arbetsgivaren, men det bildas nya företag både inom tillverkning och inom andra sektorer. Detta har gjort att Olofströms kommun ligger ungefär i linje med riksgenomsnittet vad gäller sysselsättningsgraden. Kommunen upplever dock en hög ungdomsarbetslöshet till följd av ökade utbildningskrav för anställning inom tillverkningsindustrin. En låg utbildningsnivå i kommunen – bara 24 procent av kommuninvånarna har en eftergymnasial utbildning – bidrar till att inpendlingen från närliggande kommuner är stor: inpendlingen till Olofström är cirka 2 500 per-

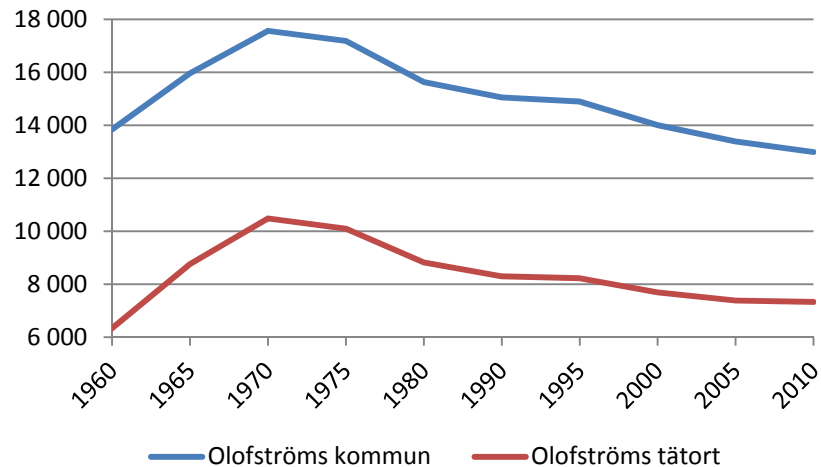
⁵⁴ Hane (1985), s. 3.

⁵⁵ SCB (2009), se tabell s. 23; <http://www.ddb.umu.se/> (citerad 2013-10-29).

⁵⁶ Magnusson (1997), s. 473f.; Skiöld (2005), s. 16.

⁵⁷ SCB (2009), se tabell s. 23; <http://www.ddb.umu.se/> (citerad 2013-10-29).

soner om dagen, och pendlingsnettot är ungefär 1 000 personer.⁵⁸ Den höga inpendlingen ger samtidigt kommunen en möjlighet att locka nya invånare, där man försöker marknadsföra kommunen som ett familjevänligt alternativ med hög nivå på skola och omsorg samt belyser fördelarna med att bo i en mindre kommun.⁵⁹



Figur 2: Befolkningsutvecklingen i Olofströms kommun och tätort 1970–2010.

En bostadsmarknad i balans

Bostadsmarknaden i kommunen anses vara i balans, både i de centrala delarna av Olofström och i övriga delar av kommunen. Två tredjedelar av bostäderna i kommunen är småhus och en tredjedel är flerbostadshus. Då andelen småhus överväger anses det finnas ett behov av centralt belägna hyreslägenheter i centralorten.⁶⁰ De lägenheter som finns i kommunen är till stor del hyresrätter där det kommunala fastighetsbolaget Olofströmshus i dag äger stora delar av marknaden. Utöver det kommunala fastighetsbolaget finns det ett tiotal privata hyresvärdar.

Olofströmshus

Olofströmshus är en betydande aktör på hyresmarknaden i Olofströms kommun. Bolaget har 1 874 lägenheter fördelat över tätorterna Olofström, Jämshög och Kyrkhult.⁶¹ En stor del av fastighetsbeståndet i Olofström återfinns i områdena Ekerydsplan, Vilboken och Smålandsgatan och utgörs av bostäder som är uppförda under 1950- och 1960-talen.⁶²

⁵⁸ <http://www.scb.se/> (citerad 2013-10-29).

⁵⁹ Se Olofströms kommun (2012).

⁶⁰ Länsstyrelsen i Blekinge län (2013), s. 14ff.

⁶¹ Olofströmshus AB (2013), s. 2.

⁶² Länsstyrelsen i Blekinge län (2005), s. 22, 26f.

Vakanser och rivningar

Olofströmshus drabbades mycket hårt av befolkningsminskningen på orten under 1990-talet. Orten och bolaget präglades av ett stort överskott på bostäder i flera områden och i slutet av 1990-talet revs omkring 200 lägenheter på Ekerydsplan och Tåkasjövägen. För att få en mer balanserad bostadsmarknad och nå ekonomisk stabilitet sålde bolaget ytterligare 100 lägenheter. I andra områden omvandlades vanliga bostäder till äldreboenden eller studentbostäder. Läget i kommunen var i början på 2000-talet dyster med en avbefolkning som inte verkade gå att hindra. Vid slutet av år 2000 hade bolaget – trots de rivningar och försäljningar som ägt rum – fortfarande 135 tomma lägenheter.⁶³

Som temporär lösning under början av 2000-talet hyrdes 100 lägenheter ut till Migrationsverket.⁶⁴ Avtalet med Migrationsverket sades upp till slutet av 2003.⁶⁵ I samband med att avtalet sades upp diskuterades ytterligare rivningar för att få balans på bostadsmarknaden och råda bot på den allt sämre ekonomiska situationen i bolaget. År 2004 tog Olofströmshus tillsammans med SABO fram en rapport⁶⁶ med syftet att presentera en långsiktig och hållbar lösning som sträckte sig tio år framåt i tiden. Rapporten baserades på den rådande efterfrågan på hyreslägenheter, den ekonomiska situationen i bolaget och på befolkningsprognoser. En av slutsatserna i rapporten var att ytterligare 400 lägenheter successivt skulle rivas under en sexårsperiod för att balansera utbudet av hyreslägenheter.

Ändrade planer

År 2004 tog Olofströmshus tillsammans med sin nya VD ett nytt grepp om problemet. Efter att ha gjort en marknadsanalys av regionen kunde bolaget konstatera att de hade en mycket låg konkurrenskraft, till stor del orsakat av höga hyror. Vid årsskiftet 2003/2004 hade bolaget en vakansnivå på drygt 17 procent. Värst var läget på Smålandsgatan där 108 av de 162 lägenheterna stod tomma.⁶⁷ Trots SABO:s rekommendationer fattades beslut om att inga hus skulle rivas och att man skulle försöka attrahera fler hyresgäster, inte minst till Smålandsgatan.

Smålandsgatan

Smålandsgatan är trafikseparerat och ligger nära natur- och rekreationsområden. Bostadsområdet på Smålandsgatan 1–13 uppfördes 1967–1969 och består av sju lamellhus om tre våningar. Området omfattar sammanlagt 162 lägenheter, de flesta om två eller tre rum och kök.⁶⁸

Bostäderna byggdes för att möta den ökande efterfrågan på bostäder från alla de som kommit till Olofström för att arbeta på bruket.⁶⁹ Som en

⁶³ Lilienberg (2001), opag. sida; Olofströmshus AB (2001), s. 3; Länsstyrelsen i Blekinge län (2005), s. 26.

⁶⁴ Olofströmshus AB (2004), s. 1.

⁶⁵ Olofströmshus AB (2000) s. 3

⁶⁶ Se Bergquist, Siljan & Wallberg (2004).

⁶⁷ Intervju med Magnus Lindahl (2013-09-25).

⁶⁸ <http://datscha.com/> (citerad 2013-11-13); intervju med Magnus Lindahl (2013-09-25). De 162 lägenheterna fördelas på 25 ettor, 61 tvåor, 73 treor samt tre fyror.

⁶⁹ Länsstyrelsen i Blekinge län (2005), s. 27.

följd av att arbetskraften lämnade sina arbeten i samband med neddragningar och permitteringar kom allt fler lägenheter i området att stå tomma. Kostnaderna för vakanserna ökade och delar av området kallställdes under en period. För att minska förlusterna av de vakanta lägenheterna hyrdes många av de tomma bostäderna ut till Migrationsverket och nyanlända flyktingar.⁷⁰ När blockavtalet upphörde med Migrationsverket friställdes närmare 100 lägenheter. I samband med detta gjordes ett antal satsningar på området – något vi ska återkomma till – vilket genererade ett ökat intresse för området.



Gården inne i området. Nivåskillnaderna bidrar till variationen. Foto: Johan Kihlberg.

I dag är området populärt och det beskrivs av de boende som lugnt, tryggt och välskött:

Jag kollade runt på lite olika områden i Olofström och Smålandsgatan, tycker jag, är det bästa området helt klart. Det är ändå rätt så lugnt men ändå nära till centrum och dom som bor här är väldigt måna om området om man säger som så, dom tar hand om det. (Man, 25–44 år, svensk bakgrund).

En annan faktor som nämns, framförallt av de yngre intervjupersonerna, är att området erbjuder billiga hyror och att det var lätt att få lägenhet. Alla är dock inte lika positiva. Det största problemet verkar vara ett dåligt

⁷⁰ Olofströmshus AB (2002), s. 2.

fungerande värmesystem som enligt några av intervjupersonerna gör lägenheterna mycket kalla under vinterhalvåret, som en person berättar:

Många har ju flyttat på grund av att dom inte kan vara kvar för dom tycker det är alldeles, alldeles för kallt. Det är alltså inte trivsamt, och det är det inte heller. Men eftersom jag trivs så bra ändå, och så är jag ju envis, och jag paltar på mig, men jag är lite irriterad över det faktiskt, för jag tycker att dom [fastighetsbolaget] kunde lyssna lite. (Kvinna, 65+ år, svensk bakgrund).

Boendesammansättning

På Smålandsgatan bor 228 personer med varierande bakgrund, där den största delen utgörs av barnfamiljer och unga vuxna, vilket kan härledas till den låga boendekostnaden i området. Andelen personer över 65 är bara tolv procent, hälften så stor som i hela kommunen.

Olofström har en hög ungdomsarbetslöshet och den unga befolkningen i området medför att sysselsättningsgraden blir låg, 68 procent, jämfört med 75 procent i kommunen. Utbildningsnivån i området är något lägre än den i kommunen, 21 procent har en eftergymnasial utbildning jämfört med 24 procent i kommunen. Smålandsgatan ligger dock högt i både sysselsättningsgrad och förvärvsinkomst jämfört med övriga områden som deltar i studien.

Andelen första och andra generationens invandrare i området är i nivå med kommunen i stort, omkring 27 procent. Många av dessa är troligtvis kvar på orten sedan arbetskraftinvandringen på 1950- och 1960-talen.⁷¹

Stor boendeomsättning

Våra intervjupersoner beskriver boendeomsättningen som stor, vilket även bekräftas av omflyttningsstatistiken. I samband med att Olofströmshus började göra satsningar på Smålandsgatan var inflyttningen till området mycket hög. Exempelvis fick 127 av 162 lägenheter nya hyresgäster under 2005, bland annat som en effekt av en kraftig sänkning av hyran. Åren därefter har omkring 30 procent av lägenheterna per år bytt hyresgäst, med undantag av år 2008 då omflyttningen var uppe i nästan 40 procent.⁷² Noterbart är att det även är det året som ett nytt värmesystem med individuell värme- och vattenmätning installerades, vilket flera av de boende anger som ett skäl till den stora boendeomsättningen.⁷³

Det är en väldig omsättning på folk här, ständigt folk som flyttar in och ut överallt. Jag tror helt enkelt inte att dom gillar [värme]systemet. Hade det funkat här, då tror jag att folk hade stannat kvar. Och då hade man lärt känna varandra på ett annat sätt. Nu är det bara ett fåtal man

⁷¹ SCB (2013).

⁷² Olofströmshus AB (2013-12-11).

⁷³ En mer omfattande beskrivning av intervjupersonernas upplevelser kring värmesystemet återfinns i bilaga 1.

känner, resten flyger ju in och ut. (Kvinna, 45–64 år, svensk bakgrund I).

Trots hög omsättning av hyresgäster har vakanskostnaderna i området under de senaste sex åren varit låga, i genomsnitt tre procent per år.⁷⁴

Områdets rykte

Det var i början av 2000-talet som Smålandsgatan fick rykte om sig som problemområde. Olofströmshus hade trots att 300 lägenheter avvecklats alltjämt 135 tomma lägenheter, flertalet av dem på Smålandsgatan.⁷⁵

Antalet vakanser i området hade ökat som en följd av befolkningsminskningen och ett hundratal lägenheter hyrdes under en tid ut till Migrationsverket. I juni 2002 beslutade Olofströmshus att inte förlänga avtalet med Migrationsverket sedan boende och personal rapporterat ”ständiga problem med bland annat skadegörelse, bråk, stölder och trasslerier”, som det står i *Blekinge Läns Tidning*⁷⁶ och mot slutet av år 2003 upphörde avtalet.

Våra intervjupersoner bekräftar att området inte alltid har haft ett gott rykte. Majoriteten av dem refererar till tiden då fastighetsbolaget hyrde ut lägenheter till Migrationsverket, detta trots att flera av intervjupersonerna inte ens bodde i området under denna period. En man som bott länge i området berättar om att han upplevde att området nästan var tomt precis efter att Migrationsverkets verksamhet flyttat. I dag vittnar intervjupersonernas berättelser om att området betraktas som lugnt och fint, utan något speciellt rykte alls som vissa av dem säger.

”Projekt Smålandsgatan”

Med en ny VD och ledning satte bolaget år 2004 höga mål för de 162 lägenheterna på Smålandsgatan. Med stöd av marknadsanalysen som gjorts och med en ny energi i bolaget startades ”Projekt Smålandsgatan” där ett av målen var att samtliga lägenheter skulle hyras ut inom ett år. För att lyckas med sitt mål formulerade bolaget ett nytt koncept för hyresgästerna i Olofström. Produkten som Olofströmshus skulle komma att erbjuda på Smålandsgatan var ett alternativt boende där hyresgästerna skulle ha goda möjligheter att både påverka sin boendekostnad och områdets förvaltning.

Den första och kanske mest betydelsefulla förändringen var att anpassa hyrorna så att de motsvarade bostädernas standard. Även andra åtgärder genomfördes, däribland upprustning och ökat underhåll i området, installation av ett nytt värmesystem för att sänka energiförbrukningen, initieringen av självförvaltning samt ökat fokus på aktivt boendeflyttande.

Hyressänkningar

När utbudet av lägenheter på kort sikt är givet, är det till stor del priset som avgör efterfrågan. Hur efterfrågan påverkas av en prisförändring beror i sin tur på hur priskänslig efterfrågan av bostäder är på orten. När

⁷⁴ Olofströmshus AB (2013-12-10). Beräkning baserad på bolagets resultaträkningar för Smålandsgatan 2003–2012.

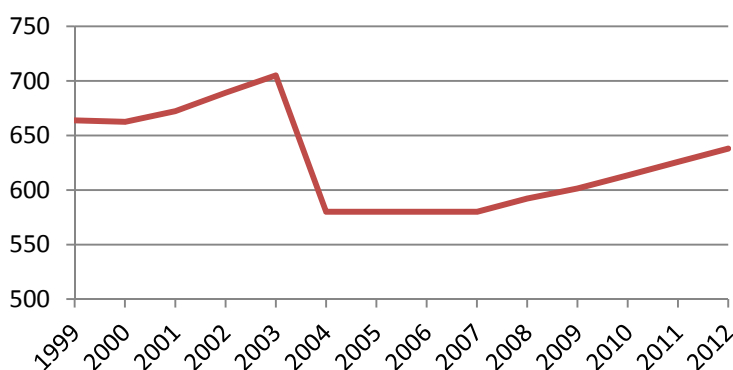
⁷⁵ Liljenberg (2001), opag. sida; Samuelsson (2001-10-02).

⁷⁶ Lodge (2002-07-30).

hyrorna sänktes på Smålandsgatan utgick man från att efterfrågan dels skulle öka vid en prissänkning, dels att den skulle skapa positiv publicitet kring bolaget.

Prissänkningen visade sig mycket riktigt ha stora effekter på efterfrågan och vakansnivån på Smålandsgatan, vilket gör att vi kan anta att priskänsligheten i Olofström är hög.⁷⁷ Utöver hyressänkningen kan vi anta att det vid tidpunkten förekom flera andra faktorer som också spelade in och som påverkade den ökade efterfrågan på lägenheterna på Smålandsgatan.

Hyressänkningar är inte en speciellt vanlig åtgärd i ett område med höga vakanser och det är omdebatterat om det är samhälls- och företags-ekonomiskt lönsamt såväl på kort som på lång sikt. Om det är lönsamt beror mycket på lokala förutsättningar på bostadsmarknaden och på faktorer som husets tekniska egenskaper och status. Det vanligare alternativet har under 1990- och 2000-talet varit att riva hela eller delar av områden i samma situation, vilket SABO även rekommenderade Olofströmshus i sin utredning från år 2004. I detta fall, där det fanns andra attraktionskrafter – närheten till naturen, god grannsämja och ökat underhåll från Olofströmshus – som också påverkar efterfrågan i ett område, var valet att sänka hyrorna lyckat.



Figur 3: Genomsnittlig hyresnivå per kvadratmeter och år på Smålandsgatan 1999–2012.

Hyran på Smålandsgatan sänktes med drygt 20 procent, från 705 kronor per kvadratmeter och år till 580 kronor. Det innebär att hyran för en 70 kvadratmeter stor lägenhet sänktes från 4 112 kronor i månaden till 3 383 kronor i månaden.⁷⁸ Ekonomiskt motiverades sänkningen med att vakanskostnaderna skulle sjunka tillräckligt mycket för att generera ett positivt driftnetto, förutsatt att man kunde räkna med samma underhålls-, drift- och kapitalkostnader. Området fick snabbt mycket publicitet på orten och

⁷⁷ Hur detta påverkade Olofströms bostadsmarknad i övrigt är oklart, men Olofströmshus kunde konstatera att omflyttningen i deras bestånd ökade marginellt.

⁷⁸ Intervju med Magnus Lindahl (2013-09-25).

nya hyresgäster började strömma till. Vakanskostnaderna på Smålandsgatan sjönk med 70 procent i samband med hyressänkningarna.⁷⁹

Lägenhetsstandard, upprustning och service

Husen på Smålandsgatan har aldrig genomgått någon större renovering i form av exempelvis ett stambyte. Trots att husen är närmare 45 år menar Olofströmshus att det i dagsläget inte finns något akut behov av en större renovering, utan att det ligger några år framåt i tiden.⁸⁰ Däremot höll ytskiktet i många lägenheter en låg standard till följd av att de antingen stått tomma eller utsatts för stort slitage under uthyrningen till Migrationsverket. Vid starten av "Projekt Smålandsgatan" investerades således mycket i både inre och yttre miljöer.⁸¹

De boende har dock uppmärksammat vissa skillnaderna i standard mellan lägenheterna, vilket ett flertal av intervjupersonerna påpekar. När intervjupersonerna talar om detta, så syftar de inte på de individuella tillval som hyresgästerna kan göra, där de till exempel kan välja att få nya köksluckor innan tidsintervallet har gått ut för de gamla, eller att få en inglasad balkong mot ett tillägg på hyran varje månad. Det de bland annat tar upp är att vissa lägenheter fortfarande är utrustade med gamla tvågreppsblandare i stället för moderna engreppsblandare.

Trots skillnader i lägenhetsstandard är majoriteten av intervjupersonerna nöjda när det kommer till servicen från fastighetsbolaget, framför allt när det handlar om mindre åtgärder. När det gäller större reparationer eller åtgärder upplever de emellertid servicen från fastighetsbolaget som sämre.

Att åtgärda mindre problem och klagomål snabbt är något som Olofströmshems VD Magnus Lindahl anser är en viktig del i att få nöjdare kunder och hålla vakansnivån nere. Han menar att det är viktigare att lyssna på hyresgästernas signaler om vad som efterfrågas än att spendera stora pengar på till exempel det senaste inom automatik och teknik. Så länge det finns ett helt skal och fungerande vatten och ventilation räcker det för många att få en ny bänk utanför entrén, vilket i förlängningen genererar nöjdare kunder.⁸²

Individuell mätning av värme- och vattenförbrukning

År 2008 rustades husens värmesystem upp och ett nytt installerades som möjliggör individuell värme- och vattenförbrukning.⁸³ Installationen på Smålandsgatan har varit en viktig del i arbetet med att minska energiförbrukningen och ge hyresgästerna möjligheten att påverka sin boendekostnad och energiförbrukning. Den individuella mätningen och debiteringen fungerar så att det i grundhyran ingår vatten och värme upp till en viss nivå. Om hyresgästerna konsumerar mer vatten och värme än vad som ingår i schablonmängden får man betala för överskottsförbrukningen. Om hyresgästen å andra sidan konsumerar mindre värme och vatten får man tillbaka mellanskillnaden i form av ett avdrag på hyran.

⁷⁹ Olofströmshus AB (2013-12-10), beräkning baserad på resultaträkning för Smålandsgatan år 2004–2005.

⁸⁰ Intervju med Magnus Lindahl (2013-09-25).

⁸¹ Omkring sju miljoner kronor lades på ökat underhåll på Smålandsgatan under 2005.

⁸² Intervju med Magnus Lindahl (2013-09-25).

⁸³ Olofströmshus AB (2013-12-10).

Olofströmshus är mycket nöjda med resultaten där förbrukningen av värme och varmvatten har minskat med 30 respektive 15 procent till följd av det nya systemet. När det gäller systemets prestanda och komfort går däremot åsikterna om hur väl systemet fungerar isär. Vissa hyresgäster upplever att till exempel elementen är underdimensionerade för att kunna hålla en jämn temperatur i bostaden.

Att införa individuell mätning av värme och vattenförbrukning är väl beskrivet, bland annat i Boverkets rapport *Individuell mätning och debitering i flerbostadshus* från 2008. Slutsatserna i rapporten konstaterar bland annat att individuell mätning av varmvatten är mindre problematiskt för hyresgästerna då mätmetoderna är goda och externa faktorer inte påverkar förbrukningen. Individuell mätning av värme är däremot mer problematiskt då de boende bara kan påverka förbrukningen till en liten del. Mycket av förbrukningen beror på faktorer som yttre skal, lägenhetens läge i huset och vilket värmesystem som används, vilket enbart fastighetsägaren kan påverka.⁸⁴ Precis som i många utredningar finns det på Smålandsgatan således delade meningar om hur väl systemet fungerar och vissa intervjupersoner blir mycket engagerade när de pratar om värmesystemet. Majoriteten av intervjupersonerna menar att systemet inte fungerar tillfredställande i så pass gamla hus som det handlar om här. Intervjupersonerna ger en ganska samlad bild över varför de anser att systemet inte passar för deras bostadshus och de berättar även att vissa hyresgäster fört en dialog med fackmän om systemet. Det intervjupersonerna nämner som förorsakar problem med systemet är:

- Bristfällig isolering av fönster och ytterväggar
- Platta tak där snö och vatten lägger sig och kyler ner
- Ventilationshål bakom samtliga element i alla lägenheter
- Element som är otillräckliga i andelen kilowatt per kvadratmeter

Även om flera intervjupersoner anser att lägenheterna är för kalla under vinterhalvåret och att det individuella mätningssystemet är olämpligt, finns det en intervjuperson som inte håller med om detta när det gäller hennes bostad, hon är dock medveten om att det uppfattas som ett problem bland många av de andra hyresgästerna.⁸⁵

Självförvaltning på Smålandsgatan

Olofströmshus öppnade i samband med att projektet startade år 2004 ett områdeskontor i området med ansvar över de yttre miljöerna, men även med syfte att samordna hyresgästerna och skapa en tryggare miljö i området. Efter några år med en bovärd i området kunde 2006 självförvaltningen ta sin början på Smålandsgatan.

Syftet med självförvaltningen på Smålandsgatan är att ge de boende möjlighet att påverka sin boendemiljö och boendekostnader ytterligare. För hyresgäster som deltar aktivt med självförvaltningen utgår en ekonomisk kompensation vilket minskar bolagets kostnader och hyresgästernas boendekostnader. I dag har flertalet av de sju husen en så kallad hus-

⁸⁴ Se Boverket (2008b).

⁸⁵ Vi har i intervjuerna inte undersökt om intervjupersonerna konsumerar mer eller mindre värme och vatten än schablonmängden.

kapten som både samordnar förvaltningen av sitt hus samt samordnar den gemensamma förvaltningen i området. Det finns dock hus i området som varken har kapten eller några boende som deltar i självförvaltningen, vilket tycks väcka missnöje hos vissa boende då kvaliteten på förvaltningen skiljer sig husen emellan. Något som inte får åsidosättas är dock att många har valt att bo i en hyresrätt just för att slippa egna arbetsinsatser, varför förvaltningen är helt frivillig.

De boende på Smålandsgatan ger självförvaltningen både ris och ros. Mest positiva är de yngre intervjupersonerna som inte själva är involverade, de tycker att det lyfter området och skapar en familjär känsla av hemtrevnad och trivsel. Som nämnts tidigare finns det vissa risker med självförvaltning. Vid flera tillfällen har det dykt upp konflikter mellan hyresgästerna. Intervjupersonerna berättar om att det tidigare varit mycket osämja i området, där självförvaltningen var en del som då fungerade mindre bra. En boende säger:

När vi fick självförvaltning då höll dom på där dom bor och vi höll på där vi bor och då var det sån tävling mellan dom som bodde där då mot oss, så löjligt så det är inte klokt, lekskolefasoner. (Kvinna 45–64 år, svensk bakgrund III).

Samma person berättar om att en styrelse bestämde över samtliga självförvaltare. Övriga boende hade dålig insyn och möjlighet att påverka det styrelsen fattade beslut om, vilket skapade irritation. Sedan dess har organisationen gjorts om med en huskapten som ansvarar för respektive hus, vilket resulterat i bättre samarbete och en väl fungerande självförvaltning.

Ett problem som verkar finnas är bristen på engagemang, det är svårt att finna personer som vill ingå i självförvaltningen. En person påpekar att intresset från andra boende att vara med och hjälpa till är lågt, framför allt från de yngre. Andra intervjupersoner som är med i självförvaltningen upplever samma problematik med ett ökat ansvar och ett svalt intresse från andra boende, dock framhäver de även fördelar som att det kan vara skönt att vara ute och få frisk luft och jobba i rabatterna. Ytterligare en fördel och drivkraft är den ekonomiska kompensationen som utgår till de som väljer att delta i självförvaltningen. Storleken på den ekonomiska ersättningen bestäms av Skatteverket och får inte skilja mellan hyresgäster som deltar i självförvaltningen.⁸⁶

En annan intervjuperson uttrycker en önskan om att samtliga boende i de olika husen ska få möjlighet att vara med på möten och framföra önskemål, inte endast ansvariga, och menar att intresset i så fall skulle kunna öka bland andra hyresgäster, med fler som sedan kan hjälpa till. Att hålla samtliga hyresgäster informerade om förändringar och beslut beskrivs även som en viktig faktor för en framgångsrik självförvaltning i SABO:s och Hyresgästernas riksförbunds rapport.⁸⁷

Trots ett visst missnöje gällande självförvaltningen hos några av personerna som intervjuades är alla positiva till utemiljön. Man gillar att området är omgärdat med fin natur och skog precis och att det finns lek-

⁸⁶ <http://www.skatteverket.se/> (citerad 2014-01-13).

