

Förbättringsmöjligheter för socioekonomiskt utsatta bostadsområden i Sverige



LUNDS
UNIVERSITET

Lunds Tekniska Högskola

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
ARKITEKTUR OCH BYGGD MILJÖ /
BOENDE OCH BOSTADSUTVECKLING

Examensarbete av Amerah Al-Kefagy
Handledare: Johnny Åstrand
Examinator: Erik Johansson

Datum: 2024-02-09



FÖRORD

Jag vill framföra ett varmt tack till alla som har stöttat mig i mitt arbete med denna uppsats. Ett stort tack till Jens Ringö och Peter Hovlund som tog sig tid att delta i en intervju och delade med sig av sina erfarenheter. Tack till min examinator Erik Johansson som ställde upp för rollen och ett särskilt stort tack till min handledare Johnny Åstrand som bidrog med hjälpsamma förslag och fantastisk vägledning under arbetets gång.

Abstract

Influenced by my own experience growing up in a socioeconomically deprived area, my interest was sparked to investigate the reasons why million-program neighborhoods often developed high levels of crime, vandalism, a high dependency on benefits, and other social and economic issues. More importantly, I wanted to find out how this could be changed. This report aims to answer how a socioeconomically disadvantaged residential area can develop based on experiences from previous case studies, data collection, and in-depth interviews. The focus is on area development research from 2000 and onward.

This work is not specific to a particular area but compiles experiences from previous studies on various socioeconomically deprived residential areas, along with the personal experiences and expertise of two in-depth interview participants. A significant portion of this study relies on findings and conclusions from the case study "NEHOM, National Report of Sweden," written by Lina Martinson, Göran Cars & Inger Normann (2002). The case studies included in their project aim to evaluate initiatives that serve as innovative and good examples for promoting integration and improving the quality of life for people residing in socioeconomically deprived residential areas.

Participants in the interviews for this report emphasize the importance of real estate companies' social engagement, such as offering summer jobs, workshops, and close communication with tenants. Credibility is highlighted as a central factor in strengthening trust and residents' influence over improvements. Demonstrating accessibility and commitment is crucial for building trust and ensuring that residents' voices are heard.

To improve the safety and status of a neighborhood, various actors can take different measures. Introducing social requirements in procurement can, in the short term, benefit unemployed residents and create long-term positive effects for society. Tailored strategies are essential, since each neighborhood has its own challenges, and these strategies should be based on residents' actual needs and desires for development.

Finally, the positive results of implemented initiatives are demonstrated through statistical values from the segregation barometer and interviews with residents, conducted by NEHOM or through news segments where residents share their opinions and experiences.

Keywords: Development, vulnerable residential areas, safety, million program.

Sammanfattning

Med inflytande av egen erfarenhet av en uppväxt i ett socioekonomiskt utsatt område, väcktes mitt intresse att undersöka anledningarna till att miljonprogramns kvarter ofta utvecklade höga nivåer av brottslighet, skadegörelse, hög beroendegrad av förmåner och andra sociala och ekonomiska problem. Men framför allt ville jag ta reda på hur detta kunde förändras. Denna rapport syftar till att via erfarenheter av tidigare fallstudier, datainsamling och djupintervjuer besvara hur ett socioekonomiskt utsatt bostadsområde kan komma att utvecklas. Detta genom att analysera forskning från och med 2000, med fokus på områdesutveckling.

Arbetet bygger inte på ett specifikt område, utan sammanställer tidigare studiers erfarenheter om olika socioekonomiskt utsatta bostadsområden, tillsammans med två djupintervju deltagares personliga erfarenheter och expertis. En stor del av denna studie baserar sig på upptäckter och slutsatser från fallstudien ”NEHOM, National Report of Sweden”, skriven av Lina Martinson, Göran Cars & Inger Normann (2002). Fallstudierna som ingår i deras projekt syftar till att utvärdera initiativ, som fungerar som innovativa och goda exempel för främjande av integration och ökad livskvalitet för människor som bor i socioekonomiskt utsatta bostadsområden.

Deltagarna i denna rapports intervjuer betonar vikten av fastighetsbolagens sociala engagemang, i form av sommarjobb, workshops och nära kontakt med hyresgäster. De lyfter även fram trovärdighet som en central faktor för att stärka förtroendet och invånarnas inflytande över förbättringar. Att visa tillgänglighet och engagemang är avgörande för att stärka förtroendet och säkerställa att invånarnas röster hörs.

För att förbättra en stadsdels säkerhet och status kan olika aktörer vidta olika åtgärder. Genom att införa sociala krav vid upphandlingar kan man på kort sikt gynna arbetslösa invånare och skapa långsiktiga positiva effekter för samhället. Anpassade strategier är viktiga och bör baseras på invånarnas verkliga behov och önskemål om utveckling.

Slutligen påvisas de positiva resultaten av genomförda initiativ genom statistiska värden från segregationsbarometern och intervjuer med boende, utförda av NEHOM eller genom nyhetsinslag där boende delar sina åsikter och upplevelser.

Nyckelord: Utveckling, utsatta bostadsområden, trygghet, miljonprogrammet.

Innehållsförteckning

1. Inledning	6
1.1 Problemområde	7
1.1.1 Identifiering av socioekonomiskt utsatta områden	7
1.1.2 Vad innebär begreppet ”utsatt område”?	8
1.2 Syfte och frågeställning	10
1.3 Avgränsningar	10
2. Beskrivning av arbetsmetod	10
2.1 Litteraturstudie	11
2.2 Intervjuer	11
2.3 Datainsamling	13
3. Bakgrund	13
3.1 Svensk bostadsutveckling	13
3.2 Förändring av hushållsbildning	14
3.3 Miljonprogrammet	15
3.4 Invandringens påverkan och följd	16
4. NEHOM, National Report of Sweden	17
4.1 NEHOM projektet	17
4.2 Holma	19
4.3 Örtagård/Rosengård	21
4.4 Tensta	23
5. Resultat från egna fallstudier	26
5.1 Fallstudie 1: Rosengård (Malmö)	26
5.2 Fallstudie 2: Vivalla (Örebro)	32
6. Diskussion och slutsatser	37
6.1 Slutsats	39
6.2 Reflektioner	40
7. Referenser	41
8. Bilagor	43

1. Inledning

Människor har länge flyttat runt och bosatt sig i nya miljöer med förhoppningen att få en bättre bekvämlighet och trygghet. Detta är bland annat varför dagens städer växer särskilt snabbt (UNDP, 2022). För nästan 18 år sedan hade mer än hälften av jordens befolkning bosatt sig i städer och andra urbana miljöer. I över hundra länder runt om i världen utgjorde stadens befolkning över 70 procent av den totala befolkningen. Sedan dess har urbaniseringen fortsatt att öka i en snabb takt (Höjer, 2020). Detta innebär att det blir allt viktigare att utveckla hållbara städer och samhällen som kan möta de utmaningar som kommer med en snabbt växande urban befolkning. Det kräver en planerad utveckling av infrastruktur, transport, bostäder, utbildning och hälsa, samtidigt som hänsyn till klimatförändringar och miljöfrågor måste tas. Men det är inte bara nyproduktion som behöver uppfylla dessa behov. Befintliga bostadsområden måste utvecklas i samma grad för att inte hamna efter och bli slumområden.

Sverige har ett flertal socioekonomiskt utsatta områden som i olika grad är utsatta både för allvarlig brottslighet och socioekonomiska faktorer. Dessa bedöms antingen som ett riskområde eller särskilt utsatt område av polismyndigheten, beroende på hur kritiskt läget anses vara (Polismyndigheten, 2023). I denna rapport kommer tre områden som länge funnits med i polislistan av särskilt utsatta områden presenteras, i syfte att förklara problematiken med segregationen som de boende handskas med och vikten av samhällets insats att utveckla marginaliserade områden. De utvalda områdena som granskas i denna rapport är Rosengård och Holma i Malmö, samt Vivalla i Örebro, då dessa är bland stadsdelarna som länge listat både polisens och segregationsbarometerns (numera del av Boverkets uppdrag) rankning av socioekonomiskt utsatta områden (Boverket, 2021; Polismyndigheten, 2023, 2015).

1.1 Problemområde

1.1.1 Identifiering av socioekonomiskt utsatta områden

En viktig del i denna rapport är identifiering av socioekonomiskt utsatta områden och definieringen av just detta begrepp. Delegationen mot segregation (Delmos) har i samarbete med Statistiska centralbyrån (SCB) tagit fram en rikstäckande områdesindelning, så kallad segregationsbarometer, baserad på befolkningens utbildningsnivå och ekonomiska standard, samt eventuella ekonomiska bistånd och/eller arbetslöshet. Polismyndighetens indelning av områden bygger däremot på lokala lägesbilder som utarbetas av varje lokalpolisområde. Dessa lägesbilder ger en bild av i vilken utsträckning lokalsamhället påverkas av brottslighet och om detta utgör en regelbunden del av vardagen (BRÅ, 2022).

I sin jämförande analys mellan polisens lista och segregationsbarometern, förklarar Tapio Salonen (2023) att polislistan av “utsatta områden” endast är ett polisiärt verktyg för att kunna göra fortsatta analyser samt prioritera åtgärder och resurser.

Segregationsbarometern, som introducerades 2021 av Delmos, är ett nytt webbaserat uppföljningssystem för segregation i Sverige (Delmos, 2021). Det är alltså ett verktyg som gör det möjligt att visualisera, analysera och följa segregationens utveckling över tid i hela Sverige (Boverket, u.å). Den inkluderar nästan tre gånger så många kommuner som polisens lista och indikerar därmed att den socioekonomiska utsattheten inte enbart är en angelägen samhällsfråga för ett fåtal större städer i landet, utan förekommer betydligt mer spritt i landet och bland olika kommunprofiler (Salonen, 2023).

Salonen konstaterar att polislistan för bland annat Stockholm och Göteborg ger en överdriven bild av hur många invånare som faktiskt bor i utsatta områden, jämfört med segregationsbarometern. Dock är det en betydligt bättre överensstämmelse mellan listorna för exempelvis Malmö. Vidare förklarar Salonen att detta inte längre anses vara ett specifikt storstadsfenomen, utan de växande ojämlika levnadsvillkoren har numera spridits till även större och mindre städer (Salonen, 2023). Studien belyser även hur det ensidiga fokuset på specifika bostadsområden i Sverige kan innebära en risk för att förbise de underliggande ojämlikhetsmönster som ligger till grund för utvecklingen av bostadssegregation. Vidare lyfter rapporten fram kritik till att polisens lista blivit en central

indikator för fördelning av statsbidrag till utsatta bostadsområden och kommuners antisegregationsstrategier, när den egentligen är framtagen för polisens egna ändamål (Salonen, 2023). Salonen argumenterar således för att det är nödvändigt att komplettera eller bredda perspektivet genom att inkludera andra socioekonomiska och strukturella faktorer vid planering och resursfördelning.

