

Gated Communities

- Hur ser ett svenskt grindsamhälle ut?

Stefan Lovén

Copyright © Stefan Lovén

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

Tel: +46 (0)46 222 73 92
Fax: +46 (0)46 222 30 95
Hemsida: www.lantm.lth.se

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5211 SE

Gated Communities – Hur ser ett svenskt grindsamhälle ut?

Gated communities – The Swedish approach

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Stefan Lovén, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Per Björkeröth, universitetslektor, Arkitektur - stadsbyggnad, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Mats Blomqvist och Martin Ivarsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Allmän plats, begränsat tillträde, gated community, grindsamhälle, Lugnet, muromgärdat bostadsområde, privatisering av staden, Sverige, USA, Victoria park

Keywords:

Gated community, gated neighborhood, Lugnet, private city, privatization, privatopia, public space, residential area, restricted access, Sweden, USA, Victoria Park

Summary

A residential area with gates and restricted access is commonly referred to as a gated community. The purpose of this thesis is to study the concept of gated communities and how they manifest in the Swedish society.

This thesis looks upon gated communities mainly as a phenomenon in the city. Initially the causes and consequences are investigated. The causes can be divided into private interests and motivation from local governments. Within the private sector there is a pursuit of utopian life through privatization of public space. This is the result of the lack of community in society and failure to deal with socioeconomic segregation and crime. The local government promotes gated communities in pursuit of new taxpayers at a very low cost in terms of service in the public sector.

The benefits generated by gating are the feeling of community, status and higher levels of security. Investing in a gated community is also usually a safe investment due to the immunity such residential areas have from negative externalities in the city.

There is a range of negative effects produced by gated communities. Gated communities can cause crime to be displaced to nearby areas, decrease mobility around the city, and decrease property values in surrounding neighborhoods.

Gating in the city can lead to socioeconomic segregation, decreased activity in the city, privatization of public space, and citizens demanding tax relief. Residents of gated communities often feel are being taxed twice, because of the services they already pay within their neighborhood.

The method used in this thesis was to study a number of scientific articles from the USA to form a body. Subsequently Swedish sources were used and interviews were carried out with the offices of Housing and Urban Development in Sweden's three largest cities: Stockholm, Gothenburg, and Malmö.

Victoria Park and Lugnet, in Malmö, are two cases of Swedish gated communities highlighted in this thesis. These residential areas are both in the grey area of the definition on gated communities. The critical question is if the common areas in these developments are areas which normally would be public space.

Sammanfattning

Slutna bostadsområden med portar, eller andra anordningar som kontrollerar tillträde, kallas internationellt ”gated communities” och grindsamhälle på svenska. Syftet med föreliggande rapport är att utreda vad ett grindsamhälle är och hur ett sådant ser ut i Sverige.

Rapporten behandlar fenomenet ”gated community” ur ett samhällsperspektiv och främst som en företeelse i staden. Det intressanta är vilka orsaker som leder fram till etableringen och vilka konsekvenser den skapar i samhället. Orsakerna kan delas in i privata intressen och intressen från kommunen. Från den privata sidan finns en strävan att skapa en slags utopi genom privatisering. Detta sker när individer upplever avsaknad gemenskap eller då samhället misslyckas med problem som segregation och brott. Kommunen kan driva på etableringen av grindsamhällen för att få nya skattebetalare som inte nyttjar den kommunala servicen.

Nyttorna med grindsamhällen kan vara ökad gemenskap eller status och ökad trygghet. Investeringen i ett grindsamhälle är ofta också mer säker eftersom en sådan etablering inte drabbas av negativa externaliteter från staden på samma sätt som vanliga bostadsområden.

Det finns en rad negativa effekter som etableringen av ett grindsamhälle kan medföra. Lokalt kan oönskade aktiviteter som brott trängas undan till närliggande kvarter, individer kan få mindre rörelsefrihet i grannskapet och fastighetsvärden kan sjunka i angränsande bostadsområden. I staden kan grindsamhällen leda till ökad segregering, dränering av stadens aktiviteter, privatisering av allmän plats och krav på skattelättnader. Krav på skattelättnader uppstår när boende i grindsamhällen känner att de blir dubbelt beskattade när de både bekostar service inom sitt bostadsområde och sedan betalar skatt för samma service i kommunen.

Metoden har varit att studera en mängd vetenskapliga artiklar, främst från USA, för att skapa en teorigrund. Sedan har svenska källor nyttjas och intervjuer med stadsbyggnadskontoren i Stockholm, Göteborg och Malmö utförts.

Som exempel på svenska grindsamhällen har Victoria Park och Lugnet, två etableringar i Malmö, framhävts. Dessa bostadsområden befinner sig i själva definitionens gråzon när det gäller grindsamhällen. För definitioner är den avgörande faktorn om plats, som vanligen utgör allmän plats, har omgärdats till fördel för boende på området.

I fråga om samhällskonsekvenser är dock inte själva definitionen av ett grindsamhälle avgörande. Sett ur ett svenskt perspektiv är det möjligt att debatten om grindsamhällen är överflödigt.

Förord

Detta examensarbete är utfört vid Lunds Tekniska Högskola i Lund på institutionen för Teknik och samhälle, avdelning för Fastighetsvetenskap. Arbetet utfördes under våren/sommaren 2010.

Tankar kring ämnet för denna rapport började gro efter erfarenheter utomlands. Under två terminers studier på The Georgia Institute of Technology vid School of City and Regional Planning, Atlanta, USA, fick jag inblick i en annan typ av samhällsbyggande än den typ jag är van vid i Sverige.

I USA fick jag för första gången uppleva en, för mig, främmande boendeform som går under namnet "gated community". På svenska kallas fenomenet ibland för grindsamhälle eller grindstad. Vi använder även den mer beskrivande benämningen muromgärdade bostadsområde.

Under min vistelse i USA ärades jag att se några av dessa områden, såväl från utsidan som från insidan. Jag fick nöjet att vara den inbjudne gästen som färdas i bil och ser portarna slå upp, men jag fick också erfara besväret av att vara den obedda besökaren och fotgängaren som inte är välkommen.

Jag vill främst tacka Per Björkeroth för handledning och även examinator Ulf Jensen. Jag vill tacka Aaron Fowler som bistod mig med vetenskapliga artiklar från databasen på Georgia Tech, och slutligen vill jag tacka Café Ariman som fungerade som extrakontor under några månader.

Lund den 10 augusti 2010

Stefan Lovén

Innehållsförteckning

1	Introduktion	11
1.1	Bakgrund	11
1.2	Syfte	11
1.3	Arbetsmodell och utgångspunkt	11
1.4	Metod	13
1.5	Avgränsning	13
2	Begreppet gated community	15
2.1	Ett globalt fenomen	15
2.2	Definitioner i litteraturen	15
2.3	Definitionen i rapporten	18
2.4	Beståndsdelar	19
3	Gated communities	23
3.1	Orsaker	23
3.1.1	Det lokala styret och ”privatopia”	23
3.1.2	Den postmoderna stadens utmaningar	24
3.1.3	Upprätthållande av den privata sfären	25
3.1.4	Identitet och sammansättning	26
3.1.5	Förutsägbarhet och fastighetsvärde	26
3.1.6	Drivkraft från offentliga sektorn	27
3.1.7	Media och bilden av faror	28
3.2	Konsekvenser	28
3.2.1	Spillover-effekter	28
3.2.2	Känsla av säkerhet	30
3.2.3	Dränering av staden	31
3.2.4	Segregation	32
3.2.5	Fastighetsvärde	33
3.2.6	Klubbvaror	34
3.2.7	Krav på skattelättnader	35
3.3	Grannsämja innanför murarna	36
3.4	Lokaliseringen av ett gated community	37
3.5	Invånare i ett gated community	38

Gated Communities - Hur ser ett svenskt grindsamhälle ut?

3.6	Paradoxer innanför murarna	38
4	Grindsamhället	39
4.1	Grindsamhället	39
4.2	Förutsättningar i Sverige	40
4.3	Stockholm, Göteborg och Malmö	41
4.3.1	Stockholm och Göteborg	42
4.3.2	Malmö stad	42
4.3.3	Victoria Park i Malmö	43
4.3.4	Lugnets bostadsrättsförening i Malmö	45
4.4	Innergården	46
4.5	Allmän plats	49
4.6	Samfällighetsföreningar och bostadsrätter	49
4.7	Framtiden	50
5	Resultat	53
5.1	Modellen	53
5.2	Hur ser ett svenskt grindsamhälle ut?	54
6	Diskussion och slutsats	55
7	Källförteckning	57

1 Introduktion

1.1 Bakgrund

Föreliggande studie ska, främst som en boendeform i västvärldens kontext, belysa och analysera fenomenet *gated community*. Underlaget används sedan i rapporten för att beskriva ett presumtivt svenskt *gated community*, ett så kallat grindsamhälle, och dess påverkan på dess direkta omgivning och samhället i stort. Till grund för rapporten ligger det faktum att *gated communities* ökar i antal världen över och att det finns tecken på att vi i framtiden kommer se svenska versioner av detta fenomen.

Det finns väldigt få svenska studier på *gated communities*, eller grindsamhällen. Detta beror troligtvis på att boendeformen inte varit del av vårt samhälle så som i andra länder. Dock kan detta faktum vara på väg att ändras inom en snar framtid. Man kan då fråga sig om vi har tillräcklig kompetens om vad bildandet av grindsamhällen har för konsekvenser för samhället i stort.

Det finns en stabil efterfråga på grindsamhällen i USA och den har ökat de senaste decennierna. Detta innebär att det finns nyttor i muromgärdade bostadsområden som är värda de extrautgifter som grindar och säkerhetssystem utgör. Denna rapport ska redogöra för vilka fördelar som boendeformen bidrar med samt vilka nackdelar vi kan se i samhället. Målet är en bedömning av hur ett svenskt grindsamhälle ser ut eller skulle kunna se ut.

1.2 Syfte

Syftet är att ta reda på hur grindsamhällen uppstår och att beskriva effekter av ett sådant. Denna kunskap ska sedan appliceras på det svenska samhället för att bedöma om grindsamhällen förekommer i Sverige och om de utgör ett problem.

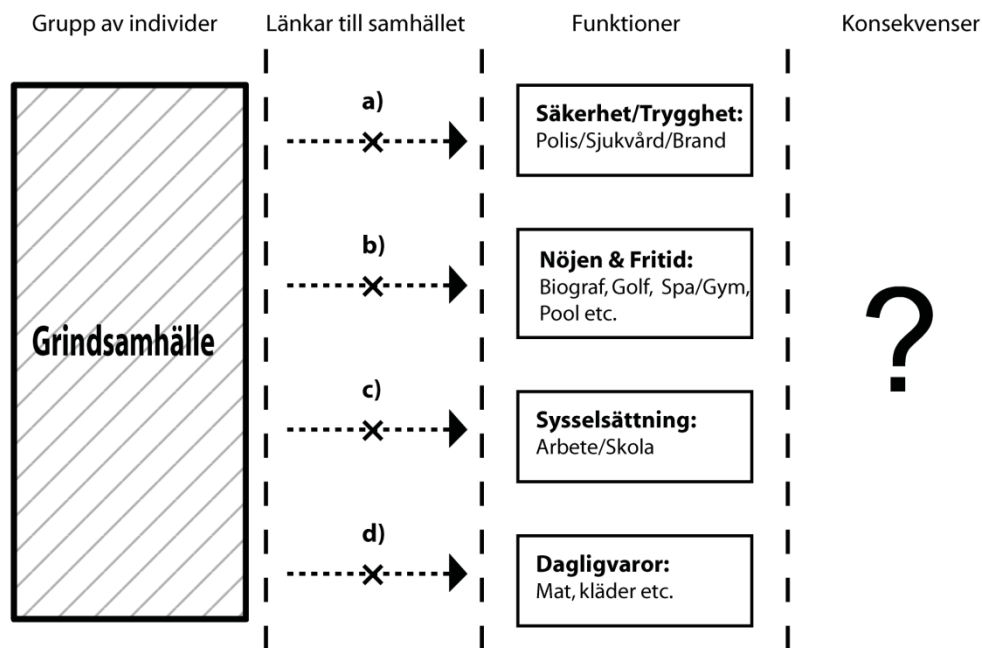
1.3 Arbetsmodell och utgångspunkt

Rapporten har ursprungligen utgått från en hypotetisk modell som visualiserar relationen mellan ett grindsamhälle och samhället i stort. Modellen föreslår att etableringen av ett grindsamhälle i Sverige skulle ge upphov till att grupper av individer bryter vissa länkar till samhället. I vidare led antas att dessa brutna länkar kommer leda till vissa konsekvenser. Dessa konsekvenser kommer undersökas i denna rapport.

Första pilen *a*) i *figur 1* visar förhållandet till säkerhet och trygghet i samhället i form av polis, sjukvård och brandkår. Vaktare och vaktbolag ersätter redan idag polis, dock med begränsade befogenheter. När det gäller vård och brandsäkerhet kan andra privata lösningar skapas.

Pilen *b)* i figuren anspelar på den länk boende kan ha till olika fritidsaktiviteter och nöjen i samhället. Interna golfbanor, spa- och gymanläggningar hindrar boende att själva söka sig till jämgoda alternativ i staden.

Tredje pilen *c)* visar på de aktiviteter utanför bostaden, som brukar vara destinationen för en stor del av våra vardagliga rörelsemönster, nämligen arbetsplats och skola. Privata lösningar skulle definitivt ändra invånarnas färdvägar, men utöver det kan även andra effekter verka på det omgivande samhället.



Figur 1 Modell som åskådliggör vilka länkar till samhället som riskerar att brytas när ett grindsamhälle etableras.

Sista pilen *d)* är samhällslänken till affärer med mat och livsmedel. En egen butik enbart för boende innanför en definierad perimeter kan påverka omgivningen. I denna kategori skulle även handel med kläder och liknande konsumentvaror räknas, likväl restaurangbesök med mera. De sistnämnda angelägenheterna kan för övrigt även passa in som fritidssysslor i pilen *b)*.

Dessa brutna länkar som åskådliggörs i modellen är en aspekt av hur ett muromgärdat bostadsområde verkar på dess omgivning. Utöver funktionerna i *figur 1* finns symboliska värden i form av status och identitet som ett grindsamhälle kan uttrycka. Sedan kan de fysiska barriärerna i sig tränga undan omständigheter i grindsamhällets direkta omgivning, som exempelvis förekomst av brott, och därigenom påverka fastighetsvärden i grannskapet. Tanken är att denna modell ska utvecklas under arbetets gång och berikas med *orsaker* på vänster flank, samt *konsekvenser* på höger.

1.4 Metod

Genom att studera och analysera vetenskapliga artiklar samt annan relevant litteratur inom ämnesområdet skapas en teorigrund för rapporten. Teorin används inledningsvis till att utröna vad som menas med *gated community* och vilka eventuella variationer som det finns. Vidare har orsaker och konsekvenser undersökts utifrån dessa litteraturstudier. Rapporten mynnar sedan ut i ett par svenska exempel på utestängande stadsmiljöer och ett antagande angående framtidens grindsamhällen i Sverige.