⁸⁷ Se SABO (1993) s.17ff.

platser, grillplatser och bänkar under tak för sociala sammankomster. De tycker också att området är ombonat och fint med alla blommor som pryder nästan varje trappuppgång och även finns utplacerade här och var, något självförvaltningen står bakom. Missnöjet som självförvaltningen genererat verkar alltså inte bero på hur den yttre miljön utformas eller tas om hand, utan på delvis bristande insyn vid beslutsfattandet.



*De många och välskötta planteringarna bidrar till trivseln i området.
Foto: Johan Kihlberg.*

Boendeflyttande

Sedan år 2004 har boendeflyttande varit en central del i Olofströmshus förvaltning. Olofströmshus bjöd med hjälp av Hyresgästföreningen och bovärderna in hyresgästerna till möte för att höra vilka önskemål om förbättring eller förändring som fanns. Intresset för att påverka sitt boende i området var till en början stort och det bildades ett antal arbetsgrupper för att diskutera områdets potential. På så sätt skapades en gårdsförening i området. Som hyresvärd var man noga med att lyssna på hyresgästerna och i så stor utsträckning som möjligt uppfylla önskemålen. I ett försök att inkludera även de yngsta hyresgästerna anordnade Olofströmshus tillsammans med bland annat Hyresgästföreningen "Barnbomöten" i två av de mest barntäta områdena, Smålandsgatan och Ekerydsplan. Syftet med mötena var att få nya idéer och uppslag till en vidareutveckling av den fysiska och sociala boendemiljön.⁸⁸

⁸⁸ *Easy Living-bladet* (2013:4), s. 3.



Olofströmshus arrangerar regelbundet olika fester och andra populära arrangemang. På bilden är det "Höstyra" i bostadsområdet Vilboken i september 2012. Foto: Olofströmshus.

Gårdsföreningen på Smålandsgatan är i dag aktiv med representanter från samtliga hus i området, bland annat genom självförvaltningen, och enligt Hyresgästföreningen och Olofströmshus har man stor uppslutning på möten och tillställningar. Föreningen har, enligt Olofströmshus, fortsatt att växa sedan starten, där man tror att en viktig faktor till engagemanget är att hyresgästerna får gehör för förfrågningar. En annan viktig faktor är att det finns några eldsjälar som vill driva en gårdsförening. Delar av dessa uppgifter håller däremot en del av de vi intervjuat inte med om.

De boende berättar om att bomöten arrangeras årligen där representanter från fastighetsbolaget och hyresgästföreningen medverkar. Det finns dock en viss osäkerhet bland intervjupersonerna ifall dessa möten hålls en eller två gånger per år. Åsikterna om boendeinflytandet går isär något bland intervjupersonerna, de som upplever sig mest nöjda är paradoxalt nog de yngre intervjupersoner som inte deltagit på något bomöte. Att de inte närvarat vid något möte beror på att de inte har haft tid eller att de inte har haft något som de känner att de har velat ta upp.

I området finns även en aktivitetsgrupp som har tagit på sig att anordna diverse aktiviteter för de boende. Dock menar flertalet intervjupersoner att intresset från de boende har förändrats över tid och att det i dagsläget är nästintill obefintligt. Intervjupersonerna berättar om att förutsättningar finns i form av två tillgängliga lokaler i området som är till för de boende, men att de utnyttjas i mycket låg grad. Om det är så att man vill arrangera något eller köpa in exempelvis spel för sociala sammankomster kan man be fastighetsbolaget om finansiering. Information om aktiviteterna sprids genom lappar i trapphusen.

En intervjuperson menar att aktivitetslokalen inte fungerat på grund av "osämja" medan andra intervjupersoner lyfter fram den stora omsätt-

ningen av hyresgäster som en orsak till att de gemensamma aktiviteterna i området avtagit med tiden.

Det är framför allt de nyinflyttade, de yngre intervjupersonerna samt de av intervjupersonerna som inte har svensk bakgrund som är nöjda som det är och uttrycker att man inte känner något behov av fler arrangerade aktiviteter i området. En boende säger att de gemensamma utrymmena används, men med till exempel vänner och familj i stället för med grannarna, och undrar om det egentligen finns något behov av gemensamma aktiviteter med grannarna. Just boendeflyttandet och engagemanget i området upplevs av många som dåligt jämfört med för några år sedan. Det är dock enbart personerna som bott i området en längre tid som saknar aktiviteter.

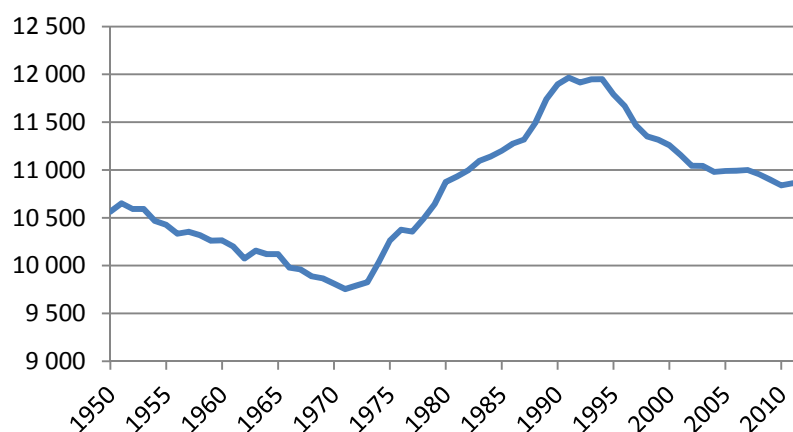


Siggebo, Säter. Foto: Johan Kihlberg.

Siggebo, Säter

Säter

Säter ligger i sydöstra Dalarna vid sjön Ljustern. Staden är en av Sveriges minsta centralorter, invånarantalet uppgick år 2010 till endast 4 429 personer. I hela kommunen bor i dag 10 851 personer. Såväl orten som kommunen har tappat invånare under de senaste årtiondena och är nu nere på samma nivåer som vid 1970-talets slut. Befolkningstoppen för Säter inföll omkring år 1990 då man hade drygt 5 000 invånare. Sedan dess har orten alltså tappat drygt 500 invånare eller tio procent av sitt invånarantal.⁸⁹



Figur 4: Befolkningsutvecklingen i Sätters kommun 1950–2011.

När Sätters hospital öppnade år 1912 hade man 812 vårdplatser, nästan lika många som Säter hade invånare. I dag är antalet vårdplatser nere i ett drygt hundratal.⁹⁰ Efter decennier av ständig expansion och en tilltro på

⁸⁹ SCB (2009), se tabell s. 43.

⁹⁰ <http://195.149.138.7/mentalvmuseet/museum.html> (citerad 2013-10-24).

”en framtid näst intill outtömlig på resurser”⁹¹ kom neddragningarna inom psykiatrin på 1990-talet. Flera enheter på Sätters mentalsjukhus lades ned och därmed förlorade ett stort antal anställda – många av dem kvinnor – sitt arbete. Den ekonomiska krisen i landet förvärrade situationen ytterligare och medförde att antalet sysselsatta i kommunen minskade med 1 350 personer från mitten av 1980-talet till år 1993.⁹²

Befolkningsstruktur

Av kommunerna i denna rapport har Säter starkast socioekonomisk struktur. Åldersmässigt ligger Sätters kommun nära fördelningen i riket, också i ålderskategorin 65 år och äldre, som utgör 22 procent av invånarna i kommunen, jämfört med riksgenomsnittets 19 procent. Säter är den kommun i denna studie som har lägst andel invånare som är födda utomlands eller har utländsk bakgrund. Medan de utgör sju procent i Säter utgör de 20 procent i hela riket. Det är framför allt andelen födda utanför Europa som är låg, tre procent mot riksgenomsnittets tio procent.

I likhet med de andra kommunerna i studien har Säterborna en låg utbildningsnivå: 57 procent av kommuninvånarna har gymnasieutbildning och de med någon form av eftergymnasial utbildning utgör 28 procent, jämfört med 45 respektive 40 procent för hela riket. Sysselsättningsgraden är dock hög och invånarna har en god förvärvsinkomst, sannolikt beroende på kommunens näringslivsstruktur med många verksamma inom träindustrin och lantbruket samt en hög grad av egenföretagande. År 2011 låg sysselsättningsgraden på 82 procent, fem procent över riksgenomsnittet, och medianinkomsten var på 233 782 kronor, strax under de 235 177 kronor som var genomsnittet för riket som helhet.

Ohälsotalen för Sätters kommun är högre än för riket, framför allt för män. För år 2012 låg ohälsotalet hos män på 27 dagar mot riksgenomsnittets 21 dagar. För kvinnor låg ohälsotalet på 34 dagar, mot 31 dagar i riket.⁹³

Säterbostäder

Säterbostäder bildades 1947 och är med sina 1 024 lägenheter den största bostadsaktören i kommunen. Lägenheterna är främst belägna i Säter men man har en del lägenheter även i Stora Skedvi och Gustafs. En mycket stor del av bostadsbeståndet är från perioden 1960–1990, under de här åren byggde Säterbostäder sammanlagt närmare 1 000 lägenheter.⁹⁴

Vakanser och rivningar

Från att ha haft brist på bostäder stod alla kommuner i Dalarna med ett bostadsöverskott vid mitten av 1990-talet. Också i städer som Falun och Borlänge såg sig fastighetsbolagen tvingade att riva lägenheter på grund av höga vakansnivåer.⁹⁵ För Sätters del kan man, som nämnts tidigare, koppla problemen till de personalminskningar som ägde rum vid Sätters

⁹¹ Bengtsson (2003), s. 11.

⁹² *Dalademokraten* (1995-09-14).

⁹³ SCB (2013).

⁹⁴ Eriksson (2007), opag. sida; Säterbostäder AB (2013), opag. sida.

⁹⁵ Intervju med Lennart Eriksson och Torbjörn Orr (2013-10-10).

sjukhus och inom kommunen. År 1992 hade bolaget en vakansgrad på åtta procent, tre år senare hade den ökat till det dubbla. Då – vid slutet av 1995 – stod 200 av bolagets 1 252 lägenheter outhyrda, de flesta av dem i Säter.⁹⁶ I maj 1996 revs fem av de nio hyreshusen i Siggebo, sammanlagt 105 lägenheter. Säterbostäder fortsatte emellertid att tappa hyresgäster. Vid slutet av 1997 var vakansgraden nästan lika hög som innan rivningen: 14 procent, och året därpå 15 procent.⁹⁷ År 1999 rev bolaget ytterligare 84 lägenheter, nu på Hökgränd i Åsen-området. Med det minskade vakansgraden till tio procent.⁹⁸

Under de kommande åren skedde successivt en återhämtning där antalet vakanta lägenheter sjönk, detta trots den negativa befolkningstillväxten. Samtidigt minskade även omsättningen bland hyresgäster. År 1993 bytte hela 39 procent av bolagets lägenheter innehavare. Omsättningen hade minskat till 26 procent år 2000 och låg 2012 på 23 procent.⁹⁹ Också det är en hög siffra – faktiskt lika hög som den i Hovsjö i Södertälje, som är ett miljonprogramsområde präglad av sociala problem och utanförskap.¹⁰⁰

I dag bedömer Säterbostäder att situationen på den lokala bostadsmarknaden stabiliserats och att den nu kännetecknas ”av en måttlig och behärskad efterfrågan.” Antalet vakanser ligger på samma nivå som under 1980-talets senare del eller på 2,4 procent.¹⁰¹

Siggebo

Siggebo ligger i utkanten av Säter, ungefär två kilometer från ortens stadskärna, gränsande till stora skogsområden och alldeles intill sjön Ljustern. Sydväst om Siggebo ligger Skönviksområdet. Här ligger Sätters sjukhus och här finns även sim- och sporthall, motionsspår, golfbana, gymnasieskola, restaurang och vårdcentral.

Det var för att täcka behovet av personalbostäder på det närbelägna Sättersjukhuset som Siggebo kom till. På senare tid hyrde sjukhuset lägenheter i området som elevbostäder och utslussningslägenheter. Området började uppföras år 1969 för att sedan byggas ut i en andra etapp 1973–1974.¹⁰² Efter de rivningar som ägde rum år 1996 består Siggebo i dag av fyra trevåningshus. De tänkta hyresgästerna gjorde att det blev mest en- och tvårumslägenheter; de utgör i dag 55 respektive 44 stycken av det totala bostadsbeståndet på 125 lägenheter. Utöver dessa finns det 24 lägenheter på tre rum och kök samt två fyrrumslägenheter.¹⁰³ I två av husen, Bergtåktsvägen 11 och Magistratsvägen 6, finns specialbostäder för personer med psykiska funktionsnedsättningar.¹⁰⁴

⁹⁶ Säterbostäder AB (1997), s. 13; Engvall (1995-01-28).

⁹⁷ Säterbostäder AB (1999), opag. sida.

⁹⁸ Säterbostäder AB (2000), s. 2.

⁹⁹ Se Säterbostäders nyckeltal i Säterbostäder AB (1994), (2001) och (2013), opag. sidor.

¹⁰⁰ Nilsson & Lundmark (2013), s. 5.

¹⁰¹ Säterbostäder AB (2013), s. 3. Se även nyckeltalen i samma årsrapport, opag. sida.

¹⁰² Intervju med Lennart Eriksson (2013-10-10).

¹⁰³ <http://datscha.com/> (citerad 2013-11-13).

¹⁰⁴ Intervju med Lennart Eriksson (2013-10-10). Kategoribostäder är ett vanligt sätt att utveckla mervärden bland allmännyttiga bostadsbolag – till fördelarna hör den lägre

Området

Siggebo ger ett trivsamt intryck med en varierande vegetation, stora friytor och med en vacker utsikt mot sjön Ljustern. Husen och utemiljöerna verkar välskötta. I samband med rivningen i Siggebo genomfördes stora reparations- och underhållsarbeten av bland annat fasaderna och balkongerna på de kvarvarande husen i området.¹⁰⁵ På senare tid har de båda husen på Vretvägen och Bergtäktsvägen enkla men tilltalande entréer med plats för cykelställ.¹⁰⁶



Lekplatsen i Siggebo med sjön Ljustern i fonden. Foto: Johan Kihlberg.

Möjligheterna till rekreation är något flera av intervjupersonerna i Siggebo tar upp som värdefullt. Flera är regelbundet ute och promenerar och en man berättar att han brukar åka skridsko på sjön på vintrarna. En annan man säger att:

När du bor här ute så bor du ju på landet. Rådjuren går ju här ute på... Och vi har ju haft björn som har gått här uppe i skogen. Och varg går uppe på andra sidan sjön. (Man 45–64 år, svensk bakgrund).

De boende som vi intervjuat i Siggebo säger att de trivs och att de gärna vill bo kvar. Det är bara en av intervjupersonerna som överväger att flytta, främst för att komma närmare centrum.

konkurrensen på sådana specialbostäder och att det ofta handlar om långa hyreskontrakt med kommunen eller landstinget. Se Nilsson (2000), s. 119.

¹⁰⁵ Säterbostäder AB (1997), s. 3.

¹⁰⁶ Intervju med Lennart Eriksson (2013-10-10).

Boendesammansättning

Siggebo hade 146 invånare i slutet av år 2013, 80 män och 66 kvinnor. Sedan 2007 har befolkningen ökat med 26 personer. Åldersstrukturen i området avviker från den i kommunen och riket genom en lägre andel barn och unga (under 16 år). Andelen boende i åldersgruppen 25–44 år är något högre än i kommunen men på samma nivå som i riket. Åldersgruppen 45–64 år och 65 år och äldre är jämförbara i Siggebo och kommunen men ligger högre än för riket i stort.

Den socioekonomiska strukturen är påtagligt svagare i Siggebo än i kommunen som helhet. Andelen födda utomlands eller med utländsk bakgrund ligger på 16 procent jämfört med sju procent för hela kommunen. Sysselsättningsnivån ligger på 48 procent och utbildningsnivån är låg: 45 procent av de boende är låginkomsttagare, med en sammanräknad förvärvsinkomst som understiger 137 369 kronor per år. Medianinkomsten för år 2011 var på 150 552 kronor.

Ohälsotalen för Siggebo ligger högt, med 88 dagar för män och 69 dagar för kvinnor. Medan ohälsotalen generellt sett gått ned sedan år 2007 har ohälsotalen i Siggebo till och med gått upp.¹⁰⁷

Problemområde

Siggebo kom redan från början att få ett rykte om sig att vara stökigt. Det var många yngre som bodde i området, man hade en hel del fester och det blev området snart känt – eller ökänt – för. ”Det var lite livat” konstaterar Säterbostäders ordförande Torbjörn Orr.¹⁰⁸ En av våra informanter, en äldre kvinna som bott i området sedan 1970-talets slut, berättade att människor som inte bodde där själva pratade ”våldigt illa om Siggebo” och hur de förfasat sig när hon berättade vart hon skulle flytta. I en senare intervju berättade hon att:

Ett tag var det ju faktiskt så att man inte ville säga att man bodde i Siggebo. För folk tyckte att det var så förskräckligt här. Inte vi som bodde här kanske, men andra¹⁰⁹. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund III).

På grund av de vakanser man hade i området beslutade Säterbostäder att hyra ut ett stort antal lägenheter i Siggebo till dåvarande Invandrarverket. Med en stor grupp asylsökande koncentrerad till Siggebo ökade områdets vanrykte i Säter och bekräftade Siggebos låga status.¹¹⁰

Rivningar

På grund av de vakanser som uppstod efter att Invandrarverket sagt upp kontraktet med Säterbostäder beslutade bolaget att några av husen i Siggebo måste bort. Säterbostäders planer mötte dock stort motstånd bland de boende i området, de mobiliserade sig mot rivningarna och började verka för en positiv utveckling av Siggebo. Den samrådsgrupp som bildades lade bland annat fram en rad förslag som man menade skulle kunna

¹⁰⁷ SCB (2013).

¹⁰⁸ Intervju med Lennart Eriksson och Torbjörn Orr (2013-10-10).

¹⁰⁹ Se bilaga 1 för en vidare beskrivning av områdets tidigare rykte.

¹¹⁰ Intervju med Lennart Eriksson och Torbjörn Orr (2013-10-10).

vända trenden så att inga hus skulle behöva rivas. När rivningarna ändå kom till stånd väckte det starka känslor bland en del av de boende:

Det var hemskt. Jag satt med min dåvarande hund uppe på en sten där uppe och tittade på huset. Och då hade dom rivit så pass att jag såg in i mitt vardagsrum där, va. Och fy sjutton vad hemskt det kändes. Det var ju mitt hem dom rev. Nej, då fällde jag en tår och satt där och tyckte synd om mig själv. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund III).

I dag uppskattar de boende den förnyelse av området som rivningen innebar. En av våra intervjupersoner, som var starkt engagerad i Siggebos bevarande, menar att området blev mycket bättre sedan området glesats ut och husen blev färre.



Det första huset rivs. Bild ur Dalademokraten 1996-05-25.

”Vi retade upp folk!”

Att området utvecklats så positivt beror enligt Lennart Eriksson, VD för Säterbostäder, framför allt på det engagemang för Siggebo som utvecklades när planerna på att riva i området blev kända. Han menar till och med att det kan vara bra att skapa en konflikt mellan hyresgästerna och fastighetsbolaget, att den sammanhållning som skapas när hyresgästerna går samman mot hyresvärden kan bli en drivkraft att utnyttja.

Hade det inte varit för den gemenskap bland de boende som rivningsplanerna och rivningarna skapade hade inte det starka engagemanget i gårdsföreningen och för den gemensamma miljön levt vidare tror han, och bolagets styrelseordförande lägger till att ”vårn lycka var att vi retade upp folk!”¹¹¹

¹¹¹ Intervju med Torbjörn Orr (2013-10-10).

Senare problem

Enligt intervjupersonerna var det i och med rivningarna och att lägenheter inte längre hyrdes ut till Invandrarverket och till Sättersjukhuset som områdets rykte förbättrades, men det skedde inte över en natt och inte utan bakslag. Det har funnits problem också efter rivningen. Störningarna har i huvudsak varit kopplade till enskilda hyresgäster. En kvinna berättar hur Lennart Eriksson personligen kom ut till Siggebo när man ringt och klagat på en fest som urartat och hur han bokstavligen talat slängde ut gästerna:

Men då ringde vi VD:n... Så han kom på, ja på tio minuter var han här. [...] Han kastade ut en hel hög där, vet du. Sen efter det så blev dom vräkta på fjorton dagar. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

Ett antal av smålägenheterna i området, där det tidigare bodde många ungdomar, är i dag omvandlade till gruppboendestäder för personer med psykiska funktionsnedsättningar. Med det minskade störningarna i området.

Våren 2004 startades grannsamverkan i området, på de boendes initiativ, efter problem med inbrott och skadegörelse. Man hade också haft en allvarlig incident på hösten året innan då en drogpåverkad man sköt omkring sig i Siggebo.¹¹² VD:n för Säterbostäder och de boende vi intervjuat menar att området i dag är lugnt och att man gemensamt agerar i fall en hyresgäst blir störande. Det finns till och med en lista på boende i området som andra hyresgäster kan ringa om någon som stör, som ett alternativ för den som inte vill ringa till polisen eller till störningsjouren.

Service

Flera intervjupersoner talar om hur hjälpsamma fastighetsbolaget är. I en lägenhet satte man till exempel upp en jalsi i taket för att skärma av en sovalkov till föräldrarna i vardagsrummet när barnen blev så stora att de ville ha egna rum, för att på det sättet skapa ett extra rum. Någon större lägenhet fanns inte i Siggebo och på så vis kunde de ändå bo kvar i området. En äldre kvinna säger att:

Dom är *otroliga*. Dom hjälper en att dra fram spisen när man ska städa där bakom och sådana grejer. [...] Och dom till och med bytte glödlampan i badrummet för jag når inte upp dit. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund III).

Ett annat exempel på bolagets serviceanda är att man på hyresgästernas önskan bytt ut de tidigare buskarna utanför portarna och ersatt dem med vinbärsbuskar, så att de boende kan göra saft och annat. Men de boende bidrar också med egna pengar och arbete:

Och dom [fastighetsbolaget] är ju jättebra, för vi frågade om vi kunde få omgjort och det tog inte lång tid förrän dom var där och ryckte upp de gamla buskarna. [...] Lennart som är chef... Han lovade mig att vi skulle få

¹¹² Berg (2004-04-17); Johansson (2003-08-13).

köpa jord och blommor och göra rabatter. Men sen blev det ändå så att vi fixade det själv. Vi fick blommor från ett ställe... och hittade jord där och så. Så vi fixade det själva utan att ta betalt. (Kvinna 45–64 år, svensk bakgrund).

Enligt Lennart Eriksson är åtgärder av det slaget ”våldigt, väldigt, väldigt enkla medel för att skapa trivsel” men han vill inte ta åt sig äran för det utan menar att områdets attraktivitet beror på hyresgästernas engagemang.¹¹³

Gårdarna och umgänget med grannarna

Den gemensamma gården är en viktig del i ett områdes attraktivitet, det är något Säterbostädernas VD och styrelseordförande poängterar. Det handlar inte minst om att skapa samlingsplatser, att ge parkbänken har en viktig social funktion som en plats för människor att mötas på. Det behöver inte vara något märkvärdigt:

Man kan göra världens finaste uteplats och lägga ner hur mycket pengar på den som helst... men man kan också ställa ut en sliten bänk om det inte finns nånting, bara de har nånstans att sitta och få prata, så har det samma effekt, alltså socialt. Om man inte har resurser.¹¹⁴

En vanlig kritik mot miljonprogrammets gårdar är att de upplevs som otrygga, torftiga och nedslitna vilket gör att de inte används som de var tänkta att göra – som en plats att umgås på för de vuxna och för barnens lek.¹¹⁵ Intervjupersonerna i Siggebo upplever dock sitt område som mycket tryggt, oavsett plats och tidpunkt på dygnet. Gårdarna används också mycket flitigt enligt våra intervjupersoner. En del av dem säger att de sitter ute nästan varje dag under sommaren och de tycker att utemöblerna gör att grannarna umgås med varandra. Husens läge och att inte alla entréer vetter mot gårdssidan gör att man gärna sätter sig nära sin egen trappuppgång. Umgänget är ofta begränsat till de som bor i samma hus.

Flera talar om att de bjuder in andra och att de själv bjuds in spontant när de går ut. Andra bestämmer i förväg att de ska träffas ute för en fika eller att grilla. De umgås dock inte privat i hemmet utan den ”fika-kultur” som har växt fram i området tycks bara omfatta utemiljön. Flera talar om att det går en gräns där som är viktig för dem. En kvinna säger att:

Nu när man har träffats mycket på sommaren så säger dom ju liksom: Kom över, kom över. Men... det har inte blivit så för det är ändå ett steg att ta. Vad ska jag säga... Man vill inte bli *för* inblandad heller. [...] Jag går ut när jag vill och in när jag vill och det är inga förpliktelser. Och det är inte att bjuda igen och... Nej, jag vill hemskt gärna sväva ovanpå så

¹¹³ Intervju med Lennart Eriksson (2013-10-10).

¹¹⁴ Ibid.

¹¹⁵ Boverket (2008a), s. 29.

att jag inte får en massa bekymmer. Utan jag vill bara ta åt mig det bästa. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II).

Det verkar som att alla de intervjupersoner som är aktiva i ”fika-kulturen” drar en gräns vid privat umgänge i hemmet. Det spontana umgänget begränsar sig därmed till vår och sommar. På vintern träffas man bara på de gemensamma aktiviteterna som ordnas i samlingslokalen.



Den ena gården i Siggebo. De båda närmaste husen är byggda 1969, det i bakgrunden kom till i början av 1970-talet. Foto: Johan Kihlberg.

Gemensamma aktiviteter

Gårdsföreningens aktiviteter finansieras till största delen av Säterbostäder. I takt med att de aktiva i området blivit allt äldre har det breda utbud av aktiviteter som föreningen hade från början krympt. Utöver bingo och en vårstädning av gårdarna som avslutas med grillning handlar det främst om att samlas till fest: förutom surströmmings- och kräftskivor samt en fest med ärtsoppa och punsch samlas man vid påsk, midsommar och jul. Vid ett tillfälle har man även ordnat en ”afrikansk afton” då en familj i området lagade mat från Rwanda och Kongo.¹¹⁶

Aktiviteterna brukar samla 20–50 personer. De flesta är äldre men det kommer även några barnfamiljer och invandrarfamiljer. En kvinna säger att det tyvärr är ungefär samma personer som kommer vid de olika tillfällena:

¹¹⁶ Norberg (2006-03-06). En sökning i Mediearkivet visar att lokalmedia inte sällan berättat om fester och andra aktiviteter som anordnats i Siggebo och på så sätt spridit en positiv bild av området.

Man vill liksom att *nya* ska komma in... Men även om vi skriver att alla är välkomna och så, så är det nog många som nej, men vad har vi där att göra. Och så törs dom inte ta steget och komma hit. Så blir det vi, samma klunga, som sitter här hela tiden. Och vi har ju väldigt roligt tillsammans. Men det är ju inte det som är poängen utan vi vill ju att så många som möjligt – även dom som är nyinflyttade – ska komma och va med och ha roligt. (Kvinna 45–64 år, svensk bakgrund).

Mest välbesökt är julfesten. Det anordnas dels en julfest, dels en liten träff för de som sitter ensamma på julaftonskvällen. En man säger att:

Jag tror att det är klockan åtta eller nio så är det öppet i lokalen. För dom som vill gå ner. Så då brukar dom gå ner där och ta en skinkmacka och kanske ta med sig en liten whisky eller nånting och sitter och surrar i ett par timmar. (Man 45–64 år, svensk bakgrund).

