



LUNDS
UNIVERSITET

Gentrifiering i staden Lund

Gentrification in the city of Lund

David Foisack

Innehåll

1. Inledning	3
1.1. Bakgrund	4
1.2. Syfte	5
1.3. Definition.....	5
1.4. Begränsningar	6
1.5. Disposition.....	7
2. Ramverk.....	8
2.1. Diskurser.....	8
2.2. Mekanismer	10
2.3. Gentrifiering politiskt	11
2.4. Lund.....	13
2.5. Nöden i Lund	13
2.6. Väster i Lund	15
3. Metod.....	20
4. Intervjuer	23
4.1. Abelson, Björn (Socialdemokraterna)	23
4.2. Aronsson, Bengt (Stadsarkitekt).....	27
4.3. Berginger, Emma (Miljöpartiet)	29
4.4. Dahlgren Erik (Mäklare Bjurfors)	31
4.5. Flygare, Gunilla (Marknadschef LKF)	34
4.6. Wallin, Christer (Moderaterna)	37
5. Slutsats	41
6. Sammanfattning	45
Referenser	46

Bild och figurförklaring

Karta 1.1. Områdena Nöden och Väster	7
Bild 2.1. Gula hus i Brf. Krusbäret på Södra Esplanaden	15
Bild 2.2. Nyrenoverat hus i området Pilelyckan på Väster	19
Bild 2.3. Originalhus i området Pilelyckan på Väster	19
Tabell 2.1. Sammanfattning av positiva och negativa gentrifieringseffekter.	9

1. Inledning

Gentrifiering är ett begrepp som få i Sverige vet innebörden av och som därför inte används ofta i offentliga sammanhang. Gentrifiering nämns oftast i samma sammanhang som polarisering, segregering, klasskillnader och har blivit negativt laddat när det kommer till samhällsplanering (Smith 2002:445). Dock finns det förespråkare som säger att det finns en positiv sida med gentrifiering. Begreppet har använts och används för att förklara en social och ekonomisk omstrukturering av ett samhälle eller ett område.

Sverige har varit ett land där det inte har funnits stora sociala skillnader under efterkrigstiden. Landets gini-koefficient har varit relativt låg fram till 1990-talet, vilket tyder på att klyftan mellan rika och fattiga inte har varit stor. Detta har bl.a. berott på en utarbetad bostadspolitik i Sverige som utgjorde en hörnsten av uppbyggandet av folkhemmet och välfärdsstaten. Under 1990-talet började välfärdspolitiken att förändras och med den förändringen också bostadspolitiken. Med detta följde också att klyftan mellan rika och fattiga i Sverige har ökat. Genom förändringen i politiken på 1990-talet har Sverige fått en av de mest marknadsliberala bostadsmarknaderna i västvärlden, vissa menar att den i Sverige är mer liberal än både i Storbritannien och USA (Hedin 2010:6).

Lund är en av Sveriges större studentstäder och ligger lokaliserat i sydvästra Skåne, inte långt ifrån Malmö, Sveriges tredje största stad. Oftast när det talas om problem i skånska städer är det Malmö som kommer upp som exempel eftersom det är den stad där det troligen finns mest problem med segregering, polarisering, gentrifiering och klasskillnader. Även om Malmö är den stad som tas upp som exempel innebär detta inte att liknande processer och faktorer inte finns i andra skånska städer som t.ex. i studentstaden Lund.

Även om myten om Lund är att det är en stad utan stora problem, återstår det faktum att det finns skillnader på områdena i staden när det gäller ekonomisk och social status. Lunds stad har en het bostadsmarknad och priserna på nybyggen och centralt belägna bostadsrätter har skjutit i höjden och ligger på liknande nivåer som i de större städerna i Sverige. Till detta kommer att villorna och radhusen i vissa av Lunds områden numera bebos av människor som tillhör en annan socioekonomisk klass än den som först byggde dem.

1.1. Bakgrund

Begreppet gentrifiering myntades först av den tyska sociologen Ruth Glass år 1964 (Lees et al 2004:4). Glass flydde till England ifrån nazisternas Tyskland under andra världskriget. Hon började använda begreppet gentrifiering för att försöka beskriva nya distinkta processer i samhällets sociala och ekonomiska förändring. Det var framförallt de innersta delarna av London på tidigt 1960-tal som Glass försökte beskriva med den nya termen (ibid.). Glass applicerade begreppet på London men detta är en process som finns i andra delar av världen som inte är klassade som västerländska nyliberala stater, utan är en process som börjar förekomma i andra städer som t.ex. Shanghai (Atkinson & Bridge 2008:1). Gentrifiering har ingen begränsning när det gäller hur långt den kommer att fortsätta i ett område. Det finns exempel på hur de sociala och ekonomiska strukturerna i olika områden med en hög status, förändras mot vad som ibland kallas för en supergentrifiering, där redan starka grupper fasas ut av ännu starkare socioekonomiska grupper. Gentrifiering har på senare tid utvecklats till ett planeringsinstrument där kommuner samt privata aktörer kan vara drivande och där begreppet kan ses som två sidor av samma mynt, med både positiva och negativa konsekvenser.

Den svenska modellen med folkhemmet och välfärdsstaten har varit vida känt över hela världen. Genom en välstrukturerad välfärdspolitik har klyftorna i Sverige mellan rika och fattiga inte varit så stora under de åren som SCB (Statistiska Central Byrån) mätt gini-koefficienten. Genom olika bostadsbidrag och skattesubventionen kunde många svenskar få bostäder med hög standard med den tidigare politiken. Under 1990-talet och när Moderaterna tog över makten ifrån Socialdemokraterna började den gamla folkhemspolitiken att luckras upp och gini-koefficienten i landet ökade. När välfärdspolitiken förändrades i Sverige, förändrades också bostadspolitiken. *"The Swedish model ensures general access to basic human needs such as health care, education and housing. Or rather, it used to"* (Clark & Johnson 2009:173).

Gini-koefficienten indikerar hur klyftorna mellan fattiga och rika ser ut i ett land. I början av 1990-talet låg den i Sverige på 0.26 och år 2007 låg den på 0.30. Trots detta har fattigdomen per definition minskat i Sverige i sin helhet, samtidigt som klyftorna har ökat när det gäller resursfördelning i landet. Nedskärningar och omstruktureringar har gjort att den svenska bostadsmarknaden styr *"mot en av de mest marknadsliberala styrda bostadsmarknaderna i västvärlden"* (Hedin 2010:6).

1.2. Syfte

Det har gått mer än ett halvt århundrade sedan sociologen Ruth Glass myntade begreppet gentrifiering för att försöka beskriva nya distinkta processer i samhällets sociala och ekonomiska förändring. Mitt syfte kommer att vara att lyfta upp frågan om gentrifiering i Lund på ett enkelt sätt, för att belysa begreppet, eftersom Lund har en myt att vara en stad utan stor social och ekonomisk obalans. Syftet kommer vidare att vara att se vilka olika diskurser för gentrifiering det finns, vilka positiva samt negativa sidor det finns, vilka olika mekanismer som kan generera en gentrifieringsprocess, om gentrifiering är kantad av konflikter och trauma för de inblandade. Syftet kommer också att vara att titta närmare på två olika områden i Lund för att se om den socioekonomiska strukturen har förändrats och vad det i så fall kan ha berott på. Det kommer även att lyftas fram åtgärder på hur områden inte ska bli allt för homogena och hur man kan lyfta statusen på områden som har en låg status.

Det övergripande syftet är att belysa begreppet gentrifiering ur Lunds perspektiv. Lunds kommun ska få ta del av studien för att om möjligt dra nytta av den i framtiden.

1.3. Definiering

Klassisk Gentrifiering

Klassisk gentrifiering definieras med att de gamla arbetarklasskvarteren i en stad transformeras till kvarter för framförallt den övre medelklassen. Det är en social process där den övre medelklassen övertar områden från andra klasser längre ner på den socioekonomiska skalan. Gentrifiering följs ofta av privatisering av bostäder som t.ex. konvertering av hyresrätter till bostadsrätter, nybyggnationer och förtätning av städer.

Supergentrifiering

Supergentrifiering liknar klassisk gentrifiering med den skillnaden att det inte är gamla arbetarkvarter som gentrifieras utan kvarter som redan är för den övre medelklassen som går mot en konvertering till klasser ännu högre på den socioekonomiska skalan. Detta hindrar dock inte att en klassisk gentrifiering följs av en supergentrifiering.

Gini-koefficienten

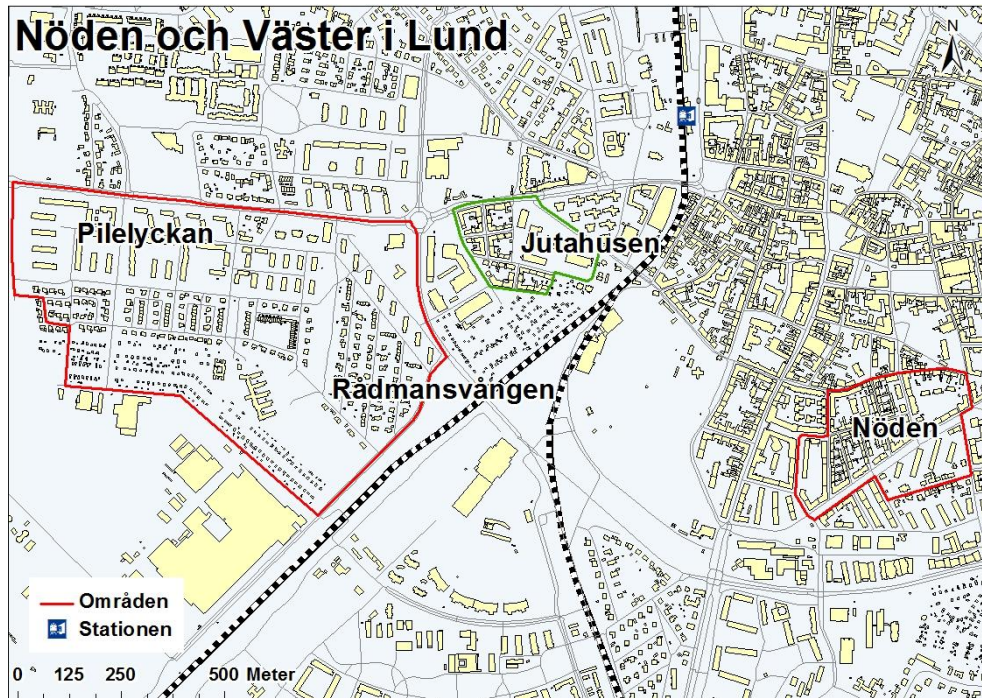
"Gini-koefficienten är ett mått på ekonomisk ojämlikhet, i detta fall vad gäller disponibel inkomst. Måttet visar hur inkomsterna är fördelade på en skala mellan 0 och 1, där 0 är värdet för total jämlikhet medan 1 är värdet på total ojämlikhet" (Hedin 2010:6).

1.4. Begränsning

De geografiska begränsningarna kommer att vara att syna områden som ligger relativt centralt i Lund. Därför kommer inte nyproducerade stadsdelar eller kranstäder som ingår i Lunds kommun att vara av intresse för studien. Det är framförallt de gamla arbetarkvarter som kommer att undersökas eftersom det är de som är intressanta ur ett klassiskt gentrifieringsperspektiv. Andra begränsningar kommer också att vara att fokusera på områden som troligen genomgått en gentrifiering eller som håller på att transformeras, för att undvika områden som alltid varit för akademiker och den övre medelklassen. De områdena som valts ut att fokusera på är Gamla Väster (Pilelyckan och Rådmansvången) och Nöden (se karta 1.1). Det kommer även att förekomma exempel på områden, speciellt i intervjuerna som pekar ut problemområden som finns i Lund. Detta kommer att nämnas men kommer inte att studeras mer närgående än det som kommer att nämnas i intervjuerna.

Begränsningarna i den hermeneutiska intervjustudien kommer framförallt att vara att det endast är sakkunniga inom bostadspolitiken i Lund som kommer att intervjuas eftersom begreppet gentrifiering är ett begrepp som alla inte vet innebörden av. Begreppet kan både användas som ett positivt och negativt laddat begrepp. Detta gör att de boende på de utvalda områdena exkluderats ifrån den hermeneutiska studien. Därför kommer endast en del representanter ifrån Lunds kommuns förvaltningar, fastighetsmäklare och personer insatta i Lunds bostadssituation att intervjuas.

Teoretiskt begränsas studien till två dominerande perspektiv: revanchismperspektivet och frigörelseperspektivet.



Karta 1.1 Områdena Nöden och Väster. Material: Lunds Universitet, Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi. Design och Layout: David Foisack

1.5. Disposition

Studien inleds med kap 1, som innefattar inledning, bakgrund, syfte, definieringar och begränsningar. Följande kap 2, kommer att vara ett teoretiskt ramverk för studien som omfattar olika diskurser, mekanismer, politiska åtgärder, samt kort information om staden Lund och de utvalda områdena i Lund, Nöden och Väster. Kap 3, kommer att vara en metoddel där metoderna för studien presenteras. I kap 4, kommer de intervjuer som gjorts med olika personer med kopplingar till Lunds bostadssituation att finnas presenterade i alfabetisk ordning. Kap 5, kommer att vara ett slutsatskapitel. Kap 6, kommer att vara en kort sammanfattning av hela studien.

