

# Upprustning och gentrifiering

Hur gick det i Gårdsten?



# Abstract

**T**he renovation of the million project housing is today an important issue and many people are dependent on that it is done well. This essay explores the connection between urban renewal and gentrification with a single case method. The case is Gårdsten, which is an area in the north of Gothenburg that has gone through a series of renovations. The purpose of this essay is to have critical view of the project, by looking at it through experience of earlier renovations of low status areas. Four indicators of gentrification are developed: higher living costs, displacement, conflicts and residential segregation. They are thereafter applied to Gårdsten with the result that gentrification has not fully taken place. The reasons for this is that the living costs have not increased, the tenants have had a big influence on the process and that the area still do not attract people from the center of Gothenburg. Though, some displacement can be noticed and rules and attitudes from the housing company create an exclusionary environment where some are more wanted than others.

*Nyckelord:* stadsförnyelse, gentrifiering, miljonprogrammet, Göteborg, Gårdsten, bortträngning, segregation

*Antal ord:* 9 402

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>1</b>
1.1	Problem .....	1
1.2	Syfte .....	2
1.3	Metod och val av fall.....	3
1.4	Avgränsningar .....	4
1.5	Material .....	4
<b>2</b>	<b>Stadsförnyelse</b> .....	<b>6</b>
2.1	Gentrifiering .....	7
2.1.1	Hyreshöjningar och ökade boendekostnader.....	8
2.1.2	Bortträngning .....	9
2.1.3	Konflikter i upprustningen .....	9
2.1.4	Boendesegregation och -integration.....	10
<b>3</b>	<b>Fallet Gårdsten</b> .....	<b>12</b>
3.1	Upprustningen i Gårdsten.....	12
<b>4</b>	<b>Stadsförnyelse i Gårdsten</b> .....	<b>14</b>
4.1	Hyreshöjningar och ökade boendekostnader.....	14
4.2	Bortträngning .....	15
4.2.1	Bortträngning genom flytt.....	15
4.2.2	Uteslutande bortträngning.....	17
4.3	Konflikter i upprustningen .....	19
4.4	Boendesegregation och -integration.....	21
<b>5</b>	<b>Sammanfattande diskussion</b> .....	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Referenser</b> .....	<b>26</b>
6.1	Intervjuer .....	26
6.2	Statistik.....	26
6.3	Litteratur.....	26

Bilaga 1 Intervjufrågor

Bilaga 2 Intervjuer, inspelningar (2 CD-skivor)

Bilaga 3 Tabeller

# 1 Inledning

## 1.1 Problem

Det är 40 år sen miljonprogrammet rullade igång och nu kommer nästa fas i dess existens. De stora byggnadskomplex som skapades då är nu i stort behov av renovering då många områden är eftersatta och i dåligt skick (Sämbratt, 2006, s.39-41). Det är en komplex fråga då de ofta ligger i utkanten av städer, har låg status och om husen renoveras och hyrorna höjs har invånarna inte alltid råd att bo kvar. Hur ska problemet hanteras? Finns det några framgångsfaktorer? Detta, i samband med segregation och ökade klyftor, är en av de största utmaningarna i dagens samhälle, nu också med en stor bostadsbrist i storstäderna.

Gårdsten, ett område i norra Göteborg, är ett speciellt intressant område då det under 00-talet genomfördes ett större projekt i området. Hus renoverades och nya byggnader runt de gamla miljonprojektslängorna skapades. Projektet har fått både ris och ros men det är bejublat från många håll och har fått flertalet priser i samhällsbyggande och integration (Gårdstensbostäder 2). Samtidigt fick bostadsbolaget kritik för hårda vräkningar och en hård uthyrningspolicy. ”Vi vill ha starka människor som kan kräva något för sitt område” sa den dåvarande Vd:n för Gårdstenbostäder Stina Fransson (Baeza, 2000a) och Gårdstensbostäder accepterade tidigare inte hyresgäster med försörjningsstöd. Detta motiveras med de boendes önskemål om ”en mindre segregerad boendemiljö (Uthyrningspolicy, 2010). Det skapar frågor om vem som är välkommen i ett område, om stigmatisering och utanförskap. Vad gör de som inte är ”starka” och vilka är mer önskvärda som hyresgäster?

Stora upprustningsprojekt har genomförts förr och risken är att det inte kommer de boende till gagn, utan istället höjs hyrorna och de som gynnas är de som flyttar dit efter att upprustningen skett (Lees, 2008). Enligt Gutzon Larsen och Lund Hansen inleds medvetet eller omedvetet en gentrifieringsprocess, vilket innebär att boendekostnader höjs, människor tvingas flytta och de som flyttar in har högre inkomst och större betalningsmöjligheter. Det skapar ett skifte i befolkningen (2008, s.2431f) och det är just det uppsatsen undersöker närmare. Om hyrorna höjs, var ska de som inte har råd ta vägen? Vem är önskvärd i ett område och vem är inte det, och på vilka grunder?

Kopplingen mellan stadsutveckling och gentrifiering, med bortträngning och konflikter som effekt, är något som inte debatterats tillräckligt bland politiker och i media i Sverige och är något som borde tittas närmre på. Det har fått begränsat utrymme och i anknytning till Gårdsten finns det mycket lite forskning runt

hur befolkningssammansättningen förändrats och om gentrifieringseffekter ägt rum eller varit önskvärda från bostadsbolagets sida.

Vidare är boendesegregation en faktor som ökar i betydelse, vilka som bor var i en stad och hur vi ska kunna skapa mer blandade områden. Det är med detta begrepp som Gårdstensbostäder motiverar orden om att ge vissa grupper möjlighet att flytta in, enligt bolagets förra uthyrningspolicy (Uthyrningspolicy, 2010). Betyder det att andra inte får möjlighet? Segregationen är påtaglig i svenska städer och trots statliga och kommunala försök för att motverka processen är det en svår nöt att knäcka (Lilja & Perner, 2010, s.15). Även i Göteborg finns klyftor och det finns en dynamik i hur upprustningen påverkat segregationen. Det berör skiljelinjer mellan gentrifiering och integration, är det två processer som gynnar eller motverkar varandra?

## 1.2 Syfte

Syftet med uppsatsen är att med kritiska ögon titta på satsningarna i Gårdsten och utvärdera vad som hänt där, utifrån erfarenheter från stadsförnyelse på andra platser. Detta för att se vilka metoder och principer som är mer eller mindre framgångsrika och komma till slutsatser om hur kommuner och allmännyttiga bostadsbolag kan göra för att upprusta utan att skapa konflikter och bortträngning. Frågeställningarna är följande:

- Har stadsförnyelsen i Gårdsten lett till en gentrifieringsprocess? Varför eller varför inte?

Uppsatsen fokuserar på specifika delar av stadsförnyelsen och dess effekter i form av gentrifiering, för att utreda svaret på frågorna. Centralt blir bortträngning, konflikter och ökade boendekostnader, som är de mest omdebatterade effekterna av gentrifiering, men även integration och segregation, som kan ses som den andra sidan av "bortträngningsmyntet". Dessutom kommer jag diskutera huruvida en eventuell gentrifiering var medveten från det kommunägda bostadsbolagets sida.

Syftet och frågeställningen är baserad på en forskningstradition av kritisk teori med liknande analyser, som tittar närmre på hur offentliga satsningar leder till gentrifiering. Ofta används en andra begrepp av de som upprustar, men mycket har skrivits om hur gentrifieringsstrategier tillämpas av offentliga aktörer och vad detta får för effekter (Hedin, 2010, s.25). Uppsatsens syfte är att göra en liknande undersökning och kritiskt granska fallet Gårdsten.

### 1.3 Metod och val av fall

Uppsatsen inleds med en teoriöversikt med operationaliseringar av de olika effekterna för att ge läsaren en röd tråd och en bredare förståelse för ämnet. Efter det kommer en kort översikt över fallet Gårdsten och vilka förändringar som genomförts i området. Analysen består av en fördjupning i de områden som anknyter till teorin och där inkluderas även intervjuresultatet. Uppsatsen avslutas med en kortare sammanfattande diskussion med slutsatserna, om huruvida stadsförnyelsen orsakat en gentrifiering.

Metoden i uppsatsen är hypotetisk-deduktiv. Det innebär att teori presenteras och sedan undersöks närmre vilka konsekvenser som skulle uppstå om teorin stämmer överrens med empirin. Slutligen undersöks om teorin kan sägas beskriva fallet. Om konsekvenserna är synliga i det empiriska fallet bevisas teorin och den kan anses stämma (Teorell & Svensson, 2007, s.50). Den metoden är den mest relevanta då utfallet på den beroende variabeln var okänd innan undersökningen inleddes. Stadsförnyelse och dess effekter är dessutom komplexa processer och den hypotetisk-deduktiva metoden ger mig friare ramar i min analys. På grund av arbetets omfattning undersöks endast ett fall.

Det finns olika motiveringar för strategiska val av fall i undersökningar och just Gårdsten är det som Esaiasson et al. kallar för *kritiskt fall med ogynnsamma omständigheter*. Det innebär att fallet gör det svårt för teorin och att det inte är ett typiskt fall som redan på förhand kan ses bekräfta teorin. Jag har valt fallet med logiken att om teorin stämmer förstärks tesen och det finns en sannolikhet för att den stämmer även i andra fall (2012, s.161-162). Detta gör att uppsatsen kan ha en viss generaliserande ansats och därmed bli mer intressant både inom- och utomvetenskapligt. Gårdsten är relevant som fall eftersom det är ett typiskt miljonprogramsområde som nu fått ta del av stora och unika satsningar och därmed är det ett fall av stadsförnyelse. Det innebär att uppsatsen är kumulativ, med anknytning till tidigare forskning med andra fall av stadsförnyelse då flera likande undersökningar gjorts tidigare.

I de statistiska jämförelserna om hur befolkningsammansättningen i Gårdsten har förändrats jämförs stadsdelen med andra områden i Angered, som är delen av Göteborg som Gårdsten ligger i. Vissa jämförelser över tid görs också. Därmed undersöks om det finns en kontrafaktisk skillnad: om inte det ena fenomenet uppstått, skulle utfallet på det andra blivit annorlunda? Syftet med detta är att förtydliga och bevisa orsakssambandet (Teorell & Svensson, 2007, s. 250-258). Detta bygger på att områdena är relativt lika och att Gårdsten är unikt i Göteborg genom den helhetssatsning som gjordes (Welther, 2013, intervju). Gårdstensbostäder är också det enda bostadsbolaget med fokus och dominans i ett särskilt område. Genom att hela Angered har fått samma påverkan utifrån, av exempelvis bostadsefterfrågan, flyktingströmmar och kommunalpolitik kommer jämförelser mellan de större miljonprogramsområdena ge en bild av Gårdsten och dess befolkning i sin kontext. Detta skapar en möjlighet att se kontrafaktisk skillnad, om Gårdsten ser annorlunda ut i och med bostadsbolagets upprustningar. Gårdsten kommer jämföras med Eriksbo, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och

Rannebergen eftersom de ligger i närheten och har liknande befolkningssituation (Områdesfakta, Angered, 2013). Vidare utgår uppsatsen från antagandet att satsningarna på grund av sin omfattning varit den huvudsakliga påverkan i Gårdsten.