Bland dem som ingår i områdesgemenskapen finns även en del invandrare. De personer med utländsk bakgrund som vi har intervjuat är både med i "fika-gemenskapen" ute och går på de gemensamma festerna i området. De talar också om att de har fått hjälp att komma in i området och i det svenska samhället av svenskar som bor där.

Boendeinflytande

Gårdsföreningen fungerar som "kravställare" mot bolaget. De håller möten varje vår och höst, och då är även fastighetsbolaget med och får återkoppling på de insatser man gjort – och på det man inte gjort.¹¹⁷ Mötena protokollförs och det som tas upp följs sedan upp vid nästkommande möte. Det allmänna omdömet tycks vara att mötena fungerar bra. En del av intervjupersonerna talar om att det är ett kort avstånd mellan de boende och Säterbostäders VD. En man säger att:

Det blir väl så på en mindre ort att... Det blir ju nånting helt annat när man pratar med bostadsfolket här. Vi känner ju varann. Personligen. [...] Man kan till och med råka ut för att få bjuda dom på kaffe här ute på sommaren. (Man 65 + år, svensk bakgrund).

De intervjupersoner som går på mötena upplever att fastighetsbolaget lyssnar. Även om de inte får allt de har önskat så tycks det finnas en ömsesidig respekt mellan bolaget och de boende som gör att de accepterar att samma önskemål kommer upp på mötena år efter år. Trots att flera av intervjupersonerna talar om att det finns saker som inte åtgärdas, är de generellt sett ändå nöjda med det inflytande de har över sitt boende.

¹¹⁷ Intervju med Lennart Eriksson (2013-10-10).



Adolfsberg, Åmål. Foto: Johan Kihlberg.

Adolfsberg, Åmål

Åmål

Åmåls kommun har i dag drygt 12 300 invånare varav cirka 9 000 bor i tätorten Åmål.¹¹⁸ Orten är Dalslands största och ligger vid Vänerns västra del i norra Dalsland. Åmål grundades år 1643 och växte fram när Bergslagens järnvägar i slutet på 1800-talet anlade sin huvudverkstad för sträckan Karlstad–Göteborg på orten. Verkstadsindustrin har alltsedan dess präglat orten.¹¹⁹ Till skillnad från många andra mindre orter som är beroende av en stor arbetsgivare har Åmål ett stort antal små- och medelstora företag inom framför allt tillverkning- och utvinningssektorn.¹²⁰

Befolkningsutveckling

Kommunen har under de senaste 50 åren sett svagt sjunkande befolkningstal. År 1960 – som var ett toppår i statistiken – hade Åmåls kommun 14 038 invånare. Tätorten Åmål har haft mer växlande befolkningstal. År 1960 hade orten 8 667 invånare och kom under 1980- och 1990-talen att närma sig 10 000 invånare. I dag har Åmåls kommun 12 211 invånare, varav 9 031 bor i tätorten.¹²¹

Som figuren nedan illustrerar har befolkningsutvecklingen varit stabil under en längre tid, för att de senaste 20 åren börja avta. Det beror framför allt på att kommunen har en åldrande befolkning vilket medför ett negativt födelsenetto. Däremot har kommunen emellanåt ett positivt flytt-netto, dock inte tillräckligt stort för att befolkningen ska öka.¹²² Kommunen har i dag en önskan om att fler ska återvända till Åmål för boende- och livskvaliteten, för att i större utsträckning pendla till sina arbetsplatser eller arbeta hemifrån.

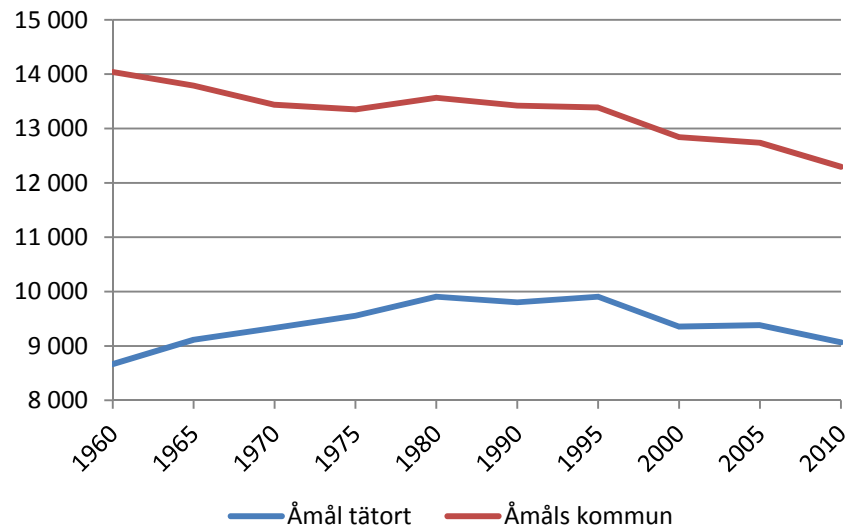
¹¹⁸ <http://www.scb.se/> (citerad 2013-11-13).

¹¹⁹ Infoga källa

¹²⁰ <http://www.scb.se/> (citerad 2013-11-13).

¹²¹ SCB (2009), se tabell s. 36; <http://www.scb.se/> (citerad 2013-11-13).

¹²² <http://www.scb.se/> (citerad 2013-11-13).



Figur 5: Befolkningsutvecklingen i Åmåls kommun och tätort 1970–2010.

Befolkningsstruktur

Åmåls kommun har en socioekonomisk struktur som är i nivå med övriga kommuner som studerats. Andelen av befolkningen som har en eftergymnasial utbildning uppgår till 27 procent, varav ungefär hälften har mer än tre års eftergymnasial utbildning. Även sysselsättningsgraden är i nivå med övriga kommuner, 75 procent, vilket är precis under riksgenomsnittet. Som tidigare nämnts har Åmål en åldrande befolkning, vilket framför allt avspeglas på ohälsotalen. Det totala ohälsotalet för kvinnor i Åmåls kommun är 74, det totala ohälsotalet för riket är 31. Samma skillnad finns dock inte för männen i kommunen där det totala ohälsotalet är 24. För riket är värdet 21.¹²³

Bostadsmarknaden

Olle Andersson menar att ortens stora attraktionskraft finns i det natur- och sjönära boendet.¹²⁴ Bostadsmarknaden på orten beskrivs i Boverkets bostadsmarknadsenkät som balanserad.¹²⁵ Spridningen mellan olika upplåtelseformer i kommunen är liten. Majoriteten av invånarna bor i småhus. På marknaden för flerbostadshus är det kommunägda fastighetsbolaget dominerande med omkring 70 procent av hyresmarknaden.¹²⁶

Åmåls kommunfastigheter AB, ÅKAB

Det kommunala fastighetsbolaget, Åmåls kommunfastigheter AB, grundades år 1996 när fastigheterna från Stiftelsen Åmåls Industrifastigheter, Stiftelsen Åmålsbostäder och Åmåls kommun sammanfördes. Till skill-

¹²³ SCB (2013).

¹²⁴ Intervju med Olle Andersson (2013-10-16).

¹²⁵ Boverket (2013a), s. 57.

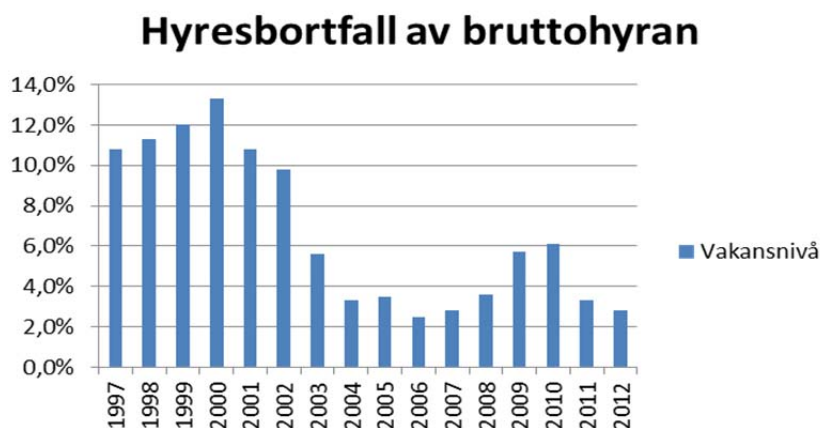
¹²⁶ Intervju med Magnus Dalsbo (2013-10-16).

nad från övriga fastighetsbolag som har studerats äger ÅKAB även en stor mängd industri- och kommersiella lokaler vilket gör att bostäderna enbart utgör ungefär hälften av bolagets uthyrbara yta.¹²⁷ I övriga orter i studien består bostadsbeståndet av 77–85 procent av den totala uthyrbara ytan.

ÅKAB äger i dag 1 176 lägenheter fördelade över kommunens orter där majoriteten av lägenheterna är belägna i Åmåls tätort. Bolaget har en stor variation i bostadsbeståndet där hyresgästen bland annat kan välja att bosätta sig i renoverade 1700-talshus, centrumnära lägenheter eller lägenheter uppförda under miljonprogramsåren. Fastigheter uppförda under framför allt 1960-talet dominerar fastighetsbeståndet, med området Adolfsberg som bolagets största fastighet.

Vakanser och rivningar

Vid grundandet av bolaget år 1996 led fastighetsbolaget av höga vakanskostnader på bostadssidan, vilket delvis kan härledas till den negativa befolkningsutvecklingen i kommunen. Under 1990-talet och en bit in på 2000-talet stod många gånger mer än tio procent av lägenheterna tomma.¹²⁸



Figur 6: Hyresbortfall av bruttohyran 1997–2012.

Till följd av den höga vakansgraden valde bolaget 1999 och 2000 att riva ett antal fastigheter med sammanlagt 50 lägenheter eller fyra procent av beståndet, varav ett hus med 30 lägenheter låg i området Adolfsberg.¹²⁹ Under perioden med höga vakanser såldes även fastigheter för att minska vakansnivån. Efter rivningarna avstannade den ökande vakansnivån, trots fortsatt avbefolkning. Vakansnivån sjönk från tio till fem procent, och har därefter pendlat mellan två och sex procent.¹³⁰

¹²⁷ <http://datscha.com/> (citerad 2013-11-13).

¹²⁸ Beräkning baserad på Åmåls kommunfastigheter AB:s årsredovisningar 1996–2012.

¹²⁹ Åmåls kommunfastigheter AB (2000), s. 4; Åmåls kommunfastigheter AB (2001), s. 3.

¹³⁰ Beräkning baserad på Åmåls kommunfastigheter AB:s årsredovisningar 2000–2012.

Uthyrningspolicy

Åmåls kommunfastigheter har en uthyrningspolicy i enlighet med många andra fastighetsbolag. Hyresgästen ska ha fyllt 18 år, inte ha någon hyresskuld eller betalningsanmärkning samt att hyran ska kunna täckas av inkomsten eller garanteras av godtagbar borgensman.

Vid uppfyllande av samtliga formella krav fattar sedan ÅKAB beslut om vilken hyresgäst som blir erbjuden bostaden ”ur företagets synpunkt”. Syftet är att få rätt kund till rätt bostad och därmed nöjda hyresgäster. Om det är fler personer som anses vara rätt person för bostaden är det sedan kötiden som avgör vem som blir erbjuden kontraktet.¹³¹

Att erbjuda en bostad till ”rätt” kund, också kallat matchning¹³² är något bolaget arbetar aktivt med. Fördelningsmetoden syftade till att de nya och befintliga hyresgäster i så stor utsträckning som möjligt ska trivas med sina grannar, och passa in socialt. På så sätt anser bolaget att det i dag inte finns något område som i någon större grad anses vara otryggare eller ha sämre rykte än något annat.¹³³

Adolfsberg

Adolfsberg ligger på en höjd platå ovanför Vänern, knappt en kilometer norr om stadens centrum. Området består av sex lamellhus om tre till fyra våningar uppförda 1969–1971 och omfattar sammanlagt 194 lägenheter, inklusive ett av husen som ombildats till ett seniorboende. Två av husen kompletterades i början av 90-talet med en extra våning i trä.¹³⁴

Området ligger nära livsmedelsbutik, skola, simhall, ishall, fotbollsplaner och elljusspår. Två av husen i området vänder den bakre långsidan väster ut, mot Vänern, vilket gör lägenheterna här mer eftertraktade än de andra.

Intervjupersonerna beskriver området som lugnt och trevligt, med mycket grönt och stora gräsytor. De kopplar det både till att det inte är mycket väsen från granarna, att det inte är lyhört och att det är bilfritt inne i området. Det är även omgivet av fina naturområden. Liknande beskrivningar är återkommande i de områden vi besökt. Intervjupersoner i både Adolfsberg och till exempel Orrö-området i Flen ger uttryck för att ett begränsat serviceutbud är önskat då det minskar att obehöriga rör sig i området. Det finns även andra likheter mellan Orrö-området och Adolfsberg. Båda områden är avskilda från ena hållet, och med enbart en bilväg upp till området, där de båda ligger på höjda platåer. Andra likheter områdena emellan är boendesammansättningen.

Boendesammansättning

Området attraherar framför allt äldre personer genom ett särskilt boende för äldre i ett av husen, men även i övriga hus. Av de 262 boende är en tredjedel över 65 år och ytterligare en fjärdedel är mellan 45 och 64. Utbildningsnivån i Adolfsberg är högre än i övriga områden som stude-

¹³¹ <http://www.amalskommunfastigheter.se/bostader/> (citerad 2013-10-23).

¹³² För en utförligare diskussion kring matchning och principer för lägenhetsfördelning, se Boverket (2013b).

¹³³ Intervju med Magnus Dalsbo (2013-10-16).

¹³⁴ Ibid.

rats, där nästan 75 procent av invånarna minst har en gymnasial utbildning, varav 25 av dessa procent har en eftergymnasial utbildning. Detta avspeglar sig dock inte i sysselsättningsstatistiken där enbart 50 procent av den arbetsföra befolkningen förvärvsarbetade år 2012, en minskning från 58 procent år 2007. Det låga antalet förvärvsarbetare genererar en låg inkomstnivå i området där medianinkomsten ligger knappt över låginkomstgränsen, och där fyra av fem invånare antingen är låg- eller medellåginkomsttagare. Omkring 32 procent av invånarna i Adolfsberg har utländsk bakgrund, är födda utomlands eller har föräldrar som är födda utomlands.¹³⁵

Bränder och rivningar

Adolfsberg var drabbat av höga vakansnivåer under slutet av 90-talet vilket resulterade i att bolaget år 2000 rev ett hus med 30 lägenheter.¹³⁶ Några år senare drabbades området av en våldsam brand i ett av husen med påbyggnadsvåning. 108 personer i 42 lägenheter fick evakueras. Huset återställdes omedelbart, med undantag av påbyggnadsdelen.¹³⁷ Området, som tidigare haft höga vakansnivåer, fick efter branden en nytändning och vakanskostnaderna sjönk från år 2003 till år 2005 med 80 procent.¹³⁸

Områdets rykte

Det natursköna läget tillsammans med god förvaltning, hög trygghet och i många fall hög standard på lägenheterna är enligt ÅKAB några av orsakerna till att Adolfsberg i dag är ett av de populärare områdena i beståndet. Vakansgraden är i dag låg och det är emellanåt kö till lägenheterna i området. Så har fallet däremot inte alltid varit.

Adolfsberg blev tidigt ett område som associerades med sociala problem, hög arbetslöshet och en hög andel flyktingar. När området stod klart i början av 1970-talet flyttade många nyanlända flyktingar till området. Området fick snabbt ett dåligt rykte, vilket levde kvar länge. Enligt Magnus Dalsbo, VD på ÅKAB, började det inte avta förrän en bit in på 1990-talet. Några intervjupersoner bekräftar att området tidigare haft ett dåligt rykte.¹³⁹ En boende berättar att:

Det var mycket olika människor som bodde här då. Människor med problem. Och kanske människor som inte hade så god ekonomi och så. [...] Jag vet att folk i gemen tyckte att ja men Adolfsberg, där kan man inte bo. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

Även om alla intervjupersonerna uppger att området inte har dåligt rykte i dag, så berättar en del av dem samtidigt att det dåliga ryktet tycks hänga kvar hos dem som inte känner till området. Enligt intervjupersonerna är orsaken till att områdets rykte har förbättrats att ÅKAB började bry sig

¹³⁵ SCB (2013).

¹³⁶ Åmåls kommunfastigheter AB (2001), s. 3.

¹³⁷ Lenken (2003-05-25); Åmåls kommunfastigheter AB (2004), s. 3.

¹³⁸ Beräkning baserad på hyresbortfallen i årsredovisningarna. Se Åmåls kommunfastigheter AB (2004), s. 12; Åmåls kommunfastigheter AB (2005), s. 12; Åmåls kommunfastigheter AB (2006), s. 11.

¹³⁹ Intervju med Magnus Dalsbo (2013-10-16).

mer om området och hålla snyggt där. Detta i kombination med en del renoveringar som höjde både den yttre och inre standarden har påverkat ryktet positivt.



Adolfsberg med lekplatsen. Till vänster skimtar en miljöstation med låsbart cykelförråd. Foto: Johan Kihlberg.

En av få saker som flera av de boende framhåller som negativt med lägenheterna på Adolfsberg är att hyran är så hög. De flesta av intervju-personerna tar spontant upp detta under intervjun. Två av dem säger till och med att de kommer att tvingas flytta om den går upp mer. Just hyrorna har under många år varit under diskussion då bolaget har en av de högsta hyrorna i regionen jämfört med liknande kommuner, i genomsnitt 930 kronor per kvadratmeter och år i beståndet. Problem vid hyresförhandlingarna är därför återkommande och har de senaste åren vid flera tillfällen slutat med att förhandlingarna strandat och förflyttats till parternas centrala organisationer.

ÅKAB menar att hyresnivån är skälig för lägenheternas standard. Tidigare låg hyrorna väldigt lågt men på senare år har nivåerna kommit ikapp, vilket krävts för att bibehålla en hög standard i området. Man har från ÅKABs sida inte heller märkt av några betalningssvårigheter hos hyresgästerna i form av obetalda hyror.¹⁴⁰

Renovering och underhåll

Beståndet i Adolfsberg håller i dag på att stamrenoveras. Två av de sex husen har det senaste året stamrenoverats och under 2014 ska ytterligare

¹⁴⁰ Intervju med Magnus Dalsbo (2013-10-16).

ett hus stamrenoveras.¹⁴¹ Standarden på de flesta lägenheterna i Adolfsberg håller därmed en hög nivå. Majoriteten av intervjupersonerna håller med bolaget att standarden är god men några säger att deras lägenheter är slitna och håller en låg standard.

I samband med att ett hus byggdes om till ett boende för äldre byggdes även nya entréer på ett av husen samt en omfattande upprustning av markområdet gjordes. På senare år har fyra av husen fått nya tak samt nya entréer med hissar installerade efter önskemål från hyresgästerna. I samband med takbytet byttes även ventilationssystemet för att effektivisera energianvändningen.¹⁴² Flera av intervjupersonerna nämner även att ÅKAB har rensat upp i området, att de har tagit bort ett antal träd och ersatt med lägre buskar. De berömmar fastighetsskötaren och säger att området är välskött.



Baksidan mot Vänern. Notera hyresgästernas egna planteringar. Foto: Johan Kihlberg.

Åmåls kommunfastigheter har två fastighetsskötare på plats i området som ansvarar både för den yttre och inre skötseln, samt den största delen av lägenhetsunderhållet. Fastighetsskötarna är välkända i området, vilket bidrar till att de boende anser att området är tryggt att bo i. Att bolaget har egna fastighetsskötare, i stället för på entreprenad, tror man på ÅKAB är en viktig faktor till att området har ett gott rykte. Bolaget har haft egna

¹⁴¹ Åmåls kommunfastigheter AB (2012), s. 3; Åmåls kommunfastigheter AB (2013), s. 4; Intervju med Magnus Dalsbo (2013-10-16).

¹⁴² Åmåls kommunfastigheter AB (2010), s. 3.

fastighetsskötare under många år, och det är otänkbart att man skulle byta till någon annan struktur. I Boverkets rapport *Boendeinflytande i praktiken* (2010) diskuteras även vikten av en decentraliserad fastighetsförvaltning där traditionella fastighetsförvaltare, bovärdar, husvärdar eller kvartersvärdar har ett bredare ansvar som även många gånger innefattar sociala frågor. Fastighetsförvaltarens sociala kontakter har visat sig vara betydelsefulla även i Adolfsberg där både ÅKAB och hyresgästerna berättar om att den informella dialogen parterna emellan är god.

Boendeinflytande

I dag saknas det ett organiserat boendeinflytande i Adolfsberg. Det fanns länge en lokala Hyresgästföreningen men som i dag är passiv med bara ett fåtal medlemmar. Från fastighetsbolagets sida uppfylls de formella kraven om boendeinflytande som är lagstadgade i hyreslagen, men några ytterligare initiativ från ÅKAB tas inte. Enligt ÅKAB är det inte heller något som efterfrågas av hyresgästerna.

I detta avseende skiljer sig den sociala förvaltningen av Adolfsberg från övriga bostadsområden i studien där fastighetsbolagen valt att jobba mer aktivt med boendeinflytande. En av de intervjuade berättar att ÅKAB sällan kommer på några möten av den enkla anledningen att det inte finns några möten att besöka längre. Han säger vidare:

Att ha en dialog med hyresgästerna, hur dom vill ha det, det tror jag är A och O. I och med att vi har *haft* så pass bra kommunikation – hyresgästföreningen och bolaget. Om vad det var för problem, hur vi ville ha det och hur *de* tänkte. Det är mycket *det* som har hjälpt till och gjort att det har blivit så bra som möjligt här uppe. Så det är någonting som skulle behöva återupptas. (Man 45–64 år, svensk bakgrund).

Medan ÅKAB upplever att hyresgästerna är nöjda med sitt boende och att det därför saknas ett engagemang och vilja att påverka sitt boende berättar flera av våra intervjupersoner att de skulle kunna tänka sig att engagera sig mer om det fanns ett formellt forum för det.¹⁴³ Framför allt de yngre säger att de gärna skulle vilja umgås och engagera sig i området om möjligheten fanns. De som har bott längre i området berättar att det tidigare fanns mycket gemensamma aktiviteter. En man berättar att:

När jag flyttade hit så fanns det mycket mer. Då fanns det videokvällar för barnen, pysselkvällar för barnen, bingoafton, julbord och danskvällar. [...] Det har försvunnit. Det har blivit mindre och mindre folk som har tid att hjälpas åt. (Man 45–64 år, svensk bakgrund).

Han berättar också att om det är några problem som man behöver hjälp med så har de fått det. Ett exempel är att de boende, via bostadsbolaget, har fått till stånd en samverkan med polisen:

¹⁴³ Se bilaga 1 för fler kommentarer kring boendeinflytandet i Adolfsberg.

Det var en del bråk och spring på ungdomar och stölder, så därför tog vi upp kontakten med bolaget och fick till stånd den här samverkan då. (Man 45–64 år, svensk bakgrund).

Analys och diskussion

De bostadsområden vi studerat i denna rapport har tidigare varit områden med dåligt rykte och hög vakansgrad. Utifrån våra intervjuer tycks områdenas senare rykte ha grundlagts tidigt, redan på 1970-talet. De verkar redan från början ha fungerat som transitområden dit man flyttade av nödvändighet och lämnade så snart möjlighet gavs. Det var bara så länge orterna hade en positiv befolkningstillväxt och det var brist på bostäder som områdena kunde fyllas med hyresgäster. Med minskande befolkningstal kom problemen. Fastighetsbolagen stod plötsligt med stora vakanser där blockuthyrning fick bli en tillfällig lösning – men med det försämrades också områdenas rykte.

I dag har vakanserna försvunnit i de undersökta bostadsområdena. Områdena har fått högre status och i flera av orterna hör de till de mer eftertraktade inom allmännyttans bestånd. Men även om det kommit in nya hyresgäster hör de boende alltjämt till de mer resurssvaga. Det finns en del skillnader mellan de områden vi undersökt, bland annat vad gäller inkomstnivå, åldersstruktur och andel boende med utländsk bakgrund, men gemensamt för dem är en låg sysselsättningsgrad och höga ohälsotal jämfört med den kommun de ligger i. Så låg andelen förvärvsarbete i Siggebo, Adolfsberg och Orrö-området år 2011 på runt 50 procent – en andel jämförbar med stadsdelar som Tensta i Stockholm, Ronna i Södertälje och Gårdsten i Göteborg.¹⁴⁴ De undersökta områdenas begränsade storlek och de förändringar som ägt rum i områdena gör det dock vanskligt att utifrån våra statistiska data dra några slutsatser kring anledningen till de sociala skillnaderna, om de beror på grannskapseffekter eller är kopplade till områdenas fysiska miljö.

Det är inte ovanligt att de som bor i ett miljonprogramsområde ger en annan och mer positiv bild av sin boendemiljö än de som betraktar området utifrån. Någon sådan motbild har vi dock inte fått när vi frågat andra än de boende om områdenas rykte – som de boende själva berättar verkar områdena ha ett gott rykte eller inget särskilt rykte alls. I de fall man nämnt något negativt har man talat om hur det var tidigare.

¹⁴⁴ <http://www.scb.se/> (citerad 2013-12-13).

Viktiga faktorer

Vad som är ett attraktivt boende handlar inte bara om själva bostaden, hur stor den är eller vad den kostar i månadshyra. Attraktivitet rymmer också andra viktiga faktorer, som bostadens läge i staden och hur nära det är till butiker, kommunikationer och naturområden, hur bostadsområdet är utformat och dess sociala sammansättning. De fyra exempel vi redovisat uppvisar både likheter och skillnader: i gestaltning och struktur är de lätt igenkännbara som miljonprogramsområden. Alla fyra områdena är relativt småskaliga, med överblickbara gårdar där gång- och biltrafik är separerade från varandra, och de ligger förhållandevis nära orternas centrum och till naturområden – tre av dem har till och med utsikt över vatten.

Ett intressant resultat från undersökningen är att avsaknaden av när-service inte bedöms som så viktig av de boende. I grannskapsplaneringen planerades för att det skulle finnas såväl kommersiell som kulturell service.¹⁴⁵ Viss sådan service har också funnits i de småskaliga områden vi studerat men här, liksom i storskaliga områden, har den i stor utsträckning kommit att avvecklas. Därmed har också naturliga målpunkter och mötesplatser försvunnit. I flera av områdena är det nästan bara de som bor där som rör sig i området. De boende vi intervjuat menar att det ger en trygghetskänsla att känna igen de man möter, att inte möta några främlingar. Ödsliga områden utan folkliv brukar annars vara något som kritiserats, i forskningen pekar man i stället på att det är viktigt med liv och rörelse och att möten med andra, också okända personer, är något som skapar en trygghetskänsla. Områdena har heller inte varit särskilt utsatta för inbrott, bilstölder eller skadegörelse.

