



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2015:20



Attraktiva miljonprogramsområden: platskvalitet med ökad delaktighet

Attraktiva
miljonprogramsområden:
platskvalitet med ökad
delaktighet

Boverket april 2015

Titel: Attraktiva miljonprogramsområden: platskvalitet med ökad delaktighet

Rapportnummer: 2015:20

Utgivare: Boverket april 2015

Upplaga: 1

Antal ex: 50

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-7563-255-1

ISBN pdf: 978-91-7563-256-8

Sökord: Miljonprogramsområden, attraktiva områden, åtgärder, fastighetsbolag, svaga bostadsmarknader, bostäder, boendeflyttande, attraktivitet, framgångsfaktorer, kommuner, Alby, Fittja, Botkyrka, Bergsjön, Göteborg, Lindängen, Malmö, Ringdansen, Norrköping, intervjuer, fallstudier

Dnr: 367/2015

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 00

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 2015

Förord

I denna studie undersöks hur fastighetsbolag och andra lokala och offentliga aktörer arbetar med att utveckla storskaliga miljonprogramsområden och med att öka områdenas attraktivitet. Rapporten är en fortsättning på Boverkets tidigare rapport *Attraktiva miljonprogramsområden i små kommuner – fyra fallstudier* (rapport 2014:8).

Boverket vill rikta ett varmt tack till de fastighetsbolag och andra aktörer som tagit sig tid att ta emot oss och ställt upp på intervjuer.

Författare är Tomas Dahlberg och Johan Kihlberg på Enheten för boende och stadsutveckling. Micael Nilsson, Alexander Forslund och Vanessa Stjernborg på samma enhet har bidragit med värdefulla synpunkter på arbetet. Victoria Magnusson har varit ansvarig enhetschef.

Karlskrona, april 2015.

Ylva Aller
Avdelningschef



Miljonprogramsområdet Hovsjö i Södertälje uppfördes 1973–1975, ett område som länge haft dåligt rykte men som nu genomgår en stor satsning genom det kommunala fastighetsbolagets försorg. Foto: Johan Kihlberg.

Innehåll

Sammanfattning	7
1 Inledning	9
Bakgrund	9
Problembilden	9
Boendesegregationen och bostadsbristen.....	10
Cultural planning – en kollektiv resurs	11
Syfte, frågeställningar och metod.....	12
Rapportens disposition.....	13
2 Hinder och framgångsfaktorer för ökad attraktivitet	15
Forskning och erfarenheter	15
Ifrågasatt från början.....	15
Segregation och platsism.....	16
Kreativa kryphål.....	17
Kompensatoriska åtgärder	18
Sex områden för framgångsrik förnyelse.....	18
Ett nytt ledarskap för lokalt utvecklingsarbete.....	19
Demokrati och inflytande.....	20
Nya urbana rörelser	20
De lokala dialogerna.....	21
Makten över den lokala berättelsen.....	21
Ett nytt landskap för områdesutvecklingen.....	22
3 Stadsdelarna	23
Botkyrka: Albyberget och Fittja	23
Framtid för Alby.....	24
Mitt Alby.....	25
Fysiska åtgärder.....	27
Dialogarbete.....	27
Botkyrkabyggen.....	28
People's palace	29
Framgångsfaktorer och utmaningar - Albyberget och Fittja	31
Göteborg: Bergsjön	32
Familjebostäder.....	32
Bergsjön och kulturen	33
Utvecklingssatsningar	34
Perspektiv på boende, attraktivitet och trygghet	35
Bergsjön och framtiden	38
Framgångsfaktorer och utmaningar	38
Malmö: Lindängen.....	39
Framtidens hus.....	40
Bygga om-dialogen.....	40
Rollen som social hyresvärd.....	41
Boendedialogen.....	43
Omdaning av Lindängens centrum	44
Framgångsfaktorer och utmaningar	45
Norrköping: Ringdansen	46
Ringdansen inför förnyelsen.....	47
Ringdansenprojektet.....	48
Bostadsmarknaden i Norrköping.....	49
Ringdansen i dag.....	50
Framgångsfaktorer och utmaningar	51

4	Cultural planning som metod.....	53
	Historik	53
	<i>Cultural planning - en social mobilisering.....</i>	54
	<i>Med lokala motiv.....</i>	54
	"lipstick on the gorilla" – kultur är inget man klistrar på efteråt	55
	<i>Cultural mapping</i>	55
	<i>Cultural planning – en sammanfattning</i>	56
	Läget i Sverige	56
	<i>En överblick av den kulturella dimensionen.....</i>	56
	<i>Är hållbar stadsutveckling utan kulturella hänsyn möjlig?.....</i>	57
	Framgångar och kulturella resurser: stadsdelarna i studien	58
	Botkyrka	58
	Bergsjön	59
	Lindängen.....	59
	Ringdansen.....	59
	Ett behov av stöd till förbättringar.....	60
	<i>Behov av fördjupning och ökad delaktighet</i>	60
	<i>De kulturella analyserna</i>	62
	<i>Behovet av en kulturell dimension.....</i>	62
5	Cultural planning i praktiken – exemplet Glasgow	64
	Linthouse Urban Village	64
	<i>The Linthouse Urban Village (LUV) Project.....</i>	65
	<i>Effekter av projektet</i>	66
	Om samverkan mellan olika samhällssektorer	67
	<i>Politiska målsättningar för stadsförnyelse</i>	67
	<i>Lokal samverkan mellan ideell och offentlig sektor</i>	67
6	Slutsatser och avslutande reflektioner.....	70
	<i>Attraktivitet på en social bostadsmarknad</i>	71
	<i>Förnyelse med kulturella resurser.....</i>	72
	Referenser	74
	Muntliga källor	74
	Webbsidor	74
	Tryckta källor och litteratur	75

Sammanfattning

Segregation, utanförskap och social hållbarhet har satt förorten – och inte minst miljonprogrammet – i fokus för en rad frågor kopplade till svensk bostadspolitik och den svenska välfärdsmodellen. Miljonprogrammet har i stort sett ända sedan det byggdes pekats ut som ett problem. Staten, kommuner och fastighetsbolag har under årens lopp och på olika sätt försökt vända trenden och skapa förutsättningar för ökad attraktivitet och minskat utanförskap – med varierande resultat. Insatserna till trots snarare ökar än minskar segregationen och utanförskapet. Till detta kommer ett omfattande behov av tekniskt underhåll och upprustning som ytterligare en utmaning för fastighetsbolag, kommunerna och staten.

De insatser som gjorts har förenklat uttryckt handlat om fysiska eller sociala insatser, där de fysiska insatserna vanligen bestått i en upprustning av bostäderna och den yttre miljön, medan de sociala insatserna varit inriktade på att stödja de boende i området, att öka de boendes engagemang för bostadsområdet och att öka sammanhållningen. Bakgrunden till insatserna hänger ofta samman med det som brukar tas upp som miljonprogrammets huvudproblem: bebyggelsens utformning, boendesammanställningen och områdenas dåliga rykte.

Rapporten beskriver fem miljonprogramsområden i fyra kommuner. Områdena är belägna i Alby och Fittja i Botkyrka, Bergsjön i Göteborg, Lindängen i Malmö samt Ringdansen i Norrköping. Områdena har många likheter – de är alla storskaliga bostadsområden, de kom till ungefär samtidigt och de har liknande problem med utanförskap, dåligt rykte och låg attraktivitet. Den roll som områdena spelar på den lokala bostadsmarknaden har förändrat fastighetsbolagens roll som hyresvärd och deras relation med de boende. Man kan se denna förändring bland annat i den sociala hänsyn som fastighetsbolagen tar inför renovering och förnyelse, att de arbetar med sociala upphandlingar, att de driver och stödjer olika sociala eller kulturella verksamheter för de boende och deras samarbete med andra aktörer.

Det är uppenbart att det finns en stor kunskap bland många fastighetsbolag om hur man kan arbeta framgångsrikt med områdesutveckling i utsatta områden. Vi kan se en vilja hos bolagen att driva förnyelsearbetet tillsammans med de som bor i områdena, att anpassa insatserna efter de boendes önskemål och deras ekonomiska resurser.

En metod att arbeta med områdesutveckling i utsatta bostadsområden är cultural planning. I Sverige är metoden fortfarande tämligen ovanlig men i Storbritannien finns en lång erfarenhet av cultural planning, ett område det också forskas kring på flera universitet. Vi beskriver i rapporten cultural planning som metod för ökad attraktivitet och en socialt hållbar stadsutveckling på de boendes villkor. Rapportens exempel från Govan i Glasgow ger ett internationellt exempel på hållbar områdesutveckling där man använt sig av cultural planning som metod.



Många storskaliga miljonprogramsområden har delar som motsvarar den bild många har av miljonprogrammet som präglad av höga hus, betong och stora parkeringsytor...



...men många av dem rymmer också mer överblickbara och intima områden med en lägre bebyggelse. Båda bilderna är från Lindängen i Malmö. Foto: Johan Kihlberg.

1 Inledning

Miljonprogrammet omfattar alla bostäder som kom till i Sverige åren 1965–1974, oavsett hustyp, upplåtelseform eller geografiskt läge. Det kom till drygt en miljon bostäder under denna tidsperiod.

Bakgrund

Segregation, utanförskap och social hållbarhet har satt förorten i fokus för en rad frågor kopplade till stadsplanering, bostadspolitik och den svenska välfärdsmodellen. Debatten rör framför allt de storskaliga hyresbostadsområden som kom till under miljonprogrammet, områden som pekats ut som problem i stort sett ända sedan de byggdes och som kommit att stå som symboler, inte bara för en misslyckad bostadssatsning, utan för hela den samlade bostadsproduktionen under miljonprogramsåren.

Ett väl fungerande och varierat utbud av bra bostäder främjar ekonomisk tillväxt, rörlighet på arbetsmarknaden och underlättar integration i samhället. På en väl fungerande bostadsmarknad kan den bostadssökande röra sig mellan olika upplåtelseformer och bostadstyper. Det förutsätter i sin tur att det över bostadsmarknadens alla delmarknader finns en viss vakans som möjliggör bostadsbyten eller bostadsköp. Hyresmarknaden är en sådan delmarknad. Hyresmarknader kan fungera olika beroende på var en fastighet är belägen eller vilken användning den har. För att hyresmarknader ska fungera bra – även i tider då det råder obalans eller rent av brist på lediga hyresrätter – är det nödvändigt att det befintliga lägenhetsbeståndet utnyttjas så effektivt som möjligt. Ett effektivt utnyttjande innebär att hushållen kan tänka sig att flytta till samtliga områden där det finns hyresbostäder. Det befintliga beståndet utnyttjas inte fullt ut om stora hushållsgrupper systematiskt väljer bort vissa bostadsområden. Då blir följderna ökade konkurrens – och långa bostadsköer – i områden som uppfattas som attraktiva, medan områden som uppfattas som oattraktiva tenderar att segregeras och få dåligt rykte. Med det har en negativ spiral skapats som kan kräva väldiga samhällsinsatser för att brytas.

Problembilden

Hur och var vi väljer att bo styrs inte bara av vårt faktiska bostadsbehov och faktorer som bostadens storlek, månadskostnad, standard och läge; våra bostadsval styrs också av hur vi värderar bostadens och områdets gestaltning, vilka som bor där och områdets rykte. Alla hushåll har av naturliga skäl – främst ekonomiska – inte samma valfrihet att kunna bo som de

önskar. I Sverige återfinns de bostäder som värderas lägst inte sällan i storskaliga hyresbostadsområden. Många av dessa områden är byggda under miljonprogrammet.

Till skillnad från nästan alla andra länder i Europa har Sverige ingen social bostadsmarknad, med bostäder för de som inte kan ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Hyresmarknaden i Sverige är enhetlig och allmännyttiga bostadsföretag bedriver uthyrningsverksamhet på liknande villkor som privata fastighetsägare. Allbolagen¹ likställer allmännyttan med de privata hyresvärdarna vilket gör att exempelvis hyror inte får subventioneras. Allmännyttans lägenheter ska inte vara förbehållna de ekonomiskt och socialt mest utsatta hushållen utan dess roll på marknaden är att vara öppen för ett brett spektrum av hyresgäster och på marknadsmässiga villkor.

Samtidigt som utanförskapet ökat och den socioekonomiska utsattheten förstärkts står vi inför en tilltagande bostadsbrist. Undersökningar visar att det i storstadsregionerna finns en brist på hyresrätter i allmänhet och billiga hyresrätter i synnerhet. Bristen på billiga bostäder är ett problem inte minst för unga vuxna som vill flytta hemifrån, studenter och nyanlända invandrare.² De sistnämnda söker sig inte sällan till landets större städer där de hamnar i de minst attraktiva bostadsområdena, i redan socioekonomiskt utsatta miljonprogramsområden, med ökad segregation som följd.³

Gentrifiering brukar förknippas med en social förändringsprocess där den resurssvaga befolkningen i en stadsdel successivt byts ut mot hushåll med en högre socioekonomisk status. I Sverige brukar bland annat Haga i Göteborg och Södermalm i Stockholm nämnas som exempel på stadsdelar som gentrifierats.

Begreppet **filtrering** kan ses som motsatsen till gentrifiering. I vår tolkning av begreppet handlar det om en process där hushåll med en högre socioekonomisk status börjar lämna en stadsdel och där området i stället får en tilltagande koncentration av socioekonomiskt svaga hushåll och etniska minoriteter.

Boendesegregationen och bostadsbristen

Elisabeth Lilja och Mats Pemer konstaterar i en forskningsgenomgång utförd på Boverkets uppdrag att befolkningen i enskilda stadsdelar och bostadsområden blivit alltmer homogen. Samtidigt har skillnaderna mellan olika stadsdelar och bostadsområden ökat: medan innerstaden gentrifierats har socioekonomiskt utsatta stadsdelar och bostadsområden förstärkt sin profil.⁴ De har – för att använda ett annat begrepp – filtrerats. Som Socialstyrelsen konstaterar i *Social rapport 2010*:

Den mest uppmärksammade konsekvensen av boendesegregationen på strukturell nivå är att utsatta grupper i samhället – fattiga, arbetslösa eller sjuk-skrivna – samlas i vissa bostadsområden tillsammans med nytillkomna invandrare.⁵

Fenomenet är inte nytt. Storstadsutredningen kunde redan för 25 år sedan konstatera att det fanns en utveckling i allmännyttans miljonprogramsområden som kan beskrivas i termer av filtrering:

Områdena karaktäriserades redan från början av en överrepresentation av unga inflyttare – ofta arbetare – invandrare och låginkomsttagare. Områdena

¹ Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

² Boverket (2015).

³ Av de som invandrade till Sverige under 2013 bosatte sig en fjärdedel i någon av storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Se http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Artiklar/Invandringen-pa-rekordhog-niva/ (hämtad 2015-03-17).

⁴ Lilja & Pemer (2010), s. 33f.

⁵ Socialstyrelsen (2010), s. 179.

fick dålig status och hög omflyttning och genomgick också en negativ urvalsprocess. De som hade möjlighet flyttade ut och de som inte kunde eller ville flytta stannade kvar. Istället flyttade allt fler resurssvaga hushåll in. Allmännyttans miljonprogramsområden med hyresrätt blir allt mer ensidigt sammansatta med en allt större överrepresentation av arbetare, låginkomsttagare, socialbidragstagare och invandrare.⁶

Oavsett om det handlar om en gentrifierings- eller filtreringsprocess kan man ofta se hur stadsdelens status och attraktivitet förändras i takt med den sociala sammansättningen i stadsdelen, till exempel i form av ändrade bostadspriser samt förändringar i tjänste- och varuutbud. Gemensamt är också att områdena framför allt återfinns i storstadsområden med ett stort tryck på bostadsmarknaden, med de gentrifierade områdena i centrum och de filtrerade områdena i den urbana periferin. Det finns dock exempel på den sistnämnda typen som är relativt centralt belägna, där Rosengård i Malmö är det kanske mest välkända exemplet.

Staten, kommuner och fastighetsbolag har under årens lopp på olika sätt försökt jämna ut kvalitetsskillnaderna mellan de utsatta områdena och andra delar av staden genom olika fysiska och sociala insatser, med varierande resultat. I dag har många fastighetsbolag övergett tanken att försöka attrahera andra grupper än de med minst ekonomiskt och socialt kapital och få en mer blandad befolkning i utsatta områden. De har i stället kommit att anta rollen som sociala hyresvärdar, som tar socialt ansvar vid renoveringar och är socialt engagerade i områdena.

Cultural planning – en kollektiv resurs

Ett sätt att arbeta med stadsdels- och områdesutveckling är cultural planning. Metoden har börjat komma till användning i Sverige men är sedan länge ett begrepp i bland annat Storbritannien. Många insatser i resurssvaga områden har byggt på ökad delaktighet och inflytande i förnyelseprocessen. Samtidigt finns det problem med tilliten hos de boende gentemot fastighetsägaren. Det är svårt att bygga upp hållbara relationer för att fånga upp de frågeställningar och förväntningar som de boende har – perspektivet är ofta uppifrån och ned, och det kan också brista förståelsen för villkoren i områdena. Kan man bättre tillvarata de resurser som finns lokalt och samtidigt ställa krav?

Utmaningarna är stora för fastighetsbolag och kommuner. Segregation och utanförskap tillsammans med den stigmatisering som präglar och präglar synen på miljonprogrammets storskaliga bostadsområden gör att tillitsskapande förnyelseprogram i samverkan med de boende blir allt viktigare. Det blir allt tydligare att de traditionella metoderna för information och samråd har klara brister när fastighetsbolag arbetar engagerat och strategiskt med att utveckla hållbara dialoger. Arbetssätt och metoder varierar, men de kan behöva kompletteras med en utvidgad och fördjupad metodik – helst innan planering och exploatering startat. En ökad gemensam värdeskapande nytta kan skapas om inneboende kollektiva resurser kan tas tillvara.

⁶ SOU 1990:36, s. 139f.

Cultural planning har sitt ursprung i en anglo-amerikansk miljö där det tidigt kom kritik mot att stadsplanering ofta var en rent ekonomisk-teknisk fråga och i mindre utsträckning en planering som byggde på de boendes uppfattning och förväntningar på en hållbar boende- och stadsmiljö.⁷ I och med de renoveringsprogram som tas fram för miljonprogrammets stora bostadsområden har frågan om en delaktighet och social hållbarhet mer och mer framstått som nödvändig för att nå framgång och öka attraktiviteten för de boende, att ge dem anledningar till att inte flytta så fort tillfälle ges men också att ändra omvärldens synsätt på områdena. Att mobilisera och involvera kulturella resurser i bostadsområdet kan också skapa ytterligare möjligheter till en hållbar områdesutveckling.

Syfte, frågeställningar och metod

Boverket har i uppdrag att verka för en ökad kunskap hos kommuner, statliga myndigheter och andra berörda aktörer i frågor som bland annat rör byggd miljö, byggande och förvaltning av bebyggelse samt boende. I linje med detta uppdrag har Boverket angett ökad attraktivitet i miljonprogramsområdena som ett långsiktigt strategiskt mål. Det är mot denna bakgrund som Boverket tagit fram denna rapport.

Syftet med rapporten är dels att undersöka hur fastighetsbolag arbetar med områdesutveckling i fem storaskaliga miljonprogramsområden, dels att beskriva cultural planning som en användbar metod för socialt hållbar utveckling och ökad attraktivitet för de boende. Rapportens syfte har mynnat ut i följande frågeställningar:

- Spelar områdenas roll på bostadsmarknaden roll för hur fastighetsbolagen agerar i området?
- Tar fastighetsbolaget socialt ansvar och är socialt engagerade i området?
- Hur arbetar fastighetsbolaget med boendeflyttande och boendedialog?

Vi beskriver cultural planning som en användbar metod för att bättre kunna nå målsättningar om ökad attraktivitet och en socialt hållbar stadsutveckling på de boendes villkor. Rapportens exempel från Govan i Glasgow och hur man i formerat sig i Skottland syftar till att ge ett internationellt exempel på områdesförnyelse där man använt sig av cultural planning som metod.

Rapporten bygger på vetenskaplig litteratur, tidigare utredningar och offentligt material. Beskrivningarna av de olika bostadsområdena bygger främst på intervjuer med nyckelpersoner på fastighetsbolagen och andra relevanta aktörer. Om inget annat anges är de bedömningar och tolkningar som görs av områdena rapportförfattarna.

⁷ Se till exempel Patrick Geddes, Jane Jacobs och Colin Mercer.

Rapportens disposition

I kapitel två utgår vi från tidigare forskning och erfarenheter för att belysa hinder och framgångsfaktorer för ökad attraktivitet i miljonprogrammet. Vi ger även exempel på de nya mobiliseringsrörelser som vuxit fram och hur ett nytt lokalt ledarskap kan ta form. I kapitel tre redovisar vi hur fastighetsbolag i Botkyrka, Göteborg, Malmö och Norrköping agerar i utsatta bostadsområden och hur det kommer till uttryck i förvaltningen och i relation till de boende. I kapitel fyra utvecklar vi och beskriver hur olika kulturella resurser kan utnyttjas i förnyelsearbetet. Vi beskriver cultural planning som ett sätt att arbeta för att öka attraktivitet med ökad delaktighet i socioekonomiskt utsatta områden och också hur metoden kan relatera till de stadsdelar vi besökt. Kapitel fem ger en internationell utblick med erfarenheter från Glasgow i Skottland, där man under en längre tid arbetat med lokal delaktighet för att öka attraktiviteten i det skotska social housing-beståndet.

2 Hinder och framgångsfaktorer för ökad attraktivitet

Forskning och erfarenheter

Miljonprogrammet har ofta hamnat i fokus när debatten handlat om social hållbarhet och hållbar stadsutveckling – och bostadspolitiken i stort. Frågorna spänner över ett brett fält, från översiktsplanering till social och kulturell identitet. Vi har i det här kapitlet valt att fokusera på några delar i denna utveckling som vi ser som betydelsefulla i fortsättningen.

Ifrågasatt från början

Trots alla de statliga utredningar som togs fram med inriktning på bostadsbyggande och de ambitioner som politiker, arkitekter och planerare hade med miljonprogrammet är det en satsning som i efterhand inte sällan dömts ut som misslyckad. Många bostadsområden kom tidigt att få problem med många outhyrda lägenheter, stor omflyttning, skadegörelse och dåligt rykte, med mera. I en del bostadsområden tvingades man till insatser bara några år efter att de stod klara.

Redan året efter miljonprogrammets avslut tillsattes Bostadssociala delegationen. Denna statliga utredning kom till mot bakgrund av de uthyrningsproblem som rådde i ett antal bostadsområden, de flesta av dem byggda under miljonprogrammet. Enligt delegationens direktiv skulle utredaren

dels studera de förhållanden som ligger bakom uthyrningssvårigheterna, dels de möjligheter som föreligger för att förbättra boendeförhållandena och göra miljön mer attraktiv.⁸

Bostadssociala delegationen kunde konstatera att de tolv bostadsområden som ingick i utredningen alla var segregerade, med en hög andel ”unga barnfamiljer, invandrare och boende med sociala svårigheter” samt att

⁸ SOU 1979:37, s. 61.

områdena hade ”sociala problem och dåligt rykte.”⁹ Man kunde efter avslutat arbete också konstatera att problemen kvarstod trots de insatser som gjorts, men att de fått en annan karaktär.