Den övergripande slutsatsen är att om man tar hänsyn till segregationsbarometern, blir bilden av utsattheten i bostadsområden mer omfattande och spridd över landets kommuner än vad polisens lista ger sken av. Det finns därmed en tydlig risk att vissa områden kan komma att "glömmas bort" när fokus läggs på polisens lista. Vilket potentiellt kan leda till en ökning av segregation snarare än en minskning. Segregationsbarometern lyfter fram ett behov av att bredda perspektivet och inkludera andra relevanta faktorer, för att fånga de komplexa och varierande aspekterna av bostadssegregation i olika delar av landet. Att enbart förlita sig på polislistan kan därmed innebära en ofullständig bild och risk för att missa viktiga områden där insatser behövs för att främja en mer inkluderande och jämlik bostadsutveckling.

1.1.2 Vad innebär begreppet "utsatt område"?

Det finns olika definitioner och kriterier för att klassificera ett bostadsområde som utsatt eller socioekonomiskt utsatt. En vanlig definition utgår från begreppet "utsatta områden" som utvecklats av Polismyndigheten och Brottsförebyggande rådet (Brå). Enligt denna definition är ett utsatt område ett geografiskt område där det finns höga nivåer av arbetslöshet, låg utbildningsnivå, höga inkomstskillnader, höga socialbidragsnivåer, hög kriminalitet och andra sociala problem som drogmissbruk och segregation (Polismyndigheten, 2023).

Sedan 2015 har Polisen regelbundet publicerat lägesrapporter vartannat år, där man identifierar och beskriver områden i Sverige som anses vara utsatta eller riskområden. Metodiken för att definiera dessa områden har genom åren förbättrats och förfinats, vilket har lett till en ökad precision i bedömningen. Processen bygger på två huvudsakliga källor av information: statistisk data som belyser områdenas socioekonomiska profiler och bedömningar av brottslighetens karaktär i de lokala samhällena (Salonen, 2023; Polisen 2015, 2017, 2019, 2021). Den statistiska delen av metoden involverar analys av data som

påvisar socioekonomiska faktorer i olika områden. Det kan inkludera variabler som inkomstnivåer, utbildningsnivåer, arbetslöshet och liknande. Denna information ger en bred förståelse för de socioekonomiska förhållandena i olika områden och möjliggör jämförelser för att identifiera potentiellt utsatta områden.

Samtidigt bygger bedömningen av brottsliga aktiviteter på polisens insikt och erfarenhet av brottslighetens karaktär i lokalsamhällena. Genom att använda den samlade kunskapen från polisarbetet i området kan man göra bedömningar om vilka områden som har specifika utmaningar när det gäller brottslighet.

De utsatta områdena motsvarar sammanlagt endast 0,02 procent av Sveriges geografiska yta och befolkningens mängden i de utsatta områdena är omkring 550 000 personer, vilket motsvarar ungefär 5 procent av Sveriges befolkning (Polisen, 2021). Ett "Utsatt område" definieras som ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status, där de kriminella har en inverkan på lokalsamhället men ej ett intresse att ta makten och kontrollera lokalsamhället. Påverkan kan utgöras av direkta påtryckningar, exempelvis genom hot och utpressning, eller indirekta, som offentliga våldshandlingar som riskerar att skada tredje man, narkotikahandel som bedrivs öppet eller ett utåtagerande missnöje mot samhället (Polismyndigheten, 2023). Effekten blir att de boende i området upplever otrygghet, vilket i sin tur leder till en minskad benägenhet att anmäla brott och att medverka i rättsprocessen. **Alltså anses läget vara allvarligt.** Exempel på områden som bedöms vara utsatta områden i Sverige är Charlottesborg (Kristianstad), Vårby (Huddinge) och Hisings Backa (Göteborg) (Polismyndigheten, 2023).

Med "riskområde" avses ett område som uppfyller samtliga kriterier för ett utsatt område men inte riktigt når upp till de kriterier som kännetecknar ett särskilt utsatt område. Läget är dock så alarmerande att det finns en överhängande **risk att området riskerar att bli särskilt utsatt om inte effektiva åtgärder sätts in.** Exempel på områden som bedöms vara riskområden i Sverige är Holma (Malmö), Tynnered (Göteborg) och Araby (Växjö) (Polismyndigheten, 2023).

Ett "Särskilt utsatt område" kännetecknas dock som ett geografiskt avgränsat område, med allmän obenägenhet att delta i rättsprocessen. Det kan även förekomma systematiska hot och våldshandlingar mot vittnen, målsägare och anmälare i området. Situationen i området

innebär att det är svårt eller nästintill omöjligt för polisen att fullfölja sitt uppdrag, vilket kräver regelmässig anpassning av arbetssätt eller utrustning. I detta fall anses **läget vara akut**. Exempel på områden som bedöms vara särskilt utsatta i Sverige är Rinkeby (Stockholm), Rosengård (Malmö) och Vivalla (Örebro) (Polismyndigheten, 2023).

1.2 Syfte och Frågeställningar

Syftet med uppsatsen är att öka förståelsen för hur man kan skapa god utveckling och bygga välfungerande samhällen i särskilt utsatta områden. Studien har alltså som mål att ge en översikt över vilken forskning som bedrivits och vilka framsteg som uppnåtts inom ämnet, samt inkluderas även rekommendationer och förslag för framtiden. Följaktligen utgår uppsatsen från följande övergripande frågeställningar:

- Vilka initiativ kan olika involverade aktörer använda sig av för att öka en stadsdels säkerhet och däribland status?
- Hur bör dessa initiativ genomföras, för bäst inverkan?
- Hur påvisas resultatet av förbättringarna?

1.3 Avgränsningar

För att rama in fokusområdet för detta arbete och fastställa ett tydligt resultat för denna studie, har endast fallstudier med hyresrätter byggda mellan 1960–1974 använts. Studierna fokuserar sig mestadels på socioekonomiskt utsatta områden i Sverige, mer specifikt Malmö och Örebro. Dock tas även relevanta erfarenheter med exempel för utveckling av urbana miljöer från andra städer med i detta arbete.

2. Beskrivning av arbetsmetod

Denna rapport syftar till att via litterära studier, datainsamling och djupintervjuer besvara frågeställningarna. Detta genom att analysera forskning från och med 2000, med fokus på områdesutveckling. Uppsatsen bygger inte på ett specifikt område, utan sammanställer tidigare studiers erfarenheter om olika socioekonomiskt utsatta bostadsområden.

2.1 Litteraturstudie

Till en början påbörjades en insamling av relevanta studier och rapporter, till grund för den litterära delen av studien. Via en litteraturstudie presenteras den mest aktuella forskningen kring den specifika frågeställningen. Endast studier som analytiskt behandlar ämnet och framhäver effektiva metoder för god utveckling av utsatta områden tas med i denna rapport. Forskningen baseras till stor del av tidigare fallstudier utförda i Sverige, där slutsatser oftast tas genom att jämföra påverkan av initiativ (baserat på uttalanden från intervjuer och förekomst av problem i området) med forskning som förklarar vad som bidrar med positiv inverkan på människors liv i ett samhälle. Texter som enbart ger beskrivningar av fysisk utveckling, utan vidare analys av de områdesinsatser som har studerats, exkluderas från arbetet. Fokus ligger på rapporter och artiklar som studerar områdesutveckling ur ett socioekonomiskt perspektiv. Till exempel genom att skildra sysselsättnings-, trygghets- och hälsoinsatser, snarare än studier som behandlar fysisk stadsutveckling i marginaliserade bostadsområden. Den fallstudie som större delen av denna rapport grundar sig på är NEHOM, National Report of Sweden, skriven av Lina Martinson, Göran Cars & Inger Normann (2002). Studien undersöker hur oattraktiva områden bättrats och på ett hållbart sätt blivit mer eftertraktade områden. Områdena som undersöks i rapporten är Holma, Rosengård och Tensta.

Sökmotorerna som har använts i litteratursökningen är Diva portalen, Google Scholar samt Lund Universitets egen databas, LUBsearch, med sökord såsom ”Utveckling av utsatta områden”, ”Tryggare utemiljö”, ”Hållbar utveckling”, ”Socialt hållbart boende” och ”Enhancement of socially deprived areas”.

2.2 Intervjuer

Rapporten inkluderar även intervjuer med representanter för bostadsbolag som äger och förvaltar bostäder inom områden som präglas av socioekonomiska svårigheter. Två semi-strukturerade intervjuer utfördes med två fastighetsbolag i Sverige. Ena intervjun utfördes i form av ett fysiskt samtal i Malmö, med Jens Ringö, fastighetschef för Rosengård Fastighets AB. Medan andra intervjun utfördes via ett digitalt samtal med Peter Hovlund, områdeschefen på ÖrebroBostäder AB. Utifrån 4 kategorier har 13 frågor formulerats, i mål om att få en bättre förståelse kring hur aktören arbetar med socioekonomiska faktorer och kommunicerar med olika parter för att uppnå en god utveckling i bostadsområdet (se

Tabell 1). Frågorna utgick främst från mallen, men ställdes inte i någon specifik ordning och utrymme för följdfrågor lämnades under konversationens gång vid behov.

Djupintervjun var 30–40 minuter lång och spelades in för att möjliggöra ett sammanhållet samtal, utan några avbrott eller fördröjningar.

Tabell 1: Intervjumall med frågorna som ställdes under djupintervjun.

Organisation	
1	Vad är din roll i organisationen?
2	Vilka är de största utmaningarna i bostadsområdet som ni arbetar med?
Kommunikation	
3	Hur kommunicerar fastighetsägaren med de boende för att identifiera deras behov och förväntningar när det gäller säkerhet och trivsel? Kan kommunikationen även förbättras?
4	Hur samarbetar ni med de boende för att skapa en känsla av gemenskap och trygghet i området?
5	Hur samarbetar ni med lokala myndigheter och föreningar för att skapa en känsla av gemenskap och trygghet i området?
Säkerhet och risker	
6	Är vandalism och skadegörelse ett problem? Om så är fallet, vilka exempel inträffar oftast och vilka åtgärder kan vidtas för att minska risken för dessa?
7	Hur kan belysningen runt fastigheten förbättras för att minska riskerna för brott och öka känslan av trygghet?
8	Har säkerhetssystem, såsom övervakningskameror eller larmsystem, övervägts som metod för att förhindra eller upptäcka intrång eller skadegörelse och i så fall hur?
9	Är säkerheten vid entréer och utgångar tillfredsställande, om ej hur kan detta förbättras?
Sociala faktorer	
10	Hur bidrar ni till att främja samhällsengagemang och sociala aktiviteter som kan stärka trivseln och sammanhållningen i området?
11	Finns det behov av att samarbeta med säkerhetsföretag eller lokalpolisen för att förbättra säkerheten och tryggheten i området? Hur ser detta samarbete ut?
12	Hur kan fastighetsägaren vara proaktiv i att förebygga och hantera problem relaterade till säkerhet och trivsel genom att tillhandahålla information, utbildning eller stöd för de boende?
Extra	
13	Finns det något mer du vill tillägga?