Även om de områden vi studerat har en svag socioekonomisk ställning handlar det inte om utsatta och stigmatiserade områden. Tvärtom är områdena välfungerande, lugna och trygga. De som bor där trivs och många av de vi intervjuat vill bo kvar. På Smålandsgatan finns det dock de som överväger att flytta, inte för att man inte trivs med området, utan främst på grund av värmeproblemen eller en önskan att bo i villa. En viktig orsak till att områdena i dag är så attraktiva torde hänga samman med deras begränsade storlek; husen är inte så många att områdena får en storskalig och monoton karaktär, de boende är inte fler än att man vet vilka grannarna är eller kan lära känna dem åtminstone till utseendet, även om man inte umgås med dem.¹⁴⁶

I två av områdena – Orrögatan och Siggebo – finns det en särskilt stark social samhörighet med många gemensamma aktiviteter. Även om det är en minoritet av de boende i området som är en del av gemenskapen bidrar den till områdets stabilitet och positiva rykte. De sociala kontakterna är en viktig del i varför de boende trivs. Att bygga upp förutsättningar för sociala nätverk har också varit en medveten strategi hos flera av fastighetsbolagen.

Paradoxalt nog är det ändå de höga vakanserna som varit den kanske enskilt viktigaste faktorn till att fastighetsbolagen lyckats. De många tomma lägenheterna kunde snabbt fyllas med ”rätt” hyresgäster vilka

¹⁴⁵ Söderqvist (2008), s. 257ff.

¹⁴⁶ En intressant fråga väl värd att undersöka är om bostadsområdets skala har någon inverkan på hur attraktivt det är, och om skalan har någon betydelse på utfallet av olika sociala insatser.

bidragit till att ge området ett bättre rykte. Exempelvis gjorde de höga vakansgraderna på Smålandsgatan och Orrögatan att de nya hyresgäster bolagen satsade på – i det senare fallet seniorer – kunde flytta in och sätta sin prägel på området.

Social och fysisk förändring

Våra exempel har fått ett annat rykte sedan områdena fått en annan boendesammansättning och genom de fysiska förändringar som ägt rum. Genom rivningarna har det blivit en bättre balans på bostadsmarknaden. Med färre tomma lägenheter kan fastighetsbolagen ställa större krav på den som söker en bostad, man kanske inte accepterar försörjningsstöd som inkomst och kan kräva en viss inkomstnivå. I vissa fall försöker även bolagen att matcha ”rätt” bostadssökande till ”rätt” område. Genom att styra sammansättningen av hyresgäster i ett visst område kan fastighetsbolaget höja ett områdes attraktivitet, men risken är då att ungdomar, personer med invandrarbakgrund och resurssvaga individer sällas bort till förmån för mer önskade hyresgäster.¹⁴⁷

Ett annat sätt att förändra områdets boendesammansättning är genom att locka nya kundgrupper. Det kan till exempel ske genom att hyresrätter omvandlas till bostadsrätter, att området kompletteras med andra hustyper eller att en del av bostadsbeståndet omvandlas till seniorboenden, som på Orrögatan och i Adolfsberg, eller till specialbostäder för personer med funktionsnedsättningar, som i Siggebo. På Smålandsgatan har fastighetsbolaget i stället riktat in sig på personer som vill ha möjlighet att påverka sina boendekostnader och boendestandard. Alla metoderna har bidragit till att områdets tidigare dåliga rykte har blivit bättre.

Det område som genomgått de största fysiska förändringarna är Siggebo, där mer än hälften av husen i området revs. Det är värt att notera att de boende vi intervjuat i stor utsträckning uppskattat de förändringar som områdena genomgått, också de i Siggebo, där de boende tidigt bildade ett nätverk mot de planerade rivningarna. På Orrögatan revs lika mycket men där handlade det om ett eget och avskilt område.

Områdena har genomgått viss yttre och inre upprustning men i huvudsak har det handlat om kontinuerligt underhåll av lägenheterna och att områdena fått fika- och grillplatser, odlingslotter och boulebana. Det är bara ett fåtal av husen i studien som har stamrenoverats.

Boendeinflytande

Erfarenheterna från de studerade områdena visar att boendeinflytande kan vara ett sätt att öka attraktiviteten i ett område som tidigare haft dåligt rykte. Inflytandet kan ta olika former, från möten mellan lokala arbetsgrupper och fastighetsbolagen till en långtgående självförvaltning, som i exemplet Smålandsgatan. Samtidigt som de boende får möjlighet att påverka får fastighetsbolaget en god insyn i området.

Värskapet ska inte underskattas som framgångsfaktor. Intervjuerna med fastighetsbolagen och de boende visar att det är viktigt att de boende känner att de får vara med och påverka. Ofta handlar det om enkla och billiga åtgärder som kan genomföras tämligen omgående. I ett par av områdena, Orrögatan och Siggebo, har man utvecklat en väl fungerande

¹⁴⁷ För en vidare diskussion kring matchning, se Boverket (2009).

samarbetsanda kring områdenas förvaltning, där de boende uppfattar att fastighetsbolaget lyssnar på de hyresgästernas önsknings och förslag på förbättringar. I något fall tonade fastighetsföretaget snarare ned hyresgästföreningens uppfattning om hur snabbt man reagerade på de boendes idéer. En annan intressant iakttagelse från undersökningen är den nära relationen mellan fastighetsbolagen och de boende. I vissa fall framstår den nästan som familjär när man, som en del av de boende, hänvisar snarare till "Arne" eller "Lennart" än till det fastighetsbolag de är VD för.

Hyresgästföreningen spelar en liten roll i boendeinflytandet i de undersökta områdena. Gårdsföreningarna är till stor del frikopplade från Hyresgästföreningen och man verkar föredra informella föreningar med korta beslutsvägar både inom föreningen och mellan föreningen och fastighetsbolaget.

Ett problem med boendeinflytandet i de undersökta områdena är att det är en mindre del av de boende, främst de äldre, som engagerar sig medan de yngre och de med utländsk bakgrund inte är lika aktiva, om de alls känner till möjligheten att vara med och påverka. Det gör att de åtgärder och aktiviteter som genomförs tenderar att riktas till de äldre – som boulebanor och bingokvällar – och att de kanske inte avspeglar alla hyresgästers önsknings. Olofströmshuset arbetar aktivt för att skapa nya kommunikationskanaler och sätt att få in nya synpunkter och perspektiv. Så har man en ofta uppdaterad Facebook-sida och även ordnat speciella "barnbomöten" för att få in vad barnen önskar se i sitt bostadsområde. Samtidigt måste man vara medveten om att det finns de som inte ser långsiktigt på sitt boende och som därför inte ser någon anledning till att delta i boendemöten, andra har kanske valt att bo i hyresrätt just för att slippa engagera sig.

De boende i Adolfsberg har inte samma inflytande över sitt område som i de övriga fallen vi studerat. I stället har man ett informellt system som där fastighetssköterna i området fungerar som kanal mellan de boende och hyresvärden och som fastighetsbolagets ansikte utåt. Såväl bolaget som de boende vi intervjuat vittnar om att dialogen dem emellan fungerar väl. Att de som arbetar i området känns igen, är hjälpsamma och flexibla, är dock helt avgörande för att systemet ska fungera.

Social gemenskap

Boendeinflytandet tycks ha varit, om inte en förutsättning, så åtminstone en stark bidragande faktor till den sociala gemenskapen i flera av områdena. Här verkar man alltså ha kunnat skapa det "goda grannskap" som så länge varit en ledstjärna i stadsbyggandet. Miljonprogrammets grannskapsplanerade områden har annars fått kritik för att de i praktiken "skapat otrygga miljöer, främlingskap och segregation."¹⁴⁸ Generellt sett har grannskapstanken fått minskad betydelse. Man umgås inte med sina grannar på samma sätt i dag som tidigare – det behöver i sig inte vara något negativt, man har kanske andra sociala nätverk utanför området. I de fyra områden vi studerat kan man ändå tala om grannskap som fungerar. Områdena ger förutsättningar för social gemenskap, möten och grannkontakter – något många av de vi intervjuat tycker är viktigt, även om det främst är med de närmaste grannarna och personer i samma ålder

¹⁴⁸ Gordan (2008), s. 149.

man umgås. Utemöbler och grillplatser, liksom tillgången till en gemenskapslokal, har haft stor betydelse för grannrelationerna och de sociala nät-verken i flera av områdena, som på Orrögatan och i Siggebo.

Siggebo är ett exempel på hur man kan mobilisera de boende och få dem att själva börja verka för en positiv förändring av sitt bostadsområde – och att initiativet inte måste komma uppifrån. Där tog engagemanget sin början i ett nätverk som bildades för att rädda området undan rivning. Trots att området ändå kom att glesas ut levde engagemanget vidare och finns kvar än i dag.

Utmaningar och risker

Trots vikande befolkningstal har de orter vi besökt konkurrensfördelar. Till det kommunerna framhåller hör närheten till naturen, att man kan erbjuda en god livsmiljö, bra skola och omsorg, trygghet och ett aktivt föreningsliv. Samtidigt finns det också uppenbara nackdelar med att bo i mindre orter, som ett bristande serviceutbud, dålig kommunikation och få arbetstillfällen, något som försvårar arbetet med att öka kommunens attraktivitet. Som en av våra intervjupersoner konstaterade, det är svårt att göra ett bostadsområde attraktivt om inte kommunen är det.

På bostadsmarknader med en minskande befolkning och god tillgång på billiga bostadsrätter och villor gäller det för fastighetsbolaget att identifiera kundernas önskemål och behov, att kunna erbjuda det marknaden söker.¹⁴⁹ Men risken att misslyckas finns alltid. Försöket med individuell värme- och vattenräkning på Smålandsgatan har väckt missnöje och lett till ökad omflyttning. Situationen förefaller så allvarlig att områdets rykte och den i dag låga vakansgraden äventyras.

I ett samhällsekonomiskt perspektiv innebär det naturligtvis ett resursslöseri att riva fullt funktionsdugliga lägenheter. Partiella rivningar inom ett bostadsområde med stora vakanser kan bidra till att området uppfattas som mer attraktivt och locka fler hyresgäster men risken finns att det i stället bekräftar områdets låga status och dåliga rykte. Som exemplet Smålandsgatan visar kan man fylla också ett utdömt bostadsområde med nya hyresgäster. Hyresrabatter och hyressänkningar kan göra att efterfrågan på bostäder ökar även om antalet invånare i orten inte gör det – till exempel genom att ungdomar flyttar hemifrån i ökad utsträckning. Den typen av åtgärder fungerar dock inte alltid och kan också leda till att hyresgäster inom en annan del av fastighetsbeståndet söker sig till de billigare lägenheterna och att antalet tomma lägenheter försätter vara stort, samtidigt som intäkterna minskar.¹⁵⁰

En fråga som vi enbart snuddat vid i denna rapport är behovet av mer omfattande renoveringar och vilka effekter det kan komma att ha på liknande områden. I Adolfsberg har man börjat stamrenovera husen, och där är hyresnivån och kanske också standarden den högsta av de studerade områdena. Den procentuella hyreshöjningen vid stamrenoveringen har således inte varit så stor. Mer problematiskt kan det då bli när hus som i dag har väldigt låg hyra ska renoveras, och standardhöjningen blir stor. Hur ska renoveringen finansieras utan att det får stora sociala konse-

¹⁴⁹ Nilsson (2000), s. 73.

¹⁵⁰ Ibid., s. 68f.

kvenser i områden där priskänsligheten är hög och det finns gott om substitut på marknaden?

Källor och litteratur

Otryckt material

Olofströmshus AB: *Omflyttningsstatistik för Smålandsgatan* (2013-12-11).

Olofströmshus AB: *Resultaträkningar för Smålandsgatan* (2013-12-10).

Statistiska centralbyrån: *Statistik på egendefinierade områden* (2013).

Muntliga källor

Intervju med Olle Andersson (enhetschef, Åmåls kommun) 2013-10-16.

Intervju med Rolf Carlsson (ordförande, Hyresgästföreningen i Flen) 2013-10-03.

Intervju med Magnus Dalsbo (VD, Åmåls kommunfastigheter) 2013-10-16.

Intervju med Lennart Eriksson (VD, Säterbostäder) 2013-10-10.

Intervju med Arne Fältin (VD, Flens bostads AB) 2013-10-03.

Intervju med Sören Johansson (förvaltare, Flens bostads AB) 2013-10-03.

Intervju med Magnus Lindahl (VD, Olofströmshus) 2013-09-25.

Intervju med Torbjörn Orr (styrelseordförande, Säterbostäder) 2013-10-10.

Djupintervjuer med boende i Flen, 2013-10-07–2013-10-11.

Djupintervjuer med boende i Olofström, 2013-11-04–2013-11-08.

Djupintervjuer med boende i Säter, 2013-10-14–2013-10-18.

Djupintervjuer med boende i Åmål, 2013-10-21–2013-10-25.

E-post

E-post från Arne Fältin 2013-12-13 och 2013-12-18.

Elektroniska källor

Datschas webbplats: <http://datscha.com/>

Demografiska databasens webbplats: <http://www.ddb.umu.se/>

Flens bostads AB:s webbplats: <http://www.flensbostad.se/>

Mentalvårdsmuseet i Sätters webbplats:
<http://195.149.138.7/mentalvmuseet/museum.html>

SCB:s webbplats: <http://www.scb.se/>

Skatteverkets webbplats: <http://www.skatteverket.se/>

Socialdepartementets webbplats: <http://www.regeringen.se/>

Säterbostäder AB:s webbplats: <http://saterbostader.se/>

ÅKAB:s webbplats: <http://www.amalskommunfastigheter.se/bostader/>

Tryckta källor och litteratur

Bengtsson, Mats: "Inledning." Ur Isacson, Maths et al (red.): *Expansion och omprövning: fyrtio år med Landstinget Dalarna*. Falun: Landstinget Dalarna (2003).

Berg, Roland: "Samverkan ska förebygga brott." *Södra dalarnes tidning* (2004-04-17).

Bergquist, Ola; Siljan, Jannike och Wallberg, Peter: *Ett framtidsscenario i text och siffror för Olofströmshus AB*. Stockholm: SABO (2004).

Boverket: *Gårdsutveckling i miljonprogramsområden*. Karlskrona: Boverket (2008a).

Boverket: *Individuell mätning och debitering i flerfamiljshus*. Karlskrona: Boverket (2008b).

Boverket: *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* Karlskrona: Boverket (2009).

Boverket: *Boendeflytande i praktiken*. Karlskrona: Boverket (2010a).

Boverket: *Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt*. Karlskrona: Boverket (2010b).

Boverket: *Bostadsmarknaden 2013–2014: med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013*. Karlskrona: Boverket (2013a).

Boverket: *Etableringshinder för individer och hushåll med svaga förutsättningar*. Karlskrona: Boverket (2013b).

Dalademokraten: "Inflyttningen till Säter minskar." (1995-09-14).

Easy Living-bladet: "Bomöten för både vuxna och barn." (2013:4).

Ekelund, Kurt: "Det förindustriella samhället." Ur Christiansson, Hans (red.): *Ett stycke Sörmland: Flens kommun i tiden och historien*. Nyköping: Södermanlands museum (1985a).

Ekelund, Kurt: "Samhället förändras." Ur Christiansson, Hans (red.): *Ett stycke Sörmland: Flens kommun i tiden och historien*. Nyköping: Södermanlands museum (1985b).

Engvall, Roland: "Allt fler lägenheter är tomma i Säterhem." *Dalademokraten* (1995-01-28).

Eriksson, Lennart: *Säterbostäders historia*. Säter: Säterbostäder (2007).

- Flens bostads AB: *Årsredovisningar för åren 1993–2012*. Flen: Flens bostads AB (1994–2013).
- Flens kommun: *Ortsanalys för Flen*. Flen: Flens kommun (2009).
- Flyvbjerg, Bent: "Fem missförstånd om fallstudieforskning." *Statsvetenskaplig tidskrift* 2003/2004:3.
- Fältin, Arne: "VD har ordet." Ur Flens bostads AB: *Årsredovisning 2000*. Flen: Flens bostads AB (2001).
- Fältin, Arne: "VD har ordet." Ur Flens bostads AB: *Årsredovisning 2002*. Flen: Flens bostads AB (2003).
- Fältin, Arne: "VD har ordet." Ur Flens bostads AB: *Årsredovisning 2007*. Flen: Flens bostads AB (2008).
- Forssblad, Dag & Anderberg, Karl: *Flens centralort: kulturhistorisk områdesbeskrivning. Underlag till fördjupad översiktsplan för Flens centralort*. Rapport 2011:1. Nyköping: Sörmlands museum (2011).
- Gordan, Rebecka: "För en blandad befolkning: Södra stationsområdet i Stockholm och visionen om det goda stadslivet." Ur Forsell, Håkan (red.): *Den kalla och varma staden: migration och stadsförändring i Stockholm efter 1970*. Stockholm: Stockholmia (2008).
- Hane, Helge: *Kronan på verket: Olofström 1735–1985*. Olofström: Volvo personvagnar (1985).
- Industrifakta: *Behov och prioriteringar i rekordårens flerbostadshus: en intervju-baserad lägesanalys av åtgärdsbehov och väntad utveckling 2011–2015*. Byggnadsmarknadsrapport 2011:1. Helsingborg: Industriefakta (2011).
- Johansson, Jan Ove: "Drogpåverkad sköt omkring sig i Säter." *Dalademokraten* (2003-08-13).
- Johansson, Rolf: "Ett bra fall är ett steg framåt: om fallstudier, historiska studier och historiska fallstudier." *Nordisk Arkitekturforskning* (2000:1-2).
- Legeby, Ann: *Patterns of co-presence: spatial configuration and social segregation*. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan (2013).
- Lenken, Peter: "103 hemlösa efter brand. Elden startade i äldre mans lägenhet – tre personer svårt brännskadade." *Göteborgsposten* (2003-05-25).
- Liljenberg, Tommy: "VD har ordet." Ur Olofströmshus AB: *Årsredovisning 2000*. Olofström: Olofströmshus AB (2001).
- Lodge, Carina: "Smålandsgatan mår bättre." *Blekinge läns tidning* (2002-07-30).
- Länsstyrelsen i Blekinge län: *Olofström: industrisamhälle och integrationsort. Rapport 2005:2*. Karlskrona: Länsstyrelsen i Blekinge län (2005).
- Länsstyrelsen i Blekinge län: *Analys av bostadsmarknaden i Blekinge län. Rapport 2013:16*. Karlskrona: Länsstyrelsen i Blekinge län (2013).
- Länsstyrelsen i Södermanlands län: *Byggandet måste öka – om bostadsmarknaden i Södermanland 2013. Rapport 2013:10*. Länsstyrelsen i Södermanlands län (2013).
- Magnusson, Lars: *Sveriges ekonomiska historia*. Stockholm: Tiden/Athena (1997).

- Nilsson, Ingvar & Lundmark, Eva: *Det omöjliga tar bara något längre tid: Hovsjöstatsningen ur ett process- och socioekonomiskt perspektiv*. Södertälje: TelgeHovsjö (2013).
- Nilsson, Jan-Evert: *När marknaden viker: allmännyttiga bostadsföretag i en ny situation*. Stockholm: SABO, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (2000).
- Norberg, Berndt: "En smak av Afrika i Siggebo. Familjen Bazatoha bjöd sina grannar på exotiska rätter från en annan kontinent." *Södra dalarnes tidning* (2006-03-06).
- Olofströms kommun: *Nära till allt! Översiktsplan för Olofströms kommun*. Olofström: Olofströms kommun (2012).
- Olofströmshus AB: *Årsredovisningar för åren 2000–2012*. Olofström: Olofströmshus AB (2001–2013).
- Olsson, Kent: *Göteborgs historia – näringsliv och samhällsutveckling, del 3: Från industristad till tjänstestad 1920–1995*. Stockholm: Nerenius & Santérus (1996).
- Pech, Christina: *Arkitektur & motstånd: Om sökandet efter alternativ i svensk arkitektur 1970-1980*. Stockholm: Makadam (2011).
- Ramberg, Klas: *Allmännyttan: välfärdsbygge 1850–2000*. Stockholm: Byggförlaget (2000).
- Rådberg, Johan: *Doktrin och täthet i svenskt stadsbyggande 1875–1975*. Stockholm: Statens råd för byggnadsforskning (1988).
- SABO: *Hyresgäststyrd områdesförvaltning: några praktiska råd*. Stockholm: SABO (1993).
- Samuelsson, Kristina: "Lägenheter för asylsökande." *Blekinge läns tidning* (2001-10-02).
- Schulz, Solveig et al: *Arkitektur betyder: om trygghet och trivsel i fyra stadsdelar. Rapport i utvärderingen av Storstadssatsningen i Göteborg*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola (2004).
- Statens bostadskreditnämnd: *Analys av svaga bostadsmarknader*. Stockholm: Statens bostadskreditnämnd (2006).
- Statens bostadskreditnämnd: *Bostadsföretag på orter med vikande befolkningsunderlag*. Stockholm: Statens bostadskreditnämnd (2008).
- Statistiska centralbyrån: *Statistiska meddelanden serie MI38: Tätorter 1960-2005*. Stockholm: Statistiska centralbyrån (2009).
- Stenberg, Erik: "Preface." Ur Stenberg, Erik (red.): *Structural systems of the million program era*. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan (2013).
- Säterbostäder AB: *Årsredovisningar för åren 1993–2012*. Säter: Säterbostäder AB (1994–2013).
- Säters kommun: *Översiktsplan 2013: antagandehandling*. Säter: Säters kommun (2013).
- Söderqvist, Lisbeth: *Att gestalta välfärd: från idé till byggd miljö*. Stockholm: Formas och Riksantikvarieämbetet (2008).
- Vidén, Sonja: "Rekordårens bostadsbyggande." Ur Hall, Thomas (red.): *Rekordåren: en epok i svenskt bostadsbyggande*. Karlskrona: Boverket (1999).

Vidén, Sonja & Botta, Marina: *Bostadsförnyelse och miljöåtgärder med stöd av lokala investeringsprogram. Hållbar utveckling i 50-, 60- och 70-talens bostadsområden: "gröna" mål möter mark, hus och människor*. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, Arkitekturskolan (2006).

Åmåls kommunfastigheter AB: *Årsredovisningar för åren 1996–2012*. Åmål: Åmåls kommunfastigheter AB (1997–2013).

Bilaga 1: Boendeperspektivet

Inledning

Som en del av fallstudierna har vi genomfört djupintervjuer med tio boende i varje område, eller sammanlagt fyrtio personer.¹⁵¹ Analysen av boendeintervjuerna återfinns i denna bilaga. Eftersom områdena skilde sig åt har vi valt att skriva en analys för respektive område vilket innebär att antalet intervjuer i varje analys är något få. Materialet bör därför ses som ett antal röster från de boende och inte som en fullständig analys av områdena. Syftet med boendeintervjuerna är att ge en bild av individernas boendesituation och intervjufrågorna spänner därför över ett vidare spektra än själva rapporten. Intervjufrågorna återfinns i bilaga 2. Delar av detta material används även under respektive fallstudie i huvuddelen av rapporten.

Orrögatan

Området

Intervjupersonerna på Orrögatan beskriver sitt bostadsområde som lugnt och skönt. De trivs väldigt bra i området och vill även bo kvar där. De flesta av dem har också valt att bo just där. Det var deras förstahandsval eller deras enda val. De som alls överväger att flytta därifrån talar om att det skulle vara om de får jobb på en annan ort eller att de köper en villa.

Att de lovordar sitt bostadsområde är även kopplat till att det ligger naturskönt, att det finns fina promenadstråk och att det är nära till vattnet. Vid vattnet finns det även en badplats. När de talar om sitt område så beskriver de en idyll. En boende säger att: "Vi har det så fint här. Och alla är trevliga och vänliga. Och det finns så mycket promenadstråk. Man kan gå ut och ta sig en morgonpromenad... Man kan gå ut på kvällen när solen skiner där ute... Det är bara positivt med hela området." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I)

De boende talar även om tystnaden som en del av det positiva med området. En man säger att "Du vet att när du går och lägger dig på kvällen. Du hör ingenting. Det är bara att somna". (Man 25-44 år, svensk

¹⁵¹ En kortfattad beskrivning av metod och urval finns beskrivet på s. 12.

bakgrund II) En kvinna säger till och med lite skämtsamt att "Ibland kan man tycka att det är för tyst." (Kvinna 65+ år, nordisk bakgrund).

Kommunikationer, service och rörelse i området

Det finns ingen lokaltrafik i Flen. För en del av intervjupersonerna spelar det ingen roll eftersom de ändå skulle välja att köra bil men en del säger att de tvingas att ha bil för att det inte finns någon kollektivtrafik. En kvinna som är över 80 år säger att: "Än så länge kan jag köra bil. Men när det blir vinter och snö, då kör jag inte. Då får jag pulsa. Eller ta taxi. Men för det mesta går jag och då har jag skaffat en rullator." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II) En annan kvinna säger att "Den dan' då jag inte orkar gå med rullatorn ner till stan'. Och jag inte har en bil. Då kommer jag att bli strandsatt." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

De av de yngre som inte har bil upplever det inte som något större problem att gå eller cykla dit de ska, men en del av de äldre tycker att avstånden blir för långa för dem. Några av intervjupersonerna skulle av den anledningen vilja ha ett litet närköp i området.

Det finns i dag inga servicefunktioner i området. Det ligger dock en vårdcentral på andra sidan gatan vilket är uppskattat av framför allt de äldre. De arbetsplatser som finns i området är ett dagis och en cateringfirma. Cateringfirman har ingen servering och de boende tycker inte att de märker av att den finns där. Området beskrivs som ett renodlat bostadsområde och de som rör sig där är de boende, deras besökare samt hemtjänsten. Husen ligger dessutom på en liten höjd vilket gör att förbipasserande inte har skäl till att gena genom området utan att de i stället väljer de vägar som går runt det. Intervjupersonerna upplever det som någonting mycket positivt och de säger att de inte vill ha mer liv och rörelse i området. En kvinna säger att: "Är det nån' som man ser här. Då finns det alltid nån' som frågar: Är det nån' du söker?" (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I) En annan kvinna berättar att:

"Det blir ju gärna så. Man håller gärna koll. Det var nån' gång som man fick syn på nån', och då var det flera som hade noterat det. [...] Då var det nån' som sa: Har ni sett att det har gått en... Och då gick det som en löpeld mellan... Så att alla skulle veta om det. Speciellt dom som hade barn. Jag kommer inte ihåg om det hade hänt någonting speciellt då... Men då pratar grannarna med varann." (Kvinna 25-44 år, svensk bakgrund I).