Underlaget till rapportens teorigrund om *gated communities* består till allra största del av granskade artiklar från ansedda internationella vetenskapliga tidskrifter (så kallade peer-reviewed articles). Forskare kontrollerar och bedömer vad som skall publiceras i dessa journaler.

I senare kapitel finns material från svenska källor i form av intervjuer och andra skrivna yttranden i frågan om muromgärdade bostadsområden. Intervjuer gjordes med Stadsbyggnadskontoren i Stockholm, Göteborg och Malmö.

1.5 Avgränsning

Geografiskt avgränsas studien inledningsvis till USA som huvudsakligen kommer belysas i sökandet efter samhällskonsekvenser i samband med *gated communities*. Här kommer även Storbritannien nämnas. När befintliga utländska studier granskats riktas strålkastarljuset mot Sverige och våra förhållanden.

Många forskare har studerat *gated communities* i USA och det finns därför mycket material att välja mellan från just Amerika. Förhoppningen är att denna stora mängd studiematerial, från ett och samma land, ska göra urvalet till rapporten mer kvalitativt.

Studierna avgränsas främst till stads- och förortsmiljö och kommer därmed lämna landsbygd och avlägsna isolerade bostadsområden utanför rapportens avsikt.

Målet med rapporten omfattar inte uttryckligen den rent ekonomiska aspekten och inte heller de juridiska förutsättningarna. Dessa ämnesområden kommer oundvikligen beröras men inte särskilt ingående. För djupare förståelse av de amerikanska respektive de svenska juridiska förutsättningarna rekommenderas istället ett föregående examensarbete som likaså är gjort vid avdelningen för fastighetsvetenskap på Lunds tekniska högskola. Arbetet heter "Gated Communities" och skrevs hösten 2001 av studenterna Jenny Nählstedt och Christian Uhr.

2 Begreppet gated community

2.1 Ett globalt fenomen

Det finns en historisk aspekt som visar variationer på inhägnade bostadsområden och muromgärdade städer. Dock räcker det med att studera boendeformen idag för att se stora nationella olikheter. Slutna och privatstyrda bostadsområden hittas i många regioner i världen (Glasze, Webster & Frantz, 2006, s. 2). Det stora antalet länder där fenomenet *gated communities* finns påvisar att det är ett globalt fenomen. Vi hittar det i länder som Argentina, Australien, Bahamas, Brasilien, Costa Rica, Indonesien, Lettland, Portugal, Sydafrika och Venezuela (Grant & Mittelsteadt, 2004, s. 913-914). Listan på länder är inte uttömmande och slutna bostadsområden hittas även i andra europeiska länder och i Asien. Flest *gated communities* har studerats i USA (Grant & Mittelsteadt, 2004, s. 914) och i denna rapport riktas också mest uppmärksamhet mot hur bostadsformen utvecklats i USA och vilka samhällsliga konsekvenser som konstaterats.

2.2 Definitioner i litteraturen

Blakely och Snyders *Fortress America (1997)* är en av de mest välciterade och refererade urkunderna när det gäller vetenskapliga artiklar om *gated communities* (*Fortress America* omnämns bland annat i Lang och Danilesen (1997), Manzi och Smith-Bowers (2003), Sanchez, Lang och Dhavale (2005) med flera). Blakely och Snyder (1997) inleder med en kärnfull definition av boendeformen.

De skriver följande:

” *Gated communities are residential areas with restricted access in which normally public spaces are privatized. They are security developments with designated perimeters, usually walls or fences, and controlled entrances that are intended to prevent penetration by nonresidents.*” (Blakely & Snyder, 1997, s. 2)

Ur definitionen kan man läsa att markanvändningen ska vara avsedd för bostadsändamål. Det står också klart att det handlar om ett geografiskt definierat område med kontrollerat tillträde. Mur, staket eller motsvarande konstruktion omgärdar området och vid ingången släpps bara behöriga förbi. Blakely och Snyder menar också att ett *gated community* tar mark i anspråk som vanligen skulle utgöra allmän plats. Exempel på sådana områden är gator, trottoarer, parker, stränder, älvar/floder, stigar, lekplatser och andra platser som utan murar normalt skulle vara tillgängliga för allmänheten (Blakely & Snyder, 1997). Definitionen används även av bland andra Manzi och Smith-Bowers (2003, s.346).

Grand och Mittelsteadt (2004) betonar vikten av att *gated communities* har en tydligt definierad in- och utsida (s.914). Deras definition lyder:

” a gated community is a housing development on private roads closed to general traffic by a gate across the primary access. The developments may be surrounded by fences, walls, or other natural barriers that further limit public access.” (Grand & Mittelsteadt, 2004, s. 913-914)

Denna definition är bilorienterad och förutsätter att de boende kör hela vägen in i området och utesluter därmed lösningar där parkering sker intill och utanför bostadsområdet. Definitionen öppnar upp möjligheten att terrängen i sig kan fungera som mur. Utöver definitionen skriver Grant och Mittelsteadt (2004) även att bostadsområdet har gemensamma anläggningar som ger förutsättningar att forma sociala nätverk och därmed forma gemenskap i ett ”community” (Grand & Mittelsteadt, 2004, s.914).

Atkinson och Flint (2004) skriver kortfattat:

” Gated communities are residential areas or a development that is fenced or walled-off from its surroundings, either prohibiting or controlling access to these areas by means of gates or booms.” (Atkinson & Flint, 2004, s. 878)

Le Goix (2004) menar kort att *gated communities* är “*walled and gated residential neighbourhoods*” (s.323) och Lang och Danielsen (1997) skriver “*enclaves of homes surrounded by walls, often with security guards*” (s. 867).

Blandy och Lister (2005) beskriver ett tydligt avgränsat bostadsområde med kontrollerad tillgänglighet och lägger till att ett *gated community* “*is usually managed by the residents, and there are legal constraints on residents’ behaviour and use of their properties*”. Här frambringas att det vanligtvis finns en ledning eller ett styre som inom grannskapet sköter regler på området (Blandy och Lister, 2005, s.287). Dock är detta inget krav för definitionen.

Viktiga punkter i föregående definitioner är:

- **Område för bostadsändamål**
- **Barriärer avgränsar området**
- **Begränsat/kontrollerat tillträde**
- **Allmän plats blir privatiserad**
- **Säkerhetsanordningar**
- **Lokalt styre och regelverk**

Gated Communities - Hur ser ett svenskt grindsamhälle ut?

I Grant & Mittelsteadt (2004) presenteras den klassificering av *gated communities* enligt en gruppering som hittas i Blakely och Snyders *Fortress America (1997)*. Denna systematisering syns nedan i *tabell 1* och den består av tre huvudtyper av *gated communities* med vardera tre undergrupper.

Tabell 1 Blakely och Snyders klassificering av olika *gated communities* (efter Blakely & Snyder, 1997, i Grant & Mittelsteadt, 2004, s 915).

Typ	Beskrivning	Undergrupp	Kännetecken
Livsstil	Bostadsprojekt med tyngdpunkt i gemensamma fritidsanläggningar som vänder sig till personer med ömsesidiga intressen. Kan återge småstadskänsla eller bykänsla, kan finnas i form av lyxområde eller rekreation och tillflyktsort.	Pensionärer	åldersbetingade enheter med sällskapsrum för aktiviteter
		Golf och fritid	gemensamma anläggningar för en aktiv livsstil
		Ny förstadsetablering	exploatören planerar upp komplett by med anläggningar och faciliteter i privat regi
Status/Ekonomi	Bostadsprojekt som bygger på statussökande, behov av enskildhet och kontroll. Fokus ligger mer på exklusivitet än på gemenskap. Få gemensamma anläggningar inrättas.	Enklav för rika och kända människor	attraktiv plats med bevakad perimeter för att säkra privatliv
		"Top-fifth"-bebyggelse	bebyggelse för nyrika, ofta med vakter i tjänst
		Medelklass och tjänsteman	begränsat tillträde på område, ofta utan vakter
Skyddat bostadsområde	Bostadsprojekt som återspeglar rädsla. Stängsel och grindar utesluter tillträde till annars allmänna gator för att skapa kontroll.	"City perch"	innerstadsområde som begränsar allmänt tillträde för att minska kriminalitet eller trafik
		"Suburban perch"	förortsområde som begränsar allmänt tillträde för att minska kriminalitet eller trafik
		"Barricade perch"	begränsat tillträde på utvalda gator för att minska genomfartstrafik

Först i tabellen hittas livsstilboendet som kan vara åldersbetingat eller kretsas kring en viss sport eller fritidssysselsättning. Denna form kan även inkludera etableringen av en fullständig by med komplett service och tillgång till nödvändiga anläggningar.

Nästa typ av *gated community* i tabell 1 är den som förknippas med statusökande och har en mer välbärgad kundkrets. På toppen hittar vi boende för rika eller kända personligheter som eventuellt måste avskärma sig från mediebevakning eller påträngande entusiaster. Denna typ av boende hittas också längre ner i samhällstrappan i form av enklare *gated communities* för medelklass och tjänstemän. De enklare muromgärdade områdena har inte egna vakter.

Den sista varianten är skyddat bostadsområde som inriktar sig på att hålla brottslig verksamhet utanför murarna. Dessa delas in efter var de är placerade, inne i staden eller i dess förort, och återspeglar en rädsla för stöld och våld. Den sista undergruppen, kallad ”barricade perch”, är den mest avskalade varianten av ett *gated community* och ämnar mest att hindra genomfartstrafik i området.

Denna klassificering av olika *gated communities* gjorde Blakely och Snyder med hjälp av statistiskt material och fältarbete i USA. Typologin visar den mångfald som bostadstypen innefattar, den är inte alls en boendetyper bara för eliten. Nuförtiden ser vi ett spektrum av invånare som inkluderar även låginkomsttagare. Däremot lyser minoriteter tydligt med sin frånvaro (Lang & Danielsen, 1997, s. 872).

Litteraturen visar att hushåll oftast väljer muromgärdade bostadsområden i form av prestigeboende eller för att skydda sig mot brottslig verksamhet. Målen med boendeformer baserade på prestige och säkerhet skiljer sig väsentligt åt, men de har ändå gemensamma nämnare som fysisk kontroll och skydd från överträdelser (Sanchez, Lang & Dhavale, 2005, s. 283).

2.3 Definitionen i rapporten

I föreliggande rapport kommer benämningen *gated community* användas då den amerikanska, eller utländska, muromgärdade boendeformen omtalas. Den likvärdiga synonymen grindsamhälle kommer användas i rapportens senare del då fenomenet *gated community* omtalas i Sverige och med svenska källor.

Det är Blakely och Snyder som ligger till grund för den definition som kommer följa detta arbete. Det grindsamhälle som rapporten slutligen ämnar pröva i svensk miljö definieras som följande:

Ett grindsamhälle är ett bostadsområde med begränsat tillträde. Detta bostadsområde omgärdas vanligen av mur eller stängsel och tar mark i anspråk som normalt skulle benämnas som allmän plats. Det reglerade tillträdet har som avsikt att hindra utomstående att komma in.

Definitionen ringar in de viktigaste elementen. En barriär begränsar tillgängligheten och syftet med denna ska vara att hålla okända utanför. Innanför finns byggnader för bostadsändamål och även mark som traditionellt skulle användas av och vara tillgänglig för allmänheten.

2.4 Beståndsdelar

Vanligtvis finns en gemensam egendom i ett *gated community* som förvaltas av en förening. Denna kan bestå av anläggningar och områden som alla medlemmar har tillgång till. I föreningen har varje medlem andel och rätt att rösta. Den individuella egendomen är huset och den mark som huset står på (McKenzie, 2006, s. 14). En medlem köper alltså in sig på dels en individuell bostadsenhet och dels gemensamma tillgångar som delas av samtliga boende på området (McKenzie, 2005, s. 188).

Under denna rubrik bryts ett typexempel av ett *gated community* ner i dess beståndsdelar. Meningen är att åskådliggöra de element som vi normalt förväntas möta i ett *gated community*.

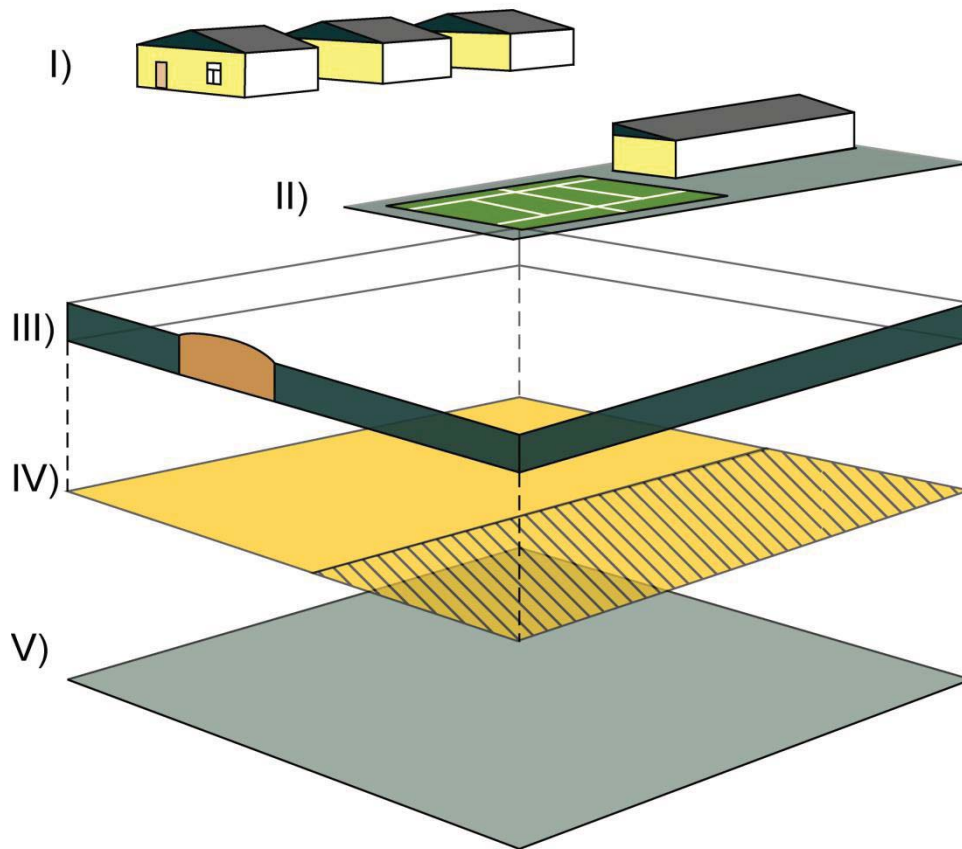
Figur 2 illustrerar högst upp (*beståndsdel I*) de bostäder som påträffas i ett muromgärdat bostadsområde. Det kan röra sig om fristående villor, delade flerfamiljshus eller lägenheter.