2.3 Datainsamling

I inledningsskedet av studien samlades data och information från polismyndigheten, berörda kommuner och boverket för att få en bredare förståelse kring olika aktörers påverkan inom utveckling av bostadsområden. Via datainsamling upptäcktes även relevanta projekt, med bostadsbolag som arbetar och förvaltar socioekonomiskt utsatta områden. Utvecklingen av Vivalla är exempelvis en sådan upptäckt som denna rapports analys bygger på. Översiktlig information om inflytelserika bostadsbolag kom även till nytta inför intervjuer utförda med förutnämnda bostadsbolag. Detta då frågor kring specifika projekt och initiativ lättare kunde diskuteras. Något som därav gav en bättre förståelse kring området bolagen äger och förvaltar, samt hur man arbetat för att utveckla dessa.

3. Bakgrund

3.1 Svensk bostadsutveckling

Efter andra världskriget och fram till 1960-talet genomgick de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen en signifikant utveckling. Tack vare det fortsatta allmänna statliga finansiella stödet för bostadsbyggande efter kriget blev de allmännyttiga bostadsföretagen de främsta redskapen för att implementera statens bostadspolitik enligt de riktlinjer som hade fastställts efter kriget. Vid krigets slut var bostadsstandarden i Sverige fortfarande betydligt lägre än den internationella normen, och det rådde en betydande bostadsbrist. Staten ingrep som en aktiv aktör på bostadsmarknaden, och bostadspolitiken integrerades som en central del av statens politik när den formades. Detta gällde både den övergripande sociala välfärdspolitiken och den ekonomiska politiken. Det övergripande målet för bostadspolitiken blev "god bostad för alla" och var en viktig hörnsten i den sociala välfärdspolitiken (Boverket, 2008).

År 1974 nådde man en punkt där godkännande som en allmännyttig bostadsfirma¹, med syfte att erhålla särskild statlig finansiering, krävde fullständigt kommunalt ägande och kontroll. Något som fastställdes med den lagliga formuleringen, "En allmännyttig

¹ Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses enligt Sveriges riksdag ett aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över och som i allmännyttigt syfte har i uppgift att tillhandahålla hållbara och prisvärda bostäder för alla (SFS 2010:879).

bostadsfirma skall vara likvärdig med en helt ägd kommunal bostadsfirma”. Den gradvisa processen med att slå samman kommuner hade vid den tidpunkten minskat antalet kommuner i landet från 2 505 år 1948 till 272 år 1974. Staten ansåg därför att kommunerna hade betydligt förbättrat sin kapacitet att axla de bostadspolitiska ansvar som staten ville överföra till dem och kunde uppnå detta självständigt, genom bostadsföretag som de helt ägde (Boverket, 2008). Kravet att en allmännyttig bostadsfirma skulle vara helt ägd av en kommun gällde fram till 1996, då möjligheten till så kallad "utvidgad ägandeform" infördes (SFS 1996:1435). Dock skulle kommunerna fortsätta att utöva "avgörande inflytande". Sedan 2002 (SFS 2002:102) kan dock en bostadsfirma utan koppling till en kommun också definieras som ett allmännyttigt bostadsbolag.

Ett definierande syfte för dagens ideella kommunala bostäder i Sverige är att de satta hyrorna fungerar som norm inom hela hyressektorn, det vill säga även för privata bostadsföretag. Detta fastställdes i lag år 1974, efter att ha varit ett innefattat mål ända sedan hyresregleringen började avvecklas 1968 med införandet av bruksvärdessystemet.

3.2 Förändring av hushållsbildning

Under större delen av 1900-talet minskade antalet boende per hushåll i Sverige. En viktig faktor som påverkade utvecklingen var den ändrade åldersfördelningen i befolkningen. År 1945 bodde i genomsnitt 3,2 personer i varje hushåll, medan siffran år 1990 hade sjunkit till 2,1 personer per hushåll. Nu är det i genomsnitt 2,2 personer per hushåll i Sverige. Hushållsbildningen påverkas av flera faktorer, inklusive befolkningens åldersfördelning, kulturella mönster för familjebildning, samt ekonomiska förutsättningar. Med en äldre befolkning tenderar antalet enpersonshushåll att öka. Kulturella normer kan påverka valet mellan att leva tillsammans eller bilda egna hushåll, medan ekonomiska förhållanden avgör vilka alternativ som är tillgängliga för människor i olika åldrar (Boverket, 2020).

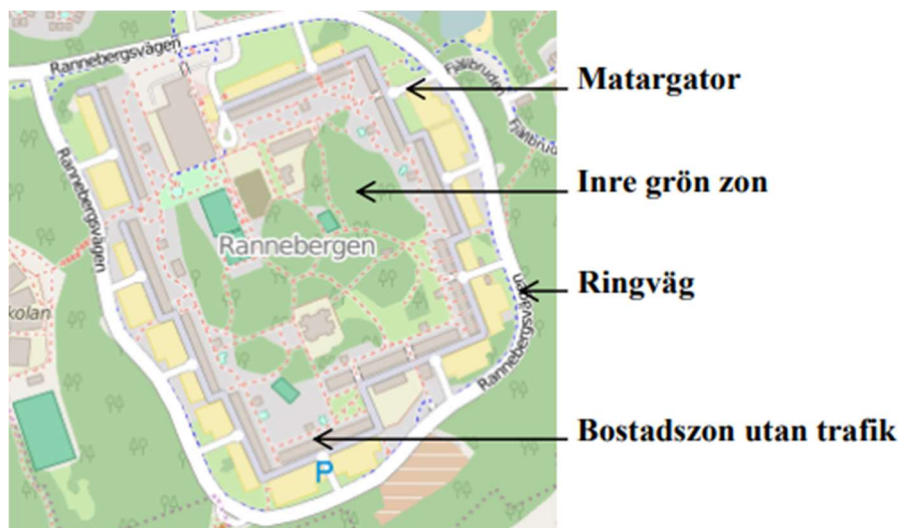
Hushållsbildningen påverkas av olika faktorer, inklusive ålder, kulturella mönster och ekonomiska förutsättningar. Med en allt äldre befolkning blir enpersonshushåll allt vanligare. Kulturella mönster och familjebildning spelar också en roll för vilka valmöjligheter människor har när det gäller att bo tillsammans eller att bilda egna hushåll. Ekonomiska förutsättningar kan också påverka valet av hushållstyp. Under senare år har enpersonshushåll blivit den vanligaste hushållstypen i Sverige. I slutet av 2019 fanns det nästan 1,9 miljoner enpersonshushåll i Sverige, vilket motsvarar fyra av tio hushåll.

Anledningen till detta kan bero på en mängd faktorer, inklusive ökad individualisering och urbanisering, större ekonomisk självständighet och ökad livslängd. Den negativa sidan av detta är bland annat utmaningen som samhället ställs inför, när det gäller att tillgodose bostadsbehoven hos ensamstående och äldre människor (Boverket, 2020).

3.3 Miljonprogrammet

Bostadsbristen har länge varit ett återkommande problem. Efter andra världskriget kvarstod en bostadsbrist, trots ökad byggnation. Kritiken mot regeringen växte då den inte kunde svara på hur befolkningen skulle lösa sina bostadsproblem. Lösningen blev ett långsiktigt program som sträckte sig över tio år, med målet att bygga en miljon bostäder mellan 1965 och 1974. Detta kom att kallas miljonprogrammet (Allmännyttan, 2023). Sverige är ett land väl känt för sina omfattande välfärdspolitiska åtgärder. Bostadspolitiken har en allmän karaktär med syfte att tillhandahålla goda och överkomliga bostäder för alla, i stället för att enbart ansvara för personer med särskilda behov (Martinson, Cars & Normann, 2002).

En tredjedel av bostäderna som byggdes under Miljonprogrammet utformades som storskaliga flerfamiljshusområden. Dessa områden planerades med både kommersiell och samhällelig service i åtanke. En central anläggning utformades för att rymma olika typer av service, inklusive butiker och samlingslokaler. Planeringen av dessa områden genomfördes utifrån SCAFT-planen (se figur 1) som utarbetades hos Chalmers tekniska högskola. Denna plan präglade i många fall miljonprogramsområdena och föreskrev att områdena skulle inkludera en inre grön zon samt en bostadszon utan genomgående trafik. Återvändsgator, även kallade matargator, ledde till områdets parkeringsplatser, och runt hela området anlades en ringväg som anslöt till en närliggande större väg. Detta möjliggjorde snabba och effektiva transporter för de boende till sina arbetsplatser i den närliggande staden (Noa, 2015).



Figur 1 - Karta över Rannebergen, Göteborg, som visar SCAFT-planens tanke med att skilja biltrafik från bostadsområdet (Noa, 2015).

Det som planeringen av dessa områden brister att ta hänsyn till är hyresskillnader som uppstår i områden där det inte har byggts hyresbostäder på länge. Dessa kan upplevas som orimliga av de som söker bostad. Hyror har ofta varit högre för nybyggda bestånd, men i början på 2000-talet ökade skillnaderna markant mellan nyproduktionshyror och genomsnittshyrorna i övriga bostadsbestånd. Blir klyftan för stor kan det vara utmanande att få acceptans för hyrorna i nyproduktion, vilket ökar marknadsrisken för potentiella bostadsutvecklare (Boverket, 2023).

Idag delar många av dessa områden samma egenskaper och har utvecklat samma typ av problem, såsom en koncentration av människor med dåliga ekonomiska och/eller sociala resurser. En stor koncentration av etniska minoriteter är också vanligt förekommande, främst på grund av svårigheter att få möjlighet att välja var man vill bosätta sig som nykomling. Detta till följd av ekonomiska och språkliga problem samt bristande kontakter (Martinson, Cars & Normann, 2002).

3.4 Invandringens påverkan och följd

Sverige har varit ett invandringsland sedan 1930-talet. I sin rapport introducerar Martinson, Cars och Normann begreppet 'invandrare', som personer födda utanför landet. Efter andra världskriget och fram till mitten av 1970-talet hade Sverige främst arbetskraftsinvandring (främst från europeiska länder). Flyktingar utgjorde bara en liten del fram till mitten av 1970-talet, men under senare år har krig och konflikter i världen haft en större påverkan på invandringen till Sverige som ända sedan 1950-talet varit välkänd för sin flyktingpolitik

(Martinson, Cars & Normann, 2002). Invandringen var som högst år 2016 då 163 000 personer invandrade till Sverige (SCB, 2023). Bostadsbehovet har varierat med åren, men under mitten av 1990-talet drabbades sårbara grupper i samhället extra hårt av arbetsmarknadskrisen (främst invandrare och personer med dåliga ekonomiska och/eller sociala resurser). Eftersom dessa grupper till stor del är samlade i de minst attraktiva områdena (ofta storskaliga bostadsområden i storstadsregionerna), blir effekten allvarlig och leder till ytterligare problem och marginalisering (Roelofs & Salonen, 2019).