2. Ramverk

I följande kapitel kommer olika diskurser, olika mekanismer för gentrifiering att finnas presenterade. Det kommer även finnas beskrivet hur gentrifiering kan vara en politisk handling som kan få konsekvenser för boende i ett område. Ett av avsnitt kommer att handla om staden Lund och hur bostadsstrukturen ser ut. Sist i kapitlet kommer de två utvalda områdena i Lund som studeras på ett djupare plan att finnas presenterade.

2.1. Diskurser

Inom samhällsplaneringen finns det två olika diskurser för begreppet gentrifiering. Dessa två olika diskurser är motsägelsefulla och är till en viss del varandras motpoler. Den ena diskursen är Revanchist diskursen som har fokus på de negativa sidorna av gentrifiering och den andra är Frigörelse diskursen (Emancipatory diskursen) som istället fokuserar på de positiva effekterna med en gentrifiering. Den förstnämnda diskursen Revanchist, används för att beskriva hur *”det kapitalistiska systemet förtrycker marginaliserade grupper genom strävan att locka kapital till vissa platser”* (Hedin 2010:12). Den andra, Frigörelse diskursen används för att beskriva en *”postindustriell frigörelseprocess från gamla normer kring boende och livsstil”* (ibid.).

Revanchist diskursen har sitt ursprung i USA och begrepp som ofta används för att beskriva diskursen är t.ex. gränsförflyttningar och *”space wars”*. *”Space wars”* är också en term som används i en artikel för att beskriva konflikterna i stadsdelen Vesterbro i Köpenhamn (Gutzon Larsen & Lund Hansen 2008:2 431). Med detta menas att en gentrifieringsprocess är traumatisk och att det kan förekomma konflikter. Många menar att en gentrifieringsprocess alltid kantas av konflikter på något plan. Gentrifieringen kan beskrivas som en ny nyliberal världsordning med följder som ökad social orättvisa och ökade sociala klyftor i samhället (Hedin 2010:13). Begreppet har också fått en negativ klang inom samhällsplaneringen i vissa länder (Smith 2002:445).

Gentrifieringsprocessen som påverkar städer kan beskrivas ur en kritisk syn som en ny urban kolonisering. En förstärkning av de negativa konsekvenserna av en gentrifieringsprocess blir då omstruktureringar för företagsklimatet, privatisering av offentlig sektor och ökad makt för de som förespråkar en nyliberal politik (Lees et al 2008:166). Processerna och mekanismerna i den Revanchistiska diskursen tränger undan och stänger ut

vissa grupper ifrån en bostadsmarknad, vilket gör att dessa grupper inte får tillgång till bostäder i attraktiva områden p.g.a. höga priser eller annan obalans med resursfördelning i samhället (Hedin 2010:15).

Den andra diskursen för gentrifiering är frigörelse diskursen som lyfter fram de frigörande och positiva effekterna med en gentrifieringsprocess. Detta är en diskurs som beskriver gentrifiering som en förenande process i städers mer centrala delar och som skapar nya arenor som på sikt kan gynna en stad positivt, via t.ex. kulturell mångfald, tolerans, social interaktion och större skatteintäkter. Förvisso leder gentrifiering till bortträngning av vissa samhällsgrupper, men det är inte processerna och mekanismerna som ligger bakom detta, utan istället är det staten som misslyckats med sin uppgift att hjälpa resurssvaga grupper i samhället på olika sätt (Hedin 2010:16).

Tabell 2.1. Sammanfattning av positiva och negativa gentrifieringseffekter

Positiva	Negativa
Stabilisering av nedgångna områden	Bortträngningen genom hyreshöjningar/prisökning
Ökade fastighetsvärden	Sekundära psykologiska skador relaterade till bortträngningen
Minskat antal vakanser	Ilska, upprörda känslor och konflikter inom lokalsamhället
Ökade lokala skatteintäkter	Förlust av prisvärt boende för lägre inkomstklasser
Förbättrade villkor för fortsatt utveckling	Ohållbar och spekulativ prisstegring på fastighetsmarknaden
Minskning av 'Suburban sprawl'	Hemlöshet
Ökad social blandning i bostadsområden	Större andel av lokala medel till lobbying
Upprustning av fastigheter både privata och statliga medel	Bortträngning av kommersiell och industriell verksamhet
	Ökade kostnader och förändrade förutsättningar för lokal service
	Ökat efterfråganstryck på omgivande låginkomst-områden för de grupper som trängs ut
	Förlust av social mångfald
	I icke gentrifieringsområden: befolkningsförlust och underutnyttjande av bostadsstocken

Källa: Tabellen är en bearbetning av en tabell i Atkinson & Bridge 2005:5, Karin Hedins översättning år 2010, redigering av David Foisack år 2011.

2.2. Mekanismer

Det finns olika förklaringar till varför gentrifiering uppstår i en stad. Det finns produktionsinriktade förklaringar och det finns konsumtionsinriktade förklaringar. De produktionsinriktade förklaringarna har sin grund i den Revanchistiska diskursen och de konsumtionsinriktade förklaringarna drar mer åt Frigörelse diskursen.

Det som är i fokus i den produktionsinriktade förklaringen är räntegaps-teorin, en teori som först lanserades av Neil Smith. Enligt teorin beror gentrifieringen på ekonomiska flöden in och ut i en urban miljö. I ett kapitalistiskt samhälle där marken och rummet har blivit en handelsvara, sker det ekonomiska flöden genom den urbana miljön i cykliska förlopp av investering och disinvestering. När en investering görs är det framförallt den bästa användningen som eftersträvas för att få en så bra avkastning som möjligt. Efter den första tiden i en investeringsprocess finns det andra faktorer som spelar in som t.ex. slitage, ny byggnadsteknik och förändrade boendepreferenser. Detta i sin tur begränsar den potentiella avkastningen. Om detta sammanfaller som en stads tryck på bostäder ökar, förändrar det också förutsättningarna för markanvändning för att bättre motsvara den bästa användningen av rummet. *”Mellan den faktiska kapitaliserade avkastningen och den latent, potentiella avkastningen uppstår den strukturella förutsättningen för att gentrifiering ska uppstå”* (Hedin 2010:18). Räntegap utgör en ekonomisk drivkraft till gentrifiering, och ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv, ett bättre använde av marken (ibid.).

Bostadsspekulationer gör att avkastning stiger redan innan nyinvestering görs i ett område. Räntegap berör oftast hela områden och inte enbart skilda fastigheter. Det är inte vad de enskilda aktörer gör, utan vad som händer när många intressenter agerar samtidigt på ett och samma ställe som är intressant (Hedin 2010:19).

En utarbetad strategi är att låta räntegapet växa genom att inte underhålla fastigheter eller områden, så att en viss förslumning av områden uppstår. Detta gör att starka ekonomiska grupper väljer att flytta ifrån området och att svagare ekonomiska grupper tar deras plats på bostadsmarknaden istället. Detta är en process som kallas för filtrering och kan ses som motpol eller föregångaren till en gentrifieringsprocess. En filtrering måste inte ske på ett område innan en gentrifieringsprocess tar vid. (Hedin 2010:19) Det är inte heller alltid så att det sker en gentrifiering när och där räntegapet är som störst.

Ett annat begrepp som förknippas med räntgap är det som kallas för värdegapsteorin. Detta är en teori som ligger bakom konverteringen av hyresrätter till bostadsrätter och äganderätter (Hedin 2010:20). Drivkraften här är klyftan mellan avkastningen som hyrestfastighet och försäljningsvärdet vid ombildningen till bostadsrätt (Clark 2002).

De konsumtionsinriktade förklaringarna grundar sig på olika förutsättningar i ett postindustriellt samhälle. En av de viktiga förklaringarna är *”Växlingen från tillverknings- till tjänstebaserad ekonomi, betydelsen av kunskapsbaserad industri med specialistkunskap som huvudresurs, samt den snabba tillväxten av vissa typer av positioner”* (Bell 1973).

Olika förändringar i det postindustriella samhället banar väg för en ny typ av medelklass gentrifierare (Hedin 2010:21). Efterkrigets ideal var att man skulle bo i förorten, men den nya typen av gentrifierare attraherades istället av ett boende närmare stadskärnan. Vissa hävdar att de nya gentrifierare var tvingade att bo närmare innerstaden och vissa hävdar att det helt enkelt var mer praktiskt att bo närmare stadskärnan av olika anledningar.

Genom det kapitalistiska samhället och de kapital det kan generera till den enskilda individen kan det skapa en jakt på någon form av tillfredställelse hos befolkningen genom kreativa miljöer i rummet (Hedin 2010:22). Enligt Richard Floridas teori om den kreativa klassen är det vissa typer av grupper som genererar ekonomisk utveckling av ett område. Teorin baseras på att en stad som uppfyller Tolerans, Teknologi och Talang har en hög attraktionskraft hos den kreativa klassen som i sin tur stimulerar ekonomisk tillväxt. En stad måste ha alla tre om den ska lyckas (Florida 2002:249). Det skulle betyda att medelklassens gentrifierare attraheras av kreativa miljöer och kommer efter en tid att ändra på den tidigare normen i ett område och göra om det till sitt (Hedin 2010:22).

2.3. Gentrifiering politiskt

”It is the technological economic motor that drives the socio-economic system and, through it, the responses of the political safety-valve” (Hall, 2002:4).

Gentrifiering har använts och används fortfarande i många städer runt om i världen som ett planeringsalternativ ur Frigörelse diskursens perspektiv, när en stad planerar nya stadsdelar eller när man ska förtäta en stad. *”Gentrification has become a global urban strategy”* (Smith 2002; cf Hedin et al 2012:6) Inom samhällsplaneringen finns det olika typer av gentrifiering

beroende t.ex. av politiska beslut. När det gäller förnyelse av en stad kan det uppstå konflikt genom att den befintliga befolkningen som redan bor i det område som ska förnyas, måste flytta för att ge plats åt de nya.

Detta är något som har hänt i delområdet Vesterbro, Köpenhamn, Danmark. Genom politiska beslut valdes ett område som ligger mitt i Köpenhamn, Vesterbro, att genomgå en politisk betingad gentrifiering. Stadsdelen var tills politikerna ingrep, kvarter med prostitution, knarkhandel och stor brottslighet. Kvarteren byggdes om för att vara mer anpassat för den övre medelklassen och för att locka just denna klass till stadskärnan. Invånarna som bodde där innan fick vissa subventioner för att möjligen klara av situationen men i längden var det många som var tvungna att flytta ifrån kvarteren eftersom de inte hade det ekonomiska kapitalet att stanna kvar. Beslutet förde med sig vissa traumatiska konsekvenser för de tidigare invånarna i Vesterbro (Gutzon Larsen & Lund Hansen 2008:2430–2439).

Detta är en process som inte är allt för vanlig i Norden eftersom processerna här anses vara mindre traumatiska än vad de kan vara på andra ställen i världen. *“Gentrification is an inherently conflict ridden process, also in the peaceful Nordic periphery of Europe where creative destruction is commonly perceived as being of a gentle and democratic kind”* (Clark et al 2007:506). Ett annat exempel är när Beijing skulle ordna de olympiska spelen år 2008. Över 400 000 människor var berörda när regeringen övertog land till förmån för nya OS relaterade projekt (Clark et al 2007:485). Detta var en traumatisk gentrifiering eftersom de som brukade marken inte hade något att säga till om. *“For millions of households across the world the nature of their home is changing as a political orthodoxy of neoliberalism puts into effect some of the most financially and socially pervasive mechanisms of deregulation and privatization”* (Glyn 2009:1).

En process som kan vara politiskt betingad är när hyresrätter konverteras till bostadsrätter. Hyresrätter konverteras till bostadsrätter eftersom de boende i en hyresrättsförening har velat det. Det som krävs för att detta ska kunna ske är att en majoritet av hyresrättsinnehavarna voterar för en konvertering. Skulle det vara så att alla hyresgästerna inte är överens finns det olika sätta att lösa detta på. En lösning är att en enskild individs lägenhet inte konverteras, utan det är först när denna flyttar ifrån föreningen som lägenheten konverteras till bostadsrätt.

En kritik som riktats mot konverteringar av hyresrätter till bostadsrätter är att de oftast säljs till bostadsinnehavarna till ett pris som ligger under marknadsvärdets. Kritiken är att de boende då tjänar på att konvertera för att sedan sälja lägenheten och därmed göra stor ekonomisk vinning på affären.

2.4. Lund

Lund är en studentstad som ligger i de sydvästra delarna av Skåne, inte långt ifrån Sveriges tredje största stad Malmö. Lund är en stad som inte ofta förknippas med några negativt laddade begrepp som polarisering, segregering och delat samhälle, inte på samma sätt som många gånger grannstaden Malmö görs.

Trots att Lund är en stad med en myt om att det inte finns någon stor social obalans, finns det vissa områden som anses som finare med en förhöjd status och det finns områden med en lägre status. I Lund, som på många andra ställen har många hyresrätter konverterats till bostadsrätter.

Under perioden år 1990 till år 2008 har det byggts 8774 nya bostäder av blandad form i Lund. Av dessa har 20 % varit äganderätter, 29,2 % har varit bostadsrätter och 50,8 % har varit hyresrätter. År 2008 såg Lunds bostadsstruktur ut som följande: 29,4 % var äganderätter, 29,9 % var bostadsrätter och 40,7 % var hyresrätter (Dalfeldt 2009). Målet för Lund är att Bygga c:a 1000 nya bostäder om året och målet ska också vara att det byggs c:a 50 % hyres- och 50 % bostadsrätter för att behålla en balans.