Områdenas rykte hänger nära samman med deras attraktivitet på bostadsmarknaden. Områden där många vill bo får hög status medan områden som tenderar att väljas bort får dåligt rykte.¹⁰ Den negativa bild som omvärlden har av miljonprogrammet, förorten och områden som de vi beskriver i denna rapport delas inte alltid av de boende själva.¹¹ Tvärtom finns det ofta

en motbild av sanningar, känslor och värderingar [...] påbyggd med myter och konstruktioner – ofta sammansatta i motsatsställning till omvärldens syn och det egna boendets villkor. Här handlar det inte om grannar och tvättstugor men om föreställningar om stadsdelen, om andan i den eller vad det innebär att bo där och vad det leder till för den som gör det.¹²

Svårigheterna att öka områdenas attraktivitet blir tydlig när de tolv bostadsområdena i utredningen i dag – 35 år senare – finns med i national-ekonomen Tino Sanandajis studie *Utanförskapets karta – en uppföljning av Folkpartiets rapportserie* (2014) som exempel på bostadsområden med djupgående socioekonomiska problem. Även om de insatser som gjordes på 1970-talet följts av flera tycks de alltså inte ha haft någon större effekt vare sig på områdenas befolkningsstruktur eller på deras rykte. Generellt sett har problembilden snarare förvärrats än förbättrats. Bostadssociala delegationens slutsats att insatserna trots det inte varit verkningslösa torde dock gälla än i dag, inte minst som man kan se andra effekter i områdena, som ökad trivsel och gemenskap.¹³ De insatser som gjordes då och som främst handlade om förbättringar i den sociala miljön och om ökat boendeinflytande, är – i stora drag – av samma slag som görs i dag.

Segregation och platsism

Bilden av ett utsatt miljonprogramsområde är komplex. Utanförskap och segregation är tecken på ett demokratiskt underskott som inte alltid hantearas optimalt. Exemplet med Husbykravallerna i maj 2013 visar att boendemiljö, brist på tillit och social utsatthet inte kan särskiljas. Rapporten *Bilen brinner... men problemen är kvar* (2014) har tagits fram av en forskargrupp som undersökt förhållandena i Husby och intervjuat boende efter kravallerna. Trots en intensiv mediebevakning menar de att Husbyborna själva inte fick komma till tals. Rapportskrivarna har inte själva svaret på varför kravallerna uppstod men ger en bild av bakgrunden:

⁹ SOU 1979:37, s. 61. Det handlade om Störvreten (Botkyrka), Hässleholmen (Borås), Norra Biskopsgården och Gårdsten (Göteborg), Östra Nibble (Hallstahammar), Skogås (Huddinge), Råslätt (Jönköping), Nibblesbacke (Köping), Rosengård (Malmö), Navestad (Norrköping), Valsta (Sigtuna), Saltskog (Södertälje) samt Råby och Finsta (Upplands-Bro). Navestad beskrivs närmare i kapitel 3 i denna rapport.

¹⁰ Törnquist (2001), s. 30.

¹¹ Gustavsson & Håkansson (2012), s. 9.

¹² Törnquist (2001), s. 31.

¹³ SOU 1979:37, s. 62ff.

Frustrationen är kopplad till bestämda uppfattningar om berättigande och till ett medborgarskap som ifrågasätts och villkoras utifrån föreställningar om nationalitet, kultur, invandrarbakgrund. Bilden av förorten är, trots många och sofistikerade namnbyten, präglad av närvaron av människor som uppfattas som "etniskt" avvikande. Det är också denna bestämning som gör att förorten och dess invånare inte ses som en del av det svenska samhället.¹⁴

Ove Sernhede, professor i socialt arbete vid Göteborgs universitet, använder begreppet platsism för att beskriva denna effekt:

Segregationen föder en plats-ism som innebär att platsen där du bor blivit alltmer avgörande som markör för vem du är. Den som är hänvisad till en stigmatiserad adress är stämplad som förlorare innan korten ens är synade. Många uppfattar sig själva som instängda i den egna förorten, utan utbildning, utan framtid och utan hopp.¹⁵

Att arbeta med metoder för ökad attraktivitet vilka involverar de boende och som bryter "platsismen" betyder att andra angreppssätt än de hittills använda måste till. Det är samband som forskningsinstitutet Mistra Urban Futures beskriver i ett kunskapsunderlag om segregation. För att minska segregationen behöver man arbeta snarare ur ett hela staden-perspektiv än med än ett mer angränsat områdes- eller stadsdelsperspektiv. Det som uttrycks i städernas visioner behöver stämma överens med de åtgärder man faktiskt beslutar om.¹⁶ Detta samtidigt som andra forskare menar att städernas visionsarbete mer kommit att handla om att konkurrera på ett globalt plan vilket gjort kopplingen till medborgarna svagare.¹⁷ Med tanke på att segregationen inte bara berör utsatta stadsdelar utan även socioekonomiskt starka områden kan man diskutera om det inte är *hela* staden som är segregerad.¹⁸ Målet att bryta diskriminerande segregation innebär att problematiken måste ses i relation till omvärlden: om det finns ett "utanför" motsvaras detta också av ett "innanför".¹⁹

Kreativa kryphål

Karin Book, forskare vid Malmö Högskola, har följt det Vinnovastödda projektet URBLOVE i Malmö, ett sms-baserat orienteringsspel där ungdomar presenterar sina skate-och favoritplatser i stadsdelarna Herrmodsdal och Rosengård. Det som framkom var att ungdomarnas favoritplatser inte var de som man generellt kunde förvänta sig, utan i stället platser som kan liknas vid undantag: en gångtunnel, utanför en liten livsmedelsbutik och på City Gross parkering. Book refererar till dessa som kreativa kryphål. Det var just dessa platser de ville förmedla till andra ungdomar som sina, vilket också gör att frågan om vad som är attraktivt framstår

¹⁴ Reyes et al (2014), s. 42.

¹⁵ http://www.svd.se/kultur/kulturdebatt/de-okande-klyftorna-ar-chockerande_8199792.svd (hämtad 2011-11-06).

¹⁶ Guevara (2014), s. 5.

¹⁷ Brorström & Solli (2012).

¹⁸ Guevara (2014), s. 8.

¹⁹ SOU 2005:29, s. 219f.

som mycket subjektiv och bör betraktas som en platsskapande egenskap. Karin Book refererar till filosofen Henri Lefebvres rumsliga triad om det faktiska rummet, det diskursiva rummet och det levda rummet och pekar på hur bilden av förorten skapas:

Det finns en tendens att förstå stadsrummet som något externt som påverkar människan, och glömma att människan genom att verka i och tillägna sig den byggda miljön också är dess medskapare. Resultatet blir att man definierar den "problemfyllda förorten" som utgångspunkt från planering enbart från ett utifrånperspektiv, och bortser från kunskap om förorten hos dem som bor där, till exempel om de mänskliga kvaliteterna i den urbana miljön. Risk finns för att den byggda miljön anklagas för problem som har sociala orsaker.²⁰

Kompensatoriska åtgärder

Forskaren Åsa Andersson beskriver i rapporten *Bergsjön – del av en segregerad storstad* (2004) bland annat hur strukturer för Storstadsatsningen byggts upp som kompensatoriska åtgärder som ytterligare särbehandlar utpekade stadsdelar. Hon pekar på ett bristperspektiv som pekar ut "de boendes förmodade brister och oförmågor" så att eventuella hinder för delaktighet läggs hos de boende själva.²¹ De kompensatoriska åtgärderna kan uppfattas som att man ger med den ena handen och tar med den andra och att man å ena sidan satsar enligt centralt formulerade direktiv – och utan lokal förankring – och å andra sidan stänger ner offentlig service som bibliotek:

Projektröttheten kan alltså innebära att berörda områdens boende genomskådar den illusion av prioritet som kompensatoriska åtgärder till viss del utgör – vi erbjuds detta som en dold kompensation för att något annat samtidigt försämras – och tolkar projektverksamheterna som ett slags spel för gallerierna, som i det långa loppet i bästa fall kommer att utgöra ett nollsummespel.²²

Sex områden för framgångsrik förnyelse

European Metropolitan Institute (EMI) i Holland tagit fram rapporten *A practitioner's view on Neighbourhood Regeneration* (2011) där erfarenheter på praktikernivå från urbant förnyelsearbete i sex europeiska städer sammanställts. De pekar på den europeiska utmaningen att skapa attraktiva städer men också på att det finns ett stort utanförskap som leder till att fattigdomen och de sociala problemen förvärras. Samtidigt kan städerna tillhandahålla lösningarna – det kräver dock stora insatser, inte minst demokratiska. Rapportens författare, Frank Wassenberg och Koos van Dijken, pekar ut sex huvudteman som de menar belyser de mest avgörande frågorna för ett framgångsrikt förnyelsearbete. Det handlar bland annat om att insatserna ska vara såväl sociala som fysiska och strukturella; att insatserna ska tillvarata social och etnisk mångfald; att man måste ha ett mer långsiktigt perspektiv för att inte behöva göra samma typer av insatser i samma område igen; att man måste främja och stärka partnerskap och lokalt ledarskap och att mobilisera de boende. De sex

²⁰ Formas (2011), s. 36.

²¹ Andersson (2004), s. 32.

²² Ibid., s. 25.

temana är i sig inte nya, det är frågan om hur de kommer till praktiskt utförande som kan vara av avgörande betydelse. De kan heller inte hanteras var sig utan måste ses i ett helhetsperspektiv, det finns enligt författarna inga universalverktyg för att nå framgång.²³

Rapporten belyser de problem som finns i utsatta områden och stadsdelar: fastigheternas behov av upprustning och den höga energikonsumtionen; områdenas utformning med dysfunktionella och otrygga offentliga miljöer; ett ensidigt och borttynande serviceutbud samt bristen på kollektivtrafik – problem man också kan se i många svenska förorter. Dessa utsatta områden har lägenheter med låga hyror vilket lockar resurs-svaga hushåll. Rapportförfattarna ser med det en ökad risk att de boende inte bryr sig om grannskapet eller försöker skapa sociala relationer där. Områdena får en proportionellt sett högre andel arbetslösa, ensamstående föräldrar, invandrare och pensionärer med låg inkomst än andra stadsdelar. Dessa filtrerade områden är inte sällan drabbade av kriminalitet och skadegörelse vilket ytterligare försämrar områdets rykte. Detta skapar en nedåtgående trend som kan vara väldigt svår att bryta.

Ett nytt ledarskap för lokalt utvecklingsarbete

Leif Magnusson, verksamhetsledare på Mångkulturellt centrum i Botkyrka, menar att det har funnits en övertro på områdesbaserat arbete inom storstadsarbetet, där stat och näringsliv inte varit närvarande. Enligt Mångkulturellt centrum finns det anledning att se över den kommunala praktiken: det finns ett perspektiv där man talar *om* människor och att göra *för* människor. Det är ett perspektiv som Mångkulturellt centrum anser behöver förändras. Det är nödvändigt att formulera ett färdighetsbegrepp som kan användas för att framgångsrikt kunna leda processer, för såväl integrationsarbete som stadsdelsförnyelse. Leif Magnusson vill kalla det "generic skills" – en uppsättning allmänna färdigheter utöver de specifika kunskaper som rör planering och fysisk miljö samt samhälls-ekonomi och sociologi i ett urbant sammanhang.²⁴

Det finns en inbyggd obalans i förhållandet mellan de som äger och förvaltar dessa områden och de boende, en maktobalans som i huvudsak handlar om skillnader i kunskap och tillgång på information. De boende kan i sin lekmannaroll ha en mer lokal och decentraliserad kunskap, en kunskap som är mer kulturellt baserad och som kan tillföras till planerarnas mer rationella och ekonomiska perspektiv. Intresset och engagemanget för ett förändrat lokalt ledarskap har växt under de senaste åren, ett ledarskap som bättre kan svara upp mot en hållbar utveckling i lokalsamhället.

På konferensen Community Work 2.0 i Göteborg hösten 2013 talade flera forskare, samhällskonsulter och lokalt aktiva samhälls- och kulturarbetare om att ett ledarskap som kan koordinera och visualisera lokala behov och resurser – och som också har insikt och kunskaper om stadsplanering – kan bilda en brygga för förbättrade dialoger mellan de boende

²³ Wassenberg & van Dijken (2011), s. 7ff.

²⁴ Intervju med Leif Magnusson (2014-06-02).

och experterna.²⁵ Ett ledarskap som har en drivande kreativ och mobiliserande roll kan samverka och kombineras med en planerarkompetens. Kompetens inom områden som interkulturalitet, etnografi, etnicitet, ekonomi, entreprenörskap, kultur (konst) och samhälle är viktiga i detta ledarskap.²⁶

De stadsdelar vi beskriver har alla ett platsperspektiv med många samverkande aktörer, vilket ett slitstarkt förnyelsearbete kräver. Förutom satsningar på fysisk miljö och upprustning ingår i tre av områdena satsningar på arbetsmarknadsutbildningar, ofta kopplade till praktik i fastighetsskötsel och yttre underhåll. De blir en del av de viktiga trygghetskapande åtgärderna. Ett bostadsområde som är rent och snyggt upplevs som både tryggare och attraktivare. När arbetet också utförs av anställda boende ökar också det ömsesidigt ansvar för de gemensamma ytorna. Satsningar görs även inom skolan, föreningslivet och i arbete med integration.

Demokrati och inflytande

Behovet av ett nytt ledarskap kan ställas i relation till de senare årens allt tydligare aktivism i miljonprogramsområdena, där bland annat Alby är inte salu visade på en formulering av angelägna frågor från en del av de boende att det snarare är de sociala frågorna än de estetiska som berör. Denna aktivism, främst hos de yngre, tydliggör att de rådande planeringsinstrumenten och de sociala satsningarna inte möter upp de problem som finns.

Nya urbana rörelser

Nya aktörer har under senare år etablerat sig och engagerat sig i frågor som rör boendet och bostadsområdet. Ett exempel är Staden vi vill ha, som engagerar sig över hela Göteborgsområdet för att stimulera ett ökat deltagande och dialoger om och inför planering i staden.

Staden vi vill ha har hämtat inspiration från Citizens Summit-rörelsen i Montreal. Där har man under flera år byggt upp en relation mellan medborgare och beslutsfattare, vilket lett fram till en stadga, *the Montreal Charter of Citizen Rights and Responsibilities* och senare till en initiativrätt för medborgare. Göteborgs medborgaragenda, som togs fram vid Göteborgs medborgarstämma under 2014 tillsammans med ett tjugotal organisationer, är ett första steg i att bygga upp kontinuerliga forum och också höja kompetensnivån i att hålla dialoger.²⁷ Förslagen från medborgarstämman där boendefrågan med segregation och renoveringar var viktiga besvarades av samtliga politiska partier.²⁸

²⁵ Talare på konferensen var bland andra Mikael Stigendal och Karin Book (Malmö högskola); Cecilia Örtendahl (Tyréns); America Vera-Zavala (Botkyrka Community teater och dans); Johan von Essen (Ersta Sköndal högskola); Calle Nathanson (VD Folkets hus och parker) samt Leif Magnusson (Mångkulturellt centrum i Botkyrka).

²⁶ Biancini & Greed (1999), s. 195f.

²⁷ Intervju med Malin Widehammar (2014-09-30).

²⁸ Staden vi vill ha (2014a) och (2014b).

Folkets Hus-rörelsen har etablerat sig som lokal samhällsaktör i dessa frågor i bland annat Hammarkullen i Göteborg och Rågsved i Stockholm. Ambitionen är att vara en tydlig mötesplats och att få en samlande roll i stadsdelsutvecklingen i utsatta områden, med frågor som berör socialt engagemang och stöd till organisering och skapande av demokratiska forum både för unga och gamla.

Kommer dessa rörelser och aktörer få en större betydelse och bidra till att boendeperspektivet blir synligt för flera? Troligen är det nödvändigt att etablera konstruktiva forum för kontinuerlig dialog. De fristående aktörerna bygger också upp en egen kompetens för att kunna arbeta med alternativ och förslag. Arkitekter och forskare bidrar till en förståelse av betydelsen av väl förankrade och genomarbetade processer. Frågan är också i vilket skede dessa aspekter kommer in i processerna i dag? Tas de med inledningsvis eller kommer de in som en ”skönhetsförhöjare” i ett så sent skede i processen att de inte blir just mer än det?

De lokala dialogerna

Många kommunala bostadsbolag arbetar aktivt med dialogarbete i olika former för att främja integration och social sammanhållning. Vi kommer att återkomma till hur några av dem arbetar med detta i kapitel 3. Kommunerna arbetar också med medborgardialoger i syfte att öka attraktionskraften och att stärka stadens och stadsdelarnas invånare, näringsliv och kulturliv. Mikael Stigendal och Martin Grander belyser i sin rapport *Att främja social integration och sammanhållning* (2012) vikten av identifikation – med stadsdelen och utifrån egna erfarenheter och förutsättningar – för ett framgångsrikt förnyelsearbete.

De fastighetsägare som kan möta upp för olika former av brukar- och boendeinflytande kommer i högre grad vara framgångsrika, framför allt om de boende och fastighetsbolagen ser varandra som resurser. Även om segregationen består så har många utsatta områden ändå blivit bättre att bo i. Den främsta anledningen till det är att fastighetsbolagen förändrat och förbättrat sitt arbete. Ofta finns olika områdesbaserade forum i kommunerna, där representanter från förvaltningar, fastighetsbolag och föreningslivet diskuterar aktuella frågor. De boende deltar emellertid i mindre utsträckning på dessa möten och mötena har ofta en informativ karaktär, då besluten fattas i andra organ.

Boverkets rapport *Socialt hållbar stadsutveckling* (2009) lyfter fram betydelsen av att de boendes ges möjlighet att ta makten över sin berättelse, vikten av att lyfta fram områdets historia eller särart och att stimulera kulturella entreprenörer och verksamheter, så att de som bor i området kan känna stolthet över den plats de bor på och att området också i andras ögon får en högre status.²⁹

Makten över den lokala berättelsen

Ett sätt att stimulera och ge möjlighet för de boende att få makt och att gemensamt formulera den lokala berättelsen är genom community teater. Teaterformen utgår från och använder sig av de lokala berättelserna som utgångspunkt. Man arbetar tillsammans med de boende som också med-

²⁹ Boverket (2009), s. 57.

verkar i produktionsarbetet och på scenen som skådespelare. Förutom att man på så sätt kan diskutera konflikter, kan man också skapa en ökad förståelse för "den andre". Berättelserna fungerar på ett socialt och etniskt plan men kan också hjälpa till att tydliggöra stadsdelens "själ" och vara till stöd för planeringen vid förnyelsearbete. I Storbritannien och Holland finns flera verksamma dramatiker och regissörer som arbetar i samma form, i syfte att visualisera en plats och möjligheterna att ur den berättelsen också formulera en förankrad områdesplanering eller förnyelseprojekt.

Även i Sverige finns flera exempel. I Botkyrka finns sedan länge Botkyrka Communityteater och där finns också Subtopia, som en plats att tillsammans stimulera kreativa entreprenörer men också en möjlighet att förändra omvärldens bild av området. I Göteborg finns teatergruppen Die Bühne, som bland annat arbetat i Angered med projektet Futuretopia, där barn och tonåringar fått föreställa sig hur Angered skulle kunna se ut om 100 år. I olika projekt medverkar ofta barn för att bidra med deras tankar om exempelvis utemiljöer, ofta med gott resultat. I en planeringsmodell som tar fasta på ett områdes kulturella resurser kan teatern som form bidra till att vidga och fördjupa dialogerna.

Ett nytt landskap för områdesutvecklingen

Det arbete som görs med förnyelsen av bostäder och bostadområdena i miljonprogrammen innehåller en tydlig social dimension som förstärkts de senaste åren. Att tala om områdes- eller stadsutveckling där bostäderna är en del i en helhet återkommer av boendet i beskrivningarna om hur bostadsbolagen arbetar. De verkar i ett sammanhang med en ökad komplexitet, där många krafter vill påverka hur framtiden ska utformas. Betydelsen av långsiktiga samlande strategier synes av stor vikt. De urbana rörelserna, behov av bekräftad kulturell identitet, lokala demokratiska forum, ett förnyat ledarskap för områdesutveckling och forskningen om bland annat rummets betydelse och ungdomars fritid är några av de viktiga frågorna att ta med i de fortsatta processerna med att utveckla de stadsdelar vi besökt.

3 Stadsdelarna

Det här kapitlet kommer att ta upp exempel från fyra kommuner med miljonprogramsområden med flerbostadshus: Alby och Fittja i Botkyrka kommun, Bergsjön i Göteborg, Lindängen i Malmö och Ringdansen i Norrköping. Områdena har en historia av dåligt rykte och bilden av dem präglas av utanförskap. Insatserna i områdena har tillkommit som en del av ett större och långsiktigt visionsarbete som inte bara omfattar bostadsområdena. Fastighetsbolagen måste agera på ett förtroendeskapande sätt och i hög grad vara förankrade i området. Den traditionella boendedialogen med information i brevlådan och ett informationsmöte inför en kommande renovering är på väg ut som metod och ersätts av nya modeller. Mer resurser läggs på kontakter i området och förståelsen finns för att man måste vara både flexiblare och ha en social och kulturell förståelse. Finns det ett behov av nya metoder och vilka ska leda utvecklingen i områdena? Är det fastighetsägaren som ska göra det eller kan det vara någon annan? Kan man här hitta sätt att motverka den sociala oro som uppstår på flera håll i landet? En av våra frågeställningar är om en fördjupad metodik som cultural planning kan erbjuda en bättre helhetssyn och säkra att fler viktiga delar kan tillgodogöras. Tas de boendes syn på attraktivitet till vara eller har insatserna kommit till i syfte att locka till sig nya invånare?

Botkyrka: Albyberget och Fittja

Albyberget och Fittja är belägna i Botkyrka kommun, som ligger sydost om Stockholm. Botkyrka kommun har 88 901 invånare varav 50 109 eller 56 procent har utländsk bakgrund. Befolkningen har ökat under senare år. Dels har närheten till Stockholm och huvudstadens bostadsbrist lett till ett hårt tryck också på bostadsmarknaden i Botkyrka, dels har kommunen tagit emot många nyanlända invandrare. Det finns en tydlig uppdelning i inkomster, förvärvsfrekvens och ohälsotal mellan den södra delen av Botkyrka och stadsdelar som Tullinge, Tumba och Grödinge – där majoriteten av invånarna har svensk bakgrund – och den norra delen och

stadsdelar som Alby och Fittja, där majoriteten har invandrarbakgrund.³⁰ Den norra delens dåliga rykte har spillt över på Botkyrka som helhet. De som bor i den södra delen av Botkyrka tenderar att identifiera sig mer med den stadsdel de bor i än med Botkyrka som helhet. Det finns också en stark opinion i Tullinge för att bryta sig loss från Botkyrka och bilda en egen kommun. En folkomröstning hölls i valet 2014 angående delning av Botkyrka kommun och Tullinge. Resultatet blev dock att en överväldigande majoritet sade nej till delning.³¹

Framtid för Alby

I maj 2009 godkände kommunfullmäktige i Botkyrka utvecklingsprogrammet *Framtid för Alby*. Arbetet med att ta fram programmet inleddes 2006 efter att kommunstyrelsen fattat beslut om att samordna de olika processer som pågick i Botkyrka och Alby. Man ville på så sätt samla olika program och verksamheter för ett gemensamt visionsarbete.³² Målet var att skapa ett sammanhållet utvecklingsprogram för långsiktighet och hållbarhet. Programmet fick ett tidsperspektiv på 30 år, motsvarande en generation, vilket man ansåg nödvändigt. Det innebär visserligen stora investeringar, men kontinuiteten och relationen till invånarna ansågs som centrala. Programmet betonar vikten av information, delaktighet och att möjliggöra kvarboende. Att man valde Alby grundade sig på den stora omflyttningen och att andelen invånare som vill bo någon annanstans är som högst just där (var tredje invånare vill flytta, jämfört med 20 procent för resten av kommunen). Att många är nyinflyttade eller på väg bort, i tankarna eller i praktiken, gör att området blir socialt instabilt.