Människor med resurser tenderar att flytta ut, vilket leder till en ännu starkare koncentration av invånare med utländsk bakgrund. Denna struktur har bidragit till en allvarlig socioekonomisk och etnisk segregation i storstadsområdena, vilket ofta leder till en stigmatisering av områdena från Miljonprogrammet. Dåligt rykte för sådana områden marginaliserar områdena, vilket innebär att tjänster, utbildning o.s.v., ges till en lägre standard än i andra områden. Invånarna är till följd av denna utveckling och bristande språkkunskaper, socialt exkluderade från samhället i stort. Vilket minskar möjligheten att binda kontakter in i det svenska samhället.

4. NEHOM, National Report of Sweden

I detta kapitel utforskas upptäckter och slutsatser från fallstudien ”NEHOM, National Report of Sweden” (om inget annat anges), skriven av Lina Martinson, Göran Cars & Inger Normann (2002). Studiens fokusområde är kring hur oattraktiva områden kan komma att bättras på ett hållbart sätt och bli mer eftertraktade bostadsområden.

4.1 NEHOM projektet

Denna rapport tar upp tre fallstudier som har genomförts i Sverige för NEHOM-projektet. Fallstudierna är utvärderingar av initiativ som fungerar som innovativa och goda exempel på främjande av integration och ökad livskvalitet för personer som bor i bostadsområdena. Fallstudierna har valts utifrån riktlinjerna från NEHOM-projektets arbetsbeskrivning som säger att de ska vara innovativa och effektiva, förbättra livskvaliteten och främja social sammanhållning. I fallstudien har intervjuer genomförts med boende hos MKB, yrkesverksamma som arbetar i bostadsområdet och personal på MKB. Områdena som undersöks i rapporten är belägna i Malmö (Holma och Örtagården som är en del av Rosengård) och Stockholm (Tensta).

De svenska fallstudier som undersökts i denna rapport är följande:

- Självunderhåll i bostadsområdet Holma, Malmö. Det kommunala bostadsföretaget MKB Fastighets AB har utvecklat och genomfört initiativet.
- Arbetsinitiativ i bostadsområdet Örtagården, Malmö. Precis som med självunderhållet genomförs arbetsinitiativet av MKB Fastighets AB.
- Entreprenörsprogram i bostadsområdet Tensta, Stockholm. Kommunen tillsammans med Arbetsförmedlingen och privata företag ansvarar för initiativet. Detta är en del av Lunda-Nova-projektet.

De tre grannskap som studerats i NEHOM-projektet utvecklade stora socioekonomiska svårigheter, tillsammans med dåliga rykten. Detta trots ambitiösa ansträngningar att förbättra förhållandena. Den problematiska situationen i dessa bostadsområden härstammar från vakansgraden som dessa miljonprogrambyggnader utvecklade efter färdigställandet. Detta då bostadsbristen minskade och byggnaderna inte visade sig vara lika attraktiva som förväntat. Lediga lägenheter ledde till en ökad mängd boende som hade svårt att få bostäder i mer attraktiva områden. Vilket resulterade i höga arbetslöshetssiffror, hög andel mottagare av socialbidrag, låga genomsnittsinkomster och överrepresentation av personer med ursprung annat än svenskt.

Genom åren har många initiativ genomförts för att förbättra situationen i dessa bostadsområden. Huvudsakligen har projekten fokuserat på fysisk förnyelse, vanligtvis utvecklat och hanterat av yrkesverksamma inom myndigheterna (så kallade top-down ansatser). På lång sikt har sådana initiativ gett dåliga resultat, trots stora investeringar. De initiativ som undersökts i fallstudierna har ett annat tillvägagångssätt. De innehåller sociala metoder (ibland i kombination med fysiska metoder). Den huvudsakliga skillnaden jämfört med tidigare initiativ är att de strategier som undersöks direkt härstammar från invånarnas behov och önskemål.

Idag är det allmänt erkänt att utveckling måste inkludera sociala förbättringar. Det är också tydligt att språkutbildning och skolor med hög kvalitet är åtgärder som på lång sikt är nödvändiga för att förbättra livskvaliteten för de som bor i dessa bostadsområden, likväl förbättring av områdenas rykte. Många kommunala bostadsföretag har omorganiserats som en följd av det nya synsättet. De tidigare hierarkiska strukturerna har ersatts av en

organisation med färre nivåer och husvärdar som bas för den nya organisationsstrukturen. Denna förändring har lett till en närmare kontakt mellan anställda och boende.

4.1.1 Holma



Figur 2 – Kartgräns för Holma (Google maps. 2023)

Holma är en stadsdel i södra Malmö, byggd på 1970-talet under miljonprogrammet. Under flera år har området lidit av höga nivåer av brottslighet och skadegörelse, hög beroendegrad av förmåner och andra sociala och ekonomiska problem. Stadsdelen var känt som en riskabel plats, och den yttre miljön var i stort sett övergiven när det gällde underhåll. MKB Fastighets AB (MKB) är det kommunala bostadsbolaget i Malmö (Cars & Martinson, 2001). De äger och förvaltar de flesta lägenheterna i Holma, vilket också är var de år 1993 för första gången införde konceptet självförvaltning i samarbete med hyresgästföreningen. Konceptet finns numera i hela Sverige och MKB har idag cirka 600 självförvaltare i flera områden i Malmö, som exempelvis Nydala, Kroksbäck, Bellevuegården och Lorensborg (MKB, u.å.).

I samband med fastighetsbolags omorganiseringar har konceptet "självförvaltning av hyresgäster" introducerats av vissa fastighetsbolag. Den grundläggande idén med detta koncept är att ändra invånarnas roll. Hyresgästerna betraktas som kunder med rätt att delta i planering och underhåll av området. Självförvaltning är ett sätt att ge hyresgästerna ansvar för specifika uppgifter inom skötsel och underhåll. Förändringen har visat sig vara ett intressant medel för att bekämpa social uteslutning inom bostadsområdet. Genom aktivt deltagande har många hyresgäster etablerat och utvecklat sociala kontakter i samhället omkring dem.

Självförvaltningen i Holma innebar att de boende, om de ville, kunde delta i underhållet av sina hem och närliggande omgivningar. De kunde delta i skötsel av allt från fastighetens utemiljö, trapphus och tvättstugor (Martinson, Cars & Normann, 2002). MKB bidrog exempelvis med inköp av material, men självförvaltarna fick fria händer att utveckla sin innergård (MKB, 2021). Som incitament fick de involverade invånarna en reducerad hyra som kompensation för sitt arbete. Investeringen i utemiljön utgjorde alltså en gemensam vinning.

Innan initiativet startade genomförde MKB en betydande renovering av området. De målade om och renoverade några av husen, tog bort växtlighet som gjort området mörkt och osäkert, och satte ut blommor och dekorationer. Till en början hade MKB svårt att få människor att engagera sig i initiativet. Många invånare var skeptiska och litade inte på MKB:s löften om en ny ansats med förbättrat underhåll. Men efter viss tid och flera möten började några av hyresgästerna att engagera sig och allt fler människor blev intresserade med tiden. Initialt lockades människor att engagera sig för att ta del av den reducerade hyran som lovades. Att aktivt delta i självförvaltningen kunde spara ganska mycket pengar för de involverade invånarna. Dock sänktes kompensationen i mitten av 1990-talet på grund av skatteregler. Men engagemanget kvarstod då intresset för att delta i grannskapet förblev. Den reducerade hyran ses numera som en bonus (Martinson, Cars & Normann, 2002).

Det var inte endast de boende som var tveksamma till idén. Även MKB:s anställda var skeptiska och gillade inte omorganiseringen och de nya idéerna. Men även de anställda på MKB blev alltmer positiva till initiativet. Genom att låta invånarna ta eget ansvar för underhåll och fysisk utveckling av den yttre miljön, har omsorgen om grannskapet ökat.

Som resultat medför engagemanget att invånarna känner sig stolta över att vara boende i Holma, vilket i sin tur ökar välbefinnandet i bostadsområdet. I ett nyhetsblad på MKB:s hemsida förklarar en boende hur det har varit att arbeta som självförvaltare ända sedan 1994:

"Vi har hela tiden haft samma gård att sköta om och vi upplever att vi får en helt annan kontakt med grannarna. Vi blir kända ansikten för de som bor i området och hjälper ofta grannarna med andra saker, till exempel att byta glödlampor eller att bära in eller ut möbler, berättar Bengt." (MKB, 2021).

Enligt fallstudien sägs även brottslighet och vandalisering nästan ha försvunnit från Holma. Detta konstateras utifrån en intervju med Göran Larsson, direktör för fastigheterna i Holma, som förklarar att fönsterkrossning försvunnit, samt det tidigare förekommande klottret. Dock lyfter NEHOM projektets intervjuer med husvärdar i Holma fram faktumet att bristen på aktiviteter för tonåringar är ett problem som kvarstår och är svår att hitta en lösning på. Enligt husförvaltarna är den största utmaningen idag att hitta sätt att inkludera dem i utvecklingen av Holma, så att de också känner ansvar och stolthet gentemot sitt grannskap.

4.1.2 Örtagård/Rosengård

Fallstudien lyfter fram en undersökning utförd av MKB i Rosengård som visade att arbetslösheten upplevdes som det största hindret för hyresgästernas välbefinnande och integration i det svenska samhället. Även fast det traditionellt sätt är Arbetsförmedlingens huvudsakliga uppgift att underlätta för arbetssökande att hitta arbete och stödja arbetsgivare i rekryteringsprocessen, valde MKB att satsa egna resurser på initiativ för att skapa jobbmöjligheter för deras hyresgäster. På lång sikt skulle detta stabilisera bostadsområdet och därmed gynna både grannskapet och bostadsbolaget. Det ovanliga initiativet inkluderade ett entreprenörshus, där nya företagare fick stöd och rådgivning om hur man startar ett eget företag, samt en privat Arbetsförmedling (benämnd Job Emergency Ward i fallstudien), där personer utan särskilda kvalifikationer kunde söka anställning. Tilläggsvis startades även ett projekt kallat Kommissionskontoret, där de involverade startade sina egna konsultföretag, så att människor skulle kunna anlita deras tjänster.

Förutom arbete erbjuder Arbetsförmedlingen även andra insatser för de som är registrerade, såsom utbildning och olika kurser. Men de tillämpar också särskilda regler, bland annat

krävs det att en person från ett annat land klarar av ett test i svenska för invandrare (SFI) för att kunna söka och få arbete. Många vuxna personer som kommer till Sverige stöter på svårigheter när de försöker klara detta test. I vissa fall måste de ägna flera år åt att studera svenska innan de kan klara testet och söka arbete. Job Emergency Ward har inte sådana regler eller föreskrifter och har ingen koppling till myndigheterna. Det innebär att deras huvudsyfte är att förmedla jobb. Deras filosofi är att arbete är ett effektivt sätt att lära sig svenska – man behöver inte behärska språket fullt ut innan man börjar jobba.