2.5. Nöden i Lund

Nöden är ett område som ligger söder om Lunds stadskärna och består idag av fina kvarter, med kvartershus och små lummiga innergårdar. Under 1800-talet började en stor inflyttning till Lund och på 1870-talet började det byggas på marken som kallas för Ripan som från början var en otillgänglig obebodd sankmark (Länsstyrelsen 2010). Detta område skulle sedan kallas för den nya staden och senare även för Nöden, efter de sanitära problem som fanns i området under de första delarna av 1900-talet (Nelson 2009).

Områdets invånare bestod ifrån början framförallt av arbetare som jobbade på Armaturfabriken i Lund och deras familjer. Det var inte ovanligt att stora familjer delade på i dagens mått ganska små ettor och tvåor. Toaletter, tvättstuga fanns på innergårdarna och delades av alla husets boende. Det fanns inget varmvatten i lägenheterna och det fanns stora problem med skadedjur som löss och råttor. Området hade också ett visst problem med prostitution och kriminalitet. Trots att området som helhet hade en låg status fanns det gator i Nöden som hade en ännu lägre status. På Hospitalgatan bodde de som var fattigast som t.ex. ensamstående mammor, gamla människor, och det var även en gata som de som bodde i Nöden såg ner på (Nelson 2009).

Utöver arbetarna kom det under början av 1900-talet många judar som tidigare varit förföljda i sina tidigare hemländer. Området Nöden blev till en samlingsplats för judarna och där skapades också Sveriges första Shtet (Judisk by). Detta gjorde att judarna blev en homogen grupp och de umgicks inte mycket med den övriga befolkningen i Nöden. Området kallades ibland för Judeen av andra i staden eftersom området till en stor del bestod av judar (Nelson 2009). Det fanns en synagoga i Nöden ända fram till år 1975 då den revs (Moritz 1998).

På 1960- och 1970-talet ville Lunds kommun riva hela Nöden för att bygga upp nya områden och göra plats för den väg som var planerad genom staden, men detta gjordes inte fullt ut och några av de gamla kvarter finns bevarade och är idag upprustade (Moritz 1998). Det finns fortfarande spår av de hus som revs under dessa årtionden och vissa av de rivna husens siluetter finns kvar på hus som inte revs. Rivningarna innebar att en del av invånarna i Nöden blev av med sina bostäder. Vad de boende tyckte, spelade ingen roll eftersom rivningen ändå skulle genomföras.

På 1970-talet kom de första gentrifieringspionjäreerna till Nöden och från början var det relativt unga fattiga akademiker som flyttade in i området (Moritz 1998). Pionjäreerna rustade upp husen och gjorde om området till sitt eget och det var här som Nödens gentrifieringsresa började.

Idag har Nöden blivit ett område som bebos av nya socioekonomiska klasser och de gamla husen som ligger längs med Södra Esplanaden har gått över ifrån att vara hyresrätter till att bli bostadsrätter t.ex. bildades bostadsrättsföreningen Krusbäret som ligger i Nöden, år 1971 (se bild 2.1). Det finns ytterst få hyresrätter kvar i Nöden idag, merparten är antingen självägande eller bostadsrätter. Idag kan kvadratmeterpriset på en bostadsrätt i bostadsrättsföreningen Krusbäret, ligga på mellan 30 000 kr och 35 000 kr. Trots att lägenheterna är små i dagens mått mätt är detta populära lägenheter som ligger endast c:a 5 minuters promenad ifrån Lunds stadskärna. Många av de som bor i bostadsrättsföreningen Krusbäret är studenter ifrån andra större städer än Lund, som t.ex. Göteborg och Stockholm, som har ekonomiskt stöd ifrån sina föräldrar, som ofta har en hög socioekonomisk status i sina egna respektive städer.



Bild 2.1. Gula hus i Brf Krusbäret på Södra Esplanaden. Foto: David Foisack

2.6. Väster i Lund

En stadsdel som börjat en potentiell gentrifieringsresa är den delen som idag kallas för Väster i Lund. Till Väster hör områdena Pilelyckan, Rådmansvången, Jutahusen, Pappegojelyckan, Värpinge, Värpinge by, Klosterhusen och Klosters fälad. Väster har merparten av tiden varit ett socialdemokratiskt fäste eftersom det tidigare har varit gamla arbetarkvarter (Mårtensson 2003:9). Eftersom området Väster ifrån början var till för de lägre klasserna på den socioekonomiska skalan fick gatorna och kvarteren arbetarnamn som t.ex. Målarevägen, Sotarevägen, Grävarevägen och Murarevägen (Mårtensson 2003:32).

Vissa delar av Väster var minst lika fattiga som Nöden var. Trots detta hade Väster inte några slumområden på samma sätt som Nöden hade. På Väster jobbade och bodde man, inget annat (Mårtensson 2008:10).

Starten till Pilelyckan och Rådmansvången på Väster började med att Åkerlund & Rausing (Å & R) etablerade sig i Lund. År 1939 invigdes Å & R sin nya fabrik som fortfarande idag ligger kvar i hörnet Maskinvägen och Åkerlund & Rausing's väg, på Väster. Det som idag kallas för Gamla Väster i Lund är kvarter och hus som en gång byggts av arbetarna som var anställda på Å & R och Lunds Armaturfabrik, som låg vid järnvägen. Å & R ville att deras anställda skulle bo nära arbetsplatsen och förde samtal med Lunds kommun så att arbetarna skulle få lov att bygga egna hus på kommunens mark precis i närheten av fabriken. Arbetarna fick två områden att bygga

sina hus på, Rådmansvången och Pilelyckan (Foisack 2010). Kommunen i Lund lät arbetarna få tomträtter där kommunen ägde marken men där arbetarna ägde huset som stod på marken. Arbetarna fick sedan betala en årsavgift för marken. Namnet Rådmansvången kommer ifrån att borgmästare och rådmän fick inkomster ifrån området och Pilelyckan fick sitt namn ifrån en inhägnad åker (Mårtensson 2003:104).

De första arbetarbostäderna stod färdiga i slutet på 1930-talet och processen fortsatte ända fram till slutet på 1960-talet. Bostäderna som arbetarna fick bygga bestod framförallt av villor och radhus. Det var inte förrän år 1947 som LKF byggde de första hyresrätter i höghus, i samma område. Detta var också starten för det kommunala bostadsbolaget LKF (Mårtensson 2003:32). Hyran för en tvåa i husen som byggdes år 1947 och som fortfarande är i LKFs regi, ligger idag på c:a 5000kr/månad (LKF 2011).

Det tre husen som idag är Solgårdarna som ligger längs med Trollebergsvägen i området Pilelyckan, kallades från början för barnrikehusen. Detta var trevåningshus som byggdes i mitten av 1930-talet och var subventionerade för familjer med fler än tre barn och var ett samarbete mellan kommunen och HSB (Holmgren & Persson 2008:3,4). På 1980-talet såldes och revs de gamla husen som då ersattes av femvåningshus i Riksbyggens regi, husen bytte också officiellt namn ifrån barnrikehusen till Solgårdarna, eftersom det tidigare namnet barnrikehusen hade en negativ klang (Mårtensson 2003:105). När husen revs fanns det fortfarande kvar hyresgäster i de gamla husen som genom privata aktörers och kommunens beslut blev uppsagda ifrån barnrikehusen emot sin vilja. Detta gjorde att processen inte blev skonsam för vissa av de tidigare hyresgästerna. När husen väl stod klara och nya kunde flytta in låg en tvåa på c:a 20 000kr (Holmgren & Persson 2008:6). Idag är de gamla barnrikehusen som tidigare var hyresrätter konverterade till bostadsrätter och en tvåa idag ligger på c:a 1 500 000kr och har en hyra på c:a 4000kr. Bostadsrätterna i dagens barnrikehus anses som exklusiva och är attraktiva på Lunds bostadsmarknad.

Intill Solgårdarna, har det idag tillkommit ett nytt bostadsrättshus i fem våningar med 36 lägenheter som konstruerats av Paulssons Fastigheter i Lund AB. Lägenheterna i huset var ifrån början tänkta att bli hyresrätter men enligt Paulssons Fastigheter var de tvingade ur en ekonomisk synvinkel att konvertera alla lägenheterna till bostadsrätter, trots att de var tvungna att betala in en klausulavgift till kommunen på 3 miljoner (Martelius 2010). En tvåa på c:a 70kvm i de nybyggda husen kostar omkring 2 350 000kr och har en hyra på c:a 2000kr/månad (Trollebergsparken 2010). Priserna för med sig att det bara är de som har ekonomiskt kapital som har en möjlighet att flytta

in i de nybyggda lägenheterna och därmed är det svårt för lägre socioekonomiska klasser att köpa in sig.

Villakvarteren på Pilelyckan och Rådman svängen är kvarter som blivit allt mer homogena och hot utifrån i form av nybyggen eller andra samhällstrukturella förändringar har oftast röstats ner och projekten eller förändringarna har fallit i dvala (Mårtensson 2003:9). Detta har märkts speciellt vid två tillfällen på Väster. Det ena tillfället var när kommunen skulle riva den Holmgrenska parken och göra en tunnel under Fasanvägen, där politikerna slutligen fick ge med sig och parken förblev orörd. Det andra tillfället var när matbutiken Lidl ville bygga en ny affär vid de gamla kolonilotterna vid Maskinvägen, då bjöd Västerborna på motstånd. I Detta ärende förlorade dock Västerborna och Lidl har fått tillstånd att bygga, men när studien skrevs år 2011 har projektet inte satts igång. Ett projekt som LKF håller på att genomföra i området Pilelyckan är att de planerar tre nya hus med c:a 70 nya hyresrätter i kvarteret Snickaren. Ärendet har mötts skeptiskt ifrån de som bor i villakvarteren i närheten och ärendet ligger ute på förhandling. Tanken är att man ska riva förskolan Trollet till förmån för de nya husen. Trollet ska sedan flytta in i bottenplanen i två av de tre nybyggda husen.

I området Jutahuset (se karta 1.1) bildades år 1902 Lunds och kanske Sveriges första bostadsrättsförening. Projektet kallades för Framtiden i Lund och det första huset som blev bostadsrätter kallades för Tolvmannahuset, eftersom det var tolv familjer som bodde i huset. Projektet var inte välkommande av bankerna i Lund som såg risker med detta, men ägaren av Armaturfabriken i Lund, Carl Holmberg såg till att hjälpa familjerna med lånen (Mårtensson 2003:25). Idag är alla husen i Jutahusområdet konverterade till bostadsrätter eller äganderätter, även om det skett långsamt ända ifrån år 1902. En tvåa kostar idag c:a 1 500 000kr och har en hyra på c:a 3000kr/månad. Området Jutahuset är exklusivt på Lunds bostadsmarknad.

Något som slog hårt för de gamla arbetarkvarteren inte bara på Väster utan även andra villakvarter i Lund var när kontraktet på marken som huset stod på gick ut c:a år 2004. Tidigare hade invånarna fått betala en årsavgift i avgäld på under hundralappen för tomten. Istället för att förnya kontrakten erbjöds två alternativ, det ena var att fortsätta att hyra marken med en kraftigt förhöjd årsavgift eller att köpa loss marken som huset stod på av kommunen. Istället för under hundralappen per år skulle det röra sig upp mot 15 000kr/år i höjd avgäld för tomträtter och för att köpa loss marken av kommunen skulle det kosta runt 210 000kr beroende på vilket kvarter bostaden låg i (Foisack 2010). Detta var vad priserna slutade på efter en

långdragen kamp där invånarna stretade emot in i det sista. Om Lunds kommun hade fått bestämma helt hade det blivit högre avgifter både för att köpa marken och att hyra den. Enligt kommunens första förslag skulle en ny tomträttshyra ligga på c:a 22 000kr/år, och för att köpa loss tomten skulle det kosta c:a 330 000kr (Sigmund 2002). Priserna som sattes av kommunen var beräknat på marktaxeringsvärdet för huset. Ärendet var ett politiskt beslut som fattades av Lunds kommun som då styrdes av Socialdemokraterna och berörde villaägarna i många delar av Lund. Strategin för kommunen är att fasa ut det gamla tomträttssystemet och detta är något som Lunds kommun är ense om och detta beslut hade skett även med ett annat politiskt styre.

Pilelyckan är ett område i Lund där det inte alltid har funnits strikta regler när det gäller hur ombyggnad och tillbyggnad av husen får se ut. Även om nästan alla husen är stöpta i samma form kunde man tidigare bygga till utan några större restriktioner, även om det på senare tid har tillkommit en bevaringsplan för vissa av kvarteren. Detta har gjort att husen som en gång såg likadana ut är ganska olika idag och teoretiskt sett kunde man tidigare riva ett hus och bygga upp ett nytt som inte alls liknar det ursprungliga huset. Detta har möjliggjort att människor har kunnat köpa hus relativt nära centrum där det har funnits möjligheter till egna till- och utbyggnader. Även om det inte hänt i en stor skala har det skett att invånare köper ett hus och sen bygger ett nytt hus på tomten som inte ser likadant ut som det gjorde från början (se bild 2.2).

Slutligen har villaområdena i Pilelyckan och Råmansvången transformerats till en idyll för den övre medelklassen och de gamla arbetarna som en gång byggde upp Väster och såg det som sina kvarter är nu nästan helt borta till förmån för en annan socioekonomisk klass (Mårtensson 2003:28). Idag är det status att säga att man kommer ifrån eller bor på Väster i Lund, vilket det inte var början på 1940-talet.