Programmet togs fram åren 2006–2009 tillsammans med boende och verksamma i Alby samt andra aktörer i området. Den dokumentation som gjordes över processen av Ingrid Ramberg vid Mångkulturellt centrum i Botkyrka (MKC) ger en bild av att programmet både motsvarande invånarnas förväntningar och uppfyllde de målsättningar man haft. Efter att programarbetet avslutats har arbetsgruppen upplösts. Enligt Ingrid Ramberg saknas nu den tidigare inspirerande dynamiken och känslan av överblick och samordning. En ny motor behövs nu för att förverkliga intentionerna. Vikten av att projekt av det här slaget fortsätter i den löpande verksamheten kan inte nog betonas, menar hon.³³

Våra intervjuer visar att delar av programarbetet lever kvar i de båda fastighetsbolagens arbete. Det är tydligt att de tar hänsyn till sociala aspekter. Båda fastighetsbolagen arbetar medvetet med att skapa tillitsfulla relationer, utveckla mötesforum och inkludera hyresgästerna i renoveringsprogrammen. Arbetet utgår i hög grad från de boendes kulturella och socioekonomiska bakgrund och de arbetar med attraktivitet och utveckling på de boendes villkor och för att möjliggöra kvarboende.

³⁰ <http://botkyrka.statistikportal.se/omradesfakta/> (hämtad 2014-09-04).

³¹ Hübinette & Hyllén-Cavallius (2014), s. 7ff.

³² Hit hörde bland annat Botkyrkabyggens "Alby 2020", Subtopia och upplevelsesatsningen samt Albyskolans framtid.

³³ Ramberg (2010).



Albyberget. Foto Johan Kihlberg.

Mitt Alby

Fastighetsbolaget Mitt Alby bildades 2013, som dotterbolag till Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB, vilket är ett uttalat samhällsorienterat fastighetsbolag.³⁴ Bolaget har som vision ”att med innovation, engagemang och nära samarbete med de boende, göra våra fastigheter i miljonprogrammet till en mer attraktiv plats” och att Albyberget ska bli ”ett föredöme för andra liknande områden.”³⁵

Beslutet att sälja Albyberget och dess 1 300 lägenheter till Mitt Alby fattades av kommunfullmäktige i Botkyrka i juni 2013. Försäljningen orsakade stor oro lokalt och en proteströrelse bildades för att förhindra utförsäljningen. Kritiken var omfattande mot hur försäljningen genomfördes, vilket skedde ungefär samtidigt som kravallerna i Husby. En lokal motståndsgrupp som kallade sig Alby är inte till salu och ett utifrån kommande motstånd gjorde att affären fick en tydlig politisk laddning. Att sälja ut kommunalt ägda fastigheter sågs av en del som en utförsäljning av offentlig välfärd och som oansvarigt från den politiska majoritetens sida. Mitt Alby genomförde inför övertagandet ett dialogarbete med de boende för att kunna möta upp kritiken och berätta om planerna för sitt ägarskap. Det framkom bland annat att en stor del av oron inför övertagandet berodde på ett missnöje med hur Botkyrkabyggen skött informationen kring försäljningen. Det fanns även kritik gentemot den tidigare förvaltningen.

I bakgrunden till beslutet finns Botkyrkabyggen som en av samverkansparterna i *Framtid för Alby*. I programmet står att Botkyrkabyggen tillsammans med Botkyrka kommun ska utarbeta en upprustnings- och

³⁴ www.mittalby.se (hämtad 2014-09-04).

³⁵ Ibid.

utvecklingsstrategi som tar sikte på större variation i nära dialog med hyresgäster och verksamma. Där står också att Botkyrkabyggen behöver en ekonomisk beredskap för att klara den ekonomiska belastningen, något man skulle kunna klara genom utförsäljningen. Representanter från bägge fastighetsbolagen vittnar om en mycket turbulent tid men att man utvecklade ett mycket bra samarbete sinsemellan under övertagandet och att det var en förutsättning att lyckas. I försäljningsöverenskommelsen ingick flera åtaganden av social karaktär kopplat till ett långtgående ansvar. Ideella föreningar ska beredas fri tillgång till lokaler, ekonomiska investeringar ska göras bland annat i föreningslivet och för sociala entreprenörer. Mitt Alby ska även arbeta med lokal rekrytering för kommande ombyggnadsarbeten.³⁶

Socialt ansvar

Fastighetsbolaget har ett utformat policydokument som beskriver hur viktigt man ser på goda relationer med hyresgästerna. På samma sätt som Botkyrkabyggen betonas möjligheten till kvarboende och vidare samverkan och utveckling utöver själva boendet. Här återfinns satsningar på föreningsliv, på företagsetableringar, arbetsskapande åtgärder och kultur. ”Det största hindret för en ökad attraktivitet i miljonprogrammen är omvärldens syn.” Så säger Mitt Albys VD Mattias Tegefjord. Han upplever att miljonprogrammets stigma både hindrar en naturlig utveckling och gör att de boende känner sig nedvärderade. De boende själva tycker många gånger att Albyhöjden är ett bra bostadsområde, att lägenheterna är bra och att det är nära till service, affärer, kommunikationer och att omgivningarna är fina. Men det handlar inte bara om omvärldens syn på miljonprogrammet: ”Stigmat är självpåtaget, säger Mattias Tegefjord, man vill bo här och är stolt över sitt område, men det är svårt att bryta.” Det finns sociala problem i området, det saknas kapital och resurser, vilket gör förvaltnings- och utvecklingsfrågorna svåra. Att investera i etablering av butiker och liknade i ett köpsvagt område innebär också ett större risktagande för en företagare vilket är ett av hindren för utveckling.³⁷

Mitt Alby har valt att förlägga kontoret och företagsledningen i området för att på det sättet vara tillgängliga och vara synliga. Man delar kontoret med bovårdsorganisationen. Flera anställda bor också i stadsdelen. Bovården Tony Altun är en av dem och han ser det som positivt att bo och arbeta i samma stadsdel och ser inga större problem med att skilja på arbete och fritid.³⁸ Efter övertagandet har Mitt Alby arbetat strategiskt med att skapa tillit och att visa att man är en långsiktig ägare som tar både ett socialt ansvar och förvaltar fastigheterna på ett för de boende ekonomiskt hållbart sätt. Bolaget har en person anställd på halvtid för boendesociala frågor, med uppgift bland annat att prata med hyresgästerna om deras boendesituation och förväntningar.

³⁶ Intervju med Mattias Tegefjord och Ulf Nyqvist (2014-08-21).

³⁷ Intervju med Mattias Tegefjord (2014-08-21).

³⁸ Intervju med Tony Altun (2014-08-21).

Fysiska åtgärder

Hela fastighetsbeståndet på 1 300 lägenheter kommer att renoveras, ett arbete som med tanke på vikten av ett bra genomförande inte påbörjats ännu. Avsikten är dock att genomföra en varsam renovering och att diskutera renoveringsnivån med varje hyresgäst. Det är dock klart att fasader, fönster och stammar måste åtgärdas, vilket Mitt Alby avser att lösa så långt det går inom ramen för underhållet och utan att det ska påverka hyresnivån allt för mycket. Hela renoveringen kommer att ske utan evakuering, dels av ekonomiska skäl, då en sådan fördyrar arbetet, dels för att man inte har några vakanta lägenheter i området.

För att möjliggöra boendekarriärer och främja kvarboende i området kommer Mitt Alby under en femårsperiod omvandla upp till runt 130 lägenheter till bostadsrätter. Förhoppningen finnas att det ska bidra till att de boende i högre grad stannar i Albyhöjden och bidra till utvecklingen av ett socialt och ekonomiskt kapital i området. Man vill också främja och utveckla mötesplatserna i området, där en butik med en för stor yta nu är tänkt att utvecklas i samverkan med företag och de boende. Kultur och entreprenörskap är tänkta som återkommande teman i olika sammanhang för att skapa gemenskap och stimulera till lokalt företagande. Man har också startat olika trygghetsprojekt då de boende ser delar av Albyberget och omgivningarna som otrygga, bland annat för att de är dåligt upplysta. Ulrica Seibold som är fastighetsförvaltare berättar om att de boende tillsammans med en konstnär ska titta på olika sätt att belysa området.³⁹ Trygghetsprojekt avseende ljussättning och skötsel som görs tillsammans med de boende kan spela stor roll både vad gäller den upplevda attraktiviteten och känslan av trygghet.⁴⁰

Social verksamhet

För att stärka dessa delar avsätter man en miljon kronor om året till social verksamhet i området. ”Vi vill arbeta pro-aktivt och stimulera till egen verksamhet, snarare än att vi tillhandahåller” säger Mattias Tegefjord.⁴¹ Man planerar för att erbjuda lokaler till ideella föreningar, samhällsentreprenörer och till enskilda personer som behöver utrymme för att bedriva sin verksamhet. Det sker bland annat genom seminarieserier och stödverksamhet i form av läxhjälp och mentorskap för att inspirera de boende, framförallt de unga i området, till att själva utveckla idéer som kan bidra till en bra boendemiljö. Man har också åtagit sig att under en tioårsperiod stötta Kreativa fonden som drivs av Botkyrka kommun och som stöttar samhällsentreprenörer i hela Botkyrka.

Dialogarbete

Trots goda ambitioner har Mitt Alby haft svårt att stimulera de boende och framför allt de unga att intressera sig och delta i arrangemang. Om det ligger ett motstånd bakom eller om arrangemangen inte varit tillräckligt tilltalande vet man inte ännu. Handlar det om bristande intresse, på motstånd eller att man kanske rent av är nöjd? Man har inte heller lyckats

³⁹ Intervju med Ulrika Seibold (2014-08-21).

⁴⁰ Intervju med Mattias Tegefjord (2014-08-21).

⁴¹ Ibid.

med att skapa ett boråd än vilket Mattias Tegefjord ser som en mycket angelägen fråga. Man har bjudit in Alby är inte till salu för att diskutera hur man arbeta gemensamt i frågor som rör framför allt Albyberget. De har dock inte svarat på inbjudan till dialog vilket man från Mitt Albys sida tycker är synd då de skulle kunna vara resurser i utvecklingsarbetet.⁴²

Mitt Alby har arbetat strategiskt och med nyare former för att möta de boende. Direkt efter köpet och före övertagandet genomfördes ett välbesökt och givande "Open Space-forum" för att visa vilka Mitt Alby var och vad man ville med sin fastighetsförvaltning. Det visade sig vara en lyckad strategi och många farhågor hos de boende kunde undanröjas. Dialogmöten, uppsökande verksamhet, trygghetsvandringar och föreläsningar är aktiviteter som pågår eller planeras. De kulturella inslagen betonas och man vill främja att de boende själva ska ta initiativ till aktiviteter. Arbetet drivs inom organisationen och med hög kompetens och närvaro vilket främjar god kontakt och professionalitet. Att ta över som ny fastighetsägare i den situation som rådde gjorde att mycket kraft gick åt till att organisera och möta upp reaktionerna.

Mitt Alby beskriver ett medvetet arbete för att skapa en tillitsfull relation med hyresgästerna och med närvaro i området. Ambitionen med *Framtid för Alby* återfinns i Mitt Albys arbete som en gemensam uppfattning om hur man som fastighetsägare bör agera.

Botkyrkabyggen

Botkyrkabyggen ägs av Botkyrka kommun och är det största bostadsbolaget i kommunen. Bolaget äger och förvaltar cirka 10 600 bostäder, varav 2 040 stycken i Albydalen och 1 400 i Fittja. Botkyrkabyggens program Alby 2020 innefattar renoveringen av dessa och ska pågå fram till och med 2015/2016. Programmet tillkom efter flera möten med hyresgästerna i området och efter löpande presentationer av det framväxande projektet. Samarbetet med de boende betonas också som en av hörnstenarna i visionsarbetet. Visionen med Alby 2020 är att skapa ett inbjudande och attraktivt bostadsområde med fokus på grönska.

Ulf Nyqvist berättar att ungefär 22 000 av Botkyrkabyggens 30 000 hyresgäster bor i miljonprogramsområden. Runt 80 procent av lägenhetsbeståndet står inför en kommande renovering. Förutom att det innebär stora kostnader är det en stor logistisk utmaning. Ulf Nyqvist ser också ett behov av förändringar i branschen för att möta upp kraven för ett hållbart boende och hyresgästernas förväntningar och ökade krav på delaktighet. Han delar Mattias Tegefjords syn att förorten rymmer både resurser och möjligheter att höja kvaliteten för de boende och att öka attraktiviteten. "Man ska kunna dra nytta av förortstämpeln" säger Ulf Nyqvist som ett uttryck för ambitionerna. Botkyrkabyggen vill skapa förutsättningar för kvarboende och man undersöker möjligheterna till att omvandla hyresrätter till andelslägenheter för att locka hyresgäster till att välja en investering i Botkyrka istället för att söka sig någon annanstans. Enligt Ulf Nyqvist ökar medelinkomsten i Botkyrka, bland annat som en följd av att bostadsbristen i Stockholm ökar på inflyttningen till Botkyrka

⁴² Intervju med Mattias Tegefjord (2014-08-21).

men också som ett resultat av att Botkyrkabyggen inte accepterar försörjningsstöd som inkomst för att få ett kontrakt. För att möjliggöra ett boende för personer med försörjningsstöd som enda inkomst samarbetar Botkyrkabyggen med socialförvaltningen. Socialförvaltningen hyr lägenheter som hyrs ut till de boende i andra hand. Det finns dock möjlighet för de boende att senare överta kontraktet.⁴³

People's palace

Ett sätt att arbeta med det stora renoveringsbehov som Botkyrkabyggen har framför sig är det påbörjade arbetet med Krögarvägen 2 i Fittja. 2013 stod den modell och representerade Sverige i Nordiska ministerrådets tävling Nordic Built Challenge. Det var NCC som tillsammans med arkitektbyrån Spridd vann den utmaningen, med sitt projekt Fittja People's Palace. I juryns motivering framhålls att den sociala dimensionen är ovanligt väl belyst och det också kan överföras till andra miljonprogramsområden. Madeleine Nobs, chef för affärsutveckling på NCC Construction, presenterade projektet på konferensen *Utveckla miljonprogrammet* som genomfördes av Seminar Design i Stockholm i juni 2014 – ett bidrag som enligt henne ”ur alla viktiga aspekter [...] faktiskt är hållbart på riktigt.”⁴⁴

Fittja People's Palace är en del av NCCs gröna helhetskoncept ”Hållbar renovering”. Ett koncept för ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart byggande där de boende och andra lokala intressenter ska få inflytande i renoveringen. NCC har också tagit tillvara på kunskap från sociala utredningar och planprogram för området. Via ett lärlingsprogram, NCC jobbskola, kommer man också att anställa arbetslösa i området. Renoveringsprogrammet innehåller tre alternativa paket, small, medium och large. De är framtagna utifrån de vanligaste renoveringsbehoven i miljonprogrammen. De skulle innebära hyreshöjningar mellan 10–25 procent men kommer att bli högre, eftersom hyresgästernas önskemål har varit mer omfattande än i grundmodellen. Renoveringsprogrammet har som syfte att nå bästa möjliga energieffektivitet men det finns också att återvinna material. Man vill också uppmuntra till mer kollektiva lösningar för att stärka gemenskap och ansvarstagande i det lokala samhället, med exempelvis gemensamma verktygsförråd och lokala odlingar.⁴⁵

Madeleine Nobs ser det som en stor utmaning för NCC som ska driva och ansvara även för relationen och dialogen med hyresgästerna och en stor framtida utmaning för byggföretagen, då branschen inte har någon egentlig vana av arbeta den sociala dimensionen i ett byggprojekt.⁴⁶

Köksbordmetoden – en kulturell utmaning

Renoveringen kommer inledas år 2015 och Krögarvägen 2 är det första huset som ska åtgärdas. Renoveringarna ska göras med kvarboende, vilket innebär ett särskilt hänsynstagande. Botkyrkabyggen har iordning-

⁴³ Intervju med Ulf Nyqvist (2014-08-21).

⁴⁴ Föredrag av Madeleine Nobs (2014-06-03).

⁴⁵ <http://www.ncc.se/produkter-och-tjanster/hallbar-renovering/fittja-peoples-palace-renovering-for-folket/> (hämtad 2015-02-24).

⁴⁶ Föredrag av Madeleine Nobs (2014-06-03).

ställt en utställnings- och workshoplokal i det aktuella huset där boende kunnat ta del av historiken bakom husen, hur husen är byggda och hur man kan komma att gå tillväga vid renoveringen. Enkelt och pedagogiskt har man också byggt en upp en schematisk lägenhet i lokalen där man kunnat gå runt och orientera sig under det att en bovärd guidat och berättat om processen. Barn som följde med sina föräldrar kunde under tiden, med olika material och med hjälp av pedagoger från Mångkulturellt centrum, ta fram sina önskebilder och tankar om sin miljö, något Botkyrkabyggen avser att använda i förnyelsearbetet. Man samlades sedan runt ett bord där alla våningsplan i huset är uppritade och där var och en kunde se sin lägenhet. Med hjälp av färgade pluppar har de boende kunnat markera saker man var nöjd eller missnöjd med.



Bordet man samlades kring och som gav upphov till benämningen köksbordsmetoden, här med Botkyrkabyggens VD Ulf Nyqvist. Foto Johan Kihlberg.

Botkyrkabyggen vill i utställningen också visa på den flexibilitet som husen rymmer: genom att de är byggda utan bärande mellanväggar kan man ganska enkelt slå samman flera lägenheter och till exempel bilda en åtta-rumslägenhet. Genom att slå samman lägenheter kan man skapa möjligheter för en trångbodd familj att stanna kvar i huset och bidra till ökat kvarboende, inom befintliga ytterväggar. Mötena har varit välbesökta och lärorika. NCC kommer senare att ta över hela koordineringen av projektet och fortsätta processen med de boende.⁴⁷

Bordet fanns med i Botkyrka konsthalls utställning Fittjapaviljongen under den internationella arkitekturbiennalen i Venedig och omnämnd som en av de mest intressanta utställningarna under arkitekturbiennalen

⁴⁷ Intervju med Ulf Nyqvist (2014-08-21).

av magasinet Domus.⁴⁸ Fittjapaviljongen är ett exempel på den kultur som finns och som Ulf Nyqvist ser som en viktig och naturlig del i utvecklingen av stadsdelarna. Botkyrka kommun har under flera år låtit konstnärer delta i olika residenceprojekt. Mångkulturellt centrum har bedrivit ett flertal forskningsprojekt och utvärderingar kring kultur och kulturalitet med förorten som utgångspunkt som speglar och påverkar utvecklingen.

Framgångsfaktorer och utmaningar - Albyberget och Fittja

Genom en ändring i kommunallagen 1959 blev det möjligt för allmännyttan i Stockholm bygga bostäder utanför den egna kommunens gränser, en ändring som blev känd under namnet *lex Bollmora*. Sådana överenskommelser kom till mellan Stockholms stad och tio förortskommuner: förutom Botkyrka även i Nacka, Järfälla, Salem, Österhaninge, Boo, Huddinge samt i tre fall i Tyresö.

Ulf Nyqvist ser några försvårande omständigheter framför sig för att kunna utveckla bostadsområdena i Botkyrka i den önskade riktningen. En önskad nybyggnation hindras av att Stockholms stad äger marken, ett resultat av *lex Bollmora*. Att bygga på mark man inte äger är inte aktuellt och är ett problem som måste lösas, säger Ulf Nyqvist. Botkyrka är en del av Storstockholm där bostadsbristen är stor och där Botkyrka och Alby skulle kunna erbjuda ett attraktivt boende. Han pekar också ut ett – för nuvarande hyresgäster betydligt påtagligare problem – att de med de minsta ekonomiska resurserna drabbas hårdast vid renoveringar, eftersom när man renoverar husen måste uppfylla samma energikrav som gäller vid nybyggnad. Dessa krav blir då kraftigt hyresdrivande vilket också påverkar såväl möjligheter till kvarboende som för långsiktigare reinvesteringars omfattning. Det innebär att överordnade ställningstaganden skjuts över till andra parter i samhället om huruvida socialekonomiska faktorer ska påverka renoveringarna i miljonprogrammen.⁴⁹

Både Mitt Alby och Botkyrkabyggen agerar utifrån det för dem självklara ställningstagandet att de agerar på en social bostadsmarknad och att de behöver ta särskild hänsyn gentemot sina hyresgäster. De delar bägge uppfattningen att Botkyrka är betydligt bättre än sitt rykte och ser kvaliteter och resurser i både fastigheter och hos de boende som kan förändra denna bild. Utmaningen är att hantera den problematik som bottnar i den segregation som uppstått till följd av invandring, låga inkomster och att många invånare saknar förankring i det svenska samhället. Bägge fastighetsbolagen har utarbetade strategier och ett stort engagemang för att på olika sätt klara både den rent fastighetsekonomiska utmaningen som den boendesociala hållbarheten. Kvinnors och ungas situation har särskilt uppmärksammats. De är som många andra hyresvärdar också medvetna om att man många gånger är ute i oprövad terräng när det gäller att tillgodose hyresgästernas önskemål och behov för upplevd attraktivitet och boendekvalitet på ett sätt som både innefattar möjligheter till boendekarriärer i området, kvarboende och för nyinflyttningar.

I och med de formulerade policydokumenten och den långsiktiga planeringen kan man bättre åstadkomma de strukturer som behövs och som till vissa delar saknas. Med vad vi upplever som ett stort engagemang och medvetenhet om de behov som finns har båda fastighetsbolagen inlett samarbeten med olika aktörer i kommunen inom kultur, forskning och arbetsmarknad. Man är närvarande i bostadsområdena och visar öppenhet för att pröva individuella lösningar och nya former för samråd.

⁴⁸ http://botkyrkakonsthall.se/the_fittja_pavilion/ (hämtad 2015-01-16).

⁴⁹ Intervju med Ulf Nyqvist (2014-08-21).

De boende har också stora möjligheter att få stöd för olika initiativ. De sociala strukturerna är dock relativt svaga och att hitta kontinuerliga former för boendedialog har varit delvis varit svårt. Kan man skapa incitament för detta kan betydande möjligheter finnas.

Göteborg: Bergsjön

Bergsjön är beläget i nordöstra Göteborg, cirka åtta km från centrala Göteborg. Stadsdelen präglas av den tidens moderna ideal om en satellitstad med mycket grönska. Göteborg hade en stor bostadsbrist under 1960-talet och planeringen och gick fort vilket innebar brister. Området fick nästan omgående samma kritik som miljonprogrammet generellt sett: att det var storskaligt, monotont och segregat. Stadsdelen är i uppdelad i Västra Bergsjön och Östra Bergsjön med sammanlagt 16 421 invånare (2013). Andelen hyresrätter är betydligt högre i den östra delen, 92 procent mot 75 procent. Socioekonomiskt är läget betydligt sämre i Östra Bergsjön, med en lägre förvärvsfrekvens och högre andel med försörjningsstöd. Andelen med utländsk bakgrund är i östra delen 83 procent mot 69 procent i den västra.⁵⁰

Claes Caldenby, professor i arkitektur vid Chalmers, pekar på flera brister som är inbyggda sedan området kom till, bland annat i infrastrukturen. Den bergiga terrängen gjorde att en spårvagnsförbindelse till området dröjde ända fram till 1970. I ett försök att hantera den svåra terrängen anlades rullband från hållplatsen som senare togs bort på grund av höga underhållskostnader. I stället hänvisades de gående till mörka gångstigar och skogsområden som bidrog till otrygghet.

Det är någon slags paradox att den tryggheten man ville skapa genom att separera trafikslagen ledde till en annan sorts otrygghet med mörka isolerade gångvägar, säger han.⁵¹

Placeringen geografiskt skedde efter en kort planering i en situation då bostäder för den växande staden behövdes på kort tid. Bergsjöns tidiga historia präglar området även i dag men stora satsningar har gjorts och görs för att förbättra både området i sig och bilden av det.

Familjebostäder

Familjebostäder är den största ägaren av hyresrätterna i Bergsjön. De har som övriga fastighetsägare i denna rapport utmaningar i form av ett kommande renoveringsbehov men också i form av ett stigande behov av socialt ansvar för de boende. Bolaget äger och förvaltar sammanlagt 5 038 lägenheter i Östra och Västra Bergsjön. Bolaget planerar nu att inleda renoveringar av mindre delar av beståndet i Bergsjön. Det är framför allt ett hus på Tellusgatan i Västra Bergsjön som behöver åtgärdas, men beredskap för ett mer omfattande renoveringsprogram finns.