Många av de invånare som involverade sig i programmet var invandrare, och för många arbetslösa invandrare i Rosengård är de sociala nätverken begränsade till andra invandrare i samma situation. Kontakten med svenskar är ofta frånvarande. Nätverken som skapas genom en arbetsplats är därav ett viktigt spår till integration. Det är inte bara en möjlighet för personer som bor i Rosengård att lära känna svenskar, lära sig språket och få en introduktion till svensk kultur. Utan det hjälper även personer som redan arbetar där att lära känna någon med en annorlunda bakgrund, vilket hjälper dem att skapa sin egen bild av Rosengård och dess invånare, istället för att ta mediebilderna för givna.

Ett annat initiativ startat av MKB Fastighets AB år 2018 som bidrog med nya vägar in på arbetsmarknaden är "Gårdsvärdprojektet" (se figur 3). I nästan sju år hade Mouana Benlemalem letat jobb innan hon hörde om gårdsvärdprojektet. I en intervju med Sobona (Kommunala företagens arbetsgivarorganisation) berättar hon hur projektet upplevdes: "I början var jag blyg och vågade inte prata. Jag lärde mig och nu är det min tur att lära andra. Nu får jag frågan om jag kan tolka från svenska till arabiska, och då tolkar jag direkt", säger Mouana. Hon berättar även hur hon erbjöds en ny tjänst som boendeinformatör på MKB när hon blev klar med året som gårdsvärd (Sobona, 2022).



Figur 3: Bild av medlemmar i gårdsvärdprojektet. Ursprung: MKB stillbilder 2022-11-01.

4.1.3 Tensta

Tensta är en typisk Stockholmsförort från Miljonprogrammet, där den socioekonomiska segregeringen har ökat snabbare än i andra delar av staden. Tensta är välkänt för sin stora koncentration av invandrare, höga arbetslöshetssiffror och människor som är beroende av socialbidrag. Tensta består av cirka 6000 lägenheter. Svenska Bostäder, ett av Stockholms tre kommunala bostadsföretag och även fokuspunkten för fallstudien, äger nästan 2300 av dessa. Husen har främst fyra till sex våningar, och några har endast två våningar.

Lägenheterna är moderna, rymliga och välutrustade, men det finns en relativt låg andel ettor. De flesta lägenheterna har mellan två och fyra rum, vilket är vanligt förekommande i svenska bostadsområden byggda under miljonprogrammet.



Figur 4: Kartgräns för Tensta (Google maps. 2023)

Deltagarna i intervjuerna inom studien framhåller att problemet inte är den höga andelen invandrare i området, utan snarare bristen på etniska svenskar i Tensta. Detta bidrar till svårigheterna som invånarna i Tensta upplever, såsom att lära sig svenska, få kontakt med svenskar och integrera sig i det svenska samhället. De lyfter även fram att nedskräpning som ett betydande problem i området, tillsammans med bristen på aktiviteter och/eller fritidsaktiviteter för kvinnor, ungdomar och barn i Tensta.

Likt tidigare bostadsområden anser de tillfrågade i fallstudien att arbetslöshet och svårigheterna att etablera sig på arbetsmarknaden vara huvudproblemet ur ett personligt perspektiv. Flera respondenter uttrycker att någon form av jobb är bättre än ingenting alls. Som ett initiativ till att förbättra omständigheterna, startades Lunda Nova näringslivscenter

som startades redan 1997 av Anders Hammarbäck. Ansatsen är ett samarbete mellan det lokala näringslivet, arbetsförmedlingen och socialkontoret i Spånga-Tensta. En samarbetsmodell som ansågs unik för Stockholm. Inom ramen för Lunda Nova finns flera initiativ: Jobbcentret, entreprenörsprogrammet, utbildning och kurser samt nätverket mellan skolor och företag.

Initiativet avser att bidra till långsiktiga sociala förändringar mot integration. Det har också gett alla involverade företag möjlighet att vara en del av processen mot integration, exempelvis genom att anställa arbetslösa boende i Tensta eller genom att delta i nätverket mellan skolan och näringslivet. Många invånare har också fått arbete eller startat företag efter att ha rådfrågat Lunda Nova. Att skapa arbetsmöjligheter är ett av de viktigaste målen inom gemenskapen, och många utövare bedömer att Lunda Nova-projektet är ett av flera viktiga initiativ i Tensta. Det betraktas som framgångsrikt eftersom arbetslöshetssiffrorna och beroendet av sociala förmåner minskat. En del är lite mer skeptiska och nämner att marknadens förhållanden kan förklara Lunda Novas framgång. Fallstudien drar slutsatsen att arbetslösheten har minskat i Tensta, men att det fortfarande är för tidigt och svårt att skilja Lunda Novas påverkan från de allmänna förändringarna på arbetsmarknaden (detta då fallstudien genomfördes 2002). Lunda Novas största bidrag är att det påbörjat en förändring av uppfattningen om problematiken genom att fokusera på möjligheterna i stället för problemen i Tensta.

Andra ansatser som lyfts från Tensta är ett av Sveriges mest intressanta gallerier för samtidskonst. Flera faktorer möjliggjorde öppnandet av konstgalleriet 1998. Mest betydande är initiativtagaren och direktören Gregor Wroblewski – en före detta Tensta-bo och socialarbetare som driver konstgalleriet på ett mycket professionellt sätt. Konsthallen driver ett skolprogram med ambitionen att involvera varje elev i Tensta under sina skolår. Arbetet med skolorna syftar till integration och långsiktiga sociala strukturella förändringar. Galleriet hade 9 500 besökare under år 2000, varav 1 500 var barn under 18 år. Majoriteten var förstagångsbesökare och de flesta bor inte i Tensta. Konstgalleriet har alltså visat sig ge Tensta mycket god publicitet, vilket bidrar till en förbättrad syn på bostadsområdet.



Figur 5: Tensta konsthall. Ursprung Nyhetsbyrån Järva, 2023.

Ett mer spontant initiativ uppkom på en ganska central plats i Tensta, tack vare en arbetslös invånare vid namn Hans Gravström. År 1998 startade han ett café med den enkla idén att välkomna alla och behandla alla lika väl. Kaféet blev en samlingsplats för alla i Tensta. Under påverkan av kaféets besökare utvecklades det till ett café med seminarier, kurser, aktiviteter och luncher. År 2002 hade det cirka 70 schemalagda aktiviteter per år, som poesi, musik, debatter, filosofiska diskussioner, utställningar, föreläsningar, matlagning, möten för olika föreningar och myndigheter. Efter Hans Gravströms tragiska bortgång 2020 inspirerades ett nytt kulturcafé att öppna på samma plats ett par år senare. Tensta Träff, som är namnet på kaféet, drivs av tre kvinnor. En av dessa är Sarah Bargadle, som fick sin första praktikplats för nästan 30 år sedan i just Hans Gravströms café. I en intervju med Nyhetsbyrån Järva berättar hon hur "kulturcaféet var en levande plats, med jazzkvällar och poesi, en plats för alla. Mina barn växte upp här och Hasse var viktig för oss. När han blev sjuk åkte jag med mina tre barn till sjukhuset för att hälsa på honom" (Nyhetsbyrån Järva, 2022).

Studien konstaterar att många positiva händelser har ägt rum i Tensta efter att myndigheterna släppt lite på kontrollen och gett människor med idéer (till exempel initiativtagarna till Lunda Nova, Kulturcaféet och konstgalleriet) möjligheten att förverkliga sina idéer på dess egna sätt och bidra med positiva ansatser för samhället.



Figur 7: Örtagårdstorget (Rosengård Fastighets AB, 2022)

I en dialog med invånarna i Rosengård har Malmö stad inlett planeringen för att skapa fyra nya mötesplatser inom området. Under augusti 2023 bad man Rosengårdsborna att dela med sig av sina önskemål och idéer om utformningen av dessa platser. Dessa insikter kommer att bidra till den pågående planeringen av Detaljplan 5801, som representerar den första fasen i omvandlingen av Amiralsgatan till en stadshuvudgata. Inom ramen för denna plan föreslår Malmö stad att utveckla nya bostäder, lokaler och allmänna platser.

Planeringen för utvecklingen av Rosengård startade redan 2009 då MKB påbörjade ett idéunderlag på hur Rosengård kan förnyas. År 2013 vann "Culture Casbah" (ett stadsutvecklingsprojekt som omfattar stråket mellan stationen och centrum i Rosengård) Best Futura Project vid MIPIM mässan i Cannes, vilket blir grunden till bildandet av det nya fastighetsbolaget Rosengård fastigheter AB år 2017. Bolaget får i uppgift att realisera stadsutvecklingsprojektet som i nuläget genomgår ytterligare detaljplanearbete (Rosengård fastigheter, 2021).

Nedan följer värden tagna ur Boverkets segregationsbarometer (se tabell 2). Indexet ligger på en skala från 0–100, där värdet 0 innebär ingen segregation och värdet 100 innebär total segregation. Ett högt värde (index över 20) tyder på ett bostadsområde med stora socioekonomiska utmaningar.

Tabell 2: Socioekonomiskt index från Boverkets segregationsbarometer.

Rosengård 2012 (Total befolkning: 21 873 invånare):	
- Andel personer som har låg ekonomisk standard	65,46 %
- Andel personer med förgymnasial utbildning	32,84 %
- Andel personer som har haft ekonomiskt bistånd längre än tio månader och eller har varit arbetslösa längre än sex månader	21,88 %
Socioekonomiskt index (medelvärde av de 4 områdesindelningarna som utgör Rosengård)	40,06
Rosengård 2021 (Total befolkning: 19 180 invånare):	
- Andel personer som har låg ekonomisk standard	60,72 %
- Andel personer med förgymnasial utbildning	33,06 %
- Andel personer som har haft ekonomiskt bistånd längre än tio månader och eller har varit arbetslösa längre än sex månader	20,60 %
Socioekonomiskt index (medelvärde av de 4 områdesindelningarna som utgör Rosengård)	38,14
En förbättring med 1,92 värdeenheter.	

Interjvu 1: Jens Ringö, Rosengård Fastighets AB

Rosengård Fastighets AB äger och utvecklar 1681 bostadslägenheter i områdena Törnrosen och delar av Örtagården i Malmö sedan 2017. Rosengård Fastighets AB ägs till lika delar av MKB Fastighets AB, Fastighets AB Balder, Heimstaden AB och Victoriahem AB.

OBS! I detta resultat kommer endas svaren från djupintervju 1 presenteras. Analys och reflektion av följande svar sker först i diskussionen av denna rapport (se även bilagor för bilder av nämnda bostadsområden).

Intervjufrågor

Organisation:

1. Vad är din roll i organisationen?

- Arbetat som fastighetschef för Rosengård Fastighets AB i cirka 2,5 år.