## 1.4 Avgränsningar

Uppsatsen utreder stadsförnyelsens effekter i termer av gentrifiering, men berör inte andra orsaker till gentrifiering, då det skulle bredda uppsatsen alltför mycket. Den utgår därmed från de teorier som behandlar hur stats- eller kommunledda satsningar orsakar gentrifiering, men inte gå närmre in på hur gentrifiering inleds av individer. Inte heller undersöks vilka effekter detta fått utanför stadsdelen och analysen inriktas på de hyresrätter som Gårdstensbostäder äger. Det är den bebyggelsen som i huvudsak förändrats och den utgör 85 % av alla bostäder i området. Dock innefattar de statistiska uppgifterna alla som bor i området.

## 1.5 Material

Uppsatsen innehåller statistiskt material såväl som intervjuer. Detta med syftet att få en mer dynamisk bild av området, tydligare visa på förändringar som skett och varför. Två intervjuer med tre personer har genomförts. Dessa tre är centrala källor, ett begrepp som innebär att de har bra insikt i fallet och är representanter för viktiga grupper (Esaiasson et al, 2007, s.291). Den ena intervjun var med Anki Caspersson som är informationsansvarig och marknadsförare på Gårdstensbostäder. Den andra var en intervju med My Welther och Kent Mbabazi Tell, som representerar två delar av hyresgästföreningen, den centrala i Göteborg respektive den lokala i östra Gårdsten. Kent Mbabazi Tell ser jag också som en representant för de boende eftersom han sedan länge bott i Gårdsten. Detta för att få flera sidor av hur upprustningen genomförts och det som framförs är deras subjektiva bild där intervjupersonerna har intresse att framföra vissa ståndpunkter (ibid. s.321). Ett syfte med intervjuer är att få en bild av vilken syn de har på fallet, därmed blir det intressant med partiskhet (ibid. s. 286). Intervjufrågorna är öppna, för att intervjupersonen ska kunna ge utförliga och komplexa svar, mer specifika frågor ger inte intervjupersonerna samma möjlighet att förklara och resonera (ibid. s. 266,283). Frågorna har utgått från teman, såsom hyror, integration och bilden av området och intervjupersonen har fått tala fritt. Intervjuerna är inspelade men inte transkriberade, frågorna finns i Bilaga 1 och inspelningarna i Bilaga 2.

Statistiken är hämtad från Göteborgs stad, från Stadsledningskontorets avdelning för Samhällsanalys och Statistik. Främst kommer uppgifterna från deras publicerade Göteborgsblad och tillhörande presentationer med områdesfakta, men

en del är även speciellt sammanställd för uppsatsen. De tabellerna och diagrammen finns i Bilaga 3.

Övrigt material är hämtat från rapporter skrivna om området och även en del tidningsartiklar. Dessa kan vara vinklade och jag kommer se till flera källor för att stärka det som sägs i dessa, för att inte lita på en ensam partisk källa (Esaiasson et al. 2007, s.322)



## 2 Stadsförnyelse

Kapitlet ger läsaren en teoriöversikt, genom att se vad stadsförnyelse innebär, dess syfte och vilka effekter som kan uppstå. Detta för att skapa en röd tråd och en förståelse för det empiriska fallet och analysen.

Stadsförnyelse definieras som omfattande fysisk renovering, exempelvis upprustning av lägenheter, utomhusmiljöer och infrastruktur (se Gutzon Larsen & Lund Hansen, 2008, s. 2433; Borggren, 2011, s.23). I artikeln ”Gentrification – Gentle or Traumatic? Urban Renewal Policies and Socioeconomic Transformations in Copenhagen” utvecklar Henrik Gutzon Larsen och Anders Lund Hansen en teori om hur kommunens upprustning av ett område i Köpenhamn fick negativa konsekvenser. De ställer sig frågan om kommunens satsning lett till gentrifiering (se definition i 2.1), med såväl positiva som negativa effekter. Stadsförnyelsen definieras de med en fysisk upprustning, exempelvis modernisering av lägenheter och upprustning av utomhusmiljöerna med syfte att skapa en fysisk såväl som social förändring. Området de tittar närmre på är Vesterbro, där kommunen byggde om och rustade upp så att befolkningen delvis byttes ut mot en som var mer önskvärd från kommunens håll (2008, s.2430-31). Från att ha varit nedgången, med sociala problem och arbetslöshet, skapade kommunen ett modernt område med höga hyror och många blev tvungna att flytta. Det argumenterades att viss del av hyran skulle individualiseras och baseras på energi- och vattenförbrukning, men trots det blev det svårt för vissa boende att stanna (ibid. s.2439). Lotta Särnbratt skriver om samma fenomen i 80- och 90-talets miljonprogramssatsningar där hus byggdes om för att locka till sig nya boendekategorier och skapa en ny image med högre status än innan. Också detta skedde med effekten att inte alla kunde bo kvar i området (2006, s.42). Loretta Lees, Tom Slater och Elvin Wyly beskriver också hur staten kan vara en aktör i en upprustning som skapar gentrifiering, där stat eller kommun syftar till att locka medelklassen till vissa områden enligt Richard Floridas teorier (2008, s.134). Tankegången innebär att städer och områden med kreativa människor har högre ekonomisk tillväxt och bygger på antagandet att ekonomin i dagens samhälle grundas på mänsklig kreativitet (Florida, 2001, s.73). Floridas teori om den kreativa klassen har även i Skandinavien blivit mycket inflytelserik på stadsplaneringen (Borggren, 2011, s. 8,20). Det har skapat strategier som går ut på att locka till sig vissa befolkningsgrupper till vissa områden för att lyfta ekonomin och få en positiv utveckling. Det är omdebatterat vilka som ingår i den kreativa klassen, men kort sammanfattat kan det handla om välutbildad och talangfull vit medelklass med flexibla och kreativa arbeten (Borggren, 2011, s.20-24, 27). Florida definierar människorna i den kreativa klassen med att de har arbeten som kräver hög kompetens, problemlösningsförmåga och fantasi. Han innefattar forskare, ingenjörer och läkare, men också de som hellre har ett intressant och

lågavlönat arbete än ett som är monotont men ger högre inkomster. De är engagerade och intresserade människor som söker utmaningar i livet (Florida, 2001, s.103,120). Staden eller området försöker locka dessa människor till vissa områden och det skapar flyttkedjor. Det innebär ofta inflyttning till billiga hyreslägenheter i förorterna och allt eftersom individens lön och sociala status höjs så flyttar personen till andra områden med högre status. Detta kan skapa en boendesegregation, då människor som inte har ekonomi att flytta är de som bor kvar i lågstatusområden och de som har möjlighet att flytta gör det (Andersson et al, 2009, s.69-70). Det ses även som en lösning på problemen i specifika områden, då staden rustar upp förfallna områden i syfte att locka till sig en annan befolkning som är lugnare och mer stabil (Borggren, 2011, s.20-24, 27). I många projekt uppstår konflikter när de boende protesterar mot kommunens planer på förändringar (Gutzon Larson & Lund Hansen, 2008, s.2432) och de boende förlorar makten över sitt område och sitt boende (Clark, 2005, s.263).

Min teori byggs därmed på det mönster dessa teorier skapar, där en eller flera aktörer, såsom en kommun eller ett bostadsbolag, rustar upp ett område och möjliggör eller uppmuntrar till klassisk gentrifiering, med syfte att förbättra och motverka problem i en stadsdel och locka till sig en viss typ av människor som inte tidigare bott där.

## 2.1 Gentrifiering

Syftet med detta kapitel är att operationalisera de effekter stadsförnyelse sägs få, utifrån teori ovan. Det innebär att jag utarbetar indikatorer på vad som borde skett om teorin ska sägas stämma in på det empiriska fallet. Detta har syftet att ta ner teorin på en praktisk nivå och möjliggöra en analys som klarare visar huruvida stadsförnyelsen har fått gentrifiering som effekt. Syftet är att skapa validitet i undersökningen och visa att uppsatsen mäter det som den ämnat mäta (Esaiasson et al., 2007, s.59-63). Jag kommer medvetet hålla indikatorerna öppna och utan exakta mått, då det är svårt att mäta och det handlar om dynamik och resonemang (Teorell & Svensson, 2007, s.250-258).

Begreppet gentrifiering myntades av Ruth Glass år 1964 i hennes beskrivningar av London. Hon såg ett mönster i hur medelklassen flyttade in i de områden som tidigare varit arbetarklassens, att renovering och upprustning skedde med effekten att hyror och huspriser steg och de tidigare invånarna, arbetarklassen, tvingades flytta på grund av detta. Det förändrade hela stadsbilden när medelklassen bredde ut sig över stora områden och det blev svårare för låginkomsttagare att hitta bostäder (Glass, 1964, s. xviii-xix). Sedan dess har mycket skrivits om processen och dess faser, orsaker och effekter. Enligt Lees et al. beskrev Glass klassisk gentrifiering, där arbetarklassområden blir mer attraktiva, medelklass flyttar in och investerar i området, boendet blir dyrare och den tidigare befolkningen tvingas att flytta (2008, s.10-13). Gentrifieringsprocessen som helhet är svårdefinierad och det finns många röster om vad som är centralt i begreppet. Clark skriver i sin artikel "The order and

simplicity of gentrification – a political challenge” att debatten blivit alltför fragmentiserad och att i jakten på att definiera begreppet har det blivit för snävt. Han vill öppna upp och förenkla och därmed hitta kärnan vilket är orsaken till att analysen nedan utgår från hans definition av begreppet:

Gentrification is a process involving a change in the population of land-users such that the new users are of a higher socio-economic status than the previous users, together with an associated change in the built environment through a reinvestment in fixed capital (2005, s.258).

Den ger en bred beskrivning, där det centrala är förändringar i befolkningsammansättning, fysiska miljöer och områdets status. Vidare har många definitioner av gentrifiering en tydlig geografisk begränsning och menar att det bara kan ske i stadskärnor (Lees et al, 2008, s.9). Jag vill i linje med Clark (2005, s.258) och Hedin (2010, s.9) utmana det paradigmet och bredda begreppet gentrifiering och likt Clark visa på att gentrifiering kan stiga ut från centrala områden i storstäder och även ske på mindre orter eller i utkanter av städer (2005, s.258). Dessutom kan det finnas både privata och offentliga aktörer som driver på befolkningsförändringarna och som håller i den fysiska upprustningen (Lees et al, 2008, s.9, 134).