Ryktet

De boende ger uttryck för att området i dag har ett gott rykte eller inget speciellt rykte alls. När de berättar var de bor så möts de av positiva reaktioner som: "Jaha, där ute. Men där är det ju fint." (Man 65+ år, svensk bakgrund I) Det goda ryktet är kopplat till att det anses vara ett lugnt område och en man säger till och med att: "Jag upplever det som det lugnaste området i Flen." (Man 65+ år, svensk bakgrund II). Området tycks dock inte alltid ha haft gott rykte. Det är dock inte något som alla intervjupersonerna verkar känna till. De som har flyttat in på senare år känner antingen inte till det eller så har de hört någon tala om det i efterhand. En kvinna uttrycker det så här: "Tidigare var det tydligen ett område som

ingen människa ville bo på. Hur länge sen det är vet jag inte. Men nu bor vi tydligen på ”guldkusten”.” (Kvinna 65+ år, nordisk bakgrund). En kvinna som bodde i området redan då det hade dåligt rykte berättar att:

”När jag flyttade hit så var det väldigt mycket konstiga människor som bodde här. [...] Dom sprang och hade sönder bilarna och... det var ett knarkfäste där uppe (läs: i hus 17 och 19). [...] Dom kunde vara fulla. Och ligga i sandlådan där uppe. Och polisen åkte här titt som tätt. Och dom tände väl eld där uppe också, i soptunnor och... Ja, det var allmänt störande. Det var ett klientel som bodde där uppe. Och dom stackars krakarna som var ordentliga dom fick inte sova för det var musik jämt. [...] Men det finns ingenting sånt’ nu.” För att beskriva skillnaden på hur det var då och hur det är nu så lägger hon till att: ”Nu hälsar vi på varann”. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

Boendesammansättning

Intervjupersonernas uppfattning om området är att där bor mest äldre, några barnfamiljer och få unga. Både äldre och yngre uttrycker att de gärna skulle vilja att det bodde fler yngre och fler barn i området. Känslan är dock dubbel. Samtidigt som de yngre talar om att de skulle önska att där bodde fler i deras ålder så har de sökt sig dit bland annat för att det bor många äldre där. En man i 40-årsåldern som har barn säger att: ”Ju mer pensionärer och äldre det är där man bor, desto bättre. Då blir det lugnt.” (Man 25-44 år, svensk bakgrund II)

En kvinna i 70-årsåldern som bor i 55+ huset gör en annan reflexion kring att det bor många äldre där: ”I början tyckte jag att det var ganska deprimerande. Man såg ju att en efter en försvann härifrån. Så då blev jag så här, ja men ”dödens väntrum”. [...] Dom kom ju in på nåt’ hem och sen var dom borta. [...] Då tänkte jag att, jaha det är min framtid.” (Kvinna 65+ år, nordisk bakgrund) Hon talar även om att trots att det är ett 55+ hus så kommer det inga 55 åringar dit utan det är mest äldre som flyttar in.

Flera intervjupersoner talar även spontant om att de tycker att det är märkligt att det trots att Flens bostäder har infört ett poängbaserat kösystem bor så få invandrare i området. Flens bostäder skriver på sin hemsida att de gör individuella bedömningar när de placerar sökande i sina bostäder, men utifrån vad som sägs i intervjuerna tycks det inte vara någonting som de aktivt kommunicerar utåt till boende och bostadssökande. En man säger att: ”Förr var det bara att... ’Jag vill ha den där lägenheten’ och så fick man den. Nu är det ju nästan så att dom väljer vart man ska bo... känns det som. Man får inte bo vart som helst längre, utan dom sätter... Som här till exempel. Dom som får lägenhet här, det är ju bara lugna människor.” (Man 25-44 år, svensk bakgrund II) En av de personer vi har intervjuat uttrycker även sin förvåning över att han fick en lägenhet i området direkt när han sökte trots att han inte hade vare sig fast jobb¹⁵² eller några poäng i kösystemet och området är populärt.

¹⁵² Att ha fast jobb är inget krav för att få en lägenhet enligt bostadsbolaget, men bland en del av de boende finns en sådan uppfattning.

Intervjupersonerna talar även om att invandrarna verkar bli placerade i ett annat bostadsområde i Flen som är byggt under miljonprogramsåren och som ägs av Flens bostäder. Flera säger att de tycker att det är fel att placera alla med utländsk härkomst i ett område och att de tycker att de borde spridas ut mer. Den man som citeras ovan fortsätter sitt resonemang och säger att: "Dom får väl ett lugnt område och ett dåligt. Jag vet inte vad dom håller på med men det känns nästan så." (Man 25-44 år, svensk bakgrund II) En kvinna säger att: "Sätt inte alla i samma område. [...] Splittra ut dom lite så att dom kommer in i samhället." (Kvinna 65+ år, nordisk bakgrund) De som efterfrågar en större spridning säger även att de är positiva till att det bor fler invandrare i deras område. De ser positivt på en blandning av människor som speglar samhället men de månar samtidigt om att området behåller sin lugna karaktär. De ser inte att fler invandrare i området skulle förändra det så länge det blir just en spridning och inte en koncentration.

Lägenheternas standard och upprustningar

Ska man sammanfatta det intervjupersonerna berättar om lägenhetens standard så tycker de inte att den är tipptopp men att den är helt acceptabel. De som nämner problem i lägenheterna talar om olika typer av problem så det tycks inte finnas något generellt problem som majoriteten boende i området upplever. De som talar om större problem som till exempel att det är murket på balkongen på baksidan eller att det är dåligt isolerat säger samtidigt att de förstår att det är för dyrt för bostadsbolaget att åtgärda det. De trivs med sitt boende och det finns annat som väger upp bristerna och som gör att de vill bo kvar.

En del av lägenheterna har tillval som till exempel diskmaskin eller tvättmaskin. Det gör att de tycker att lägenheten håller hög standard. Tillvalen läggs på hyran och det upplevs som ett bra system. Det finns dock kritik mot att det ligger kvar på hyran för alltid. De efterfrågar ett "frånvalssystem" där hyresgästen ska kunna välja bort produkten och få ner hyran när produkten är avbetald. De inglasade balkongerna är också uppskattade och bidrar till den positiva bilden av lägenheten. En del spenderar mycket tid där men även de som inte gör det tycker att det förhöjer värdet av deras boende. De som har sjöutsikt från sin lägenhet nämner även det som någonting väldigt positivt. Flera intervjupersoner säger även att de uppskattar köken som de tycker är stora och väldisponerande.

Flera av intervjupersonerna har en egen tvättmaskin i lägenheten och använder endast de gemensamma tvättstugorna vid några enstaka tillfällen. De som använder tvättstugorna har olika uppfattningar, vilket kan bero på att det finns flera olika tvättstugor i området, att man har olika önskemål om standard och att man har olika krav på hur rent man tycker att där ska vara. Tvättstugorna tycks dock inte vara någon källa till irritation de boende emellan.

Utemiljön

Alla intervjupersonerna talar positivt om den gemensamma utemiljön. De uppskattar både utemiljön i området och de vackra omgivningarna. Intill bostadsområdet finns naturområden där man både kan promenera och jogga och det finns även en badplats cirka 200 meter bort.

Intervjupersonernas generella uppfattning är att området sköts bra och hålls rent och snyggt. Överlag är de också nöjda med snöröjningen på vintern. En del talar även om området som barnvänligt eftersom det inte går någon bilväg igenom och de inte tycker att det finns någonting som är farligt där. En del tycker dock att folk ibland kör för fort på gården. En man säger att: "En del bilister kör alldeles för fort förbi lekparken. För barnen brukar ju springa ut... Vägen går precis bredvid lekparken där." (Man 25-44 år, svensk bakgrund I)

En del av intervjupersonerna spenderar mycket tid utomhus under sommarhalvåret och de uppskattar att det finns många fikaplatser. Det verkar dock framför allt vara personer som bor i 55+ huset och en del äldre som bor i hus 19 som sitter ute och fikar. En kvinna som bor i 55+ huset säger att: "Jag tror inte att dom har lika trevligt där uppe. Ja, dom har ju lekplatsen mitt i där uppe men sen har dom inget mer. Som vi har. Vi kan sitta här nere och mysa och ha oss. Och vi har ju rätt många bord här." (Kvinna 65+ år, nordisk bakgrund)

De yngre använder inte utemiljön i någon större utsträckning. De som har små barn följer med dem till lekplatsen men i övrigt spenderar de sin tid inne lägenheten eller utanför området. En kvinna säger att hon ibland har picknick med barnen utomhus och en annan kvinna berättar att: "På somrarna om det blir för varmt på balkongen. Då kan vi ju gå ut och sätta oss och fika och så där." (Kvinna 25-44 år, svensk bakgrund I) Det är dock ingenting som de gör ofta.

Det finns även odlingslotter i området som man kan disponera gratis. En del av de intervjuade personerna odlar eller har odlat tidigare och de säger att alla som vill kan få en odlingslott. Den senaste sommaren var det två odlingslotter som stod tomma. För dem som odlar ger detta ett stort mervärde.

De boende i 55+ huset har även en samverkan där de fixar i ordning utanför huset. En kvinna berättar att: "Och sen är det vi som sköter alla blommor runt omkring här för att PEAB gör inte som vi vill. Utan vi får lite pengar och så planterar vi och gör lite fint." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I)

De intervjuade personer som har barn tycker att det är bra att det finns en lekplats i området. De upplever dock att den är lite liten och att den behöver rustas upp. En kvinna som har vuxit upp i Flen säger att:

"Man skulle kunna piffa upp lekplatsen lite... Mitt barn som är så pass litet, han är ju superlycklig för att det finns en rutschkana. Men sen finns det ett par gungor och sen finns det inte så mycket mer... Och den där runda cykelgrejen som står där, den kommer jag ihåg från när jag var liten. Så den har ju stått där i 30 år." (Kvinna 25-44 år, svensk bakgrund II).

Det finns även en lekplats som tillhör dagiset i området men den får bara de barn som går på dagiset använda.

De som har barn uppskattar att det finns en badplats så nära. De som har äldre barn säger att de även kan sparka boll på de stora gräsplanerna mellan husen och åka pulka i backen bakom huset. En förälder säger att

han tycker att det skulle vara positivt om det fanns mer för de äldre barnen att göra. Han önskar till exempel att de skulle sätta upp ett par fotbollsmål. En äldre kvinna talar om att det finns ungdomar i området som åker skateboard men det är ingen av de föräldrar som vi har talat med som har nämnt det. Det finns ingen skateboardbana i området utan de åker ner för backen.

En ung man som precis har flyttat hemifrån säger att han inte använder utemiljön alls. Hans kommentar är att: ”Det finns väl knappt något att göra i Flen överhuvudtaget. Det är nära till badet här. Det är väl det som finns att göra här i närheten.” (Man 18-24 år, svensk bakgrund)

Gemensamma aktiviteter

Det ordnas en mängd gemensamma fester och aktiviteter för de boende i området. Aktiviteterna bekostas till största delen av så kallade aktivitetspengar som hyresgästföreningen förhandlar till sig av bostadsbolaget. Det finns sedan en lokal arbetsgrupp som ordnar aktiviteterna. Alla som vill får engagera sig. Det finns inga krav på att man ska vara medlem i hyresgästföreningen. Exempel på aktiviteter är grillfest, sillunch, pizzakväll, kräftskiva, surströmmingsfest, valborgsfirande och julbord. Det finns även en vävstuga och en snickarbod i 55+ huset. En kväll i veckan spelas det boule på boulebanan.

Det är mest äldre som engagerar sig i den lokala arbetsgruppen och det är även mest äldre som går på aktiviteterna. En yngre man säger att: ”Det är 55+ huset som styr.” (Man 25-44 år, svensk bakgrund II) Han tycker dock att det är positivt att de ordnar med alla aktiviteterna. Barnfamiljerna kommer i stort sett bara på valborg och då kommer det även andra utifrån. Detta evenemang är det enda som uppfattas som barnanpassat. De av intervjupersonerna som är engagerade i aktiviteterna säger att det är i stort sett samma personer som kommer varje gång. En kvinna säger att:

”När vi har våra fester. Då kommer det nästan aldrig någon från 17. Och från 19 kan det komma 10-15 stycken, det är allt (läs: de hus som inte är 55+ boende). Ibland tror jag att dom känner att det är ni där nere och vi här uppe. Men det får dom ju inte. Utan det är vi allihopa. Jag går och ringer på dörren och frågar: Ska du inte va' med?” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

De som inte går på aktiviteterna säger också att de känner till att möjligheten finns och de skulle känna sig välkomna om de valde att gå dit. Att de inte går dit är för att de själv känner att de inte passar in eller att de inte har tid, men de känner sig inte exkluderade.

En man som nyligen har blivit pensionär men som fortfarande jobbar ibland säger att: ”Jag är ju gammal jag också egentligen. Men jag känner mig inte så gammal som jag tycker att dom är. (skratt) Men möjligheten finns ju. Om jag skulle vilja och känner mig ensam så skulle jag ju kunna gå dit när det är nåt' speciellt.” (Man 65+ år, svensk bakgrund II) En yngre man säger: ”Om det hade bött fler yngre, småbarnsfamiljer och så... Då tror jag att jag skulle vara med på fler aktiviteter faktiskt. För

man har hört att det bara är äldre som går på det där... Därför går inte jag.” (Man 25-44 år, svensk bakgrund I)

De som väljer att inte vara med ser ändå positivt på att aktiviteterna finns och tycker att det bidrar till en trivselkänsla. Bland de som är engagerade finns även en respekt för att en del inte vill vara med. En kvinna säger att: ”Men sen finns det ju några... Dom kommer aldrig. Dom är helt för sig själv. Men det får dom ju vara. Om dom vill.” (Kvinna 65+ år, nordisk bakgrund)

Det finns en lokal i området där de gemensamma inomhusaktiviteterna hålls. Där hålls även bomötena, och den går även att låna för privata fester. En del av de yngre intervjupersonerna känner inte till att den finns, men en av dem har lånat den 2-3 gånger. ”Det är jättebra att den finns. Om man vill ha lite sittplatser. Om man ska ha många gäster och så. Då passar den jättebra.” (Man 25-44 år, svensk bakgrund I)

Lokalen är även öppen på fredagar så att de som vill kan ta med sig fika och komma ner och umgås. En kvinna berättar att: ”Jag tyckte att det var tråkigt att flytta hit och stänga dörren om mig. Så att... jag drog igång lite grejer här. [...] Så vi har fått, av Flens bostäder då... en liten samlings-sal. Så nu träffas vi där. Den som har tid går ner ett slag på fredagarna.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I) Hon säger även att: ”Nej, tänkte jag... Varför ska jag sitta alldeles själv. Och hon sitter själv, och hon sitter själv. Då gick jag runt och bjöd in dom...” Även till detta är alla välkomna men de säger att det är cirka 16-17 personer som brukar komma.

Flera av intervjupersonerna talar om en väldigt stark gemenskap mellan grannarna. En man säger att: ”Jag tycker att det är helt otroligt så bra det är. För på andra ställen känner dom ju knappt grannarna i trappen. För dom vill inte umgås. Men här är det tvärtom.” (Man 65+ år, svensk bakgrund I) Gemenskapen omfattar framför allt de boende i 55+ huset och andra äldre som har valt att regelbundet gå på de gemensamma aktiviteterna. En av intervjupersonerna beskriver att de till och med har en speciell kod när de ringer på hos varandra. Hon säger att: ”När den ringer så, då behöver man inte titta (läs i tithålet). Då öppnar man. Då vet man... Då känner man igen signalen.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I) Hon berättar även att de ser efter varandra: ”Ser vi inte en person på en, en och en halv dag... Då frågar man: Har du sett Margareta? Har du sett Kalle? [...] Och är det då inte nån' som har sett nånting då går vi och ringer på dörren. [...] Vi var med om att det låg en farbror död här. Och då sa vi det. Nej, nu pratar vi med varann.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I)

De yngre intervjupersonerna umgås inte med grannarna. De saknar det inte utan har aktiviteter och kontaktnät utanför området. Det gäller även de intervjupersoner som är äldre och som har valt att inte delta i de gemensamma aktiviteterna.

Trygghet

Intervjupersonerna beskriver området som tryggt. Det gäller alla delar av området, alla tider på dygnet. Att de känner sig trygga beror dels på att det inte rör sig främmande personer i området och dels på att de inte har haft några större problem med skadegörelse, inbrott eller bilstöld. Någon nämner att belysningen skulle kunna bli bättre eller att de skulle vilja ha kodlås på dörrarna dygnet runt. I dag är dörrarna bara låsta på kvällen och natten. Trots önskemålen känner de sig dock trygga även så som det

är i dag. En man säger att: ”Visst är det väldigt mörkt och skumt om man går bortöver här sent på kvällen och så. Men jag har aldrig känt mig otrygg här ändå.” (Man 65+ år, svensk bakgrund I).

Boendeinflytande

Intervjupersonerna berättar att de boende bjuds in till bomöten där VD, bovärdar och hyresgästföreningen är med två gånger per år. Deras beskrivning av mötena är att bostadsbolaget informerar om vad som är planerat, att man följer upp hur exempelvis snöröjningen har fungerat och att de boende får komma med önskemål. De intervjupersoner som har varit med på bomöten säger att de är välbesökta men att det framför allt är boende i 55+ huset som kommer. En man säger att: ”Ungdomar och invandrare och så, dom kommer ju oftast inte på bomötena. Så att dom nås inte av informationen.” (Man 65+ år, svensk bakgrund II) De personer som vi har talat med som är i 20-45 års åldern har aldrig varit med på bomötena. De tar kontakt med bostadsbolaget när det är någonting som de vill få fixat i lägenheten men de tycker inte att de har tid eller intresse av att engagera sig i gemensamma frågor.

En intervjuperson berättar att det tidigare har funnits en lokal hyresgästförening i området men att det inte var någon som ville ta över när den sista ordföranden avgick. Då startade de i stället upp en lokal arbetsgrupp som arbetar med de gemensamma aktiviteterna. Nu förhandlar hyresgästföreningen med bostadsbolaget om de aktivitetspengar som kan spenderas på gemensamma aktiviteter. Den lokala arbetsgruppen förfogar sedan över pengarna och ordnar olika aktiviteter som alla boende bjuds in till. Att de föredrar att engagera sig i en arbetsgrupp i stället för i en lokal hyresgästförening beror på att de kan arbeta mer informellt då och att de inte behöver skriva protokoll utan bara minnesanteckningar. Även i arbetsgruppen är det mest äldre som engagerar sig. De håller sina möten på kvällarna men säger att de som är yngre ändå inte har tid att komma.

Intervjupersonerna har olika uppfattningar om i vilken grad deras lägenheter är i behov av upprustning och i vilken utsträckning bostadsbolaget tillmötesgår deras önskemål. Några tycker att dialogen fungerar bra medan andra är mer kritiska. När det gäller utemiljön säger en del att de är nöjda och inte önskar sig någonting mer medan andra talar om att lekplatsen behöver rustas upp och att det inte finns någonting att göra för ungdomar. De som har sådana önskemål har dock inte framfört detta till bostadsbolaget.

Våra intervjuer indikerar att det finns fungerande kanaler för dialog mellan bostadsbolaget och de boende. En del av de intervjuade refererar till och med till bolagets VD i stället för Flens bostäder. De säger att om det är någonting så ringer jag Fältin. Boendeinflytandet tycks dock framför allt omfatta en grupp boende och flera av intervjupersonerna står helt utanför. De har önskemål som skulle kunna föras fram på bomötena men känner inte till att den möjligheten finns. De är inte heller med och påverkar vad de pengar som Flens bostäder ger till boendeaktiviteter ska gå till eftersom de inte vet att sådana pengar finns.

Gemensamt för alla intervjuade är att de inte är beredda att betala kraftigt höjda hyror för att få en påtagligt höjd standard. En kvinna säger att: ”Om det blir att det ska lyxrenoveras... Nej, det vill jag inte vara med om.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I) Några säger att de kan tänka sig

ett påslag på hyran mot att det blir fräschare men då är det mindre hyreshöjningar man talar om.

Smålandsgatan

Området

Intervjupersonerna på Smålandsgatan beskriver sitt område som lugnt, naturnära och med mycket skog runt omkring. De beskriver det som relativt avskilt men fortfarande med en närhet till centrum. En annan faktor som framhävs som positiv är att området är bilfritt. En boende säger att det är ”lugnt och skönt, och man slipper motorcyklar och att dom drar på, på mopeder och bilar” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I). De framhäver även att området är välskött och en boende säger att: ”Dom som bor här är väldigt måna om området. Dom tar hand om det.” (Man 25-44 år, svensk bakgrund). En annan faktor som nämns framförallt av de yngre intervjupersonerna som studerar är att området erbjuder billiga hyror och att det var lätt att få lägenhet.

Ett flertal av intervjupersonerna är dock tveksamma till huruvida de kommer att bo kvar. Den största anledningen till en eventuell flytt som nämns i intervjuerna är ett icke-fungerande värmesystem som enligt intervjupersonerna gör lägenheterna mycket kalla under vinterhalvåret och man pratar om detta med en stor uppgivenhet. En boende som även har en äldre släkting i samma område säger att:

”Vi kämpar ju på med förhoppning att det ska lösa sig allt detta, att dom (läs: bostadsbolaget) ska komma till insikt, för det funkar inte i längden. Vi som kämpar och har det jobbigt med lägenheterna, vi kämpar för att vi ska få rätt med lägenheterna och får vi inte det får vi ju flytta till slut, men vi vill ju inte och vi orkar inte. [Släktingen] säger det att hon inte skulle orka, att det skulle bli hennes död om hon ska behöva flytta igen och man undrar ju om det är det dom vill, att slippa oss” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I).

En annan boende berättar om hur hon och barnen har börjat rensa ut i lägenhet och förråd så att det ska bli enklare för henne att flytta om hon nu kommer att behöva det. Hon säger att: ”Jag känner att nu har jag större möjlighet att komma härifrån [...] om nu detta ska fortsätta, för att jag står inte ut med att gå och frysa här, det gör jag inte.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II). En annan anledning till att flytta, framförallt hos de yngre intervjupersonerna, är att man så småningom vill bo i villa.

Kommunikationer, service och rörelse i området

Enligt intervjupersonerna finns det i dagsläget inga kollektiva kommunikationer som går till området. Tidigare har det funnits en busslinje som gick ut till området, men den är numera indragen. De flesta intervjupersonerna har tillgång till bil och använder bilen i ganska stor utsträckning i sina vardagsliv. De beskriver bilen som det enklaste färdmedlet att använda för till exempel inhandling och att ta sig till jobb och skola. Vissa

promenerar eller cyklar men detta beskrivs som mycket väderbetonat. De kollektiva kommunikationer som finns enligt intervjupersonerna är bus-sar som går inifrån centrum ut till andra städer som Karlshamn och Bromölla.

Ett par av intervjupersonerna lyfter frågan om kommunikationer och äldre personer och vad som sker den dag antingen de själva eller andra inte klarar av att köra bil eller cykla längre. Intervjupersonerna berättar att man kan ta en taxi in till centrum för 40 kronor. Dock finns det de som menar att detta är ganska mycket pengar för exempelvis en pensionär som inte har det så gott ställt.

Området erbjuder enligt intervjupersonerna ingen typ av servicefunktioner utan består enbart av bostadshus. På grund av områdets lokalisering är det främst personer som bor i området som rör sig där. Närmsta livs-medelsaffär finns i centrum cirka en kilometer bort vilket de ser som nära och på grund av närheten till centrum anser de sig inte behöva ytterligare servicefunktioner i närområdet.

Ryktet

Intervjupersonerna ger uttryck för att området i dag har ett gott rykte eller inget speciellt rykte alls, dock menar vissa av dem att området är på väg att få ett sämre rykte på grund av de kalla lägenheterna. En boende säger att: ”Jag tycker inte det är roligt när man kommer ner till byn (läs: centrum) till exempel och dom säger ’trivs ni där uppe? Det ska va’ så kallt i lägenheterna där.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

Området tycks inte heller alltid ha haft ett gott rykte och majoriteten av intervjupersonerna refererar till tiden då bostadsbolaget hyrde ut lägenheter till Migrationsverket, detta trots att flera av intervjupersonerna inte bodde i området under denna period. En man som bott länge i området berättar om hur han upplevde att det var under denna tidsperiod:

”Det var nästan tomt då. Det var inte många lägenheter upptagna då efter det [att man hyrt ut till Migrationsverket]. Men när Olofströmshus gjorde så att dom flyttade till Åhus, dom flyktingarna va, och dom gjorde så att dom sänkte hyran med nästan en tusenlapp. Då det var många som hade flyttat härifrån, som flyttade tillbaka och sedan dess... Det var faktiskt bra gjort av Olofströmshus att dom gjorde... Hade dom inte gjort den jag vet inte vad hade hänt” (Man 65+ år, nordisk bakgrund).

En annan boende berättar att: ”Dom som hade flyttat in i husen när dom var nybyggda och som stormtrivdes här, dom flyttade också. Och då är det ju verkligen kört, då är det ju inte roligt” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I)

Vissa intervjupersoner berättar om hur det vid några tillfällen har blivit stökigt i området igen i samband med att enskilda hyresgäster inte har skött sig. De har senare blivit vräkt och det berättas om hur vaktbolaget har fått tillkallas vid återupprepande tillfällen. En boende säger att: ”Hon tjejen langade droger [...] och sen [var det] en massa kända kriminella som kom dit till dom hela tiden” (Man 18-24 år, svensk bakgrund) En

annan boende berättar om en annan tidigare hyresgäst, som också till sist blev vräkt:

”Vi hade ju knarkare som bodde i samma hus som oss. Då var det rätt jobbigt. Då skällde jag på Olofströmshus, men det var ju inte så lätt för dom. Men jag sa att vad är det för pick och pack ni tar upp här? Och då flyttade alla från den trappan. [...] Och det var så hemskt, han gick med pistol, och då var jag rädd” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund III).

Överlag vittnar intervjupersonernas berättelser om att området i dag är att betrakta som lugnt och fint, utan något speciellt rykte alls som vissa av dem säger.

Boendesammansättning

När våra intervjupersoner berättar om boendesammansättningen i området så är de överens om att där är en ganska blandad sammansättning, med mycket yngre hyresgäster och en övervikt mot barnfamiljer och till viss del studenter. Någon talar också om att nationaliteterna är blandade.

Alla våra intervjupersoner är överens om att området är barnvänligt. Vissa benämner dock området mer som en anhalt för barnfamiljer innan de köper hus, än som ett varaktigt boende. En intervjuperson säger ”det är ju många yngre som flyttar och man upplever att det är många som har det som en stopplats. Och så söker man hus och så flyttar man igen. Så att det är väl rätt så stor omsättning på folk om man säger så.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II). Omsättningen på hyresgäster beskrivs av samtliga intervjupersoner som mycket stor, förutom i ett fall där intervjupersonen själv är relativt nyinflyttad. Intervjupersonerna berättar om hur de ständigt kan se flyttbilar utanför husen och hur hyresgästerna i trappen där de bor till stor del har bytts ut, även om de själva inte bott i området i mer än ett par tre år. En boende benämner området i termer av vandrarhem, eftersom det enligt henne är så hög omsättning. Hon säger att: ”Det är ett vandrarhem, det kommer folk och sen så flyttar dom och värden stirrar sig blind på att lägenheterna är uthyrda. Ja säger jag, men hur länge bor dom här?” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II).

Intervjupersonerna nämner två skäl till den höga omsättningen. Dels att många barnfamiljer vill ha ett eget hus, vilket redan nämnts, och dels på grund av det, enligt dem, bristande värmesystemet i fastigheterna. Några av intervjupersonerna menar att det blir en ond cirkel, där det bristande värmesystemet leder till en högre omsättning av hyresgäster, vilket i sin tur även påverkar de sociala bitarna i området. En boende säger att: ”Om det hade varit ett bostadsområde som hade varit perfekt för många; ett lugnt, bra, tryggt, varmt, skönt, behagligt... Någonting som alla andra har... Då hade det funkat här. Då tror jag att folk hade stannat kvar. Och då hade man lärt känna varandra på ett annat sätt. Nu är det bara ett fåtal man känner, resten flyger ju in och ut.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I)

Lägenheternas standard och upprustningar

När det gäller lägenheternas planlösning är samtliga intervjupersoner eniga om att planlösningen är väldigt trevlig, med stora, ljusa och luftiga

lägenheter. En boende säger att: ”Jag tycker att planlösningen är bra. Den känns större eller vad man ska säga. Det känns som man har fler rum än vad man har.” (Man 18-24 år, svensk bakgrund). En annan boende säger att: ”Hur den är planerad är helt underbart. Den är inte planerad på något sätt som jag har sett innan och jag har sett rätt så många lägenheter. Så den är jättebra.” (Kvinna 25-44 år, svensk bakgrund).