2. Vilka är de största utmaningarna i bostadsområdet som ni arbetar med?

- Det förekommer vanligtvis misskötsel av miljöhus och allmän avfallshantering, bland annat lämnas grovsopor som egentligen ska lämnas till återvinningscentralen vid miljöhusen. Vilket både utgör en extra kostnad för företaget att hantera, samtidigt som det ser otrevligt ut i området.
- Trångboddhet är en faktor som bidrar till att ungdomar söker sig till områden som inte är avsedda för sociala aktiviteter, exempelvis använd källare som är mindre passande samlingsplatser. Detta har upplevts som störande och otryggt av hyresgäster.

Kommunikation:

3. Hur kommunicerar fastighetsägaren med de boende för att identifiera deras behov och förväntningar när det gäller säkerhet och trivsel? Kan kommunikationen även förbättras?

- Vanligt förekommande är det att förmedla information via uppsatta lappar i trapphus. Vid extra viktig information delas detta ut till de boendes brevlådor. Det är dock en utmaning att nå ut till alla boende och hitta den bästa kommunikationsplattformen. Mer nyligen har man börjat skicka ut sms och mail till hyresgäster vid behov. Utöver detta har kontoret både besöks- och telefontider, där man kan komma med sina frågor, samt svarar kundtjänsten på mejl vanligen inom en arbetsdag. Rosengård fastigheter bjuder även in hyresgäster till möten 2 gånger per år, där de informeras fysiskt om ny information och kan ställa frågor eller annat direkt till bolaget för att åstadkomma en bättre dialog mellan boende och bolag.

4. Hur samarbetar ni med de boende för att skapa en känsla av gemenskap och trygghet i området?

- Det finns gränser för vad ett fastighetsbolag kan bidra med för att öka tryggheten och stadsdelens attraktivitet. Särskilt svårt blir arbetet då en liten andel personer ställer till bekymmer som påverkar bostadsområdet i stort. Det är därav viktigt att främja god kommunikation mellan boende och bolag genom att arbeta långsiktigt och hålla i gång olika traditioner istället för kortvariga projekt. Rosengård Fastigheter arrangerar exempelvis årligen Rosengård festivalen och en julmarknad (se bild 3 i bilagor) där alla är välkomna. Bolaget har även sin bosociala samordnare och trappvärdar (extra engagerade hyresgäster som bor i Rosengård) som hjälper till med att främja en god miljö för hyresgästerna.

5. Hur samarbetar ni med lokala myndigheter och föreningar för att skapa en känsla av gemenskap och trygghet i området?

- En aktiv samverkan med föreningar och lokala myndigheter förekommer, bland annat via investering i läxhjälp för skolor, sommarjobbprojekt, konstföreningar mm. Detta då man tror starkt på att en investering i utbildning och skola höjer ett område och bidrar med ett positivt inflytande inom andra aspekter.
- Rosengård Fastighets AB samverkar med kvinnokooperativet Yalla trappan, mer specifikt stöttar de ekonomiskt arbetsgruppen Yalla lotsarna, vars uppdrag är att skapa bättre förutsättningar för mammor med småbarn och kommande mammor som bor i området. Förhoppningarna är att samarbetet bidrar till att öka kunskapen om vikten av att gå i förskola, öka tilliten till myndigheter, förbättra möjligheten för kvinnorna att utbilda sig och komma in på arbetsmarknaden. Utöver detta har verksamheten varit till hjälp med att guida familjer och förklara hur lägenheterna bör skötas, för bästa möjliga komfort. Genom att stärka människorna som bor i lägenheterna stärks hela Rosengård, förklarar Jens Ringö

Säkerhet och risker:

6. Är vandalism och skadegörelse ett problem? Om så är fallet, vilka exempel inträffar oftast och vilka åtgärder kan vidtas för att minska risken för dessa?

- Skadegörelse förekommer främst vid entrédörrar, portar och källare. Cigarettfimpar eller stenar placeras i lås, för att lämna dörrar öppna. Klotter i olika form finns utspritt i området. För att minska förekomsten av skadegörelse lämnas källare och vindar låsta och öppnas endast av personal eller trappvärdar. Kameror i garage förekommer sedan tidigare.

7. Hur kan belysningen runt fastigheten förbättras för att minska riskerna för brott och öka känslan av trygghet?

- Husvärdar utför morgonrundor sektionsvis dagligen och ser till att lampor i området fungerar och att det är upplyst där det behövs. Nedklippning av buskage bidrar till ett mer öppet och tryggt bostadsområde. Inomhus är belysningen vanligtvis närvarostyrd. Alltså sparar man energi under den tid då belysningen ej behövs, genom att dimma ner belysningen eller släcka helt.

8. Har säkerhetssystem, såsom övervakningskameror eller larmsystem, övervägts som metod för att förhindra eller upptäcka intrång eller skadegörelse och i så fall hur?

- Som tidigare nämnt används kameror i garage men utöver detta är det inte särskilt använt då man anser att det blir för många timmar att kolla igenom för kontroll av skadegörelse. Vaktarbolaget Sydsec bidrar med kontrollronder av parkering och fastigheter fram till klockan 22 varje kväll, för ökad trygghet.

9. Är säkerheten vid entréer och utgångar tillfredsställande, om ej hur kan detta förbättras?

- Tryggheten upplevs bli bättre och bättre av de boende i bostadsområdet som bott där en längre tid. Även fast mediebilderna inte alltid spelar detta.

Sociala faktorer:

10. Hur bidrar ni till att främja samhällsengagemang och sociala aktiviteter som kan stärka trivselen och sammanhållningen i området?

- Bolaget har en aktiv samverkan med föreningar och lokala myndigheter, bland annat via investering i läxhjälp för skolor, sommarjobbprojekt, cykelskola för både ungdomar och vuxna som vill lära sig cykla. Dessutom erbjuder de tillsammans med Nyföretagarcentrum Öresund gratis rådgivning till hyresgästerna som bor i området och vill starta ett nytt bolag eller föreningsverksamhet.

11. Finns det behov av att samarbeta med säkerhetsföretag eller lokalpolisen för att förbättra säkerheten och tryggheten i området? Hur ser detta samarbete ut?

- Kommunpolisen har redan ett aktivt initiativ i Rosengård, då detta område är med i polisens lista av "särskilt utsatt område". Kallar till ett samverkansmöte var tredje vecka där både kommun och fastighetsbolag kan ta del av information från polisen och bidra med kunskap om aktiviteter i respektive kvarter.

12. Hur kan fastighetsägaren vara proaktiv i att förebygga och hantera problem relaterade till säkerhet och trivsel genom att tillhandahålla information, utbildning eller stöd för de boende?

- För att främja bättre kontakt mellan boende och lokal polis bjuder bolaget in polisen till evenemang för att styrka att polisen inte endast är där vid negativa sammanhang, utan är en naturlig del av stadsmiljön. Detta leder till att hyresgäster får bättre förtroende för rättssystemet, vilket möjliggör bättre kommunikation och ökad trygghetskänsla. I allmänhet krävs aktiv kommunikation mellan boende och fastighetsbolag för att tillsammans finna sätt att utveckla bostadsområdet.

5.2 Fallstudie 2, Vivalla (Örebro)



Figur 8 – Kartgräns för Vivalla (Google maps. 2023)

Vivalla byggdes mot slutet av 1960-talet och stod färdigt år 1970. Området ägs av Örebrobostäder och rymmer cirka 2 546 bostadslägenheter, med en befolkning på cirka 7000 invånare. Bebyggelsen i området kännetecknas av lamellhus i två våningar, tillsammans med ett höghus som reser sig i mitten av området (uppfört på mitten av 1990-talet). Vivalla centrum fungerar som en central knutpunkt och erbjuder faciliteter såsom butiker, restaurang, café, vårdcentral, närpolis, bibliotek, folktandvård och folkhögskola. Dessutom finns Vivallaskolan, en skola som täcker årskurserna F–6 och är belägen mitt i området. Det bor många barnfamiljer i Vivalla, vilket är varför befolkningen är relativt ung. 40 procent av invånarna i Vivalla är under 18 år och 32 procent av de boende i Vivalla är mellan 25 och 49 år, enligt siffror från Örebro kommun (2018).

Nedan följer värden tagna ur Boverkets segregationsbarometer (se tabell 3). Indexet ligger på en skala från 0–100, där värdet 0 innebär ingen segregation och värdet 100 innebär total segregation. Ett högt värde (index över 20) tyder på ett bostadsområde med stora socioekonomiska utmaningar.

Tabell 3: Socioekonomiskt index från Boverkets segregationsbarometer.

Vivalla 2012 (Total befolkning: 6 935 invånare):	
- Andel personer som har låg ekonomisk standard	66,8 %
- Andel personer med förgymnasial utbildning	39,0 %
- Andel personer som har haft ekonomiskt bistånd längre än tio månader och eller har varit arbetslösa längre än sex månader	20,2 %
Socioekonomiskt index	42.0
Vivalla 2021 (Total befolkning: 7 116 invånare):	
- Andel personer som har låg ekonomisk standard	62,6 %
- Andel personer med förgymnasial utbildning	35,8 %
- Andel personer som har haft ekonomiskt bistånd längre än tio månader och eller har varit arbetslösa längre än sex månader	17,1 %
Socioekonomiskt index	38.5
En förbättring med 3,5 värdeenheter.	

Interjvu 2: Peter Hovlund, ÖrebroBostäder AB

ÖBO utvecklar och hyr ut bostäder, samt lokaler för människor och företag med olika behov. Bolaget är Örebros enda allmännyttiga bostadsbolag och hyresvärd, vilket driver målet att tänka långsiktigt och skapa nya lösningar tillsammans med hyresgäster och andra aktörer. ÖBO är stolta över att ta ett djupare och större socialt ansvar.

OBS! I detta resultat kommer endas svaren från djupintervju 1 presenteras. Analys och reflektion av följande svar sker först i diskussionen av denna rapport.

Intervjufrågor

Organisation:

1. Vad är din roll i organisationen?

- Områdeschef på ÖrebroBostäder AB i över 8 år, samt verksamhetschef på dotterbolaget Västerporten Fastigheter AB.

2. Vilka är de största utmaningarna i bostadsområdet som ni arbetar med?

- Vivalla är ett miljonprogramsområde som idag ses som ett problemområde likt många andra stadsdelar som byggdes under 1960 och 1970-talet. Stadsdelen är med i polisens lista av särskilt utsatta områden, vilket har förstärkt det negativa rykte som grannskapet redan har.
- Peter Hovlund, områdeschef för ÖrebroBostäder, beskriver att Vivalla brottas med utmaningar i form av hög arbetslöshet och tuffa ekonomiska förutsättningar, där Vivalla utgör den stadsdel med lägst köpkraft. Alltså ett hushålls möjlighet att konsumera varor och tjänster. Vidare förklarar han att detta är särskilt problematiskt under lågkonjunkturer, då bland annat barn riskerar att utbyta med kriminella. De kan få allt från en jacka eller väska för att hjälpa till med att hålla utkik för polisen eller leverera ett paket med diverse föremål.
- Andra utmaningar som Peter lyfter fram för Vivalla är trångboddhet, stort allmänt utanförskap gentemot samhället i stort (även fast stadsdelen kan anses som väl integrerad med förekomsten av ungefär 80 olika nationaliteter), samt handskas skolor med lägre måluppfyllelser i jämförelse med andra områden i Örebro.

