

# Slutrapport

## **Återrapportering av ekonomiskt stöd till lokalt brottsförebyggande projekt**

Det sker mycket brottsförebyggande arbete runtom i landet, både som projekt och i den löpande verksamheten. Några av dessa insatser har kunnat genomföras med hjälp av ekonomiskt stöd från Brottsförebyggande rådet (Brå). Arbetet dokumenteras och efter insatsen lämnas en slutrapport till Brå.

Erfarenheterna från de olika projekten är många gånger intressanta för andra som arbetar med brottsförebyggande arbete och därför publicerar Brå ett urval av rapporterna på myndighetens webbplats.

**För sakuppgifter och slutsatser står respektive författare eller organisation.**

Fler rapporter finns att ladda ner på [www.bra.se/lokaltarbete](http://www.bra.se/lokaltarbete)

# Rapport Gamlestaden 2016

Helena Holmberg  
2016-06-01  
Kunskapsproduktion AB  
BRÅ  
Fastighetsägarna  
Förvaltnings AB Framtiden

## Innehållsförteckning

<b>Rapport Gamlestaden 2016: Inledning</b>	<b>4</b>
<i>Hur är läget i Gamlestaden?</i>	4
<b>Utmaning: en modern politik för utveckling av stadsdelar, områden och samhällen i Sverige</b>	<b>5</b>
<b>BIDs – ett verktyg för strategisk områdesutveckling</b>	<b>6</b>
<i>Vad är BIDs?</i>	7
<i>Vad särskiljer BIDs från andra samverkansformer?</i>	7
<i>Varför är det så svårt med samarbete?</i>	8
<b>BIDs i Europa och världen</b>	<b>10</b>
<b>BIDs-inspirerade partnerskap i Sverige</b>	<b>11</b>
<i>Samfälligheter</i>	11
<i>Svenska Stadskärnor</i>	11
<i>Innerstaden Göteborg</i>	11
<i>Stadsdelsutveckling</i>	12
<i>Fastighetsägare i Gamlestaden</i>	12
<i>Fastighetsägare Centrala Hisingen (FCH)</i>	12
<i>Fastighetsägare i Järva</i>	12
<i>Skärholmens Fastighetsägare</i>	12
<i>Rågsveds Fastighetsägare</i>	12
<i>Bergsjön 2021</i>	12
<i>Landskrona Utveckling AB</i>	12
<i>Fastighetsägare Sofielund</i>	12
<i>Gottsunda</i>	12
<i>Konsortier för sammanhållen nybyggnation</i>	12
<i>Mölnåla Fastighets AB</i>	12
<i>Kvillebäcken konsortium</i>	13
<i>Landsbyggs-, lokalsamhälles- och landsortsutveckling</i>	13
<i>Floda BID</i>	13
<i>Kålleröd i Mölnåla</i>	13
<i>Ludvika, Torsby, Filipstad, Sunne, Lysekil, Strömstad, Uddevalla, Åmål, Fredrikstad, Rättvik, Orsa, Lidköping</i>	13
<i>I vilka kontexter fungerar BIDs?</i>	13
<b>Gamlestaden i Göteborg</b>	<b>14</b>
<b>Fastighetsägare i Gamlestaden</b>	<b>15</b>
<i>Fastighetsägandet i Gamlestaden år 2016</i>	15
<i>Bildandet år 2001</i>	15
<i>Organisation och finansiering</i>	16
<i>Management</i>	16
<b>Verksamhet, projekt och insatser 2001-2016</b>	<b>17</b>
<i>Kunskap om stadsdelen och välgrundade utvecklingsplaner</i>	17
<i>Aktuella fokus i Gamlestaden</i>	17
<i>Trygghet, ordning, säkerhet</i>	18
<i>Stadsmiljö – upprustning av platser, parker, gator och torg</i>	19
<i>Kultur, identitet, gemenskap</i>	20
<i>Dialog, kommunikation och information</i>	20

<b>Resultat: Hur är läget i Gamlestaden?</b>	<b>20</b>
<i>Orsak och verkan?</i>	21
<b>Allt bättre att bo i Gamlestaden</b>	<b>22</b>
<i>Vem bor i Gamlestaden?</i>	22
<i>Trygghet – en grundfaktor</i>	26
<i>Jämförelser med andra trygghetsmätningar</i>	28
<i>Hur hänger trygghet och säkerhet ihop? Om trygghetssignaler och otrygghetssignaler.</i>	29
<i>Brottsutveckling i Gamlestaden</i>	30
<i>Gamlestadsbornas uppfattning om brottslighet i stadsdelen</i>	35
<i>Trygghet och lokalt socialt kapital i stadsdelar och bostadsområden</i>	35
<i>Stora problem i Gamlestaden – öppet missbruk och narkotikahandel</i>	40
<i>Otrygga platser i Gamlestaden</i>	41
<i>Gamlestadsbornas transportval</i>	42
<i>Otrygghet i kollektivtrafiken</i>	44
<i>Indikatorer på fastighetsvärdeutveckling i Gamlestaden</i>	44
<i>Vad tycker Gamlestadsborna om all nybyggnation?</i>	48
<b>Slutdiskussion</b>	<b>50</b>
<b>Referenser</b>	<b>51</b>

## Rapport Gamlestaden 2016: Inledning

Gamlestaden i Göteborg var vid millennieskiftet en stadsdel på väg mot förslumning. Stadsdelen präglades av missköta offentliga miljöer och missköta enskilda fastigheter, organiserad kriminalitet i form av bilbränder, sprängningar och skottlossningar, parat med höga nivåer av vardagsbrottslighet såsom bil- och bostadsrelaterad brottslighet, en omfattande social problematik, svarta tidningsrubriker och en stor otrygghet bland boende som ledde till att människor sökte sig från stadsdelen.

Idag är Gamlestaden en attraktiv och trivsamt stadsdel att bo i. Många platser, gator, torg och parker är upprustade, liksom ett stort antal enskilda fastigheter. Stadsdelen är märkbart vackrare. Boende trivs generellt, och upplever stadsdelen som trygg. Brottsnivåerna rör sig ner och fastighetsvärdena rör sig upp mot genomsnittet för Göteborg. Stadsdelen sprudlar av kulturell aktivitet, initiativrika människor och spännande verksamheter. Utan tvekan kvarstår många och stora utmaningar, men ändå kan Gamlestadens utveckling sedan 15 år sammanfattas med: Stadsdelen har vänt.

I översiktsplanen 2009 blev Gamlestaden utpekad som ett av Göteborgs strategiska nybyggnads- och utvecklingsområden. Kollektivtrafikförsörjningen har alltid varit mycket god i stadsdelen, men i december 2012 öppnade dessutom ett pendeltågsstopp i Gamlestaden, vilket är den viktigaste pusselbiten i utvecklingen av Gamlestaden som trafikknutpunkt. I maj 2016 påbörjas byggnationen av en 15-våningars kontorsbyggnad och resecentrum på Gamlestads torg. Sammanlagt pågår arbetet med ett tiotal detaljplaner i Gamlestaden. Framtidens utmaning för stadsdelens utveckling är därmed att få till stånd en harmonisk och fungerande helhet, där äldre och nya delar stärker varandra och hänger ihop.

Gamlestadens vändning har kommit till efter mycket hårt och målinriktat arbete. År 2001 bildades Fastighetsägare i Gamlestaden, en lokal ideell fastighetsägarförening, efter förebild av ett internationellt brett använt koncept för stadsdelsutveckling, BIDs. Fastighetsägare i Gamlestaden har drivit ett mångfacetterat utvecklingsarbete sedan dess.

Förkortningen BID står för Business Improvement District, och i ett stort antal länder finns en lagstiftning som skapar förutsättningar och sätter ramar för ett strategiskt områdesutvecklingsarbete med ett institutionaliserat och långsiktigt samarbete mellan de lokala fastighetsägarna, boende och kommunala myndigheter som bas. I Sverige finns ingen lagstiftning som sätter ramar för, ger legitimitet åt och underlättar för bildandet av BIDs. Ändå drivs också här ett flertal långsiktiga utvecklingspartnerskap på många platser, i form av ideella eller ekonomiska föreningar eller i bolagsform, utifrån de förutsättningar som finns här. Fastighetsägare i Gamlestaden är en sådan, och såvitt känt, den som har verkat längst i en stadsdelskontext.

### Hur är läget i Gamlestaden?

Syftet med denna rapport är att följa upp ett antal utvecklingsindikatorer för stadsdelen Gamlestaden sedan Fastighetsägare i Gamlestaden inledde sitt arbete år 2001. Den mest omfattande undersökningen som ligger till grund för rapporten är en boendeenkät, genomförd i maj-juni 2015. Boendeenkäten jämförs med likalydande boendeenkäter

genomförda åren 2001, 2003, 2005 och 2008. I rapporten följs också den demografiska utvecklingen upp, liksom utvecklingen av den polisanmälda brottsligheten och fastighetsvärdena. Därmed avser vi fånga upp viktiga lokala utvecklingsfaktorer såsom lokal trygghet, attraktivitet, socialt kapital och säkerhet.

Syftet med rapporten är också att dokumentera den verksamhet och de insatser som Fastighetsägare i Gamlestaden har bedrivit och den förändring som stadsdelen har genomgått. Därmed ska rapporten kunna vara till hjälp för sådana som arbetar med stadsdelsutveckling på andra håll.

Ytterligare ett syfte med rapporten är att vara ett underlag i diskussionen om BIDs borde införas i Sverige. I ett växande antal länder, i Västeuropa och över världen, ses BIDs som ett kraftfullt verktyg i en nationell och lokal politik för stadsutveckling, områdesutveckling och landsbygdsutveckling. Kan en BIDs-lagstiftning appliceras till en svensk kontext och spela en viktig roll i att utveckla, förbättra livsvillkoren, höja konkurrenskraft och kanalisera tillväxtkraft i eftersatta stadsdelar och områden?

För att svara fullt ut på den sistnämnda frågan behöver ytterligare forskning och utredningsarbete gå i clinch med flera bredare frågeställningar. Effekter av ett BIDs-inspirerat arbetssätt på olika platser i Sverige och världen behöver jämföras och utvärderas. Inriktning på och konsekvenser av olika länders BIDs-lagstiftning behöver värderas, liksom hur en svensk BIDs-lagstiftning skulle kunna utformas för att passa in i svensk rättstradition, nå legitimitet och uppnå goda effekter i lokalsamhällen över hela landet.