Gentrifiering är en process som är svår att mäta och hur det visar sig är omdiskuterat (Hedin, 2010, s.7). Atkinsson och Bridge har gjort en översikt med de centrala effekterna, såväl positiva som negativa (2005, s.5), och det är deras översikt i samspel med andra teorier runt gentrifiering som ligger till grund för analysen. Det har inom gentrifieringsforskningen bevisats fler effekter än de som tas upp nedan men bland annat Clark (2005), Särnbratt (2006), Anderson et al, (2009) och Gutzon Larsen och Lund Hansen (2008) lägger störst fokus på dessa fyra.

### 2.1.1 Hyreshöjningar och ökade boendekostnader

Lees et al. hänvisar till klassisk gentrifiering med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter (2008, s.13), där en högre samhällsklass än tidigare flyttar in, på grund av höga priser på marknaden (Gutzon Larsen & Lund Hansen, 2008, s.2245). I fall utan privatiseringar kan fallet vara att ägare till boendet renoverar lägenheterna och höjer hyrorna så vissa av de boende inte kan stanna kvar av ekonomiska skäl. Det är en vanlig effekt av stadsförnyelse (Särnbratt, 2006, s.42; Hammel, 2009, 365-366) och kan vara en medveten strategi från det offentligas sida (se Gutzon Larsen & Lund Hansen, 2008, s. 2434). Både i fallet med ombildningar och med höjda hyror är det boendekostnaderna som höjs. Operationaliseringen blir därmed att se om Gårdstensbostäders hyror höjts markant sedan upprustningen startade.

### 2.1.2 Bortträngning

Bortträngning av befolkning är en av de centrala gentrifieringseffekter som kommer av stadsförnyelse, enligt Gutzon Larsen & Lund Hansen (2008, s.2429). Det är komplicerat att mäta då befolkningsstatistiken inte visar om de som flyttat gjort det på grund av att de var tvungna eller om de helt enkelt ville flytta (Atkinson, 2000, s.150).

Atkinson identifierar flera olika typer av bortträngning. Den första handlar om att människor tvingas flytta på grund av fysiska eller ekonomiska faktorer, såsom vräkning eller höjd hyra (2000, s.150-151). Det är svårt att mäta, men en del i gentrifiering är att låginkomsttagare tvingas flytta och människor med större ekonomiska resurser flyttar in (Lees et al. 2008, s.10) och därmed är de boendes ekonomi central. Jag kommer titta på inkomstfördelning i Angered och sedan föra en diskussion runt detta, utifrån teorin. Gutzon Larsen och Lund Hansen analyserar bortträngningen genom att titta på arbetslöshet och ser om några drastiska förändringar skett under eller efter stadsförnyelsen (2008, s.2440). Analysen nedan fokuserar på dessa faktorer och undersöker om det skett en förändring sedan satsningen skett. Utifrån intervjuerna kommer också bostadsbolagets och hyresgästföreningens upplevelse av en eventuell bortträngning genom flytt framkomma. Den andra typen av bortträngning är en uteslutande bortträngning, som består i att människor som skulle flyttat till området inte kan det, på grund av ekonomi eller regler (Atkinson 2000, s.150-151).

### 2.1.3 Konflikter i upprustningen

Clark, Johnson, Lundholm och Malmberg beskriver förändringar i anknytning till gentrifiering som konfliktfyllda. Detta beror på ojämlikheter, där olika grupper inte får samma möjligheter till inflytande och vissa aktörer blir dominanta. I svenska fall där färre konflikter uppkommit har det funnits skyddsnet för de som tvingats flytta och även en bred konsensus i samhället om att upprustningen har behövts. När dessa program uteblivit har det blivit större slitningar och konflikter vid ombyggnation (2007, s.483f).

I fall av upprustning är nätverksstyrda processer vanliga, där samverkan sker mellan exempelvis hyresgästförening och bostadsbolag (Hertting, 2006, s.20). Det är viktigt med möjligheter till dialog mellan aktörerna och även de boende får inflytande över processen, då det leder till bättre relationer och färre konflikter (Clark, 2005, s.262f). Målet för upprustningen är ofta områdesbaserat och politiker och bostadsbolag såväl som boende och hyresgästföreningar är beroende av varandra för ett gott resultat. Centralt är att förändringar förankras hos de boende och det krävs metoder för att hantera de boendes åsikter och kanalisera deras inflytande. Legitimitet och förtroende i stadsförnyelsen kan skapas på flera sätt, som vanligtvis indelas i input- eller output-orienterad legitimitet. Det förstnämnda innebär att människor, i detta fall de boende, har inflytande över processen och vad som beslutas. Rent praktiskt sker det ofta med

boenderepresentanter som har inflytande över besluten eller öppna möten där planer presenterad och debatteras. Output- eller resultatlegitimitet skapas av utfallet, där de berörda är nöjda med förändringarna som genomförts (Hertting, 2006, s. 20-21), Det är också viktigt att inte se brukarna som en homogen grupp, utan en grupp med många önsknings och viljor (Rothstein, 2010, s.20).

Denna del av analysen tittar närmre på legitimiteten och om konflikter uppstår, för att få en större förståelse för vad som hänt och varför.

#### 2.1.4 Boendesegregation och -integration

Enligt Atkinson och Bridge finns det argument och teorier som visar på att både integration och segregation kan öka som effekt av stadsförnyelse och genom gentrifiering (2005, s.5). Lees beskriver hur vissa, främst statliga och kommunala aktörer, argumenterar för att gentrifiering leder till integration, då medelklassen som flyttar in letar efter en tolerant miljö med många olika kulturyttringar. Därmed skapas miljöer med större blandning, när exempelvis vit medelklass flyttar in i ett område där det bor människor av många olika etniciteter. Samma sak gäller för socioekonomiska faktorer, då medelinkomsttagare lockas till områden som domineras av låginkomsttagare. Det blir ett sätt att rättfärdiga kostsamma upprustningar och hyreshöjningar. Detta gäller dock endast för de första inflyttarna och om det går längre och den nyare befolkningen tar över skapas istället större polarisering och segregation (2008, s.2449-2450, 2457). Gentrifiering med bortträngning blir därmed en segregande kraft när det skapas områden med höga boendekostnader som bara vissa har råd med (Atkinson & Bridge, 2005, s.11). Med andra ord är återigen boendekostnaderna en central fråga i hur segregationen påverkas av stadsförnyelsen. För att inte falla in i ett resonemang där alla utfall av segregation i empirin kan härledas till gentrifiering fördjupas diskussionen nedan och begreppet definieras.

Segregation betyder åtskillnad och kan analyseras utifrån flera dimensioner. Dessa kan vara demografiska, socioekonomiska och etniska, men även skillnad i livsstil (Andersson, Bråmås och Hogdal 2009, s.8-9). Boendesegregation innebär att det finns stora skillnader mellan områden och att de boende i de olika stadsdelarna är homogena grupper i något av ovanstående avseenden (Nationalencyklopedin, 2013, "Boendesegregation"). Boendesegregation har uppstått om det bor exempelvis en stark koncentration av låginkomsttagare, bidragsberoende eller människor ur en specifik etnisk grupp i ett område. Elisabeth Lilja och Mats Pemer utgår främst från etnisk och socioekonomisk segregation i sin rapport om boendesegregation i Sverige (2010, s.3-4,18) och det gör även uppsatsen. Integration och boendeintegration definieras som segregationens motsats, att områden i en stad är internt heterogena och att många olika egenskaper är representerade i ett bostadsområde. En av orsakerna till boendesegregationen i Sverige är att "etniska svenskar" ofta flyttar till liknande områden, ofta från miljonprogramsområdena till egnahem med villor eller in till centrala delar av städer. Lilja och Pemer skriver om främst Stockholm och beskriver det som "flykten från miljonprogrammet" och att etniska svenskar är

den mest segregerade gruppen i och med att det är den grupp som i högst grad endast bor med andra i sin egen befolkningsgrupp (2010, s.9-10,15,20). Cameron beskriver processen som ett resultat av att människor söker sig till säkrare områden med lägre social oro och därmed är det högre efterfrågan i säkrare områden, vilket skapar stigmatisering av mindre populära områden och polarisering av staden (2003, s.2368). För att undersöka som hänt i frågan kommer befolkningssammansättningen studeras. Delvis genom att se till andelen av befolkningen som är född utomlands och som har föräldrar som är födda utomlands, enligt Göteborgs Stads definitioner, och också genom att se till inkomstfördelningen. Även här blir rapporter och intervjupersonernas bild av området central.

## 3 Fallet Gårdsten

Gårdsten är en stadsdel i Angered i norra Göteborg och ett typiskt miljonprogramsområde. Det är högt beläget och något avskilt från resten av Angered genom stora vägar och naturområden. Husen ligger runt ett bilfritt grönområde som kallas Dalen (Olsson, 2005,s.29). Stadsdelen ligger 13-14 km från Göteborgs centrum, med en bussförbindelse till Angered centrum och därifrån finns spårvagnar in till centrum. Dessutom finns en direktbuss mellan Gårdsten och Göteborgs centrum vid högtrafik. Det tar runt en halvtimme att åka, bussar och spårvagnar går flera gånger i timmen (Västtrafik). Gårdsten har idag ca 8000 invånare, med 2734 hyresrätter förvaltade av Gårdstensbostäder. Det finns även 339 bostadsrätter och 120 äganderätter och vidare byggnation planeras (Gårdstensbostäder 1). I Angered som helhet såväl som i Gårdsten är det högre andel allmännyttiga hyresrätter än i Göteborg som helhet (Områdesfakta, Göteborg, 2013). Bostadsmarknaden i Göteborg nu är mycket trögrörlig, 2012 utannonserades 7 822 lägenheter till de nästan 150 000 sökande på Boplats Göteborgs hemsida, vilket är sidan där alla lägenheter inom de kommunala bostadsbolagen söks. Det är ett högt söktryck och i snitt söker 1000 personer varje lägenhet, i Centrum såväl som i Gårdsten (Boplats Göteborg 2). Caspersson formulerar det som att: ”Göteborg är en enda stor bostadsbrist” (2013, intervju).

### 3.1 Upprustningen i Gårdsten

Under miljonprogramstiden byggdes det i Gårdsten ca 3200 boenden, varav 200 var i småhusform och resterade i flerbostadshus. Den östra sidan består av två rader av skivhus som var två massiva huskomplex. På den västra sidan byggdes husen i formation av fyrkanter med innergårdar och i den norra delen byggdes bruna trevåningslängor (Olsson, 2005, s.29). Flera mindre upprustningar gjordes under 80-talet och början av 90-talet, men det orsakade inga större förändringar (Olsson, 2005, s.29; Särnbratt, 2006,s.65). Området har ganska dåligt rykte i Göteborg och många som bor i andra områden har en negativ attityd till Gårdsten, berättar Caspersson (2013, intervju).