Kommunikation:

3. Hur kommunicerar fastighetsägaren med de boende för att identifiera deras behov och förväntningar när det gäller säkerhet och trivsel? Kan kommunikationen även förbättras?

- Örebrobostäder ger ut ett så kallat Vivalla blad varannan månad för att uppdatera borna vad som är på gång i området. Tillsammans med deras centrala kontor i Vivalla är kommunikationen mellan bolaget och hyresgästerna nära och effektiv.

4. Hur samarbetar ni med de boende för att skapa en känsla av gemenskap och trygghet i området?

- För att främja en god kommunikation mellan boende och bolag har ÖBO 4 möten om året med 10 hyresgäster som medverkar i rådgivande styrelsen. Syftet med denna referensgrupp är att spegla de boende i området och dess tankar kring ämnen som berör Vivalla.
- Utöver detta har ÖBO även ett ungdomsparlament som består av 100 omväxlande ungdomar mellan 16–20 år från själva området som 4 gånger om året bjuds in till ett möte för att diskutera Vivalla och dess utveckling. Dessa ungdomar bjuds bland annat in från föreningar och liknande engagemang, med målet att ta till vara på deras tankar och idéer om utvecklingsmöjligheter för stadsdelen. Dock är det viktigt att utvärdera vilka praktiska möjligheter till förändring man kan åstadkomma, inom budget, utefter de boendes önskemål. Det är alltså viktigt att bostadsbolaget visar på viss form av trovärdighet till de boende för att stärka förtroendet och försäkra dem om att deras röster faktiskt blir hörda.

5. Hur samarbetar ni med lokala myndigheter och föreningar för att skapa en känsla av gemenskap och trygghet i området?

- ÖBO arbetar aktivt med olika föreningar i form av att sprida vidare information, samla idéer och förslag, samt organisera aktiviteter för barn som då sponsras av bolaget.
- Utöver detta ingår Örebrobostäder i ett partnerskap med namnet "Partnerskap Örebro" och har det övergripande uppdraget att genom samverkan förbättra livskvaliteten för medborgare i fem områden. Projektet har sitt ursprung från Partnerskap Vivalla som började 2011 och efter ett beslut i kommunstyrelsen 2014 utvidgades samarbetet till Partnerskap Örebro, bestående av Vivalla, Baronbackarna, Varberga, Oxhagen och Brickebacken. Partnerskapets fyra övergripande mål är att stärka förutsättningar för barn och unga att nå målen i skolan. Man vill även stärka förutsättningar för en attraktiv och trygg stadsdel, stärka förutsättningarna för en meningsfull fritid och slutligen stärka förutsättningar för medborgare kring utbildning, arbete och integration i det svenska samhället (Örebro kommun 2023).

Säkerhet och risker:

6. Är vandalism och skadegörelse ett problem? Om så är fallet, vilka exempel inträffar oftast och vilka åtgärder kan vidtas för att minska risken för dessa?

- Vandalism har ej varit ett markant problem, särskilt inte på senaste tiden. Bilbränder och klotter förekommer sällan och kostnader för fönsterkross har sjunkit betydligt från de 2 miljoner som man behövde spendera år 2015, på allmän skadegörelse. Förklaringen till denna förbättring förklaras av Peter som en kombination av fysiska ombyggnader av områden (mer öppna ytor och väl belysta gator), skolkampanjer och direkt information från bostadsbolaget kring kostnader för skadegörelse.

7. Hur kan belysningen runt fastigheten förbättras för att minska riskerna för brott och öka känslan av trygghet?

- Förbättring och utökning av armatur har ökat trivselen och tryggheten i stadsdelen. Dessutom har utbytet till LED-lampor med reglerad styrning medfört både ekonomisk och ekologisk vinning. Detta då energi kan besparas sent in på natten, när mindre belysning behövs.

8. Har säkerhetssystem, såsom övervakningskameror eller larmsystem, övervägts som metod för att förhindra eller upptäcka intrång eller skadegörelse och i så fall hur?

- Polisen har uppe en del kameror i mestadels centrala delar av stadsdelen men utöver detta har bostadsbolaget inget behov för investering i sådan typ av säkerhetssystem.

9. Är säkerheten vid entréer och utgångar tillfredsställande, om ej hur kan detta förbättras?

- För Vivalla har detta inte förekommit som något bekymmer. Peter anser att säkerheten är bra då system som digitala taggar behövs för att komma in i olika trappuppgångar och detta har visat sig vara nog.

Sociala faktorer:

10. Hur bidrar ni till att främja samhällsengagemang och sociala aktiviteter som kan stärka trivseln och sammanhållningen i området?

- I samband med upphandling för renovering av bostäderna i delar av Vivalla ingick sociala krav som var gynnsamma på kort sikt för arbetslösa invånare i stadsdelen och långsiktigt positiva för samhället i stort. Detta då en del erbjöds permanent anställning eller valde att utbilda sig ytterligare innan även de fick någon form av anställning därefter.
- Summer Champs är ett projekt som drivs av Örebro kommun tillsammans med ÖBO. Under nio veckor får totalt 120 ungdomar en praktikplats hos ÖBO som för de flesta blir deras första möte med arbetslivet.
- Ett annat sätt att engagera ungdomarna i området har varit genom att bjuda in ett 20-tal ungdomar att delta på workshops, där trygghet i området diskuterades och förslag på förbättring av belysning togs bland annat fram. Det uppkom även förslag att bygga en närliggande multiplan för att uppmuntra tjejer som inte kunde ta sig till centrum av Vivalla, att engagera sig i sporter. Vilket ÖBO spenderade 1 miljon kronor på att utforma tillsammans med invånarna. Något som upplevdes skapa ett starkt förtroende mellan boende och fastighetsägare, helt enkelt ett kvitto på att de faktiskt kan leverera konkreta förbättringar till området.

11. Finns det behov av att samarbeta med säkerhetsföretag eller lokalpolisen för att förbättra säkerheten och tryggheten i området? Hur ser detta samarbete ut?

- Utöver medverkandet i Partnerskap Örebro krävs inget specifikt samarbete med säkerhetsföretag eller lokalpolisen, utan detta ingår i det övergripande arbetet för att uppnå målen med projektet.

12. Hur kan fastighetsägaren vara proaktiv i att förebygga och hantera problem relaterade till säkerhet och trivsel genom att tillhandahålla information, utbildning eller stöd för de boende?

- En kombination av faktorer är viktiga för att uppnå detta. Allt från fysiska ombyggnader med mer öppna ytor och väl belysta gator som minskar risken för brott och allmän känsla av obehag. Till skolkampanjer och direkt information från bostadsbolaget kring kostnader för skadegörelse. Vidare är det även viktigt att bostadsbolaget går ut och visar deras tillgänglighet och driv för utveckling för området. Detta kan bland annat göras genom djupintervjuer av boende, för att höra deras åsikter om en tidigare eller kommande förändring. Alternativt går företaget ut i olika gårdar ett antal gånger om året och finns tillgängliga för diskussioner om ett förvalt tema, exempelvis "renlighet i området", för att stärka kommunikationen mellan boende och bostadsbolag.

6. Diskussion och slutsatser

Efter att både ha gått igenom en tidigare fallstudie och 2 djupintervjuer kan likheter och skillnader dras från de olika stadsdelarna. Som tidigare nämnts rankas dessa bostadsområden som särskilt utsatta, med svåra socioekonomiska förhållanden av både polislistan och boverkets segregationsbarometer. Kommunerna har länge fått framarbetslösningsförslag till hur läget kan förbättras och hur utvecklingen av dessa områden skall ske. Det är viktigt att komma ihåg att varje stadsdel har sina unika svårigheter och att olika tillvägagångssätt kan behövas för att bidra till en förbättring. En faktor som dock visade sig gemensam för dessa bostadsområden med stora socioekonomiska utmaningar var arbetslöshet och hög beroendegrad av förmåner. Förklaringen till detta anses bland annat ligga i faktumet att invandrare har svårt att komma in på arbetsmarknaden (t.ex. på grund av språkproblem och bristande kopplingar till det svenska samhället), vilket placerar dem i låginkomstgruppen.

Från både Holma och Vivalla initiativen kan man se en signifikant förbättring av säkerhet och trivsel, tillsammans med en ökad känsla av ansvar och stolthet gentemot sitt grannskap. Detta påvisas både genom statistiska värden och boendes åsikter i intervjuer utförda av fallstudien NEHOM eller nyhetsinslag.

I samband med att Örebrobostäder startade den fysiska upprustningen av miljonprogramsområdet Vivalla 2012, satsade man även på att lyfta området och ge de boende ökade chanser till integration och bättre livskvalitet. I upphandlingen värderade man förmågan att genomföra sociala investeringar i byggprojekt och renoveringar. Till exempel genom att skapa möjligheter för de boende att få praktik och därmed öka sina chanser att komma i arbete. Detta är bland annat varför man ser en förbättring av arbetslösheten och behov av ekonomiskt bistånd, från 20,2 % till 17,1%. Liknande upphandlingar med sociala krav har blivit alltmer vanligt hos fastighetsbolag. MKB och Stena fastigheter är två exempel på bolag som bland annat ställt kravet att leverantörer och entreprenörer ska anställa en arbetslös person mellan 18 och 29 år, för visstid eller praktik under entreprenaden, i dess upphandlingar (Lindroth, 2015). Detta initiativ har ökat fastighetsbolagens ansvar i det socioekonomiska välbefinnandet av dess invånare. I fallstudien för Örtagård/Rosengård har många av de bosatta uttryckt tacksamhet för initiativet, då ett jobb bidragit med känsla av stolthet över en själv och en växande självkänsla (Martinson L, Cars G & Normann I, 2002).

Via intervjuerna med Jens Ringö och Peter Hovlund framhävs vikten av fastighetsbolagens sociala engagemang. Ansatser som att erbjuda ungdomar sommarjobb eller bjuda in dem till workshops för att diskutera tryggheten i området och ge dem möjlighet att komma med förslag på förbättringar som de hade velat se i sitt bostadsområde, skapa traditioner som boende kan se fram emot och bjuda in vuxna till informationsmöten är ett par exempel som nämns under intervjuerna. Detta är initiativ som visar på att bolagen bryr sig om deras hyresgäster och aktivt arbetar med att utveckla bostadsområdet. Båda bolag nämner hur viktigt det är att ha en effektiv och nära kontakt med hyresgästerna. Peter Hovlund nämner bland annat att Örebrobostäder ger ut ett så kallat Vivalla blad varannan månad, för att uppdatera boende om vad som är på gång i området. Ett ambitiöst initiativ som förmodligen uppskattas av de boende men som kan vara svårt för mindre aktörer att efterlikna. Vidare ansågs ett centralt/när tillgängligt kontor även vara till en fördel då kommunikationen mellan bolaget och hyresgästerna blir nära och effektiv. Det går även sabbare för fastighetsbolaget att informeras om potentiella problem som uppstått och som behöver åtgärdas.