När det gäller lägenheternas standard finns där dock en del aspekter som väcker ett starkt missnöje hos vissa intervjupersoner. Den främsta faktorn är värmesystemet, som redan har nämnts inledande i texten, och många av intervjupersonerna blir väldigt upprörda när de pratar om detta. Majoriteten av intervjupersonerna menar att systemet inte fungerar tillfredställande i så pass gamla hus som de på Smålandsgatan, och de berättar om hur många har det väldigt kallt under vinterhalvåret. Intervjupersonerna ger en ganska samlad bild över varför de anser att systemet inte passar för deras bostadshus och de berättar även om hur en del av hyresgästerna har kollat upp vissa delar med fackmän. Det intervjupersonerna nämner som förorsakar problem med systemet är:

- Bristfällig isolering av fönster och ytterväggar
- Platta tak där snö och vatten lägger sig och kyler ner
- Ventilationshål bakom samtliga element i alla lägenheter
- Element som är otillräckliga i andelen kilowatt per kvadratmeter

Intervjupersonerna berättar också att värmen kan variera väldigt mycket mellan olika lägenheter i området. De menar att ytterlägenheterna är mest utsatta, men att problemet kan existera i andra lägenheter också. I vissa lägenheter kan värmenivåerna vara tillfredställande. Speciellt om lägenheten ligger omgärdad av andra lägenheter i huset och om grannarna har på hög värme i sina bostäder. Problemet är dock, enligt intervjupersonerna, väldigt utbredd och det är en stor anledning till att många hyresgäster har flyttat ifrån området. En boende säger att:

”Husen är för dåligt isolerade helt enkelt. Och det är dom här platta taken... så det lägger sig snö och smält vatten och så där ju. För det är himmelens kallt på vintern. När det är riktig vinter om man säger. Elementen är glödheta. Dom är så heta så att jag knappt kan lägga händerna på dom. Men det blir ingen värme i lägenheten. [...] Nog måste det väl vara bättre att isolera, för man eldar ju faktiskt för kråkorna på detta viset. Och alla har ju klagat på detta. Att det är så kallt i lägenheterna. Så det är inte bara jag. Och när det har varit riktigt kallt, då går jag med två koftor, halsduk, muddar och fårskinnstofflor som går upp på halva benen och ändå så fryser man.”(Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II).

En annan boende berättar att ”jag maxade mina element nu i vintras och jag är inte kall av mig, alltså jag brukar inte klaga på att det är kallt. [...] Jag frös, jag kunde liksom inte sitta i soffan i vardagsrummet.” (Man 25-44 år, svensk bakgrund).

Även om de flesta av intervjupersonerna anser att lägenheterna är för kalla under vinterhalvåret och att det individuella mätningssystemet är olämpligt, finns där en av intervjupersonerna som inte håller med om detta när det gäller hennes bostad. Hon är dock medveten om att det uppfattas som ett problem bland många av de andra hyresgästerna. Hon säger att: "Jag vet att det finns dom som har flyttat just på grund av det med vatten- och elförbrukningen, men jag vet inte redigt hur dom gör för att få så mycket extra. För dom säger att dom får jättemycket att betala extra. Och jag vet inte hur dom gör för vi har alltid fått tillbaka." (Kvinna 25-44 år, svensk bakgrund).

Majoriteten av intervjupersonerna berättar även om de ventilationshål som har borrats bakom elementen i alla lägenheter och de framhäver dessa som en väsentlig faktor till att det är kallt i lägenheterna. Enligt intervjupersonerna så borrades dessa hål på cirka fem centimeter i diameter strax innan det nya systemet installerades med individuell avräkning för värme och varmvatten för varje bostad. Ventilationshålen går rakt igenom fasaderna och gör så att det kommer luft utifrån och rakt in i lägenheterna. Enligt intervjupersonerna borrades dessa hål då man uppmätt höjda radonhalter i vissa bostäder i området och då ett bristande ventilationssystem i fastigheterna uppmärksammats. Dock menar flera av intervjupersonerna att dessa ventilationshål inte är rätt utförda, utan att de borde sitta högre upp på väggarna strax ovanför fönsterna. En man berättar att: "Dom borrade dom hålen genom väggen. Och nu kommer den kalla luften in. Men nu på vintern om det blir en mycket... mycket kallt vinter. Och om man nu inte sätter hög värme på termostaten så hinner det inte värma den kalla luften." (Man 65+ år, nordisk bakgrund) Ett par av intervjupersonerna berättar även att det är förbjudet att tappa till ventilationshålen, medan andra intervjupersoner berättar om att de till exempel stoppat strumpor i hålen för att hindra draget.

Flera intervjupersoner berättar om hur problemet med värmesystemet i lägenheterna har lett till ohälsa både psykiskt och fysiskt – psykiskt i form av stress, depressioner och begränsat socialt umgänge och fysiskt i form av värk och stelhet på grund av ständigt drag av kallluft. En boende säger att:

"Särskilt då om man har småbarn som ska sitta och leka på golvet, eller äldre, och dom som har värk och krämpor... Så blir det ju en jättestor grej av detta. Oro, ångest, depressioner... Och många utav oss som kanske är i min sits som har värk och så. Vi orkar ju inte flytta. Det är inte så enkelt som dom tycks tro. Ja, ja men duger det inte så finns det andra ställen, bara flytta. Det är så dom säger. Och det är inte rätt anser jag." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I).

Flera av intervjupersonerna berättar också om hur de har fått till svar från bostadsbolaget att de ska skruva upp sina element om de fryser, vilket i slutändan innebär ökande kostnader för hyresgästen. En boende säger att: "Då kommer man ju att få en sån smäll efter tre månader så att man inte klarar av att betala det. Och det anser jag är helt fel. Men dom bryr sig

inte, utan dom tycker att man ska brassa på i stället va'." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I)

Ett par intervjupersoner berättar också om hur speciellt gavellägenheterna har haft problem med mögelangrepp och fukt. En boende berättar att: "Jag har hört att det är flera gavellägenheter som har det problemet [...]. Och jag tror ju att det försämrats när... alltså när man måste ha det så här att det är rått och kallt i lägenheten." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II). En av intervjupersonerna visar hur hennes badrum är angripet av svartmögel och berättar att hon har felanmält detta till bostadsbolaget för flera år sedan, men att ingenting har hänt. Enligt henne har grannen undertill också svartmögel i badrummet och hon säger att bostadsbolaget bara har målat över mögelangreppet hos grannen utan ytterligare åtgärder.

En del av intervjupersonerna är också missnöjda med tvättstugorna och de menar att det inte är rättvist, då några av husen har tillgång till renoverade isolerade tvättstugor där man har möjlighet till att tvätta dygnet runt, medan andra hus har de gamla tvättstugorna kvar. I de renoverade tvättstugorna ingår enligt intervjupersonerna tvättmedel och sköljmedel som kommer genom slangar in i maskinerna, vilket innebär att hyresgäster som tvättar där inte behöver betala något för tvättmedel och sköljmedel. En boende som har tillgång till den renoverade tvättstugan säger att: "Jag har aldrig sett en så fin tvättstuga i ett hyreshus [...]. Och märk väl, vi betalar inte någonting för tvättmedel och sköljmedel" (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I). Dock är det inte alla som är helt nöjda med detta system heller. En boende säger att: "Den enda nackdelen som jag kan se är att man inte kan välja sitt tvättmedel och sköljmedel själv. Jag tycker om att kunna tvätta mina kläder så att det luktar rent liksom. Nu luktar det ingenting". (Man 25-44 år, svensk bakgrund).

Intervjupersonerna är eniga om att städningen i tvättstugorna missköts och de framhäver att det är få hyresgäster som städar upp efter sig. En intervjuperson påpekar också att hon anser att bostadsbolaget borde ha någon som städar tvättstugorna, vilket de i dagsläget inte har, enligt henne. "Dom borde sätta dit någon städfirma som städar där nere för att uppe på ventilationen är där damm och sånt'. [...] Och då ser man där uppe på rören och ventilluckorna hur äckligt det är va'." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II).

När det gäller servicen från bostadsbolaget är majoriteten av intervjupersonerna nöjda med denna när det gäller mindre åtgärder och de berättar om att det då brukar vara en snabb och smidig service. Dock berättar vissa av intervjupersonerna att de upplever servicen från bostadsbolaget som sämre när det gäller större reparationer eller åtgärder. En kvinna säger att: "Alltså de enklare småsakerna, där händer det någonting och blir någonting gjort va'. Men där det verkligen behövs och där det skulle märkas, där händer det inte så värst mycket". (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II).

Mot bakgrund av detta är det intressant att de flesta av intervjupersonerna säger sig ha en betalningsvilja för en högre standard. Det som ett par av dem betonar är att de gärna skulle betala lite mer för att få en fast hyra där värmen ingår. En boende säger att: "Jag trivs i min lägenhet, jag kan inte säga annat. Men jag hoppas att det kan bli en förändring. Att

dom kommer till insikt att dom måste gå igenom lägenheterna noggrannare och ta bort detta med värmen. Jag betalar hellre en fast hyra och vet att jag inte behöver frysa”. (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I) Det de efterfrågar är dock inga lyxrenoveringar av lägenheterna med kraftigt höjda hyror, utan det tycks snarare vara en ”normal” standard till en ”normal” hyra om man ser till denna typ av bostadsområden.

Utemiljön och gemensamma lokaler

Intervjupersonerna är alla positiva till utemiljön där det finns lekplatser, grillplatser och bänkar under tak för sociala sammankomster. De tycker också att området är ombonat och fint med alla blommor som pryder nästan varje trappuppgång eller som finns utplacerade här och var och som självförvaltningen står bakom. En boende säger att: ”Det är ett välskött område. Det är väldigt välskött i och med att Olofströmshus ju har gjort så att vi som bor här får hjälpa till och hålla ordning här. Då får man lite avdrag på hyran för det och det tycker jag är jätkligt bra. För man blir mer mån om stället där man bor om man kan vara med och hjälpa till så.” (Man 25-44 år, svensk bakgrund). Han är dock inte själv aktiv i självförvaltningen.

Intervjupersonerna ger självförvaltningssystemet både ris och ros. Mest positiva är de yngre intervjupersonerna som inte själva är involverade. De tycker att självförvaltningen lyfter området och skapar en familjär känsla av hemtrevnad och trivsel. Detta är något som även lyfts av de andra intervjupersonerna och en boende säger att: ”Det är så roligt när dom kommer och hälsar på mig och dom säger ’åh vad det är fint här uppe och vad fina blommor ni har’. Som i somras då när det var jättemycket va’. Och det var roligt att höra för vi tycker själva att det är skönt att ha lite färg runtomkring. Annars är det ju bara de här tegelväggarna ju.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I)

Några av intervjupersonerna berättar dock att det tidigare varit mycket osämja i området, och att självförvaltningen då fungerade mindre tillfredsställande. En boende berättar att: ”När vi fick självförvaltning då höll dom på där dom bor, och vi höll på där vi bor. Och då var det sån’ tävling mellan dom som bodde där mot oss va’. Så löjligt så det är inte klokt. Lekskolefasoner.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund III) Samma person berättar att hon även har hört att självförvaltningen tidigare hade varit missnöjda med att barn lekte vid planteringar i området. En annan boende som också berättar om tidigare fejder i samband med självförvaltningen säger att:

”Nu är det lugnt och bra. Innan när vi hade en styrelse här och... Då var det en liten klick som bestämde och styrde och ställde. Och då var det väldigt oroligt, många fejder och så va’. [...] Sen ordnade dom lite småmöten för sig själva. Så ibland hade dom beslutat saker och då visste inte vi andra, ’Ja men det sa vi på mötet’. Vilket möte? Då hade ju inte alla blivit kallade som var självförvaltare, så det var jättekonstigt. Men nu är det lugnare för nu kör vi hus för hus.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II).

Numera har alltså varje hus dels självförvaltare som arbetar med olika delar för just det huset, och en självförvaltningsansvarig som de kallar för huskapten. Dock finns det hus i området som varken har kapten eller självförvaltare, vilket tycks väcka visst missnöje hos vissa boende. En hyresgäst tycker till exempel att det är orättvist att inte hennes hus får några blommor eftersom ingen vill vara självförvaltare där och hon anser att bostadsbolaget då borde se till att det bristande engagemanget ersätts på annat sätt så att alla hus får det lika fint, vilket inte görs i dagsläget.

Flera av intervjupersonerna är kritiska mot arbetsförfarandet och mot den ersättning som ges för självförvaltningen. En boende säger att: ”Det är väl bra. Men samtidigt tycker jag att det dom här få människorna gör, städa trappor, tar hand om blommor och allt vad det är för någonting. Det är skitpengar anser jag. Det är att spotta på folk egentligen.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I) Ett par av intervjupersonerna som antingen har varit, eller är, involverade i självförvaltningen berättar också om hur de upplever att arbetet har trappats upp med allt större ansvar. Flera uttrycker också en besvikelse gentemot bostadsbolaget då de upplever det som att de inte får någon uppskattning för det arbete de gör. En boende säger att:

”Sen säger Olofströmshus, och det har jag också varit förbaskad på, för då säger dom att det är ju inte så mycket för er att göra ute under höst och vinter. Då kanske ni kan hjälpa till att städa trappor? Och då tycker jag det är otacksamt. För att vara ute och rensa ogräs, och ligga och krypa bland sten, och fixa med blommor och sånt’ som tar så mycket tid. Det är många arbetstimmar. Och att de ändå inte är nöjda med det, utan då ska jag städa en trapp också.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II).

En boende berättar att:

”Dom slänger fimpar, och det påsasnus de spottar ut och... dom slänger papper och sånt’ här va’, Det är inte meningen att husets folk ska gå och plocka upp det. Dom kommer ju någon gång från Olofströmshus, men det är alltför sällan. Det behövs hållas efter lite oftare, då kunde det vara trevligare [...]. Det är så äckligt, fy!” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

En annan boende säger att: ”Jag tycker inte att detta ska ingå i självförvaltningen. För jag tycker liksom att sånt’ här med att sopa framför trappuppgångarna och asfaltgångarna. Det tycker jag att dom killarna kan göra (läs: Olofströmshus).” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II). Några av intervjupersonerna som är med i självförvaltningen framhäver dock även fördelar med att vara med, som till exempel att det kan vara skönt att vara ute och få frisk luft och jobba i rabatterna.

En av intervjupersonerna berättar att det kan vara svårt att hitta personer som vill ingå i självförvaltningen. En annan påtalar också att det kan finnas en skillnad i hur mycket arbete de olika personer som är involverade

rade i självförvaltningen verkligen utför. Vissa gör, enligt henne, mycket medan andra nästan inte gör någonting alls. En annan intervjuperson uttrycker en önskan om att samtliga boende i de olika husen ska få möjligheten till att vara med på möten och framföra önskemål om vilka blommor som ska inhandlas, och inte endast ansvariga. Hon menar att intresset i så fall eventuellt skulle kunna öka bland andra hyresgäster med fler som sen kan hjälpa till och vattna blommorna.

En annan sak som förs fram av flera av intervjupersonerna är att området är barnvänligt. En boende säger att: ”Hade jag haft barn själv så hade jag inte haft några problem med att ha dom ute och leka när dom blir äldre. Det är alltid mycket barn ute och alla verkar komma bra överens. Och där är inga vägar som dom kan springa ut på.” (Man 18-24 år, svensk bakgrund) En boende som har barn önskar dock att det hade funnits ”gummiasfalterade lekplatser”. Hon säger att: ”Den som är här utanför eller där [pekar], den är värst. Den är hemsk. Du kan inte gå där utan att få kattsit under skorna.” (Kvinna 25-44 år, svensk bakgrund). Hon önskar även en renovering av lekplatserna då hon menar att dessa börjar bli slitna.

De boende har också tillgång till ett gym, som i dagsläget beskrivs som ganska litet och slitet. Användningen bland de boende tycks vara begränsad. Dock finns där en grupp som nu jobbar med att få igång ett nytt gym i området. En ny lokal i form av en tidigare tvättstuga är utsedd och man håller i nuläget på att presentera förslag på nya träningsredskap och maskiner för bostadsbolaget som ställer sig positiva till att få till stånd ett nytt gym i området.

När det gäller grannsamman i området så är intervjupersonerna eniga om att man mest hejar och småpratar med sina grannar och man beskriver stämningen i området som ”god med en hög trivselkänsla”, som en boende säger. Dock påpekar ett par av intervjupersonerna, att om omsättningen hade varit lägre, så skulle hyresgästerna ha bättre möjligheter att lära känna varandra. Likväl beskriver intervjupersonerna området som levande, speciellt under sommarhalvåret, med mycket barn ute och boende som nyttjar lekplatserna och grillplatserna. De senare främst för privata sammankomster snarare än för sammankomster ihop med andra boende. Sammanfattningsvis är intervjupersonerna nöjda med utomhusmiljön och med de många grillplatser med mera som finns i området.

Gemensamma aktiviteter

I området finns en aktivitetsgrupp som har tagit på sig att anordna diverse aktiviteter för de boende. Dock menar flertalet intervjupersoner att intresset från de boende har förändrats över tid och att det i dagsläget är näst intill obefintligt. Intervjupersonerna berättar om att förutsättningar finns i form av två tillgängliga lokaler i området som är till för de boende. Men nyttjandet av dessa är enligt intervjupersonerna i dagsläget lågt. Om det är så att man vill arrangera något eller köpa in exempelvis spel för sociala sammankomster kan man be bostadsbolaget om finansiering. Information om aktiviteterna sprids genom lappar i trapphusen. En intervjuperson säger att: ”Aktivitetslokalen har inte fungerat för innan har det varit mycket osämja här.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II). Flera intervjupersoner lyfter även fram den stora omsättningen av hyresgäster som en orsak till att de gemensamma aktiviteterna i området har avtagit med tiden. En

av intervjupersonerna säger att: "Man hinner liksom inte lära känna varandra på så vis. Om man är nöjd och belåten med sitt boende så stannar man ju kvar, och då hinner man ju lära känna folk också. Vi hade några grillkvällar då i början här, men det har liksom bara runnit ut i sanden. Så nu är här inga direkta samkväm." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II).

Intervjupersonerna berättar om att det tidigare har funnits aktiviteter i form av kaffestuga där man kunde sitta och prata och umgås, att det hölls bingo och att det arrangerades olika barnaktiviteter, grillfester med mera. Detta har dock i princip upphört eftersom ingen längre kommer. En intervjuperson säger att: "Visst dom hittar ju på saker, det gör dom ju. Men sen är det ju sådär att när det inte är bra på andra sätt då har man ingen lust att gå på sånt' heller." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I)

De yngre intervjupersonerna samt intervjupersonerna med annan bakgrund än svensk anser att de är nöjda som det är med de sociala bitarna och ger uttryck för att de inte känner något behov av fler arrangerade aktiviteter i området.

Trygghet

Samtliga intervjupersoner upplever sig vara trygga i sitt bostadsområde i dagsläget. Några berättar att detta har varierat över tid och att det har funnits tillfällen då de har känt sig otrygga på grund av andra hyresgäster. Dörrarna är låsta under nattetid och intervjupersonerna är nöjda med den belysning som finns. Samarbete finns även med vaktbolag dit de boende kan vända sig om de upplever några störningar. De har inte heller haft några större problem med skadegörelse, inbrott eller stölder i området.

Boendeinflytande

De boende berättar att bomöten arrangeras årligen där representanter från bostadsbolaget och hyresgästföreningen medverkar. Åsikterna om boendeinflytande går något isär bland intervjupersonerna. De som upplever sig mest nöjda är framförallt de yngre som menar att det verkar bra. De har dock inte deltagit på något bomöte så de har egentligen ingen riktig uppfattning. Anledningen till att de inte har varit med vid något möte är att de inte har haft tid eller att de inte har haft något som de känner att de har velat ta upp.

Bland hälften av intervjupersonerna tycks det finnas upprörda känslor gentemot situationen kring boendeinflytandet och det riktas ett stort missnöje både mot bostadsbolaget och mot hyresgästföreningen. Den stora faktorn som man lyfter fram är den massiva kritiken mot värmesystemet i fastigheterna. De intervjupersoner som har deltagit vid något bomöte berättar om en ganska låg uppslutning med knappt ett tiotal personer totalt, inklusive representanter från bostadsbolaget och hyresgästföreningen. De berättar även att det har funnits försök till att starta upp barnråd, men berättar att det var ännu sämre uppslutning här och att man troligen har gett upp på grund av att få eller inga deltagare infann sig på mötena.

De boende berättar att de har hållit på och kämpa länge för att få sina röster hörda, men upplever att man i regel inte lyssnar på dem. Ett par intervjupersoner menar att de ofta blir vänligt bemötta och att bostadsbolaget många gånger är mycket tillmötesgående, dock inte alltid. En

boende säger att: ”Många gånger är dom väldigt tillmötesgående, men inte i allt. [...] De säger ja vi ska titta på det, ja vi ska titta på det i all oändlighet. Men det händer inget.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I)
En annan boende säger att:

”Jag tycker inte vi har mer inflytande mer än att vi kan välja våra blommor som vi kan ha utanför.[...] Sen att det ska se bra ut och bygga en uteplats som dom gjorde vid sjuan med tak över... Visst det kan dom ta ett kort på och visa hur duk-tiga dom har varit va’. Men det andra liksom... vi som inte syns utåt, vi är mörkertalet liksom. Vi som inte får rätten på vår sida.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I).

Ett par intervjupersoner berättar om hur de innan systemet installerades fick information om att detta system så småningom skulle införas även i andra områden i Olofström. En intervjuperson berättar om hur bostadsbolaget initialt informerade om att det skulle bli en EU-lag att ha denna typ av system installerade. Emellertid menar intervjupersonerna att deras område är det enda området i bostadsbolagets bestånd som har fått systemet installerat än i dag, fem år senare.

När det gäller hyresgästföreningen tycks förtroendet vara ganska lågt bland vissa av intervjupersonerna. En kvinna berättar att hon har gått ur. Hon säger att: ”Det händer ingenting. Och det är jag inte ensam om att tycka. Så jag kände det att det var helt onödiga pengar att betala.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I) En annan boende berättar om att hyresgästföreningen även var involverade och drog i trådarna för att få igenom det nya värmesystemet med individuell avläsning. Hon menar även att den lokala hyresgästföreningen inte är helt fristående och säger att: ”Det ska ju inte vara så att dom sitter i knäet på bostadsbolaget utan att dom ska vara till för oss. Dom får ju pengar därifrån (läs: från bostadsbolaget), så det blir ju lite konstigt.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II) Detta var något som lyftes även av andra boende.¹⁵³

Något annat som nämns av ett flertal intervjupersoner är att det finns en viss rädsla inom området för att stå upp för det man tycker och tänker. Detta kunde även delvis uppmärksammas vid intervjusituationen då två av intervjupersonerna inte ville säga några negativa saker så länge diktafonen var igång. Detta gällde bland annat negativa erfarenheter av värmesystemet. Ett par intervjupersoner berättar också om hur två killar för några år sedan gick runt med en lista för namninsamling i protest mot värmesystemet. Enligt dem tillfrågades 161 hushåll och endast 15 hushåll ansåg sig vara nöjda. En av intervjupersonerna berättar att:

”Vi hade en insamling på namn. Det var något år sen eller två. Där dom gick runt och [...] frågade folk då om dom ville skriva på en insamling för att dom skulle kunna få bort det (läs problemen med värmesystemet). Och jättemånga skrev på. Men när det väl gällde sen... När Olofströmshus ringde upp dom här människorna och pratade med dom. Då tog dom tillbaka sina underskrifter för att... och påstod att

¹⁵³ Hyresgästföreningen har en anställd vars halva lön betalas av Olofströmshus.

dom inte visste vad dom hade skrivit under på. Antagligen för att dom helt enkelt inte [...] vågade va'. Så tror jag det är för många. Dom är rädda helt enkelt. För att dom tänker 'oh, vad kommer hända om vi säger så'? Då kanske vi blir kickade härifrån. Och var ska jag då ta vägen? Och jag orkar inte flytta. Så att det rann ut i sanden." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I).

Denna utsaga stämmer överens med vad andra boende också berättar. När det gäller installerandet av det individuella mätningssystemet för värme och varmvatten så röstades detta system, enligt en av intervjupersonerna, fram under ett bomöte och det var endast personer som var närvarande under detta möte som fick rösta.

En intervjuperson riktar även missnöje mot att bostadsbolaget blivit positivt uppmärksammat nationellt och hon menar att uppmärksamheten inte kan bero på det arbete de har utfört på Smålandsgatan. Hon säger att: "För att dom ska göra sig förtjänt utav den där kristallen dom fick så måste dom inse att dom måste göra så att vi här uppe... Vi som är lite i skymundan verkar det som. Att vi också ska kunna vara nöjda och gå ut och tala om för folk att detta också är ett jättebra bostadsområde och att det är som det ska va'." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I) En annan intervjuperson är skeptisk till de kundundersökningar som har utförts och hon drar paralleller mellan att många boende enligt henne är rädda för att stå upp för sina åsikter och att dessa kundundersökningar enligt henne inte är anonyma. Hon säger att: "Dom gjorde ju en enkätundersökning. Och svarar man på dom här frågorna så kan man få en månadshyra gratis." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II).

Siggebo

Området

Intervjupersonerna i Siggebo beskriver sitt bostadsområde som lugnt och naturskönt. En kvinna säger att: "Det är det här med omgivningarna. Med sjön och promenadvägar... Vi har skog, sjö och allting i närheten." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II) En man säger att: "När du bor här ute så bor du ju på landet. Rådjuren går ju här ute på... Och vi har ju haft björn som har gått här uppe i skogen. Och varg går uppe på andra sidan sjön... Det är ju på landet! Fast du bor tre minuter från Willy's och tre, fyra minuter från järnvägen (läs: med bil)" (Man 45-64 år, svensk bakgrund).

Intervjupersonerna säger att de trivs och att de gärna vill bo kvar. Det är bara en av intervjupersonerna som överväger att flytta och anledningen är att hon kan tänka sig att bo närmre centrum.

De talar även om att det är lugnt i området och att det bor trevliga människor där. En man säger att "Det är aldrig nåt' busliv. Ingenting här. Alls." (Man 25-44 år, svensk bakgrund) En annan man säger att: "Det är trivsamt och det är kanonmysigt." (Man 45-64 år, svensk bakgrund)

Att de uppskattar området är även kopplat till de rivningar som gjordes 1996 och som påverkade områdets karaktär. En kvinna berättar att: "Nu har vi ju grillplatsen mitt i området här och... Vi har ju planterat

rosenbuskar upp mot skogsbrynet. Det hade man inte kunnat göra om dom andra husen hade stått kvar. Då hade vi fortfarande haft dom här innergårdarna och då hade det blivit mer separerat. Då hade vi inte kunnat ha Siggebo som en enhet.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund) Nu har området fått en öppen karaktär och en man säger skämtsamt att: ”Vi har mycket större villatomt här än vad dom har där i villorna.” (Man 65+ år, svensk bakgrund) Flera av intervjupersonerna säger att de inte hade velat bo i området om alla husen fortfarande hade legat kvar.