Bild 2.2 Nyrenoverat hus i området Pilelyckan på Väster. Foto: David Foisack



Bild 2.3 Originalhus i området Pilelyckan på Väster. Foto: David Foisack

3. Metod

Metoden kommer framförallt att vara en hermeneutisk intervjustudie dvs. en tolkande studie, och därmed kommer den huvudsakligen att vara kvalitativ. När det kommer till kvalitativa metoder är den vanligaste metoden någon form av intervju. Metoden kan beskrivas som en konversation med ett syfte (Cloke et al 2008:152). En intervjustudies mål är att öka förståelsen för hur de intervjuade upplever något utifrån deras perspektiv.

Den första kontakten med samtliga av de intervjuade har varit via e-post där jag som student har presenterat vem jag är och vad jag håller på med. (Esaiasson 2007:301). Detta för att i ett tidigt skede klargöra vilka avsikter som fanns med en intervju.

Intervjuerna som har gjorts har varit semistrukturerad eftersom denna metod är mer anpassningsbar, mer följsam och det har varit lättare att anpassa frågorna efter individen eftersom de intervjuade inte har samma bakgrund eller förkunskap (Stukat 2005:39). Med denna metod är det också lättare att utveckla frågor och därmed få fördjupade svar. Även om metoden är bra krävs det att den som intervjuar har god förkunskap inom ämnet för intervjun (ibid.). Det är också till en fördel om den som intervjuar är intresserad av ämnet (Flowerdew & Martin 2005:113). *"asking the questions is only half the skill of interviewing: the other half is learning to listen and respond to your participants"* (Flowerdew & Martin 2005:122).

Samtliga intervjuer har tagit plats ute på fältet med fysiska möten och ute hos de olika intervjuade personerna där de känner sig hemma och säkra i sin roll (Stukat 2005:40). Det har då också varit enklare att följa upp med följdfrågor och att iaktta den intervjuades kroppsspråk och ordval (Stukat 2005:39). Därför har det inte heller förekommit varken mailintervjuer eller telefonintervjuer i studien.

Ofta har man på förhand en god uppfattning om vilka personer som är viktiga att intervjuas. Urvalet kan också kompletteras med det som kallas för "snöbollsurvalet", där en intervjuad pekar till en ny person som i sin tur pekar vidare till nästa, osv. (Esaiasson 2007:291). Detta är en metod som har använts för urvalet av intervjupersoner eftersom en av de intervjuade har tipsat om andra personer som skulle vara av intresse för studien.

För mig var det viktigt i urvalsprocessen att försöka få in så många infallsvinklar som möjligt för att få ett större djup i studien. Ett naturligt

urval för studien var representanter för byggnadsnämnden eftersom; *"Byggnadsnämnden ansvarar för den fysiska planeringen och utarbetar kommunens översiktsplan med fördjupningar, områdesbestämmelser och detaljplaner"* (Lunds Kommun 2011). Eftersom det är politiker som sitter i byggnadsnämnden har det valts ut tre representanter från olika politiska partier för att få in olika synsätt. För att få in fler personer ifrån kommunen har även stadsbyggnadskontoret i Lund varit intressant eftersom de sköter myndighetsutövning enligt Plan- och bygglagen (PBL) och andra lagar, lämnar råd och ger service i plan- och byggfrågor samt arbetar med frågor från övergripande planering till konkreta byggprojekt. För att få in ytterligare ett perspektiv ifrån Lunds kommun har LKF (Lunds Kommuns Fastighets AB) varit intressanta, eftersom de har hand om kommunens hyresrätter. Även om Lunds kommun utgör en bra grund har även en komplettering av intervjuer gjorts med en mäklarfirma, eftersom de är de som jobbar ute i bostadsmarknaden och har andra förkunskaper.

De som har intervjuats är ordföranden i byggnadsnämnden, Christer Wallin (Moderat), representant i byggnadsnämnden Emma Berginger (Miljöpartiet), representant i byggnadsnämnden Björn Abelson (Socialdemokrat), Lunds stadsarkitekt Bengt Aronsson ifrån stadsbyggnadskontoret, marknadschefen för LKF Gunilla Flygare och Erik Dahlgren mäklare ifrån fastighetsbyrån Bjurfors i Lund. Det finns ingen uttalad homogenitet ibland de intervjuade individerna mer än att alla på något sätt har med Lunds bostadssituation att göra.

Intervjuerna har gjorts så att jag som intervjuat har lyssnat på den intervjuade samtidigt som jag antecknat det som jag har tyckt varit viktigt för studien. Sedan har jag lugn och ro transkriberat vad som sades under intervjun för att sedan skicka tillbaka den transkriberade versionen till den intervjuade för godkännande.

Alla intervjuade personer har blivit informerade om sina rättigheter att medverka i studien och de har varit införstådda med att de kan avbryta intervjun vid vilken tidpunkt som helst, samt att de kan avstå ifrån medverkan ända tills studien presenteras (Esaiasson et al 2007:290).

Även om det har gjorts viktiga intervjuer med olika personer med kopplingar till Lunds bostadssituation, har andra tillfrågade personerna valt att inte ställa upp på en intervju. Ett av de viktigaste bortfallen har varit att Lunds byggnadsdirektör inte kunde medverka i studien p.g.a. tidsbrist. Andra bortfall av de som fick en intervjufrågan är fastighetsbyrån Svenska fastigheter i Lund, som inte har svarat på varför de inte kunde medverka i studien.

Det svåraste i studien har varit att få fram kvantitativt material. Idén ifrån början var att se hur inkomstfördelningen ser ut på de olika delområdena Nöden, Pilelyckan och Rådmansvången, för att se om den ekonomiska strukturen förändrats markant över tid, vilket sedan eventuellt kunnat styrka den kvalitativa studien. Detta är något som inte har kunnat genomföras eftersom statistik på detta inte fanns färdigställt.

För att få användbar information har jag försökt att vända mig till SCB (Statistiska Central Byrån) men det material som jag eventuellt skulle ha någon nytta av kostade och allt för detaljerat material ges inte ut p.g.a. sekretesskäl.

För att få tag på material om inkomstfördelningen på olika delområden i Lund har jag varit i kontakt med Stadsbiblioteket, Universitetsbiblioteket, Lunds stadsarkiv samt olika kommunala förvaltningar. Ingen av dessa kunde tillhandahålla det material som eftersöktes och på varje ställe som kontaktades rekommenderades det att ta kontakt med någon annan instans. Den sista jag fick kontakt med var Jens Nilson som tidigare gjort statistikrapporter för Lunds kommun. Han har försökt att hjälpa till att få fram någon form av användbar statistik som är jämförbar, eftersom hur man mäter inkomstfördelningen i Lund har ändrats mellan åren finns det inte heller några jämförbara tidsserier över detta. *"gentrification is notoriously difficult to measure"* (Wyly & Hammel 1998:726).

Det visade sig att den statistik som var tillgänglig genom Jens Nilson inte var av tillräckligt bra kvalitet för att göra några analyser på. Statistikområden blev för stora eftersom de var baserade på den naturliga indelningen av områden i Lund.

4. Intervjuer

Följande kapitel är intervjuer som ligger till underlag för studien och totalt har det gjorts sex stycken olika intervju med personer som har koppling till Lunds bostadssituation. De som intervjuats är tre politiker ifrån olika partier som samtliga är verksamma i Lunds byggnadsnämnd, Lunds stadsarkitekt, LKFs marknadschef och en mäklare ifrån mäklarfirman Bjurfors i Lund.

4.1. Abelson, Björn (Socialdemokrat) 7/12-11

Björn Abelson är bosatt i de norra delarna av Lund och är andre vice ordförande i Lunds byggnadsnämnd. Han är företrädare för Socialdemokraterna och sitter på deras kansli i Kattesund, i Lund.

Abelson menar att begreppet gentrifiering både kan ses som positivt och negativt, och är egentligen två sidor av samma mynt. Bland de dåliga effekterna är att det blir dyrare att bo i vissa områden och de bra effekterna är att det kommer in en ny typ av befolkning. Därmed är han delad i frågan om vilken laddning ordet gentrifiering har.

Han ser inte någon risk med att vissa områden delvis transformeras socioekonomisk och att områden sakta gentrifieras. Det som är det stora problemet är att Lund i sin helhet är i en riskzon där den socioekonomiska strukturen håller på att förändras och möjligen exkluderar vissa sociala grupper på skalan. Det finns en risk med den heta bostadsmarknaden som finns i Lund. Riskerna är att vissa ekonomiskt svaga grupper inte längre kan bo kvar i staden utan måste flytta till någon kranstad. Detta i sin tur kan öka pendlingen, eftersom många kanske fortfarande har kvar ett jobb i Lund, vilket också ökar utsläppen om de väljer bilen istället för kollektivtrafiken. En annan socioekonomisk grupp som kan få det svårt är de som är klara med sina studier men som gärna vill stanna kvar i staden men som inte har ett kapitalsäkert jobb.

Det är svårt att hitta ett boende i Lund, det är höga priser på bostadsrätter, det är för lite bostäder till en allt ökad efterfråga, det finns för få hyresrätter, det byggs för lite bostäder, det är dyrt att bo i Lund och alla dessa faktorer gör att Lund som helhet är en svår stad att söka boende i. Detta gäller nästan alla klasser på den socioekonomiska skalan, men om det är svårt för ekonomiskt starka grupper att hitta ett bra boende är det nästan omöjligt för de ekonomiskt svaga. Om man ska bo i Lund idag och vill ha ett lite mer attraktivare läge måste man idag antingen ha en bra lönesättning eller ett bra

ekonomiskt kapital, för att ha en chans att kunna slå sig in på bostadsmarknaden. Marknaden i Lund är het när det gäller villor och radhus, men även till en viss del bostadsrätter i attraktiva områden.

Skåne är en expanderande region och sett ur ett större perspektiv byggs det allt för lite bostadsrätter i de heta kommunerna. Det måste också bli en jämnare balans på bostadsrätter och hyresrätt inte bara i Lund. Det går att bygga relativt billiga hyresrätter som kan balansera ut en viss obalans. Detta är något som Malmö lyckats något bättre med än vad Lund har gjort. Även om det byggs många hyresrätter i Malmö konverteras det också allt fler hyresrätter till bostadsrätter.

Det finns vissa skånska kommuner som nästan aktivt riktar sig mot en viss typ av befolkning. Kommunerna har valt att prioritera bostäder för övre medelklassen och överklassen, med stora fina våningar i nybyggen. Varför Lomma och delvis Staffanstorp har tilltagit denna strategi är troligen för att de på sikt gärna ser att kapitalstarka människor flyttar in, som möjligen kan generera ett bättre skatteunderlag till kommunen. Detta gör också att vissa socioekonomiska klasser möjligen exkluderas att bo i kommunen.

Det är viktigt att det finns en mångfald bland människorna i en stad och att områden inte blir allt för homogena. Dock är det svårt att försöka fasa in en ny socioekonomisk grupp där majoriteten tillhör en annan socioekonomisk grupp utan att det uppstår konflikter på något plan.

Abelson ser gärna att det byggs nya våningshus i anslutning till annan höghusbebyggelse och gärna nära innerstaden. Innerstaden är något som prioriteras när staden ska förtätas, eftersom det då redan finns en utbredd service i form av t.ex. busslinjer och matbutiker. Ett område som ligger i planeringen är industriområdet som ligger längs med Öresundsvägen på Kobber i Lund. Här kommer det att byggas ut en ny stadsdel som kommer att ligga relativt nära centrum. Detta är ett av några projekt på förtätning av staden som antingen kommer att genomföras eller som det finns planer på att genomföra. Det kommer att bli allt viktigare att försöka förtäta staden så mycket som det går, eftersom det inte tar på den goda odlingsjorden som ligger runt staden.

Vad som är att föredra när staden ska förtätas är lamellhus och inte punkthus. Punkthus är ett alternativ om det inte går att få in ett lamellhus på den tilltänkta platsen. Fokuset kommer dock att vara att försöka bygga så många bostäder som möjligt på så bra platser som möjligt. Det som kommer att vara en bra lösning är att bygga höga slutna kvartershus, för att utnyttja marken på bästa sätt. Privata aktörer vill många gånger bygga punkthus med

fina etagevåningar för att kunna maximera vinsterna vid en försäljning. Problemet med punkthus är att det är svårt att bygga ett annat hus för nära punkthuset eftersom det skulle störa utsikten.

Ett alternativ till förtätning av staden skulle vara att bygga igen kvarter. Detta är något som eventuellt skulle fungera på husen som ligger längs med järnvägen i Lund. Här ligger husen som i ett "L" och här skulle man kunna förtäta genom att bygga hus på de tomma sidorna. Det skulle då generera dubbelt så många lägenheter än vad som finns idag. Ett problem med detta projekt är att de boende som redan bor där idag inte får samma utsikt som tidigare och det är tveksamt om alla är villiga att gå med på detta. Men själva konceptet är något som skulle kunna generera många bostäder.

För att öka byggande kan en metod vara att en byggherre som vill köpa attraktiv mark också måste köpa annan mark som inte är lika attraktiv och även bygga på den lite mindre attraktiva marken. Detta skulle vara ett sätt att få privata aktörer att bygga på andra ställen än bara på de mest attraktiva. Det ska vara de byggherrar som är villiga att bygga bra alternativ som ska prioriteras när det tas fram nya byggnadsplaner för staden.

Ett annat alternativ som eventuellt skulle fungera är att börja hyra ut tomträtter för att pressa ner kostnaderna för eventuella privata aktörer. Eftersom de inte kommer vara tvingade att köpa marken kommer förhoppningsvis de som kommer att bo i husen inte att behöva betala extra i hyra eftersom det är någon annan som äger marken, än företaget som byggt huset.