I mitten av 90-talet utfördes en utredning över Gårdsten som tittade närmre på de hus som ägdes av allmännyttan. En femtedel av lägenheterna stod då tomma och husen var i dåligt skick (Olsson, 2005, s.30). Efter det skapades år 1997 Gårdstensbostäder AB, ett självständigt bostadsbolag som ägde 90 % av alla bostäder i området. Tidigare hade hyresrätterna ägts av Bostads AB Poseidon och Göteborgs Stads Bostadsbolag, men området bröts loss och blev ett dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden, precis som de två tidigare nämnda bolagen

(Boverket, 2007, s.11). Förvaltnings AB Framtiden är i sin tur helägt av Göteborgs Stad (Framtiden 1). Det har sedan ombildningen av bostadsbolaget löpande skett förändringar i Gårdsten, med renoveringar av fasader, utomhusområden och ombyggnad av de stora husen i östra Gårdsten, där de rivit vissa lägenheter och skapat terrasshus. Det inleddes med Solhusprojekten mellan 1998 och 2003, med renoveringar och ombyggnation av hus och innergårdar i västra Gårdsten. Bland annat renoverades samtliga lägenheter, solpaneler installerades och det satsades på energisparande åtgärder. Innan projektet genomfördes förankrades det hos de boende på informationsträffar där de också fick vara med och påverka vad som skulle göras. Träffarna var välbesökta och flera arbetsgrupper med olika inriktningar skapades och dessa framförde sedan förslag och krav från hyresgästernas sida (Boverket, 2007, s13-14). Unikt i detta är också hur hela bostadskoncernen Framtiden AB enades i satsningen (Welther, 2013, intervju), något som är ovanlig i svensk ytterstadspolitik, som annars ofta beskrivs som fragmenterad och projektinriktad (Hertting, 2006, s.14). Olsson skriver om en positiv anda och en tro på framtiden i Gårdsten (2005, s.45), något som även Welther och Mbabazi Tell håller med om (2013).



## 4 Stadsförnyelse i Gårdsten

Gårdsten har stora likheter med de fall som presenterades i teorikapitlet. Likt Gutzon Larsen och Lund Hasens exempel (2008, s.2430) var även Gårdsten ett eftersatt område med stora brister och låg status (Olsson, 2005, s.29) där omfattande satsningar på fysiska förändringar skedde under kort tid (Boverket 2007, s.13-14). Det finns en skillnad i att Gårdsten inte ligger i centrum, men förbindelserna är goda (Mbabazi Tell, 2013) och det finns andra fördelar, som att det är nära till naturen (Drömmar om Nordost) och att husen är miljöanpassade (Boverket, 2007, s.17).

### 4.1 Hyreshöjningar och ökade boendekostnader

I likhet med Gutzon Larsens och Lund Hansens exempel från Köpenhamn har Gårdstensbostäder individualiserat hyrorna och hyresgästerna själva betalar för sin förbrukning av el och vatten (Boverket, 2007, s.12). Samtidigt som detta skedde sänkte Gårdstensbostäder hyrorna år 1999 med i snitt 5,8 procent och de höjdes inte igen förrän fyra år senare. Vid en jämförelse med alla allmännyttiga bostadsbolag i Västsverige har Gårdstensbostäder idag den lägsta snitthyran<sup>1</sup> i regionen, men de har också haft den största procentuella hyreshöjningen, med 26 % mellan 2003 och 2013 (Löwendahl, 2012). År 2013 hade Gårdstenbostäder den högsta höjningen i procent jämfört med Göteborgskommunens bostadsbolag (Löwendahl, 2013a) och bolaget vill ytterligare höja med 2,7 % inför 2014 när de går in i hyresförhandlingarna (Löwendahl, 2013b).

Kent Mbabazi Tell, ordförande i Östra Gårdstens hyresgästförening, instämmer i att hyrorna har höjts mycket de senaste åren, men påpekar att mycket har förändrats och utemiljöerna har blivit bättre (2013, intervju). My Welther, verksamhetssamordnare på Hyresgästföreningen, påpekar att från Hyresgästföreningens sida går de in i förhandlingarna med målet att det inte ska bli någon hyreshöjning, då de kommunala bostadsbolagen redan går med mycket vinst (2013, intervju). När samma fråga ställs till Anki Caspersson på Gårdstensbostäder motiverar hon hyreshöjningarna med ökade kostnader och påpekar att de inte höjer mer än nödvändigt och lägger till att området blivit mer attraktivt. I upprustningen ville Gårdstensbostäder inte förändra det som fungerar

---

<sup>1</sup> Detta är räknat på varmhyra, i de fall då varm- och kallhyra redovisas separat.

bra och hon exemplifierar med att om tapeterna inte är slitna finns ingen anledning att byta. ”Vi har aldrig gjort lyxrenoveringar” säger Caspersson. Ett mål har varit att hålla hyrorna nere, med tanken att bygga ett socialt hållbart område (Caspersson, 2013, intervju).

Lees et al beskriver att det är vanligt med omvandling av hyresrätter till bostadsrätter (2008, s.13) men det finns inga indikatorer på att det sker i större skala än att några undermåliga hus revs för att bygga egna hem (Caspersson, 2013, intervju) och området består fortfarande övervägande av hyresrätter, ca 85% (Områdesfakta, Angered, 2013).

Ökade boendekostnader är en vanlig effekt av stadsförnyelse (Sämbratt, 2006, s.42) men med den hyressänkning som skedde 1999 och med dagens låga snitthyror, jämfört med övriga kommunala bostadsbolag i Göteborg, har det inte skett en dramatisk höjning av hyrorna. Ingen av de intervjuade tror att människor behövt flytta på grund av höjda hyror och inte heller har Gårdstensbostäder haft det som mål, enligt Caspersson (2013, intervju). I ombyggnationen av östra Gårdsten har det också funnits uttalade mål om att hålla hyrorna nere (Boverket, 2007, s.17). Här drar jag därmed slutsatsen att kostnaderna inte ökat som förväntat i enlighet med teorin, utan istället att hyrorna trots upprustningen stannat på en rimlig nivå. Den stora hyreshöjningen över tid kan kritiseras, men den är enligt Mbabazi Tell välmotiverad genom upprustningen (2013, intervju).

## 4.2 Bortträngning

### 4.2.1 Bortträngning genom flytt

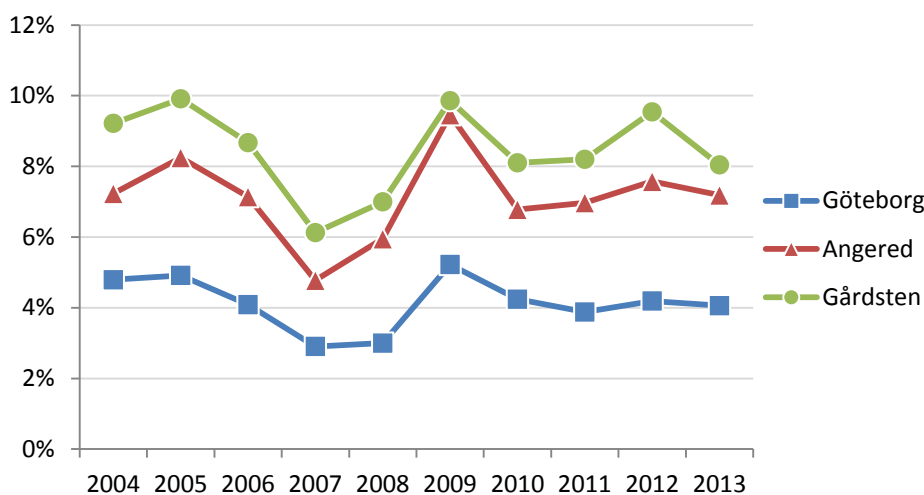
I början av projektet talades det mycket om Gårdstens uthyrningspolitik och deras ”hårda nypor”, som Törnquist uttrycker det (2004, s.73). Detta kan knytas till Atkinsons första typ av bortträning, där människor tvingas bort från sina boenden för att skapa rum till andra mer önskvärda hyresgäster (2000, s.150). Det skedde hårda avhysningar och ett ”vidgat störningsbegrepp” infördes i Gårdsten för att kunna vräka människor som skapar otrygghet i området och de satte tydligare gränser för vad som var tillåtet (Malm et al, 2005, 58-59). På Sveriges allmännyttiga bostadsföretags (Sabos) kongress år 2003 yrkade Gårdstensbostäder för att det skulle bli enklare att vräka hyresgäster som begår brott och de har haft en hård tolkning av hyreslagen (Svenska Dagbladet, 2003). Ett exempel är en man som utsatte bland annat hyresgäster i Gårdsten för olaga tvång och rån. Han var inte själv hyresgäst utan inneboende men på grund av mannens agerande vräktes personen han bodde hos (Malm et al, 2005, 58-59). Ett likande fall är att Gårdstensbostäder försökte vräka en kvinna eftersom hennes 18-åriga son gjort inbrott i en hem inte långt från deras lägenhet. Gårdstensbostäders argument var att kvinnan brustit i tillsyn över sonen och att hon i förebyggande syfte bland annat borde ha kontaktat bolaget för att ”hitta nytt boende i en annan stadsdel”. Tingsrätten och hovrätten slog dock fast att bostadsbolaget inte hade rätt att vräka familjen (Sydsvik, 2004). Det finns även uppgifter om att en man med kort hår

blev vräkt på grund av anklagelser om att han hållit en rasistisk fest, något han själv förnekar (Björneblad, 1999). Detta tyder på att människor som inte skött sig, eller som haft inneboende som inte skött sig, uppmuntrats lämna området eller vräkts. Var de tar vägen sen är svårt att veta och det blir ett sätt att flytta på problemen snarare än att ta itu med dem, om familjer med problem inte kan eller får bo kvar.

När Welter får frågan om hur hon ser på Gårdsten och dess befolkning svarar hon att hon inte tror att människor tvingats flytta på grund av höjda hyror och hon motsätter sig därmed ovanstående teorier. Hon menar att människor nu trivs bra och stannar i området även om de får högre lön (2013, intervju). Mbabazi Tell instämmer och säger att han inte känner någon som inte trivs i området. Att människor stannar har också gett högre trygghet och säkerhet i området, då många bott där länge och känner igen varandra på gatan (2013, intervju).