Normalt finns gemensamma anläggningar och områden (*beståndsdel II* i *figur 2*) som ägs och förvaltas av de boende innanför området perimeter. Det rör sig om fritidsanläggningar, gator som skötts tillsammans eller andra gemensamma inrättningar.

När det gäller säkerhet kan den delas upp i tre element (McKenzie, 2006, s. 18). Först finns en kontroll av tillträde i form av port eller grind, trafik hinder, skylt (exempelvis ”obehöriga äga ej tillträde”) eller uppfört vaktbås. Sedan finns någon slags fysisk barriär som mur, stängsel eller naturligt hinder, såsom till exempel sjö. Det tredje elementet är bevakning i form av beväpnade vakter, alarmsystem eller videokameror (McKenzie, 2006, s. 18). Barriären åskådliggörs som *beståndsdel III* i *figur 2*.

Marken indelas i många fall i enskilt upplåtta enheter och gemensamma ytor (*beståndsdel IV* i *figur 2*). De gemensamma ytorna kan bestå av mark för anläggningar, en grönyta eller en sjö.

Beståndsdel V syftar på det underliggande system som ett *gated community* vanligtvis vilar på. Dels är det ett reglerverk som ligger till grund för boendeformen men även en fastighetsägarförening som skapar ett ”community”. Ett ”community” styrs av dess medlemmar samt en stab av advokater och andra fackmän som ser till att verksamheten rullar och att regler följs av medlemmarna (McKenzie, 2005, s. 188).



Figur 2 Ett schematiserat *gated community* där grundläggande beståndsdelar benas upp. I) Enskilda bostadsenheter II) gemensamma anläggningar III) barriär, med port eller grind, ibland tryggad med vakter eller kameror IV) mark indelad i gemensamma och enskilda ytor V) fastighetsägarförening och regelverk.

Det finns tre viktiga dokument i USA som styr markanvändningen i områden som styrs i privat regi. Först har vi "the articles of incorporation" som är ett ganska kort dokument som på några få sidor beskriver föreningens uppgift, struktur och makt (McKenzie, 2006, s. 15).

Det andra verktyget är det viktigaste verktyget i USA för reglering av ett område och kallas CC&Rs (förkortning för covenants, conditions and restrictions). Detta är ett detaljerat dokument som ofta kan bli tjocka volymer (upp mot 100 sidor) av regleringar och bestämmelser som gäller inom områdets gränser. Denna handling kan bibehålla angiven markanvändning av ägan för all framtid (McKenzie, 2006, s. 15). CC&Rs kan beskrivas som en knippe av hundratals restriktioner som en köpare accepterar vid tillträde. Dessa restriktioner bygger på ett gammalt system som använder "deed restrictions" som verktyg för markanvändning. *Deed restrictions* fanns redan under medeltiden och är en skriftlig begränsning av framtida

markanvändning för en fastighet. Dessa skrivs in vid försäljning och ingår då i fastighetens ”deed” (överlåtelsehandling). Ny ägare, och alla ägare därefter, kan bli begränsade till att, exempelvis, aldrig få använda en marklott för kommersiellt bruk (McKenzie, 2006, s. 15).

Vanligtvis finns det också en tredje handling, ”bylaws”, som beskriver olika förfaranden såsom val till styrelse och liknande procedurer. Här kan även reglering av arkitektur, regler för parkering och regler berörande gemensamma anläggningar finnas (McKenzie, 2006, s. 15).

Det kan anmärkas här att enligt rapportens arbetsdefinition måste inte *element V* i *figur 2* existera för att ett område räknas som *gated community*.

3 Gated communities

3.1 Orsaker

För att förstå bakgrunden till att stängda bostadsområden etableras måste orsakerna undersökas. I denna fråga existerar stora stridigheter i avseende på vad som egentligen är orsak och vad som är verkan när det gäller fenomenet *gated communities* (McKenzie, 2005, s. 188).

Många gånger är det osäkerhet som man vill utestänga med hjälp av murar (Lang & Danielsen, 1997, s. 868). Missnöje med politiska beslut och offentlig service brukar också nämnas i diskussioner angående *gated communities* (Frantz, 2006, s. 73). Slutna bostadsområden kan ses som en protest mot den befintliga fördelningspolitiken (Le Goix, 2005, s.323-324).

Det är dock uppenbart att *gated communities* genererar positiva nyttor för boende eftersom så många medvetna vuxna människor drar sig till dessa etableringar (Frantz, 2006, s. 74). Trots kostnader i form av murar, underhåll av gemensamma anläggningar och säkerhetssystem överväger nyttorna den prislapp som läggs inför spekulanter på marknaden.

3.1.1 Det lokala styret och "privatopia"

I USA kan man skapa olika typer av fastighetsägarföreningar för att skapa ett lokalt styre, dock ska dessa inte beskrivas närmare. Översiktligt kan istället sägas att de har gemensamma drag. De tillhandahåller mark som ägs gemensamt, markanvändningen styrs privat, de har en privat ledning och använder sig i stor utsträckning av säkerhetsanordningar mot brottslighet och liknande (McKenzie, 2006, s. 11). Föreningarna ansvarar för avfallshantering, snöröjning, reparation av gatubelysning, underhåll av parker och liknande sysslor som vanligtvis sköts av kommunen (McKenzie, 2005, s. 189).

Privata grannskap kan ses som ett nytt sorts samarbete i staden där styret är väldigt lokalt och därmed har större chanser att erbjuda service och gemensamma anläggningar anpassade till dess invånare (Glasze, Webster & Frantz, 2006, s. 3). Bostadsområden med privat ledning är den vanligaste formen av nybyggen i USA och de anläggningar och den service som tidigare tillhandahölls av kommunen blir i större utsträckning privatiserad. Det finns även kommuner i USA som kräver att nyetablerade bostadsområden skapar någon slags bostadsförening för att lätta på kommunens ansvar och utgifter samtidigt som de kan inkassera fullskalig skatt (McKenzie, 2006, s. 10). McKenzie (2006) påpekar att dessa lokala styren kan leda till maktmissbruk och konflikter samtidigt som det å andra sidan i privat regi kan skapa ett effektivare samhälle där individen har mer att säga till om. Det som irriterar en del kritiker är att dessa samhällen hamnar utanför den storskaliga demokratin. I USA:s fall bör det oroa samtliga parter, oberoende av ställning i frågan, att

utvecklingen sker så snabbt att det inte finns en entydig och klar policy angående dessa etableringar (McKenzie, 2006, s. 10).

Vissa ser dessa mikrostyren i egenskap av enheter som ger bättre direkt service till sina invånare än vad många kommuner erbjuder. Med service, lagstiftning, upprätthållande av bestämmelser och obligatorisk beskattning liknar dessa lokala styren mycket sammansättningen av en kommun (Lang & Danielsen, 1997, s. 871).

McKenzie (2005) kallar dessa inhägnade territorier för "privatopia" eftersom de skapas i strävan efter en utopi genom privatisering av samhället. Muromgärdade bostadsområden, menar han, framkallar ett tvåskiktssamhälle där en gräns (rumslig, institutionell, social och ekonomisk) sätts mellan de som har och de som inte har (McKenzie, 2005, s. 189). Man kan likna gränsdragningen vid det antika Rom och skapandet av ett "pomerium". Det fanns fysiska markeringar för att märka ut detta territorium som utgjorde staden, gränsen särskilde symboliskt mellan civilisation och barbariskt leverne, mellan ordning och kaos (McKenzie, 2005, s. 190). I privatopia ersätter avtalsrätten de rättsystem som finns ute i det stora samhället (Lang & Danielsen, 1997, s. 871).

McKenzie (2006) menar att USA fortfarande bara är i barndomsstadiet när det gäller lokalt styre av bostadsområden. Man har inte kommit till någon konsensus hur man ska hantera utvecklingen. Samma utveckling kommer drabba andra länder och de kommer möta liknande frågor att ta ställning till (McKenzie, 2006, s. 10).

Ett problem dessa privata enheter skapar är att de har stor lokal makt samtidigt som de opererar utan någon större insyn eller öppenhet i samhället. Dessa föreningar, bestående av ungefär 250 000 införlivade privata självstyren i USA, leds till stor del av lekmän (McKenzie, 2006, s. 16).

I dessa fastighetsägarföreningar kan stränga regler utövas. Dels finns möjlighet till designmässiga regler som bestämmer färg på byggnader men även regler som berör personliga angelägenheter. Bland annat kan antalet gäster på en festtillställning regleras eller vikten på hushållets hund (Lang & Danielsen, 1997, s. 868).

Många skulle gå långt för att försvara sina privata angelägenheter och kräva att stat och offentliga myndigheter inte ska blanda sig i. Däremot verkar *gated communities* ha tillräckligt stora konsekvenser i samhället för att inte låtas fullständigt till individuella intressen på marknaden (McKenzie, 2005, s. 189).

3.1.2 Den postmoderna stadens utmaningar

Gated communities är ett uttryck för de sociala utmaningar som den postmoderna staden genererar. De är symptomet av en slags urban ohälsa som kan exemplifieras i bland annat våld och segregation. I grund och botten handlar det om den nutida staden som måste hantera dagens utmaningar i form av brottslighet, trafik, avsaknad av gemenskap och rädsla för att beblandas (Grant & Mittelsteadt, 2004, s. 914).

De finns olika faktorer som attraherar människor till just det bostadsområde de slutligen bestämmer sig för att bosätta sig i. En faktor som beskrivs vara betydande för varför *gated communities* uppstår är kriminalitet, eftersom marknaden eftertraktar säkerhet. Däremot finns det också flera författare som motsätter sig att det finns ett tydligt samband mellan förekomsten av kriminalitet och rädsla för den (Glasze, Webster & Frantz, 2006, s. 1-2).

Kriminalitet i USA är högre i jämförelse med länder i centrala Europa och därför kan man tycka att det är naturligt att *gated communities* är vanligare i USA. Dock visar det sig att i många fall är dessa bostadsområden etablerade där kriminalitet redan är mycket låg, och därmed kan man tycka att rädsla för brott i många fall är obefogad (Frantz, 2006, s. 72). Segregationen i Europa är generellt lägre än i USA, detta beror delvis på större inkomstskillnader i Amerika (Atkinson & Flint, 2004, s. 876).

Drivkraften bakom uppförandet av *gated communities* är följaktligen bland annat rädsla för brottslighet. Dock finns väldigt få bevis för att brottslighet faktiskt har minskat avsevärt till följd av dessa etableringar (Low, 2004, i McKenzie, 2006, s. 18). Om etableringen inte minskar kriminalitet kan man konstatera att *gated communities* inte är en del av en hållbar utveckling.

Ett fenomen som drabbat städer i USA är en rädsla för staden i sig, eftersom det sägs vara där våld och brottslighet härjar. Invånarna drabbas av "the urban fear" och vill avskärma sig (Low, 2001, s. 45).

Strävan efter tryggt boende och säkerhetsanordningar är dock inte det enda som driver etableringen av *gated communities* (Le Goix, 2005, s. 341). Vi attraheras fortfarande av de traditionella faktorerna som närhet till arbete och bra skolor (Atkinson & Flint, 2004, s. 880).

3.1.3 Upprätthållande av den privata sfären

Gated communities tillåter inte genomfartstrafik och håller därför oönskade individer på avstånd från det privata huset (Frantz, 2006, s. 73). Boende nyttjar resta murar med vakter och portar för att hålla upplevda faror på avstånd från hem och grannskap och för att hålla "de andra" från den privata och sociala sfären (Low, 2001, s. 55). Low (2001) menar också att boende, som inte ursprungligen valde ett *gated community* för dess murar, väljer att bo muromgärdat även vid nästa bostadsköp (s.55).

Om man vänjer sig vid ett avstånd till samhället på detta vis kan man fråga sig om de barn som växer upp innanför murar också reflexmässigt kommer bosätta sig i ett *gated community* som vuxna. Lang och Danielsen (1997) reflekterar över vilken påverkan bostadsformen har på barn som dagligen passerar säkerhetsportar (s. 874). Risken finns att skillnaden mellan livet innanför och utanför skapar vuxna som inte deltar och engagerar sig i samhället i stort (Lang & Danielsen, 1997, s. 874).

Barriärerna kring ett *gated community* håller dagliga inkräktanden så som oväntade besökare borta. Det är dessa besvär som boende i ett *gated community* tycks värdera högst. Bostadsområdets stränga regler och bevakade tillträde skapar en miljö utan överraskningar eller slumpartade möten (Lang & Danielsen, 1997, s. 872). *Gated communities* erbjuder sociala nätverk, fritid, skolgång och arbetsplats utformade så att ovälkomna sociala möten undviks (Atkinson & Flint, 2004, s. 877). Atkinson och Flint (2004) ifrågasätter om det kan skapas engagemang för sociala problem och olikheter om de aldrig upplevs i möten med andra i samhället (877).

Gated communities håller det okända utanför och utgör en slags psykologisk nytta för dess invånare. Barriärerna påminner om vilken oförutsägbar värld som finns där ute (Guterson 1992 i Sanchez, Lang & Dhavale, 2005, s. 283).

3.1.4 Identitet och sammansättning

Olika *gated communities* särskiljer sig genom att ha ett ”paket” av service och gemensamma anläggningar som riktar sig till en viss kundkrets och förmedlar en viss stil. Denna sammansättning, eller paket, som bildar en boendestil brukar uttryckas i områdets namn såsom Hidden Paradise, Palm Gardens eller Desert Diamond (Frantz, 2006, s. 73-74). Genom namnet kan exploatören uttrycka exklusivitet och samtidigt förmedla vilken typ av boende som erbjuds. Profileringen hjälper bostadsområdet att urskilja sig från det odifferentierade traditionella amerikanska förortslandskapet (Frantz, 2006, s. 74).

Människor eftersträvar status och ofta kan man se exklusivitet redan i utformningen av portarna som leder in i ett *gated community*. Bostadsområdet i sig kan vara en manifestation för den samhällsklass som invånarna tillhör (Frantz, 2006, s. 73).

En exploatör använder sig av samma principer som när vilken annan produkt som helst ska säljas och jobbar därför hårt för att skapa en profil vid marknadsföringen av sitt *gated community* (Lang & Danielsen, 1997, s. 870).

3.1.5 Förutsägbarhet och fastighetsvärde

De regler och restriktioner man som köpare skriver på säkrar en viss standard inom ett *gated community*. Detta leder till att dessa bostadsområden är mer förutsägbara och därmed inte är lika känsliga för fluktuationer på fastighetsmarknaden (Frantz, 2006, s. 73). Genom CC&Rs och andra regleringar bevaras fastighetsvärdet innanför murarna (Le Goix, 2005, s.324). Marknadsgreppet att nisch bostadsområden efter köpare som söker gemenskap, identitet och säkerhet gör målgruppen förutsägbar (Grant & Mittelsteadt, 2004, s. 914).