Nöden är ett område som sakta har transformerat och som idag är ett område som anses ha en hög status i Lund att bo i. Här har det nästan inte funnits någon traumatisk gentrifiering menar Abelson, utan här har gentrifieringen skett gradvis sedan c:a 1970-talet. På 1970-talet flyttade de in en ny typ av människor som rustade upp de gamla kvartershusen och gjorde dem fina och vissa av pionjärerna som startade gentrifieringen bor fortfarande kvar i kvarteren idag. Nöden är idag ett fräscht område som den övre medelklassen har rotat sig i och idag har invånarna i Nöden en god inkomst till skillnad för hur det var när Nöden i början av 1900-talet, var ett område för några av Lunds absolut fattigaste grupper.

Det som har hänt i Vesterbro i Köpenhamn tycker Abelson är en ganska traumatisk gentrifiering och visar begreppets baksida. Dels kan det vara bra med en viss gentrifiering för att höja statusen på ett område och dels kan det vara negativt eftersom den tidigare befolkningen inte får en chans att bo kvar eftersom det blir för dyrt att bo i de gentrifierade kvarteren, något som

hände i Västerbro. I Västerbro valde politiker att rusta upp gamla kvarter som tidigare varit kvarter med hög brottslighet och prostitution. De som bodde där tidigare fick en viss subvention men på sikt blev det för många boende omöjligt att bo kvar i området av ekonomiska skäl.

Det är möjligt att det uppstår konflikter mellan den nya socioekonomiska klassen som flyttar in i ett område och den gamla som redan bor där. Han tycker att de som hände i Vesterbro, inte direkt avspeglar sig på något av Lunds områden men säger samtidigt att det som hände på Parternas gränd i Lund kanske kan klassas som en traumatiskt gentrifiering, men inte på samma sätt som i Vesterbro. Parternas gränd var tidigare ett område som inte var ett högstatusområde, men genom ett uppsving med nya bostäder och renovering av de befintliga husen, blev det ett område med en ny socioekonomisk struktur. De som bodde där tidigare fick en viss subventionering av hyrorna men endast i tre år efter att de nya husen var klara. Här uppstod det en viss konflikt mellan de tidigare boende och de som flyttade in, dock inte av en allvarlig karaktär.

När det gäller privata aktörer och byggherrar måste kommunen se till att de inte blir överkörda, något som tidigare har förekommit. Det måste t.ex. bli betydligt kännbarare att bryta kontrakt som har skrivits mellan kommunen och byggherrar. Något som har hänt tidigare är att utlovade hyresrätter har i slutändan blivit bostadsrätter, ett sådant mönster måste stoppas för att balansen mellan bostadsrätter och hyresrätter ska fungera. Det måste också byggas fler hyresrätter än vad det görs idag för att försöka mätta marknaden. Det viktiga kommer att vara att se till att kommunikationen mellan byggherrar och kommunen är tydlig och kontinuerlig, så att alla parter i slutändan är nöjda med resultatet.

Ett problem som finns i Lund är att många låser in sig i kapital genom t.ex. en bostadsrätt eller äganderätt. Om t.ex. en invånare tidigare haft ett jobb för att sedan studera kan det bli problem med att få ett lånelöfte och måste i princip sälja den befintliga lägenheten innan en ny lägenhet har hittats. Om det fanns fler hyresrätter på marknaden skulle detta vara ett alternativ, att istället gå över till denna boendeform även om det är tillfälligt. Därmed kan inlåsningsen av kapitalet upphöra och individer får fler valmöjligheter. Det har blivit någon form av glorifiering att äga sitt eget boende.

Med LKFs hjälp kan man höja statusen på områden som tidigare haft en lite lägre status. Detta är något som är planerat att göras på Vikingavägen. Här planerar LKF att bygga c:a 100 nya lägenheter längs med ena sidan av vägen. Det kan finnas en minimal risk att det tvärt om blir så att liknande socioekonomiska klasser kommer att flytta in i de nya hyresrätterna på

Vikingavägen och därmed skulle området inte få ett uppsving. Detta kommer mest troligen inte att ske, utan området kommer troligen att få ett lyft.

Den stora frågan kommer att vara var alla de människorna som är långt nere på den socioekonomiska skalan ska bo någonstans. En misslyckad bostadspolitik kommer att straffa sig direkt och det är en viktig fråga att ta upp för att uppmärksamma att det även finns problem i en stad som Lund. Det kommer också att vara viktigt att hålla en bra balans mellan hyresrätter och bostadsrätter för att kunna balansera marknaden.

4.2. Aronsson, Bengt (Stadsarkitekt) 16/11-11

Bengt Aronsson är Lunds stadsarkitekt och har varit verksam inom stadsplanering i över 25 år. Han sitter tillsammans med stadsbyggnadsdirektören och andra arkitekter på stadsbyggnadskontoret i Lund på Bangatan.

Aronsson menar att det inte finns någon utarbetad plan för gentrifiering i Lunds kommun, men säger samtidigt att Lund profilerar sig som idéernas stad och att kommunen strävar efter att få staden attraktiv för nya invånare. Lund har och kommer att få goda förutsättningar för nya invånare på sikt, med de stora satsningarna som gjorts och som kommer att göras. Här finns idag redan många globala företag som Gambro, Sony, Tetra Pak och Alfa-Laval.

Lund har varit en stad som länge levt på sitt eget rykte och har inte behövt göra speciellt mycket för att marknadsföra sig som stad, men med en växande och expanderande region kommer det att vara viktigt att kunna sälja in sig som stad på en allt tuffare marknad. Lund har som fördel att ha både en Science park och ett universitet som kan bistå med ett attraktivt klimat för näringslivet. Det viktiga kommer att vara att se till att olika projekt och samarbeten kommer att fungera felfritt. Trots alla fördelar måste Lund hävda sig mer som stad och strunta i alla jantelagar.

Området Gamla Väster och Nöden är områden som Aronsson anser genomgått en transformation när det gäller klassisk gentrifiering. Som han ser det är Nödens gentrifieringsprocess redan över, ur ett klassiskt gentrifieringsperspektiv medan Gamla Väster fortfarande håller på att transformeras.

På Gamla Väster finns det ett problem med att gamla människor inte kan få den servicen som behövs. Det finns inte många bostadshus som är

anpassade för seniorer som vill stanna kvar i området. År 2002 byggde LKF bostäder i området Pilelyckan, som är mer anpassade för seniorer. Det bidrar till att området behåller även seniorerna, vilket också skapar en bättre mångfald. Det finns dock ett problem med att nybyggen hus kostar, och hyrorna i de nybyggda husen är högre än vad de är i de äldre LKF husen i samma område. En konsekvens av detta kan vara att seniorer inte har råd att bo i de nya anpassade husen. En tvåa kostar c:a 5300kr/månad i de gamla husen och c:a 6300kr/månad i de nybyggda husen som är anpassade för seniorer.

Ett annat projekt som LKF har i området Pilelyckan, är att de planerar tre nya hus som ska ligga vid Hårlemans väg. Förskolan Trollet ska rivras till förmån för de nya hyresrätterna i kvarteret Snickaren, men Trollet kommer att få nya lokaler i de nya husen. Husen kommer att bestå av fyra- och femvåningar och kommer totalt sätt att rymma c:a 70 lägenheter. Därmed kommer det in ytterligare hyresrätter på området Pilelyckan i Lund och kanske en möjlighet för andra socioekonomiska klasser än den övre medelklassen som bor i villorna och radhusen på Pilelyckan, att ta del av området.

LKFs strategi är att försöka bygga c:a 200 hyresrätter om året i Lund och detta är en önskan att detta ska fortskrida över en lång framtid. LKF har c:a 8700 hyresrättslägenheter runt om i kommunen och c:a 20 000 invånare bor i LKFs hus. Totalt sätt ska det försöka att bygga runt 900 lägenheter i Lund per år, både genom LKF samt andra aktörer.

Aronsson menar att med hjälp av LKF kan man lyfta stadsdelars status och Magistratsvägen på Norra Fäladen har varit ett exempel på detta. Här har man lyckats lyfta stadsdelens status och området förknippas inte längre med endast negativa begrepp. Här har LKF försökt att skapa en bättre miljö där folk är stolta över att bo i. Senare projekt som kommer att genomföras är att kommunen ska förnya och bygga om Lineros centrum för att få stadsdelen mer attraktiv. Här kommer det att byggas c:a 70 nya lägenheter som kommer att vara i LKFs regi. Detta kan leda till en social omstrukturering av befolkningen i Lineros centrum, på gott och ont. Det är möjligt att det kan uppstå konflikter mellan den gamla befolkningen och den nya befolkningen i de nya husen. Detta kommer troligtvis inte att hända.

Det är svårt att expandera och exploatera marken runt Lund alltför hårt eftersom marken omkring staden är en av Sveriges bästa odlingsmark. Vissa delar av marken är "plus tio" jordar, vilket också gör att det är svårt att få igenom en bostadspolitik där allt för mycket odlingsmark används för att byggas på. Därför är det viktigt med förtätning av staden istället för att

bygga på odlingsmarken och det finns många planer på hur kommunen ska kunna förtäta staden för att undvika detta.

Aronsson säger att när det gäller privata aktörer på byggmarknaden har det funnits en bra dialog med kommunen. Det är viktigt att kommunen och de privata aktörerna kommer fram till bra lösningar så att alla parter blir nöjda i slutändan. Det är inte alltid kommunen som får bestämma, men att det handlar om att ge och ta för att få ett bra bostadsklimat.

Ur nationalencyklopedin:

Jantelagen (jämför danska *ikke en jante* 'inte ett rött öre'), tio "budord" präglade av småstadsmentalitet och avundsjuka. Jantelagen utformades av Aksel Sandemose; den publicerades i romanen "En flykting krysser sitt spor" (1933) och knyts där till hans hemstad Nykøbing på Mors i Danmark, av Sandemose kallad "Jante".

Sandemoses formulering av "de tio budorden":

- 1 Du skall icke tro, att du är något.
- 2 Du skall icke tro, att du är lika god som *vi*.
- 3 Du skall icke tro, att du är klokare än *vi*.
- 4 Du skall icke tro, att du är bättre än *vi*.
- 5 Du skall icke tro, att du vet mer än *vi*.
- 6 Du skall icke tro, att du är förmer än *vi*.
- 7 Du skall icke tro, att *du* duger något till.
- 8 Du skall icke skratta åt *oss*.
- 9 Du skall icke tro, att någon bryr sig om *dig*.
- 10 Du skall icke tro, att du kan lära *oss* något.

4.3. Berginger, Emma (Miljöpartiet) 9/12-11

Emma Berginger är företrädare för Miljöpartiet i Lunds byggnadsnämnd. Hon bor i Lund och har själv erfarenheter av Lunds bostadsklimat från när hon skulle flytta till staden.

Lund har ett tufft bostadsklimat och det är svårt att ta sig in på Lunds bostadsmarknad om man kommer utifrån. Eftersom Berginger inte är uppvuxen i Lund utan har flyttat till staden har hon fått känna på hur tufft det är att skaffa sig ett bra boende i Lund. LKF, som är det kommunala bostadsbolaget, prioriterar de som är verksamma inom kommunen vilket gör det svårt för utomstående som inte är folkbokförda eller på annat sätt har koppling till Lunds kommun, att få ett boende genom dem.

Hon vet inte hur samhällsstrukturen i alla delar av Lund ser ut, men säger samtidigt att det finns stadsdelar i staden som t.ex. innerstaden och Professorsstaden som områden med en liten högre status, med en annan socioekonomisk struktur. Samtidigt finns det andra stadsdelar som har fått en lägre status som t.ex. Norra Fälåden och Linero, även om den bilden successivt håller på att förändras till det bättre, med de nya projekt som LKF håller på att genomföra i områdena. I Linero finns det planer på att bygga nya lägenheter samt att förbättra centrum för att öka statusen på området. Här kommer det byggas c:a 70 nya hyresrätter och förhoppningsvis kommer det inte leda till några konflikter mellan olika boende. Med LKFs hjälp kan hela områden få en skjuts uppåt och få en bättre status.

Berginger ser gärna att LKF bygger fler hyresrätter i flera delar i Lund eftersom staden som helhet behöver öka antalet hyresrätter. LKF har långa väntetider för de som står i deras kö, ibland flera år för att få ett boende.

Hon ser en liten fara med att områden blir allt för homogena, något som vissa av Lunds områden håller på att bli. På lång sikt kan detta leda till problem, om de som är längst nere på den socioekonomiska skalan inte ens får en chans att bo och verka i Lund. Den allt hårdare bostadsmarknaden har gjort att det finns klasser som möjligen exkluderas i Lund. Det i sin tur kan leda till en rensning av socioekonomiska klasser i staden om det redan höga trycket på bostäder i Lund ökar. Då kommer den stora frågan att bli var de klasser som inte platsar i Lund ska ta vägen? Det är viktigt för en stad att behålla en mångfald bland befolkningen. Man måste se på områdenas sociala struktur för att om möjligen kunna förbättra den.

Eftersom Lund har en attraktiv bostadsmarknad borde det inte vara svårt att ställa krav på de som vill bygga bostäder här och detta är något som kommunen måste se till att göra. Det måste byggas rätt sorts bostäder för att balansen mellan olika boendeformer ska hålla. Det är viktigt att tänka långsiktigt i planeringarna. Det är förmodligen mer lönsamt för byggherrar att bygga bostadsrätter i Lund, än vad det är att bygga hyresrätter. När det byggs bostadsrätter kan byggherrarna sälja av fastigheten direkt och därmed få in en snabbare avkastning på investerat kapital. En annan fördel att bygga bostadsrätter är att när väl huset är sålt krävs det inte längre något underhåll av de som byggt husen.