Vid en jämförelse av inkomstfördelningen mellan år 2002 och 2012 syns inga skillnader (Se tabeller i bilaga 3; Områdesfakta, Angered, 2013) och området har fortfarande en ungefär lika stor andel låginkomsttagare. Det tyder på att det är samma befolkningsgrupp, i ekonomiska termer, som fortfarande bor kvar och att det inte skett någon större inflyttning av grupper med högre inkomst. Vidare visar diagrammet över arbetslöshet<sup>1</sup> att den ekonomiska krisen 2008 slog hårt i Angered och Gårdsten, men att arbetslösheten inte minskat nämnvärt sedan upprustningen. Kurvan i diagrammet nedan följer likande mönster som övriga Göteborg och Angered i helhet, vilket tyder på att upprustningen inte påverkat arbetslösheten i området (för källa, se Bilaga 3).

Diagram 1. Andelen arbetslösa<sup>1</sup> i Göteborg, Angered och Gårdsten, över tid.



Sammantaget visar informationen ovan att bortträngning genom flytt inte skett i större utsträckning och att Gutzon Larsens och Lund Hasens teori om att hyror höjs och människor tvingas flytta vid stadsförnyelse (2008) inte bekräftas av fallet. Dock finns tendenser till att ”rensa upp” och vräka människor som inte är

<sup>1</sup> Arbetslöshet definieras här som: öppet arbetslösa enligt Arbetsförmedlingen.

ideala hyresgäster. Det väcker frågor om vem som får ta del av de billiga lägenheterna om inte alla är välkomna. Dessutom om var de som inte får bo kvar på grund av dessa kriterier ska ta vägen och om det blir ett sätt att flytta bort problemen.

#### 4.2.2 Uteslutande bortträngning

År 2000 berättade Gårdstensbostäders dåvarande VD Stina Franssons att bolaget ville höja Gårdstens status och därför ville locka dit ”ledare, människor som har kraften och viljan att påverka”. Hon påpekade att om alla utsatta människor flyttade till området skulle det ”bli ett ghetto” och därför infördes en helhetsbedömning när de skulle ta in nya hyresgäster (Baeza, 2000a), något som skedde på ekonomiska grunder, enligt Caspersson (2013, intervju). Det kan tilläggas att vid den tidpunkten var 270 av Gårdstensbostäders lägenheter vakanta (Baeza, 2000a). Därmed finns spår av Atkinssons andra typ av bortträngning, som kallas uteslutande bortträngning (2000, s.150-151). Géza Nagy, som var projektledare för Resurscentrum för interkulturell kunskap tog i början av 2000-talet avstånd från metoderna och sa att bolaget ville byta ut befolkningen och att det stärkte utanförskapet i staden (Baeza, 2000a). Även anklagelser om rasism och diskriminering kom upp i tidningarna, vilket är något Gårdstensbostäders Stina Fransson starkt tog avstånd från (Baeza, 2000b). I den tidigare uthyrningspolicyn står det följande under rubriken allmänna riktlinjer:

Vägledande blir därmed de boendes tydligt uttryckta önskemål som bland annat innebär att - grupper som har varit underrepresenterade i området - t ex äldre personer och små familjer - ska ges möjlighet att bo här. (Uthyrningspolicy, 2010)

Det visar en tanke om att vissa skulle lockas till området för att skapa ”ett mer tryggt, trivsamt och omtyckt bostadsområde” (Uthyrningspolicy, 2010). Samtidigt innebär det att andra inte var lika önskvärda. Detta var den förra policyn och den nuvarande är koncerngemensam för hela Förvaltnings AB Framtiden och är något reviderad. Där finns inte samma direktiv, istället nämns att koncernen ska arbeta för integration och mångfald och betonar allas människors lika värde (Uthyrningspolicy, 2012). Caspersson på Gårdstensbostäder berättar att bolaget fortfarande vill ha dit ”starka personer” med engagemang och vilja att förändra sin situation. Dock tillägger hon att alla är välkomna till Gårdsten, även de som inte är aktiva, ”starka” och engagerade. Hon talar med samma ordval som Stina Fransson och under intervjun nämner hon flertalet gånger hur de vill ha ”starka människor” till Gårdsten. Hon definierar dem som hyresgäster med engagemang och med ekonomiska resurser för att kunna betala hyran, ”helst utifrån egen kraft” och hon säger även: ”Det går inte att bygga ett samhälle med bara människor med försörjningsstöd” (Caspersson, 2013, intervju). Mbabazi Tell och Welther svarar på frågan om en mer önskvärd befolkning med att säga att de tror att vissa är mer önskvärda i området och att ingen insyn finns i hur bostadsbolaget väljer ut sina

hyresgäster. De ekonomiska faktorerna är enligt dem centrala och det finns ekonomiska krav för att kunna få en hyreslägenhet. Samtidigt har både Welther och Mbabazi Tell en bild av att ”svenska barnfamiljer med två heltidsarbetande människor är säkert extra välkomna” och säger att det är förståeligt av ekonomiska skäl. Dock är det något de ställer sig starkt emot, trots att det kan komma som önskemål från de boende (2013, intervju). Här syns tendenser till att Gårdstensbostäder målar upp en bild av vilka de vill locka till området, i linje med Floridas tankar om den kreativa klassen. De vill ha människor som är ”starka” och som har energin att förändra området, liksom Floridas teorier som går ut på att det behövs kreativa personer för att skapa tillväxt (2001, s.47). Dessutom finns en bild av vilka som är önskvärda (Baeza, 2000a; Mbabazi Tell, Welther, 2013). Trots Casperssons försäkring om att alla är välkomna och att det inte sker någon diskriminering (2013, intervju) finns ändå en önskan om hur hyresgästerna bör vara. Ur Stina Franssons uttalande om att området kan bli ett ”ghetto” (Baeza, 2000a) och ur Welthers och Mbabazi Tells tankar om att vissa är mer välkomna framträder en stigmatisering. Människor i och utanför området tror att Gårdstenbostäder har en bild av en önskvärd hyresgäst. Det kan inte enbart härledas från satsningarna och Gårdstensbostäders ageranden, utan också från rådande samhällsklimat och den negativa bilden av Gårdsten och Angered vissa har. Jag drar dock slutsatsen att Gårdstensbostäder har en idealtyp av en önskvärd hyresgäst och i samband med den hårda vräkningspolitik de fört ser jag att en tanke finns om gentrifiering, statushöjning och bortträngning, liksom Gutzon Larsen och Lund Hansens teori ovan (2008). Huruvida det är en aktiv strategi eller ej kan jag inte uttala mig om, men detta bekräftar att bilden finns där och att risken finns att människor på grund av den retoriken inte känner sig välkomna. Är det den rollen vi vill att kommunala bostadsbolag ska ha?

En annan dimension av uteslutande bortträning är att Gårdstensbostäder tidigare inte tog emot sökande med försörjningsstöd (Uthyrningspolicy, 2010), utan endast en viss procentsats från Social resurs. Caspersson säger att det var bra att ha den regeln när det var ett stort antal vakanser (Caspersson, 2013, intervju). Framtiden AB motiverade regeln med att det är ett sätt att skapa blandade stadsdelar och genom att det var ett önskemål från de boende (Boplats Göteborg 1; Uthyrningspolicy, 2010) och Caspersson berättar att det var ett styrelsebeslut (2013). Sedan maj 2012 har de tagit bort detta rekvisit från uthyrningspolicy, men det är fortfarande möjligt för bostadsbolagen att i vissa områden neka sökande med förvärvsinkomst<sup>1</sup> (Framtiden 1). Andelen med försörjningsstöd i Gårdsten är lägre än i andra områden i Angered (Områdesfakta, Angered 2013) vilket kan ses som en konsekvens av den uthyrningspolicy Gårdstensbostäder haft. Gårdsten har en andel som ligger på 18 %, vilket är under snittet för Angered och väsentligt lägre än Eriksbo och Hjällbo som har siffror över 25 %. Dock är det högt över Göteborgssnittet på 6,6 % (Områdesfakta, Göteborg, 2013; Områdesfakta, Angered, 2013). Även Rannebergen har enligt Welther haft en liknande policy (2013, intervju), vilket skulle förklara att det också där är en lägre

---

<sup>1</sup> Dock för max 80 % av lägenheterna i ett område som är klassificerat som utvecklingsområde (Framtiden 1).

andel. Casperson motiverar den lägre andelen med försörjningsstöd i Gårdsten genom att påpeka att fler får arbete (2013), men det är tvivelaktigt om det stämmer då arbetslösheten<sup>1</sup> i Gårdsten är på ungefär samma nivå som Hjällbo, Eriksbo och Lövgärdet (Områdesfakta, Angered, 2013). Med andra ord är det färre med försörjningsstöd, men ändå lika hög arbetslöshet. Det visar på att policyn haft effekt, men att arbetslösheten är på samma nivå förtar den effekten något då samma befolkningsgrupp, i ekonomiska termer, bor kvar.

I dagens koncerngemensamma<sup>2</sup> uthyrningspolicy finns även grundkrav på att nya hyresgäster ska ha bra referenser, inga obetalda skulder och inga ekonomiska problem (Uthyrningspolicy, 2013). Återigen är då frågan vem som är välkommen och var de som inte är det hamnar. Ur ett ekonomiskt perspektiv är det viktigt för bostadsbolagen att de boende betalar hyran (Caspersson, 2013, intervju) samtidigt som det då blir ännu viktigare att det finns andra instanser som kan hjälpa de som inte tillåts hyra bostad av de kommunala bostadsbolagen.

### 4.3 Konflikter i upprustningen

Vid frågan om konflikter i anknytning till ombyggnationen svarar Welther och Mbabazi Tell att de inte upplevt det som konfliktfyllt, snarare med färre konflikter än vad de tror det är annars (2013, intervju). Caspersson på Gårdstensbostäder säger att det alltid blir konflikter, bland annat när de rev två hus som var i dåligt skick och istället byggde egna hem, men att i övrigt har hyresgästerna inte gjort motstånd (2013, intervju). I de rapporter som skrivits om Gårdsten beskrivs genomgående hur de boende tagit en aktiv del i förändringsarbetet, där bostadsbolaget bjudit in till informations- och påverkansträffar som haft stor uppslutning (se Boverket, 2007; Olsson, 2005). Caspersson talar om en social dimension, att hyresgästerna ska och kan medverka i hela processen, genom arbetsgrupper och möten och där bostadsbolaget vill elda på det engagemang som finns i området (2013). Målet från början, när Gårdstensbostäder skapades, var ett högre boendeinflytande och en stark förankring hos hyresgästerna. Upprustningen skulle ske ”i samspel med de boende” och speciella husvärdar har nära kontakt med de boende. Dessutom är en majoritet av styrelsen hyresgäster i området (Olsson, 2005, s.30-31). Detta är tecken på en god process-legitimitet, enligt Herttings teori (2006, s. 20-21), och legitimiteten för förändringarna har varit hög på grund av att det har funnits en insyn och en dialog mellan de olika aktörerna. Påverkansmöjligheterna har dämpat de konflikter som vanligtvis uppstår. Därmed har det inte skapat den skeva maktrelation Clark skriver om, där de boende förlorar inflytande över vad som händer i området (2005, s.262f).