Katrin Amgarth, marknadchef på Familjebostäder, berättar om skillnaden mellan de olika delarna av Bergsjön som fastighetsbolaget äger

⁵⁰ <http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf> (hämtad 2014-10-07).

⁵¹ Smedberg (2013-09-22).

och nämner bland annat hur olika befolkningssammansättningen ser ut på Siriusgatan i Västra Bergsjön respektive Rymdtorget i Östra Bergsjön. Medan Siriusgatan varit ett relativt homogent område, huvudsakligen bestående av boende med svensk bakgrund eller tidigare arbetskraftsinvandrare, har Rymdtorget sedan lång tid tillbaka varit betydligt mer heterogent sammansatt, med olika etniska grupper. En förändring av befolkningsstrukturen sker nu i området kring Siriusgatan vilket gör att den tidigare stabila sammansättningen börjar brytas upp. Nya invandrargrupper, bland annat somalier, gör att den kulturella och sociala kartan blir annorlunda.⁵²



Den kuperade terrängen i Bergsjön ger området variation men de naturliga förutsättningarna har inte alltid hanterats optimalt, till exempel ur tillgänglighetssynpunkt. Foto: Johan Kihlberg.

Bergsjön och kulturen

Samtidigt som Bergsjön har ett dåligt rykte är det också känt för ett brett och aktivt lokalt kultur- och föreningsliv. Vi har mött lokala företrädare för kulturliv, föreningsliv, sociala entreprenörer och forskare med intresse för Bergsjön. I området drevs under 2004–2008 ett projekt i samverkan mellan bland annat stadsdelsförvaltningen, kulturförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och Familjebostäder med syfte att föra in ett starkare kulturperspektiv i Bergsjöns verksamhet. Man valde att försvenska begreppet cultural planning och kallade det för kulturell resursplanering. I

⁵² Intervju med Katrin Amgardt (2014-09-30).

projektet ingick bland annat olika konstprojekt, som Konstens Plats (2006–2007) och ett Kulturhus vid Rymdtorget. Man började även planera en förlängning av projektet med Konstens Plats 2. Slutrapporteringen från projektet visade på svårigheter att överbrygga gränser mellan olika yrkesgrupper i planeringsprocesser. Man upplever dock att man kunnat sätta ett starkare fokus på kulturen i Bergsjön.⁵³ Kulturen är också en bärande del i de visions- och utvecklingsplaner som tagits fram för att öka attraktiviteten i Bergsjön, i Östra Göteborg och i Göteborg som helhet, med mål på jubileumsåret 2021.



Idébild på nytt kulturhus vid Rymdtorget. Nyréns arkitektkontor/goteborg.se

Utvecklingssatsningar

Bergsjön under flera år varit föremål för olika satsningar, bland annat Storstadssatsningen (2001–2004) och stadsdelsförvaltningens cultural planning-projekt (2004–2008), alla med syfte att på olika sätt främja och utveckla boendemiljöer och ett kulturellt, socialt och ekonomiskt kapital. Åsa Andersson som utvärderat Storstadssatsningen för Bergsjöns del menar dock att den varit kompensatorisk och stigmatiserande.⁵⁴

Bergsjön 2021

Utveckling Nordost ingår som en del Göteborgs satsning Göteborg 2021 inför 400-årsjubileet. I den satsningen finns också projektet Bergsjön 2021 som är ett utvecklingspartnerskap mellan flera av Bergsjöns fastighetsägare, bland annat kommunala Familjebostäder, Förvaltnings AB Västerstaden och Wallenstam. Syftet med Bergsjön 2021 är att få till stånd en hållbar och attraktiv förnyelse i Bergsjön:

⁵³ Hjort (2008).

⁵⁴ Andersson (2004).

Östra Göteborg är en stadsdel rik på människor, kultur och natur. Här finns skolor, bibliotek, kulturhus, småtorg och gårdar men också plats för kaféer, klubbar, unika oborstade miljöer, ideella krafter och kulturutövare. Vi satsar på de styrkor som finns för att vara en stadsdel med identitet och självkänsla. Här finns många öppna mötesplatser för gränsöverskridande möten. Detta perspektiv genomsyrar all verksamhet och planering. Liksom hållbarhetsperspektivet som är ständigt närvarande. Vi värnar om de vackra naturmiljöer som finns i stadsdelen.⁵⁵

Målbilden är att förnyelsen av Bergsjön ska vara en del av Göteborgs stads 400-års jubileum år 2021 i form av en bomässa. Bergsjön 2021 sökte medel hos Delegationen för hållbara städer för de delar som rör planeringsfasen av stadsdelsförnyelsen i området. En process som behöver drivas på nya sätt, med en blick för kreativa lösningar, med djup insikt i hållbarhetsaspekter och med nya metoder för boendemedverkan.

Perspektiv på boende, attraktivitet och trygghet

På uppdrag från Bergsjön 2021 och som ett led i ett arbete med att ta fram åtgärder för att öka Bergsjöbornas trivsel och trygghet genomförde Gabriella Sandstig under 2013 en kartläggning för att se hur de boende i Bergsjön såg på sin stadsdel. I inledningen till rapporten refereras till ett planeringsunderlag från Stadsbyggnadskontoret från 2008 där man skriver:

Ett ökat utbud av större lägenheter och småhus skulle behövas för de idag trångbodda familjerna. Det finns samtidigt ett behov av fler mindre lägenheter, t.ex. för ungdomar som flyttar hemifrån. Det ökande kvarboendet ställer också krav på möjligheten till boendekarriär i stadsdelen.⁵⁶

Rapporten utgör en kartläggning av de boendes bild av Bergsjön, av problemen men också möjligheterna. Enligt rapporten känner de boende sig relativt otrygga men den tar också upp positiva upplevelser, som närheten till natur och friluftsliv. Som många andra storskaliga miljonprogramsområden har Bergsjön problem med segregation och en negativ omvärldsbild av området. Gabriella Sandstigs studie visar att andelen som är stolta över att bo i Bergsjön är 52 procent och att stoltheten är starkt förknippad med omvärldens bild.

Lokal mobilisering och civilsamhället

Familjebostäder genomför gemensamt med lokala aktörer flera satsningar för att etablera relationer och utveckla en lokalt kulturellt förankrad näring, där identitet och attraktivitetsfrågor är närvarande. Lokala utvecklingsnav och en satsning på lokalt förankrad besöksnäring kallad Tikitut har etablerats, ett socialt företag som samarbetar med Familjebostäder. Projektet kan ses dels som en affärsidé, dels som ett sätt att lyfta fram och utveckla lokala kvaliteter där också hyresgäster i området är viktiga partners och medarbetare. Det rör det sig om att utveckla en lokal turism med

⁵⁵ <http://goteborg.se/wps/portal/enheter/stadsdelsforvaltning/ostra-goteborgs-stadsdelsforvaltning/> (hämtad 2013-10-29).

⁵⁶ Sandstig (2014), s. 3.

”bed & breakfast” hos boende i området, där man bland annat utgår från att Bergsjön ligger i mycket naturskönt område.

Familjebostäder strävar mot nära och personliga relationer med hyresgästerna, där man ser kvinnorna som särskilt viktiga. Flera verksamheter har byggts upp utifrån dessa kontakter, bland annat har ett gym öppnats för kvinnor, som då kan utgöra både en möjlighet för träning och rådgivning men också som en mötesplats utanför hemmet. Ett annat samarbete är med organisationen Tidsnätverket i Bergsjön, som Familjebostäder ser som mycket positivt för att kunna stötta ungdomar till ökad egenorganisering för fritidsaktiviteter och för generationsöverskridande arbete. Att Familjebostäder – likt flera av de andra fastighetsbolagen i denna rapport – anställer boende för fastighetsskötsel, bygger på samma sätt förtroendeskapande relationer.⁵⁷

Flera av de föreningsaktiva i Bergsjön vi mött säger sig delvis sakna en lokal förankring i den pågående utvecklingen. De menar att kopplingen civilsamhälle, politik och företag saknas och att fokus borde ligga mer på att stimulera lokala nätverk för ägande och företagande i stället för att detta ska skötas centralt av Business Region Göteborg (BRG). Ett exempel man för fram är projekteringen inför ett nytt planerat föreningsdrivet kulturhus vid Rymdtorget som avbröts för att i stället ersättas av en större kommunal satsning med ett stort och gemensamt kulturhus för hela östra stadsdelen. En utredning som gjordes av Kerstin Wennergren på uppdrag från SDF Bergsjön och Familjebostäder under 2007 för att undersöka om förutsättningar visade att det fanns förutsättningar för att rusta upp det gamla Kulturhuset och skapa den lokala föreningsdrivna mötesplats som diskuterats efter Konstans plats-projektet.⁵⁸ Från Familjebostäders sida menar man dock att de mer aktiva föreningarna saknade en nödvändig lokal förankring och att den större satsningen på sikt ger bättre förutsättningar.

Sociala satsningar och kommande renoveringar

Vi ser att Familjebostäder engagerar sig och tar ett socialt ansvar för sina hyresgäster på flera sätt. Man arbetar med bland annat med sociala händelser vid upphandlingar och har lokalt anställda för trappstädning och yttre skötsel. Att boende i området bereds arbete påverkar både den enskilde och förhållandet till omgivningen då det är kända personer som sköter fastigheterna. För att främja lokalt engagemang har Familjebostäder i samarbete med universitetsstudenter som bor i området drivit ett lärläsningsprojekt för barn på Bergsjöskolan. Det tidigare samarbetet kring ett filmprojekt avslutades då man inte såg att det gav något tillbaka till Bergsjön.

För kommande renoveringar i Bergsjön diskuterar Familjebostäder huruvida man ska göra ”som man alltid gjort” eller om man ska utgå från ett hela staden-perspektiv. Hit hör exempelvis den planerade satsningen på att bygga nya bostäder i Frihamnen i Göteborg, där hälften av bostäderna ska upplåtas som hyresrätter varav många ska få en hyra på endast 1 000 kr/kvm och år. På sikt skulle det kunna göra det mer ekonomiskt

⁵⁷ Intervju med Katrin Amgardt (2014-09-30).

⁵⁸ Wennergren (2007).

möjligt för boende i Bergsjön att söka annan bostad men också ge utrymme för nyproduktion i Bergsjön.⁵⁹ I handlingsplanen Bergsjön 2021 finns som ett långsiktigt mål att fram till år 2021 bygga runt 700 bostäder vilket skulle innebära en ökning av antalet bostäder med cirka 10 procent.

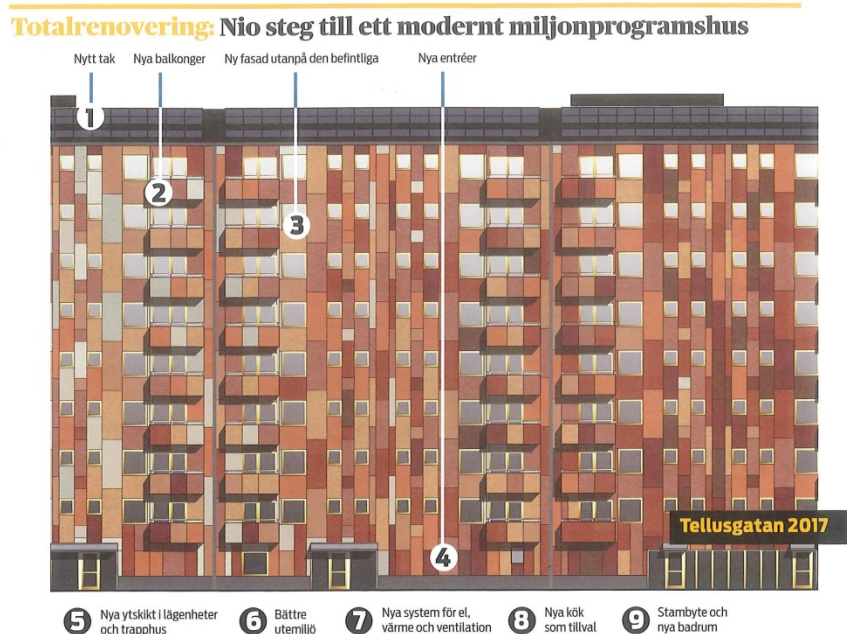


Bild ur Familjebostäders tidning *Värdsnyheter* 2014:3.

Dialogerna

Familjebostäder genomför liksom andra bostadsföretag övergripande kundenkäter. Kontakten med de boende i Bergsjön sker till stor del med den lokala fastighetsförvaltaren som skapat ett brett kontaktnät genom personliga kontakter och uppsökande verksamhet. Som ett resultat av dörrknackning och boendedialoger har Familjebostäder beslutat att genomföra en mer omfattande renovering av ett hus på Tellusgatan i Bergsjön än vad som tidigare var planen, för att tillmötesgå hyresgästernas önskemål om förbättringar. Renoveringsarbetet inleddes under hösten 2014 och beräknas medföra hyreshöjningar på 40 procent, införd stegvis under sju år. Hyresnivån ska bli cirka 8 800 kr/mån för en lägenhet på 70 m². Dialogen med hyresgästerna ska enligt Familjebostäder fortsätta under hela processen med kundansvariga till hands i området. Inför övriga renoveringar ska kartläggningar göras i dialogform med de boende. Fastighetsbolaget har valt att leda hela den processen själv och man har egen anställd personal för det. Ingen dialog är inledd än vid Siriusgatan men planeras.⁶⁰

⁵⁹ Intervju med Katrin Amgarth (2014-09-30).

⁶⁰ Ibid.

Bergsjön och framtiden

I och med att Familjebostäder är ett av tre dotterbolag i den kommunala koncernen finns möjligheter att kunna utveckla Bergsjön både lokalt och i samarbete över Göteborg. Om man kan möjliggöra den flyttkedja som Katrin Amgarth beskriver – där det nya Frihamnsområdet skulle kunna bli ett alternativ för hyresgäster med lägre inkomster – kan nya vägar för boendekarriärer skapas. Den stora satsningen på nybyggnationer i Bergsjöområdet som planeras inom Bergsjön 2021 ses också som en möjlighet att kunna skapa attraktiva miljöer för inflyttare från andra delar av Göteborg eller regionen. Familjebostäder är öppna för att pröva nya vägar för att både öka rörligheten över staden. Den lokala boendesituationen kan få möjligheter till en positiv utveckling om den ingår en samlad strategi för hela Göteborg, om den tänkta flyttkedjan fungerar. Göteborg är en kraftigt segregerad stad där flera äldre stadsdelar genom exploatering och förnyelse gentrifierats.

Ett kommande renoveringsprojekt som tillvaratar boendes och förenings engagemang möjliggör också utveckling där lokala kvaliteter kan utvecklas och att tänkbara förtätningar kan möjliggöra inflyttning eller lokala boendekarriärer. I och med det kommunövergripande planeringsperspektivet kan på sikt de inlåsandeffekterna i hela staden öppnas om rätt förutsättningar kan åstadkommas.

Framgångsfaktorer och utmaningar

Bergsjön som stadsdel innehåller många kvaliteter för utveckling i form av goda visioner och en öppenhet från Familjebostäder att tänka i nya banor när det gäller en sammanhållen stad och stadsdel. Vi ser också ett väl utvecklat föreningsliv med socialt entreprenörskap som på olika sätt bidrar för att skapa ett ökat socialt och kulturellt kapital. Familjebostäder hoppas att den förstärkning som nu ges i Bergsjön, bland annat i form av den stora kulturhussatsningen vid Rymdtorget kan fungera som en katalysator mellan staden och stadsdelen. Förnyelse- och renoveringsarbetet sker tillsammans med de boende och ska utvecklas ytterligare gentemot individuella behov och önskningar. Det större Göteborgsperspektivet för att möjliggöra boendekedjor mellan det nya Frihamnsområdet och Bergsjön, kan både skapa en positiv utveckling och minska segregationen.

Om mötet med det lokala förenings- och kulturlivet kan utvecklas ytterligare i en positiv anda finns potential att än mer öka inflödet av områdets kulturella resurser. Att ge stöd till nyskapande socialt entreprenörskap och stödja exempelvis Tikitut och satsningen på lokal turism i Bergsjön kan visa sig vara framgångsrikt då både boende och lokala kulturella resurser kan lyftas fram på ett positivt sätt. Den överordnade strukturen kan möjligen också försvåra utvecklingsarbetet i det lokala perspektivet. Detta är något som företrädare för civilsamhället påpekar: man har svårt att se sambanden med den nya större geografiska indelningen Östra Göteborg och menar att utvecklingsarbetet har ett alltför centralistiskt perspektiv och att lokala organisationer lämnas vid sidan av inflytandet.

Malmö: Lindängen

Lindängen ligger i stadsdelen Fosie och utgör en del av stadsområde Söder. Huvuddelen av bebyggelsen i området kom till mot miljonprogrammets slut under åren 1969–1973. Lindängen har ett perifert läge i staden och var från början tänkt bli ett småhusområde, men planerna ändrades kring 1960-talets mitt och Lindängen kom i stället att domineras av trevånings lamellhus och höga skivhus.⁶¹ Byggherrar var allmännyttan genom MKB (Malmö kommunala bostadsbolag) samt HSB och BGB (Byggmästarnas gemensamma byggnadsföretag).⁶²

I dag finns det 2 919 bostäder i Lindängen, varav 2 687 i flerbostadshus. Av dem är 1 029 upplåtna som bostadsrätter och 1 658 som hyresrätter. Lägenheter om två- eller tre rum och kök dominerar bostadsutbudet.⁶³ År 1970 hade Lindängen knappt 2 000 invånare. Tio år senare hade befolkningen ökat till knappt 5 700 invånare. Antalet invånare fluktuerade under 1990-talet för att i dag (2013) vara uppe i 6 855 personer.⁶⁴ Lindängen är ett tydligt exempel på det utanförskap som finns i många storskaliga miljonprogramsområden i form av utanförskap och segregation. Malmö stad konstaterar i områdesprogrammet för Lindängen att:

På ett plan har dock Malmö inte gjort sig känd som en stad kapabel att leverera hållbara lösningar: det sociala området. Genom såväl svenska som utländska medias egendynamik har begreppet ”Rosengård” blivit känt långt utanför Malmös och Sveriges gränser som ett problemområde och Malmö som en problemstad. Denna bild överskuggar periodvis stadens framgångar. De sociala problemen finns inte bara i Rosengård utan även i flera andra stadsdelar, som Södra Innerstaden, Hyllie och Fosie.⁶⁵

Lindängen har – i likhet med Malmö i stort – många invånare med invandrarbakgrund: 70 procent av de boende i Lindängen är födda utomlands eller har båda föräldrarna födda i utlandet (2013), mot 42 procent för hela Malmö. Förvärvsfrekvensen för åldrarna 20–64 år ligger på 48 procent, mot 64 procent för hela staden (år 2012). Med det blir även den genomsnittliga disponibla inkomsten låg, 138 022 kronor. För hela Malmö är genomsnittet 198 079 kronor.⁶⁶

Till skillnad från övriga områden vi beskriver i denna rapport förvaltas alla hyresrätter i området av privata fastighetsbolag. Dessa hade tidigare förvaltats av MKB men såldes under 1980-talet. Det tidigare MKB

⁶¹ Tykesson (2002), s. 108, 112. Ett mindre och senare tillkommet småhusområde finns i den södra delen av Lindängen. Totalt sett utgör småhusen 8 procent av den samlade bebyggelsen i området.

⁶² Ibid., s. 110.

⁶³ Det finns 886 respektive 1 216 lägenheter om två respektive tre rum och kök i Lindängen. 462 lägenheter är på fyra rum och kök eller större, de flesta av dem torde återfinnas i småhusen. Se Statistikunderlag för Malmö på <http://malmo.se/Kommun--politik/Statistik.html> (hämtad 2014-03-02).

⁶⁴ Se Områdesfakta för Lindängen på <http://malmo.se/Kommun--politik/Statistik/Omradesfakta-for-Malmo-1995-2008.html> och Statistikunderlag för Malmö på <http://malmo.se/Kommun--politik/Statistik.html> (hämtad 2014-03-02).

⁶⁵ Malmö stad (2010), s. 4f.

⁶⁶ <http://malmo.se/Kommun--politik/Statistik.html> (hämtad 2014-03-02).

ägda området hade stora problem som förvärrades vid nedläggningen av Kockumsvarvet. Den då borgerliga majoriteten beslutade om försäljning till privata ägare. I dag ägs fastigheterna i området av Stena fastigheter, Fastighets AB Trianon och Willhem.



Lindängen med Lindängens centrum till höger. Foto: Johan Kihlberg.

Framtidens hus

Framtidens hus – som drivs av stadsdelsförvaltningen – är det viktigaste navet för verksamheten i Lindängen. Framtidens hus är ett plattformshus för en mängd organisationer. Syftet är att skapa en myndighet med öppna dörrar. Här samverkar bland annat socialförvaltning och medborgarservice med arbetsförmedlingen, Folkuniversitetet och Röda korset. Till detta tillkommer en rad samarbetspartners i form av lokalt verksamma aktörer. Man ser att Framtidens hus fyller mer än en myndighetsfunktion, lokaler används alltmer av olika grupper och föreningsverksamheter och har nu 1 200 besök i månaden.

Bygga om-dialogen

Bygga om-dialogen var ett projekt som finansierats av Delegationen för hållbara städer och som syftar till samverkan och att skapa ett forum för utveckling av lösningar och metoder för långsiktigt hållbara stadsdelar. Den har pågått i Lindängen sedan försommaren 2012. Dialogen syftar till att skapa metoder för social mobilisering och lokalt jobbskapande som kan leda till såväl fastighets- som samhällsekonomiska besparingar och att fastighetsägarna åtar sig att skapa jobb i utbyte mot att offentliga aktörer garanterar finansiering. En lägesrapport från 2012 visar att

strukturer är uppbyggda och att man bör övergå till att utforska modeller för koppla samman olika aktörer.⁶⁷

En effekt är att Malmö stad i sin tur initierat ett eget områdesprogram som omfattar stadsdelarna Lindängen, Herrgården, Holma-Kroksbäck, Seved och Segevång. Områdesprogrammet är delfinansierat av EU och är ett politiskt uppdrag att arbeta annorlunda på områdesnivå med jobb och lärande, folkhälsa och med den fysiska miljön, en samverkan där företag, fastighetsägare, högskolan ingår och där Malmöbornas medverkan särskilt betonas.

Följande mål är uppsatta:

- strategiska partnerskap
- långsiktiga och visionära mål
- pilotprojekt för att testa modeller
- identifiera brister i lagstiftning, rutiner, marknad, kunskap mm.
- metoder och kunskap som kan spridas
- minskad energianvändning med 20 procent på kort sikt och 40 procent på lång sikt.

Bygga om-dialogen är hela tiden närvarande i samtalet. Från fastighetsbolagen är man nöjd med hur dialogen utvecklats. Arbetet blir mycket bättre med samverka, menar fastighetsbolagen, men det är viktigt att hålla reda på vem som ansvarar för vad. Vi tar ansvar för hus, säger man, men Malmö stad måste ta sin del av ansvaret.

Rollen som social hyresvärd

Staffan Persson, fastighetschef, Stena fastigheter i Malmö, berättar att många lägenheter stod tomma när man övertog sin del av fastighetsbeståndet och att man arbetade aktivt fram till år 2000 med att fylla dessa. Han medger att bolaget gick ganska hårdhänt fram för att få socioekonomiskt starkare hyresgäster i området, vilket resulterade i en märkbar omflyttning. Man upptäckte senare att många av de tidigare hyresgästerna i Lindängen flyttat till Hermodsdal, ett annat område bolaget förvaltar. Det ledde till att Stena fastigheter ändrade perspektiv på sin förvaltning och övergick till att försöka främja och utveckla kvaliteter för kvarboende och Lindängen som stadsdel.⁶⁸

Något som framkommer under vårt möte är att alla är överens om att det är en helt annan sak att förvalta bostäder i ett utsatt bostadsområde som Lindängen jämfört med områden med mer resursstarka hyresgäster: det krävs större hänsyn, mer dialog och mer insatser, där bolagen får anta en roll som social hyresvärd. Så har Trianon som målsättning att ordna tjugo tjänster genom sina upphandlingar – det kan till exempel gälla trappstäd och reparatörtjänster – och man driver även fritidsgårdsverksamhet i grannområdet Vårsången. Man har också låtit ungdomar i områ-

⁶⁷ Boverket (2013).