Många som bestämmer sig för att bo innanför murar gör det för att säkerhetssystem bibehåller ett högt värde på egendomen och håller den också efterfrågad (McKenzie, 2006, s. 18). McKenzie (1994) menar att restriktionerna bara existerar för att behålla fastighetsvärden inte för att förbättra samhället i stort (McKenzie i Lang & Danielsen,

1997, s. 871). Bibehållandet av fastighetsvärdet har blivit nästan lika viktigt som fysisk säkerhet (Sanchez, Lang & Dhavale, 2005, s. 282).

3.1.6 Drivkraft från offentliga sektorn

Etableringen av *gated communities* är inte egentligen ett avståndstagande från den offentliga sektorn utan en privat-offentlig allians. Kommunen förses med nya skattebetalare utan att dra på sig stora utgifter och samtidigt får det nya bostadsområdet makten att styra den inre politiken (Le Goix, 2006, s. 88).

Förvisso är etableringen av *gated communities* ett resultat av en efterfråga på säkert boende, men uppstår också från ett partnerskap mellan kommun och privata aktörer. Båda dessa aktörer är överens att belasta den slutgiltiga bostadsköparen ensamt för alla kostnader som etableringen kan innebära (Le Goix, 2005, s. 330).

McKenzie (2005) menar att i relationen där exploatören och kommunen finns på tillgångssidan och konsumenterna står för efterfrågan finns det dominerande intresset på tillgångssidan (McKenzie, 2005, s. 188). Tre starka krafter driver de senaste decenniernas trend av *gated communities* enligt McKenzie (2005): rädsla för brott, exploatörernas drivkraft att bygga tätare och kommuners vilja att expandera och få maximal skatteintäkt för så lite utgifter som möjligt (McKenzie, 2005, s. 187).

Begränsade skatteintäkter driver kommuner att attrahera nya köpkraftiga invånare. För att uppnå detta mål blir etableringen av *gated communities* ett tilltalande alternativ och kan användas som "kassako" för kommunen (Le Goix, 2005, s. 328).

När *gated communities* uppförs överlämnas planering och byggande av gator och elledningsnät från kommunen till den privata exploatören. Så fort fastighetsindelningen är färdig ersätter den privata aktören den offentliga sektorn. Den privata sektorn bekostar på detta vis urbaniseringen och i slutändan betyder det att köparen och brukaren av bostaden får stå för dessa kostnader (Le Goix, 2005, s. 329-330). Ett annat sätt att debitera medlemmar av ett *gated community* för expansion är genom så kallade "developer's fees". Dessa betalar exploatören till kommunen för den kostnad samhället belastas av för varje byggd bostadsenhet. Alternativt blir exploatören tvungen att öronmärka viss andel mark för senare etablering av skola, bibliotek eller liknande (Le Goix, 2005, s. 330).

McKenzie (2005) har gjort en fallstudie på *gated communities* i Las Vegas, eftersom det är den snabbast växande staden i USA. I studien beskrivs ett exempel på ett bostadsområde som tvångsmässigt blivit omvandlat till ett *gated community*. Detta visar på initiativtagande från kommunens sida. De skattemässiga fördelarna som kommer med etableringen av *gated communities* till nästan ingen direkt extra kostnad på den allmänna infrastrukturen gör bostadsformen högst åtråvärd för kommuner (Le Goix, 2005, s. 340-341).

Eftersom murar har uppförts ska inga offentliga pengar läggas på anläggningar eller service inom området. Om en offentlig anläggning uppförs innanför murarna kan

föreningen bli tvungen att släppa in utomstående och därmed kullkastas syftet med barriärerna (Le Goix, 2005, s. 330).

3.1.7 Media och bilden av faror

Drivkraften bakom *gated community*-tendenser hävdas många gånger vara strävan efter säkerhet. Murar är fysiska barriärer som ska stoppa inkräktare och oönskade element som förknippas med kriminalitet, droger, vandalism och bristande omsorg av egendom. Man kan fråga sig hur invånare blir medvetna om förekomsten av dessa negativa inslag och om den upplevda bilden korresponderar med den verkliga världen.

En anledning till rädsla i samhället är mediebevakningen av mord, våldtäkter, skottlossningar, droghandel och kidnappning. Nyhetsuppslag kan ge en skev bild av proportionerna när det gäller kriminalitet. Till följd av detta lever vi i en skräckkultur ("culture of fear") utan att alltid basera kunskapen på statistik och den verkliga förekomsten av brott (Low, 2001, s. 47). Intensiv mediebevakning med motsägelsefull statistik göra att förekomsten av kriminalitet kan upplevas som ökande fast den egentligen inte förändras (Glassner, 1999, i Sanchez, Lang & Dhavale, 2005, s. 283). Denna skeva uppfattning skulle kunna korrigeras genom att förse invånare med platsspecifik statistik (Stone, 1996, i Sanchez, Lang & Dhavale, 2005, s. 283).

I flera fall kan däremot våld och kriminalitet vara självupplevd och då kan tanken att stänga faror ute med murar vara rationell.

3.2 Konsekvenser

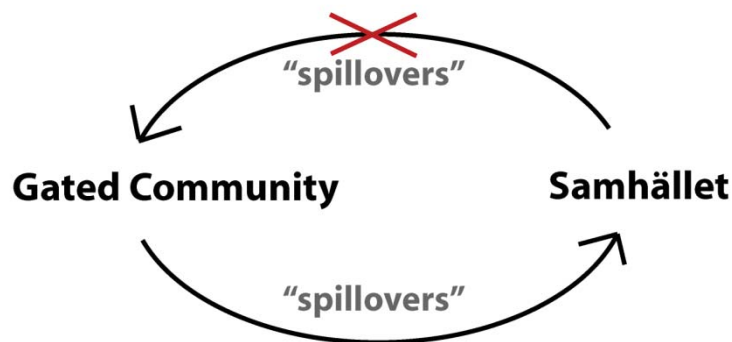
Bostadsområden som administreras i privat regi, såsom *gated communities*, betyder ökad uppdelning, segregation och individualisering av det urbana samhället. Detta, menar Frantz (2006), är okontroversiella uppgifter (s. 74). Det som däremot är omstritt i frågan är om denna rumsliga uppdelning leder till ökad social polarisering och försämrad solidaritet i samhället (Frantz, 2006, s. 74).

3.2.1 Spillover-effekter

Det bildas så kallade "spillover effects", det vill säga externaliteter, från samhället som invånare i *gated communities* försöker undvika. Dessa skapas till följd av individuellt optimala beslut tagna av privata företag, fastighetsägarföreningar och andra aktörer. Dessa negativa externaliteter kan vara kriminalitet, ökad genomfartstrafik, föroreningar, icke-medlemmars nyttjande av privata anläggningar, områden som degenereras och sjunkande fastighetsvärden till följd av oönskad markanvändning (Le Goix, 2005, s.324-325). Dessa "spillovers" skapar kostnader för hela samhället och *gated communities* uppförs i förebyggande syfte för att kompensera för dessa marknadsmisslyckanden (Le Goix, 2005, s. 325).

Le Goix (2006) menar att *gated communities* i sig också genererar så kallade "spillover effects" eftersom offentligt kapital omgärdas till förmån för en sluten krets (Le Goix, 2006, s. 89).

Situationen kan åskådliggöras i *figur 3* där pilarna visar flödet av "spillovers". För att strypa tillflödet av negativa effekter omgärdas bostadsområden av barriärer för att forma ett *gated community*. Området i sig kommer däremot fortsätta att producera externaliteter som inverkar på samhället i stort.



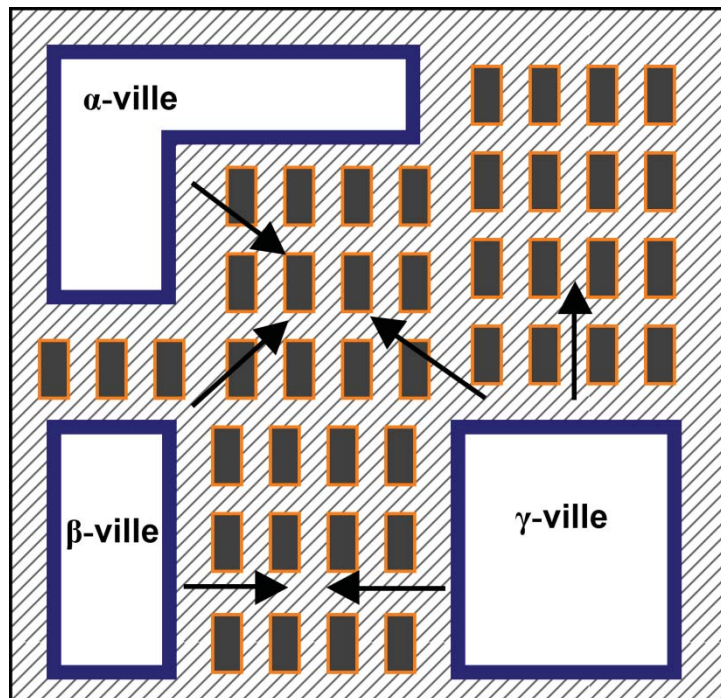
Figur 3 Illustration över hur externaliteter från samhället förhindras med etableringen av ett *gated community*. Bostadsområdet i sig fortsätter generera "spillovers" till samhället.

Alla externaliteter kan inte förhindras av murar. I vissa fall kan det handla om upplevda faror och då fungerar murarna mer ur en psykologisk aspekt (Lang & Danielsen, 1997, s. 870).

En teoretisk framställning utarbetad av Helsley och Strange visar på inverkan av ett *gated community* som ger avtryck i dess omgivning. De menar att barriärer runt bostadsområden pressar undan brottslighet till närliggande områden och förvärrar situationen där istället (Helsley & Strange, 1999, i Le Goix, 2005, s. 330).

Figur 4 visas tre fiktiva *gated communities* (α -ville, β -ville samt γ -ville) och hur de ökar kriminalitet i omgivningen. Figuren visar också hur muromgärdade etableringar förstör strukturen i staden och därmed minskar rörelsefriheten.

Kommuner och nationella institutioner i Storbritannien har uppmärksammat hur *gated communities* påverkar gatubilden. Som "spillover" minskar permeabiliteten i staden, vilket innebär minskat tillträde för allmänheten och till längre färdvägar för dem som måste färdas runt dessa områden istället för genom (Atkinson & Flint, 2004, s. 882).



Figur 4 Pilarna visar hur α -ville, β -ville och γ -ville (fiktiva *gated communities*) trängs undan förekomsten av brott och hur de storleksmässigt är missanpassade till staden.

3.2.2 Känsla av säkerhet

Blakely och Snyder understryker den symboliska kvaliteten i ett *gated community* genom att påstå att boendeformen bara erbjuder invånare en känsla av säkerhet. De uppmärksammade att invånare innanför murar, till en början, känner sig så mycket tryggare att de beter sig oförsiktigt, till exempel genom att låta garageporten vara öppen. Men snart märker invånarna att barriärerna egentligen inte skyddar lika mycket som de trodde från början (Lang & Danielsen, 1997, s. 872). Murar kan alltså göra bostadsområden mindre säkra när invånare lägger allt ansvar på säkerhetssystem och släpper ansvaret att själva hålla ögonen öppna för ovälkomna aktiviteter på området.

Gated communities utgör ett dilemma för beslutsfattare när det gäller segregationsbegreppet kontra säkerhetsfrågor. Om en ökande marknad efterfrågar större integritet och säkerhet blir det svårare för beslutsfattare att neka medborgare deras önskan. Att vägra säkerhet till invånare med argument om att bibehålla social sammanhållning kan tolkas som en förmyndarmentalitet eller paternalism (Manzi & Smith-Bowers, 2005, s. 357).

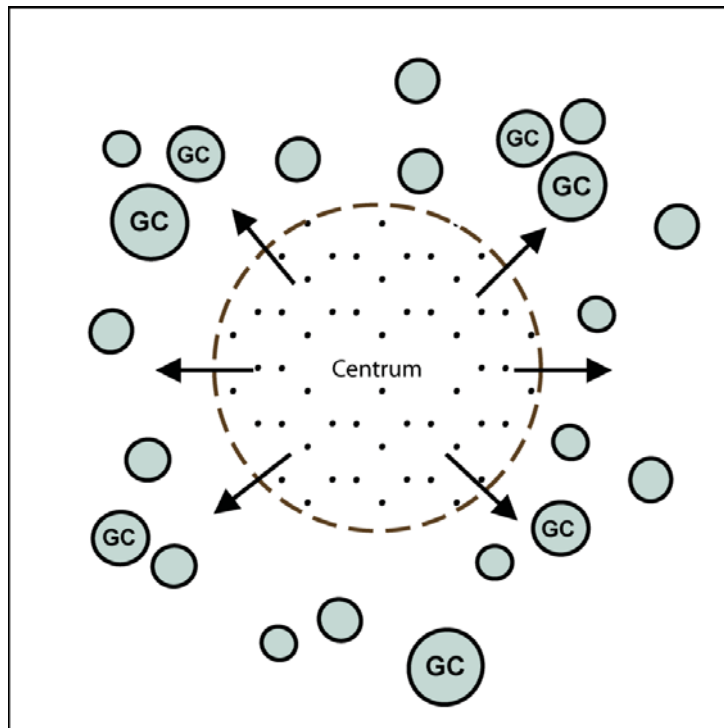
Ett allvarligt problem som uppstår ibland är när uttryckningsfordon inte kommer in på bostadsområdet där någon slagit larm. Det sker då en fördröjning när exempelvis polisen måste få tag på en passerkod för att ta sig in (Atkinson & Flint, 2004, s. 882).

Invånarna i ett *gated community* kan också sakna trygghet när polisen inte patrullerar innanför dess murar (Atkinson & Flint, 2004, s. 881).

Däremot kan *gated communities* utvändigt förmedla en helt annan känsla än säkerhet. De skapar istället ett landskap som uttrycker rädsla ("landscape of fear") med sina murar, portar och vakter (Low, 2001, s. 56).

3.2.3 Dränering av staden

De senaste 25 åren har det ökande antalet muromgärdade bostadsområden i USA både förändrat det urbana landskapet såväl som den sociala kompositionen av staden. Med detta har kvaliteten och kvantiteten av kommunal service minskat i många amerikanska städer för resterande områden utanför dessa *gated communities* (Frantz, 2006, s. 64).



Figur 5 En illustration av hur *gated communities* kan dränera staden på attraktion.

Figur 5 visar hur utbudet av offentlig service och anläggningar i staden tappar popularitet när privata alternativ upprättats. Stadens centrum riskerar att bli en allt mer öde plats och staden i stort tappar attraktion. Denna effekt kan ge långsiktiga problem då ingen vill flytta till eller bo i staden.

3.2.4 Segregation

De strikta regler som följer med ett *gated community* ger exploatören möjlighet att underförstått göra ett specifikt urval av köpare. Genom design, åldersgränser, och exklusiva klubbmedlemskap försäkras ett homogent grannskap (Le Goix, 2005, s. 330).