Det fanns dock motståndare till rivningarna. En kvinna som bodde i området när man rev husen berättar på ett mycket känslösamt sätt att: ”Det var hemskt. Jag satt med min dåvarande hund uppe på en sten där uppe och tittade på huset. Och då hade dom rivit så pass att jag såg in i mitt vardagsrum där, va’. Och fy sjutton vad hemskt det kändes. Det var ju mitt hem dom rev. Nej, då fällde jag en tår och satt där och tyckte synd om mig själv.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund III).

Kommunikationer, service och rörelse i området

Det går lokalbuss till området. Några av intervjupersonerna använder den, men flera för fram kritik i form av att den inte är prisvärd och att det inte går några bussar på helgerna. De flesta av intervjupersonerna kör bil. Flera av dem har uppfattningen att man måste ha bil om man bor i Siggebo. Några säger även att man måste ha bil om man bor i Säter eftersom utbudet i staden är så begränsat att de ofta kör till Borlänge när de ska handla. Det finns inte någon taxi i Säter.

Det finns inga servicefunktioner i Siggebo. Det har funnits en närbutik och flera av intervjupersonerna säger att de gärna skulle ha en sådan i området. De säger dock att de förstår att det skulle vara svårt att få den att gå runt. De arbetsplatser som finns i området är ett dagis inhyst i baracker samt två gruppboenden som ligger i själva bostadshusen. Säterbostäder har också ett kontor för fastighetsskötarna i området. Att de finns i området gör det lätt att ta kontakt vilket upplevs som mycket positivt.

De som rör sig i området är främst boende och deras besökare, men området används även som genomfart för personer som cyklar till och från jobbet på sjukhuset. Det är även många som genar där igenom när de rastar sina hundar. Intervjupersonerna säger att de inte känner igen alla som rör sig i området och att de inte ens känner igen alla som bor där.

Ryktet

Siggebo har i dag ett bra rykte. Det har tidigare haft ett dåligt rykte och det är någonting intervjupersonerna talar mycket om. En kvinna berättar att: ”Ett tag var det ju faktiskt så att man inte ville säga att man bodde i Siggebo. För folk tyckte att det var så förskräckligt här. Inte vi som bodde här kanske, men andra.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund III) En man säger att: ”Då var det ett jäkligt område. För det hände mycket. Polisen var här och allting.” (Man 45-64 år, svensk bakgrund) En annan kvinna säger att: ”Man umgicks inte med grannar då. Då bodde man bara.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund).

Ryktet förbättrades enligt intervjupersonerna i samband med att fem hus revs, att elevbostäder och utslussningslägenheter kopplade till sjukhuset försvann och att Migrationsverket inte längre hade lägenheter där. En kvinna berättar att: Det har ju blivit både lugnare och bättre här hela

tiden. "Otrolig skillnad, vet du, på dom här åren." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund III) Efter det har det vid några tillfällen blivit stökigt i området igen. Det har dock varit enskilda hyresgäster och de har fått flytta.

Boendesammansättning

Intervjupersonernas kommentarer kring boendesammansättningen är att det bor många äldre och få barnfamiljer i området. Både de som är äldre och de som är yngre tycker att det är synd och de önskar att det bodde fler barnfamiljer där. En kvinna säger att: "Det är lite synd. Det skulle va' mer blandat." Nu är det mest från 40-50 och uppåt. (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II) En ung man säger att: "Det funkar väl bra på så sätt men visst skulle det va' kul om man hade lite mer ungdomar i sin egen ålder eller så." (Man 18-24 år, svensk bakgrund)

Att det inte bor så många barn i området gör att flera av intervjupersonerna säger att det blir lite för tyst i området. De vill att det ska vara tyst och lugn på kvällar och nätter men de skulle gärna vilja att området var mer levande på dagtid. En man säger att:

"Eftersom det inte bor så mycket barnfamiljer här så händer det inte så mycket på lekplatser och grejer. Och det gör ju att det ibland kan kännas lite folktomt, kanske. Men sen kompenseras det ju av att folk faktiskt använder dom här små uteplatserna. Och att det nästan alltid sitter nån' ute med en kopp kaffe och pratar med nån' när man är på väg hem från jobbet." (Man 25-44 år, svensk bakgrund).

En kvinna som har barn tycker att det är bra att bo i ett område där det bor många äldre. Hon säger att: "De äldre älskar barn och de kommer och försöker spela fotboll (läs: med hennes son). Och dom pratar... Det är väldigt trevligt att bo i med dem. De är snälla." (Kvinna 25-44 år, uto-meuropeisk bakgrund II)

I området finns även specialbostäder för personer med psykiska funktionshinder i två av husen. Det är någonting som nämns som positivt för området. En kvinna säger att:

"Det man har hört från boende i det huset är att det har blivit mycket lugnare där. För just i de husen så är det små ettor där det har bott många ungdomar som har kommit och gått. Och det har varit mycket liv och fester och sånt'. Och sen dom flyttade dit med det här utvecklingsstörda boendet så har det blivit väldigt mycket lugnare. Inte så mycket flytt, fester och sånt'." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund).

I området ligger det även en förskola. Den är placerad i baracker som står en bit bort från bostadshusen. Intervjupersonerna tycker att det är mycket positivt att den finns där. Den tycks kompensera lite för att de bor så få barn i området. Det händer att personalen går ner med barnen till lekplatsen som ligger mitt i området och även det tycker de intervjuade är trevligt. En kvinna säger att: "Jag tycker att det är jättebra att dom har byggt en förskola nära här i Siggebo. För det ger lite... Det blir lite levande här i Siggebo. För det är så tyst ibland och man ser ingenting,

eller... Men nu hör man barnen som skriker..." (Kvinna 25-44 år, uto-meuropeisk bakgrund I).

Lägenheternas standard och upprustningar

Intervjupersonerna är i stort sätt nöjda med standarden på lägenheten. De tar inte upp några större problem och det finns inget generellt problem som flera tar upp. De beskriver inte lägenheten som att den håller en hög standard, men de tycks vara nöjda. De som har balkong med sjöutsikt för fram det som någonting väldigt positivt. Överhuvud taget är närheten till sjön någonting som upplevs som starkt attraktivitetshöjande.

Flera av intervjupersonerna talar även om att deras hus ska stamrenoveras. De har hört att det ska gå att bo kvar i lägenheterna under tiden som de renoverar och det ser de som mycket positivt. De talar dock om att renoveringarna tycks ha avstannat, men de har inte fått någon information från bostadsbolaget om varför det är så.

Flera intervjupersoner talar om att bostadsbolaget är väldigt hjälpsamma. I en lägenhet satte de till exempel upp en jalusi i taket för att skärma av en sovalkov till föräldrarna i vardagsrummet när barnen blev så stora att de ville ha egna rum. En äldre kvinna säger att: "Dom är otroliga. Dom hjälper en att dra fram spisen när man ska städa där bakom och sådana grejer. [...] Och dom till och med bytte glödlampan i badrummet för jag når inte upp dit." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund III).

Tvättstugan är de flesta av intervjupersonerna nöjda med. Standarden upplevs som bra och de är generellt nöjda med hur den sköts.

Utemiljön och gemensamma lokaler

I bostadsområdet finns en lekplats i mitten av området. Den tycks inte användas så mycket eftersom det inte bor så många barn i området men den sägs hålla en bra standard. I området finns även en fotbollsplan men de intervjupersoner som nämner den säger att fotbollsmålen har trasiga nät och att den behöver rustas upp.

I själva husen finns en bastu, en pingislokal och en gemensam lokal som går att hyra för privata fester. Pingislokalen och bastun tycks inte användas i någon större utsträckning men den gemensamma lokalen används till de fester som anordnas 10-15 gånger per år för alla boende i området. En av intervjupersonerna använder bastun varje vecka. Hon bastar tillsammans med två andra kvinnor som hon har lärt känna i området och som kommer från samma land som henne. Hon berättar att den oftast är ledig när hon ringer och frågar. Ingen av intervjupersonerna har använt pingisrummet men en person berättar att de brukade göra det när barnen var yngre och en ung man säger att han mycket väl kan tänka sig att göra det framöver.

De flesta av intervjupersonerna talar om att de ofta utnyttjar de vackra omgivningarna. Flera är regelbundet ute och promenerar och en man talar även om att han brukar åka skridsko på sjön på vintrarna. En man beskriver att det i närområdet finns både badstrand, camping, grillplats, hundbad, beachvolleybollplaner, grönområden om man vill träna, kiosk och restaurang på sjukhusområdet.

Intervjupersonerna är generellt nöjda med snöröjningen och trädgårdsskötseln i området. De berättar att utemöblerna får stå ute utan att vanda-

liseras och att det är rent och snyggt. Ett undantag har varit en berså som av den anledningen har klippts ner i somras. En kvinna berättar att:

”Den var så hög och då blev det att dom satt där och... Ja, jag fick städa där varenda gång det hade varit nån’ där nästan. Ska man gå och sätta sig så är det inte roligt när det är en massa ölburkar och cigarettfimpar och sånt’ där. Men nu ser man in där. Det var det dom sa. Att nu får ni mer insyn där så att ni ser vad som sker där.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

Det finns många fikaplatser i området och de används mycket. En del intervjupersoner säger att de sitter ute nästan varje dag under sommaren. Fikaplatserna gör enligt dem att grannarna umgås med varandra. Placeringen av husen, deras entréer och utemöblerna gör dock att man sätter sig nära sin egen trappuppgång och att umgänget därmed begränsas till de som bor i samma trappa eller i trappan intill.

En del intervjupersoner berättar att umgänget sker spontant. En kvinna säger att: ”Nån’ går väl ut och så kan man titta genom fönstret och så ser man nån’ och så går man själv ut.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund) En man säger att: ”Själv, det blir man inte. Är det fint väder så är det alltid folk ute. Och sitter det några där, eller där uppe och grillar, då går man ju dit.” (Man 45-64 år, svensk bakgrund)

Flera talar om att de bjuder in andra och att de själv bjuds in spontant när de går ut. ”Om grannarna kommer förbi frågar jag ofta: Vill ni fika? Och en del av dom kommer och sätter sig med oss och dricker te eller kaffe.” (Kvinna 25-44 år, utomeuropeisk bakgrund II) De säger att det i den kultur som har växt fram även är okej om man tackar nej, eller om man väljer att gå ut och sätta sig ensam. De säger också att det är ungefär samma personer som kommer fram och pratar från gång till gång. En ung man kommenterar att det mestadels är äldre som sitter på uteplatserna. En äldre man säger också med ett skratt att de inte bjuder in de yngre till spontanfika. ”Men liksom... Ska du ha en fika eller nånting? Då får man väl va’ en 40-50 år i alla fall.” (Man 65+ år, svensk bakgrund)

Några talar om att de kan bestämma i förväg att de ska träffas ute för en fika eller att grilla. De bestämmer träff när de råkar träffas, men det händer även att de ringer och bestämmer. De umgås dock inte privat i hemmet utan den ”fika-kultur” som har växt fram i området tycks bara omfatta utemiljön. Flera talar om att det går en gräns där som är viktig för dem. En kvinna säger att:

”Nu när man har träffats mycket på sommaren så säger dom ju liksom: Kom över, kom över. Men... det har inte blivit så för det är ändå ett steg att ta. Vad ska jag säga... Man vill inte bli för inblandad heller. [...] Jag går ut när jag vill och in när jag vill och det är inga förpliktelser. Och det är inte att bjuda igen och... Nej, jag vill hemska gärna sväva ovanpå så att jag inte får en massa bekymmer. Utan jag vill bara ta åt mig det bästa.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II).

Det verkar som att alla de intervjupersoner som är aktiva i "fika-kulturen" drar en gräns vid privat umgänge i hemmet. Det spontana umgänget begränsar sig därmed till vår och sommar. Någon säger att: "Sen på vintern då ser man ingen." (Kvinna 25-44 år, utomeuropeisk bakgrund I) Då träffas man bara på de gemensamma aktiviteterna som ordnas i lokalen.

Alla boende i området vill inte vara med i områdesgemenskapen. En del av intervjupersonerna säger att de har sitt kontaktnät utanför området och att de inte spenderar mycket tid utomhus i själva området. En man berättar att han gärna sitter ensam under ett träd och läser. Ingen säger att de känner sig exkluderade.

De som är en del av gemenskapen ute uppskattar den väldigt mycket. "Själva området tycker jag är toppen. Jag har inte bott i ett område som har fungerat på det här sättet. Liksom med folk, och närhet till folk och så här..." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II) En kvinna säger till och med att: "Det bästa med Siggebo är de som bor där." (Kvinna 25-44 år, utomeuropeisk bakgrund II).

Bland dem som är med i områdesgemenskapen finns även en del invandrare. De personer med utländsk bakgrund som vi har intervjuat är både med i "fika-gemenskapen" ute och går på de gemensamma festerna i området. De talar också om att de har fått hjälp att komma in i området och i det svenska samhället av svenskar som bor där. Några av intervjupersonerna säger också att de ibland hjälper invandrare i området med papper och att boka resor.

Gemensamma aktiviteter

I området finns en grupp som har tagit på sig att anordna gemensamma fester och andra aktiviteter för de boende. Aktiviteterna finansieras till största delen av Säterbostäder. De ordnar till exempel påskfest, midsommarfirande, surströmmingsfest, fest med ärtsoppa och punch, julfest, bingo och vårstädning där de plockar skräp och grillar. Information om aktiviteterna sprids genom lappar i trapphusen. Aktiviteterna är mycket uppskattade av de intervjupersoner som deltar och det finns även de som säger att det förhöjer hela områdets attraktivitet.

Det brukar komma 20 till 50 personer till de olika aktiviteterna. Det tycks vara mest äldre, men det kommer även några barnfamiljer och invandrarfamiljer. Mest välbesökt är julfesten. En kvinna säger att det tyvärr är ungefär samma personer som kommer vid de olika tillfällena. Hon säger att:

"Man vill liksom att nya ska komma in... Men även om vi skriver att alla är välkomna och så, så är det nog många som nej, men vad har vi där att göra. Och så törs dom inte ta staget och komma hit. Så blir det vi, samma klunga, som sitter här hela tiden. Och vi har ju väldigt roligt tillsammans. Men det är ju inte det som är poängen utan vi vill ju att så många som möjligt – även dom som är nyinflyttade – ska komma och va' med och ha roligt." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund).

De intervjupersoner som inte har besökt de gemensamma aktiviteterna känner till att de anordnas. Att de inte går dit beror på att de inte har tid,

eller på att de inte känner någon där, och därför tycker att det känns lite konstigt att gå dit utan en lite mer ”personlig” inbjudan.

Till julen anordnas både en julfest och en liten träff för de som sitter ensamma på julaftonskvällen. En kvinna berättar om julfesten: ”Du ska ta med en julklapp. Ingenting dyrt. Sen slår vi in det i julkappspapper och så finns det en stor säck. Alla lägger sina julklappar i säcken. Efter det så äter och dricker vi. Sen kommer jultomten och ger till alla. Och blandar paketen. Det är jätteroligt.” (Kvinna 25-44 år, utomeuropeisk bakgrund II).

En kvinna berättar om julafton: ”Då när folk har sitt julfirande och åker iväg. Då finns det ju hemskt många ensamma människor. Då har man som en ”efterfest”. Och då kan man gå ner i lokalen och sitta där på julaftonskvällen.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II) En man säger att: ”Jag tror att det är klockan åtta eller nio så är det öppet i lokalen. För dom som vill gå ner. Så då brukar dom gå ner där och ta en skinkmacka och kanske ta med sig en liten whiskey eller nånting’ och sitter och surrar i ett par timmar.” (Man 45-64 år, svensk bakgrund).

Trygghet

Intervjupersonerna upplever området som mycket tryggt. Flera säger att de känner sig trygga överallt i området oavsett tid på dygnet. De talar mycket om att det är lugnt nu men att det tidigare har varit väldigt stökigt. En kvinna berättar att: ”Ett tag var det så pass illa att då åkte polisen... Då hade dom en runda som dom åkte här, för att kolla då, varje dag liksom.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund) De berättar vidare att de boende själv tog initiativ till grannsamverkan i samband med att en ung man flyttade in i en lägenhet i området och sålde tabletter och knark. En man berättar att: ”Vi gav oss fan på att vi skulle ha väck det här på alla vis. Och vi fick tips av polisen hur vi skulle göra och så. Och dom ställde upp också.” (Man 65+ år, svensk bakgrund).

Intervjupersonernas berättelser vittnar om att området nu i grunden är att betrakta som lugnt även om det har gått lite upp och ner. Det är tydligt att de gemensamt värnar om att behålla det så och därför agerar när någon hyresgäst bryter mönstret. Det tycks finnas en ansvarskänsla hos de boende som även omfattar bostadsbolaget och dess VD. En kvinna berättar att:

”Då hade dom fester... Och jag sa att jag orkar inte med det här för att jag vågade inte gå ut med hunden på kvällen. [...] Dom stod ju där ute med spritdunkar och elände utanför. Och var... och vrålade och skrek... [...] Men då ringde vi VD:n... Så han kom på, ja på tio minuter var han här. Och så var det en till här nere som brukar ställa upp lite så där. Så då åkte... Han kastade ut en hel hög där, vet du. Sen efter det så blev dom vräkta på fjorton dagar.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

Några av intervjupersonerna talar om att det även på senare tid har inträffat en del incidenter i området. Vi får veta att det har slangats bensin från bilar på parkeringen vid ett tillfälle och att två av de intervjuade har drabbats av inbrott i källaren. Om det senare säger en kvinna att: ”Nej, efter

det där... då blir man ju inte trygg. Jag går ner i källaren varje dag och tittar. Det är flera av oss i samma trappuppgång som känner lika dant'. Men det är inte alla som bryr sig." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I) Händelserna tycks dock inte ha gett upphov till någon allmän otrygghetskänsla i området. Någon säger att när det händer sådana saker är det personer som kommer utifrån och att det då sker samtidigt i flera områden i Säter. En förklaring kan alltså vara att man inte kopplar den typen av problem till området utan att man ser det som ett generellt samhällsproblem.

Grannsamverkan lever kvar i området även om där är lugnt nu. Det finns fortfarande en beredskap för att ta hand om problem om de dyker upp. En man säger att: "Ja, den finns hela tiden, men det händer ingenting nu. Så nu har vi väl semester ett tag (skratt)." (Man 65+ år, svensk bakgrund) De har en lista på personer i området som boende kan ringa om de inte vill ringa till polisen eller till störningsjouren. En man som står med på listan berättar att han inte har fått något samtal på det år som han har varit med eftersom det är lugnt i området nu. En man som inte kände till att listan finns skrattar och säger att: "Egen störningsjour... Ja, men det kanske fanns ett behov av det här för 15 år sen... Men nu, liksom. Vad ska jag störa mig på? Att folk klappar med träskorna i... Jag menar... (skratt)." (Man 25-44 år, svensk bakgrund)

De två personer med utomeuropeisk härkomst som vi har intervjuat uttrycker en rädsla över att Skönviksområdet med rättspsykiatri ligger så nära bostadsområdet. En kvinna säger att: "Där vid Sjönviksområdet. Där finns det psykiatri... och fängelse. Där känner vi oss inte trygga. Jag vågar inte gå dit och promenera själv... eller med bara dottern... eller på kvällen. Man vet att det finns farliga människor som dom håller där. Tänk om nån' rymmer och..." (Kvinna 25-44 år, utomeuropeisk bakgrund I) En annan kvinna säger att: "Jag vet inte om det är rätt information eller inte men jag har hört att personer ibland rymmer därifrån. Så jag är väldigt rädd för att gå ensam. Speciellt nära vattnet. [...] Folk har berättat för mig att ibland... Att dom rymmer och dödar människor. Så det är skrämmande för mig." (Kvinna 25-44 år, utomeuropeisk bakgrund II) Deras rädsla är förknippad med Sjönviksområdet och de känner sig trygga inne bland huset i området. Det är inga av de andra intervjupersonerna som ger uttryck för en sådan rädsla. Antingen nämner de inte sjukhusområdet alls, eller så talar de om att det är vackert att promenera förbi där och runt sjön. En man säger även att han tränar på ett gym på sjukhusområdet.

Boendeinflytande

Två gånger om året hålls samrådsmöten mellan de boende i Siggebo och bostadbolaget. Samrådsmötena anordnas hus för hus. Mötena protokollförs och det som tas upp följs sedan upp vid nästkommande möte. Det allmänna omdömet tycks vara att mötena fungerar bra. En man berättar att: "Varje år så kommer våran Lennart. Våran VD hit och samlar oss nere i lokalen. Då tar han med sig sin långa lista som han fick för att han skulle göra i ordning förra året. Och talar om vad som är gjort och inte gjort. Och det kan va' lite si och så." (Man 65+ år, svensk bakgrund) En kvinna som inte har bott så länge i området och som har varit med på ett möte berättar att: "Jag upplevde att folk gnällde väldigt på att det tog så lång tid. Och att dom inte fick gehör för sina... när dom klagade och så

där. Men jag tycker att mannen som var från Säterbostäder var väldigt lugn och sansad och verkligen lyssnade på folk och skrev upp allting och så... Det var mycket om ventilationen, upplevde jag, som folk klagade på.” Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II)

En del av intervjupersonerna talar om att det är ett kort avstånd mellan de boende och Säterbostäders VD. En man säger att: ”Det blir väl så på en mindre ort att... Det blir ju nånting’ helt annat när man pratar med bostadsfolket här. Vi känner ju varann. Personligen. [...]Man kan till och med råka ut för att få bjuda dom på kaffe här ute på sommaren.” (Man 65+ år, svensk bakgrund) Ett annat exempel är en kvinna som berättar att:

”Vi frågade om vi kunde få omgjort och det tog inte lång tid förrän dom var där och ryckte upp de gamla buskarna. Så vi har fått jättemycket hjälp med att göra fint också. [...] Lennart som är chef... Han lovade mig att vi skulle få köpa jord och blommor och göra rabatter. Men sen blev det ändå så att vi fixade det själv. Vi fick blommor från ett ställe... och hittade jord där och så. Så vi fixade det själva utan att ta betalt.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund).

De intervjupersoner som går på samrådsmötena upplever att bostadsbolaget lyssnar. Även om de inte får det som har önskat så tycks det finnas en ömsesidig respekt mellan bostadsbolaget och de boende som gör att de accepterar samma saker kommer upp på samrådsmötena år efter år. Enligt de intervjupersoner som går på mötena är det dock mest äldre som kommer. Bland de yngre intervjupersonerna tycks intresset för samrådsmötena också vara svalt. En man säger att: ”Har jag nånting’ som jag tycker att jag behöver, som behöver anmärkas på eller påpekas. Då är det självklart att jag skulle gå. Men om jag inte har nånting, eller jag tycker att det mesta fungerar bra och så. Då känner jag liksom ingen vits med att gå dit. Då skulle jag inte se nån’ vinning utav att delta.” (Man 18-24 år, svensk bakgrund).

Trots att flera av intervjupersonerna talar om att det framförs önskemål vid samrådsmötena som inte åtgärdas så är de generellt nöjda med sin lägenhet och utomhusmiljö. De önskar en del förbättringar, men det är mestadels mindre upprustningar och förbättringsåtgärder. Ingen av dem kan tänka sig någon större hyreshöjning för en mer omfattande renovering. En kvinna säger att: ”Jag behöver inte ha sådär hypermodernt, va’. Utan huvudsaken är att det är tryggt och trivsamt.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund III) En annan kvinna säger att ”Jag vet inte vad jag skulle få för förbättring som jag var i sånt’ behov av. Då vill jag hellre ha hyran på den nivån den är.” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II).

Adolfsberg

Området

Intervjupersonerna beskriver Adolfsberg som lugnt och trevligt, med mycket grönt och stora gräsytor. De betonar även de fina naturområden som ligger omkring Adolfsberg och att man som boende har utsikt över Vänern med Kinnekulle på andra sidan sjön. Någon säger till exempel att

Adolfsberg har ”stans’ finaste läge”. Till det hör också att de tycker att området ligger nära centrum. En man beskriver det som att ”Det ligger nära centrum fast det ligger utanför centrum.” (Man 45-64 år, svensk bakgrund) Det finns ett mervärde i båda dessa aspekter. Flera intervju-personer nämner närheten. En kvinna säger att: ”Det är nära till stan’. Och du har nära till att komma ner till sjön. Eller till naturen.” (Kvinna 45-64, svensk bakgrund II). En intervju-person talar även om att det är nära till simhall och ishall.

Intervju-personerna talar som sagt även mycket om att det är ett lugnt område. De kopplar det både till att det inte är mycket väsen från gran-narna, att det inte är lyhört och att det är bilfritt inne i området. En kvinna säger till och med att: ”Man hör ingenting. Jag börjar fundera på om man bor i lägenhet (skratt).” (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II) Både bland de yngre som har barn och bland de äldre framhålls det även att det är ett barnvänligt område.

De flesta av de intervjuade säger att de trivs i området. En del säger att de vill bo kvar i området medan en del säger att de vill köpa hus. Det se-nare gäller framför allt de yngre intervju-personerna, men det gäller även en person i åldersgruppen 45-64 år, som nyligen har flyttat från en villa. En person talar även om att hon vill bo kvar men att hon är rädd för att trots det tvingas ta ett beslut om att flytta på grund av att hyran är för hög. Alla intervju-personerna har uppfattningen att det var lätt att få en lägen-het i Adolfsberg. Deras uppfattning är att det gäller alla områden i Åmål och att det räcker att man inte har någon betalningsanmärkning. Man be-höver inte ha en fast inkomst.

Några, men förvånansvärt få, talar om rivningen av ett hus samt branden som gjorde att översta våningen på ett av husen fick tas bort. Ingen av de intervjuade har varit personligen drabbade av detta och händelserna tycks inte uppta något större utrymme i Adolfsberg i dag.

Kommunikationer, service och rörelse i området

Ska man röra sig mellan Adolfsberg och centrum är intervju-personerna överens om att man inte behöver någon bil. De säger att det tar cirka tio minuter att gå dit. Ingen av intervju-personerna säger att de åker buss till centrum utan det vanliga är att man cyklar eller går. Det gäller även de som är i 70-80 årsåldern, som företrädesvis promenerar. Några av inter-vju-personerna använder bil, men de flesta gör det inte.

Det finns inga servicefunktioner i Adolfsberg men intervju-personerna upplever ändå att det finns tillräckligt med service i närheten. De nämner en mindre mataffär och en pizzeria. Flera av dem tycker dock att det är höga priser i mataffären. De berättar även att det ligger två dagis och en skola i närheten. Det är endast en av intervju-personerna som kan tänka sig en liten kiosk eller ett grillkök i området. En del ger uttryck för att de inte vill ha någon servicefunktion i området för att de tycker att det är bra att det inte är så många som rör sig där. Andra tycker att det är oviktigt om det skulle vara fler som rörde sig i området – även om de alltså inte efterfrågar själva servicefunktionen.

Det är framför allt boende och deras gäster som rör sig i området. En boende säger att: ”Känner man ingen här uppe så åker man ju inte upp hit. Vad ska man upp här och göra om man inte bor här eller ska hälsa på nån’? Du kommer ju ingen stans. Det tar ju stopp.” (Kvinna 18-24 år,

svensk bakgrund) Någon säger att det mest är barnfamiljer som rör sig ute. Man kan även se en del anhöriga som går ut med de äldre och personer som joggar.