⁶⁸ Intervju med Staffan Persson (2014-09-01).

det att bada gratis.⁶⁹ Lokala jobb gör i sin tur att attityderna till området förändras, också bland de som inte bor i Lindängen. En del av upplevelsen av attraktiviteten är också att Lindängsborna har i och med den påbörjade utvecklingen blivit bättre sedda.

Samtidigt är bilden av Lindängen som ett resurssvagt område komplex säger Fiona Winders och refererar till Malmökommissionens arbete⁷⁰ och de kunskapsallianser som Mikael Stigendahl presenterat, där allas olika kunskaper eftersöks.⁷¹ Fiona berättar också om sin tidigare erfarenhet av att arbeta i ett av Liverpools fattigaste områden, ett område som tidigare varit attraktivt men som förvandlades till ”slum” när arbetsplatserna i närheten försvann – men det är inte platserna i sig som är dåliga menar hon: i Lindängen precis som i området i Liverpool tycker de som bor där om sitt område.⁷²

Vikten av samverkan vid renoveringar

Att arbeta och samordna områdesutveckling tillsammans med enbart privata fastighetsägare och deras hyresgäster kräver en stor ödmjukhet, säger Gaby Wallström. Processen är förvaltningsöverskridande vilket ses som en styrka men också en process i sig att lära sig att arbeta tillsammans och att försöka hålla ihop samverkan mellan fastighetsbolag, hyresgäster och kommunen, som i perioder inte varit lokalt närvarande.⁷³

Staffan Persson vittnar i likhet med fastighetsägarna från Botkyrka och Bergsjön om den negativa bilden från omvärlden, om höga tal för otrygghet i området och om många rykten om misär. Samtidigt kan upplevelsen i området av otrygghet vara något man läst om – enligt Staffan har Stena fastigheter ingen uppmätt skadegörelse i Lindängen. För att närma sig hyresgästerna har bolaget utvecklat något man kallar Relationsförvaltning, där man i projektform arbetar med sociala projekt och aktiviteter för trygga, stabila och trivsamma boendemiljöer. Stenas upprustning i Lindängen kommer att genomföras successivt genom dialoger med hyresgästerna och med individuellt anpassade lösningar. Man avser att försöka hålla hyreskostnaderna på en acceptabel nivå, vilket då kan innebära att man skjuter upp hyreshöjningar till nästa hyresgäst. Man planerar också förtätningar och nybyggnation inom området. Det finns även outnyttjade delar av husen som genom omdisponering och ombyggnation kan friställas och göras om till lägenheter.⁷⁴

Fastighets AB Trianon köpte sina fastigheter i området Vårsången, som en del av Lindängen kallas, år 2011 efter att ha förvaltat dem sedan 2008. Det rör sig om 400 lägenheter där man satt igång ett stort renoveringsprogram. Man avser att göra energibesparande åtgärder – bland annat att åtgärda fönstren – men tänker inte göra några genomgripande åtgärder i lägenheterna. Hyreshöjningarna för en trerumslägenhet beräknar

⁶⁹ Intervju med Olof Andersson (2014-09-01).

⁷⁰ Se Stigendahl & Östergren (2013).

⁷¹ Se <http://www.mah.se/Nyheter/Nyheter-2013/Kunskapsallianser-diskuterades-pa-seminarium/> (hämtad 2014-09-17).

⁷² Intervju med Fiona Winders (2014-09-01).

⁷³ Intervju med Gaby Wallström (2014-09-01).

⁷⁴ Intervju med Staffan Persson (2014-09-01).

man kommer hamna på runt 900 kronor per månad. Olof Anderson, som är VD för fastighetsbolaget, berättar också att bolaget har planer på att bygga 140 lägenheter i området, både hyresrätter och bostadsrätter. För att hålla nere de framtida bostadskostnaderna har Malmö stad sänkt tomtpriserna och bostäderna kommer inte hålla samma standardnivå som man normalt satsar på vid nybyggnad. Målsättningen är att bostadshyror ska ligga under 1 400 kr/kvm och år, vilket skulle innebära en hyra på cirka 8 000 kronor per månad för en lägenhet på 68 kvadratmeter, en nivå man bedömer som rimlig utifrån områdets förutsättningar.⁷⁵

Trygghet och kvarboende

Antalet omflyttningar inom bolagens bestånd i Lindängen har sjunkit från 15 procent till 8 procent. Detta jämfört med Rosengård som ligger på 20 procent. Förklaringarna kan vara flera, säger Olof Andersson och Staffan Persson – den pessimistiska är att resurssvaga hushåll har svårt att få tag i ett annat boende, medan den optimistiska är att de insatser som gjorts ökat områdets attraktivitet och att man stannar för att man trivs i området, är uppväxt där eller har släktingar i området. Lindängen är inte ett transferområde, inte bara ett boende – det har ett sammanhang, menar de. Trygghet betyder sammanhang och mötesplatser snarare än fysiska åtgärder. Attraktivitet betyder för de boende att man vill vistas i området, något en bra skola, bra mötesplatser och många aktiviteter kan bidra till.⁷⁶

Boendedialogen

Både vad det gäller själva fastigheterna och det inledda arbetet med en övergripande områdesförnyelse och med att förnya centrumanläggningen arbetar man i olika processer för att involvera och engagera de boende. Föreningslivet är inte så utvecklat men det finns gott om nätverk i området och man har därför valt att träffa olika grupper i olika sammanhang och workshops för att diskutera områdets utveckling. Från Områdesprogrammet har man exempelvis mött pensionärer samt föräldrar och barngrupper i förskola och skola. De refererar också till de inventeringar av föreningslivet som gjorts och kan konstatera att stöttade föreningar sällan blir självgående. Därför försöker man hitta nya sätt att samverka med det civila samhället för att stötta föreningsutveckling, det sker bland annat i samarbete med Allaktivitetshuset i Lindängens skola.

Frågor som rör fysisk och social trygghet har hög prioritet bland de boende. För att förebygga och motverka kriminalitet och öka de boendes känsla av trygghet har man börjat med trygghetsvandringar och startat caféverkstäder där man diskuterat vad som skapar trygghet och otrygghet. Önskemålen har sedan tagits in kommunens planering. Detta återkopplas i individuella kontakter, i text och i bild, via nyhetsbrev och återträffar.

Ledarskapsfrågorna betonas som viktiga för gruppens arbete och man har haft stöd av Kungliga tekniska högskolan (KTH) som också kommer att hjälpa till med utvärderingen av områdesprogrammet. KTH deltar med forskningsstöd och utvärdering i ett projekt som är knutet till Bygga omdialogen i Lindängen i Malmö för att se hur man kan förbättra projektets

⁷⁵ Intervju med Olof Andersson (2014-09-01).

⁷⁶ Intervju med Olof Andersson och Staffan Persson (2014-09-01).

effektivitet och måluppfyllelse men också bidra med kunskap inför kommande projekt.⁷⁷

Kultursamverkan

Vi har drivit ett rikt samarbete med olika kulturaktörer, säger Fiona Winders. Syftet har varit att öka engagemanget hos de boende, att ge dem möjligheter att förändra sin egen situation och men också att påverka det som händer i området. Malmö konsthall och Teater 23 har tillsammans med fotografer, musiker och konstnärer, studieförbund och folkhögskolor medverkat till att Lindängenbor kunnat berätta om sin vardag, sina drömmar och ambitioner och om vad man tänker om Lindängen. Att ta fram berättelser från Lindängen, menar Fiona Winders, är ett förarbete inför att involvera medborgarna i den fysiska förnyelsen av området. Hon ser att Lindängenborna blivit mer aktiva som "agenter" för att genomföra insatser och aktiviteter. I Allaktivitetshuset men även i Framtidens hus har medborgare och civilsamhället tagit en alltmer aktiv roll i olika verksamheter.

Omdaning av Lindängens centrum

Många av de som bor i Lindängen rör sig bara inom området. Det gör att centrumets utformning och funktion är viktigt. Sedan tidigare finns en representativ grupp som varit med och ta fram ett underlag för hur ett nytt Lindängens centrum skulle kunna se ut. Underlaget berörde upplevelsen av centrumet, vad man vill ha mer eller mindre av men också platser kring centrumet och upplevelser av dessa. På så sätt kan man bygga en bra grund inför planeringen av den verkliga ombyggnationen. Där kan man på mer konkret sätt skapa samverkan mellan fastighetsägarna och kommunen samt medborgare och andra aktörer och skapa idéer och förslag till förändringar i den fysiska miljön och verksamheter på Lindängen.

En syntesplan för centrumets förnyelse är framtaget under 2012–2013. Det är framtaget av en bred styrgrupp där bland annat Malmö stad, fastighetsägaren Willhem AB och NCC har ingått. Flera arkitektkontor har medverkat och White Arkitekter har getts uppdraget att arbeta fram den syntes som ska ligga till grund för en ny detaljplan under 2014:

Förnyelsen av Lindängen Centrum syftar till att skapa ett tryggt och attraktivt centrum samt lokal sysselsättning och utbildning genom en fysisk upprustning i nära samverkan med pågående sociala insatser inom Områdesprogrammet, Lindängen mot framtiden och Bygga om Dialogen. Medborgarperspektivet ligger till grund för satsningen, Malmöbor på Lindängen har uttalat att centrum är den viktigaste frågan för ett mer attraktivt Lindängen. Framgångsfaktorerna för förnyelsen är dels samverkan mellan parterna som finns i området och att Malmö stad går före med investeringar i verksamheter, stadsmiljö och infrastruktur.⁷⁸

Syntesplanen omfattar inte bara själva centrumanläggningen utan även omgivande fastigheter, där det enligt förslaget kan bli 345 nya bostäder –

⁷⁷ Karlsson & Cars (2013), s. 2.

⁷⁸ Malmö stad et al (2013-12-17).

av dem tolv radhus – fördelat mellan de olika fastighetsägarna. Malmö stad gör investeringar i verksamheter, stadsmiljö och infrastruktur. I utbyte mot låga markkostnader förbinder sig de privata investerarna till att skapa arbetstillfällen, bostäder och kommersiella verksamheter.



Lindängens centrum. Foto: Johan Kihlberg.

Partnersamverkan betonas inte bara under vårt möte i Lindängen utan även i program och andra dokument. Man arbetar mer process- än projektorienterat; projekt som bedöms kunna vara lyckosamma fogas in i ordinarie verksamhet vilket torde minska risken för den ”projektutmattning” som kan bli följden när olika projekt följer varandra.

Framgångsfaktorer och utmaningar

En stark faktor för fortsatt framgång i utvecklingsarbetet med att förnya Lindängen är den starka partnerskapsbildningen. Den har en bred sammansättning som där parterna också förbundit sig med bindande insatser. Att de privata fastighetsägarna här också varit drivande för en gemensam utvecklingsmodell betyder att också ett tydligt företagsmässigt perspektiv finns med. En styrka finns i att man utifrån olika perspektiv kan främja de boendes intressen, ekonomiskt och socialt.

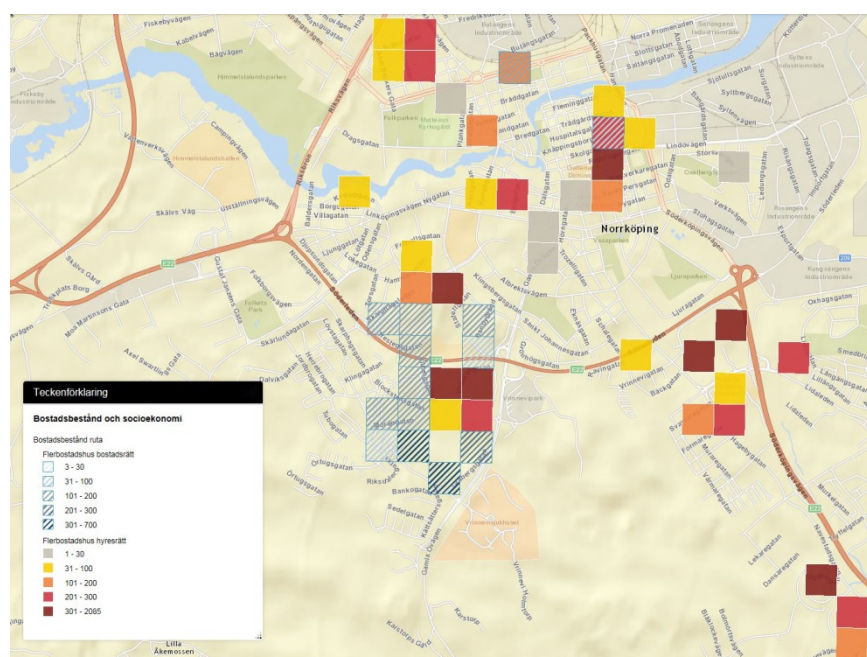
Den gemensamma metodiken stärker också att man arbetar med gemensamma målsättningar för stöd till arbete, utbildning och företagande. Att ett stöd för egenorganisering finns gör att möjligheter för de boende att ta egna initiativ. Detta beskrivs också som en framgångsfaktor för att skapa en positiv utveckling av Lindängen och också påverka bilden av området.

Fastighetsägarnas relationer i förvaltningen upplevs positivt av hyresgästerna och gör att man skapa möjligheter till boendekarriärer och individuella lösningar vid renoveringar kan trygga kvarboende.

Kulturella analyser görs av de boendes förväntningar och behov, att de också tas med in planeringen för centrumanläggningen ger stöd för en sammanhållen och attraktivare stadsdel.

Norrköping: Ringdansen

Ringdansen ingår i stadsdelen Navestad och är beläget cirka fyra kilometer söder om stadens centrum, i Norrköpings utkant. Området uppfördes samtidigt som Lindängen, det vill säga under åren 1969–1973, och bestod då av ett småhusområde med atriumhus och radhus samt ett område – Ringdansen – med lägenheter i flerbostadshus. När Navestad stod färdigt omfattade området 2 386 lägenheter, samtliga – också de i småhusområdet – upplåtna som hyresrätter.⁷⁹



En bild av miljonprogrammet i Norrköping. Ringdansen återfinns i det nedre högra hörnet av kartbilden. Rutorna visar flerbostadshus byggda 1965–1974 indelat på rutor om 250 meter. Notera den inbyggda segregationen mellan områden som domineras med olika upplåtelseformer! Källa: SCB, Boverkets bearbetning.

Flerfamiljshusen i Ringdansen var utformade som två ringpar – Guldringen och Silverringen – med hus i två till åtta våningar, separerade av en mindre centrumanläggning. Ett tredje ringpar – Kopparringen – var planerat men kom aldrig till.⁸⁰ När området var nytt innehöll de båda ringparen 1 754 lägenheter, av vilka cirka 70 procent var på tre rum och kök. Övriga lägenheter var främst på två rum och kök eller två rum och kökvrå, förutom några få enrumslägenheter. Behovet av större lägenheter

⁷⁹ Lövgren (2002), s. 93.

⁸⁰ Intervju med Johan Rundalen (2014-10-15).

menade man tillgodosågs genom atriumhusen.⁸¹ Det kommunala bostadsbolagets optimism inför det kommande bygget märks i nedanstående citat, hämtat ur en skrift utgiven året innan byggandet inleddes:

Vid projekteringen av Navestadsområdet har vi försökt tillgodose både myndigheters och bostadssökandes önskemål och krav, och vi tror att området blir ett bra tillskott på bostadsmarknaden i Norrköping. Den koncentrerade men samtidigt omväxlande bebyggelsen, som har anpassats efter den vackra naturen, har utformats för att passa den moderna människans krav på bostadskomfort i fritidsmiljö. I Navestad kommer att beredas plats för alla kategorier av människor, ensamstående och familjer, pensionärer och barn, för alla måste det finnas utrymme.⁸²

Redan innan Navestad stod färdigt hade den tidigare bristen på bostäder blivit till ett överskott.⁸³ Ringdansen skulle enligt planerna få runt 5 700 invånare – år 1974 bodde drygt 3 000 personer i området.⁸⁴ Ringdansen kom aldrig att leva upp till förväntningarna, det blev inte det attraktiva tillskott på bostadsmarknaden som det var tänkt att bli; i stället kom Ringdansen redan från början att fungera som en bostadsreserv, ett område för de som inte hade något annat alternativ: hushåll med sociala eller ekonomiska problem och invandrare.⁸⁵ När *Dagens Nyheter* i ett stort uppslag i juni 1971 presenterar Navestad beskrivs det som det mest intressanta bostadsområdet i Sverige, något helt annat än de ”fula dussinstadsdelar i fyrkantig betong” som byggdes på andra håll men också som ett Harlem-liknande område ”som ’väntar invandrare’ och som ’det etablerade Norrköping rynkar på näsan åt’.”⁸⁶

Ringdansen inför förnyelsen

Sophia Lövgren konstaterar i sin avhandling *Att skapa ett framtidens folk* (2002) att bakgrunden till de olika bostadssociala projekten var den filttering som under perioder ägt rum i Navestad.⁸⁷ De första försöken att öka områdets attraktivitet på bostadsmarknaden kom bara några år efter att området stod klart och innebar bland annat en satsning på utemiljöerna men också att ett antal trerumslägenheter byggdes om till två- och fyrrumslägenheter. Genom det minskade antalet lägenheter i Ringdansen med ett hundratal, till runt 1 650.⁸⁸ Satsningarna fortsatte på 1980-talet, med samrådsgrupper och stöd till olika verksamheter för att öka gemenskapen mellan de boende och de olika etniska grupperna i området. Under denna tid levde området också upp med ett ökat föreningsliv och fler aktiviteter. Mot slutet av 1980-talet var antalet outhyrda lägenheter det dittills lägsta, runt 40 stycken.⁸⁹

⁸¹ Ketola (2000), s. 27; Norrköpings stads stiftelse hyresbostäder (1968), opag. sida.

⁸² Norrköpings stads stiftelse Hyresbostäder (1968), opag. sida.

⁸³ Lövgren (2002), s. 93.

⁸⁴ Norrköpings stads stiftelse Hyresbostäder (1968), opag. sida; Ketola (2000), s. 147.

⁸⁵ Bråmås (2011), s. 19; Ketola (2000), s. 28.

⁸⁶ Lövgren (2002), s. 95.

⁸⁷ Ibid., s. 96.

⁸⁸ Ketola (2000), s. 29ff.

⁸⁹ Ketola (2000), s. 32; Lövgren (2002), s. 112f., 116.



Ringdansen i Navestad. De höga och slutna yttre ringarnas väldiga proportioner mot det omgivande öppna landskapet gjorde att området fick öknamnet kinesiska muren. Foto: Hyresbostäder i Norrköping.

Under 1990-talets början ökade åter antalet vakanser i Ringdansen. För att minska antalet outhyrda lägenheter hyrdes under några år ett antal lägenheter, som mest 71 stycken, ut till Migrationsverket. Trots det relativt begränsade antalet flyktingbostäder i förhållande till området storlek blev följden att många av de som då bodde i Navestad – många av dem ”svenska och finska familjer med olika sociala problem” – flyttade därifrån och att området rykte försämrades.⁹⁰ Antalet invånare i Ringdansen minskade från 3 241 år 1990 till 2 320 år 1992, för att 1996 ligga på 2 754.⁹¹

Katja Ketola skriver i sin licentiatuppsats att förnyelseprojekten inte drivits på ett samordnat och långsiktigt strukturerat sätt. Insatser har följt på varandra och när pengarna tagit slut har det mesta återgått till det gamla. Styrning och ledning har inte heller fungerat optimalt. Bland annat beskrivs relationerna med de boende i ad hoc-liknade termer.⁹²

Ringdansenprojektet

Projektet tog sin början år 2000 för att avslutas tre år senare. Idén till projektet hade fötts några år tidigare då det blev känt att regeringen delade ut bidrag för ekologisk konvertering av befintlig bebyggelse och infrastruktur, den så kallade kretsloppsmiljarden.⁹³ Projektet innebar en genomgri-

⁹⁰ Bråmås (2011), s. 20; Lövgren (2002), s. 96f.; intervju med Lars Sandell (2014-10-15).

⁹¹ Ketola (2000), s. 32f., s. 147; intervju med Johan Rundalen och Lars Sandell (2014-10-15).

⁹² Ketola (2000).

⁹³ Bråmås (2011), s. 7.

pande förändring av området. Antalet lägenheter i Ringdansen minskades ned från cirka 1 650 till 907 stycken genom att ringarna öppnades upp och att två av de översta lagren i de högsta husen togs bort. De långa huskropparna delades upp i tårbitar och det blev en ”ekologisk omvandling” av hela området med individuell vatten- och värmemätning samt anläggningar för kompostering och källsortering.⁹⁴ Hyresbostäder i Norrköping beskriver Ringdansen på följande vis på sin hemsida:

I Ringdansen bygger vi morgondagens boende – ett boende på miljöns och människornas villkor. Ingen annanstans i Norrköping bor du så klimatsmart som här. Området har byggts om till ett ekologiskt hållbart bostadsområde med ambitionen att hushålla med energin så mycket som möjligt. Det görs bl. a. genom individuell mätning, moderna miljöstationer och omhändertagande av dagvatten. Här finns också specialutbildade klimatvårdar.⁹⁵

De boende involverades i planeringen i ett tidigt skede, dels för att få in synpunkter på hur lägenheterna och området skulle se ut efter ombyggnaden, dels för att öka de boendes engagemang i området. Målsättningen var ”att åstadkomma ett socialt, kulturellt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart bostadsområde.”⁹⁶ Projektets miljöprofil gjorde också att ett antal miljömedvetna familjer flyttade in. Inget tyder enligt Åsa Bråmås på att en tanke med projektet skulle ha varit att byta ut de boende i området, men det var till viss del vad som hände. En jämförelse mellan 1994 och 2008 visar att antalet invånare i området minskade med ungefär ettusen personer.⁹⁷ Många boende fick byta lägenhet både tre och fyra gånger inom området innan förnyelsen var helt genomförd. Problemen gjorde att många lämnade området – fram till några år in på 2000-talet kunde man få en attraktiv lägenhet i centrum ganska snart – men många av de som verkligen trivdes i Ringdansen blev kvar, vilket bidrog till att stärka området.

Bostadsmarknaden i Norrköping

Bostadsmarknaden i Norrköping ser i dag helt annorlunda ut än under förnyelsen. Fram till 2009 fanns ett överskott på lägenheter som nu övergått till en brist på bostäder. Det syns också av Hyresbostäders vakanstal, som gått ner kraftigt sedan 1998 – från omkring 1 100 till i det närmaste noll.⁹⁸ Det har blivit allt svårare att hitta en bostad. Situationen är särskilt svår för resurssvaga hushåll. Orsaken är befolkningsutvecklingen. Norrköping hade länge ett befolkningstal på runt 120 000 personer. Sedan millennieskiftet har folkmängden ökat stadigt och uppgår nu till cirka 135 000 personer. Samtidigt har det inte byggts tillräckligt för att hålla bostadsmarknaden i balans.⁹⁹

⁹⁴ Ibid., s. 20, 25; www.hyresbostader.se (hämtad 2014-11-28). Ett annat välkänt exempel på en liknande omvandling är Stjärnbildsgatan i Bergsjön.

⁹⁵ www.hyresbostader.se (hämtad 2015-02-27).

⁹⁶ Bråmås (2011), s. 21, 25; intervju med Johan Rundalen och Lars Sandell (2014-10-15).

⁹⁷ Bråmås (2011), s. 21f, 25.

⁹⁸ Intervju med Johan Rundalen och Lars Sandell (2014-10-15).

⁹⁹ <http://framtid.norrkoping.se/portfolio/boende-och-bostadsbrist/> och <http://framtid.norrkoping.se/portfolio/aldersfordelning/> (Hämtad 2014-03-06).