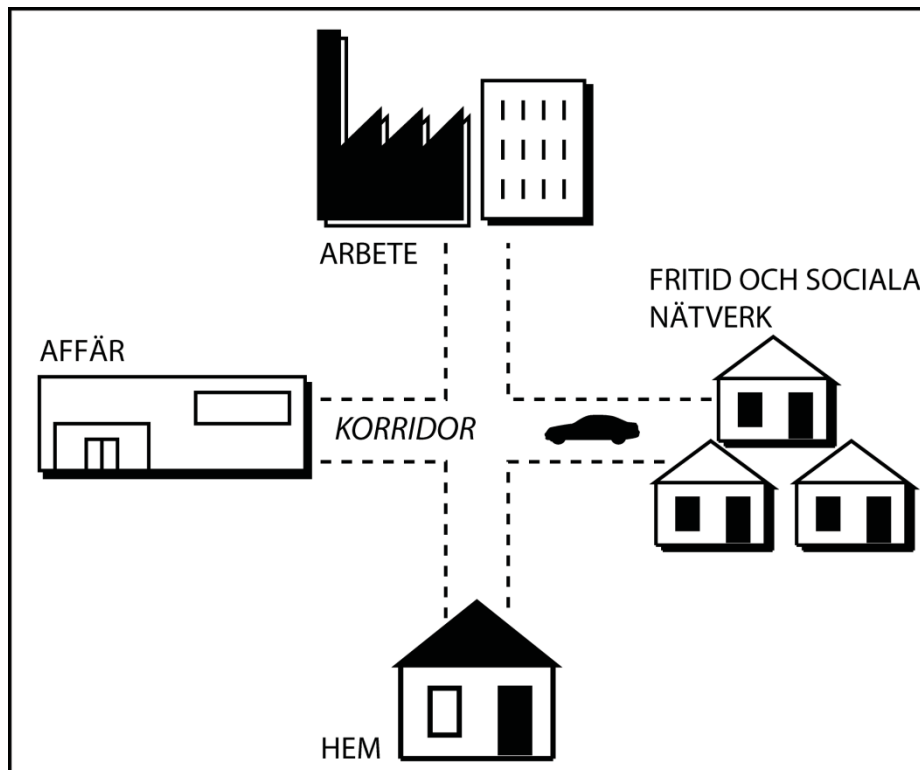
Med kontrollerat tillträde stärks ett mönster av uteslutning och delar skarpt in vilka som hör hemma innanför kontra utanför bostadsområdet. Två rumsliga system skapas där vi dels har territoriet omgärdat av murar och dels den omgivande urbana miljön (Le Goix, 2005, s. 330).

Le Goix (2005) introducerar konceptet diskontinuitet när han talar om den avvikelser som ett *gated community* skapar i den urbana miljön. Genom att studera denna diskontinuitet i södra Kalifornien har han bedömt murarnas effekt i samhället med hänseende på segregation (Le Goix, 2005, s. 331). Tre indikatorer användes i denna studie, nämligen: socioekonomisk status genom fastighetsvärden, etnicitet (vita, svarta, latinamerikanska, asiater, indianer) och åldersfördelning (Le Goix, 2005, s. 333). Det visar sig att dessa homogena öar av slutna bostadsområden skapar en slags segregation, speciellt när det kommer till åldersfördelning och socioekonomisk status. Ansvar för denna utveckling ligger både på privata exploatörerna såväl som de lokala myndigheterna (Le Goix, 2005, s. 341).

Istället för att geografiskt distansera sig från dysfunktionella grannskap och städer kan människor skapa barriärer. På detta sätt kan en kommun öka heterogeniteten som helhet medan homogeniteten inuti de muromgärdade bostadsområden ökar. *Gated communities* kan alltså minska avståndet mellan rik och fattig, rent rumsligt. Dock skapas istället isolerade fickor av välbärgade individer placerade i mindre attraktiva områden (Lang & Danielsen, 1997, s. 873). Man kan säga att murar synliggör ett mönster av social uteslutning, som i många fall redan fanns där sedan innan, men som nu är gjutet i betong (Low, 2001, s. 55).

Atkinson och Flint (2004) lägger fram teorin om "spaces of segregation" som en analys av invånarna i *gated communities* och deras rörelsemönster. Teorin innefattar noder i ett nätverk och färdvägen däremellan. Först har vi territoriet i form av ett bevakat område som är avskärmat från omgivande bostadsområden. Sen har vi de planerade och regelbundna resmålen som utgörs av arbetsplats, fritidsanläggning och besök hos släkt och vänner. Dessa destinationer kan ibland också vara muromgärdade eller på något sätt avskärmade med vakter eller motsvarande. Det kan röra sig om en kontorsbyggnad med portkod eller ett köpcentrum med entré från parkeringshuset. Slutligen har vi färdmedlet som individer förflyttar sig med mellan dessa noder. I segregationsssammanhang rör det sig om användning av personbil vid korta distanser, förstaklassplatser på tåg och flyg och nyttjande av taxiservice. Dessa färdvägar kallas för "korridorer" (Atkinson & Flint, 2004, s. 887-888).

I figur 6 illustreras hur individer även utanför hemmet isolerar sig då de rör sig i "spaces of segregation". Att förflytta sig med exempelvis bil i staden bidrar inte till integration i någon större utsträckning.



Figur 6 Teorin "spaces of segregation" med noderna: hem, affär, arbete, fritid och sociala nätverk. När individer rör sig med ett "inkapslande" färdmedel kallas sträckorna för "korridorer".

I den studie i Storbritannien om *gated communities*, som Atkinson och Flint (2004) gjorde, hittades belägg för rörelsemönster i form av "korridorer" i avseende på segregation. Generellt menar de att bilar ger en känsla av säkerhet, men är en barriär i sociala samspel. Bilberoendet och användandet av bil kan ses som en förlängning av ett *gated community*. I bil kan man röra sig på offentliga platser och ändå befinna sig i sin "korridor", där risk för social kontakt är under kontroll. Atkinson och Flint kallar denna isolering för "bubbling". När "bubbling", eller "inkapslande" transportmedel, kombineras med *gated communities* och övervakningsteknik resulterar detta i ett ökat avståndstagande från samhället (Atkinson & Flint, 2004, s. 888-889).

3.2.5 Fastighetsvärde

Exkluderingen av oönskade individer eller aktiviteter är ett effektivt sätt att bevara fastighetsvärden (Sanchez. Lang & Dhavale, 2005, s. 283). Däremot är den negativa påverkan *gated communities* har på fastighetsvärden i närliggande icke slutna

områden, en av de mest välkända konsekvenserna av *gated communities*, menar Le Goix (2005, s.331).

I vidare led kan detta tvinga andra bostadsområden i omgivningen att resa murar för att inte drabbas av negativa värdeförändringar (Le Goix, 2005, s. 331). Det uppstår en slags dominoeffekt som ökar behovet av nya *gated communities*.

3.2.6 Klubbvaror

De fastighetsägarföreningar som omfattar slutna bostadsområden och därmed utestänger den allmänna sfären framställs ofta som en "club", det vill säga ett sällskap eller en klubb på svenska (Le Goix, 2005, s. 324).

Manzi och Smith-Bowers (2005) lyfter fram en ekonomisk vinkel på *gated communities* som härstammar från *An economic theory of clubs* av James McGill Buchanan Jr. (mottagare av Sveriges Riksbanks pris i ekonomisk vetenskap till Alfred Nobels minne 1986). En vara som är kollektiv, icke-rivaliserande men ändå exkluderbar kallas "club good" (Manzi & Smith-Bowers, 2005, s. 347) eller klubbvara på svenska. En självutvald grupp av individer delar en mängd nyttor och slipper den trängsel som uppstår när kollektiva varor är tillgängliga för den stora massan.

	EXKLUDERBARHET	ICKE-EXKLUDERBARHET
RIVALITET	PRIVAT VARA	SEMI-KOLLEKTIV
ICKE-RIVALITET	SEMI-PRIVAT	KOLLEKTIV VARA

Figur 7 Ett *gated community*, ur ett ekonomiskt perspektiv, som en semi-privat klubbvara.

I *figur 7* ser vi ett diagram som ställer klubbvaror i förhållande till privata och kollektiva varor.

En rent privat vara är en vara som konsumeras uteslutande av en individ och försvinner i och med nyttjandet. En kollektiv vara kan användas av alla och försvinner inte vid nyttjandet. En klubbvara däremot hamnar i figurens (*figur 7*) nedre vänstra hörn och räknas som en semi-privat vara. Klubbvaran förbrukas inte vid användning och är kollektiv, men bara för en utvald grupp individer.

Gated communities erbjuder klubbvaror i form av säkerhet, livsstil och status. Många gånger kan dessa etableringar locka med varor som samhället har underskott på. Exempelvis erbjuds garanterad och trygg parkeringsplats, utökad säkerhet, enhetligt yttre på bostäder samt regler för användning av gemensamma ytor (Manzi & Smith-Bowers, 2005, s. 348).

Gated communities skapar ett sällskap som skiljer mellan de som får nyttja ”klubbens” förmåner och de som inte får nyttja dem. Anledningen är att man vill öka individuella nyttor. Men det finns andra exempel på föreningar som också gör skillnad på medlemmar och icke-medlemmar för att fördela nyttor och kostnader. Traditionella exempel är fackföreningar, pensionskassor, bridge- och squashklubbar (Manzi & Smith-Bowers, 2005, s. 357).

Teorin om klubbvaror är ett alternativt sätt att se på *gated communities*. Teorin kan öka förståelsen av de funktioner som en sådan etablering medför. Kollektivt ägande kan både bidra till ökad likväl som minskad samvaro. *Gated communities* kan öppna upp samarbete över fastighetsgränser och därmed medverka till minskad segregering i grannskapet och ökade möjligheter till stadsförtätning (Manzi & Smith-Bowers, 2005, s. 357). Priset kan vara minskad samvaro med individer som inte har tillgång till klubbvaran.

Manzi och Smith-Bowers (2005) menar att beslutsfattare ska släppa det känslöbetonade motståndet för spridning av *gated communities*. Istället bör fokus ligga på att skapa en balans mellan segregationsproblematik och marknadens fria vilja. De menar att det finns potential att öka sammanhållning genom att erbjuda nya former av hållbara grannskap istället för att kategoriskt vara emot privatisering, isolering och enskilda intressen (Manzi & Smith-Bowers, 2005, s. 358).

3.2.7 Krav på skattelättnader

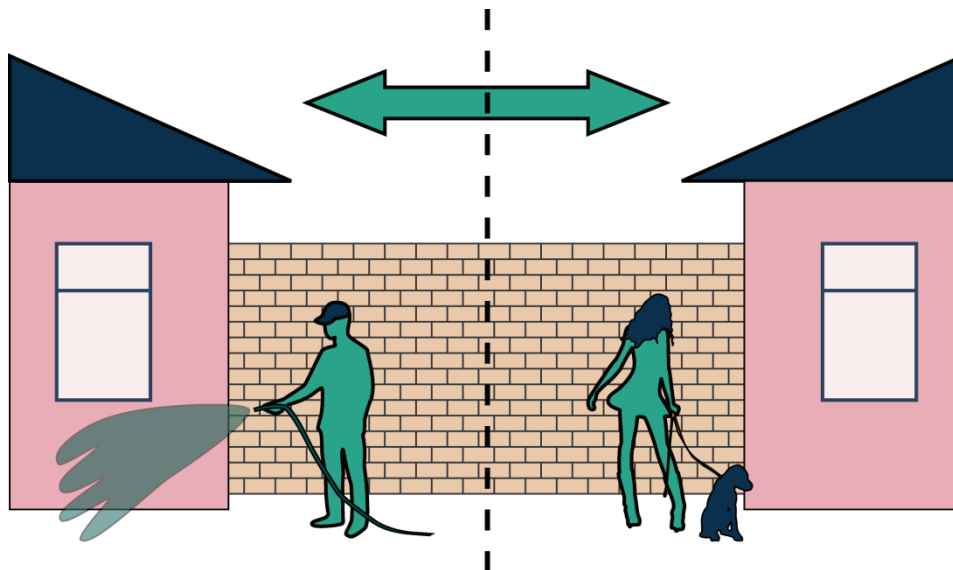
Den rådande politiken i USA om ökad privatisering rimmar väl med det tilltagande antalet *gated communities*. McKenzie (1994) har observerat en offensiv från boende i *gated communities* som ställer krav om skattelättnader. De vill att de avgifter som betalas till fastighetsägarföreningen ska vara helt avdragsgilla på kommunalskatten. Invånare i *gated communities* känner sig ofta som offer för en dubbel beskattning då avgifterna ofta går till samma grundläggande service som kommunen tillhandahåller i andra bostadsområden (Lang & Danielsen, 1997, s. 871).

3.3 Grannsämja innanför murarna

Blakely och Snyder (1997) har uppmärksammat en konfliktaversion innanför murarna. Situationer i amerikanska *gated communities* visar att invånarna är motvilliga att direkt bemöta relativt vardagliga frågor i grannskapet. Ett exempel är en individ som hellre ber bostadsområdets vakt att uppmana barn att sluta spela basket än att själv konfrontera dem (Blakely & Snyder i Lang & Danielsen, 1997, s. 872). Atkinson och Flint (2004) visar också exempel på en situation där en invånare i ett *gated community* får brev från en advokat angående leksaker som inte får ligga på husets gräsmatta (s.881).

Förr kunde små antydningar och försiktiga insinuationer användas för att få grannar att bete sig ansvarsfullt när det gäller klippning av gräsmattan och liknande åtaganden. Nu skickas istället ett ombud från föreningen som mäter gräshöjd med linjal. Processen har formaliserat ett socialt utbyte som historiskt varit en inofficiell företeelse (Lang & Danielsen, 1997, s. 873).

I figur 8 illustreras motviljan att mötas, grannar emellan, när det finns paragrafer att luta sig mot. Grannrelationerna har formaliserats.



Figur 8 Studier visar att det kan uppstå en konfliktaversion innanför murarna på ett *gated community*. Istället för att konfrontera en individ tillkallas områdetets vakt eller en advokat.

Blandy och Lister (2005) diskuterar *gated communities* i termer av socialt kapital i Storbritannien. Socialt kapital används som ett mått på mängden sociala nätverk och styrkan i dessa. Materialet i Blandy och Listers (2005) undersökning visar att de *gated communities* i fråga inte stärker socialt kapital. Besvär angående grannars beteende konfronteras med paragrafer istället för att lösa dessa problem ansikte mot

ansikte. När grannrelationer legaliseras blir det rationellt att blanda in lagen för att hantera även små överträdelser (Blandy & Lister, 2005, s. 299-300).

Påståendet att det inte skapas en riktig gemenskap i ett *gated community* konfronteras av Gary Pivo (Lang & Danielsen, 1997, s. 873). Han menar att marknadsföringen är starkt riktad till en viss kundkrets och därmed samlas individer som har mycket gemensamt. Det har visat sig att vissa "community" blivit så sammanfogade att de skapat opinion och röstar som ett block för att få genom sin vilja. Pivo varnar också för hur detta kan slå fel ibland då *gated communities* egennyttigt röstat in representanter i skolstyrelser i distrikt där de inte har egna barn inskrivna. Detta för att kunna motverka nyinvesteringar i kommunen och därmed sänka skatten. Pivo visar med detta att gemenskapen i ett muromgärdat bostadsområde kan formas på bekostnad av medkänsla för regionen utanför barriärerna (Lang & Danielsen, 1997, s. 873).