Frågan om utformningen av en BID-lagstiftning är mer komplicerad än vad man kanske tror vid en första anblick. Å andra sidan har inte det hindrat ett växande antal länder från att införa BIDs. Frågan är om Sverige är i ett läge där den nationella politiken kan strunta i BIDs. Borde vi inte istället på djupet utreda en utvecklingsstrategi som allt fler över hela världen uppenbarligen ser som ett kraftfullt och verksamt redskap i den nödvändiga politiken för att utveckla stadsdelar, storstäder, landsbygdsområden och samhällen?

## **Utmaning: en modern politik för utveckling av stadsdelar, områden och samhällen i Sverige**

Det svenska samhället står inför massiva utmaningar. Globaliseringen och teknikutvecklingens krafter innebär stora möjligheter, men orsakar också påfrestningar på samhället i form av ständigt ökat konkurrenstryck på företag och människor, migrationsströmmar, sociala utmaningar etc. Utvecklingen kräver modern förvaltning som både är rättssäker och ger önskat utfall i form av positiv utveckling till nytta och glädje för invånare, myndigheter och näringsliv.

Det mesta som händer äger rum på en plats. Människors liv utspelar sig på platser. Handel och kultur äger rum med bakgrund mot en plats. Företagande och olika aktiviteter möjliggörs ofta av den plats där de händer. Kriminalitet och brottslighet har ofta en mycket kraftig koppling till den plats där den äger rum. Och även om man givetvis kan argumentera för att allt mer av mänsklig aktivitet flyttar över till en virtuell värld så är och förblir det fortfarande så att alla barn växer upp på en plats, och att

uppväxtplatsens egenskaper är en av de viktigaste prediktorerna för ett barns livschanser (se t.ex Putnam 2015).

Utvecklingen tenderar att göra platser till vinnare eller förlorare. Platser förlorarstämpel kan se olika ut. Det är stadsdelar som förslummas, som präglas av social och ekonomisk utsatthet, utslagning, förfall, bristande framtidstro, kriminalitet och otrygghet. Det är landsbygdsorter som avfolkas och där företagande och tillväxt aldrig får luft under vingarna. Det är större och mindre stadskärnor, med en mångfald fastighetsägare och butiksinnehavare, som inte klarar konkurrensen mot externa köpcentrum. Det är områden där olika aktörer aldrig kommer sig för att prata ihop sig om en gemensam målbild och en gemensam utvecklingsstrategi och följaktligen aldrig drar åt samma håll i sina ansträngningar och strävanden.

Politiken har under lång tid gjort olika satsningar med syfte att vända utvecklingen på platser pressade av en negativ utvecklingsspiral. Olika projektsatsningar har avlöst varandra, med ett ovanifrånperspektiv på vilka problem som ska lösas och med förhoppning om att de ska lösa sig med hjälp av externa projektanslag under några få år. Två kända effekter av alla projektsatsningar är projekttrötthet och misstro.

Finns det ett alternativ till en politik som bygger på kortsiktighet, projekt och mandatperiodstänkande för utvecklingen av stadsdelar, landsbygdsområden och stadskärnor?

BIDs är en institutionaliserad form långsiktigt samarbete mellan lokala aktörer med syfte att lyfta utvecklingen i ett område. BIDs är en engelsk förkortning som står för Business Improvement Districts, och innebär en helt ny förvaltningsidé som bygger på långsiktighet och gemensamma, synkroniserade agendor. Genom BIDs tillförs något kvalitativt nytt i utveckling och förvaltning av städer och samhällen.

Kan BIDs vara ett svar på frågan hur förvaltning och utveckling av stadsdelar, områden och samhällen kan utvecklas i Sverige – för ökad trygghet, ett stärkt rättssamhälle, ökade möjligheter till tillväxt och utveckling, stärkt konkurrenskraft?

Kan en lagstiftning som möjliggör BIDs också skapa institutionella förutsättningar för att synkronisera lokala aktörers agendor på ett sätt så att utfallet blir ökat värde för alla på samma gång – för boende, för besökare, för fastighetsägare och lokalt näringsliv och för kommunala och statliga myndigheter?

## **BIDs – ett verktyg för strategisk områdesutveckling**

BIDs står alltså för Business Improvement Districts. Internationellt förekommer också förkortningar såsom Urban Improvement Districts (UIP), Neighbourhood Improvement Districts (NIP), Housing Improvement Districts (HIP), Business Improvement Areas (BIA) och Business Improvement Zones (BIZ). Här väljer vi att använda oss av begreppet BID, eftersom detta trots anglicismen är det mest spridda i Sverige. De olika förkortningar som finns indikerar att arbetssättet har implementerats i olika kontexter, men oavsett förkortning finns vissa gemensamma drag i upplägget.

## Vad är BIDs?

BIDs är en institutionaliserad form av långsiktigt samarbete mellan lokala partners med syfte att driva fram en positiv utveckling och höja nivån på daglig förvaltning i ett geografiskt avgränsat område.

Ett BID verkar inom **tydligt definierade gränser, möjliggörs av lagar och godkänns av lokala myndigheter**. Ett BID finansieras genom en **obligatorisk självbeskattningsmekanism** som (vanligen) berör lokala ägare av mark och fastigheter och som genererar en intäkt över ett antal år. Andra lokala aktörer, såsom kommun, övrigt näringsliv, andra offentliga myndigheter och civilsamhälle kan också genom avtal gå in i ett BID och bära sina delar av finansieringen. Ett BID är därmed centralpunkten i ett lokalt långsiktigt utvecklingsarbete.

BIDs bygger på idén att lokala parter väljer att underordna sig en gemensamt formulerad strategi eftersom de inser att de på sikt vinner mer på ett sådant agerande än på kortsiktig suboptimering.

## Vad särskiljer BIDs från andra samverkansformer?

Ett BID förutsätter alltså

- långsiktigt och organiserat samarbete i form av en ny juridisk person
- en obligatorisk självbeskattningsmekanism som möjliggörs av en lagstadgad och rättssäker procedur
- tydliga geografiska gränser, som definierar aktuellt utvecklingsområde och vilka parter som är innanför gränserna och ingår i den obligatoriska självbeskattningen, respektive vilka som inte gör det
- att lokala parter har processat, förankrat och nått en bred samstämmighet i formulering av problembild/nulägesanalys, handlingsplan och finansieringsplan för den utvecklingsverksamhet som ska bedrivas i det aktuella området
- en omröstningsprocedur. Bildandet av ett BID förutsätter att en majoritet av lokala fastighetsägare godkänner handlingsplan och finansieringsplan. Därefter blir deltagandet i finansieringen obligatorisk för samtliga mark- och fastighetsägare i det geografiska området i proportion till storlek.
- att kommunen godkänner handlingsplan och finansieringsplan samt bildandet av det specifika BIdet. Detta ger en tydlig koppling till den representativa demokratin – politiken har sista ordet för att godkänna eller avvisa ett BID och dess utvecklingsplaner samt bär ansvar för detta agerande gentemot sina väljare på valdagen. BIDs är alltså en del av den lokala utvecklingspolitiken.

Initiativet till ett BID kan tas av en eller flera lokala fastighetsägare, boende och civilsamhälle, av lokalt näringsliv eller av kommunen. Den lokala dynamiken kan se mycket olika ut. BIDs bör fungera som ett redskap för de lokala aktörer som har kraft och arbetslust att driva upp aktivitetsnivån hos övriga, eventuellt mer saktfärdiga, lokala aktörer. Utan BIDs är risken att det är de aktörer som har lägst ambitionsnivå som får sätta ribban på det lokala utvecklingsarbetet.

I många fall ingår i lagregleringen av BIDs en tydlig tidsbegränsning, på fem eller sju år eller så. När tidsperioden närmar sig sitt slut måste alltså organisation och verksamhetsinriktning omprövas och, i förekommande fall, förnyas. En sådan



omprövning kan göras igen och igen, vilket också sker på platser där BIDs har varit i effekt under flera decennier.

Vilka de lokala aktörer är som omfattas av ett obligatorium i en BIDs-lagstiftning varierar mellan olika länder. I denna rapport utgår vi från en BIDs-definition där fastighetsägarna i det geografiska området är de aktörer som omfattas av ett obligatorium i en BIDs-lagstiftning, vilket också är fallet i ett flertal länder där man har implementerat en sådan lagstiftning. (En fastighet är alltså inte ett hus, vilket kanske oftast är det sätt ordet används i vardagsspråket, utan ett avgränsat markområde med de fasta byggnader som finns där. All mark i Sverige är indelad i fastigheter med en egen fastighetsbeteckning. Alla fastigheter ägs av någon, en fysisk eller juridisk person, och denna någon benämns fastighetsägare.)

I andra länder omfattar obligatoriet istället näringsidkarna i det lokala området, eller så har man en mer flexibel utformning av lagstiftningen som gör det möjligt att välja inriktning på den obligatoriska självbeskattningsmekanism som är central i BIDs-konceptet.

Hur en BIDs-lagstiftning än är utformad i detalj så ingår BIDs i en bred utvecklingsansats och ska fungera mobiliserande för ett flertal olika parter från olika samhällssektorer. En BIDs-lagstiftning är också en del av ett lands övergripande storstadspolitik och landsbygds politik.

Det finns ett antal exempel på fungerande och ofta framgångsrika långsiktiga, institutionaliserade samarbeten i vårt land. Men BIDs förutsätter en lagstiftning som ligger till grund för hur BIDs bildas, godkänns och finansieras. I formell mening finns alltså inte BIDs i Sverige.

### **Varför är det så svårt med samarbete?**

BIDs skapar en struktur för lokalt och långsiktigt utvecklingsarbete som kan involvera alla relevanta lokala aktörer – kommun, näringsliv, fastighetsägare, civilsamhälle, enskilda. Klon i en BIDs-lagstiftning är att skapa en rättsäker och lagstadgad procedur som ligger till grund för ett obligatorium för väl definierade lokala aktörer. Men varför är obligatoriet så viktigt?

Aktörers bedömning av huruvida man ska gå in i ett samarbete med andra, och på vilken ambitionsnivå, avgörs inte bara av egna värderingar eller en kalkyl av vad som finns att vinna och förlora på olika scenarier. Avgörande för en aktörs vilja att samarbeta är bedömningen av om andra aktörer kommer att samarbeta eller inte.

Det finns gott om situationer i tillvaron där ett antal aktörer äger ett problem eller en tillgång gemensamt och har mycket att vinna på att samarbeta och mycket att förlora på att inte samarbeta kring problemets lösning eller tillgångens långsiktiga förvaltning. Frågan om varför samarbete mycket ofta ändå inte kommer till stånd är en stor fråga inom samhällsvetenskapen och brukar benämnas "allmänningens tragedi" eller "det gemensamma ägerandets dilemma". Tragedin, eller samarbetsdilemmat, illustreras ofta av naturresurser som ägs och förvaltas gemensamt. Genom att ingen enskild aktör har någon garanti för att ingen annan överexploaterar resursen har alla aktörer ett starkt incitament för att vara först med att göra just det. Enskilda aktörer har alltså incitament att göra kortsiktig egen vinst även om priset är en gemensam resurs som till slut

kollapsar, till stor långsiktig skada för alla. Begreppen "allmänningens tragedi" eller "det gemensamma agerandets dilemma" är teoretiska konstruktioner, men de flesta kan säkert komma på ett stort antal exempel på dessa fenomen både i världspolitiken och i privatlivet.