Några av intervjupersonerna säger att de har lite koll på vem som rör sig i området, men de flesta tycks ha uppfattningen att det är svårt att ha koll på vem som rör sig där eftersom de inte riktigt vet vem som bor i de andra husen.

Ryktet

Enligt intervjupersonerna har Adolfsberg i dag ett bra eller inget rykte. Området har tidigare haft ett dåligt rykte och det är någonting som tar stort utrymme i intervjuerna. En boende berättar att: "Det var mycket olika människor som bodde här då. Människor med problem. Och kanske människor som inte hade så god ekonomi och så. [...]" "Jag vet att folk i gemen tyckte att ja men Adolfsberg, där kan man inte bo." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I) Området gick i folkmun under namnet: "Pack-i-stan. Alltså packet hamnade där. Det var en ordvits. Sen hade det också att göra med att det var mer invandartätt här uppe och så." Man 25-44 år, svensk bakgrund) En man berättar att det dåliga ryktet försämrades ytterligare i samband med branden 2003. Han säger att: "I och med att det bodde mycket utlänningar och A-lagare här... I och med att det var det som orsakade det också så... Så fick det dåligt rykte." (Man 45-64 år, svensk bakgrund) Enligt honom orsakades branden av att någon hade glömt en gryta på spisen.

Även om alla intervjupersonerna uppger att området inte har dåligt rykte i dag, så berättar en del av dem samtidigt att det dåliga ryktet tycks hänga kvar hos dem som inte känner till området. En kvinna berättar att: "Men det var som dom sa till oss på ÅKAB, att ni får inte leva tillbaka på sjuttitalet. För det gjorde väl jag lite grand." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund II) Hon var först tveksam till att flytta dit men ändrade sig när hon kom dit och tittade. En man berättar att: "Det var inte förrän mina föräldrar sa att här hade dom rustat upp så fint. Här var inga problem, och det var förr som det var dåligt rykte och sådär. Innan det så hade jag nog inte övervägt att flytta hit till Adolfsberg." (Man 25-44 år, svensk bakgrund).

Enligt intervjupersonerna är orsaken till att områdets rykte har förbättrats att ÅKAB började bry sig mer om området och hålla snyggt där. Detta i kombination med en del renoveringar som gjorde att området såg snyggare ut. En intervjuperson talar om att området är på väg att få sämre rykte igen. Hon säger att det beror på att hyrorna är så höga att ÅKAB inte kan få lägenheterna uthyrda. "Det spelar ingen roll om dom har höga hyror för dom får ändå in folk som socialen betalar för." (Kvinna 45-64, svensk bakgrund I) Hon menar att det gör att det kommer in "fel" personer i området och att det är fler boende i området som talar om detta. Hon är dock den enda av intervjupersonerna som tar upp det.

Boendesammansättning

Intervjupersonerna ger inte en samlad bild av boendesammansättningen i området. Utifrån vad som framkommer i intervjuerna tycks boendesammansättningen vara olika i olika hus och den splittrade bilden förklaras troligtvis av det. De intervjupersoner som bor på Andréegatan 1 uttrycker

att det bor många äldre i området och att det i stort sätt bara bor pensionärer i deras hus. De säger även att det bor en del invandrare och barnfamiljer i de andra husen men vet inte så mycket om hur det är där. De intervjupersoner som bor på Andréegatan 3, 7 och 13 talar om en mer blandad befolkning. Även de säger att det bor många äldre där, men de talar i större utsträckning om barnfamiljer och singelhushåll. Flera av intervjupersonerna talar om att det bor många invandrare på Andréegatan 5. En person säger att hon har hört att någon flyttade därifrån för att det blev för stökigt där.

De yngre intervjupersonerna säger att det skulle vara trevligt om det bodde fler yngre i området. En man som själv är något äldre instämmer i det och säger att: "Det skulle bli mer rörelse ute på gården." Han säger även: "Men det är svårt att locka dom yngre." (Man 45-64 år, svensk bakgrund) En annan man säger att: "Det förväntade är att man som barnfamilj har köpt ett hus nånstans'. Det är ju inte dyrt att köpa hus här." (Man 25-44 år, svensk bakgrund).

En av intervjupersonerna tycker att det är negativt att det bor många invandrare i området. Det är också den intervjuperson som trivs sämst i området. De andra intervjupersonerna säger ingenting om detta eller så säger de att de inte tycker att det stör. En man säger till exempel att: "Vi har visserligen en massa invandrare, men dom stör ju knappast." (Man 65+ år, svensk bakgrund) En kvinna säger att "Jag har inte uppfattat att någon har något emot invandrarna i området." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I).

Lägenheternas standard och upprustningar

Standarden på lägenheterna tycks variera. De flesta av intervjupersonerna tycker att standarden är bra men några säger att deras lägenheter är slitna och håller en låg standard. Det som framhålls som positivt är att lägenheterna upplevs som ljusa och öppna. De som har sjöutsikt eller uteplats på markplan framhåller även det som positivt. En kvinna som bor på markplan säger att: "Jag kan gå ut på bågge sidor om min lägenhet. Precis som när jag hade mitt hus. [...] Bara det att det här huset är lite längre." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I) Någon berättar att hon har fått lov av ÅKAB att bygga en lite större uteplats och plantera en rabatt. En annan boende berättar dock att:

"Jag hade önskat att jag skulle få göra lite trall utanför. Och ta bort staketet. Men det fick jag inte. För det kunde vara någon som skulle skaka sina mattor över mig och då kunde den nästkommande [hyres]gästen bli irriterad över det. Så det gick inte. Men dom andra som inte har nån' balkong över sig, dom får ha en liten trall." (Kvinna 25-44 år, svensk bakgrund).

Någon säger att hus 1 är det mest populära huset på Adolfsberg. Det beror på att det ligger lite fristående, utan insyn och närmast vattnet. Det är också de boende i hus 1 som är mest nöjda med standarden på lägenheterna.

Intervjupersonerna är generellt nöjda med lägenheterna och de önskemål om förbättringar som de nämner är olika för olika intervjupersoner.

Någonting som flera är missnöjda med är att det i de hus som inte har stamrenoverats är samma kran som går till handfatet och duschen och att man får vrida den beroende på hur man vill använda den. En annan sak som flera nämner är att de som har fått stamrenoverat har fått en ny kran i köket som de inte är nöjda med. En boende berättar att: "Dom satte in en ny kran i köket. Det är väl för att spara på vattnet... men man skulle helst ha tre händer. För om man vrider på den vänstra ratten så måste man ha någonting under annars går den tillbaka av sig själv till kallvatten." (Kvinna 81) De tycker att det är krångligt, men de tycker inte att det är en stor sak.

Det flera av de boende framhåller som negativt med lägenheterna i Adolfsberg är att hyran är så hög. De flesta av intervjupersonerna tar spontant upp detta under intervjun. Två av dem säger till och med att de kommer att tvingas flytta om den går upp mer. En boende berättar om en undersökning som visade att hyrorna låg högst i hela Västra Götalandsregionen och en annan boende uppger att hyrorna har gått till medling i Stockholm de senaste tre åren.

De intervjupersoner som bor i hus 1 och 3 talar även om det stambyte som har gjorts i deras hus. De berättar att renoveringen genomfördes på ett sätt så att de kunde bo kvar i sina lägenheter under tiden. De framhåller det som någonting mycket positivt. Det fanns duschar och toaletter i baracker utanför husen och de säger att det fungerade bra och att det hölls rent och fint där. Flera av dem framhåller även att hantverkarna var väldigt trevliga. Alla intervjupersoner som har fått nya badrum är nöjda med resultatet. Åsikterna går dock isär gällande om badrummen var i behov av en renovering eller ej. Några säger att standarden i badrummen var okej även innan, och att renoveringen bara innebar en förändring av utseendet medan funktionen är den samma. Några tycker däremot att deras badrum inte var fräscha före renoveringen.

Intervjupersonerna talar om att de fick en hyreshöjning till följd av stambytet. De berättar att den generella uppfattningen var att det var värt det, men att det fanns en viss kritik. En boende berättar att: "Det som sägs mycket är ju det att vi betalar ju våran hyra till renoveringar. Så på sätt och vis tycker väl många att vi har ju faktiskt betalt för att dom ska underhålla lägenheterna." (Kvinna 65+ år, svensk bakgrund I) Den största kritiken riktades dock mot att bostadsbolaget erbjöd ett tillval i form av ett badrumsskåp under vasken som skulle läggas på hyran. Kritiken riktades mot att skåpet i sig inte kostade särskilt mycket, men att bostadsbolaget skulle ta ut en fast avgift på hyran för all framtid, även om själva skåpet skulle vara avbetalt ganska snabbt. De talar alla om detta som någonting märkligt och en kvinna skrattar när hon berättar om det. "Skåpet som man kunde... Det skulle man betala för all framtid... (skratt). Så det kändes helt konstigt... (skratt)." (Kvinna 25-44 år, svensk bakgrund) Intervjupersonerna som bor i de andra husen har inte fått någon information om och i så fall när det ska ske stambyten i deras hus.

En del av intervjupersonerna har egna tvättmaskiner i lägenheten och använder inte de gemensamma tvättstugorna. Bland dem som använder dem är alla överens om att det inte råder någon osämja kring skötseln, men uppfattningarna går isär när det gäller standarden. Några är nöjda medan andra säger att en del av tvättstugorna håller dålig standard. En

boende berättar att han har tagit upp det med fastighetsskötaren och att han beklagar det, men inte tycks kunna göra någonting åt det.

Fastighetsskötaren i området omnämns som mycket hjälpsam. Flera nämner honom vid namn, vilket kan ses som ett tecken på att han är närvarande i området.

Utemiljön och gemensamma lokaler

Flera av intervjupersonerna nämner att ÅKAB har rensat upp i området, att de har tagit bort ett antal träd och ersatt med lägre buskar. De berömmar fastighetsskötaren och säger att området är välskött. De använder dock inte utemiljön i någon större utsträckning. Det beror på att de flesta av dem tycker att det saknas utemöbler.

Några av intervjupersonerna nämner att det finns en grill vid fotbollsplanen och två sittplatser vid hus nummer 1, men de flesta känner inte till dem. En kvinna säger att: "Det finns inga uteplatser. [...] Inte vad vi har sett. Och vi har ändå bott här i två år. Det finns inte bord eller bänkar så att du kan sitta ute och grilla eller så. Och det saknar vi." (Kvinna 18-24 år, svensk bakgrund) En annan kvinna som själv inte bor i hus 1 men ändå känner till sittplatserna säger att: "Men det vet jag inte om det är... Där får man uppfattningen att det är tanternas privata ungefär. För det är ju några tanter som bor där, de sitter alltid där. Så jag skulle aldrig våga sätta mig där, för det känns som att det är deras." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II) Det är bara en av intervjupersonerna som har använt grillen. En kvinna som känner till att den finns berättar att: "Men där skulle jag inte vilja grilla [...] Det där hålet är ju lite sunkigt, tycker jag. Och sen är väl inte gallret där heller... Men jag tror inte att jag har sett nån' som har grillat där nån' gång." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I)

Flera av intervjupersonerna talar om att bristen på utemöbler gör att de inte går ut och sätter sig. Det gör att de upplever området som lite folktomt. En kvinna säger att: "Man ser aldrig folk. Man ser mest... jag tror det bor ganska många utländska där uppe. Och dom har ganska mycket barn. Så dom ser man en hel del. [...] Men jag ser nästan ingen annan." (Kvinna 18-24 år, svensk bakgrund) En man berättar att deras familj har haft picknick på gräsmattan. "Det är vi nog ganska ensamma om så det ser nog lite konstigt ut. Men det får folk tycka vad dom vill om." Han för ett långt resonemang kring detta:

"Jag tror att många känner sig lite uttittade. Det finns ju... speciellt i en liten stad som Åmål... att det är väldigt viktigt att inte sticka ut. Att inte vara den första, eller till och med den andra, som går ut och sätter sig på det sättet. Det är att exponera sig på ett obekvämt sätt för dom flesta, skulle jag tro." Han fortsätter och säger att: "Jag vet inte om det skulle hjälpa att bara sätta ut bänkar för folk skulle kanske inte använda dom. För man behöver först skapa den känslan av samhörighet och gemenskap. Om man skapar den samhörigheten genom att ha gemensamma aktiviteter då tror jag att man också använder såna' gemensamma ytor. [...] Att om dom är allas så är dom ingens. Man går inte bara ut och använder dom. För då kanske man på nåt' vis inkräktar på någon annans område." (Man 25-44 år, svensk bakgrund).

Även andra intervjupersoner talar om att det inte finns någon möjlighet till avskildhet i utemiljön. En annan person ger dock uttryck för att om bara ÅKAB ordnar trevliga sittplatser så tror hon att umgänget uppstår.

De flesta av intervjupersonerna berättar att de inte har något socialt umgänge i området. De hejar på grannarna och kan ibland stanna till och växla några ord. En del är nöjda med det och önskar inte mer umgänge, medan andra gärna skulle vilja umgås lite mer i utemiljön. Några av de intervjuade som bor i hus 1 berättar att de umgås en del. En kvinna säger att: "Vi har god stämning emellan oss. Vi pratar med varann och vi känner till varann. Och jag tror att vi... ja, tänker lite på varann också. Vi har, vad ska jag säga, inte koll men ändå så..." (Kvinna 65+, svensk bakgrund I) De har dock ingen koll på vem som bor i de andra husen. En boende säger även att: "Och det blev ju även mer då i somras när vi hade stambyttet eftersom vi duschade och gick på toaletten i baracker. Då blev vi stående och pratade med varann. Så många som kanske inte hade pratat så mycket med varann pratade då, och fick en bild och en känsla för varann." (Kvinna 65+, svensk bakgrund I)

Området beskrivs även som barnvänligt. Det finns en lekplats, en separat rutschkana, en grusplan för fotboll och en basketplan. De intervjupersoner som har barn är nöjda med det, och de framhåller även att området är bilfritt, vilket gör det tryggt att släppa ut barnen. En pappa säger dock att: "En del bilister håller lite för hög fart när dom kommer den vägen, fast det finns farthinder. Så det är inte det att dom inte har vidtagit några åtgärder alls, men jag skulle önska att man undersökte möjligheten till fler åtgärder. Just för att hindra det här att barn bara... Dom cyklar ut eller springer ut." (Man 25-44 år, svensk bakgrund.)

Samma man berättar även att de inte umgås med många andra barnfamiljer i området. Hans uppfattning är att de vuxna släpper ut sina barn men att de själva stannar inne i lägenheterna. Han säger att: "I princip dom enda barnfamiljer som jag egentligen har nån' kontakt med det är ju invandrarfamiljerna. För dom har ju ett annat sätt. Dom är öppnare och dom pratar. Dom är med nere då och tar kontakt på ett annat sätt. Och bjuder hem på ett annat sätt än vad man gör som etnisk svensk." (Man 25-44 år, svensk bakgrund)

Det framförs även klagomål på att barnen är högljudda utomhus från två av intervjupersonerna. En kvinna säger att: "På somrarna kan det vara ett himla väsen på ungarna som är ute och springer och så." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I) En annan kvinna berättar att:

"Dom stod och sparkade boll på väggarna på det här uthuset. Och du vet att det ekar så här emellan... Och så har det stått barn uppe på balkongen, och så står dom andra och skriker där nere... och så står dom där och skriker till varann'. [...]
Och så har dom stått och sparkat boll och slagit sönder dom här ribborna som står här nere. Och det har dom gjort vid ett flertal tillfällen. En gång kom jag när dom gjorde det medvetet. Och då ilsknade jag till. Annars är det väldigt jobbigt att säga till. Jag vill inte bli nån' grinkärring." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II).

Hon gör själv en koppling till att avsaknaden av sittplatser i utemiljön gör att det blir extra viktigt att grannarna inte betar sig störande vid balkonger och uteplatser. Hon säger att: "Och det är ju därför det är så viktigt att man får den där ron på balkongen. Så att man inte behöver gå in från balkongen för att man inte kan sitta där." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II) Vår reflektion är även att avsaknaden av vuxna i utemiljön kan göra att de större barnen "tar över" utemiljön och uppträder mer störande.

En sak som flera av intervjupersonerna talar om är att området ligger så nära vattnet, men att det inte är tillgängligt. Marken ner till vattnet tillhör inte bostadsområdet men intervjupersonerna nämner att det går en stig från bostadsområdet ner till vattnet som nu har blivit igenväxt. De skulle önska att området vid vattnet gjordes tillgängligt för de boende. En kvinna säger att: "Det hade varit trevligt om stigen var uppröjd. Det är väldigt svårt att gå ner vid fotbollsplanen här och komma ner till vattnet. [...] Om man kunde komma lätt ner och kunna bada på sommaren. Om man tog bort lite vass och så där..." (Kvinna 25-44 år, svensk bakgrund) En annan kvinna säger att: "Det är som en liten stig och så kommer du ut och så är det lite klippor och så. Där skulle man också kunna göra nåt' fint, med bänkar eller nånting'. Och då tror jag också att mer folk skulle använda dom här delarna vid [boll]planerna." (Kvinna 18-24 år, svensk bakgrund).

I området finns även en gemensam lokal. Den disponeras av hyresgästföreningens och de boende kan låna den för privata fester. Den har bord, stolar och servis för fyrtio personer. Ingen av intervjupersonerna har nyttjat lokalen för privat bruk och de flesta känner inte till att den finns. De som känner till den beskriver den som tråkig, att den ligger i källaren och har grå väggar. En kvinna berättar att: "Men den ligger nere i källaren, utan fönster. Den ligger mittemot... I närheten av tvättstugorna... Det är inget ställe som jag trivs så bra på." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II).

Gemensamma aktiviteter

De gemensamma aktiviteter som ordnas i området är bingo och loppis, vilket styrs upp av hyresgästföreningen. De som är äldre berättar även att det ordnas musikcafé i äldreboendet varannan vecka dit alla är välkomna. De äldre intervjupersonerna uppskattar bingon och sångkvällarna oavsett om de har valt att gå dit eller ej, och de tycker att det finns tillräckligt att göra i området. De som är yngre skrattar dock åt bingon. Den riktar sig uppenbarligen inte till deras ålderskategori. En ung kvinna säger att: "Dom brukar sätta upp lappar i trapphuset. Typ bingokväll, eller nåt' sånt'. Vem det nu är som går på bingokväll. Det gör ju inte vi. Det låter som att det är äldre då." (Kvinna 18-24 år, svensk bakgrund)

Det har även ordnats loppis utomhus i området under några somrar. De intervjupersoner som talar om det säger att det tyvärr inte har slagit så väl ut. En man säger att: "Det är inte så stort. Det är ju tyvärr så med folk när de ska engagera sig, att dom dyker inte upp. Det står en liten handfull med människor och säljer nånting' i ett hörn och det ser lite ensamt ut. Men det är en bra grej." (Man 25-44 år, svensk bakgrund)

Flera av de som är yngre säger att de gärna skulle vilja umgås mer i området. De har många idéer, men de känner inte till något forum att föra

fram dem i. De som har bott längre i området berättar även att det fanns mycket gemensamma aktiviteter förr. En kvinna säger att: "Förr var det ganska aktivt här. Dom som bodde här förr. Men dom är ju ganska gamla nu." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund II) En man berättar att: "Då när jag flyttade hit så fanns det mycket mer. Då fanns det videokvällar för barnen, pysselkvällar för barnen, bingoafton, julbord och danskvällar. [...] Det har försvunnit. Det har blivit mindre och mindre folk som har tid att hjälpas åt." (Man 45-64 år, svensk bakgrund)

De idéer som förs fram är till exempel sykvällar och att spela kort eller schack tillsammans. De föreslår även barnaktiviteter som julgransplundring, halloweenfest, klipp-och-klistra-verkstad på höstlovet och valborgsfirande. En man säger att:

"Om man skulle utnyttja området bättre på det sättet och skapa lite mer gemenskap mellan grannar, så vore det jättekäckt om man hade ett midsommarfirande här och... Nu finns det ju ljusfesten här i Åmål, så varför inte göra någonting då? [...] Det hade räckt att sätta ut lite marschaller eller vad dom nu kunde göra. Såna' små grejer tror jag skulle ge det lilla extra som innebär att man skapar en gemenskap och inte bara att man bor här." (Man 25-44 år, svensk bakgrund)

Han är positiv till att vara med och ordna någonting sådant.

Trygghet

ÅKAB har gjort satsningar för att förbättra tryggheten i den fysiska miljön och det har slagit väl ut. Flera av intervjupersonerna säger att de tycker att det har blivit stor skillnad. En man säger att: "Det är mycket mindre mörka skrymslen nu. [...] Man visste ju inte vilka som stod vid... Dom kunde gömma sig bättre förut, så du visste aldrig vad som fanns." (Man 45-64 år, svensk bakgrund) I dag finns det ingenting specifikt som intervjupersonerna tar upp som de tycker skulle kunna förbättra tryggheten i området.

En man som har bott lite längre i området talar även om att de boende, via bostadsbolaget, har fått till stånd en samverkan med polisen. Han berättar att:

"Det var en del bråk och spring på ungdomar och stölder, så därför tog vi upp kontakten med bolaget och fick till stånd den här samverkan då." Han berättar vidare att: "Polisen var ju här och informerade. Och försökte bygga upp och... tala om hur vi kunde hålla utkik på vad som hände och se skillnad på normalt och inte normalt och så. Så det har vi fått information om. För att få det säkrare." (Man 45-64 år, svensk bakgrund).

Ingen av intervjupersonerna har hört någonting om att det har förekommit stölder eller inbrott i området nu.

Flera av intervjupersonerna säger även att om man umgicks mer med grannarna i utemiljön och om man gick på gemensamma aktiviteter så skulle man lära känna en del, eller i alla fall känna till varandra. Det skulle enligt dem skapa ytterligare trygghet i området. De ger uttryck för

att det i dag finns en fysisk trygghet men att det saknas en social trygghet, med undantag för en del av dem som har intervjuats i hus 1. En boende säger att: "Det sociala är också en trygghet på sitt sätt." (Man 45-64 år, svensk bakgrund) En annan säger att: "Om man känner folk på ett annat sätt så blir det ju lite tryggare. Nu vet jag ju inte ett dugg om vad det är för folk som bor här." (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I) En man på-talar att: "Man är också beredd att stiga in och hjälpa en granne som man känner." (Man 25-44 år, svensk bakgrund) Han talar även om att det är en trygghet när man släpper ut barnen om andra vuxna vet vem barnen hör ihop med så att de kan hjälpa till och hålla lite koll. Han säger att:

"Det skulle ytterligare stärka sånt' som upplevelsen av att man... att man är säker när man släpper ut barnen till exempel. Det finns redan ett element av det. Eftersom det är en småstad så vet folk... Folk som jag kanske inte ens har hälsat på vet vilka som är mina barn. Dom vet vem som hänger ihop med vem och dom kan tala om för mig när jag kommer ångande och letar att... Du, jag tror att din grabb stack iväg där..." (Man 25-44 år, svensk bakgrund) Han säger vidare att: "För oss vuxna kan det ju ibland va' jobbigt. Om man kommer hemrumlande på natten så vet alla att det gjorde man... Men när man har barn så väger det väldigt tungt med en gemenskap där man kan lita på att barnen är trygga." (Man 25-44 år, svensk bakgrund).

Boendeflytande

Intervjupersonerna berättar att bostadsbolaget inte håller några regelbundna möten med de boende. Hyresgästföreningen har inte heller någon lokal förening som kallar till regelbundna möten i området. En av intervjupersonerna har tidigare varit aktiv i hyresgästföreningen men berättar att det var dålig uppslutning från hyresgästerna. Han säger att:

"Bostadsbolaget kommer inte så ofta och har möten längre. Beroende på att det inte finns några lokala i hyresgästföreningen." Han säger vidare att: "Att ha en dialog med hyresgästerna, hur dom vill ha det, det tror jag är A och O. I och med att vi har haft så pass bra kommunikation – hyresgästföreningen och bolaget. Om vad det var för problem, hur vi ville ha det och hur de tänkte. Det är mycket det som har hjälpt till och gjort att det har blivit så bra som möjligt här uppe. Så det är någonting som skulle behöva återupptas." (Man 45-64 år, svensk bakgrund).

Den allmänna bilden hos intervjupersonerna är att de inte har någon möjlighet att påverka sin boendesituation när det gäller större, mer övergripande frågor. Det finns även en osäkerhet kring vad de kan kräva. En intervjuperson säger att: "Jag tycker ju att man ska påverka om det är nånting' som är dåligt. Men jag vet inte hur det ska va'." (Kvinna 65+, svensk bakgrund I)

De intervjupersoner som har fått renoverat badrummen i samband med stambytet säger att informationen från bostadsbolaget har varit bra. De är

väldigt nöjda både med informationen och med själva genomförandet. Det upplever dock inte att de har fått komma med inspel längs vägen eller vara med och påverka på något sätt.

Ingen av intervjupersonerna säger att de är intresserade av några mer omfattande renoveringar av området och därtill följande hyreshöjningar. Flera av dem talar mycket om att de redan tycker att hyrorna är väldigt höga och en boende säger till och med att det är en orsak till att hon inte är med i hyresgästföreningen. Hon säger att många boende tycker att de inte får någonting för medlemsavgiften till hyresgästföreningen eftersom hyrorna är så höga. ”Det är ingen idé att vara med där (läs: i hyresgästföreningen), för dom kan inte påverka hyrorna ändå. Nej, det går ju aldrig så dom.” (Kvinna 45-64 år, svensk bakgrund I).

Bilaga 2: Intervjufrågor

- Hur fungerar det för dig (och din familj) att bo här? Trivs du?
- Hur fungerar själva lägenheten, tvättstugan och andra gemensamma utrymmen? (Standarden, planlösning, antal rum, grannar etc.)
 - Vad är bra?
 - Vad är dåligt?
- Hur fungerar den lokala utemiljön? (Möjlighet att använda utemiljön till det man vill, trygghet, grannar, andra som rör sig i området, serviceutbud, lokal handel, något att göra för barn och ungdomar, kommunikationer etc.)
 - Vad är bra?
 - Vad är dåligt?
- Hur använder du (och barnen) de gemensamma utrymmena i området? Berätta om en vanlig vecka.
- Var spenderar du mycket tid? I hemmet? Ute? Var spenderar andra i din familj mycket tid? Varför?
- Vem rör sig i bostadsområdet? Finns det även affärer och arbetsplatser i området eller är det bara boende och deras gäster som rör sig där? Är det bra? Dåligt? Skulle du vilja att det var annorlunda? Hur? Varför?
- Finns det någon plats i området där du inte känner dig trygg? Var? Varför? Hur stor del av bostadsområdet känns otryggt? Påverkar det hur du rör dig i området? (Utemiljön, tvättstugan, kan man parkera sin cykel ute etc.)
- Vad har bostadsområdet för rykte? Vad möter du för reaktioner när du berättar var du bor?
- Bostadsbolaget har gjort XXX. Vad har du märkt av det? Vad tycker du om det? Har hyran gått upp på grund av det? Tycker du att det är värt det?

- Hur mycket hyreshöjning är du beredd att acceptera mot att lägenheten och/eller utemiljön rustas upp? Vad skulle du helst vilja att man gör i området?



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona

Besök Karlskrona: Drottninggatan 18

Besök Stockholm: Norrlandsgatan 11

Telefon: 0455-35 30 00

Webbplats: www.boverket.se