Att inte direkt konfrontera sina grannar kan kanske hjälpa till att hålla grannsämjan vid god hälsa för stunden. En tredje part hoppar in som medlare och ser till att regler följs. Däremot är ett samhälle där vi inte ens vill möta varandra i våra minsta dispyter inte eftertraktat i allmänhet.

3.4 Lokaliseringen av ett gated community

Lokaliseringen och beskaffenheten av ett bostadsområde är viktiga faktorer i samspelet mellan grannskap och personer emellan. Fördelningen av bostäder och dess invånare är inte utgången av helt slumpmässiga händelser utan snarare en produkt av komplexa sociala, ekonomiska och politiska processer (Manzi & Smith-Bowers, 2005, s. 350).

Etablering av muromgärdade bostadsområden förknippas bland annat med snabb befolkningstillväxt (Le Goix, 2005, s. 328; McKenzie, 2005, s. 188). Likaså driver negativa effekter av den postmoderna staden på etableringen av ett *gated community* (se avsnitt 3.1.2).

Enligt Le Goix (2005) studie i Kalifornien finns tre viktiga faktorer för var etablering av *gated communities* sker. Studien har hårddragit definitionen av slutna bostadsområden genom att utesluta lägenhetsboende från urvalet och är orienterad mot livsstilsboende i första hand.

Första faktorn är att området ska bädda för höga fastighetsvärden genom att placeras i attraktiv miljö som strandnära läge eller på avlägsen ort. Den andra faktorn är tillgången på stora arealer mark eftersom gemensamma fritidsanläggningar kan kräva mycket utrymme. Sista faktorn är den sociala omgivningen eftersom målgruppen för ett *gated community* allt som oftast är en homogen grupp människor (Le Goix, 2005, s. 327).

3.5 Invånare i ett gated community

Den allmänna uppfattningen är att ett *gated communities* endast består av exklusiva områden för vita och rika. I akademiska och populärvetenskapliga skrifter är det just på detta vis som denna term ofta framställs (Sanchez, Lang & Dhavale, 2005, s. 281).

Samhällskritiker häcklar ofta resta murar som fysiska manifestationer för välbärgade människors sätt att utesluta de som har det sämre ställt. Denna bild återges också i populärkulturen. Men bilden är bara delvis sann och nya siffror visar på att målgruppen för *gated communities* är mycket bredare än så (Sanchez, Lang & Dhavale, 2005, s. 281).

I USA finns bevis på att många individer med låg inkomst väljer att bo innan för stängsel eller murar. Anledningen är inte helt fastställd men en första gissning är att dessa individer är bekymrade av säkerhetsfrågor, men det är inte osannolikt att det också finns ett underliggande statussökande (Sanchez, Lang & Dhavale, 2005, s. 282).

3.6 Paradoxer innanför murarna

Lang och Danielsen (1997) framhåller fyra paradoxer förknippade med *gated communities*:

- Gated communities främjar både samhällsengagemang och avståndstagande från samhället. Innanför murarna hittas många engagerade medborgare som röstar och framhäver sina åsikter. Däremot sker detta ofta på bekostnad för samhället utanför bostadsområdet (Lang & Danielsen, 1997, s. 875).
- Gated communities främjar både avreglering och ”hyperreglering”. På regional nivå begärs mindre inblandning från stat och kommun medan det sker strikt reglering på lokal nivå inom bostadsområdet (Lang & Danielsen, 1997, s. 875).
- Gated communities främjar både integration och segregation. Omgärdade bostadsområden möjliggör en tätare bebyggelse där förmögna individer inte behöver söka sig till välbärgade förstadsområden för att distansera sig från stadens externaliteter. På lokal nivå skapar *gated communities* en ”hypersegregation” med reglerat tillträde och exkludering (Lang & Danielsen, 1997, s. 875).
- Gated communities främjar både vaksamhet och ignorans mot kriminalitet. Invånare i ett *gated community* är vanligtvis måna om teknologisk säkerhetsutrustning och vakter. Däremot kan säkerhetssystemen förslappa invånare och få dem att bete sig oförståndigt och därmed skapa tillfällen för kriminella aktiviteter (Lang & Danielsen, 1997, s. 875).

4 Grindsamhället

4.1 Grindsamhället

I svensk översättning används ibland termen grindsamhälle istället för *gated community*, vilket kan tyckas vara en ganska rak översättning från engelskan. Dock kan det anmärkas att värdet i ordet ”community” som gemenskap försvagas i dess översättning. Grindsamhälle kan däremot vara en bättre beskrivande term för fenomenet eftersom *gated communities* inte alltid bygger upp en gemenskap.

Begreppet grindsamhälle är inte allmänt känt och diskussionen om *gated communities* i Sverige är lågmäld. Men på sina håll finns självklart debatten, speciellt om man utvidgar ämnet till frågor om privatisering av staden eller ”nischat boende”.

Göran Cars, professor i samhällsplanering vid Kungliga Tekniska högskolan, anser att det finns bekymmer förknippade med grindsamhällen (personlig kontakt, 15 juni, 2010). Det finns tre huvudsakliga problem med grindsamhällen, menar Cars. Det första är att staden blir per definition mer segregerat eftersom grindsamhällen ofta vänder sig till de som har lite bättre ekonomi och i och med att man omgärdar sig skapas klyftor till den omgivande staden. Det andra bekymret, menar Cars, är att man tar bort en stor mängd aktiviteter och attraktioner från staden. Det som ofta utmärker grindsamhällen är att service och attraktioner som tidigare varit i staden blir inhägnat och reserverat för de som bor i området (se även avsnitt 3.2.3). Bibliotek, daghem, skola och liknande servicefunktioner blir privatiserade. Stadens attraktivitet är viktig eftersom staden är ett konkurrensmedel i ett större sammanhang. Tar man då bort attraktioner som kaféer, restauranger, bibliotek, gymnastikhallar, spa och liknande etablissemang så blir den omgivande staden mycket fattigare på aktivitet. Man kan uttrycka det som att man dränerar staden på attraktion. Det tredje, anser Cars, är att man också på sikt får sämre ekonomi i staden. All den service som finns inne på området i ett grindsamhälle betalar man en avgift för som boende. När man redan betalar en avgift vill man inte sedan också betala kommunalskatt för samma service utanför området. Exempel i USA visar att det uppstår en skatterevolt och i vidare led urholkar det stadens ekonomi, och staden kan sedan inte erbjuda service som är viktig för stadens attraktivitet.

Dan Jönsson, kritiker och kulturjournalist på Dagens Nyheter, är en av de som deltar i debatten om grindsamhällen. Han menar att upprättandet av gränser är en politisk handling i den meningen att de definierar en gemenskap. I praktiken är all samhällsplanering, stadsplanering och arkitektur av politisk natur. Att etablera ett bostadsområde på en viss plats för en viss målgrupp (barnfamilj, pensionär, fritidsseglare, student) ger sociala och politiska konsekvenser (Jönsson, 2001, s. 115).

Grindsamhällen är det bostadspolitiska svaret på samhällsutveckling som är mer segregerat och socialt differentierat. Drömmen om en idyllisk gemenskap konstbefruktas med de välbeställdas önskan om att skydda sina privilegier (Jönsson, 2001, s. 116). Jönsson beskriver även att grindsamhällen är som öar i ett hav av

politik dit inte obehagliga fördelningsprofiler, jämställdhetsplaner och avundsjuka når. Han skriver ”hit men inte längre sträcker sig, för närvarande, möjligheterna att ställa krav på rättvisa, tillgänglighet och demokratisk insyn” (Jönsson, 2001, s. 118).

Göran Cars menar att normalt sett vill vi inte bo isolerat, vi vill möta andra människor och röra oss fritt i samhället (personlig kontakt, 15 juni, 2010). Det är hotbilden som skapar behovet av grindsamhällen. För att skapa en trygg stad i Sverige måste vi klara av att hantera segregation. Sociala problem uppstår när många individer som är utsatta och har en svår situation koncentreras i särskilda områden. Det långsiktiga och svåra är att skapa en ökad sysselsättning i staden. Människor som är utestängda från arbetsliv och samhälle är ett problem ur trygghetssynpunkt, anser Cars.

4.2 Förutsättningar i Sverige

Louise Nyström, arkitekt SAR/MSA, docent och före detta sekreterare på Stadsmiljörådet, menar att segregation och valfrihet tyvärr hör samman. På femtio- och sextiotalen, när bostadsbrist rådde i Sverige, bodde direktören och industriarbetaren vägg i vägg. Idag väljs bostad efter inkomst och skapar därför en mer segregerad bostadsstruktur (Nyström, 2001, s. 124-125).

Människor ska ha rätt att få välja hur de vill bo, säger Cars, men det som bekymrar honom är de konsekvenser som påverkar den omgivande staden om man tillåter denna typen av bygge i större skala (personlig kontakt, 15 juni, 2010). Däremot är det positiva med grindsamhällen att personer med visst intresse kan samla sig och känna gemenskap.

En intressant reflektion är att grindsamhällen och den svenska allemansrätten inte går hand i hand. Louise Nyström förklarar hur dessa enklaver inte passar i Sverige (Nyström, 2001, s. 121). Mycket likt Blakely och Snyder säger hon att ”[g]rindsamhällen är bostadsområden och stadsdelar där tillträdet begränsats så normalt offentliga rum privatiseras”. I USA har man inte allemansrätt som i Sverige och får därför inte röra sig fritt i skog och mark, tälta och plocka bär och svamp som vi får göra här. Nyström (2001) menar att grindsamhällen som privatiserar offentliga platser bryter mot den svenska grundläggande rätten att röra sig fritt överallt, där man inte stör andras privatliv. Denna frihet ska även gälla i staden (Nyström, 2001, s. 126).

Grindsamhällen handlar ofta om att skydda ett område från brottslighet som droghandel, prostitution och annan kriminalitet. Den svenska motsvarigheten är portkoder i innerstaden och fönstergaller i förortens bottenvåningar (Nyström, 2001, s. 122). Det finns en strävan efter att i lagom stor grupp kunna göra saker som inte fungerar i det stora samhället eller som individ. I Sverige har vi bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar som exempel på detta. Lokalsamhället ses som en grund för nationell och internationell gemenskap och solidaritet (Nyström, 2001, s. 123).

På sikt tror inte Göran Cars att det är svårare att skapa ett *gated community* i Sverige än i andra länder när det väl finns en stark efterfråga (personlig kontakt, 15 juni, 2010). Finns det påtryckningar från en stor grupp i samhället så är det svårt för att stå emot, vilket land det än handlar om. Sverige har fördelen, i jämförelse med andra länder, att ha varit ett tryggt och välordnat land och det gör att efterfrågan varit låg. Ser man exempelvis på England, i gamla nergångna industristäder där det byggs nytt, så är det i betydande omfattning *gated communities* man påträffar. Cars anser att det är stor social oro, stora sociala klyftor, konflikter och meningsmotsättningar som leder till våldsamhet och oro.

Grindsamhällen etableras för att samhället inte kan fullgöra sina medborgares grundläggande behov, menar Nyström (2001, s.124). När invånare inte vågar gå ut med hunden på kvällarna och skola, vård och omsorg är av dålig kvalitet, polisen inte kommer vid inbrott och det ser ostädat ut i park och på gator, då söker marknaden efter privata lösningar (Nyström, 2001, s. 124).

Lösningen på problemet är att försöka hålla en hög och jämn kvalitet i samtliga bostadsområden så att intresset att flytta minskar. I en stad med trygghet, bra utemiljö, bra skolor, nära till butiker och mångfasetterat kulturutbud är det både roligare och tryggare att bo i jämförelse med ett avskilt grindsamhälle (Nyström, 2001, s. 125). Louise Nyström menar att varje byggnad som byggs ska förbättra staden som helhet (Nyström, 2001, s. 126). Detta är en viktig faktor i strävan efter hållbar utveckling.

Göran Cars tror att vi i Sverige står inför ett vägval just nu eftersom vi kan se tendenser till en ökad otrygghet (personlig kontakt, 15 juni, 2010). Om vi inte gör något åt problem som sociala störningar, och om vi fortsätter utvecklas mot ett våldsammare samhälle, då kommer behovet av grindsamhällen växa. Om vi å andra sidan tar problemen på allvar nu och hanterar den sociala oron, då är Göran Cars övertygad om att detta inte är en boendeform som har framtiden för sig.

Cars tror inte att svenskar vill bo på det här viset, spontant tror han inte att folk vill bo inhägnat överhuvudtaget (personlig kontakt, 15 juni, 2010). Folk väljer att flytta till ett *gated community* av ett framstående skäl och det är för att känna trygghet och säkerhet. Folk känner sig otrygga i samhället och tycker att staden är farlig. Han menar att det finns undersökningar som visar att boende i *gated communities* tycker tryggheten är fördelen med boendet, medan nackdelen är att bo isolerat. Invånarna i ett grindsamhälle gör följaktligen en uppoffring. Cars berättar även att när han bodde i Johannesburg fanns inget annat val än att bo i ett *gated community* eftersom det var livsfarligt att bo på annat vis.

4.3 Stockholm, Göteborg och Malmö

För att skapa en uppfattning om hur inställningen är till grindsamhällen i Sveriges storstäder, genomfördes intervjuer med stadsbyggnadskontoren på de tre största

orterna. Vidare studerades några exempel ur Malmös stadsmiljö för att exemplifiera hur bostadsområden i grindsamhällenas gråzon kan se ut i Sverige.

4.3.1 Stockholm och Göteborg

Christina Leifman, chef för strategisk planering på Stadsbyggnadskontoret i Stockholm, menar att det inte finns grindsamhällen i Stockholm (personlig kontakt, 23 juni, 2010). Stockholm stad har lyckligt nog inte belastats med denna typ av boende så som andra länder och städer har. Hon anser att efterfrågan inte finns och att det inte är ett bekymmer som stadsbyggnadskontoret behövt hantera hittills. Det finns ingen policy för grindsamhällen, säger Leifman, då varje projekt hanteras efter hand. Hon anser heller inte att det behövs någon då det inte utgör ett problem. Leifman säger att det inte är en del av strategin att stänga av områden, istället jobbar de på stadsbyggnadskontoret för att öppna upp områden, som exempelvis Hammarby sjöstrand och Beckomberga. Att omgärda bostadsområden är inget att eftersträva i en stad. Det kan leda till en ökande segregation i stad och kvarter och samtidigt ge en psykologisk illusion av att det är farligt att bo i dessa områden, menar Leifman.