---

<sup>1</sup> Arbetslösheten är här definierad av Göteborgs stad som ”öppet arbetslösa: Personer registrerade vid arbetsförmedling inom sökandekategori 11+96+97+98 samt personer i program med aktivitetsstöd.” (Göteborgsbladet, 2013)

<sup>2</sup> Uthyrningspolicyn gäller nu för alla kommunägda bostadsbolag i Göteborg, under Förvaltnings AB Framtiden.

Gårdstensbostäder har ansträngt sig för att lyssna på de boendes viljor och det har gjort att åsiktsskillnader har hanterats genom diskussion på öppna möten.

En viss kritik framförs av My Welther och Kent Mbabazi från Hyresgästföreningen. De berättar om hur boendeinflytandet sker på Gårdstensbostädernas villkor och att de skulle önska att de boende vore med från början och fick ställa sina frågor, nu är snarare fallet att Gårdstensbostäder sätter dagordningen och de boende får anpassa sig. Mbabazi Tell kommenterar även att han aldrig träffat de hyresgäster som sitter i styrelsen och anser att de borde vara ute mer bland människorna (2013, intervju). Det visar på brister i processlegitimiteten, där Gårdstensbostäder enligt Mbabazi Tell och Welther har agerat på sina egna villkor och inte uppmuntrat till engagemang i olika frågor, så som Caspersson berättar att de gör (2013). Det finns här en skillnad mellan Hyresgästföreningens och Gårdstensbostädernas bild av inflytandet och på det intervju-underlaget jag har kan jag inte dra några större slutsatser än att förändringarna inte varit konfliktfyllda, men att kritik finns mot bolaget. Det kan kopplas till att hyresgästerna inte är en homogen grupp (Rothstein, 2010, s.20) utan att det är många människor med olika syn på vad som behöver göras. Bara för att några boende sitter i styrelsen betyder det inte att de är representativa för hela befolkningen. Genom öppna möten och husvärdarnas kontakter har dock fler fått möjligheten att göra sin röst hörd.

Retoriken om en mer önskvärd befolkning (se 4.2.2) i kombination med formen av boendeinflytande Gårdstensbostäder valt, med öppna möten och påverkansträffar, kan också innebära att vissa människor inte kan göra sin röst hörd. Att de ”starka människor” som bor i området är de som får inflytande, men att de som inte har tid och kunskap blir förbisedda när de inte är de aktiva människor som bostadsbolaget vill locka. Samtidigt vill bostadsbolaget nå ut till människorna genom sina husvärdar som arbetar nära hyresgästerna (Olsson, 2005, s.30) och Caspersson talar mycket om hur de försöker använda sig av det engagemang som finns hos de boende (2013, intervju).

Mbabazi Tell avslutade vår intervju med att säga: ”Hade vi haft ett boendeinflytandeavtal, då hade det varit perfekt” och talar om att de boende är nöjda med utfallet av den fysiska upprustningen (2013). Dessutom har hyresgästerna enligt Caspersson välkomnat förändringarna (2013, intervju), vilket är förståeligt utifrån områdets historia, då det tidigare varit eftersatt och inga stora förändringar skett innan 1999 (Särnbratt, 2006, s.65). Det tyder på att resultatlegitimiteten (se Hertting, 2006, s.20) varit hög och att förändringen för de boende har varit en positiv händelse i Gårdssten. Dessutom har bostadsbolaget vunnit ett antal priser, såsom stora samhällsbyggarpriset år 2006 (se Gårdstensbostäder 2), vilket är ännu ett tecken på att projektet varit lyckat. Att många har enats om att upprustningen varit nödvändig i kombination med höga mål om boendeinflytande har resulterat i att konflikterna blivit få, vilket även är mina intervjupersoners uppfattning om processen (Caspersson, Mbabazi Tell, 2013; Welther, 2013). Med hög legitimitet och förtroende för processen och resultatet har konflikter och maktkamper kunnat dämpas och skapat en bättre stämning mellan aktörerna.

## 4.4 Boendesegregation och -integration

Gårdsten har en hög andel invånare med utländsk bakgrund, något som definieras av Göteborgs stad som människor födda utomlands eller vars båda föräldrar är födda utomlands (Göteborgsbladet, 2013). År 2012 passar 84,1 % av Gårdstensborna in under den beskrivningen, i jämförelse med Angered som helhet där motsvarande andel är 70,6 %. Dock ligger Gårdsten på ungefär samma andel som Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet. Ser vi till Göteborg som helhet är siffran 30,1 % (Områdesfakta, Angered, 2013). Det tyder på att staden i sin helhet är boendesegregerad, utifrån dimensionen etnicitet (definierat av Andersson et al. 2009, s.8-9). Samtidigt är medelinkomsten i Västra Göteborg nästan dubbelt så hög som i Angered (Statistisk årsbok, 2013, s.231) och jämfört med andra områden är det en hög andel låginkomsttagare i Gårdsten (Områdesfakta, Angered, 2013), något som inte förändrats sedan 2001 (Bilaga 3). I de flyttsiffror som finns fram till 2006 syns att flyttströmmarna till Gårdsten och andelen av inflyttarna som har utländskt ursprung är liknande de flyttströmmar som gick till Hjällbo, Biskopsgården och Bergsjön. Dessa områden är jämförelseområden i en rapport om segregation i Göteborg, skriven av Anderson et al (2009, s.3) och deras slutsatser av att studera flyttströmmarna är att polariseringen och segregationen i Göteborg som helhet ökade (ibid. s.74).

Utifrån uppgifterna ovan kan jag inte se att segregationen skulle ha minskat eller att det blivit en ökad integration på grund av upprustningen. Dock kan projektet ha brutit flyttkedjan (se Andersson, 2009, 69-70), genom att ökad trivsel och finare område gör att människor bor kvar istället för att flytta när de får det bättre ställt. Welther och Mbabazi Tell påpekar att enligt deras erfarenhet är Gårdsten ett område de boende trivs i och områdets rykte eller status gör inte att folk vill flytta (2013, intervju). Det viktigt att ta med i beräkningen att bostadssegregation är en fråga som rör hela städer (Andersson et al, 2009, s.75) och Gårdsten är bara en stadsdel. Att bryta segregationen kräver större krafter än detta, men på längre sikt och om liknande satsningar görs på fler ställen kan det bli en utjämning och flyttkedjor kan brytas, något som Welther och Mbabazi Tell håller med om (2013, intervju). År 2009 hade in- och utflyttarna till Gårdsten exempelvis samma sysselsättningsgrad (Egle, 2009) och Caspersson berättar att inflyttarna är till hälften nordbor och till hälften icke-nordbor. Den negativa attityd göteborgare har till Gårdsten är dock svår att bryta och många av de som flyttar in kommer från andra delar av landet, samtidigt som göteborgare som inte tidigare varit i området blir positivt överraskade när de ser hur det ser ut (Caspersson, 2013, intervju). Utan att ha brutit segregationen har upprustningen förbättrat attityden till området, om inte lokalt så i alla fall nationellt (Welther, 2013; Caspersson, 2013) och gett uppmärksamhet till området (Gårdstensbostäder 2).

Detta innebär sammanfattningsvis att segregationen inte har minskat som en effekt av upprustningen, men i bästa fall bromsats och Gårdsten har minskat ”flykten från miljonprogrammet”, som Lilja och Pemer beskriver det (2010, s.9). Attityden till området har också förbättrats, främst inom forskningsvärlden men



även bland människor som kommer till området. De som bor där trivs (Mbabazi Tell, Welther, 2013; Caspersson, 2013, intervjuer) vilket är en central del då det är Gårdstenborna som ska gynnas av satsningen på deras område. Det visar att Gårdsten genom sitt upprustningsprojekt kan stå som en motvikt mot andra segregeraande krafter.

## 5 Sammanfattande diskussion

Här kommer en avslutande diskussion och sedan svar på frågeställningarna, som lyder som följande:

- Har stadsförnyelsen i Gårdsten lett till en gentrifieringsprocess? Varför eller varför inte?

Förändringen i Gårdsten kan jämföras med Gutzon Larsens och Lund Hansens artikel (2008) då båda fallen utgår från nedgångna områden med låg social status. I båda fallen har området renoverats fysiskt med omfattande förändring i stadsdelen (ibid; Boverket, 2007, s.13-14; Olsson, 2005, s.29), enligt definitionen av stadsförnyelse (se kap 4). Därmed kan det dras paralleller till den teoribildning som inledningsvis presenterades och Gårdsten är ett fall av stadsförnyelse.

Det finns flera märkbara skillnader i utfall mellan teorin i kap 2 och Gårdsten. För det första har hyrorna i Gårdsten inte höjts och bostadsbolaget har upprustat med en tanke om att bostadskostnaderna skulle hållas nere (se 4.1). Därmed har hyresgäster inte tvingats flytta på grund av höjda boendekostnader, vilket var fallet i Gutzon Larsens och Lund Hansens teori (2008) och även i Särnbratts fall från miljonprogrammen (2006, s.42). En andra skillnad mot Gutzon Larsens och Lund Hansens exempel (2008), är att de boende haft inflytande i processen (se 4.3). Det minskar konflikterna (Hertting, 2008, s.20; Clark et al, 2007, s.483f) och har istället skapat en gemensam bild av vad som behöver göras (se 4.3). Det har blivit en bättre boendemiljö där människor känner sig delaktiga och har en möjlighet att påverka sin situation. Även Hyresrättsföreningen är, med vissa undantag, nöjda med hur bostadsbolaget hanterat förändringarna (Welther, Mbabazi Tell, 2013, intervju). För det tredje har inte ett befolkningsskifte ägt rum då det är i stort sett samma befolkningsgrupp, i ekonomiska termer, som bor kvar i området och ingen omfattande skillnad finns i exempelvis inkomstfördelning (se 4.3). Även detta står i kontrast till Gutzon Larsens och Lund Hansens artikel (2008).

Samtidigt som fallet skiljer sig från teorin finns det likheter. Det finns en problematik i att det i Gårdsten skett en uteslutande bortträngning genom vräkningar och hård uthyrningspolitik (se 4.2.1) och därmed finns spår av gentrifiering likt den bortträngningseffekt som beskrivs av Atkinson (2000). En uteslutande bortträngning framträder eftersom det är en lägre andel med försörjningsstöd i Gårdsten än i övriga områden (Områdesfakta, Angered, 2013), som ett resultat av deras krav på nya hyresgäster (se Uthyrningspolicy, 2010). Det finns människor som inte blivit insläppta på grund av uthyrningspolicyn, trots vakanser i projektets tidiga skede (se 4.2.1).