Elinor Ostrom, nobelpristagare i ekonomi år 2009, ägnade sin forskning åt problemet. Hon visade att två tidigare utpekade lösningar på problemet med allmänningens tragedi var otillräckliga. Dessa är **1. privatisering** av tillgången eller **2. myndighetsreglering**.

**Privatisering**, i meningen att en enda aktör tar över ägande och förvaltning av en tillgång, fungerar ibland. Ett exempel är den privat ägda shoppinggallerian, som har uppenbara konkurrensfördelar jämfört med en splittrad stadskärna, där fastighetsägarna inte kan komma överens om vilka verksamheter som ska ha vilket läge för att locka maximalt med besökare och där innehavare av butiker och restauranger inte kan komma överens om marknadsföring, öppettider och publiklockande evenemang. Å den andra sidan är helt privatiserade stadsmiljöer inte önskvärdt av andra skäl. De flesta av oss ser stora värden i mångfald, kreativ spretighet och ett levande näringsliv.

Omfattande **myndighetsreglering** är en realitet och en självklarhet i de flesta utvecklade samhällen. Men inte heller myndigheter kan genom lagstiftning, förordningar och tillsyn reglera bort allmänningens tragedi. Myndigheter har aldrig tillgång till samma information och detaljkunskap som de aktörer som är direkt involverade i en situation och kan aldrig ha tillräckligt med resurser för att genom tillsyn i detalj reglera varje situation.

Det är här Elinor Ostrom pekar på ett tredje alternativ: långsiktigt **institutionaliserat samarbete**, uppbyggt av de ingående aktörerna själva. Ostrom visar i sitt standarverk från 1990, *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*, ett otal exempel på långsiktigt fungerande institutionaliserade samarbeten, som ligger till grund för hållbar förvaltning av gemensamma tillgångar. Dessa kan vara vattendrag, som genom långsiktigt och stabilt samarbete fås att räcka till för att bevattna böndernas odlingar hela vägen från källan till utmynningen i havet, eller fiskevatten, som genom gemensam och hållbar förvaltning kan föda ett stort antal fiskare i generationer utan att fiskas ut.

Elinor Ostrom identifierar ett antal förutsättningar för att det ska gå att bygga upp fungerande institutionella samarbeten. Några är **en tydlig avgränsning** av det geografiska område eller det problem som ska hanteras, **självorganisering** och av aktörerna **själva framförhandlade överenskommelser, förtroendefulla relationer, uthållighet** och **långsiktighet** samt **statsmakter som tillåter organisering**.

Hon formulerar också tre nyckelproblem som måste lösas för att långsiktigt institutionaliserat samarbete ska komma till stånd:

- The **problem of supplying a new set of institutions**
- The **problem of credible commitment**
- The **problem of mutual monitoring**

Dessa tre nyckelproblem tydliggör varför samarbete ofta inte kommer till stånd, fastän "alla" mycket väl kan inse att "alla" har mycket att vinna på att samarbeta, och mycket att förlora på att inte göra det. Det måste helt enkelt finnas en eller några aktörer som är villiga att göra den osäkra investeringen i tid, pengar och arbete för att bygga upp den nya institutionen. Samarbetet måste ges trovärdighet för att enskilda aktörer ska göra bedömningen att de har mer att vinna på att underordna sig en gemensam strategi och agenda än på kortsiktig vinstmaximering och suboptimering. Till slut behöver aktörerna ha grund för att göra bedömningen att friåkarna inte är så många så att de kan radera förutsättningarna för det gemensamma agerandet.

Här kommer möjligheterna med BIDs in. En BIDs-lagstiftning tillhandahåller ett ramverk för långsiktigt institutionaliserat samarbete med syfte att driva fram en positiv utveckling och höja nivån på daglig förvaltning i ett geografiskt avgränsat område. Aktörer behöver därmed inte uppfinna hjulet igen och igen i varje situation. En BIDs-lagstiftning ska vara rättsäkert utformad och skapar därmed förutsättningar för förtroende. Den ska tydliggöra kopplingen till den representativa demokratin. Till sist, med alla andra förutsättningar uppfyllda, ingår i upplägget ett obligatoriskt deltagande av alla ägare av mark och fastigheter inom ett givet geografiskt område. Det vill säga, BIDs är ett redskap för att minska skadeverkningarna av oseriösa aktörer och slumfastighetsägare som annars orsakar stor skada för enskilda boende och för utvecklingen i stadsdelar och samhällen.

## BIDs i Europa och världen

BIDs-tanken har sina rötter i Kanada. Världens första BID upprättades i Toronto på 1970-talet. Lagstiftning kring BIDs fanns år 2009, enligt en rapport från Umeå universitet, i Kanada, USA, Storbritannien, Tyskland, Serbien, Sydafrika, Nya Zeeland, Albanien, Australien, Jamaica och Irland. Enligt samma rapport fanns i världen runt 1500 BIDs. Debatt om införande av BIDs-lagstiftning bedrevs då i länder som Österrike, Belgien, Japan, Danmark, Frankrike, Nederländerna och Portugal. (Edlund, Westin 2009) Antalet BIDs världen över har sannolikt ökat kraftigt sedan dess.

Det är alltså offentliga myndigheter som sätter upp spelreglerna för BIDs, och BIDs ger därmed tydliga spelregler för samspelet mellan offentliga myndigheter och lokala aktörer såsom fastighetsägare, näringsliv och civilsamhället. BIDs är därmed en del av länders och städers utvecklingspolitik. Generellt hanteras också uppbörderna av BIDs intäkter via skattemyndigheter eller kommunen.

I **Tyskland** finns BIDs-lagstiftning i åtta av 16 bundesländer. Den stad som mest har använt sig av modellen är Hamburg. Där möjliggör lagstiftningen, under samlingsnamnet Urban Improvement Districts, olika ansatser såsom Business, Housing, Neighbourhood, Residential, Climate mm. Improvement Districts. Lagstiftningen omfattar fastighetsägarna. I Hamburg fanns 2015 tio BIDs och en HID (Housing Improvement District). Också i Hessen, Bremen, Nordrhein-Westfalen och Saarland finns ett flertal UIDs etablerade. (Stefan Kreutz, HafenCity Universität, Hamburg)

I **Nederländerna** infördes lagstiftning om Bedrijveninvesteringszones, BIZ (engelsk översättning: Business Investment Zones) år 2015. Detta efter att en tillfällig lagstiftning möjliggjorde för kommunerna att experimentera med BIZ under åren 2009-2013.

Eftersom utvärderingar visade att experimentperioden var en framgång permanentades lagstiftningen med vissa modifikationer. I Nederländerna ses BIZ främst som ett verktyg för utveckling av stadskärnor och med näringsidkare och butiksinnehavare som primära aktörer. Mest aktiva har man varit i Amsterdam, där 30 BIZ-initiativ har etablerats eller är på gång att etableras. (Arjen Schep, Erasmus University, Rotterdam)

I **Skottland** testades BIDs på sex pilotverksamheter från år 2006. En permanent lagstiftning infördes år 2008. BIDs-lagstiftningen i Skottland är mycket flexibel till sin utformning, med syfte att befrämja landsbygdsutveckling, stadskärnor, turism, näringslivsutveckling samt även tematiska BIDs som arbetar med sakfrågor. I Skottland finansieras utredningsfasen som föregår bildandet av ett BID av offentliga medel. Det finns ett 50-tal BIDs i Skottland. (Eva Bamberg, Vibrant Places)

Många väljer att resa till **New York City** för att studera effekterna av BIDs. New York City har omvandlats på ett omfattande sätt sedan man började arbeta med grannskapsutveckling med BIDs som verktyg för 30 år sedan. I New York City finns 72 BIDs. (NYC SBS 2015) Enligt Wikipedia är BIDs implementerade i mer än 1000 amerikanska städer, små och stora.

## BIDs-inspirerade partnerskap i Sverige

Någon BIDs-lagstiftning finns alltså inte i Sverige. Men eftersom de problem och utmaningar som kräver långsiktig institutionaliserad samverkan på områdesbasis för att hanteras finns på många platser har flera aktörer i Sverige låtit sig inspireras av BIDs-konceptet och bildat olika former av utvecklingspartnerskap också här. Ytterligare andra har valt att hantera lokala utmaningar genom BID-liknande institutionaliserad samverkan utan någon känd koppling till eller vetskap om BIDs – helt enkelt för att det är rationellt.

Det finns av naturliga skäl ingen fullständig överblick över dessa samarbetsorgan eller partnerskap. Nedan följer ett försök till sammanställning.

### Samfälligheter

Samfälligheter är en lagreglerad och tvingande samarbetsform för fastighetsägare för gemensam förvaltning av gemensamhetsanläggningar, till exempel en väg. Den vanligaste organisationsformen är en samfällighetsförening med en vald styrelse, och finansieringen av den gemensamma förvaltningen är obligatorisk för samtliga fastighetsägare inom det givna området.

### Svenska Stadskärnor

Samarbetsorganet Svenska Stadskärnor har funnits sedan 1993. Medlemmar i Svenska Stadskärnor är servicebolag, non-profit-föreningar, samverkansbolag och kommunala förvaltningar i hundra kommuner. Ett stort antal samägda bolag eller föreningar med inspiration från BIDs, som verkar för att utveckla affärs- och stadsliv, runt om i landet är alltså medlemmar i Svenska Stadskärnor.

### Innerstaden Göteborg

Är ett konkret exempel av väldigt många. Bolag som bildades år 2005 och samägs av Fastighetsägarna, Köpmännen och Göteborgs stad. Innerstaden Göteborg har

exempelvis arbetat fram ett stort antal gatuupprustningar som kraftigt har påverkat stadsmiljön och attraktiviteten i Göteborgs innerstad.

### **Stadsdelsutveckling**

#### **Fastighetsägare i Gamlestaden**

Ideell förening bildad 2001 i stadsdel med idag 9000 boende. Ca 45 medlemmar. Har stått modell för ett flertal liknande utvecklingspartnerskap.

#### **Fastighetsägare Centrala Hisingen (FCH)**

Ideell förening bildad 2002 i område med 20 000 boende. Närmare 50 medlemmar.

#### **Fastighetsägare i Järva**

Ideell förening som verkar i område med 24 000 hushåll. Bildades 2007. Ca 27 medlemmar.