Åsa Swan, planchef på stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad, menar att det inte finns grindsamhällen i Göteborg och att det heller inte finns en efterfrågan (personlig kontakt, 24 juni, 2010). Stadsbyggnadskontoret i Göteborg har ingen enhetlig policy för grindsamhällen och bostadsformen känns väldigt främmande. Swan menar att tanken med denna bostadsform går emot de sätt som de jobbar på. Man försöker i allmänhet öppna upp staden istället. En policy för dessa etableringar behövs inte eftersom Göteborgs stad inte konfronteras med denna bostadsform. Swan ser bara nackdelar med slutna områden, både socialt och i frågan om att röra sig fritt i samhället. Göteborg har redan problem med segregation som det är nu och hon tror att etableringen av grindsamhällen skapar ytterligare problem. Göteborgs stad jobbar stenhårt för att lösa segregationsproblematiken. Åsa nämner även att hon hört talas om Victoria Park i Malmö (*se avsnitt 4.3.3 nedan*) och om att detta eventuellt skulle vara ett grindsamhälle.

4.3.2 Malmö stad

Johan Emanuelson, enhetschef på strategienheten på stadsbyggnadskontoret i Malmö, menar att den ursprungliga bemärkelsen av grindsamhälle inte finns i Malmö och antagligen inte i Sverige i övrigt (personlig kontakt, 24 juni, 2010). Han menar att det inte heller är ett fenomen som hittas i Europa i någon större utsträckning. Grindsamhällen i form av inmurade villaområden förknippas främst med USA, Sydamerika och även Kina. Efterfrågan på dessa etableringar finns inte i Malmö och därför behövs nödvändigtvis inte heller någon policy. Däremot välkomnar Emanuelson en debatt där begreppet grindsamhälle och *gated community* används på ett sunt och mer konkret sätt än vad man annars ser idag.

Benämningen *gated community* (grindsamhälle) används idag slarvigt menar Emanuelson. Debatten blossar upp så fort bostäder synbart omsluter sig med staket, men i själva verket är det samma sak som att ha innergårdar med portkod. Det finns

ingen som klagar på att man låser dessa portar. Han menar att det istället övergår till moraliserande kring vad som är offentligt och vad som är privat. Den debatten rör inte specifikt frågan om grindsamhällen.

Å andra sidan används ibland platser av allmänheten som egentligen ägs privat i form av samfällighet. När det gäller vem som är huvudman för områden i staden, förklarar Johan Emanuelson, kan det ibland röra sig om en rent ekonomisk fråga eftersom det kostar pengar att hantera offentliga ytor. Därför kan kommunen av ekonomiska skäl överlåta ansvar till fastighetsägare, berättar Emanuelson. Exempel på detta hittas bland annat i Västra hamnen i Malmö.

4.3.3 Victoria Park i Malmö

Victoria Park är ett nyetablerat bostadsområde i sydvästra Malmö, vid sidan av Limhamns kalkbrott. På området finns färdiga lägenhetsbostäder och fler håller på att byggas.

Peter Strand, VD på Victoria Park, dementerar att Victoria Park skulle vara ett grindsamhälle och menar att debatten ebbat ut för ett tag sedan (personlig kontakt, den 22 juni, 2010). Han säger att området inte är omgärdat av mur och anläggningar som spa, bad och gym är öppna för allmänheten. Det planeras även en busslinje till området, vilket enligt Strand är mot principerna för grindsamhällen.

Victoria Park är inte ett grindsamhälle, bekräftar Johan Emanuelson på stadsbyggnadskontoret (personlig kontakt, 24 juni, 2010). Det är att kraftigt överdriva om man kallar Victoria Park ett *gated community* eller grindsamhälle. Man kan likna denna typ av boende vid den traditionella kvartersstaden med portvakter och dagens innergårdar med portkod.

Vid besök på Victoria Park den 23 juni 2010 kan det konstateras att området omgärdas av barriärer i form av byggnader, betongmurar, stängsel och grindar med elektroniska lås. I söder nyttjas det gamla kalkbrottet som barriär i terrängen. En grov uppskattning av ytan, exklusive byggnader, är strax under 2 hektar¹.

I *figur 9* ser vi att grindarna på Victoria Park är högst symboliska och troligtvis inte syftar på att hindra kriminella aktiviteter. Däremot håller barriärerna allmänheten borta från området och skapar en mer förutsägbar tillvaro för de som bor där.

Victoria Parks stora grönområde åskådliggörs i *figur 10*. Det är ett område som mycket väl är i klass med offentliga parker inne i stan.

¹ Samtliga areaberäkningar i arbetet har gjorts efter flygfoto med mätverktyg på kartor.eniro.se



Figur 9 Foto på Victoria Parks grindar vid områdets östra del.



Figur 10 Foto på Victoria Parks grönområde från västra sidan.

Tanken bakom Victoria Park skulle kunna passa bra under Blakely och Snyders klassificering som livsstilsboende (se avsnitt 2.2). Dock hänger klassningen på plats, som normalt skulle varit allmän plats, har avgränsats till förmån för boende på området.

Enligt Victoria Parks hemsida² har boende tillgång till lounge med bar, egen biograf, litet bibliotek och spelrum samt vinkällare. Utöver detta finns spa och restaurang som även är tillgängliga för allmänheten. Alla dessa aktiviteter som erbjuds på området kan bidra till en dränering av stadens attraktivitet (se avsnitt 3.2.3). Enligt hemsidan finns planer på att expandera idén till Göteborg och Stockholm.

4.3.4 Lugnets bostadsrättsförening i Malmö

Lugnet är ett bostadsområde med flervåningshus mitt i centrala Malmö, bara ett stenkast från gågatan (Södra Förstadsgatan). Johan Emanuelson på stadsbyggnadskontoret menar att samma sak gäller för Lugnet som för Victoria Park, det handlar inte om ett grindsamhälle (personlig kontakt, 24 juni, 2010). Det är löjligt att tala om *gated communities* i det svenska samhället, det är som att tala om ett spöke som inte egentligen existerar. Varför ska de som bor i Lugnets bostadsrättsförening inte få låsa om sig när husen intill gör samma sak fast i annan form, undrar Emanuelson.

Lugnets bostadsområde inhägnar ett område på ungefär 0,6 hektar, dels med byggnader som barriär och dels grindar och staket. Föreningen inhyser förskolor och barn daghem på sex olika ställen inom området. Detta område har en gång i tiden varit öppet men stängdes på grund av störande aktiviteter i staden.

Ser man på Blakely och Snyders klassificering i avsnitt 2.2 är det sannolikt att bostadsområdet skulle gå under "city perch", det vill säga skyddat innerstadsområde som begränsar allmänt tillträde för att minska kriminalitet. Dock hänger klassificeringen även i detta fall på om område som normalt skulle varit allmän plats har omgärdats.

Figur 11 är ett foto taget vid besök utanför bostadsrättsföreningen Lugnets område. På bilden ser vi hur en av grindarna till området ser ut. Dessa staket och grindar är inte av symboliskt slag som de vi såg på Victoria Parks område.

Vid vidare undersökning av Malmö påträffas andra områden som omgärdar lika stor areal eller större än Lugnet. Till synes är de ytterst få, men det kan anses orättvist att behandla bara Lugnet utan att nämna fler exempel. Ett fall är bostadsrättsföreningen Malmöhus 10 i Håkanstorp, nordöstra Malmö. Detta område är format som en avlång överdimensionerad innergård som grovt uppskattas till 0,8 hektar.

² <http://www.victoriapark.se/?id=8>



Figur 11 Foto taget söderifrån på Lugna gatan 11.

4.4 Innergården

Johan Emanuelson, med andra, ställer sig frågan vad skillnaden är mellan en vanlig innergård och etableringar som Lugnet och Victoria Park.

Tittar vi på en relativt vanlig innergård så är det först och främst storleken som skiljer. Runt Lugnet är de sammanhängande innergårdarna vanligen mellan 800m² till 1000m² istället för Lugnets cirka 6000m². En sådan faktor kan påverka rörelsefriheten och permeabiliteten i staden.

Nedan, *figur 12*, ser vi en förhållandevis vanlig innergård i Malmö på cirka 900m², sedd från Sofielundsvägen 36. Här finns en liten byggnad för sophantering och cykelställ, en hörna för barnen med sandlåda samt några bänkar med bord där boende kan finna avskildhet från stadens larm. På innergården finns utanför bilden även tvättlinor och en piskställning för mattor.



Figur 12 En godtyckligt vald innergård i Malmö.

Som det har konstaterats tidigare i rapporten är avskildhet och säkerhet högt prioriterade när det gäller val av bostad, därför kan det vara mycket viktigt att få ha sin innergård. Däremot kan det vara vitalt att dimensionera enheter i staden, så att det inte stör stadens dynamik, speciellt på platser där det rör sig mycket människor såsom i stadscentrum.

I regel är syftet med innergårdar inte att ersätta anläggningar och service i staden, såsom fallet tycks vara med Victoria Park. Istället är det mer som en liten förlängning av den privata sfären där man kan parkera sin cykel eller låta barnen leka avskilda från farlig trafik.

Vidare finns en estetisk aspekt. Precis som Christina Leifman nämnde i tidigare avsnitt, kan grindar och stängsel ge illusionen av att området i fråga är farligt. Vi talar också om "landscape of fear" i *avsnitt 3.2.2*. Därför kan det vara värt att reflektera över hur stadsmiljön ska se ut när vi stänger av områden.

I första fotot nedan, *figur 13*, ser vi grinden till bostadsrättsföreningen Näktergalen, precis över gatan från bostadsrättsföreningen Lugnet. Andra fotot, *figur 14*, är från Majorsgatan 11, bara ett kvarter från Lugnet. Det är tydligt att dessa två exempel uttrycker två olika känslor. Stängsel och grindar förknippas säkerligen mer med instängning eller uteslutning än en tegelvägg med port och fönster i gatunivå.



Figur 13 Grinden till bostadsrättsföreningen Näktergalen tvärs över gatan från Lugnet.



Figur 14 Majorsgatan 11 ett kvarter från Lugnet.

4.5 Allmän plats

För Blakely och Snyders vedertagna definition, samt för rapportens arbetsdefinition av grindsamhället, är bestämningen av allmän plats viktig. Det är lätt att avgöra med ögat om barriärer omgärdar ett område eller om byggnader är uppförda för bostadsändamål, dock är bedömningen om huruvida de gemensamt ägda anläggningarna normalt skulle utgöra allmän plats mycket svårare. Självklart finns det flera tydliga fall, i bland annat USA, då gator för biltrafik anläggs innanför murar och tydligt utgör vad som vanligen skulle vara allmän väg.

Blakely och Snyders definition säger att mark, som i vanliga fall är allmän plats, tas i anspråk i och med grindsamhällens etablering. Allmän plats i svensk lag är de områden på detaljplan som inte är kvartersmark. Dock hjälper denna beskrivning inte för att sätta fingret på vilken markanvändning som i vanliga fall skulle vara för allmänt bruk. I Ordningslag (1993:1617) kapitel 1, § 2, redogörs vad offentlig plats är i samband med allmänna sammankomster.

Med offentlig plats enligt denna lag avses:

1. *allmänna vägar,*
2. *gator, vägar, torg, parker och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål,*
3. *områden som i detaljplan redovisas som kvartersmark för hamnverksamhet, om de har upplåtits för detta ändamål och är tillgängliga för allmänheten, samt*
4. *andra landområden och utrymmen inomhus som stadigvarande används för allmän trafik.*

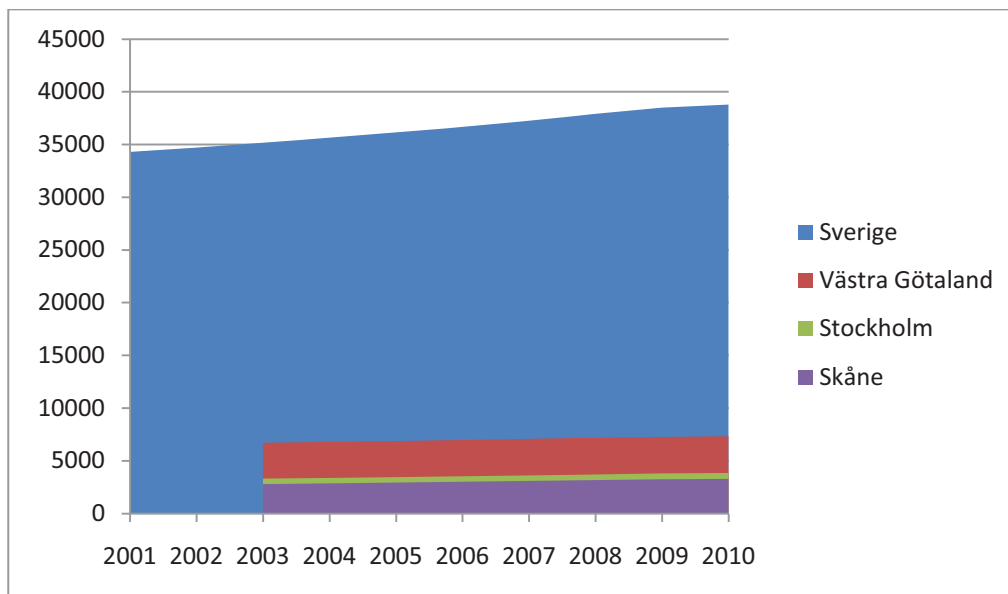
Här ser vi åter att allmän plats är det som föreskrivs som sådan i detaljplan, men vi får också en lista på vad offentlig plats kan vara mer konkret. Vi talar alltså om gator, vägar, torg och parker. I fallet med Victoria Park i Malmö ser vi en parkyta som definitivt tycks vara i klass med vad vi vanligen ser som allmän park. Frågan kan vidgas till om det kan röra sig om en trädgård istället för park, och om det i så fall gör skillnad i frågan om allmän plats.

4.6 Samfällighetsföreningar och bostadsrätter

En samfällighet kan ses som en semiprivat vara (*se avsnitt 3.2.6 om klubbvaror*). Flera fastigheter äger tillsammans rättigheter som berör exempelvis en gemensam mark eller anläggning. En samfällighet skulle kunna utgöra en grundstomme till ett grindsamhälle, eftersom det finns möjlighet att stänga av ett gemensamt område och därmed utesluta andra från nyttjande av en anläggning eller rättighet.

Figur 15 visar att det finns en distinkt ökning av antalet samfällighetsföreningar i Sverige. Ökningen uppgår till 12,2% mellan 2001 och 2009, vilket kan jämföras med

befolkningsökningen under samma period på 4,8%. I Sverige har vi strax över fyra samfällighetsföreningar per 1000 invånare i dagsläget, däremot visar diagrammet att ökningen inte företrädelsevis kommer från de tre utvalda regionerna.