Gårdstensbostäder skapar också en bild av de ”starka människor” de vill locka till området. Det finns en parallell till teorierna om den kreativa klassen (Florida, 2001) och om en mer önskvärd befolkning. Det beskrivs både under inledningen

av upprustningen (Baeza, 2000a) och efter en längre tid genom Casperssons uttalanden (2013, intervju). Det är delvis motiverat i ekonomiska termer men det skapar en grupp som inte är lika önskvärd som därmed kanske får svårare att hitta bostad och inte känner sig välkomna i området. Metoderna och uthyrningspolicyn är motiverad genom att det skulle ge ökad boendeintegration (se Uthyrningspolicy, 2010), likt de tankar Lees presenterar (2008). Det kan också sätta människor i kläm och förutsätter att hyresgäster med lägre betalningsförmåga och svårare social situation måste flytta. Problem skulle flyttas till andra områden och bostadsbolaget skulle inte längre behöva hantera dem, likt artikeln där de bad en familj att hitta nytt boende då sonen begick ett brott (Sydsvik, 2004). Inte minst går det emot den nya uthyrningspolicyns tankar om att alla lika värde genom att inte alla får samma chans till boende, på andra villkor än de ekonomiska (Uthyrningspolicy, 2012).

Slutsatsen och svaret på den inledande frågan är att gentrifiering inte uppstått fullt ut, givet Clarks definition som innefattade ett befolkningsskifte, i kombination med fysisk upprustning och en stathöjning (2005, s.258). Undersökningen visar snarare att ett drastiskt befolkningsskifte inte skett och det är samma befolkningsgrupp som fortfarande bor kvar i området efter upprustningen (se 4.2) med undantag av en del hårda vräkningar (se 4.2.1). Det har blivit en stor förändring i den fysiska miljön och området har fått ett bättre rykte (se 4.4). De som bott där innan är de som tagit del av förändringen. Gårdsten har inte blivit så attraktivt att det lockat till sig människor med högre inkomst och befolkningen är densamma som innan upprustningen, med skillnaden att det nu inte finns några vakanser och det är ett högt söktryck på bostäderna. Söktrycket kan inte enbart hänvisas vara en effekt av upprustningen utan även av det allmänna bostadsläget i Göteborg. Vidare drar jag slutsatsen att det fanns en önskan från Gårdstensbostäders sida att locka till sig vissa grupper, genom retoriken om ”starka människor” och om en mer blandad stadsdel (se 4.2.2). Det innebär att det finns vissa spår av gentrifiering och en önskan om detta.

Jag ser flera anledningar till att en gentrifieringsprocess inte ägt rum. För det första genom att hyrorna inte gått upp och inte tvingat bort tidigare hyresgäster på grund av ekonomiska anledningar (se 4.1) och för det andra genom att människor i Göteborg har en negativ syn på området (Caspersson, 2013, intervju). Dessutom är en framgångsfaktor att process- och resultatlegitimiteten varit hög, något som har minskat konflikterna och skapat en enighet i området. (se 4.3).

Avslutningsvis visar exemplet att upprustning av miljonprogrammen och stadsförnyelse kan ske med få konflikter och med endast en liten del bortträngning. Då krävs det att hyrorna inte ökar, att områdets status inte är hög och att de boende själva får inflytande över vad som sker i deras område. Hyresgästerna som bodde i Gårdsten innan upprustningen är de som har dragit nytta av förändringarna och det kan därför ses som ett lyckat fall av stadsförnyelse och upprustning. Genom förändringarna har trivselen ökat i området och som helhet har hyresgästerna fått en bättre omgivning att leva i och en positiv syn på områdets framtid. Det finns dock en problematik i att problem flyttas vidare i jakt på stabilitet och ett ekonomiskt hållbart bostadsområde och det är viktigt att se upp så människor inte kommer i kläm med önskan efter ”starka människor”. Fallet

Gårdsten bekräftar därmed inte teorierna som ser ett direkt samband mellan stadsförnyelse och gentrifiering, utan detta är ett undantag. Det är ett tecken på att med vissa metoder och omständigheter kan gentrifiering undvikas. Samtidigt vittnar fallet om en önskad gentrifiering och en viss bortträngning (se 4.2). Det tyder på att de spår av gentrifiering jag hittat i Gårdstensfallet är vanliga fenomen i stadsförnyelse och något som måste uppmärksammas i framtida projekt.

## 6 Referenser

### 6.1 Intervjuer

- Kent Mbabazi Tell. Ordförande i hyresgästföreningen i Östra Gårdsten. Intervju på Hyresgästföreningens kontor, samtidigt som Welther. 22 november 2013.
- Welther, My. Verksamhetsutvecklare på hyresgästföreningen Region Västra Sverige. Intervju på Hyresgästföreningens kontor, samtidigt som Mbabazi Tell. 22 november 2013.
- Caspersson, Anki. Marknadsförare på Gårdstensbostäder. Intervju på Gårdstensbostäders kontor, 2 december 2013.

### 6.2 Statistik

- Göteborgsbladet 2013, Göteborgs Stad, Samhällsanalys och Statistik, Göteborgs stadsledningskontor [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf> Hämtdatum: 2013-12-09
- Områdesfakta, Göteborg, 2013. *Presentationsserier kopplade till Göteborgsbladet 2013. PPT Göteborg*. Göteborgs Stad, Samhällsanalys och Statistik, Göteborgs stadsledningskontor [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf> Hämtdatum: 2013-12-09
- Områdesfakta, Angered 2013. *Presentationsserier kopplade till Göteborgsbladet 2013 PPT 131 Angered*. Göteborgs Stad, Samhällsanalys och Statistik, Göteborgs stadsledningskontor. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www4.goteborg.se/prod/G-info/statistik.nsf> Hämtdatum: 2013-12-09
- Statistisk årsbok, 2013. Göteborg: Samhällsanalys och statistik, Stadsledningskontoret [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www4.goteborg.se/prod/sk/statistik/statistikR5.nsf/> Hämtdatum: 2013-12-10

### 6.3 Litteratur

- Andersson, Roger – Bråmås, Åsa – Hogdal, Jon, 2009. *Fattiga och rika – segregationen ökar. Flyttningsmönster och boendesegregation i Göteborg 1990-2006*. Göteborg: Stadskansliet och Social resursförvaltning. Mars 2009

- Atkinson, Rowland – Bridge, Gary, 2005. "Introduction" I Atkinson, Rowland & Bridge, Gary (red.) *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, s. 1-17. Abingdon: Routledge
- Atkinson, Rowland, 2000. "Measuring Gentrification and Displacement in Greater London" i *Urban Studies*, vol. 37, nr 1, s.149-165.
- Baeza, Malin, 2000a. "Det nya Gårdsten. Här får inte vem som helst bo. Gårdstensbostäder säger". *GT*. Nyhetsartikel. 2000-12-20.
- Baeza, Malin, 2000b. "Det nya Gårdsten: 'De vill inte ha oss här' ". *GT*. Nyhetsartikel. 2000-12-21.
- Björneblad, Peter, 1999. "Klippte sig - blev vräkt" *Expressen*. Nyhetsartikel. 1999-08-18.
- Boplats Göteborg 1 = Boplats Göteborgs webbsida. *Bättre chanser för sökande med försörjningsstöd*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.boplats.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=c34da21d-4d6c-4996-a237-464070cd0896> Hämtdatum: 2013-11-21
- Boplats Göteborg 2 = Boplats Göteborgs webbsida. *Statistik*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.boplats.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=8c1b729b-1843-42ba-a977-37ba77c2ace1> Hämtdatum: 2013-12-09
- Borggren, 2011. *Kreativa individers bostadsområden och arbetsställen - Belysta mot bakgrund av näringslivets omvandling och förändringar i bebyggelsestrukturen i Göteborg*. Diss. Göteborg: Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi. Göteborgs Universitet
- Boverket, 2007. *Så fick miljonprogrammet ett nytt ansikte - En rapport från Gårdstensbostäder om ombyggnaden av flerbostadshus i östra Gårdsten, Göteborg*. Boverket Byggkostnadsforum, juni 2007. Diarienummer: 504-645/2006
- Cameron, Stuart, 2003. "Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: 'Going for Growth' in Newcastle upon Tyne", i *Urban Studies*, vol. 40, nr. 12, s.2367–2382.
- Clark, Eric, 2005. "The order and simplicity of gentrification – a political challenge" i Atkinson, Rowland. & Bridge, Gary. (red.) *Gentrification in a global context: the new urban colonialism*, s. 256-264. Abingdon: Routledge
- Clark, Eric – Johnson, Karin – Lundholm, Emma – Malmberg, Gunnar, 2007. "Island gentrification and space wars", i Godfrey Baldacchino (red.) *A World of Island*. Malta: Agenda Academic, s. 481-510.
- Drömmar om Nordost, film från Framtiden AB [Elektronisk] <https://www.youtube.com/watch?v=xubqp2a-RfA#t=795> Hämtdatum: 2013-11-26
- Egle, Anders, 2009. "Segregationen i Göteborg kartlagd". *Vårt Göteborg*. Nyhetsartikel. 2009-03-25. [Elektronisk] Tillgänglig: [http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/bostad.segregationen\\_i\\_goteborg\\_kartlagd](http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/bostad.segregationen_i_goteborg_kartlagd) Hämtdatum: 2013-11-19
- Florida, Richard, 2001. *Den kreativa klassens framväxt*. Uddevalla: Daidalos
- Framtiden 1 = Förvaltings AB Framtidens hemsida, *Om framtiden*. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.framtiden.se/sv/Koncernen/Om-Framtiden/> Hämtdatum: 2013-11-13