#### **Skärholmens Fastighetsägare**

Ideell förening med ca 14 medlemmar som funnits sedan 2008.

#### **Rågsveds Fastighetsägare**

Ideell förening som bildades 2012. Ca 13 medlemmar.

#### **Bergsjön 2021**

Bildades 2011 och verkar i stadsdel med 16 000 invånare. Ideell förening med nio medlemmar.

#### **Landskrona Utveckling AB**

Ett utvecklingsbolag bildat 2012 ägt av Landskrona kommun och fem privata fastighetsägare.

#### **Fastighetsägare Sofielund**

En ideell lokal fastighetsägarförening bildad 2014 i ett av Malmös mest utsatta och brottsbelastade områden, samfinansierad av medlemmarna och Malmö stad. Ca 30 medlemmar.

#### **Gottsunda**

I Gottsunda i Uppsala planerar kommunen och fastighetsägarna gemensamt för ett BIDs-inspirerat partnerskap.

#### **Konsortier för sammanhållen nybyggnation**

Det finns ett flertal exempel på olika utvecklingsbolag och konsortier med syfte att driva fram stadsbyggnadsprojekt, hålla ihop processerna och åstadkomma varierad blandstadsbebyggelse istället för den monotona enfunktionsbebyggelse som kan bli konsekvensen när enskilda aktörer suboptimerar utvecklingen av delar utan att ha delaktighet i en helhet. I en del fall kan verksamhetslokaler och gemensamma utomhusmiljöer förvaltas gemensamt efter att den nya stadsdelen är färdigställd.

#### **Mölnåla Fastighets AB**

Från början ett helt kommunägt bolag, från 2013 ett konsortium med de byggare som ska bebygga och utveckla det tidigare industriområdet Forsåker.

### Kvillebäcken konsortium

Ett konsortium med sju delägare som driver fram nybyggnation av Backaplan i Göteborg. Verkar sedan 2014.

### Landsbygds-, lokalsamhälles- och landsortsutveckling

#### Floda BID

Ett utvecklingsbolag, bildat 2013. Bolaget är samägt av handlare och fastighetsägare som tillsammans med Lerums kommun och Sparbanken Alingsås finansierar en verksamhetsledare.

#### Kålleröd i Mölndal

I Kålleröd har Mölndals stad tagit initiativ till att utreda förutsättningarna för ett BIDs-inspirerat utvecklingsarbete.

#### Ludvika, Torsby, Filipstad, Sunne, Lysekil, Strömstad, Uddevalla, Åmål, Fredrikstad, Rättvik, Orsa, Lidköping

Är platser där kommuner, regioner och länsstyrelser i samarbete med lokala aktörer arbetar för att bygga upp BIDs-inspirerade utvecklingssamarbeten med syfte att stärka stadskärnornas konkurrenskraft, utveckla orterna som turistdestinationer och stärka tillväxt och utveckling.

### I vilka kontexter fungerar BIDs?

I verkligheten är ofta en akut problembild eller en av många aktörer gemensam krisuppfattning den utlösande faktorn bakom bildandet av ett BID. BIDs kan aldrig ses som den enda lösningen på samhällets alla problem, men många områdesbaserade problem kan heller sannolikt aldrig hanteras utan BIDs-liknande samarbeten. Problembilderna som kan motverkas med en BIDs-ansats kan vara

- **förfall, vanvård eller förslumning** av stadsdelar och bostadsområden.
- **bristande konkurrensförmåga**, exempelvis i stadskärnor gentemot externa köpcentrum
- utmaningen att få till stånd **god nybyggnation**. En problembild kan vara starkt splittrade befintliga ägare av befintliga fastigheter, vilket leder låsningar och att inget händer. En annan problembild kan vara mindre attraktiva lägen, där befintliga aktörer och kommunen kan använda sig av en BIDs-strategi för att stimulera investeringsvilja. Alternativt kan en BIDs-strategi vara verktyget för att bygga en stadsdel med goda livsmiljöer, blandstad och ett rikt gatuliv i stället för monotona enfunktionsmiljöer.
- en **ekonomisk och social stagnation** exempelvis i landsbygd och mindre städer och samhällen, som är en följd av att lokala aktörer aldrig pratar ihop sig och bestämmer sig för att arbeta för en gemensam utvecklingsagenda, vilket gör att ett lokalområde aldrig kan leva upp till sin inneboende potential som turistmål och som hemvist för ett vitalt näringsliv.

En BIDs-lagstiftning kan också innebära att BIDs bildas också i redan vitala, dynamiska och väl fungerande områden och ytterligare stärker en redan god utveckling. Den generella applicerbarheten med anpassning till lokala förutsättningar är en del av BIDs-modellens styrka. Icke desto mindre kan en BIDs-lagstiftning utformas utifrån en

kompensatorisk tanke, med avsikt att främst göra verklig skillnad i områden som brister i social och ekonomisk utveckling.

Utformningen av en BIDs-lagstiftning är ingen okomplicerad fråga. BIDs är inte heller okontroversiellt som fenomen i en internationell debatt. En enkel google-sökning ger ett stort antal träffar med entusiastiska resultatutvärderingar som påvisar ökad investeringsvilja i BIDs-områden, minskad brottslighet, ökad trygghet och en mängd andra positiva effekter, men också ett stort antal träffar som kritiserar BIDs för att orsaka gentrifiering, utträngning av människor med svag social ställning och av butiker och företag som inte har förmåga att klara stora hyreshöjningar.

Det finns alltså ett stort antal länder som har infört en BIDs-lagstiftning och det lär finnas minst ett par tusen BIDs runt om i världen. Det bör därför vara möjligt att finna både eftersträvansvärda och avskräckande exempel på BIDs och utformningar av BIDs-bestämmelser runt om i världen. Ska en BIDs-lagstiftning införas i Sverige bör man kunna börja med att fastställa önskvärda respektive icke-önskvärda utfall, och utforma en lagstiftning med grund i dessa avvägningar. Inte minst bör det vara möjligt att konstruera en lagstiftning som stärker det demokratiska samtalet om vad vi vill med våra städer och samhällen.

För samhällsutmaningarna är verkliga. BIDs bör självklart utsättas för kritisk debatt, men i slutändan kan man också kräva av kritikerna att komma med egna alternativa förslag på hur utvecklingen kan vändas i stadsdelar som förslummas, förfaller och regeras av organiserade kriminella på bekostnad av den stora majoriteten boende. Eller hur en osammanhängande stadskärna ska kunna stärka sin attraktivitet och konkurrera med kapitalstarka externa köpcentrum.

Ytterst är frågan om BIDs vara eller inte vara en fråga om hur väl det fungerar och vilka effekter det ger.

## **Gamlestaden i Göteborg**

Gamlestaden är en snabbt växande stadsdel med 9000 invånare som ligger tre kilometer öster om Göteborgs centrum. Gamlestaden är en plats som har spelat flera olika och viktiga roller i Göteborgs och svensk historia.

På den plats som inom kort kommer att bebyggas som det nya Gamlestads torg grundlades den första svenska staden vid västerhavet på 1400-talet. Vid en tid då Halland och Bohuslän tillhörde Danmark och Norge tvångsflyttade den svenske kungen staden Lödöse år 1473 till den plats där Säveån rinner ut i Göta Älv. Nya Lödöses läge diskuterades under hela dess existens, och när staden upphörde att existera år 1624 var det nuvarande Göteborg grundat sedan några år på en annan plats längre västerut.

Under industrialiseringens sena 1800-tal blev den stadsdel som fick namnet Gamlestaden säte för viktig svensk industri, bland annat textilindustri inom området Gamlestadens fabriker. Leran i marken med sättningar och markrörelser tvingade fram uppfinningen av det sfäriska kullagret, vilket ledde till grundandet av SKF år 1907. Den

globala jättekoncernen har fortfarande sitt huvudkontor i stadsdelen. Volvo växte i sin tur fram ur SKFs verksamhet.

Stadsplanen med landshövdingehus i den södra änden av Gamlestaden är ritad av den legendariske stadsingenjören Albert Lilienberg. Bostadshusen som byggdes upp i omgångar under 1900-talet var avsedda som bostäder för arbetarna vid SKF och de andra industrierna. Barnrikehus byggdes för att lätta på den mycket påträngande bostadsbristen för fattiga barnfamiljer. Från mitten av 1900-talet blev inflyttningen av sydeuropeisk arbetskraft omfattande, och Gamlestaden blev en mångkulturell stadsdel. Många ensamstående män flyttade till Sverige för att arbeta i industrin, och Gamlestaden fick ett märkbart inslag av ensamstående män i små lägenheter. Gamlestaden blev också känd som en stadsdel dit ungdomar kunde åka för att festa, dansa och få tag på alkohol.

Under slutet av 1900-talet tilläts Gamlestaden att förfalla. Byggandet av 1960-talets bil- och förortssamhälle gick brutalt fram med stadsdelen, och det gamla Gamlestadstorget blev helt överbyggt av en överdimensionerad trafikviadukt. Offentliga miljöer och enskilda fastigheter var i många fall gravt vanskötta. Göteborgs stad placerade en oproportionerligt hög andel människor med sociala problem i Gamlestaden (liksom i stadsdelarna Kvillebäcken och Brämaregården på Hisingen). En tiondel av bostäderna var utyrda som så kallat socialt boende, riktade till människor med missbruksproblem. Organiserad kriminalitet tog ett grepp om stadsdelen. Flera lokala verksamheter drevs av personer med kopplingar till organiserad kriminalitet och Gamlestaden blev platsen för många av 1990-talets skjutningar, sprängningar och bilbränder. Den generella brottsligheten var mycket hög och avflyttningsenkäter visade att många boende valde att flytta från Gamlestaden på grund av otrygghet, rädsla och otrivsel (Malm 2001).

## Fastighetsägare i Gamlestaden

### Fastighetsägandet i Gamlestaden år 2016

Gamlestaden präglas av mångfald i fastighetsägandet. I stadsdelen finns idag ca 60 bostadsfastighetsägare, varav ca 40 bostadsrättsföreningar, samt ca 35 ägare av verksamhetslokaler, religiösa samlingslokaler, specialboenden etc. Av dessa är ca 12 nya bostadsrättsföreningar i Kviberg. Avgjort störst bland fastighetsägarna är det kommunägda Bostads AB Poseidon, med 1600 lägenheter av sammanlagt 5000 bostäder i stadsdelen. Bland lokalägarna utmärker sig det göteborgsbaserade fastighetsbolaget Platzer, med två nya stora innehav norr om Säveån och som byggherre till den nya Torgbyggnaden med resecentrum.

Ca 45 fastighetsägare är år 2016 medlemmar i Fastighetsägare i Gamlestaden.