Bostadsbristen har gjort att fastighetsägarna befinner sig på säljarens marknad, en situation som inte existerat i Norrköping sedan 1960-talet. Ett tecken på det är de få vakanserna i Ringdansen. För närvarande finns ingen lägenhet tillgänglig för omedelbar inflyttning och de lägenheter som finns att söka i området har många sökande.¹⁰⁰ Från kommunens sida menar man att det har ökat kraven på de bostadssökande.¹⁰¹ Bristen på lägenheter skulle kunna göra det möjligt för fastighetsägare att välja ”rätt” hyresgäst och – för en stor aktör som Hyresbostäder – att styra bostadssökande till ett visst område för att förändra sammansättningen av boende i ett visst område och på så sätt höja ett områdes attraktivitet, något man förnekar sker. Som allmännyttigt bostadsföretag tar man en annan social hänsyn.



Ringdansen i dag. Foto: Johan Kihlberg.

Ringdansen i dag

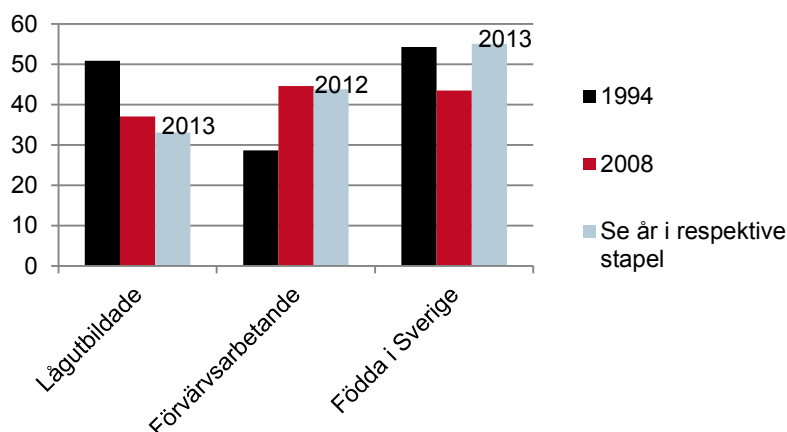
Det är en stor skillnad på Ringdansen i dag jämfört med hur området såg ut tidigare. Men området har inte bara sett en genomgripande fysisk förändring, det har också fått en annan befolkningssammansättning än det hade tidigare. Förändringarna har gjort att Ringdansen kunnat klättra i den lokala attraktivitetsrankingen mellan olika områden. Området är inte längre det som ligger längst ned på listan.

¹⁰⁰ www.hyresbostader.se (hämtad 2015-03-04). De fyra lägenheter som fanns på bolagets lista över lediga lägenheter detta datum var tillgängliga för inflyttning i maj respektive juni månad 2015. Störst intresse betingade en etta på Silverringen med drygt 170 sökande och en högsta köpoäng på 3 753 (köpoängen motsvarar antalet dagar man varit registrerad i bostadsbolagets bostadskö) – noterbart är att en sekelskifteslägenhet på Östra Promenaden i centrala Norrköping hade exakt samma högsta köpoäng och färre sökande.

¹⁰¹ www.framtid.norrkoping.se (Hämtad 2014-03-06).

Åsa BråmÅ konstaterar i sin rapport att förnyelsen av Ringdansen ser ut att ha lett till ”en avsevärd förbättring av områdets socioekonomiska profil.”¹⁰² En jämförelse i dag mot bakgrund av ett par av de demografiska och socioekonomiska indikatorer BråmÅ använder för åren 1994 och 2008 tyder på att förändringen hållit i sig.¹⁰³

Tabell 1: Demografiska och socioekonomiska indikatorer för Ringdansen, i procent



Källa: BråmÅ (2011) och SCB.

Trots den statusförändring som skett präglas Ringdansen alltjämt av ett stort utanförskap. Andelen lågutbildade – de med förgymnasial utbildning – är mer än dubbelt så stor i Ringdansen än i Norrköping, förvärvsfrekvensen långt under den för staden som helhet: 43,8 procent i Ringdansen (2012) mot 73,77 procent för Norrköping (2011). Andelen födda i Sverige skiljer sig också åt, med 55,1 procent i Ringdansen (2013) jämfört med 84,3 procent i Norrköping (2012).¹⁰⁴

Framgångsfaktorer och utmaningar

Den fysiska och sociala förändring som ägt rum i Ringdansen har förändrat Ringdansen. Hyresbostäder beskriver området i dag som lugnt och att de problem som tidigare fanns i området flyttat till andra bostadsområden där Hyresbostäder nu driver olika typer av sociala insatser för att skapa stödjande strukturer och att öka de boendes engagemang i sitt område. Hyresbostäder har dock fortfarande ett områdeskontor i Ringdansen samt

¹⁰² BråmÅ (2011), s. 45.

¹⁰³ Analysen här bygger på rutor som är 250 gånger 250 meter stora (se kartbilden på s. 46) medan Åsa BråmÅ i sin studie haft tillgång till individdata. Jämförelsen blir därför inte helt korrekt. Den ger ändå en bild av områdets utveckling som är mer exakt än den statistik som tillhandahålls på Norrköpings kommuns hemsida, där statistiken för Ringdansen ingår i det större Navestads-området.

¹⁰⁴ <http://www.norrkoping.se/exp-stad/#story=0> (hämtad 2015-03-16).

egna fastighetsskötare i området, i övriga staden har andra aktörer tagit över fastighetsskötseln. Närheten till kunderna är enligt Hyresbostäder sannolikt anledningen till att Ringdansen haft ett bättre nöjd kund-index än bolaget i stort under 2009–2013. Resultatet för 2014 har emellertid gått ner, något man tror beror på att man ”tummat på konceptet” och slagit sig till ro men också på ökade flyktingströmmar. Trots stora insatser och en positiv utveckling tycks storskaliga områden vara fortsatt mycket sårbara och i behov av ”stöttning från såväl bostadsföretag som stat och kommun”.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Boverket (2005), s. 27.

4 Cultural planning som metod

Vi har i arbetet med denna rapport sett ett behov av nya modeller för att arbeta med socialt hållbar utveckling i miljonprogrammet. Den verklighet som de boende i utsatta områden upplever och den som planeras av till exempel av kommunen möts inte alltid. Ett sätt att få in de boende och att tillvarata sociala, kulturella och platsskapande aspekter är att arbeta med cultural planning. Vi ser att strategier, planerare och fastighetsbolag börjat närma sig ett sådant synsätt.

Cultural planning är inget okänt begrepp i Sverige, men metodiken skulle kunna användas på ett mer fördjupat sätt och då också svara på de utmaningar vi sett i de stadsdelar vi besökt. Hur skapar man attraktiva förorter som kan möta de sociala behoven, skapa trygghet och förändra omvärldens ofta negativa bild? Hur svarar de stora satsningar som görs i form av utvecklingsprogram och visioner gentemot den sociala oro vi ser i de större förorterna?

I Storbritannien är cultural planning på ett annat sätt etablerat i både forskning och praktik med tydlig koppling mellan stadsutveckling, boende, sociala frågor och folkhälsa. Boendesegregationen och social utsatthet har varit bärande frågor. Vikten av lokala kulturella resurser och mobilisering av boende är påtaglig.

Historik

Cultural planning har sitt ursprung i en tradition av radikal arkitektur- och planeringskritik i början av 1960-talet. En av förgrundspersonerna är forskaren och författaren Jane Jacobs. Hon hävdade att städer liknar artefakter och problemet att hantera dem för planerare och beslutsfattare är att de ser stadens användningsområden var för sig, efter kategorier. Jacobs såg staden som ett ekosystem av fysiska-ekonomiska-etiska interagerande processer sammanlänkade i ett naturligt flöde som i sig skapade den platsunika kulturella ekologin.

En av dem som gett cultural planning sin nuvarande form är den engelske forskaren Colin Mercer. Han skapade en modell som i dag är etablerad och används runt om i världen. Mercer menar att stadsplanering är humaniora mer än teknik och att planeringsarbetet måste föregås av en

kartläggning som syftar till att spåra och beskriva människors minnen, drömmar och värderingar.¹⁰⁶ Idéerna kom till ökad användning i Storbritannien i början av 1990-talet för att möta behoven av förbättringar i utsatta stadsdelar under den svåra ekonomiska krisen. Genom att påvisa att en hållbar stadsutveckling kräver integrering och tidig involvering av de boende har det lett till en ökad medvetenhet. Det etablerades också forskning på flera håll med ett tvärvetenskapligt perspektiv, som exempelvis studier om kultur relaterat till framtidens folkhälsa.¹⁰⁷

Cultural planning - en social mobilisering

Professor Franco Bianchini vid Leeds universitet, en av de internationellt ledande forskarna i Europa inom cultural planning, berättar att behoven av insatser med cultural planning ökat i Storbritannien under de senare åren och då särskilt i England, där de offentliga resurserna för förnyelsearbete minskat kraftigt. Det är ofta lokala aktörer som initierar och driver olika projekt till stöd för de boende. Det etableras också stöd med hjälp av partnerskap mellan olika nationella och lokala organisationer, universitet med olika forskningsinriktningar, stiftelser, fastighetsägare, arkitekter och kulturarbetare för att driva och följa lokala processer samt påverka överordnad central planering. En stor del av projekten drivs med hjälp av volontärer. Kulturella partnerskap är viktiga för uthållighet under längre planeringsprocesser.¹⁰⁸ I London finns exempel på så kallad community planning, där de boende åstadkommit alternativ till omfattande renoveringsplaner som skulle ha lett till en ökad gentrifiering av stadsdelen. De beskrivs bland i översikten *Staying Put*, som sammanställts av bland annat professor Loretta Lees vid University of Leicester och London Tenants Association.¹⁰⁹

Med lokala motiv

Cultural planning drivs som en reaktion mot ekonomiskt rationella sätt att förpacka planeringsfrågor. Den syftar till att motverka utifrån kommande styrning och i stället främja en inifrån och ut-rörelse. Cultural planning förnekar inte de ekonomiska aspekterna men för in kulturella perspektiv för att bidra till en positiv utveckling både ekonomiskt och socialt. Cultural planning kräver ett sociologiskt och kulturgeografiskt synsätt med kunskaper om ekonomiska drivkrafter i form av entreprenörskap, samhällsplanering och offentlig styrning. Inte minst viktigt är en kompetens med förankring i lokala förhållanden och att mobiliserande strukturer för medverkan finns med. Ett hållbart förnyelsearbete i syfte att öka attraktiviteten i såväl miljonprogrammets stadsdelar som i andra utsatta områden bygger på denna förståelse.

¹⁰⁶ Mercer (2005).

¹⁰⁷ www.afternow.co.uk/ (hämtad 2014-07-09).

¹⁰⁸ Intervju med Franco Bianchini (2014-09-09).

¹⁰⁹ Lees (2014).

”Lipstick on the gorilla” – kultur är inget man klistrar på efteråt

Cultural mapping

Franco Bianchini använder uttrycket ”to put lipstick on the gorilla” för att beskriva fenomenet när kultur och kulturella resurser inte tas in i ett tidigt planeringsskede utan blir ett utanpåverk som inte relaterar till platsen.

Will many of the prestige buildings erected in Britain as part of the urban regeneration strategies of the 1980s and '90s stand the test of time? What about the public art that has been sited over the last two decades in key public spaces in many cities in Britain? Is it of good quality? Does it reflect the culture of the place? Is it properly integrated into urban design and planning strategies? Or is it something added when the development has been completed, sometimes as a desperate attempt to apply, as the saying goes, lipstick on the gorilla?¹¹⁰

En stadsdels eller ett bostadsområdes kulturella identitet består av dess invånare: deras bakgrund, erfarenheter, traditioner, mångfald, föregående, talanger och förväntningar på framtiden. Här finns platsens kulturarv och andra naturliga eller byggda kvaliteter som upplevs som attraktiva för de boende i området. Cultural planning kräver en uppmärksamhet för dessa resurser som ett första steg och att strategier formuleras som grundar sig på dessa. Inledningsvis behövs därför en kartläggning, en så kallad cultural mapping. I den fasen identifieras och beskrivs de områdes-specifika kulturella resurserna. Därefter byggs en strategi där potentiella resurser och möjliga steg är identifierade, där de boende och andra lokala aktörer ska medverka på lika villkor.

En cultural mapping är ingen ren inventering utan en undersökande metodik där både kvantitativa och kvalitativa resurser och brister tas fram och beskrivs. Det är av stor betydelse att kartläggningen ägs och utvärderas av de berörda boende eller verksamma. Praktik visar att kartläggningen behöver bestå av flera steg där visualiseringar återkommande görs, både för att förevisa för de som tidigare medverkat och för att attrahera nya deltagare. Att låta externa projektledare leda de lokala processerna kan vara en framgångsfaktor. Det behov av ett nytt ledarskap som Leif Magnusson vid Mångkulturellt centrum framhåller kan visa sig vara en framgångsfaktor.¹¹¹ Genom att låta lokalt förankrade personer med breda kunskaper i såväl områdets logik som i kommunens organisation leda dessa kan man skapa en neutral plattform där boende, lokala intressenter och byggherrar ingår på lika villkor. I Sverige har flera av de cultural planning-projekt som genomförts emellertid haft sin utgångspunkt i den kommunala organisationen och till förhållandevis liten del knutits gentemot det civila samhället. Om detta görs för att det förenklar processen eller om det har att göra med andra faktorer – som brister i strukturer för samverkan eller bristande tillit – återstår att förklara.

¹¹⁰ Bianchini & Greed (2002), s 200.

¹¹¹ Intervju med Leif Magnusson (2014-06-02).

Cultural planning – en sammanfattning

Cultural planning kan sammanfattas som ett sätt att använda de kulturella resurserna och ”platsens själ” i utvecklingsarbetet. Begreppet att fånga platsens själ förekommer allt oftare i dag som en beskrivning av en platskvalitet, som visserligen är svår att formulera i ord men som söker en känsla av äkthet och som kan återfinnas i den lokala kulturen och i de lokala berättelserna. En framgångsrik kartläggning är kopplad till en vision om vad man vill åstadkomma, vem som leder processen, varför och för vem den görs. Det latinska begreppet *genius loci* refererar här till platsens själ och i sin tur till det DNA som kan hjälpa till att avkoda en plats och dess identitet.

Den kulturella identiteten i ett grannskap (community) innefattar såväl människorna med deras bakgrund, smak, riter, erfarenheter, mångfald, talanger som deras förväntningar på sin framtid. De faktiska kvaliteterna som är attraktiva för de boende i området. Cultural Planning som metodik uppmärksammar i första skedet de specifika lokala resurserna och sedan utvecklar en planering som grundar sig på dessa.¹¹²

Enligt Colin Mercer ska cultural planning vara en del av en större strategi, som behöver länkas till fysisk planering, ekonomi och företagsutveckling, socialpolitik, planering för fritid och rekreation, med bostadsplanering och kommunala investeringar. Integreringen av cultural planning innebär att den finns med från början, inte läggs till på slutet. Med kulturella resurser avses en definition där kultur är vad som räknas som kultur för de som deltar – det kan innebära att betrakta ett konstverk, men också att promenera nedför gatan, dricka kaffe på ett konditori eller att ägna sig åt religiösa aktiviteter.¹¹³

Kultur i form av konstnärliga uttryck har en stor betydelse genom att den kan bidra till att visualisera och konkretisera en plats och dess kvaliteter. Berättelsen om platsen och om de som bor och verkar där är viktiga, den kan ta tillvara på immateriella tillgångar och olikheter. Cultural planning balanserar inre faktorer med utifrån kommande påverkan. Den måste också igenkänna och ständigt återupptäcka de kulturella tillgångar som redan finns i området men som ännu inte blivit en del av områdets kulturella, sociala eller ekonomiska struktur. Detta innebär att möjlig tillväxtpotential finns och kan skapas i en planeringsprocess om denna utformas på rätt sätt.

Läget i Sverige

En överblick av den kulturella dimensionen

I Sverige finns i dagsläget få erfarenheter av fullt ut genomförda projekt som har en tydlig social dimension. Flera kommuner och regioner har i strategidokument och utvecklingsplaner cultural planning som ett moment eller metodik för att bredda samhällsplaneringen tvärssektoriellt.

¹¹² Ghilardi (2003).

¹¹³ Mercer (2005).

De har emellertid många gånger haft sitt ursprung i kulturnämnder eller kulturförvaltningar, vilket gjort att de rent kulturella aspekterna fått det större utrymmet och att kompetens i samhälls- och boendepolitiska frågor inte involverats i samma utsträckning. På samma sätt har det offentliga perspektivet dominerat. Att involvera civilsamhället och olika intressenter utanför den kommunala organisationen som delägare är troligen en nyckelfaktor för att genomföra en framgångsrik hel process.

Är hållbar stadsutveckling utan kulturella hänsyn möjlig?

Formas menar i forskningsöversikten *Hållbar stadsutveckling* (2011) att det saknas tillräckligt med forskning vad gäller de sociala följderna när förorter förändras genom rivning eller förtätning. Så även när det gäller att belägga om det finns en så kallad grannskapseffekt, att livschanserna blir sämre för att man bor i ett utsatt bostadsområde eller att boendekvalitet och grad av socialt utanförskap är relaterade. Formas tar också upp behovet av jämförande studier, både mellan olika förorter i staden men också på landet. Nästan all forskning om offentliga rum gäller platser i centrum. Mycket lite handlar om offentliga rum i förorter.¹¹⁴

Formas ser också ett behov av ökade kunskaper om informell organisering och relationer mellan män och kvinnor samt mellan olika befolkningsgrupper när det gäller medborgarperspektiv och brukarmedverkan. Vidare saknas forskning om olika former av gentrifieringsprocesser, såväl i större som mindre städer. Formas är i rapporten kritisk till att kulturvetenskapliga perspektiv i princip helt saknas inom svensk hållbarhetsforskning. Forskarsamhället har heller inte självant lyft frågan om vad som avses med kulturell hållbarhet. Ingen särskild offentlig satsning på forskning inom hållbar kulturell utveckling i staden har ägt rum. Att det är en brist framhålls inte minst av internationella forskare.¹¹⁵

När det gäller den kulturellt hållbara stadsmiljön behöver kulturmiljön som människans historiska avtryck i staden studeras närmare. Hur formar de vår identitet? Hur formar de omvärldens uppfattning om platsen? Hur påverkar de efterlämnade stadsstrukturer som ingår i kulturarvet miljösituationen i våra städer? Leder exponeringen av olika intressanta kulturminnen till ett ökat och miljöbelastande resande eller konkurrerar det i stället ut ännu mer vidlyftiga resmål? Idag bedrivs mycket lite forskning om historiens roll i stadslandskapet och ännu mindre om traditionens roll i stadsplanetänkandet. För breddning, fördjupning och långsiktiga perspektiv bör här också arkeologins perspektiv kunna lyftas in.¹¹⁶

Formas påvisar också att kulturarvsforskningen är en outnyttjad resurs, framför allt då det gäller förståelsen för sambandet mellan nutid och historia. Förhållningssättet kan förklaras av den avsaknad av kulturmiljöaspekter som borde vägas in i planeringen. Att i högre grad tillvarata människors livsvillkor och vanor kan ses som en grundförutsättning för hållbara förnyelseprogram. Här finns ett behov av en mångdisciplinär forskning kring förvaltningsfrågorna eftersom de berör såväl sociokultu-

¹¹⁴ Formas (2011), s. 33f.

¹¹⁵ Ibid., s. 29ff.

¹¹⁶ Ibid., s. 30.

rella hållbarhetsfrågor som ekologisk-, teknisk- och ekonomisk hållbarhet.¹¹⁷

I Sverige idag diskuteras i allt högre grad de sociala, ekonomiska och ekologiska hållbarhetsfrågorna allt mer i stadsförnyelseprojekt. Fastighetsägare, planerare, byggfirmer och arkitekter tillsammans med andra kompetenser samarbetar i dag allt mer utifrån dessa vidgade perspektiv men säger också att det finns processer som måste förbättras, framför allt i de dialoger som görs med de boende. Samtal och intervjuer görs för att få in en bild av de boendes situation och förväntningar. Workshops och utställningar genomförs, men kanske på fel nivå i inflytandestegen där möjligheterna för reell påverkan för de boende och det lokala näringslivet inte är optimalt. Detta närmar sig den praxis som Colin Mercer och Franco Biancini förespråkar, där en strukturerad process där den egentliga planeringen inleds först efter att de specifika lokala resurserna inhämtats.

Framgångar och kulturella resurser: stadsdelarna i studien

De stadsdelar vi besökt har i olika utsträckning och på olika sätt närmat sig en användning av kulturella resurser och därmed också ett cultural planning-perspektiv i sitt förnyelsearbete för att bättre kunna förstå och tillvara behov men även resurser hos de boende. De söker även i olika utsträckning att bygga broar för en ökad förståelse för bättre dialoger och för att föra in mer av kulturell identitet och platsens själ i sina processer. De bedömer att om man öka de boendes delaktighet och i högre tillvarata deras kulturella resurser kan en hållbarare områdesutvecklings åstadkommas.

På olika sätt arbetar de alla också med åtgärder som syftar till en ökad social integration och ett ökat socialt kapital. Här finns såväl nödvändiga utbildningsinsatser som arbetsmarknadsprojekt. Vikten av att upprätta nära sociala relationer och behovsanpassningar vid ombyggnad och renoveringar är självklara. Detta har skapat och skapar förutsättningar för lokal attraktivitet och i det också ett ökat socialt och kulturellt kapital och på sikt också en mer positiv omvärldsbild.

Botkyrka

I processerna kring de kommande omfattande renoveringarna kommer de båda fastighetsägarna på olika sätt att fortsätta sitt engagemang för ökad kulturell påverkan och delaktighet i planering och genomförande. Mitt Alby ser framtida styrkor i att främja en utveckling av kultur och entreprenörskap men har inledningsvis fokuserat mest på dialogforum och trygghetsfrågor. Botkyrkabyggen har i och med arbetet med People's palace och köksbordsmetoden inlett en fördjupad kulturell dialog. Hyresgästerna är också med i ett tidigt skede i denna process.

I Botkyrka finns en lång tradition av att blanda in kultur och kulturliv i olika delar av de boendes vardag och i bostadområdena. Det har skapat

¹¹⁷ Formas (2011), s. 29f., 36.

en dynamik och förutsättningar för en progressiv utveckling. De viktiga sambanden finns för att enkelt och framgångsrikt kunna engagera olika kulturformer kring frågor om Botkyrkas framtid. Botkyrka community teater och Subtopia-satsningen är viktiga delar i detta. Mångkulturellt centrumets mångåriga arbete inom såväl forskning som i verksamhet i kulturcentrat bidrar på flera sätt i medvetenheten i mångkulturella frågor. Artists in residence-projekt har flera gånger drivits i samarbete mellan kommun och fastighetsägare.

Bergsjön

I Bergsjön har man tidigare arbetat med processer för att föra in kultur och kulturaktiviteter i området, vilket på flera sätt varit omtalat och gett bestående intryck i form av bland annat Konstens plats. Här finns en erfarenhet av en bred och viktig samverkan mellan bland annat Familjebostäder, kommunen och föreningslivet som med hjälp av konstnärer bidrog till att profilera och manifestera kulturella uttryck. Då användes begreppet cultural planning i försvenskad form – kulturell resursplanering – en beteckning som också pekar i en tydlig riktning. Familjebostäder och stadsdelsförvaltningen har fortfarande kultur som en viktig komponent i förnyelsearbetet för Bergsjön och Rymdtorget, även om strategin blivit storskaligare. Det småskaliga kulturella entreprenörskapet och de lokala nätverken som stöds av Familjebostäder är troligen en viktig dynamisk faktor inför framtiden. Här kan de dialoger som finns utvecklas och möjliggöra en genuin platskänsla.