Det är inte alltid så att byggherrar förvaltar sitt ansvar på ett bra sätt, därför är det viktigt att kommunikationen mellan olika intressenter och kommunen är bra. Det är inte bara kommunikationen mellan byggherrar och kommunen som måste förbättras utan även den interna kommunikationen mellan olika

förvaltningar inom kommunen som måste blir bättre. Ibland är det för tidigt för att påverka ett beslut och ibland är det för sent att påverka ett beslut, vilket gör att de kan bli en aning rörigt med att komma med förslag.

Det kommer att var viktigt att förtäta staden på mer effektiva sätt, istället för att exploatera jorden runt om Lund, eftersom detta är några av de bästa odlingsjordarna. Det finns idag ett industriområde på Öresundsvägen i Kobjer, som kommer att göras om till en mer blandad bebyggelse.

Visionen för MP i Lund är att skapa områden som kan serva invånarna i stadsdelen med lokal service som handel och dyl. De vill bygga högre hus, vill prioritera lamellhus och försöka undvika punkthus i stadskärnan. Punkthus är inte optimala för en stad som behöver fler bostäder. Husen ska byggas efter en viss standard och MP ser gärna att husen som byggs ska bli energieffektiva. De menar att det inte behöver kosta allt för mycket för att göra hus energisnåla. Vissa hävdar också att det går att bygga energisnåla hus till nästan samma pris som vanliga hus och då kommer inte lägenheterna i de mer energieffektiva husen att bli dyrare än vanliga lägenheter som byggs efter traditionella riktlinjer. Trots detta är det många byggherrar som fortfarande är skeptiska till detta gröna koncept. MP ser gärna att så många grönområden som möjligt blir kvar och menar att Lund har relativt lite parker och grönområden sett till stadens storlek. De vill ha in fler naturliga mötesplatser för invånarna som lockar till fler spontana möten mellan invånarna.

4.4. Dahlgren, Erik (Mäklare Bjurfors) 15/12-11

Erik Dahlgren har varit fastighetsmäklare i Lund sedan år 2005 men har jobbat i branschen sedan år 2002, men då i Torekov. Han jobbar för mäklarfirman Bjurfors i Lund som säljer bostäder både i Nöden och på Gamla Väster. Erik är mer inriktad på bostadsrätter och säljer inga villor eller radhus men har ändå lite koll på marknaden och hur prissättningen ser ut i de olika områdena i Lund.

Erik anser att Nöden, så länge han har jobbat i Lund har varit ett område som har haft en hög status i staden och där prissättningen har varit hög, men jämn som följt resten av prisutvecklingen i Lund. Han ser att gentrifieringen redan är klar i Nöden medan den successivt breder ut sig på Västers områden. Både områdena Nöden och Väster är områden som idag är attraktiva på bostadsmarknaden och har hög status dit folk gärna flyttar till. I området Nöden finns det idag två huvudgrupper av invånare, studenter och barnfamiljer. Studenterna bor i de relativt små bostadsrätterna i t.ex. bostadsrättsföreningen Krusbäret och barnfamiljerna bor i kvartershusen

med innergårdar som ligger en bit närmare centrum. Det är ofta studenter som kommer ifrån andra större städer som t.ex. Göteborg och Stockholm, som har föräldrar med kapital som köper bostadsrätter till sina studerande ungdomar i dessa kvarter. Detta märks genom att det är en stor omsättning på lägenheterna i området, speciellt runt terminsstarterna på universitetet. Barnfamiljerna som bor i kvartershusen har ofta en eller två bra inkomster. Ska man köpa ett kvartershus i Nöden krävs det ett stort ekonomiskt kapital.

Väster är en stadsdel som har blivit mer och mer populärt och priserna är uppe i nästan samma nivåer på bostadsrätter som de är i Lunds innerstad. Många av områdena på Väster har fått en förhöjd status sedan Dahlgren började som mäklare i Lund år 2005. Det som skiljer områdena Nöden och Väster åt är att de som köper en bostadsrätt på Väster ofta får några kvadratmeter extra än de som köper en i innerstaden för ungefär samma köpeskilling. Det gör också att kvadratmeterpriset trots allt är något högre i innerstaden än vad det är på Väster.

Det är inte riktigt samma struktur på människorna som köper en bostadsrättslägenhet på Väster som det är på de som köper en i innerstaden. Det är många köpare som kommer ifrån övriga Sverige, inte bara de stora städerna Göteborg och Stockholm, som köper en bostadsrätt på Väster. Förvisso är det fortfarande en viss del av köparna på Väster som har ekonomiskt stöd ifrån föräldrarna, precis som i innerstaden. De som köper bostadsrätter vid stationen är till en viss del pendlare som pendlar till antingen jobb eller studier på annan ort, men som ändå vill bo i Lund.

Ska man köpa en villa eller radhus på Väster krävs det nästan två bra inkomster för att ekonomin ska gå ihop. Villorna och radhusen på Väster har stigit i pris, inte minst i områdena Pilelyckan och Rådmansvången. Detta är områden med en hög status i Lund dit folk gärna flyttar till om det finns en möjlighet.

Även om Dahlgrens jobb är att förmedla bostadsrätter tycker han att det är viktigt att det byggs fler hyresrätter i Lund och det måste framförallt byggas fler ettor och tvåor för att mätta det tilltagande behovet. Det är viktigt att det finns en balans på bostadsrätter och hyresrätter eftersom det annars riskerar att bli en klassfråga att bo i flera av Lunds områden. I en stor utsträckning finns det inte många hyresrätter på de mest attraktiva lägena i Lund som t.ex. i Nöden. Att bygga fler hyresrätter kan också göra så att kapital som tidigare varit låsta i egenägda bostäder frigörs.

Det kan också bli problem med att t.ex. plugga i Lund om det bara är de som antingen har kapital eller som har föräldrar som kan gå in och hjälpa till med

finansieringen, som har den ekonomiska styrkan som krävs för att få ett bra boende. Ofta är det lite mer välbärgade familjer som redan har en hög socioekonomisk status som kan köpa bostadsrätter till sina ungdomar när de ska studera i Lund.

Konflikt kommer att uppstå där det fñas in en ny socioekonomisk klass. Människor är ofta rädda för förändringar och för nya element i vardagen. Det finns en mentalitet i Lund, att det gärna får byggas nya bostäder, men inte på min bakgård. Detta är ett problem som finns i hela staden, inte bara där de övre socioekonomiska klasserna har sitt fäste, utan överallt där det finns byggplaner för nya bostäder.

Lund är en ganska homogen stad men det behöver inte innebära allt för stora risker. Dahlgren menar att Lundaborna är smarta nog att se till att processen inte kommer att gå överstyr. Eftersom det är en studentstad finns det en blandning av olika typer av människor och det är naturligtvis positivt att det finns en bra mångfald i staden. Lund är inte en lika segregerad stad på samma sätt som t.ex. Malmö är.

Lund är en cirkelstad där många av områdena ligger relativt nära centrum och ofta tar det inte en längre tid att cykla från nästan alla områdena in till centrum. Därmed är det inga områden som hamnar långt utanför staden utan alla områden är relativt lättillgängliga för alla, och inte som i Malmö där vissa områden ligger i periferin.

Dahlgren nämner Staffanstorp och Lomma som kommuner som försöker avveckla sin hyresrättsmarknad till förmån för andra boendeformer som t.ex. bostadsrätter. Detta gör också att vissa socioekonomiska grupper exkluderas och en sådan förändring märks fort i mindre kommuner. Detta skulle vara en politisk betingad förändring av strukturen på bostadsmarknaden eftersom dessa kommuner troligen inriktar sig till att locka en viss typ av befolkning till deras kommuner, och då framför allt den övre medelklassen.

4.5. Flygare, Gunilla (Marknadschef LKF) 21/12-11

Gunilla Flygare är marknadschef på LKF (Lunds Kommuns Fastighets AB) och har jobbat i bolaget sedan, år 2006. Hon har sitt kontor på Lilla Tvärgatan i Lund.

LKF har inte aktivt jobbat med begreppet gentrifiering och det finns ingen utarbetad strategi ifrån LKFs sida. Det LKF ansvarar för är att de ska bidra till bostadsförsörjningen och målet är att bygga c:a 150-200 hyresrätter i snitt om året. År 2011 har LKF byggt 168 nya hyresrätter runt om i Lund. Det bor mellan 15 000 och 20 000 invånare i LKFs hus. LKF ägs till 100 % av Lunds kommun.

När studien gjordes år 2011, stod det c:a 38 000 människor i LKFs kö för att få en lägenhet, år 2006 stod det c:a 28 000 människor i kö och år 2003 stod det c:a 20 000 människor i kö, snitttiden i LKFs kö ligger på c:a 5 år. Människor som står i kö till LKFs lägenheter har nästan fördubblats under en 8 års period. Det finns ett prioriteringssystem för vem som i första hand får tillgång lägenheterna. De är de som studerar eller som jobbar i Lunds kommun som är prioriterade eftersom de vill prioritera de som är verksamma inom kommunen för att underlätta för dem att få ett boende. Därför kan de vara något svårare att få ett boende genom LKF om man inte på något sätt är kopplad till kommunen, samtidigt är det inte omöjligt genom t.ex. nyproduktioner och kategoriboende. Dessa prioriteringsregler har funnit under många år och ägaren har hittills valt att behålla systemet och om prioriteringsgrunderna ska förändras är det ett beslut som ägaren får fatta.

LKFs främsta uppgift är att bygga och förvalta hyresrätter som är till för alla och de vänder sig till alla typer av människor på den socioekonomiska skalan. De jobbar aktivt med integration på många olika plan i Lunds områden. De försöker skapa bra och blandade bostadsområden där folk kan känna sig trygga och stolta över att bo i.

Det finns en överenskommelse med socialförvaltningen att ett visst antal av lägenheterna i Lund ska gå till social förtur. Detta innebär även att svaga socioekonomiska grupper får en möjlighet att bo i LKFs lägenheter. Dessa typer av sociala bostäder är utspridda i hela Lund för att det ska bli en jämn fördelning och för att inte alla ska hamna i samma område.

För att höja statusen i områden som har en låg status, har LKF som strategi att försöka integrera de som bor i områdena i olika projekt. De för en dialog med de som bor i områdena och ser efter vad som efterfrågas, för att sedan

göra upp en plan tillsammans. De kan också anställa ungdomar som bor i områdena för t.ex. sommararbeten. De försöker aktivt att skapa ett mer attraktivt boende genom att rusta upp utemiljön på områdena, som t.ex. röja undan buskage och se till att det finns en bra belysning för att de boende ska känna sig tryggare i sin egen boendemiljö. LKF stöttar också lokala projekt med olika typer av resurser. LKF har märkt en förändring på de områden där de har genomfört olika projekt som involverar de boende, med att brottsligheten och skadegörelsen minskat. Det är viktigt med en dialog mellan olika parter för att alla ska vinna på det.

Ett nytt byggprojekt som LKF driver är Vikingavägen i Lund och detaljplanen för de nya bostäderna var klara år 2011. Här kommer det att byggas sex nya hus längs med den norra sidan av Vikingavägen och det kommer att bli ca 100 nya hyresrätter. I Lineros centrum ska LKF rusta upp och bygga två nya punkthus med ca 70 nya hyresrätter. Vision för Lineros centrum är att det ska bli ett tryggare, mer attraktivt centrum med en stor livsmedelsbutik, bekväm parkering och bostäder som skapar mer liv och rörelse.

LKF gjorde år 2009 en undersökning där de frågade 1000 av sina hyresgäster vilka områden i Lund som de ansåg som attraktiva och där de antingen själva ville bo i, eller var de trodde människor generellt sett vill bo i. Resultatet av undersökningen blev följande i rangordning: Centrum/innterstaden, Väster, Söder, Kobjer, Värpinge, Gunnesbo, Råbylund, Nöbbelöv, Linero, Norra Fäladen. Resultatet är inte direkt överraskande eftersom både innerstaden och Väster har en förhöjd status i Lund. Rankingen behöver inte vara säkerställd eftersom det är LKFs hyresgäster som har fått tycka till i frågan och det endast är 1000 människor som har fått en förfrågan, men det är ändå en indikator på vilka områden folk vill bo i.

Lund är en geografiskt relativt rund stad och det är inte långt ifrån centrum till något av Lunds områden. Därför finns det inga områden i periferin som det gör i t.ex. Malmö. Malmö har områden som skärmat av sig ifrån den övriga staden som t.ex. Limhamn och Västra Hamnen.

Det finns ingen risk att Lund blir en alltför homogen stad. Det finns både internationella projekt som ESS, Max Lab samt ett universitet som genererar en bra mångfald på invånarna i staden. I Lund finns det inte samma sociala obalans som det gör i t.ex. Malmö, även om det naturligtvis också finns vissa sociala problem i Lund.