Fastighetsägarstrukturen år 2001, när Fastighetsägare i Gamlestaden bildades, var lik den nuvarande, även om ett ganska stort antal fastigheter har bytt ägare under åren. I storleksordningen fem ombildningar från privat hyresrätt till bostadsrätt har också ägt rum.

### Bildandet år 2001

Fastighetsägare i Gamlestaden bildades år 2001 med tydlig inspiration från BIDs-konceptet. Bostads AB Poseidon, med dåvarande VD Göran Wendel, initierade år 2000 en stadsdelsutredning, ledd av Evald Malm, med en boendeenkät och analys av data



såsom befolkningsstatistik och polisanmäld brottslighet (se bl.a. Malm 2001) och utifrån denna arbetade man fram en handlingsplan och en plan för hur verksamheten skulle finansieras. Parallellt bedrevs ett arbetskrävande och aktivt mobiliseringsarbete där dåvarande Fastighetsägareföreningen i Göteborg (nu: Fastighetsägarna GFR) spelade en nyckelroll tillsammans med enskilda privata fastighetsägare och enskilda företrädare för bostadsrättsföreningarna. Processen förankrades kontinuerligt hos ledande kommunala tjänstemän och politiker, och stadsdelsförvaltningens chef har sedan bildandet varit ständigt adjungerad i Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse. Polisen var en annan part som tog aktiv del i bildandeskedet.

### Organisation och finansiering

Fastighetsägare i Gamlestaden är en ideell förening som bedriver näringsverksamhet, innehar F-skattsedel och är registrerad hos Bolagsverket. Den ideella föreningen ger en struktur åt verksamhetsåret, med stadgar, årsstämma inom angiven tid varje vår, verksamhetsberättelse och ekonomisk redovisning som är offentlig, revision och en vald styrelse som ansvarar för den löpande verksamheten.

Medlemmarna finansierar verksamheten genom medlems- och serviceavgifter. Medlemskap är öppet för samtliga ägare av fastigheter i Gamlestaden, men är frivilligt och förnyas ett år i taget. Fastighetsägare i Gamlestaden arbetade fram en modell för medlemsavgifterna som innebär att alla medlemmar betalar en fast medlemsavgift på 500 kronor per år och medlem. Medlemsavgiften är inte momsbelagd och inte avdragsgill.

Huvuddelen av intäkterna härrör från serviceavgifterna, som baseras på bostadsfastighetsägarnas bostadsyta. Inledningsvis betalade medlemmarna tio kronor per kvadratmeter bostadsyta och år. Serviceavgifterna har sedan justerats flera gånger. Under några år var den åtta kronor för hyresrätt och fyra kronor för bostadsrätt. Därefter åtta kronor för alla bostadsfastighetsägare. Sedan 2013 är serviceavgiften fyra kronor per kvadratmeter bostadsyta och år. Skälet till den lägre avgiften var att den största finansiären, Poseidon, gjorde bedömningen att situationen i Gamlestaden inte längre var akut, att situationen i stadsdelen stabiliserats på en avsevärt högre nivå än vid Fastighetsägare i Gamlestadens bildande, och att det därför var rätt läge att låta verksamheten gå in i en ny fas.

Lokalfastighetsägarna erlägger en avgift vars storlek är förhandlad med den enskilde ägaren. Ett exempel är SKF, som har varit medlem sedan starten 2001 och har erlagt en serviceavgift på 50 000 kronor per år sedan dess. Ett annat exempel är Svenska kyrkans församling Nylöse, som betalar 5000 kronor per år. Platzer betalar 100 000 kronor per år. Serviceavgiften är momsbelagd och avdragsgill. Eftersom bostadsfastighetsägare inte har rätt att dra av moms så är momsen en kostnad för dem.

Den totala budgeten beror på storleken på avgifterna och medlemsanslutningen och har legat på nivån 1,5-1,9 miljoner. 2013 skalades verksamheten kraftigt ner i omfattning men tack vare ökad medlemsanslutning har intäkterna sedan dess ökat från ca 770 tkr till en intäktsnivå på ca 1,2 miljoner kronor år 2016.

### Management

En central funktion inom BIDs-modellen och BIDs-inspirerade utvecklingspartnerskap är management-funktionen. Vid bildandet gick Helena Holmberg (då Gustafsson),

författaren av denna rapport, in i uppdraget som projektledare för Fastighetsägare i Gamlestaden. Göran Juhlin och Ulf Malm har båda haft riktat uppdrag att arbeta med brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder. Projektledare har sedan varit Marianne Ohlander och Lena Molund Tunborn. Från 2013 är Helena Holmberg tillbaka som verksamhetsledare för Fastighetsägare i Gamlestaden och arbetar i den rollen med denna rapport som en del av den verksamhetsuppföljning som ligger i uppdraget.

## **Verksamhet, projekt och insatser 2001-2016**

### **Kunskap om stadsdelen och välgrundade utvecklingsplaner**

För att kunna bedriva ett resultatorienterat utvecklingsarbete som gör skillnad i verkligheten, och för att kunna utvärdera effekter, krävs kvalificerad kunskap om nuläge, problem som bör prioriteras och myter om problembilder som kan prioriteras bort. Kunskap om verkligheten och om förändringar i verkligheten är också underlag för kommunikation, för att ge boende och olika aktörer relevant information om situationen i det aktuella området.

Kunskapsunderlag ligger till grund för effektiva handlingsplaner, som revideras allt eftersom insatser följs upp och effekter utvärderas. Denna rapport är en del i det pågående kunskaps- och utredningsarbetet.

### **Aktuella fokus i Gamlestaden**

Den primära utmaning som Gamlestaden står inför i nuläget är, enligt Fastighetsägare i Gamlestaden, mötet mellan en äldre, väl etablerad bebyggelse och befintlig befolkning och kommande kraftig nybyggnation. Det Gamlestaden som växer fram ska vara en harmonisk helhet vars attraktionskraft stärks av stadsdelens starka identitet, de sociala nätverken, de rika kulturuttrycken och en mångbottnad historia. Fastighetsägare i Gamlestaden har sökt ett strukturerat samarbete med Göteborgs stad kring visionen om Hela Gamlestaden.

### **Verksamheter, butiker och gatuplan**

En nyckelfråga för en levande stadsdel är verksamheterna i gatuplan. De befintliga butikerna och restaurangernas attraktionskraft är en utmaning för att inte all verksamhet ska försvinna från de äldre delarna av stadsdelen när ett nytt köpcentrum och nya verksamhetskvarter utvecklas. Profilerings av de nya och äldre delområdena är ytterligare en central fråga. Därför har Fastighetsägare i Gamlestaden, med hjälp av konsultföretaget reteam, under 2015-16 genomfört en genomgripande utredning och formulerat en målbild för verksamheter och lokaler i Gamlestaden. Ur målbilden kan formuleras områdesvisa utvecklingsplaner som kan vägleda lokala fastighetsägare, näringsidkare och kommunens insatser framöver.

### **Narkotikaproblematik och öppet missbruk**

Den boendeenkät som genomfördes 2015 som en del i arbetet med denna rapport identifierade några växande problem i Gamlestaden. Främst bland dessa en ökad problematik med öppen hantering av narkotika och öppet missbruk. Boende, fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och verksamheter som Konsum och biblioteket har slagit larm om en svår situation. Som konsekvens har Fastighetsägare i Gamlestaden drivit på för att stadsdelsförvaltning och polis ska ta dessa problem på allvar, samlat till möten med bred uppslutning på chefsnivå och arbetar med att förse fastighetsägare och

bostadsrättsföreningar med verktyg för att förebygga brottslighet och otrygghet i de egna fastigheterna.

### **Trygghet, ordning, säkerhet**

Under de första åren hade Fastighetsägare i Gamlestadens insatser och projekt ett starkt fokus på trygghet och säkerhet. Detta eftersom dessa frågor var så stora i den kriskänsla som låg bakom bildandet och samlingen kring stadsdelens utveckling.

### **Strategiska fastighetsförvärv**

I början av 2000-talet gjorde Bostads AB Poseidon fyra strategiska fastighetsförvärv i Gamlestaden. I tre fall handlade det om, enkelt uttryckt, att köpa ut fastighetsägare som tillämpade olika grader av slumförvaltningsstrategi. I ett fall handlade det om Svenska kyrkans tömda församlingshem på Holländareplatsen, som låg ute till försäljning och där risken var att det annars skulle köpas upp av fastighetsägare med tveksam verksamhet, vilket kunde ha fått stora negativa konsekvenser. Förvärven har alla gjorts på affärsmässiga grunder, men ett viktigt motiv bakom agerandet har varit den samlade stadsdelstrategin för Gamlestaden. (Holmberg 2009:46) Också privata fastighetsägare har visat successivt ökad investeringsvilja och vilja att höja förvaltningsnivån i Gamlestaden över tid, och kopplar det till det trovärdigheten i det övergripande utvecklingsarbetet i stadsdelen. (Holmberg 2003:32, 2009:1)

### **Minskad koncentration av sociala boenden**

Genom brister i hanteringen av sociala boenden i Göteborgs kommun koncentrerades – ofta, illa fungerande – sociala boenden i begränsade områden vid slutet av 1900-talet. I Gamlestaden var koncentrationen allra störst. Några sociala boenden kunde stängas genom att Poseidon spred platserna i övriga beståndet. (Holmberg 2009:46)

### **Områdesväktare**

Flera fastighetsägare gjorde gemensam upphandling av väktartjänster för störningar och utryckningar utanför kontorstid, vilket också gjorde det möjligt med rondering i stadsdelen.

### **Boendeparkering**

Med fri parkering på alla gator var Gamlestaden en uppställningsplats för skrotbilar. Efter att ha gjort en kartläggning av alla gatuparkerade bilar och upptäckt att bara en mindre andel verkligen hörde hemma i stadsdelen drev Fastighetsägare i Gamlestaden frågan om avgiftsbelagd boendeparkering med tydliga regler för städveckor och bortfraktning gentemot kommunen, vilket snabbt fick mätbara effekter på gatumiljön i stadsdelen. Skrotbilsuppställningen på gatorna försvann.

### **Kundvagnar**

Fastighetsägare i Gamlestaden har ett långsiktigt och omfattande samarbete med stadsdelens största idrottsförening Götaholm BK. En av de uppgifter Götaholm utför på Fastighetsägare i Gamlestadens uppdrag är att forsla bort de många kundvagnar som boende väljer att lämna efter sig i gatumiljön, på gårdar och i parker.

### **Trygghetsbesiktningar av fastigheter**

Fastighetsägare i Gamlestaden har genomfört systematiska trygghetsbesiktningar av bostadsfastigheter, enligt en metod som ger den enskilde fastighetsägaren en konkret lista med åtgärder som höjer tryggheten och förebygger brott.