Lindängen

I mötet med Lindängen ser vi en påtaglig närvaro av kulturella aspekter och att det pågår en dialog mellan olika aktörer kring områdets framtida utveckling. Det civila samhället är närvarande, både i olika dialoger men också i en egen mobilisering för gemensamma angelägenheter. Ett lokalt partnerskap med olika aktörer; med fastighetsägare, kommunen och andra är etablerat vilket i sammanhanget är en viktig faktor. De boendes berättelser om Lindängen ses som förlagor i planeringen för fysisk förnyelse. Med teater och konst har man skapat ett ökat engagemang vilket också gjort att de boende blivit mer aktiva i andra frågor.

Fastighetsägarna är mycket aktiva och tar även egna initiativ för att bättre kunna ge stöd och uppmuntran till initiativ och aktiviteter från de boende vad gäller både själva bostaden och påverkan i omgivande miljöer. En styrka med förnyelsearbetet för Lindängens centrum är det gjorts brett i olika dialoger med boende och verksamma fram till en områdesplan. En paradox – men ändå en framgångsfaktor – kan finnas i det att kommunen ibland upplevs som en alltför passiv part. Den mobilisering som nu sker bygger mer på lokal kultur och på ett gemensamt engagemang och en gemensam målbild.

Ringdansen

Ringdansen är det enda av de anförda exemplen i denna rapport där förnyelseprojektet är genomfört, och därmed det enda där det går att dra några slutsatser kring förnyelsens effekter – att studera vad olika projekt lett fram till har dock inte varit syftet med rapporten. Ringdansen är emellertid ett exempel på hur man lyckats öka attraktiviteten i en utsatt stads-

del. Ringdansen ligger inte längre i botten bland Norrköpings bostadsområden. Ett tecken på det är att Hyresbostäder förändrat sin fastighetsförvaltning i stadsdelen. De sociala insatser som behövdes tidigare bedöms inte längre som nödvändiga. De stora problem som tidigare präglade Ringdansen har dock inte försvunnit – de har bara bytt plats. Nu är det i stället grannstadsdelen Hageby som fått stora problem, och där är det nu aktuellt med insatser. Med de tidigare så höga vakanstalen, rivningarna och fastighetsbolagets ambition att locka nya kundgrupper till området liknar Ringdansen flera av de områden Boverket beskriver i rapporten *Attraktiva miljonprogramsområden i små kommuner – fyra fallstudier* (2014).

Ett behov av stöd till förbättringar

Kan ett strukturerat stöd till fria aktörer utanför bostadsbolagens och kommunernas organisationer ge ytterligare dynamik och dialogutveckling i en positiv inriktning, i en form där en kontinuerlig intervention kan ske under olika faser av ett bostadsområdes livscykel? Vi har tidigare i rapporten redogjort för erfarenheterna från European Metropolitan Institute om de långsiktiga tidsperspektiv man bör ha för att uppnå ett framgångsrikt förnyelsearbete. I de stadsdelar vi besökt finns – i eller nära området – organisationer eller kulturella aktörer som kan arbeta långsiktigt med frågor och uppdrag och bidra till ett ökat deltagande. En tillitsfull sådan struktur där de boende själva kan identifiera behov och föreslå förändringar samtidigt som de fungerar som partners när det gäller frågor som bostadsområdets utveckling kan verka för att utveckla såväl platsens själ som att bryta segregering och stigmatiserande mönster.

Behov av fördjupning och ökad delaktighet

Medvetenheten om att det behövs nya synsätt och fördjupade processer har ökat i Sverige. Från politisk utgångspunkt är medborgardialoger det samma som att arbeta aktivt med inflytandefrågor och förankring. För fastighetsbolagen ses de som nödvändiga för att skapa goda relationer med de boende och andra verksamma i området. De vill verka för att utveckla sina bestånd så att områdenas status ökar, med ökad trygghet och ökat kvarboende. För byggherrarna är det delvis ny mark. Ska man nå framgång krävs det att alla deltar och skapar partnerskap som håller från det projektering till överlämnande. Kommunerna äger och ansvarar ofta för parkmark och allmänna ytor i områdena, så ska genomgripande förnyelsearbeten ske bör gemensamma arenor skapas för att möjliggöra och öppna upp för helhetslösningar.

Den jämförande matrisen nedan visar i vilken grad och på vilket sätt de boende och andra verksamma i ett område involverats i den vanliga modellen med en delaktighetstrappa i fyra steg.¹¹⁸ Den säger dock inget om processen utan utgår från det sätt kontakten med de boende sker. De kursiva stegen skulle kunna fogas till de övriga för att undersöka graden av delaktighet utifrån en mer fördjupad process. Allt enligt en ”survey

¹¹⁸ Se <http://www.boverket.se/sv/boende/for-dig-som-bor-i-hyresratt-eller-kooperativ-hyresratt/boendeinflytande1/om-vagledningen/> (hämtad 2014-06-09).

then plan”-modell.

	Delaktighetstrappans fyra steg	Innebär	Med en utökad kulturellt baserad analys
Steg 1	Information		
Steg 2	Förankring	Möjlighet för synpunkter på förslag för de boende	
			<i>Mappning görs tillsammans med de boende</i>
			<i>Gemensam analys görs</i>
Steg 3	Delaktighet	De boende deltar i framtagningen av förslag	
			<i>Resurser till förfogande för boendes arbetsgrupper och handledning</i>
			<i>Framtagande av förslag</i>
			<i>Utställning - Remiss</i>
Steg 4	Medbestämmande	De boende deltar i beslut	
			<i>Lansering</i>
			<i>Igångsättning</i>
			<i>Genomförande</i>

Det vanliga när det gäller boende- och inflytandedialoger är att ju högre upp man är i stegen desto mer uttunnad blir dialogen. De två sista stegen, steg tre och fyra, är de där det finns mest att vinna på att arbeta gemensamt och då också kunna dra nytta av de kvalitetsaspekter och resurser som de boende kan bidra med. Steg tre och fyra är också de som kan kännetecknas av att vara mest tillitsskapande, då ett mer långsiktigt perspektiv kommer till. Inte bara planeringsprocessen vinner tillit, den tjänar också en längre hållbarhet i förvaltningsfasen.

Liz Gardiner vid organisationen Fablevision har tagit fram en kom ihåg-lista för att bättre kunna fånga de mer platsunika och kulturella resurserna:

- Är de boende inkluderade, involverade, engagerade och ges de möjlighet att kunna delta och ta ansvar?
- Är kreativitet, konstnärer, en tydlig puls och en glädje närvarande i processens centrum?
- Tar processen fram en berättelse – upptäcks egenart och särprägel?
- Finns relationer på rätt nivå mellan nyckelaktörer och partnerskap?
- Kännetecknas projektet av konstruktivitet snarare än av att det är instrumentellt?

- Tas gräsrotsinitiativ tillvara och ges de stöd uppifrån?
- Ges processen möjlighet till långsiktighet?¹¹⁹

De kulturella analyserna

De fall vi studerat i den här rapporten visar en medvetenhet om att bättre inkludera de boende i planeringsprocesserna och att också försöka få dem att delta aktivt. Den kulturella identiteten och vikten av språk, då många har invandrad bakgrund, framstår vid sidan av de sociala aspekterna som viktiga. Vårt intryck är också att flera representanter för fastighetsbolagen står inför situationer som man inte hanterat förut, att det är svårt att hitta goda exempel från andra håll och att man söker egna lösningar. I några fall använder man bovärdar, som när de har liknade bakgrund som hyresgästerna kan bidra till kommunikation och till att bygga dialogkontakter. Om fortlöpande eller kontinuerliga forum hålls kan de upptäcka egenarter som driva dialogen framåt på ett konstruktivt sätt.

Även om begreppet cultural planning inte används så arbetar man med delar av metodiken. Konstnärer deltar till en del, men om det skedde mer kontinuerligt skulle det kunna stimulera de boendes egen kreativitet. Genom att använda en utomstående processledare för kartläggning och metodik kan parterna bli mer jämlika, då teknisk sakkunskap och planeringsförfarande kan forcera en process där boendedialogen kan bli förbättrad.

Det finns svårigheter med att väcka hyresgästernas intresse för att vara aktiva. Orsakerna till detta kan vara ointresse eller brist på tillit, oavsett orsak finns det hos båda parter ofta en vilja till att skapa bättre och uthålligare gemensamma forum. För fastighetsägaren är stora ekonomiska värden inblandade och det betyder både att ta hänsyn till strikt fastighetsekonomi och i för dessa miljonprogram att så långt som möjligt skapa ett hållbart och attraktivt boende. Det är i dag för tidigt att kunna belägga om fördjupade processer där exempelvis cultural planning-metodik ingår också visar sig ha en långsiktig positiv ekonomisk effekt på fastighetsförvaltningen. Gunnar Blomé har dock visat i en jämförande studie att relationsbaserad CSR-förvaltning med sociala investeringar kan leda till 4,5 procent lägre kostnader för underhåll, vilket ger en förbättrad vinstmarginal. Studien påvisar också en förbättrad goodwill för området som lett till fler investeringar och ökat företagande.¹²⁰

CSR, Corporate Social Responsibility, företagens sociala ansvarstagande i samhället. CSR innebär att företag frivilligt införlivar social och miljömässig hänsyn i sin verksamhet för att bidra till en hållbar utveckling. Principerna för CSR finns i FN:s Global Compact och i OECD:s rekommendationer.

Behovet av en kulturell dimension

Vi kan se en tendens mot ökad användning av cultural planning-modeller i Sverige, likt den tidigare utvecklingen i Storbritannien. Behovet av nya nycklar för områdes- och förnyelsearbete uttrycks från flera håll. För att också särskilja begreppen kultur och kulturell finns ett i dag överlag ett intresse från planerare att använda dessa. Kulturbegreppet återfinns främst där innerstadsmiljöer ska förnyas och där konst och kultur ingår som viktiga element, ofta för att locka besökare och turister. Den kulturella dimension som finns i miljonprogrammet är kopplad till den sociala

¹¹⁹ Gardiner (2008).

¹²⁰ Blomé (2012).

kontexten. Här återfinns också kultur som konst och kulturskapande men den utgår från ett bredare perspektiv.

Behoven av kulturella interventioner i engelska social housing-områden och svenska utsatta områden liknar varandra. Vi tenderar att anamma synsätt och till viss del även metoder. Skillnaden är att i Sverige är interventionerna ännu mest i form av offentligt drivna projekt och inte initierade och drivna av fristående aktörer. En risk är att projekten riskerar att uppfattas som styrda uppifrån och att de därför inte får de önskade effekterna. Vår bild och erfarenhet ger att ytterligare strategisk forskning och utveckling kan och bör göras i ett nationellt perspektiv.

5 Cultural planning i praktiken – exemplet Glasgow

Ett exempel där man framgångsrikt arbetat med cultural planning som metod är Linthouse Urban Village i stadsdelen Govan i Glasgow. Cultural planning innebär inte att planera för kultur utan att kulturen är en bärande del i hållbar stadsförnyelse. I Skottland deltar ett stort antal aktörer på nationell nivå – från organisationer på lokal nivå upp till regeringen – i olika strategiska samarbeten och forskning. Kapitlet beskriver i korthet hur man arbetat med cultural planning och om olika former av samverkan och strategier för att främja lokal utveckling.

Linthouse Urban Village

En av de mer lyckade cultural planning-processerna i Europa som forskaren Franco Bianchini vill lyfta fram är Linthouse Urban Village i stadsdelen Govan i Glasgow.¹²¹ Processen startade 2003 på uppdrag av fastighetsägaren Linthouse Housing Association och leddes bland annat av Liz Gardiner på Fablevision.¹²² Linthouse har cirka 2 000 invånare och är en del av stadsdelen Govan med runt 12 000 invånare.¹²³

Stadsdelen växte fram kring verkstäderna och varven längs den södra sidan av floden Clyde. Liksom hela Govan och Glasgow drabbades man hårt av de stora varvsnedläggningarna under den senare delen av 1900-talet. Hög arbetslöshet och sociala problem präglade och präglar fortfarande stadsdelen. Linthouse upplevdes av boende och utomstående som otryggt och vandaliserat och var inte en plats som lockade besökare från andra stadsdelar. Linthouse har sedan 1960-talet varit geografiskt uppdelat i och med byggandet av en tunnel under floden Clyde tunnel och att motorvägen M8 drogs genom stadsdelen, vilket förstärkt bilden av en

¹²¹ Intervju med Franco Bianchini (2014-09-09).

¹²² <http://fablevision.org.uk/about-2/> (hämtad 2014-10-16).

¹²³ <http://www.localpeopleleading.co.uk/on-the-ground/anchor-orgs/2774/> (hämtad 2014-10-16).

ogästvänlig och oattraktiv plats. Cultural planning-projektet i Linthouse startade 2003 på uppdrag av fastighetsägaren och leddes av bland andra Liz Gardiner på Fablevision.¹²⁴ Anledningen till att Linthouse betecknats som framgångsrikt är att man identifierade olika behov som sedan arbetades in i projektet. De som ledde arbetet var hemmastadda i miljön och därmed också väl insatta i stadsdelens problem och förutsättningar. Bland de målsättningarna fanns bland annat dessa viktiga aspekter som man ville uppnå:

- Involvera de boende och andra för en ökad känsla av ägarskap.
- Utveckla en gräsrotsorienterad cultural planning metodik för förbättringsarbetet.
- Främjande av ett kontinuerligt utvecklingsarbete för Linthouse som ett sammanhållet lokalsamhälle.
- Öka tillgång till mötesplatser och en höjd livskvalitet.
- Bättre möjligheter för arbete och utbildning
- Skapa en positiv och kreativ bild av Linthouse som också lockar besökare och investeringar till området.



Mötesplatsen för LUV-projektet. Foto: Tomas Dahlberg.

Det icke vinstdrivande Linthouse Housing Association (LHA), är den fastighetsägare som sedan 30 år ägt en stor del av bostadsfastigheterna i stadsdelen. LHA är registrerat som stiftelse och knuten till *Scottish social housing charter*, den lag som reglerar verksamheten för sociala hyresvärdar. LHA strävar efter att skapa stor delaktighet och inflytande för de boende. Det finns ett öppet medlemskap som även utomstående kan söka. Föreningsmedlemmar kan sedan bli invalda till LHA:s styrelse. LHA har på samma sätt också knutit till sig ideella boendekonsulter i stadsdelen för dialog och frågor som rör fastigheter, service och sociala frågor.

The Linthouse Urban Village (LUV) Project

För att komma tillrätta med boendemiljön och bilden av Linthouse beslutade man 2003 att starta ett förbättringsarbete i stadsdelen som helhet.

¹²⁴ <http://fablevision.org.uk/about-2/> (hämtad 2014-10-16).

Det blev The Linthouse Urban Village (LUV) Project. Den bärande idén var att involvera de boende i lokalsamhället i en lång rad olika mindre projekt. Projektets huvudkontor och en workshop förlades på huvudgatan Govan Road i skyltläge för att synliggöra verksamheten för förbipassande. Inom projektet drevs olika verksamheter med ungdomar, konstnärliga kurser, evenemang och workshops. Genom att bjuda in olika grupper och boende kunde man inleda samtal om Linthouse, vad man tyckte om stadsdelen, om relationer, berättelser och om framtidsbilder och hur man skulle kunna skapa tillit och trygghet i en miljö som upplevdes som otrygg. Olika organisationer samverkade i de olika delprojekten. Med en hög arbetslöshet var det också viktigt att kunna koppla samma förnyelsearbete med arbetsskapande och att främja entreprenörskap. I Govan har man arbetat överlag inom culture planning med en tydlig referens till områdets historia och även relaterat till äldre kunskaper inom skeppsbyggande och väveri, vilka båda var betydande verksamheter tidigare. Gamla yrkeskunskaper omsätts till nya och överförs till bland annat hantverk, kultur och till och med mediaföretag.

Under ledning av konstnärer och handledare har boende och verksamma i Linthouse kunnat arbeta med att konstnärligt visualisera bilder av stadsdelen. Med utställningar har man kontinuerligt kunnat visat pågående processer och bjuda in till nya samtal. Bland annat fick 16 förfallna och vanskötta butiker konstnärligt utförda entréer och fasader som en del av the Creative Shop Fronts Project. Det sociala företaget LUV Café som stöttades i projektet fick också en strategiskt belägen lokal vid den mest passerade korsningen. Kaféet är nu självbärande och deras profil och utbud lockar gäster från annat håll. Andra projekt resulterar också i företagande i bland annat mediaproduktion, då man under projektet lärt sig foto, radio och filmproduktion. Kvinnors situation har fått särskild uppmärksamhet då man också arbetat med invandrade kvinnors hantverk gentemot ett framtida yrkesliv.

Effekter av projektet

Utgångspunkten var i första hand områdets egna behov men också med en tydlig målsättning att locka besökare och kunder till Linthouse för att visa att området kunde upplevas som en attraktiv plats för investeringar och nyetableringar utifrån. LUV lever vidare som en organisation och framgångarna har inspirerat LHA att fortsätta med andra delar av centrala och lokala utvecklingsarbeten.

Projektet Fairfield Farm som inletts syftar till att rusta upp en gammal handelsträdgård med växthus i stadsdelen med engagemang från de boende. En föreningsdriven mötesplats med fokus på välmående och odling, café och museum. LUV Enterprise är ett utvecklingsarbete för att stötta finansiering av socialt entreprenörskap. Stora delar av de målsättningar som sattes upp i det ursprungliga projektet lyckades man således uppnå.¹²⁵ Det långsiktiga perspektivet som fanns från inledningen av projektet och att flera mindre projekt skapades gjorde att en mer pågående dynamik kunde upprätthållas vilket är svårt då det inte går att driva ett li-

¹²⁵ <http://www.localpeopleleading.co.uk/on-the-ground/anchor-orgs/2774/> (hämtad 2014-10-16).

kande projekt utan egenorganisering. Att man också kunnat engagera ett brett stöd också från nationella organisationer gör att en långsiktighet kan upprätthållas.

Om samverkan mellan olika samhällssektorer

Politiska målsättningar för stadsförnyelse

Under efterkrigstiden byggdes flera storskaliga bostadsområden liknande de i det svenska miljonprogrammet i Glasgow. Man sanerade då stora delar av den osunda innerstadsbebyggelsen. Bland annat uppfördes de karaktäristiska, 20 vånings höghus i standardiserade former som ofta kännetecknar dessa förorter. Det var i dessa satellitförorter som den ekonomiska nedgången under 1980-talet märktes allra tydligast.

Sociala problem och förslitningar i områdena gjorde att dessa drabbades av liknande stigmatisering som delar av miljonprogrammet i Sverige. En viss upprustning har skett men det långsamma och påtagliga förfallet har varit tydligt. Då Glasgow under 2000-talet rustade sig för att bli en kulturell metropol märktes allt tydligare den separerade staden. Den nya ekonomin har inte nått till förorterna och även det mer centralt belägna Govan har ännu inte brutit den en nedåtgående utvecklingskurva.

För att skapa bättre förutsättningar för att vända en negativ utveckling har den skotska regeringen tagit initiativet till programmet *Better Communities in Scotland: Closing the Gap*¹²⁶ ett programarbete där man beskrivit en så kallad Community planning-modell, för att koppla samman ansvarsförhållanden på nationell, regional och lokal nivå. Man beskriver den lokala nivån – community – som en avgränsad och tydlig enhet för beslutsfattande med en hög grad av delaktighet både vad gäller planering och genomförande. Begreppet Community planning används för att beskriva att utgångspunkten för planering och förnyelse är de lokala förhållandena och att de är styrande. Detta kräver stöd för mobilisering och möjlighet till delaktighet.

Lokal samverkan mellan ideell och offentlig sektor

I Glasgow organiseras lokal samverkan via så kallade community planning partnerships som har till uppgift att samverka kring lokala utvecklings- och planeringsfrågor. Vid sidan av dessa finns även ideella grupper och professionellt verksamma med i olika former av samarbeten. Med stöd från bland annat den skotska regeringen har Scotland's Independent Regeneration Network (SURF) skapat *Alliance for Action*, som är ett tvärsektoriellt och multidisciplinärt program för aktionsbaserat och ömsesidigt lärande.¹²⁷ Syftet är att studera hur lokala aktörer deltar i förnyelseprocesserna både vad gäller bostäder och allmänna platser. SURF pekar i rapporten *Reality, resources, resilience: regeneration in a recession* (2013) på konsekvenserna av de senaste årens neddragningar i offentlig ekonomi. De har slagit hårt på den fysiska miljön och har lett till att skyddande nätverk har eroderats, men den visar också på de möjligheter

¹²⁶ Scottish Executive (2002).

¹²⁷ <http://www.scotregen.co.uk/projects/alliance-for-action/> (hämtad 2014-08-19).

till förbättringar som kan ges genom att främja progressivt ledarskap, kreativa processer och pilotprojekt som syftar till att bryta stuprörstänkande.¹²⁸ Man avser därför att fördjupa och bredda diskussionerna för att ge större evidens och att utveckla bättre metoder för ett fortsatt arbete. SURF beskriver också i rapporten olika lokala utvecklingsprojekt för att sprida erfarenheter.

Rapporten *Alliance for action: one year on* (2014) visar att delar av problematiken är ganska lik den svenska: organisationerna vittnar om att det saknas uthållig finansiering och transparanta partnerskap, att det är ett inflöde av människor till olika projekt utan motsvarande ekonomiskt stöd och orealistiska förväntningar på det volontärarbete som utförs. SURF:s sammanställningar pekar på denna komplexitet men sätter hopp till att breda allianser och de partnerskap som skapats – bland annat i Govan – kan leda till en medvetenhet om vikten av att koppla lokal kultur och kulturarv med platsgenuina resurser och intressen till infrastruktuursatsningar och stadsdelsutveckling.



Graving Docks, Govan. Foto: Tomas Dahlberg.

Ett exempel på det är den alternativa stadsplan för varvsområdet vid The Graving Docks och vid Water Row i Govan, delar av det gamla varvsområdet. Ett lokalt samarbete har etablerats mellan ett fyrtiotal lokala aktörer, institutioner och inte minst kyrkliga samfund, där lokal identitet och historia är viktiga aspekter. Närvaron av kultur och kulturarv tillsammans med ett aktionsbaserat synsätt är påtaglig och åstadkommer ett förändringstryck och en ökande grad av medvetenhet och delaktighet bland de boende och verksamma i hela stadsdelen. Lokal historia och identitet kopplas till såväl insatser för arbetsträning och utbildning, demokratiut-

¹²⁸ Milne & Rankine (2013).

veckling och integration vilket gynnar sociala och hälsomässiga faktorer.¹²⁹ Från att Graving Docks varit föremål för externetableringar har ett skifte till förmån för lokalt perspektiv skett. Det ökar då möjligheterna för lokalt förankrade etableringar av olika slag.

¹²⁹ www.galgael.org/ (hämtad 2014-08-19).

6 Slutsatser och avslutande reflektioner

Det finns många bostadsområden i Sverige som delar den problematik vi beskrivit i denna rapport. Många av dem kom till under miljonprogramsåren 1965–1974. De insatser som behövs utgör en av de stora samhällsutmaningarna som Sverige står inför. Det handlar inte enbart om det stora renoveringsbehov som de flerbostadshus som kom till under miljonprogrammet står inför, när de nu närmar sig slutet på sin tekniska livslängd och om att anpassa husen så att de möter dagens krav på energiprestanda – det handlar även om sociala insatser och om hur vi ska komma tillrätta med utanförskap, segregation och bristande integration.

Något egentligt svar på hur vi ska ta hand om miljonprogrammet i framtiden finns inte. Bara de renoveringar som behövs för de mest nödvändiga åtgärderna inom allmännyttan har beräknats uppgå till minst 50 miljarder kronor – en fullständig upprustning runt 275 miljarder.¹³⁰ Hur ska upprustningarna finansieras? Kan det ske på nivåer som hyresgäster i resurssvaga områden kan klara? Hur stor del av kostnaden får samhället bära i form av ökade kostnader för försörjningsstöd? Även om miljonprogrammet rustas upp och stadsdelar får ökad status kvarstår en viktig faktor för den boendesegregation vi har i Sverige: att det inte byggs tillräckligt med billiga bostäder – ett behov vi tror kommer öka i framtiden, inte minst mot bakgrund av befolkningsökningen och invandringens storlek. I vissa områden kommer fastighetsbolagen antagligen avstå från att göra stora investeringar och helt enkelt riva och bygga nytt när fastigheterna nått slutet på sin tekniska livslängd.