- Esaiasson, Peter – Giljam, Mikael – Oscarsson, Henrik – Wängnerud, Lena, 2007. *Metodpraktikan – Konsten att studera, samhälle, individ och marknad*. 3 uppl. Stockholm: Nordstedts Juridik AB
- Esaiasson, Peter – Giljam, Mikael – Oscarsson, Henrik – Wängnerud, Lena, 2012. *Metodpraktikan: Konsten att studera samhälle, individ och marknad*. 4 uppl. Stockholm: Norstedts juridik.
- Glass, Ruth, 1964. "Introduction: aspects of change" i "Introduction" i Glass et al. *London: Aspects of change*. London: MacKibbon and Kee.
- Gutzon Larsen, Henrik – Lund Hansen, Anders, 2008, "Gentrification – Gentle or Traumatic? Urban Renewal Policies and Socioeconomic Transformations in Copenhagen" i *Urban studies*, vol. 45, nr.12, s. 2429–2448
- Gårdstensbostäder 1 = Gårdstensbostädernas hemsida, Fakta om Gårdsten. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.gardstensbostader.se/sv/Leva-i-Gardsten/Fakta-om-Gardsten/> Hämtdatum: 2013-11-12
- Gårdstensbostäder 2 = Gårdstensbostädernas hemsida, Vision. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.gardstensbostader.se/sv/Vision-2014/> Hämtdatum: 2013-11-14
- Gårdstensbostäder 2 = Gårdstensbostädernas hemsida, Utmärkelser. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.gardstensbostader.se/sv/Om-Gardstensbostader/Utmarkelser/> Hämtdatum: 2013-11-25
- Hammel, D. J. ,2009., "Gentrification", i Kitchin, Rob and Thrift, Nigel (red.) *International Encyclopedia of Human Geography*, Elsevier: Oxford, s.360-367
- Hedin, Karin, 2010. *Gentrifiering, socialgeografisk polarisering och bostadspolitiskt skifte*, Lic.-avh. Lund: Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi, Lunds Universitet
- Hertting, Nils, 2006. *Hyresgäster i nätverk, Makt och demokrati i stadsförnyelse*. Forskningsrapport 2006:1. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet
- Lees, Loretta, 2008. "Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?" i *Urban Studies*, vol. 45, nr. 12, s.2449–2470
- Lees, Loretta – Slater, Tom – Wyly, Elvin, 2008. *Gentrification*, USA: Routledge.
- Lilja, Elisabeth – Pemer, Mats, 2010. *Boendesegregation – orsaker och mekanismer. En genomgång av aktuell forskning*. Bilaga 1 till rapporten Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt: Boverket (2010)
- Löwendahl, Annakarin, 2012. "Här har hyran höjts mest de senaste tio åren". *Hem & Hyra*. Nyhetartikel. 2012-10-31. [Elektronisk] <http://www.hemhyra.se/vastra-gotaland/har-har-hyran-hojts-mest-de-senaste-tio-aren> Hämtdatum: 2013-11-21
- Löwendahl, Annakarin, 2013a. "Hyreshöjning på gång hos Gårdstensbostäder" *Hem & Hyra*. Nyhetartikel. 2013-03-20. [Elektronisk] <http://www.hemhyra.se/vastra-gotaland/hyreshojning-pa-gang-hos-gardstensbostader> Hämtdatum: 2013-11-21
- Löwendahl, Annakarin, 2013b. "Krav på höjda hyror för 2 700 hyresgäster i Gårdsten" *Hem & Hyra*. Nyhetartikel. 2013-10-25. [Elektronisk] <http://www.hemhyra.se/vastra-gotaland/krav-pa-hojda-hyror-2-700-hyresgaster-i-gardsten> Hämtdatum. 2013-11-21
- Malm, Evald - Malm, Ulf & Gustavsson, Helena, 2005. *Framtidens trygghetsbok*, Göteborg: Förvaltnings AB Framtiden

- Nationalencyklopedin 2013. "Boendesegregation" Tillgänglig:  
<http://www.ne.se/boendesegregation> Hämtdatum:2013-11-19
- Olsson, Sören, 2005. "En göteborgsk strategi i förortsområden" i Olsson, Sören (red.)  
*Framtidens stadsdelsutveckling 1993-2004*. Förvaltnings AB Framtiden
- Rothstein, Bo, 2010. "Välfärdsstat, förvaltning och legitimitet" i Rothstein, Bo (red.)  
*Politik som organisation*. Stockholm: SNS Förlag. s. 7-30
- Svenska Dagbladet*, 2003. "Vräkning av kriminella kan förenklas". Nyhetsartikel. 2003-06-15
- Sydvik, Per, 2004. "Barns brott skäl för vräkning?". *Göteborgs-Posten*. Nyhetsartikel. 2004-07-26.
- Särnbratt, 2006. *Perspektiv på miljonprogrammet – Arkitektur, kulturhistoria och miljöanpassning som delar av hållbar utveckling*. Lic. Göteborg: Institutionen för arkitektur, Chalmers tekniska högskola
- Teorell och Svensson, 2007. *Att fråga och att svara*. Malmö: Liber
- Törnquist, Anders, 2004. *Storstadssatsningen i ett områdesperspektiv*. Rapport i utvärderingen av Storstadssatsningen i Göteborg. Göteborgs universitet
- Uthyrningspolicy 2010 = Gårdstenbostäders policy för uthyrning, antagen av Gårdstensbostäders styrelse den 28 oktober 2010
- Uthyrningspolicy, 2013 = Koncerngemensam uthyrningspolicy för bostäder inom Förvaltnings AB Framtiden. Antagen av koncernstyrelsen 2013-11-21 [Elektronisk] Hämtad från: <http://www.framtiden.se/sv/Koncernen/Policies/> Datum: 2013-12-08
- Västtrafik = Västtrafiks hemsida, [www.vasttrafik.se](http://www.vasttrafik.se), sökning Göteborg C – Gårdsten en vardag och en söndag



## Bilaga 1 - Intervjufrågor

### **Frågor till My Welther och Kent Mbabazi Tell, intervju 2013-11-22, på Hyresgästföreningens kontor i Göteborg**

Många rapporter målar upp satsningarna som ett mycket lyckat projekt. Det är boendeflytande och man har fått mycket högre sammanhållning och det låter ju fantastiskt. Jag undrar, håller ni med rapporterna i den bilden?  
Vad säger du? (Frågan riktad till Kent)  
Tycker ni det varit mycket konflikter? Har det varit mer eller mindre konflikter än i andra projekt?  
I och med det här projektet, tycker ni att synen på området har förändrats?  
Hur ser ni på hyreshöjningarna? Att Gårdstensbostäder har den lägsta snitthyran men de högsta höjningarna?  
Det står att det höjts med en fjärdedel, med 26 % på tio år. Kommer det fortsätta höjas, tror du  
Tror ni att människor behövt flytta?  
Tror ni satsningarna har lett till att det blir mer stabilitet och lägre brottslighet?  
Kan ni se Gårdsten som en motpol satsningarna i centrum? Om man skulle göra likande satsningar, i Lövgärdet och i Biskopsgården, och i Hjällbo, tror ni att det här projektet och de här satsningarna som en motpol som främjar integrationen?  
Känner ni att man försökt locka ut en bit av den välbeställda medelklassen till Gårdsten?  
I början av projektet då runt 2000, finns en del tidningsartiklar där det finns uttalanden i stil med: ” nu bygger vi om här men vill inte ha in en viss typ av människor”. De hade en policy som sa att de inte vill ha in människor med försörjningsstöd till exempel. Hur ser ni på det?  
Tror ni människor har kommit i kläm i Gårdsten?  
Om man nu får 2000 ansökningar på en lägenhet, tror ni att det är någon som inte är välkommen i Gårdsten?  
Tror ni det är någon som är extra välkommen?  
Tror ni att fler medelinkomsttagare drar sig till Gårdsten i och med det här?  
Vad tänker ni om boendedemokartin och att Gårdstensbostäder har boende i styrelsen till exempel?  
Är det någon mer jag kan prata med om fallet?

### **Frågor till Anki Caspersson, intervju 2013-12-02 på Gårdstensbostäders kontor**

Kan du inte berätta lite om projektet som helhet?  
I många stora renoveringsprojekt uppstår stora konflikter, med protester och så vidare.  
Upplever du att detta varit konfliktfyllt eller har det gått smidigt med ombyggnationen?  
Jag har fått bilden av att ni är bra på att plocka upp initiativ från de boende och arbetar mycket med det. Hur tänker ni runt det?  
Tycker du synen på området förbättrats, om man jämför med innan projektet drog igång?  
Satte man upp någon slags målbild när Gårdstensbostäder skapades?  
Så det har kommit efterhand?  
Ni har de lägsta snitthyror, men den högsta procentuella höjningen. Hur ser ni på det?  
Kommer hyror fortsätta höjas i den takten?  
Hur ser ni er roll i integrationen, att man vill ha mer blandade områden? Baserat på er förra uthyrningspolicy, hur ser ni på den?  
Är det något ni fortfarande arbetar med?

Upplever du att det är mindre rörlighet i Gårdsten än i andra områden?

Folk håller i sina lägenheter?

I början av projektet fanns det många röster som sa att det var ”hårda nypor” och man tog inte in vem som helst och att Gårdstensbostäder riktade sig till en viss målgrupp och man ville ha resursstarka människor?

Vad händer med de som inte har det engagemanget?

Hur ser i er som en aktör i en ökad integration i Göteborg?

I och med renoveringarna, tror du fler etniska svenskar, människor från till exempel majorna, kan tänka sig att flytta till Gårdsten?

Vad menar du då?

Tror du det blivit en större ekonomisk integration?

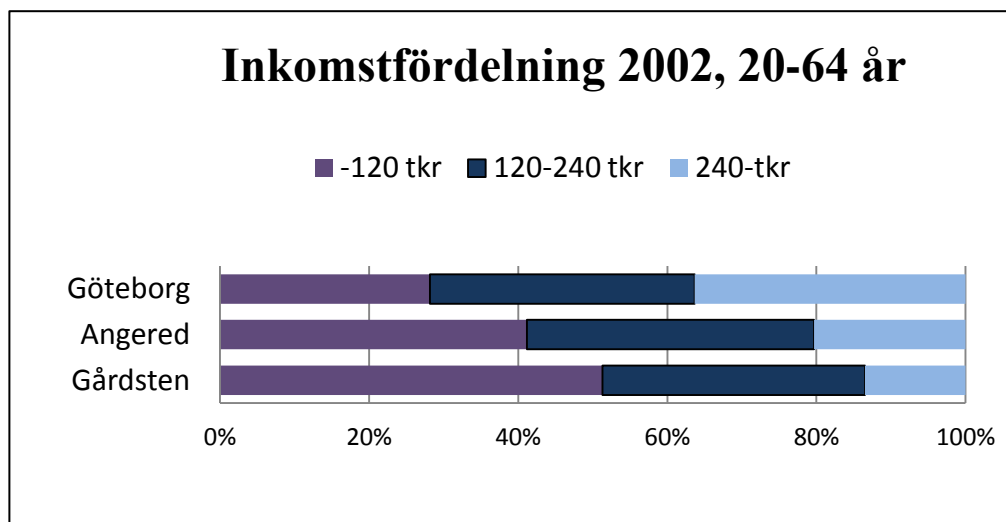
Kan man gå mellan områdena?

Är det någon mer jag skulle kunna prata med?

## Bilaga 3 - Tabeller

Källa: Göteborgsstad, Stadsledningskontoret, Samhällsanalys och Statistik

Inkomstuppgifterna avser begreppet sammanräknad förvärvsinkomst. Förvärvsinkomst består av inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet. Uppgifterna avser inkomståret 2011 för inkomsttagare 20-64 år. Nollinkomsttagare ingår.



Arbetslöshet, definieras i diagrammet nedan som ”öppet arbetslösa” enligt Arbetsförmedlingen