### **Stadsmiljö – upprustning av platser, parker, gator och torg**

Gamlestaden var en stadsdel som präglades av synbar vanskötsel av offentliga miljöer. Med Fastighetsägare i Gamlestaden som pådrivande aktör har ett stort antal gator, torg, parker och platser i stadsdelen upprustats. Aldrig har Fastighetsägare i Gamlestaden drivit fram något upprustningsprojekt på egen hand; utan goda relationer till och god respons hos de olika kommunala förvaltningarna hade ingen stadsmiljöupprustning skett. I ett flertal fall bygger upprustningar på de rapporter och planer för platsupprustning, ökad trygghet och förbättrad belysning som Fastighetsägare i Gamlestaden har tagit fram. I ett flertal fall kommer initiativen från närboende. I många fall har platsutveckling samplanerats och samfinansierats av flera parter. Flera projekt har varit komplicerade och har tagit lång tid med många involverade parter, andra upprustningar har kommit till efter påtryckningar gentemot ansvarig kommunal förvaltning. Nästan alla upprustnings- och utvecklingsprojekt har byggt på olika former av dialogprocesser med Gamlestadsbor eller verksamma. Några platser har hunnit genomgå upprustningar i flera omgångar.

De viktigaste exemplen på platsupprustning är

- Holländareplatsen – upprustning i flera omgångar: belysning, beläggning, streetscaping, kvarterspark, nytt bostadshus, restauranger med uteservering. Samfinansiering mellan kommun och fastighetsägare.
- Stadsdelsparken Bunkeberget. Upprustat 2014 genom EU-projekt och efter boendedialog och konstprojekt.
- Spontanidrottsplatsen och konstgräsplan. Flermiljonprojekt efter dialog med skolelever, pådrivet av lokala idrottsföreningar, samfinansierat av flera kommunala förvaltningar, idrottsrörelsen och Fastighetsägare i Gamlestaden.
- Banérsparke. Upprustas våren 2016 av kommunen efter initiativ av och dialog med närboende.
- Klosterträdgården. Etablering av odlarförening.
- Måns Bryntessonplatsen – Arfvidssonsgatan. Innergårdsupprustning och odlarförening.
- Miniparken Braxen. Upprustning i samarbete mellan kommun och lokala fastighetsägare.
- Nylöseatan. Upprustning och bättre belysning efter initiativ från lokal BRF.
- Sten Johansson plats. Upprustning och bättre belysning.
- Gamlestadstorgsgatan. Upprustning och bättre belysning.
- Under viadukten. Upprustning, smyckning och belysning av en obehaglig plats. Viadukten kommer att rivas framöver och idag är provisorisk spårvagnshållplats lokaliserad här.
- Lars Kaggsatan 2-23. Bättre belysning. Samfinansierat av kommunen och fastighetsägarna.
- Kyrkogårdsgången mellan Bellevue och Kvibergs kyrkogård. Bättre belysning och bortriven betongmur efter samarbete mellan fastighetsägarna, kommunen och Kyrkogårdsförvaltningen.

## Kultur, identitet, gemenskap

Många verksamheter och delprojekt har haft som syfte att göra det roligare att bo och verka i Gamlestaden, att öka stolthet, trygghet och gemenskap och att ge människor som bor på andra platser skäl att besöka Gamlestaden. Det sedan 2011 årligen återkommande **Gamlestadsgalej** är en stadsdelsfest som äger rum i början på hösten, med mängder av besökare, loppis, uppträdanden och samhällsinformation. Galej finansieras av Fastighetsägare i Gamlestaden och arrangeras av en anlitad projektledare.

**GMLSTN Jazz** är en internationell jazzfestival, arrangerad sedan 2014. Initiativtagare till festivalen är jazzmusiker och kulturentreprenörer boende i Gamlestaden. Konstnärlig ledare är Eric Arellano. Gamlestadens jazzfestival är en helt fristående organisation, men har fått stöd från Fastighetsägare i Gamlestaden sedan början. Festivalen äger nu rum över hela staden, får stöd från många olika kulturaktörer, men behåller kopplingen och huvudscenen i Gamlestaden tack vare förbindelsen med Fastighetsägare i Gamlestaden.

## Dialog, kommunikation och information

Kommunikation och information är en kärnuppgift för Fastighetsägare i Gamlestaden. Förutom kommunikation via massmedia arbetar Fastighetsägare i Gamlestaden systematiskt med information riktad till boende och företag i stadsdelen, men också till samtliga fastighetsägare i lokalsamhället, kommunala förvaltningar, politiker och tjänstemän, civilsamhället, myndigheter, beslutsfattare och nyckelpersoner.

Det viktigaste informationsverktyget är det tryckta nyhetsbladet **Hela Gamlestaden**, som kommer ut 1-2 gånger per år, delas ut till alla hushåll i stadsdelen, till fastighetsägare och bostadsrättsföreningar, till lokala företag och skickas till ett stort antal nyckelpersoner.

Fastighetsägare i Gamlestaden har också ett nyhetsbrev på e-post, en websida [helagamlestaden.se](http://helagamlestaden.se) samt närvaro på sociala medier som används till tvåvägskommunikation med boende. Synliga i stadsdelen är fasadskyltarna av hög kvalitet som sitter på medlemmarnas fastigheter.

Dessutom bjuds in till offentliga möten och stadsvandringar, det förs en ständig dialog med boende, föreningar och företag genom olika former av inflytandeprojekt i samband med upprustning. Fastighetsägare i Gamlestaden tar också regelbundet emot studiebesök till stadsdelen.

## Resultat: Hur är läget i Gamlestaden?

Det följande är en uppföljning av olika utvecklingsindikatorer för primärområde Gamlestaden med fokus på tidsperioden 2001-2016.

Den viktigaste delen i denna uppföljningsrapport är en boendeenkät, genomförd i maj-juni 2015. Eftersom en bärande del av utvecklingsarbetet i Gamlestaden har varit upprepade enkätundersökningar i befolkningen (2001, 2003, 2005 och 2008) finns ett underlag för utvärdering och uppföljning av de boendes attityder och uppfattningar gentemot sin stadsdel som troligen är helt unikt.

Boendeenkät 2015 genomfördes efter en revision och utveckling av tidigare genomförda enkätundersökningar i stadsdelen. Detta ligger till grund för jämförbarheten över tid. Enkätundersökningarna är alltså i grunden genomförda på samma sätt och många frågor och svarsalternativ är identiskt lika över tid. Boendeenkäten är från början utvecklad av Ulf Malm, och varianter av dessa enkätundersökningar är genomförda i många stadsdelar över hela landet.

Det praktiska genomförandet av boendeenkät 2015 stod företaget Kinnmark Kommunikation AB för, med Magnus Kinnmark som ansvarig. Boendeenkäten är en skriftlig enkät utskickad per post till 800 slumpmässigt ur folkbokföringsregistret utvalda mottagare i åldrarna 18-85 år. Alla som genomför enkätundersökningar brottas med sjunkande svarsfrekvenser, och så är också fallet i Gamlestaden. Enkäten besvarades av 387 personer och efter ett så kallat naturligt bortfall (avlidna, avflyttade etc.) blev svarsfrekvensen 50 procent.

En analys av representativiteten bland de svarande jämfört med befolkningen i Gamlestaden i stort visar att kvinnor är överrepresenterade bland de svarande (vilket är det normala för enkätundersökningar), att de allra yngsta (under 24 år) är något överrepresenterade samt att personer som står utanför arbetsmarknaden är något underrepresenterade. Andelen svarande födda i Sverige motsvarar andelen i befolkningen. Inga korrigeringar har gjorts på basis av denna analys, och de jämförelser som görs med tidigare boendeenkäter är raka jämförelser.

Källor till övriga data är:

- Göteborgs stads offentliga befolkningsstatistik som sammanställs i publikationen Göteborgsbladet. ([goteborg.se/statistik](http://goteborg.se/statistik))
- BRÅs statistik över polisanmäld brottslighet, nedbruten på primärområdesnivå. ([bra.se/...](http://bra.se/))
- BoPlats Göteborgs statistik över antal sökande till lediga lägenheter. Denna statistik är inte offentligt tillgänglig.
- Svensk Mäklarstatistik som baserar sin statistik på ca 85% av mäklarhandledda bostadsaffärer i Sverige. Inte heller denna statistik är offentligt tillgänglig på primärområdesnivå. ([maklarstatistik.se](http://maklarstatistik.se))

I denna rapport föredras ett urval ur ovanstående material. Allt empiriskt underlag finns att tillgå i Bilaga Rapport Gamlestaden 2016.

### Orsak och verkan?

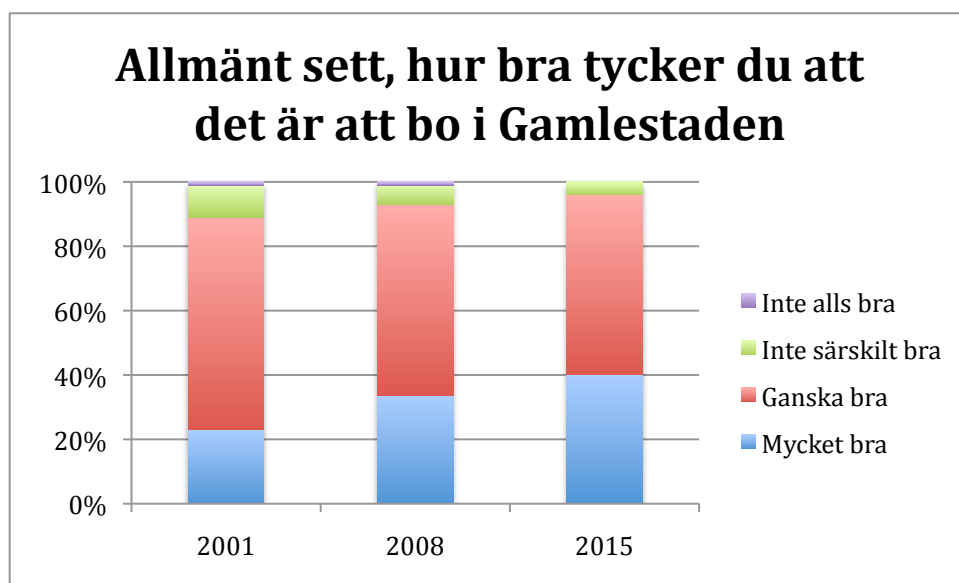
Hur ser orsakssambanden bakom den förändring vi kan se i Gamlestaden ut? Självklart påverkas stadsdelen Gamlestaden, liksom alla andra platser, av alla möjliga utvecklingsfaktorer och trender. Gamlestadens förhållandevis gynnsamma läge i en växande storstad är en bärande faktor bakom stadsdelens utveckling. Gamlestaden och människorna som bor där har, liksom hela det svenska samhället, sedan millennieskiftet genomlevt en rekordlång högkonjunktur följt av en finanskris och därefter en ekonomisk upphämtning. Inte minst påverkas varje lokal bostadsmarknad av en accelererande generell brist på bostäder och generellt höjda fastighetsvärden.