Figur 15 Antal levande objekt i Samfällighetsföreningsregistret SFR (Lantmäteriet 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2010a)

Bostadsrättsföreningen är också en form som skulle kunna ligga till grund för ett grindsamhälle. Däremot finns inte möjlighet i Sverige att avtala om särskilda regler och bestämmelser lika fritt som i USA. Dock är det inte den extrema reglering, som nämnts tidigare i rapporten, som är central för detta arbete. Den hyperreglering som påträffas i samband med grindsamhällen i USA är något som berör framför allt invånarna på insidan av murarna, inte samhället i övrigt. Genom att köpa in sig på ett grindsamhälle i USA godkänner man samtidigt att följa de interna reglerna. Det är ett val köparen gör vid förvärvet.

År 2009 fanns det 26 409 bostadsrättsföreningar i Sverige (Bolagsverket, 2010). Det är en ökning på 26,1% från år 2001 och visar därmed en större ökning än den vi såg i samband med samfällighetsföreningar.

4.7 Framtiden

De risker vi ser med slutna öar av autokrati som målas upp i samband med amerikanska *gated communities* kan anses som fjärran för det svenska samhället. Vi har varken hela samhällen eller villaområden innanför murar. Ser vi på målen som stadsbyggnadskontoren jobbar med verkar det som att grindsamhällen inte blir en del

av vår vardag. Däremot ser vi trender på ökad segregering och andra problem som nutidens stad genererar.

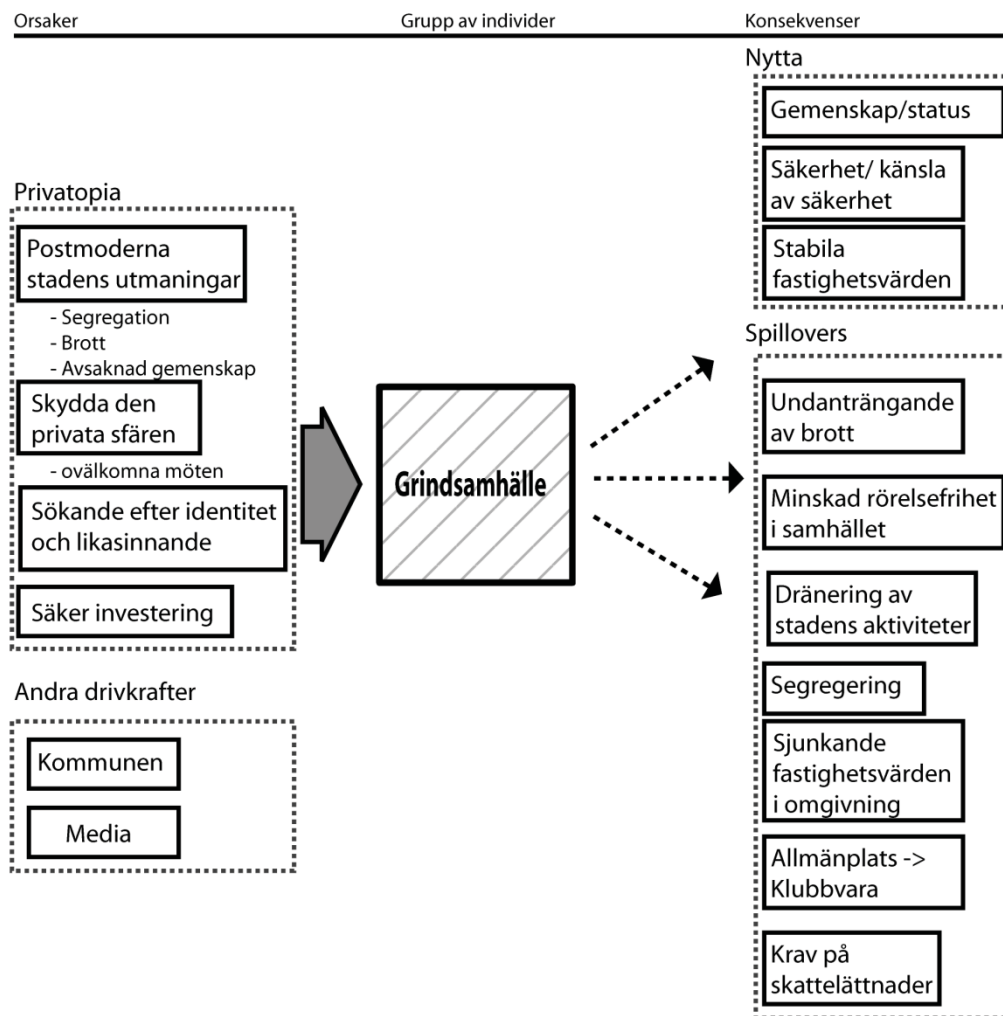
Grindsamhällen av typen skyddat bostadsområde kan förväntas dyka upp i områden med stor befolkningstillväxt, segregation och hög förekomst av brott. Öresundsregionen är ett område med stor tillväxt och Malmö är en stad med många sociala utmaningar.

Etableringar med livsstil och fritid i fokus, liknande Victoria park, kräver mer yta och förväntas därför anläggas i städens periferi. I utkanten av sydöstra Malmö, vid Oxie, planeras exempelvis Kristineberg Park till år 2011. De jobbar med idén att rama in en stor parkyta med hjälp av byggnader.

5 Resultat

5.1 Modellen

Slutligen har modellen från *avsnitt 1.3* bearbetats med den framtagna informationen i rapporten och resultatet går att se i *figur 16*. Till vänster har orsakerna listats upp och delats in i först ”privatopia”, strävan efter utopi genom privatisering. Strax under har vi två krafter som driver på utvecklingen. Kommunen kan göra det i strävan efter billigare skattebetalare och media driver på hotbilden av brott i samhället så att invånare känner behov av att avskärma sig.



Figur 16 Rapportens slutgiltiga modell över orsaker och konsekvenser rörande grindsamhällen.

På höger sida av modellen finns konsekvenserna. Först summeras de positiva nyttorna som gemenskap, säkerhet och stabila fastighetsvärde. Vidare kommer de så kallade

”spillovers” vilka är de negativa externaliteterna som kan uppkomma vid etablering av ett grindsamhälle.

5.2 Hur ser ett svenskt grindsamhälle ut?

Dagens svenska grindsamhällen ser ut som Victoria Park och Lugnet. De befinner sig i gråzonen för själva definitionen, men är troligen det längst vi kan gå just nu. Vi kan idag avskärma oss om vi vill, men i stort sett är samtliga länkar till samhället fortfarande starka (se figur 1 avsnitt 1.3). Det finns möjlighet att basera grindsamhällen på bland annat bostadsrättsföreningar eller samfällighetsföreningar, dock kommer vi inte i närheten av den amerikanska hyperregleringen. Både Victoria Park och Lugnet baseras på bostadsrättsföreningar, vilket tidigare i rapporten (se *avsnitt 4.6*) visar sig vara en föreningsform som ökat i antal det senaste decenniet.

Trygghet känns nästan som en rättighet i dagens samhälle och vi ogillar när den inte finns där. I Sverige jobbar samhällsplanerare för ett öppet samhälle, men lyckas vi inte få bukt på sociala problem och brott kommer efterfrågan på grindsamhällen öka. Vi ser redan idag tecken på misslyckanden och att invånare reagerar med att isolera sig från besvären. När obehagen finns där blir det rationellt för individer att stänga in sig bakom lås och bom.

6 Diskussion och slutsats

En viktig slutsats av denna rapport är att ingen vill bo innanför murar i ett idealt samhälle. Det står också klart att det finns platser och samhällen där det blir rationellt för individer att stänga ute oönskade förhållanden med murar och stängsel. Med detta sagt kan vi förutsätta att vi svenskar inte kommer fly till slutna enklaver så länge vi håller god hälsa i vårt samhälle. Nyckeln är att skapa en trevlig och säker miljö i våra städer.

Rapportens modell som introducerades i första avsnittet menade på att det finns länkar mellan individer och samhället som riskera att brytas då grindsamhällen etableras. Den information som tagits fram visar att när dessa länkar till samhället bryts minskar kvaliteten såväl som kvantiteten av service ute i samhället. Det sker en slags urholkning av stadslivet som skulle kunna vara förödande för svenska städer.

En fara med grindsamhällen är att etableringen och existensen av dessa bostadsområden kan ge negativa effekter på omgivningen och öka redan existerande problem. Brott kan undanträngas till närliggande bostadsområden och fastighetsvärden kan sjunka. Ett grindsamhälle fungerar då som en katalysator och genererar fler muromgärdade områden som i sig sprider vidare samma dåliga effekter. Det kan då anses vara vitalt för just ett land som Sverige att se till att inte komma in i en sådan ond spiral. Idag kan vi påstå att vi i stort sett inte har grindsamhällen, men om en trend startar finns det mycket som talar för ett vi sjunker djupare ner i de problem som vi redan tampas med såsom sociala störningar, kriminalitet och segregation.

Det tycks vara så att grindsamhällen både är ett symptom av ett ohälsosamt samhälle samtidigt som boendeformen ökar på de befintliga problemen.

I dagsläget är grindsamhällen inte ett problem i Sverige, med tanke på de svaga belägg vi hittar i det svenska samhället. Det är mer angeläget att prata om privatisering av staden samt storlek och form på bostadsområden med avseende på rörelsefrihet.

7 Källförteckning

Atkinson, R. & Flint, J. (2004) Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation. I: *Housing Studies*, 19(6), 875-892. Taylor & Francis Group Ltd.

Blakely, E. J. & Snyder, M. G. (1997) *Fortress America – gated communities in the United States*. Washington, DC: Brookings Institution Press.

Blandy, S., Dixon, J., Dupuis, A. & Parsons, D. (2006) The rise of private residential neighbourhoods in England and New Zealand. I: Glasze, G., Webster C. & Frantz K. *Private cities – global and local perspectives*. (s. 190-205). Oxon: Routledge.

Blandy, S. & Lister, D. (2005) Gated communities: (ne)gating community development? I: *Housing Studies*, 20(2), 287-301. Taylor & Francis Group Ltd.

Bolagsverket (2010) *Statistik om företag och föreningar*. Tillgänglig på internet: http://www.bolagsverket.se/om_bolagsverket/statistik/ [Hämtad 2010.08.08].

Frantz, K. (2006) Private gated neighbourhoods – a progressive trend in US urban development. I: Glasze, G., Webster C. & Frantz K. *Private cities – global and local perspectives*. (s. 64-75). Oxon: Routledge.

Glasze, G., Webster C. & Frantz K. (2006) Introduction - global and local perspectives on the rise of private neighbourhoods. I: Glasze, G., Webster C. & Frantz K. *Private cities – global and local perspectives*. (s. 1-8). Oxon: Routledge.

Le Goix, R. (2005) Gated communities: sprawl and social segregation in southern California. I: *Housing Studies*, 20(2), 323-343. Taylor & Francis Group Ltd.

Le Goix, R. (2006) Gated communities as predators of public resources – the outcomes of fading boundaries between private management and public authorities in southern California. I: Glasze, G., Webster C. & Frantz K. *Private cities – global and local perspectives*. (s. 76-91). Oxon: Routledge.

Grant, J. & Mittelsteadt, L. (2004) Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31, 913-930. London: Pion Ltd.

Jönsson, D (2001) Gränsens politik och politikens gräns – om gated communities och den borgerliga samhällsmodellen. I: E. Dalman (red.), *Tänk – 21 inlägg om framtidens stad* (s. 113-120). Stockholm: Ordfront förlag.

Lang, R. E. & Danielsen, F. M. (1997) Gated communities in America: Walling out the world? I: *Housing Policy Debate*, 8(4), 867-877.

Lantmäteriet (2004) *Fastighetsregistret – Allmänna delen* [Helårsstatistik år 2003]. Gävle: Fastighetsinformationsenheten. Tillgänglig på internet: http://lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/Nyhetsbrev2004_3.pdf [Hämtad 2010.07.14].

Lantmäteriet (2005) *Fastighetsregistret – Allmänna delen* [Helårsstatistik år 2004]. Gävle: Informationsförsörjning Fastighet. Tillgänglig på internet: http://lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/Nyhetsbrev/2005_2.pdf [Hämtad 2010.07.14].

Lantmäteriet (2006) *Fastighetsregistret – Allmänna delen* [Helårsstatistik år 2005]. Gävle: Informationsförsörjning Fastighet. Tillgänglig på internet: http://lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/Nyhetsbrev/2006_2.pdf [Hämtad 2010.07.14].

Lantmäteriet (2007) *Fastighetsregistret – Allmänna delen* [Helårsstatistik år 2006]. Gävle: Informationsförsörjning Fastighet. Tillgänglig på internet: http://lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/Nyhetsbrev/2007_5.pdf [Hämtad 2010.07.14].

Lantmäteriet (2008) *Fastighetsregistret – Allmänna delen* [Helårsstatistik år 2007]. Gävle: Informationsförsörjning Fastighet. Tillgänglig på internet: http://lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/Nyhetsbrev/2008_1.pdf [Hämtad 2010.07.14].

Lantmäteriet (2009) *Fastighetsregistret – Allmänna delen* [Helårsstatistik år 2008]. Gävle: Informationsförsörjning Fastighet. Tillgänglig på internet: http://lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/Nyhetsbrev/2009/Nyhetsbrev_2009_1_ubil.pdf [Hämtad 2010.07.14].

Lantmäteriet (2010) *Fastighetsinformation - Fastighetsregistret* [Helårsstatistik år 2009]. Gävle: Informationsförsörjning Fastighet. Tillgänglig på internet: http://lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/Nyhetsbrev/2010/Nyhetsbrev_2010_1.pdf [Hämtad 2010.07.14].

Lantmäteriet (2010a) *Fastighetsinformation - Fastighetsregistret* [Halvårsstatistik år 2010]. Gävle: Informationsförsörjning Fastighet. Tillgänglig på internet: http://lantmateriet.se/upload/filer/fastigheter/fastighetsinformation/FR-allmanna_delen/Nyhetsbrev/2010/Nyhetsbrev_2010_3.pdf [Hämtad 2010.07.14].

Low, S. M. (2001) The edge and the center: gated communities and the discourse of urban fear. I: *American Anthropologist*, 103(1), 45-58. Blackwell Publishing.

Manzi, T. & Smith-Bowers, B. (2005) Gated communities as club goods: segregation or social cohesion? I: *Housing Studies*, 20(2), 345-359. Taylor & Francis Group Ltd.

McKenzie, E. (2005) Constructing the pomerium in Las Vegas: a case study of emerging trends in American gated communities. I: *Housing Studies*, 20(2), 187-203. Taylor & Francis Group Ltd.

McKenzie, E. (2006) The dynamics of privatopia – Private residential governance in the USA. I: Glasze, G., Webster C. & Frantz K. *Private cities – global and local perspectives*. (s. 9-30). Oxon: Routledge.

Nyström, L. (2001) Grindsamhällen eller allemansrätt? I: E. Dalman (red.), *Tänk – 21 inlägg om framtidens stad* (s. 121-126). Stockholm: Ordfront förlag.

Sanchez, T. W., Lang, R. E. & Dhavale, D. M. (2005) Security versus status?: A first look at the census's gated community data. I: *Journal of Planning Education and Research*, 24, 281-291. SAGE.