På Väster i området Pilelyckan planerar LKF att bygga tre nya lamellhus för att skapa c:a 70 nya hyresrätter i kvarteret Snickaren. LKF vill riva förskolan Trollet som en gång i tiden var ett tvätteri och istället erbjuda förskola i de understa våningsplanen i två av de nybyggda husen. Tanken är ifrån LKFs sida är att försöka upprepa byggnadsmönster ifrån redan befintlig struktur ifrån grannkvarteren. Husen som är planerade är mer tillgängliga med bl.a. hiss och detta skapar bl.a. möjligheter för äldre att kunna bo kvar i området. Projektet har väckt en del protester ifrån de som bor i villorna närmast den tilltänkta byggplatsen. Det främsta argumentet ifrån villaägarna är att de är rädda för att det ska bli ökad trafik med bl.a. fler förskolor i området. Detta är ett argument som det möjligen kan finnas grund till, men troligtvis inte, då biltrafiken troligen inte kommer att nyttja infrastrukturen inne i villakvarteren. Parkeringsbehovet kommer att lösas genom underjordiska parkeringsgarage. Lundensare är även bra på att använda cyklar och många av barnen som kommer att gå på förskolan kommer att bo antingen i de nya husen eller i det direkta närområdet.

Ett annat projekt som LKF har på Väster är att utöka husen som ligger vid Högbovägen. Här finns de små grönytor som inte utnyttjas optimalt samt en parkeringsplats som det planeras att bygga nya hyresrätter på. Detta är ett projekt som till skillnad ifrån det på Snickaren inte har mötts av några protester, utan snarare tvärtom mötts med en positiv inställning ifrån de boende i närområdet. Kvarteren i närområdet består enbart av hus som ägs av LKF.

Att det skulle uppstå konflikt mellan de nya hyresgästerna på Väster och villaägarna är inte ett troligt scenario. Om det inte finns konflikt mellan de socioekonomiska klasser som bor på Väster idag, kommer det troligen inte uppstå några nya när det flyttar in nya hyresgäster. De nybyggen som kommer att byggas kommer att ha en hög månadshyra och därför kommer troligen inte resurssvaga grupper att kunna hyra i de nybyggda husen i Pilelyckan. Väster och Pilelyckan är ett mycket attraktivt område i Lund där de lägenheter som blir lediga i dagens befintliga hus, går direkt.

LKF har ett projekt i Nöden. Detta är ett trygghetsboende som omfattar 25 lägenheter och är riktad för 70+. Det kommer t.ex. finnas en gemensam lokal och det kommer att finnas en värdinna tillgänglig två timmar om dagen. Kostnaden per månad kommer att ligga på mellan 6800kr och 9600kr för boendet. En tvåa kommer att ligga på c:a 7700kr/månad.

Kommunens strategi är att förtäta staden där det kan förtätats för att undvika att exploatera den goda odlingsjorden som ligger runt staden. LKF letar aktivt efter nya områden att bygga på, men det är inte alltid lätt att hitta bra

byggmark. Många gånger får de konkurrera om mark med andra aktörer. Ett exempel där LKF förlorade en strid mot en privat aktör var när Paulssons Fastigheter i Lund AB och LKF konkurrerade om samma markområde på Väster, vid Trollebergsvägen. Paulssons vann striden, men tanken var fortfarande att de skulle bygga hyresrätter och inte bostadsrätter som det blev i slutändan.

Det är fördelaktigt att bygga där det finns platser som inte utnyttjas på bästa sätt. I centrum på Norra Fäladen har det byggts ett punkthus och kommer mest troligen att byggas ytterligare ett till. Under 2000-talet har LKF hittills fått små markanvisningar med få lägenheter, men på senare tid har de fått lite bättre förutsättningar av kommunen och detta har varit efterlängtat ifrån LKFs sida. Det är bra att bygga lite större för att försöka pressa ner kostnaderna för att inte hyrorna ska bli allt för höga i slutändan.

Det är mer lönsamt idag att bygga bostadsrätter i Lund än att bygga hyresrätter. Det är svårt att få ihop en godtagbar avkastning sedan subventionerna för hyresrätterna försvann, och detta är naturligtvis olyckligt menar Flygare. Trots detta är det viktigt att det byggs fler hyresrätter över huvud taget i Lund eftersom marknaden är långt ifrån mättad, Lund har än så länge en säker och stabil marknad. Flygare tycker att det vore bra om det kommer fler aktörer som är villiga att bygga hyresrätter i Lund.

Översiktsplan och Detaljplan

En översiktsplan (ÖP) är obligatorisk för alla Sveriges kommuner. I en ÖP ska det finnas beskrivet hur marken är tänkt att användas. En ÖP är dock inte juridiskt bindande som en detaljplan (DP) är. En DP *”är det viktigaste instrumentet för att genomföra avsikterna med planeringen”* (Nyström, 2003:57).

4.6. Wallin, Christer (Moderaterna) 11/9-11

Christer Wallin är kommunalråd i Lund och är ordförande i byggnadsnämnden, sedan årsskiftet 2010/2011. Han är företrädare för Moderaterna i Lund och sitter i kommunhuset på Stortorget i Lund.

Wallin menar att det inte finns någon direkt handlingsplan när det gäller gentriferingen i Lund, utan att man ibland ifrån politiskt håll försöker styra områden så att det blir en så bra mångfald som möjligt i de olika områdena. Han säger att gentriferingen i Lund inte direkt är kopplat till politiken men att det naturligtvis finns spår av politiska beslut, inte minst genom den kommunala bostadsföreningen LKF. Målet för kommunen är att det ska

byggas ungefär 50 % bostadsrätter och 50 % hyresrätter, och att det ska byggas c:a 1000 nya lägenheter om året i Lund.

Wallin menar att Lund lyckats med den svåra balansgången något bättre än vad t.ex. Malmö har gjort, men att man kan göra mer på bostadsmarknaden. Han menar att t.ex. Lomma gjort en resa åt det ena hållet genom att Lomma kommun endast byggt exklusiva dyra bostäder längs med stranden, för att locka till sig en viss typ av människor.

Många av LKFs projekt kan leda till en bättre mångfald eftersom det kommer in fler hyresrätter på områdena i staden. En annan fördel med LKFs projekt är att de är långsiktiga planer och LKFs nybyggda hus kommer att finnas inom kommunens regi en lång tid. Detta kan också leda till att gentriferingen stagnerar i de områdena där LKF är aktiva. LKF äger lite mark i Lund, som idag är obebyggd och där projekt kan sättas igång eller där projekt redan är igångsatta år 2011.

Med hjälp av LKF kan kommunen också vända på negativa trender som Wallin menar har funnits i områden som t.ex. Linero, Vikingavägen och Norra fäladen, Magistratsvägen. Här kan LKF göra områdena fina för att andra klasser ska bli benägna att flytta dit. Detta är projekt som till en viss del har lyckats i både områdena Linero och Norra Fäladen. Eftersom LKF är kommunalägt är det många av deras projekt som kommer att genomföras, c:a 70 % av planerna som LKF gör upp, genomförs så småningom. När det gäller andra byggnadsprojekt som inte leds av kommunen utan av privata byggherrar är den siffran inte lika hög.

Wallin säger att det som hände på Väster med avgifterna för villaägarna och tomträtterna var ett nödvändigt men olyckligt ont. Idag resonerar kommunen lite annorlunda än vad man gjorde för 50 år sedan, idag vill man ifrån kommunens håll få bort alla bostadshus med tomträtter och konvertera dem till eget ägande. Med en tomträtt menas att man endast äger huset på en tomt och att man i teorin skulle kunna bli av med hela huset med en signatur, något man vill undvika ifrån kommunens sida. Wallin säger att Socialdemokraterna i Lund inte ska lastas för beslutet eftersom detta var en fråga som var oundviklig och det hade inte spelat någon roll vem som hade styrt staden i det läget, även om de kanske hade resonerat annorlunda när det gällde hur allt skulle genomföras. I detta fall hade husen värderats som om tomten också tillhörde köpet när man sålde husen och detta gjorde att många boende inte tänkte på att de inte ägde marken som huset stod på. Om avgifterna fick stora konsekvenser för de boende i de berörda områdena är oklart.

Det var olyckligt det som hände med de nybyggda fastigheterna längs med Trollebergsvägen som upprättats av Paulssons Fastigheter i Lund AB. Det fanns en överenskommelse om att huset som skulle byggas, skulle uppfylla en viss standard som i detta fall var högt satt. Detta gjorde att det i slutändan blev omöjligt att behålla huset som hyresrätter och bolaget konverterade då huset till bostadsrätter istället. Wallin säger att byggherren Paulsson nog vara ganska besviken på hur utgången blev eftersom han nog helst hade sett att det blev hyresrätter. Avgiften till kommunen för att de bröt kontraktet och konverterade bostäderna låg på totalt 3 miljoner.

Många av byggherrarna som vill bygga nya lägenheter i Lund vill bygga hyresrätter eftersom vissa av dem har nostalgiska band till en viss geografisk plats och därför inte kommer att vilja sälja av husen när de väl står klara. Wallin tar upp ett exempel i södra Lund strax söder om Nöden där en entreprenör vill bygga hyresrätter längs med Hardebergaspåret, ovanpå en gammal industribyggnad som tidigare ägts av entreprenören som vill bygga. Här kommer det mest troligen att endast bli hyresrätter när bygget är klart och med stor sannolikhet kommer byggherren inte sälja av bygget när det är klart, utan driva det i egen regi.

Wallin säger att det ibland är svårt att försöka förtäta en stad. När det ska byggas nära redan befintliga hus kan det bli problem med att de som redan bor i området opponerar sig och vill stoppa byggplanerna av olika anledning. Detta är något som varit förekommande i Lund. I regel är folk positiva till nybygge av bostäder, bara det inte sker på deras egen bakgård, verkar mottot vara. Ett exempel på detta är när kommunen presenterade ett nybygge precis vid P-huset Dammgården, nära centrum. Här ville en entreprenör bygga ett hus med ett flertal lägenheter, men grannar till den uttänkta platsen och inte minst Smålands Nation opponerade sig mot bygget. Bygget skulle först bestå av fler lägenheter men förslaget blev reducerat till c:a 50 stycken och detta gjorde att bygget troligtvis skulle bli ganska dyrt att bygga, vilket sedan skulle speglat av sig på kostnaderna på lägenheterna som sedan lägenhetsinnehavarna skulle få betala för i slutändan.

Det närmaste miljonprojekt som Lund har kommit är husen i området Klostergården, som ligger söder om stadskärnan, som idag består av både hyresrätter och bostadsrätter, därför har inte Lund några extra slitna områden som t.ex. en stad som Malmö har. Klostergården bestod ifrån början endast hyresrätter som skulle eliminera bostadsbehovet som kommunen hade i slutet av 1950-talet och i början på 1960-talet. Detta gjordes med råge och det var till och med så att hyresvärdarna försökte locka hyresgäster med olika typer av subventioner som t.ex. gratis boende i ett par månader. Detta

är något som inte förekommer idag eftersom Lund snarare tvärtom idag har
brist på billiga bostäder.

Wallin menar att det i Lund finns en flyttkarusell. När en viss typ av
människor flyttar till de nybyggda lägenheterna får andra chansen att flytta
in där de andra tidigare har bott. Därmed har flyttkarusellen dragit igång och
nya människor får chansen att bo på nya ställen.

5. Slutsatser

Nöden och Väster är områden som ur ett klassisk gentrifierings perspektiv är intressanta eftersom detta har varit områden som tidigare bebotts av andra socioekonomiska klasser än vad det gör där idag.

Nöden är ett område som idag nästintill är helt gentrifierat och av de gamla socioekonomiska klasserna som en gång bodde i Nöden i början på 1900-talet, finns det nästan inget kvar. Husen är fina och renoverade, och detta är ett område som har en hög status i Lund, dit folk gärna flyttar. Det finns nästan inga hyresrätter kvar i Nöden utan nästan alla hus har konverterats till någon form av egenägda bostäder. Detta är en process som började med de unga akademiska pionjerna på 1970-talet, t.ex. bildades bostadsrättsföreningen Krusbäret som ligger i Nöden, år 1971.

Dahlgren säger i intervjun att området har en ny typ av invånarstruktur än vad den hade tidigare, idag är det framförallt två huvudgrupper av människor som bor i Nöden. Den ena är studenter som har de ekonomiska resurserna eller har ekonomiskt stöd av sina familjer att köpa lägenheter i området. Det är framförallt studenter ifrån större städer i Sverige som flyttar in hit. Den andra gruppen är barnfamiljer som bor i gatuhusen som ligger i de delarna av Nöden som ligger närmast centrum. Det krävs stora kapital om man ska köpa ett gatuhus i Nöden idag och därför är detta ett område som inte alla har möjlighet att bo i.

Det finns små spår av en traumatisk gentrifiering i Nöden. När det på 1970-talet beslutades om att riva delar av Nöden (Moritz 1998) till förmån för andra boendeformer och en väg genom staden, var det en del av de boende i husen som revs, som var tvungna att flytta. Detta tyder på en traumatisk politisk betingad gentrifiering där de boende i Nöden inte hade något att säga till om.

Eftersom Nöden var ett eftersatt område på många plan, finns det tecken på en viss typ av filtrering av kvarteren (Hedin 2010:19). Detta var troligen inte en medveten strategi, att med avsikt efterhålla husen. Anledning var möjligen att kommunen ändå ville riva husen och förnya området, samt göra plats för den vägen som var tilltänkt att gå genom Lund.

Väster med fokus på delområdena Pilelyckan och Rådman svången, är idag till en viss del gentrifierade områden ur ett klassiskt gentrifieringsperspektiv. Villa- och radhuskvarteren som en gång byggdes av arbetarna på Armaturfabriken och Å & R är inte längre arbetarkvarter, utan har sakta

transformerats till att bli områden för en ny medelklass (Mårtensson 2005:28). I dessa kvarter har det inte skett en traumatisk gentrifiering. Det är förvisso möjligt att någon var tvungen att flytta när de nya reformerna om tomträterna trädde i kraft runt år 2004 (Sigmund 2002), men det är oklart om det var någon som var tvungen att flytta p.g.a. av det politiska beslutet som fattades.