I den fortsatta texten är strävan att knyta olika utvecklingsdata till de olika insatser som har gjorts, till de "kausala mekanismerna" för att tala vetenskapsspråk. I verkligheten är

det självklart omöjligt att fullt ut säga hur utvecklingen i Gamlestaden hade sett ut om inte Fastighetsägare i Gamlestaden hade bildats och drivit alla de förändringsprojekt som man har gjort. För att fullt ut värdera möjligheter och effekter av BIDs-liknande utvecklingspartnerskap behöver bredare jämförelser av utveckling i områden med och utan denna typ av institutioner göras. Denna rapport kan gärna fungera som en pusselbit i en sådan bredare forskningsansats.

## Allt bättre att bo i Gamlestaden

Utvecklingen över tid är tydlig: Allt fler av de boende tycker att det är mycket bra att bo i Gamlestaden. Ökningen är kraftig. Andelen som tycker att det inte är bra att bo i stadsdelen minskar över tid.



### Bra att bo i Gamlestaden (procent)

	2001 (n=961)	2003 (n=403)	2005 (n=662)	2008 (n = 346)	2015 (n= 385)
<b>Mycket bra</b>	23	30	28	34	40
<b>Ganska bra</b>	66	61	64	60	56
<b>Inte särskilt bra</b>	10	8	7	6	4
<b>Inte alls bra</b>	1	1	1	1	0

Frågan lyder: **Allmänt sett, hur bra tycker du att det är att bo i Gamlestaden?**

### Vem bor i Gamlestaden?

På femton år hinner det hända mycket med en stadsdels befolkning. Många människor flyttar flera gånger under en så pass lång period och ett antal personer går bort. Samtidigt är Gamlestaden en av Göteborgs mest snabbväxande stadsdelar och befolkningen har ökat kraftigt främst tack vare nybyggnation i Kviberg. Nybyggnationen i stadsdelen kommer att fortsätta, och enligt Göteborgs stads statistikavdelnings prognoser kommer uppemot 11 000 personer bo i Gamlestaden år 2020.

Det går att se att Gamlestaden genomgår något av ett generationsskifte. Andelen äldre minskar över tid, andelen barn ökar de senaste fem åren. Annars samvarierar den socioekonomiska utvecklingen med den i Göteborg i sin helhet. Andelen med eftergymnasial utbildning ökar kraftigt i hela samhället, men den utvecklingen börjar i den klassiska arbetarstadsdelen Gamlestaden på en lägre nivå.

Medelinkomsten har ökat med 77% både i Gamlestaden och i Göteborg under åren 2000-2015, även om medelinkomsten i Gamlestaden ligger en bit under Göteborgssnittet. Konsumentprisindex har under samma period ökat med 20%, vilket är en tydlig illustration av hur mycket bättre människor i allmänhet har fått det ekonomiskt sedan millennieskiftet. Andelen arbetslösa varierar med konjunkturen, och klyftan mellan Gamlestaden och Göteborg minskar. Gamlestaden är en stadsdel som präglas av sin befolkningsmässiga mångfald. Andelen invånare födda utomlands ligger stadigt på en nivå runt 30%, men ökar över tid också i övriga Göteborg. Ännu är nivån i Göteborg dock klart lägre än den i Gamlestaden.

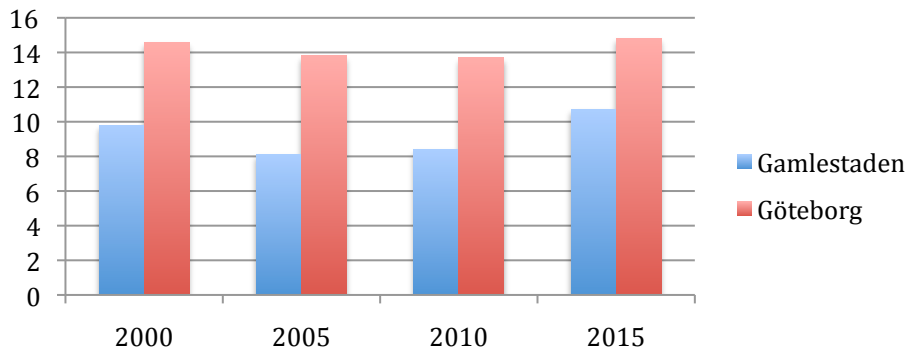
Andelen av befolkningen som lever på försörjningsstöd minskar kraftigt över tid, både i Gamlestaden och i Göteborg. Observera att den definition som används bakom redovisningarna i Göteborgsbladet har skiftat över tid. Jämförelsen mellan Gamlestaden som stadsdel och Göteborg i stort bygger dock på samma definition vid varje tillfälle.

Särskilt anmärkningsvärd är andelen boende i Gamlestaden som var beroende av försörjningsstöd (eller socialbidrag, som det hette då) vid millennieskiftet. Den mycket höga andelen har troligen en direkt koppling till den mycket höga koncentrationen av socialt boende i stadsdelen vid den tiden. Göteborgs stad arbetar sedan länge med att sprida boende för personer som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden över staden, genom kommunala kontrakt i det ordinarie beståndet. Det finns dock också idag flera blockhyrda sociala boenden i Gamlestaden.

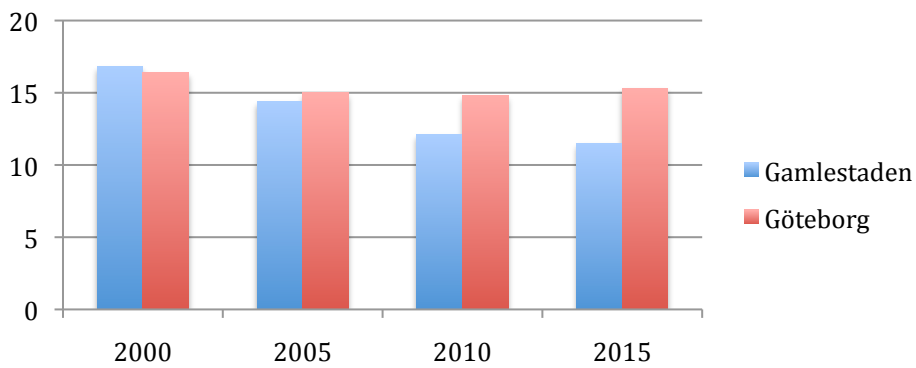
<b>Befolkning, antal</b>	2000	2005	2010	2015
<b>Gamlestaden</b>	6325	6790	7273	8698
<b>Göteborg</b>	462309	481409	507330	541145