När det kommer till utmaningar relaterat till skadegörelse eller misskötsel av miljöhus har skolkampanjer och direkt information från bostadsbolaget kring kostnader för åtgärder benämnts vara hjälpsamma ansatser under intervjuerna. Vidare är det även viktigt att bostadsbolaget går ut och visar deras tillgänglighet och driv för utveckling för området. Detta kan bland annat göras genom djupintervjuer av boende, för att höra deras åsikter om en tidigare eller kommande förändring. Alternativt går företaget ut i olika gårdar ett antal gånger om året och finns tillgängliga för diskussioner om ett förvalt tema, exempelvis "renlighet i området", för att stärka kommunikationen mellan boende och bostadsbolag. Det är alltså viktigt att bostadsbolaget visar på viss form av trovärdighet till de boende för att stärka förtroendet och försäkra dem om att deras röster faktiskt blir hörda.

6.1 Slutsats

De övergripande slutsatserna som kan dras från denna studie kommer presenteras som svar på frågeställningarna. Detta för att bibehålla en kortfattad och koncis slutsats som besvarar studiens huvudsakliga mål.

- **Vilka initiativ kan olika aktörer använda sig av för att öka en stadsdels säkerhet och däribland status?**
 - I samband med upphandlingar kan sociala krav, såsom krav på att entreprenören erbjuder arbetslösa från bostadsområdet någon form av praktik eller deltidstjänst vara en standardpraxis. Detta då det på kort sikt är gynnsamt för arbetslösa invånare i stadsdelen och långsiktigt positiva för samhället i stort.
 - Utifrån initiativen i Tensta kan man även konstatera att större frihet och mindre kontroll från myndigheternas sida, gett människor med idéer (till exempel initiativtagarna till Lunda Nova, Kulturkaféet och konstgalleriet) möjligheten att förverkliga sina idéer på dess egna sätt och bidra med positiva ansatser för samhället.
- **Hur bör dessa initiativ genomföras, för bäst inverkan?**
 - Varje stadsdel har sina unika svårigheter och behöver därav olika tillvägagångssätt som kan bidra till en förbättring. Huvudfokuset bör vara att strategierna baseras på noggranna undersökningar av de verkliga behoven hos invånarna samt deras önskemål om utveckling. Det är alltså viktigt att bostadsbolaget visar på viss form av trovärdighet för att erhålla de boendes förtroende, bland annat genom att visa att deras åsikter tas på allvar.
- **Hur påvisas resultatet av förbättringarna?**
 - I denna rapport har förbättringar påvisats via statistiska värden (från segregationsbarometern) och boendes åsikter i intervjuer utförda av fallstudien NEHOM eller nyhetsinslag i media, där boende uttrycker sina åsikter och upplevelser.

6.2 Reflektioner

Vid början av detta arbete var målet att inkludera en bred variation av projekt och initiativ relaterade till utveckling av socioekonomiskt utsatta bostadsområden. Men allteftersom blev arbetet mer och mer fokuserat på svenska bostadsområdets socioekonomiska utmaningar. Detta var nödvändigt då arbetet annars hade blivit för brett och svårtolkat, samt att mer tid hade krävts för att fullföra ett arbete i sådan skala. Att inkludera exempel från bland annat projekt i Köpenhamn, Danmark, skulle ha berikat diskussionen och gett ytterligare insikter. Exempelen av Høje-Taastrup och Holmbladsgadekvarteret kan möjligtvis användas i framtida studier, då jämförelser mellan grannländerna kan visa sig gynnsamt.

Ursprungligen var avsikten med studien att inkludera ett större antal intervjuer med representanter från kommuner, fastighetsbolag och eventuellt även boende i det undersökta bostadsområdet. Emellertid gjordes justeringar i studieplanen på grund av begränsad tillgänglighet av lämpliga respondenter och brist på tid.

Denna studie har lyft fram ytterligare frågor kring hur olika stadsdelar har haft varierande framgång i sin utveckling, även fast dessa har varit belägna i samma stad. Reflektioner kring vem som bär det verkliga ansvaret för utveckling av socioekonomiskt utsatta bostadsområden har lett till slutsatsen att det inte endas bör ligga på kommuner eller kommunala fastighetsbolag. För bästa möjliga resultat behövs en gemensam insats, där bättre kommunikation säkerligen kan hjälpa till med att frambringa utmaningarna, såväl som möjliga lösningar för att bättra omständigheterna.

7. Referenser

Hemsidor:

- Allmännyttan. (2023). *Miljonprogrammet*. Hämtad 2023-10-29: <https://www.allmannyttan.se/historia/tidslinje/miljonprogrammet/>
- Boverket. (2020). *Hushållssammansättning*. Hämtad 2023-05-11: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/demografisk-utveckling/hushallssammanstallning/>
- Boverket. (u.å). *Segregationsbarometern. Ett digitalt verktyg från Boverket*. Hämtad 2023-12-12: <https://segregationsbarometern.boverket.se/>
- Boverket. (2021). *Ojämlighetsindex och områdestyper*. Hämtad 2023-12-16: <https://segregationsbarometern.boverket.se/ojamlikhetsindex-och-omradestyper/>
- Boverket. (2023). *Finansieringsmöjligheter och investeringsvilja*. Hämtad 2023-09-11: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/marknadsforutsattningar/finansiering/>
- Höjer, H. (2020). *Här växer megastäder fram*. Hämtad 2023-05-11: <https://fof.se/artikel/har-vaxer-megastader-fram/>
- Lindroth, S. (2015) *Arbetslösa får jobb via fastighetsbolag*. Fastighetsfolket. Hämtad 2023-12-27: <https://fastighetsfolket.se/2015/01/30/arbetslosa-i-malmo-far-jobb-genom-fastighetsbolag/>
- Malmö stad. (2023). *Dialog Med Rosengårdsborna*. Malmö stad. Hämtad 2023-12-14: <https://malmo.se/Stadsutveckling/Stadsutvecklingsomraden/Rosengard/Dialog-med-Rosengardsborna.html>
- Malmö stad. (u.å.). *Rosengård*. Malmö stad. Hämtad 2023-12-14: <https://malmo.se/Stadsutveckling/Stadsutvecklingsomraden/Rosengard.html>
- MKB fastighets AB (MKB). (u.å.). *Självförvaltning*. Hämtad 2023-12-19: [Självförvaltning — Mkb \(mkbfastighet.se\)](https://www.mkbfastighet.se/Sjalfvforvaltning---Mkb(mkbfastighet.se))
- MKB fastighets AB (MKB). (2021). *Självförvaltare i Holma*. Hämtad 2023-11-15: <https://www.mkbfastighet.se/kund/nyheter-fran-mkb/nyhetsmejl-2021/sjalfvforvaltare-i-holma/>
- Oppenheim F. (2021). *Tryggheten blir bättre med enkla medel*. Hämtad 2023-10-09: <https://www.tidningenutemiljo.se/wp-content/uploads/2022/02/Tryggare-utemiljo-Vivalla-fran-nr-7-2021.pdf>
- Polismyndigheten. (2023). *Utsatta områden – polisens arbete*. Hämtad 2023-10-20: <https://polisen.se/om-polisen/polisens-arbete/utsatta-omraden/>
- Sobona. (2022). *Samverkan som bryter utanförskap, skapar fler jobbtillfällen och ökar tryggheten i Malmö*. Hämtad 2023-12-26:

<https://www.mynewsdesk.com/se/sobona/news/samverkan-som-bryter-utanfoerskap-skapar-fler-jobb-tillfaellen-och-oekar-tryggheten-i-malmoe-456293>

- UNDP. (2022). *Hållbara städer och samhällen*. Hämtad 2023-05-11: <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/mal-11-hallbara-stader-och-samhallen/>
- Örebro kommun. (2023). *Partnerskap örebro*. Hämtad 2023-10-04: <https://www.orebro.se/fordjupning/fordjupning/projekt--samarbeten/partnerskap-orebro.html>

Litteratur:

- Brottsförebyggande rådet. (2022). *NTU-resultat för områden med socioekonomiska utmaningar och områden som klassas som utsatta ur ett polisiärt perspektiv*. Brottsförebyggande rådet. Stockholm.
- Delmos 2021. *Segregation i Sverige – Årsrapport 2021 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling*. Delegationen mot segregation. Stockholm.
- Martinson L & Cars G (2001). *The Swedish case study of Holma, included in the NEHOM project*. Royal institute of Technology. Stockholm.
- Martinson L, Cars G & Normann I (2002). *NEHOM, National Report of Sweden*. Royal institute of Technology. Stockholm.
- Nilsson, I & Nilsson Lundmark, E (2016). *Mer än bara hus*.
- Nationella operativa avdelningens underrättelseenhet (Noa). (2015). *Utsatta områden - sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser*.
- Polisen 2015. *Utsatta områden – sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser*.
- Polisen 2017. *Utsatta områden – Social ordning, kriminell struktur och utmaningar för polisen*.
- Polisen 2019. *Kriminell påverkan i lokalsamhället – En lägesbild för utvecklingen i utsatta områden*.
- Polisen 2021. *Lägesbild över utsatta områden*. Regeringsuppdrag 2021.
- Polisen 2023. *Lägesbild över utsatta områden*. Regeringsuppdrag 2023.
- Roelofs, K & Salonen, T. (2019). *Insatser i ”utsatta” områden. En analys av 20 års områdesutveckling och lärdomar inför framtiden*.
- Rosengård fastigheter 2021. *Årsredovisning 2021*.

- Salonen, T. (2023). *Att identifiera utsatta bostadsområden. En jämförande analys mellan Polisens lista och Segregationsbarometern.*

8. Bilagor

Bilder från Rosengård:

Bild 1



Rosengård tågstation, (Google images).

Bild 2



Nyrenoverade stadsbiblioteket i Rosengårdcentrum, (Google images).

Bild 3



Julmarknad i Katrinetorp (2022), tagen av Hussein El-Alawi.

Bild 4



Typiska trevåningshus i Rosengård, (Google images).

Vivalla

Bild 5



Typiska tvåvåningshus i Vivalla byggda mellan åren 1967 och 1970, (Örebrobostäder AB).

Bild 6



Nyrenoverade grönområden och bostäder i Vivalla, (Örebrobostäder AB).

Bild 7



Vivalla efter renoveringen mellan 2012-2023, (Google images).

Bild 8



Vivalla centrum, (Google images).

Holma

Bild 9



Holma torget, (MKB fastighets AB).

Bild 10



Utformning av de flesta bostäderna i bostadsområdet, (Google images).