Trots att villakvarteren har fått en ny social struktur finns de gamla LKF husen kvar i området Pilelyckan. Detta är hus som byggdes på 1940-talet och är fortfarande i LKFs regi, dvs. att de fortfarande är hyresrätter. Därmed finns det en blandning av olika socioekonomiska klasser i området Pilelyckan.

Aronson och Flygare tar upp LKFs projekt med att planera tre nya hus med hyresrätter i kvarteret Snickaren, i området Pilelyckan. Projektet för med sig att det kommer att komma in ytterligare hyresgäster i området, men projekt har väckt oro bland villaägarna i närheten. De tror att med en ökad befolkning kommer trycket på infrastrukturen att bli hög även i deras villakvarter, men detta är ett scenario som inte är direkt troligt eftersom husen kommer att ha underjordiska garage och Lundensare är i regel bra på att använda andra transportmedel som t.ex. lokaltrafik och cykel. Trots detta finns det en risk att det kommer att uppstå någon form av konflikt mellan den nya befolkningen och den gamla på området.

Även i området Pilelyckan finns spår av en traumatisk gentrifiering, genom det som idag är Solgårdarna. Tidigare kallades husen för barnrikehusen och var hus subventionerade för familjer med flera barn. Husen byggdes på 1930-talet och revs på 1980-talet. Det var när husen revs, som flera av hyresgästerna blev av med sin bostad. Samtidigt som husen revs blev det som en gång varit hyresrätter, till bostadsrätter med en högre standard.

Ett projekt som drivits av en privat aktör på Pilelyckan, var när Paulssons Fastigheter i Lund AB skulle bygga nya bostäder vid Trollebergsvägen. Trots att det ifrån början skulle vara hyresrätter blev det ändå i slutändan bostadsrätter. Paulssons Fastigheter fick betala en straffavgift för att de hade brutit kontraktet med kommunen, men straffavgiften var inte mer än på 3 miljoner. Med konverteringen kom också en hög prissättning på bostadsrätterna i de nybyggda husen, vilket också gör att svaga socioekonomiska klasser exkluderas. Detta kan kopplas samman med den Revanchistiska diskursen och pekar på en negativ undanträngning av svagare socioekonomiska klasser (Hedin 2010:15).

Varken Pilelyckan och Rådman svängen på Väster eller Nöden har haft traumatiska politiskt betingade gentrifieringsprocesser på samma sätt som t.ex. stadsdelen Vesterbro i Köpenhamn hade (Gutzon Larsen & Lund Hansen 2008:2430–2439). Det har förekommit ett visst trauma och konflikter för några av invånarna, men inte i liknande omfattning och inte med samma politiska kraft.

Inget av de utvalda områdena eller Lunds kommun verkar ha den frigörande diskursen som ett planeringsalternativ, den diskursen som belyser de goda sidorna av en gentrifieringsprocess. Tvärtom ser man potentiella faror med detta, som skulle luta mer åt den Revanchistiska diskursen, som ser de negativa sidorna (Hedin 2010:12). Den Frigörande diskursen är dock en diskurs som några av närkommunerna till Lund har tagit till sig och jobbar efter. Både Lommas kommun och Staffanstorps kommun försöker locka till sig en ny typ av invånare till kommunerna, genom olika regleringar på deras respektive bostadsmarknader. Detta för att om möjligt ta del av de positiva gentrifieringseffekterna (se tabell 2.1). Detta är något som Wallin, Dahlgren och Abelson tar upp i sina intervjuer. Dahlgren uttrycker också att det kommer att märkas snabbt i mindre kommuner när vissa socioekonomiska klasser exkluderas ifrån samhället.

De intervjuade var eniga om att Lund som stad måste bygga fler bostäder för att mätta ett tilltagande behov av bostäder och gärna då hyresrätter. Berginger ser gärna att nybyggda hus är energisnåla eftersom de inte behöver kosta mer att bygga än traditionellt byggda hus. Det är framförallt lite mindre lägenheter som måste prioriteras att byggas. Det måste också bli en bättre fördelning när det gäller bostadsrätter och hyresrätter för att se till att balansen på bostäder bibehålls för att det inte ska tippa över åt något av hållen. Folk är ofta rädda för nya element i vardagen och mantrat i Lund verkar i regel vara att: Bygg gärna, men inte på min bakgård, något som Wallin och Dahlgren också påpekar.

Abelson, Berginger och Flygare nämner att det i många fall är mer lönsamt att bygga bostadsrätter i Lund, istället för hyresrätter eftersom det ger snabbare avkastning på investerat kapital och de som byggt huset slipper att underhålla det eftersom det ansvaret tas över av en förening. De kan också förknippas med privatisering som ligger i den Revanchistiska diskursen (Hedin 2010:12).

Det finns ingen generell stadsplan för begreppet gentrifiering i Lund men med LKF, som är det kommunala bostadsbolaget, kan kommunen motverka en negativ gentrifiering genom en genomarbetad planering. Med LKFs hjälp kan man både stärka svaga socioekonomiska områden och behålla en god

mångfald i socioekonomiskt starkare områden, för att undvika att det skapas allt för homogena områden i staden. Att man med LKFs hjälp kan höja statusen på områden är alla av de intervjuade eniga om, och Flygare beskriver i sin intervju hur LKF går till väga för att lyfta statusen, samt vilka områden i Lund som de jobbat extra med.

LKFs uppgift är att bidra till Lunds bostadsförsörjning men också att förvalta bostäder. LKF har som uppgift att försöka bygga ca: 200 nya hyresrätter om året och oftast klarar LKF detta mål, en bild som delas av Flygare och Aronsson.

Alla de intervjuade tycker det är viktigt att försöka förtäta staden så mycket det går eftersom marken som ligger utanför staden är några av de bästa odlingsjordarna.

Vidare forskning kan vara att ta hänsyn till fler variabler som t.ex. polarisering, segregering och homogenitet för att få bättre insikt över hela samhällets struktur i en stad. Det skulle också vara möjligt att ur ett genusperspektiv försöka studera olika socioekonomiska mönster på olika områden för att se om balansen mellan män och kvinnor är den samma. Ytterligare vidare forskning skulle vara att se hur inkomstfördelningen ser ut kontra utbildningsnivån på olika områden i Lund för att se om det finns något samband mellan inkomst och områden i staden med en förhöjd status.

6. Sammanfattning

Det har gått mer än ett halvt sekel sedan Ruth Glass myntade begreppet gentrifiering. Det som Glass försökte förklara med det nya begreppet var distinkta sociala och ekonomiska förändringar i Londons innerstad. Många ser idag begreppet som två sidor av samma mynt, med både positiva och negativa inslag.

Lund är en välkänd studentstad som är lokaliserad i syd-västra Sverige. I Lund finns det en myt ibland befolkningen att det inte finns några stora sociala obalanser i staden. Detta är varför mitt syfte med studien kommer att vara att försöka belysa begreppet gentrifiering, för att lyfta upp frågan.

Studien behandlar olika diskurser på gentrifiering, positiva och negativa, mekanismer som kan generera en gentrifieringsprocess och politisk betingade orsaker. I studien studeras två olika utvalda områden i Lund på ett djupare plan. Områdena av intresse är Nöden samt Väster med ett fokus på delområdena Pilelyckan och Rådmansvången.

Metoden för studien är framförallt en hermeneutisk intervjustudie och lutar därmed åt den kvalitativa inriktningen. De som har intervjuats har någon form av koppling till Lunds bostadssituation.

Studien visar att de två utvalda områdena Nöden och Väster är två områden som genomgått en klassisk gentrifieringsprocess och blivit områden för en ny medelklass. Det har inte funnits några enormt stora traumatiska gentrifieringsprocesser i något av dessa områden, dock har det funnits spår av traumatisk gentrifiering i båda områdena. I området Nöden har det skett någon form av filtrering i samband med att området rekonstruerades och förnyades på 1970-talet.

Med LKFs hjälp kan man se till att både lyfta områden med låg status och se till att områden inte blir allt för homogena som t.ex. villaområden.

Det kommer att vara viktigt att försöka hålla en bra balans mellan bostadsrätter och hyresrätter.

Referenser

Atkinson, Rowland & Bridge, Gary (2005) *Gentrification in a Global perspective, The new urban colonialism*, New York, Routledge

Bell, Daniel (1973) *The coming of post-industrial society: Adventure in social forecasting*. New York, Basic books

Clark, Eric (1992) On gaps in gentrification theory. *Housing Studies* 7:16-26

Clark, Eric & Johnson, Karin (2009) Circumventing circumscribed neoliberalism: the system switch in Swedish housing. In Sarah Glynn *Where the other half lives: lower income housing in a neoliberal world*, 173-194. London, Pluto press

Clark, Eric; Johnson, Karin; Lundholm, Emma & Malmberg, Gunnar (2007) *Island gentrification & Space wars*, Malta, Agenda Academic

Cloke, Paul; Cook, Ian; Goodwin, Philip; Painter, Joe & Philo, Chris (2004) *Practicing Human Geography*, London, SAGE Publication Ltd

Djurfeldt, Anders (2009) *Rapport om bostäder i Lunds kommun – Lunds kommunkontor*

Esaiasson, Peter; Gilljam, Mikael; Oscarsson, Henrik; Wängnerud, Lena (2007) *Metodpraktikan. Konsten att studera samhälle, individ och marknad*. Tredje upplagan. Vällingby: Nordsteds Juridik

Florida, Richard (2002) *The Rise of the Creative Class - And how it's transforming work, leisure, community, & everyday life*, New York, Basic books

Flowerdew, Robin & Martin, David (2005) *Methods in Human Geography, Second Edition*. Pearson; Prentice Hall, Harlow, England

Foisack, David (2010) *Gamla Väster - Den gamla arbetarstadsdelen* Lunds Universitet, Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi

Glynn, Sarah (2009) *Where the other half lives: Lower Income Housing in a Neoliberal World*, London, Pluto Press

Gutzon Larsen, Henrik & Lund Hansen, Anders (2008) Gentrification - Gentle or Traumatic? Urban Renewal Policies and Socioeconomic Transformations in Copenhagen, *Urban Studies*, November 2008:2429-2448

Hall, Peter Geoffrey (2002) *Cities of Tomorrow – Third Edition*, Oxford, Blackwell Publishing

Hall, Tim (2006) *Urban Geography - 3rd edition*, New York, Routledge

Hedin, Karin (2010) *Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte* Lunds Universitet, Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi.

Hedin, Karin; Clark, Eric; Lundholm, Emma & Malmberg, Gunnar (2012) Neoliberalization of housing in Sweden: gentrification, filtering, and social polarization *Annals of the Association of American Geographers* 102, DOI:10.1080/00045608.2011.620508

Holmgren, Sofi & Persson, Mårten (2008) *Solgårdarnas historia – Berättelsen om en bostadsförening*

Lees, Loretta; Wyly, Elvin & Slater, John (2006) *Gentrification*, New York, Routledge

LKF (2010) *Lunds kommuns fastighets AB* Tillgängligt på: www.lkf.se
Publicerat: 2009-06-23 Besökt: 2011-11-24

Lunds Kommun (2011) *Lunds Byggnadsnämnd* Tillgängligt på:
<http://www.lund.se/Politik--forvaltning/Kommunens-organisation/Namnder/Byggnadsnamnden/> Publicerad: 2011-01-07 Besökt: 2011-12-29

Länsstyrelsen (2010) *Lund* Tillgängligt på:
<http://www.lansstyrelsen.se/skane/sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/landskapsvard/kulturmiljoprogram/sarskilt-vardefulla-kulturmiljoer-i-skane/lund/Pages/Lund.aspx> Publicerat: 2010-10-04 Besökt: 2011-11-21

Martelius, Eva (2010) *Paulssons krävs på tre miljoner* Tillgängligt på:
<http://www.sydsvenskan.se/lund/article1242359/Paulssons-kravs-pa-tre-miljoner.html> Publicerat: 2010-09-19 Besökt: 2011-11-28

Moritz, Ingrid (1998) *Nödens Lerhus inget för statlig satsning* Tillgängligt på:
http://www.kulturportallund.se/index.php?option=com_content&view=article&id=650:noedens-lerhus-inget-foer-statlig-satsning&catid=242:stadsdelen-noeden&Itemid=4018 Publicerat: 1998
Besökt: 2011-11-30

Mårtensson, Jan (2004) *Väster – Stadsdelen med stort V*, Lund, Förlagservice i Lund AB

Nelson, Axel (2009) *Nöden* Tillgängligt på:
<http://axelnelson.com/lund/mart/Ripa3.htm> Publicerat: 2009-12-16 Besökt: 2011-12-02

Nyström, Jan (2003) *Planeringens grunder – en översikt*, Lund, Studentlitteratur

Sigmund, Christopher (2002) *Tomträtter i Lund – Lunds Tekniska Förvaltning*

Smith, Neil (2002) New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode* 34:427-450

Stukat, Staffan (2005) *Att skriva examensarbete inom utbildningsvetenskap*, Lund, Studentlitteratur

Trollebergsparken (2010) *Trollebergsparken - Till salu* Tillgängligt på: http://www.trollebergsparken.se/data/CFil/3V2AB8F4/BGV93AAP_q70_mFile_cmNone.Pdf Publicerat: 2011-12-09 Besökt: 2011-12-18

Wyly Elvin & Daniel, Hammel (1998) Modeling the context and contingency of gentrification, *Journal of Urban Affairs* 20:303-326