Boverket har i denna rapport behandlat hur några utvalda fastighetsbolag tagit sig an de utmaningar vi tecknat ovan, med utgångspunkt i fyra storskaliga bostadsområden. Vi har även beskrivit cultural planning som en metod för att öka områdenas status och attraktivitet hos de boende. De medverkande fastighetsbolagen tar alla ett stort socialt ansvar och agerar i ett par fall närmast som sociala hyresvärdar. Många av de insatser fastig-

¹³⁰ Sabo (2009), s. 6.

hetsbolagen initierat har en social karaktär som syftar till att minska utanförskapet och att öka de boendes engagemang i sin stadsdel och sitt bostadsområde.

Man försöker också att öka utbudet av lokal service och arbetstillfällen genom att främja företagande och genom sociala upphandlingar, något man hoppas ska leda till mer stabila strukturer, sociala såväl som ekonomiska. Andra projekt handlar om att skapa trygga miljöer. Trygghetsprojekt avseende ljussättning och skötsel som görs tillsammans med de boende kan spela stor roll både vad gäller den upplevda attraktiviteten och känslan av trygghet.¹³¹ Det är inte insatser som kommer att öka områdenas attraktivitet på hela bostadsmarknaden, men för de som bor där eller för de intressenter områdena är inriktade mot kan de vara viktiga. Behovet av meningsskapande insatser är särskilt stora i bostadsområden där många boende sällan eller aldrig lämnar stadsdelens gränser.

Det går inte att ta fram ett ”åtgärds paket” med en lista över fysiska och sociala insatser som kommer att fungera överallt. Vad som behöver göras måste grundas på en analys av de problem och brister som finns i det aktuella området. Boverket har – inte bara i arbetet med denna rapport – sett att det finns en bred kunskap bland fastighetsbolag runt om i landet om hur man kan arbeta strategiskt och framgångsrikt med områdesutveckling i utsatta områden. Vi kan också se en önskan hos bolagen att driva förändringsarbetet tillsammans med de som bor i områdena och att anpassa insatserna efter de boendes önskemål och ekonomiska resurser.

Attraktivitet på en social bostadsmarknad

Ringdansen som ”lyckat” exempel – dock kontextberoende. Liknar till exempel Säter eller Flen som vi tog upp i förra rapporten – här kan vi göra en jämförelse. Ringdansen är också ett exempel på en konceptuell platsutveckling där visionen om staden på flera sätt lyckats ”attraktivisera” stadsdelen. De tidigare upplevda problemen har upphört men också flyttat till en andra stadsdelar, såsom exempelvis Hageby.

Det långt framgångrika arbetet i Lindängen består av flera olika parter som gemensamt och med ett lokalt perspektiv formulerat visioner och handlingsprogram som drivs av de olika aktörerna. Att alla de tre privata fastighetsägarna är drivande i en helhet med kommunen och civila samhället likaväl som i sina egna respektive fastighetsbestånd gör att långsiktiga processer kan drivas och sammanföras. Vi ser en klusterbildning som uppstått ur behov och möjligheter som ger en god potential för en fortsatt positiv utveckling. Stena fastigheters koncept Relationsförvaltning upplevs som en framgångsrik väg att på ett strukturerat sätt nå de boende både på ett övergripande sätt och på individnivå, såväl socialt som i den praktiska förvaltningen.

Trygghetsfrågorna har varit en av de viktigare efter att Mitt Alby övertagit Albyberget. Det har varit viktigt att redan inledningsvis etablera relationer med hyresgästerna och fysisk närvaro i området. Tillits- och förtroendeskapande åtgärder görs för att kunna kombinera ett värdeskapande förvaltarenskap med ett ökat deltagande från de boende i områdets utveckling. Ett exempel på ett nytt arbetssätt är den amnesti som under en

¹³¹ Boverket (2010).

period 2014 gavs till hyresgäster med dolda andra eller tredjehandskontrakt, där de som gav sig till känna kunde få möjligheten att teckna ett eget förstahandskontrakt.¹³² Den samverkan som finns med Botkyrka kommun och Botkyrkabyggen gör att Albys utveckling kan ske på ett mer strukturerat sätt även om utmaningarna är fortsatt stora.

Botkyrkabyggen ser med sin erfarenhet behov av förändringar inom hela branschen för att möta upp de boende på ett nytt sätt som tar större hänsyn till delaktighet och för ett hållbart boende. De prövar själva nya vägar genom att öppna upp för samarbetet med NCC och People's palace som ett sätt att bättre möta upp i dessa frågor. Denna modell kan visa sig vara framgångsrik och den har också inburit att en byggentreprenör också inlett ett nytt sätt att arbeta i större renoveringsprojekt. Samma samverkan som med Mitt Alby och närheten till kulturella aktörer innebär också att olika former av bred samverkan kan gynna ett kulturellt hållbart byggande.

Familjebostäder i Göteborg är som en del av en kommunägd fastighetskoncern blir den störste aktören av de fastighetsägare vi besökt. Man agerar såväl i bostadsområdet med att planera för nybyggnation och förtätningar i området och med renoveringar nära utifrån de boendes förutsättningar och förväntningar, som för att öppna för nya flyttmönster i kommunövergripande sammanhang. Svaret på om man uppnår de effekter man önskat med möjligheter för Bergsjöbor att kunna flytta till nya Frihamnsområdet och att lyckas med att stärka Bergsjöns attraktivitet ligger i framtiden. Man är dock beredd och öppen för att pröva nya och okonventionella modeller på vägen dit.

I Bergsjön verkar det finnas ett mer omfattande aktivt och egenorganiserat civilsamhälle än i de övriga områdena i denna rapport. Det kan vara en framgångspotential såväl lokalt i Bergsjön som för hela Göteborg. De olika miljonprogramsområdena är inte enbart de enskilda fastighetsbolagens ansvar. Frågor kring områdesutveckling och social hållbarhet är inte minst en kommunal fråga. Många av de lägenheter som ska komma till i Frihamnen i Göteborg ska få hyresnivåer som ligger långt under de vanliga inom nyproduktionen, inte enbart för att möta efterfrågan på billiga bostäder utan också för att bryta segregationen i Göteborg.

Förnyelse med kulturella resurser

Vi har i rapporten beskrivit och exemplifierat cultural planning som en metodik för att arbeta med fördjupade kulturella analyser. Exemplet Lighthouse är ett exempel på hur man kan arbeta med cultural planning och hur det kan vara ett sätt att åstadkomma varaktig förändring vad gäller platskvalitetsutveckling, både för de boende och i omvärldens ögon. Det kräver dock en möjlighet för horisontell intervention och ett bejakande intresse från styrande och planerande aktörer. Andra modeller för analyser är exempelvis platsanalys, som beskrivs i Boverkets rapport *Lär känna din ort*.¹³³

Attraktivitet omfattar också en personlig dimension – den som ges möjlighet till skapa attraktivitet i sin stadsdel och som skapar en föränd-

¹³² Fröjd (2014-11-24).

¹³³ Boverket (2006).

rad omvärldsyn, skapar också en egen attraktivitet. Jag är min stadsdel och påverkas positivt med ett ökat socialt och kulturellt kapital. Platsutveckling och attraktivitet är således delar av en demokratiutveckling. Hur vi hanterar de allt viktigare kulturella aspekterna för ett socialt hållbart boende behöver belysas ytterligare. Att de omfattas av ett växande intresse från samtliga aktörer visar på det. En samlad svensk forskning inom området finns inte och kulturella analyser görs heller inte regelmässigt. Vi ser samband där de kulturella bidragen varit med i planeringen också gett bättre förutsättningar till dialog och medverkan som i exempelvis i Lindängen och Fittja.

I rollen som fastighetsbolag på en social hyresmarknad ökar betydelsen av att upprätta olika former av fördjupade relationer med kommunen för att klara de ofta gemensamma utmaningar man ställs inför. Genom att medverka till att skapa tillitsfulla och långsiktiga relationer med civilsamhället och företag kan en hållbar stödstruktur skapas. Vi ser i vår undersökning att det finns en osäkerhet i hur man bäst agerar lokalt gentemot och tillsammans med de boende. Cultural planning-instrumentet är inte uttalat, men några av de vi intervjuat som arbetar antingen i kommunen eller hos fastighetsbolagen menar att arbetet med social hållbarhet, ett ökat segregerade boende och ökad social oro i miljonprogramsområden kräver ett sådant förhållningssätt. De nya utmaningarna har lett till ökat intresse och diskussioner, men det saknas en samlad bild i Sverige. Vid flera tillfällen har vi mött en efterfrågan på mer kunskap och erfarenhetsutbyte. Det finns ännu inga exempel på det som Colin Mercer hänvisar till, där det är del av en bred strategi i samhällsplaneringen. Dessa aspekter måste finnas med från början.

Vi ser en potential som kan utvecklas för samverkan i samband med fastighetsbolagens ökade intresse och engagemang i olika processer för ett socialt hållbart utvecklings- och renoveringsarbete i de storskaliga miljonprogramsområdena. Kopplingen till civilsamhället, till olika former av socialt och kulturellt entreprenörskap och boendefrågor behöver stärkas för att ta tillvarata initiativ som kan stärka lokala samband. Initiativ bör tas i den riktningen.

En utbyggd samverkan mellan kommuner, fastighetsägare, nationella myndigheter, yrkesverksamma, forskning och ideella organisationer kan bilda ett ramverk för att främja och sprida modeller för att bättre förstå och agera. En medveten framtidsinriktad policy för hållbar stadsutveckling bör beakta och skapa främjande forum och initiativ kan tas som medverkar till ökad kunskapsinhämtning och möjligheter till spridning, liknande SURF:s Govan Alliance for Action. Inom ramen för Plattformen för hållbara städer en sådan kunskapsallians-arena bildas och ett nationellt utbyte mellan olika aktörer från olika samhällssektorer kan främjas.

Referenser

Muntliga källor

Föredrag hållet av Madeleine Nobs (NCC) på konferensen *Utveckla Miljonprogrammet*. Seminar Design, Stockholm, 3 juni 2014.

Föredrag hållet av Mikael Stigendal och Karin Book, båda Malmö högskola; Cecilia Örtendahl, Tyréns; America Vera-Zavala, Botkyrka Community teater och dans; Johan von Essen, Ersta-Sköndal högskola; Calle Nathanson, Folkets hus och parker; Leif Magnusson, Mångkulturellt centrum i Botkyrka på konferensen *Community work 2.0 – Att koordinera lokala möjligheter och resurser*. Fritidsforum, Göteborg 14-15 oktober 2014.

Intervju med Tony Altun, Mitt Alby (2014-08-21).
Intervju med Katrin Amgardt, Familjebostäder (2014-09-30).
Intervju med Olof Andersson, Trianon (2014-09-01).
Intervju med Franco Bianchini, Leeds universitet (2014-09-09).
Intervju med Leif Magnusson, Mångkulturellt centrum i Botkyrka (2014-06-02).
Intervju med Ulf Nyqvist, Botkyrkabyggen 2014-08-21).
Intervju med Staffan Persson, Stena fastigheter (2014-09-01).
Intervju med Johan Rundalen, Hyresbostäder (2014-10-15).
Intervju med Lars Sandell, Hyresbostäder (2014-10-15).
Intervju med Ulrika Seijbold, Mitt Alby (2014-08-21).
Intervju med Mattias Tegefjord, Mitt Alby (2014-08-21).
Intervju med Gaby Wallström, Malmö stad (2014-09-01).
Intervju med Malin Widehammar, Staden vi vill ha (2014-09-30).
Intervju med Fiona Winders, Malmö stad (2014-09-01).

Webbsidor

<http://botkyrka.statistikportal.se/omradesfakta/>
http://botkyrkakonsthall.se/the_fittja_pavilion/
<http://framtid.norrkoping.se/portfolio/aldersfordelning/>
<http://framtid.norrkoping.se/portfolio/boende-och-bostadsbrist/>
<http://goteborg.se/wps/portal/enheter/stadsdelsforvaltning/ostra-goteborgs-stadsdelsforvaltning/>
<http://malmo.se/Kommun--politik/Statistik.html>
<http://malmo.se/Kommun--politik/Statistik/Omradesfakta-for-Malmo-1995-2008.html>
<http://mittalby.se/>
<http://www.boverket.se/sv/boende/for-dig-som-bor-i-hyresratt-eller-kooperativ-hyresratt/boendeinflytande1/om-vagledningen/>
<http://www.lighthouseurbanvillage.com/index.html>
<http://www.localpeopleleading.co.uk/on-the-ground/anchor-orgs/2774/>
<http://www.ncc.se/produkter-och-tjanster/hallbar-renovering/fittja-peoples-palace-renovering-for-folket/>
<http://www.norrkoping.se/exp-stad/#story=0>

http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Invandringen-pa-rekordhog-niva/http://fablevision.org.uk/about-2/
<http://www.scotregen.co.uk/projects/alliance-for-action/>
http://www.svd.se/kultur/kulturdebatt/de-okande-klyftorna-ar-chockerande_8199792.svd
<http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf>
www.hyresbostader.se

Tryckta källor och litteratur

- Andersson, Åsa: *Bergsjön – del av segregerad storstad: områdesrapport*. Göteborg: Centrum för kulturstudier, Göteborgs universitet (2004). Elektronisk resurs tillgänglig på: [http://www4.goteborg.se/prod/storstad/dalis2.nsf/vyFilArkiv/Bergsjon2004.pdf/\\$file/Bergsjon2004.pdf](http://www4.goteborg.se/prod/storstad/dalis2.nsf/vyFilArkiv/Bergsjon2004.pdf/$file/Bergsjon2004.pdf)
- Bianchini, Franco & Greed, Clara H.: "Cultural planning and time planning." Ur: Greed, Clara H. (red): *Social town planning*. London: Routledge (2002).
- Blomé, Gunnar: *Corporate Social Responsibility in housing management: is it profitable?* Malmö: Malmö universitet (2012).
- Boverket: *En hel stad: om lokala insatsers betydelse för integration i bostaden*. Karlskrona: Boverket (2005).
- Boverket: *Lär känna din ort – metoder att analysera orter och stadsdelar*. Karlskrona: Boverket (2006).
- Boverket: *Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt*. Karlskrona: Boverket (2009).
- Boverket: *Plats för trygghet: inspiration för stadsutveckling*. Karlskrona: Boverket (2010).
- Boverket et al: *Bygga om-dialogen: lägesrapport*. Karlskrona: Boverket (2013).
- Boverket: *Behov av bostadsbyggande: teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025*. Karlskrona: Boverket (2015).
- Brorström, Sara & Solli, Rolf: *Framtidens historia: en studie av visioner, strategier och planer i stora svenska städer*. Göteborg: Kommunforskning i Västsverige (2012). Elektronisk resurs tillgänglig på: <http://www.natkom.se/PDF/Rapporter/012.pdf>
- Bråmås, Åsa: *Går det att vända utvecklingen i utsatta bostadsområden? Exemplet Navestad/Ringdansen i Norrköping*. Norrköping: Centrum för kommunstrategiska studier, Linköpings universitet (2011). Elektronisk resurs tillgänglig på: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:503474/FULLTEXT01.pdf>
- Formas: *Hållbar stadsutveckling*. Stockholm: Formas (2011).
- Fröjd, Mattias: "Amnesti för andrahandshyresgäster på Albyberget." *Fastighetsnytt* (2014-11-24). Elektronisk resurs tillgänglig på: <http://fastighetsnytt.se/2014/11/amnesti-for-andrahandshyresgaster-pa-albyberget/>
- Gardiner, Liz: *A cultural planning project. The check list* (2008)
- Ghildardi, Lia: *Culture at the centre* National Cultural Planning Steering Group (2003)

- Grander, Martin och Stigendal, Mikael: *Att främja integration och social sammanhållning: en kunskapsöversikt över verksamma åtgärder inom ramen för kommunernas bostadsförsörjningsansvar*. Stockholm: Sveriges kommuner och landsting (2012). Elektronisk resurs tillgänglig på: http://brs.skl.se/brsbibl/kata_documents/doc40314_1.pdf
- Guevara, Birgitta *Segregation: Utbredning, orsaker, effekter och möjliga åtgärder. Ett kunskapsunderlag om segregation inom projekt KAIROS*. Göteborg: Mistra Urban Studies (2014).
- Gustavsson, Eva & Håkansson, Johan: *Vilken image har miljonprogramets bostadsområden i medelstora städer?* Borlänge: Högskolan Dalarna (2012). Elektronisk resurs tillgänglig på: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:558124/FULLTEXT01.pdf>
- Hjort, Christina: *Bergsjön i Göteborg*. Promemoria. Göteborg: Stadsdelsförvaltningen Bergsjön (2008).
- Hall, Thomas: "Introduktion." Ur Hall, Thomas (red.): *Rekordåren: en epok i svenskt bostadsbyggande*. Karlskrona: Boverket (1999).
- Holmberg, Helena: *BID Sofielund – ett varaktigt lyft för ett utsatt område?* Göteborg: Kunskapsproduktion (2014).
- Hübinette, Tobias & Hyltén-Cavallius, Charlotte: *Europe's white working class communities: Stockholm*. New York: Open society foundations (2014). Elektronisk resurs tillgänglig på: <http://www.opensocietyfoundations.org/sites/default/files/white-working-class-stockholm-20140828.pdf>
- Karlsson, Sandra & Cars, Göran: *Lindängen mot framtiden. Följeforskningsrapport steg 1: Programteori. Diskussionsunderlag till workshopen den 30 september 2013*. Stockholm: Kungliga tekniska högskolan 2013. Elektronisk resurs tillgänglig på: http://malmo.se/download/18.4976695614b34cc6d226ab1/1422623632354/L%C3%84_F%C3%B6ljeforskningsrapport1_25okt2013.pdf
- Ketola, Katja: *I mötet mellan projekt och process: om samverkan och tillit i förnyelse av ett bostadsområde*. Göteborg: Chalmers tekniska högskola (2000).
- Lees, Loretta: *Staying Put: An Anti-Gentrification Handbook for Council Estates in London*. London: London Tenants Federation, Just Space and Southwark Notes Archive Group. The Antipode Foundation (2014). Elektronisk resurs tillgänglig på: <https://southwarknotes.files.wordpress.com/2014/06/staying-put-web-version-low.pdf>
- Lilja, Elisabeth & Pemer, Mats: *Boendesegregation – orsaker och mekanismer: en genomgång av aktuell forskning*. Karlskrona: Boverket (2010).
- Lövgren, Sophia: *Att skapa ett framtidens folk: governmentality och miljödiskurs i modern svensk bostadspolitik: miljonprogramsområdet Navestad*. Linköping: Linköpings universitet (2002).
- Malmö stad: *Områdesprogram för ett socialt hållbart Lindängen*. Malmö: Fosie stadsdelsförvaltning (2010). Elektronisk resurs tillgänglig på: <http://malmo.se/download/18.6e0fe7e512c888cbc52800015711/Nytt+Omr%C3%A5desprogram+Lind%C3%A4ngen+version+2.pdf>

- Malmö stad et al: *Syntesplan för Lindängen centrum*. Malmö: Malmö stad (2013-12-17).
- Mercer, Colin: "Making Culture, Diversity and Development Walk and Talk Together: Cultural Mapping and Cultural Planning." Ur: Fisher, Rod (ed.): *Developing New Instruments to Meet Cultural Policy Challenges*. Centre for European Studies (2005).
- Milne, Andy & Rankine, Derek: *Reality, Resources, Resilience: Regeneration in a Recession*. SURF – Scotland's Independent Regeneration Network (2013).
- Norrköpings stads stiftelse Hyresbostäder: *Bostadskomfort i fritidsmiljö: Navestad*. Norrköping: Hyresbostäder (1968).
- Ramberg, Ingrid: *Samhällsutveckling på områdesnivå. Erfarenheter från Albyprocessen. En dokumentation*. Tumba: Mångkulturellt centrum i Botkyrka (2010).
- Reyes, Paulina de los et al: "*Bilen brinner... men problemen är kvar*": berättelser om Husbyhändelserna i maj 2013. Stockholm: Stockholmia förlag (2014).
- Sabo: *Hem för miljoner: förutsättningar för upprustning av miljonprogrammet – rekordårens bostäder*. Stockholm: Sabo (2009).
- Sandstig, Gabriella: *Perspektiv på boendet, attraktiviteten och tryggheten i Bergsjön: boendeundersökning i Bergsjön 2013 i jämförelse med resultat från Bergsjön 2003 samt från Göteborg under 2000-talet*. Göteborg: Analyze This AB (2014). Elektronisk resurs tillgänglig på: https://gupea.ub.gu.se/bitstream/2077/35625/1/gupea_2077_35625_1.pdf
- Sanandaji, Tino: *Utanförskapet karta – en uppföljning av Folkpartiets rapportserie*. Stockholm: Stiftelsen den nya välfärden (2014).
- Sernhede, Ove: *Klyftan växer Göteborgsposten kultursida 3 mars 2013*
- Scottish Executive: *Better communities in Scotland: Closing the gap. The Scottish Executive's Community Regeneration Statement* (2002). Elektronisk resurs tillgänglig på: <http://www.gov.scot/Resource/Doc/46729/0031676.pdf>
- Smedberg, Katarina: "Följ med på en tur genom Bergsjöns historia". *Direktpress Göteborg* (2013-09-22). Elektronisk resurs tillgänglig på: <http://www.direktpress.se/goteborg/Nordost/KulturNoje/Folj-med-pa-en-tur-genom-Bergsjons-historia/>
- Socialstyrelsen: *Social rapport 2010*. Stockholm: Socialstyrelsen (2010).
- SOU 1979:37. *Aktivt boende*. Betänkande av Bostadssociala delegationen.
- SOU 1990:36. *Storstadsliv: rika möjligheter – hårda villkor*. Slutbetänkande från Storstadsutredningen.
- SOU 2005:29. *Storstad i rörelse: kunskapsöversikt över utvärderingar av storstadspolitikens lokala utvecklingsavtal*. Slutbetänkande av Utredningen om utvärdering av lokala utvecklingsavtal.
- Staden vi vill ha: *Göteborgs medborgaragenda 2014: förslag från Göteborgs första medborgarstämma*. Göteborg: Staden vi vill ha (2014a).
- Staden vi vill ha: *Göteborgs medborgaragenda 2014: svar från partier i Göteborg på förslagen överst på medborgaragenda 2014*. Göteborg: Staden vi vill ha (2014b).

- Stigendal, Mikael & Grander, Martin *Att främja social integration och sammanhållning* (2012)
- Stigendal, Mikael & Östergren, Per-Olof (red) *Malmö väg mot en hållbar framtid. Hälsa, välfärd och rättvisa*. Kommissionen för ett hållbart Malmö. Malmö (2013)
- SURF: *Alliance for Action: One Year On – Progress & Priorities*. SURF (2014).
- Tykesson, Tyke (red.): *Bostadsmiljöer i Malmö: inventering. Del 3: 1965–1975* Malmö: Länsstyrelsen i Skåne län (2002).
- Törnquist, Anders: *Till förortens försvar: utveckling och organisation i tre stadsdelar 1970–1995*. Göteborg: Göteborgs universitet (2001).
- Gustavsson, Eva & Håkansson, Johan: *Vilken image har miljonprogramets bostadsområden i medelstora städer?* Borlänge: Högskolan i Dalarna (2012).
- Wassenberg, Frank & van Dijken, Koos: *A practitioner's view on neighbourhood regeneration: issues, approaches and experiences in European cities*. Den Haag: Nicis Institute (2011). Elektronisk resurs tillgänglig på:
http://nws.eurocities.eu/MediaShell/media/A_practitioner_s_view_on_neighbourhood_regeneration-RMON_12135.pdf
- Wennergren, Kerstin: *Utredning av Kulturhus i Bergsjön*. SDF Bergsjön och Familjebostäder (2007).



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se