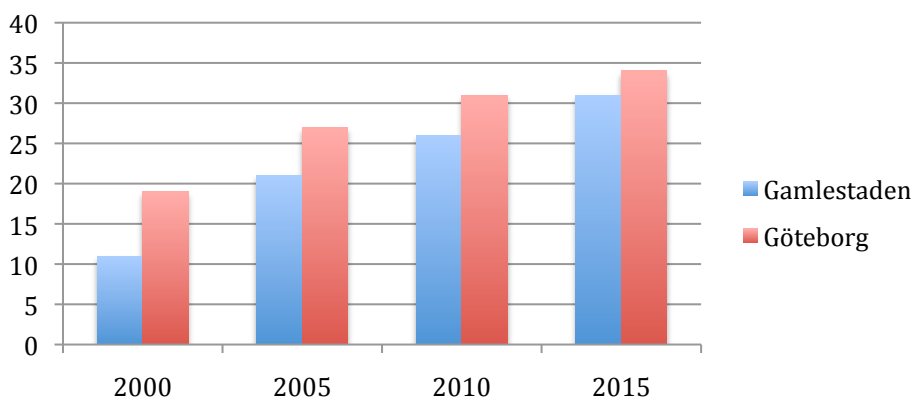
### Andel barn (0-12 år), procent

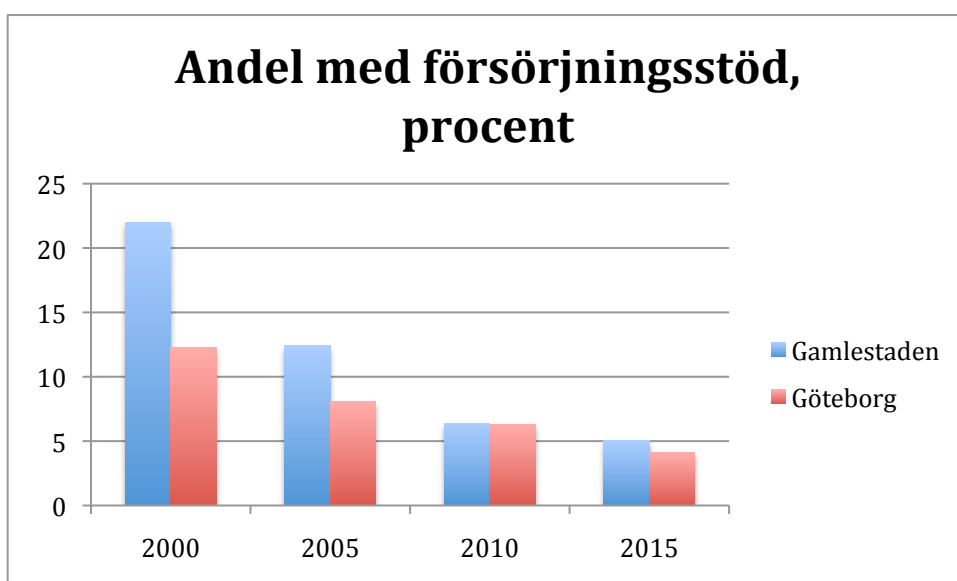
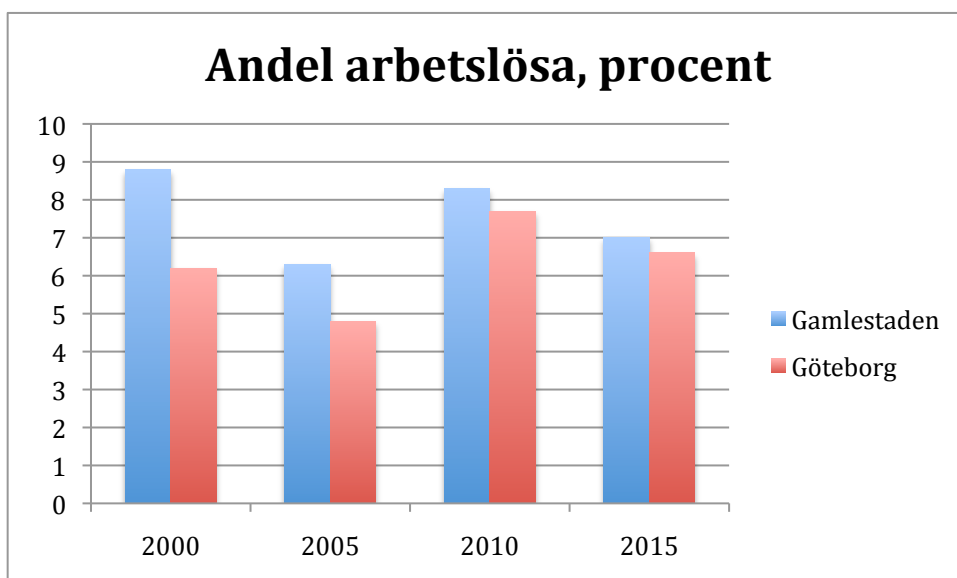
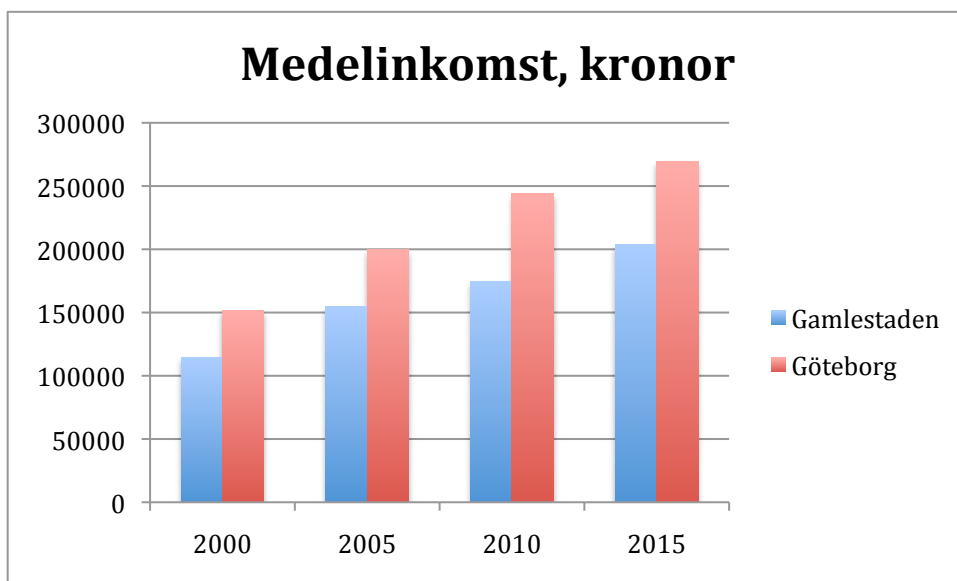


### Andel 65+, procent



### Andel med eftergymnasial utbildning 3 år el. längre, procent





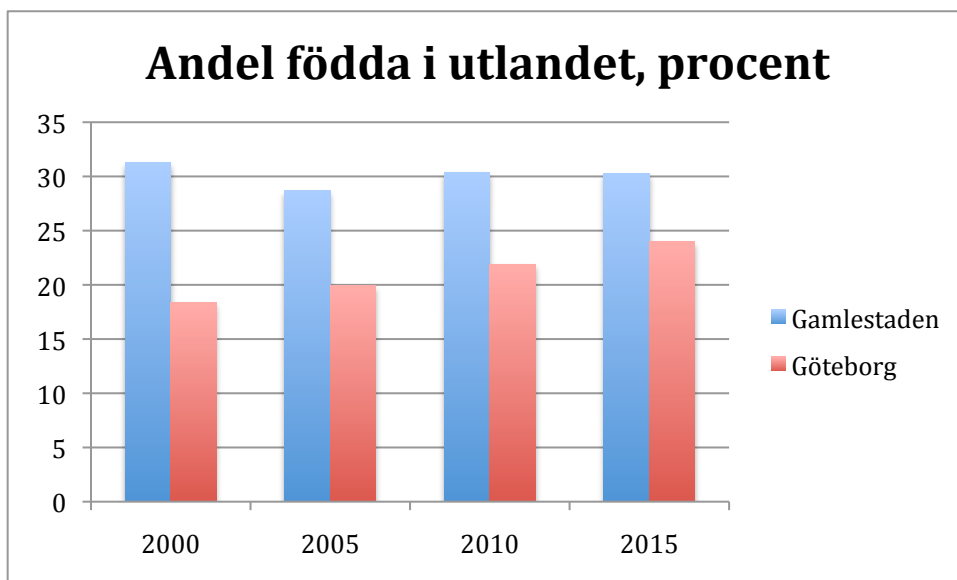
2015: Antal personer 18 år eller äldre som under året erhållit ekonomiskt bistånd.

Biståndet avser hela hushållet men normalt kan endast en person registreras som mottagare.

2010: Andel familjer med försörjningsstöd

2005: % av familjer med socialbidrag

2000: % av familjer med socialbidrag



### Trygghet – en grundfaktor

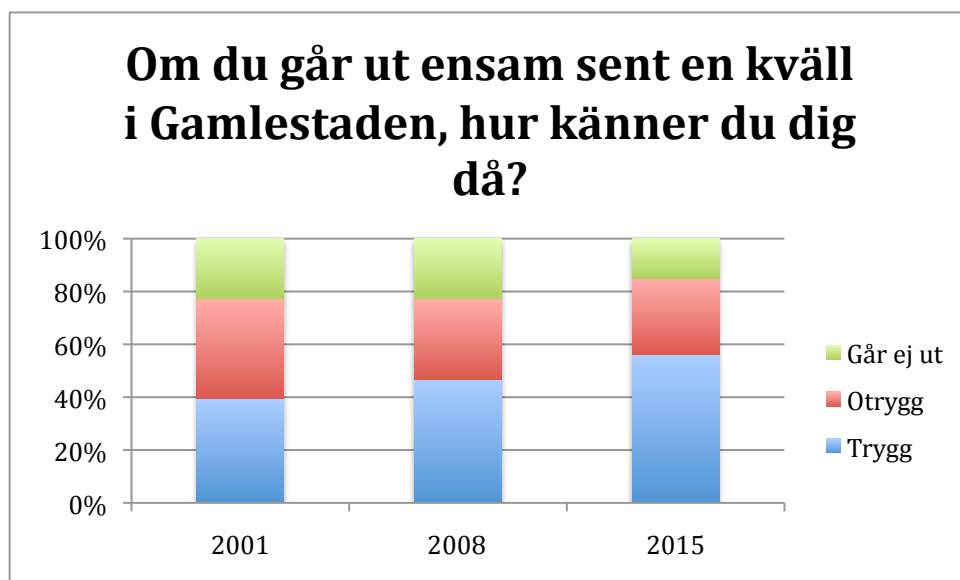
När människor ombeds att värdera vilka faktorer som är viktigast i det egna bostadsområdet är genomgående en av de mest betydelsefulla faktorerna den lokala tryggheten och säkerheten. (Några belägg för detta påstående är SOU 2000:33, Turner 2002:103, Lind, Bergenstråhle 2002:36). Det kan finnas många olika skäl för lokala aktörer att ta initiativ till ett lokalt utvecklingsarbete, men utan att ha undersökt frågan på ett systematiskt sätt kan vi nog förmoda att brist på trygghet och hög brottslighet är den vanligaste triggern som får aktörer att samla sig bakom en gemensam utvecklingsstrategi. Det finns mängder av viktiga, konkreta och stimulerande aspekter att arbeta med i ett lokalt utvecklingsarbete – hanteras inte trygghetsfrågorna på ett sätt som är adekvat för den lokala situationen kan man inte nå ända fram.

Trygghet är i sig ett mångbottnat begrepp och det går att föra långa resonemang om och värdera olika aspekter av begreppet, men det får ske i annat sammanhang. I denna rapport är det den trygghet en person upplever från hot, våld och annan brottslighet som avses. Trygghet är per definition är en subjektiv upplevelse.

En fråga som är vanlig i trygghetsmätningar och som har ställts vid varje boendeenkät i Gamlestaden är den om hur den svarande känner sig om han eller hon går ut ensam sent en kväll i sin stadsdel. Svaren visar på en kraftigt ökad trygghet och minskad otrygghet generellt i Gamlestaden. Dessutom är det allt färre som svarar att de inte går ut ensamma på kvällstid. Motiven till att stanna hemma förskjuts också från rädsla för brott till andra skäl.

Liksom andra enkätundersökningar visar denna boendeenkät på stora skillnader i kön och ålder avseende trygghet och otrygghet. Kvinnor och äldre är otrygga i avsevärt

större utsträckning än män och yngre människor, och kvinnors och äldres rörelsefrihet beskärs i högre grad.



Trygghetsupplevelse A (procent)

	2001 (n=953)	2003 (n=403)	2005 (n=656)	2008 (n=338)	2015 (n=379)
<b>Trygg</b>	40	40	40	47	56
<b>Otrygg</b>	38	39	38	31	29
<b>Går ej ut</b>	23	21	23	23	15

Frågan lyder: **Om du går ut ensam sent en kväll i Gamlestaden, hur känner du dig då?**

Trygghetsupplevelse B (procent)

	2001 (n=284)	2003 (n=127)	2005 (n=214)	2008 (n=99)	2015 (n=89)
<b>P.g.a. rädsla att utsättas för brott</b>	58	58	53	47	51
<b>Annan anledning</b>	42	42	47	54	49

Frågan lyder: **Varför går du inte ut ensam sent på kvällen i Gamlestaden?**

Trygghetsupplevelse och kön 2015 (procent)

	Man (n=159)	Kvinna (n=201)	Totalt (n=379)
<b>Trygg</b>	71	47	56
<b>Otrygg</b>	20	35	29
<b>Går ej ut</b>	9	18	15

Frågan lyder: **Om du går ut ensam sent en kväll i Gamlestaden, hur känner du dig då?**

## Trygghetsupplevelse och ålder 2015 (procent)

	18-24 år (n=37)	25-44 år (n=194)	45-64 år (n=85)	65- (n=61)	Totalt (n=379)
<b>Trygg</b>	65	60	55	39	56
<b>Otrygg</b>	35	32	27	18	29
<b>Går ej ut</b>	0	8	18	43	15

Frågan lyder: Om du går ut ensam sent en kväll i Gamlestaden, hur känner du dig då?

## Trygghetsupplevelse och del av stadsdelen 2015 (procent)

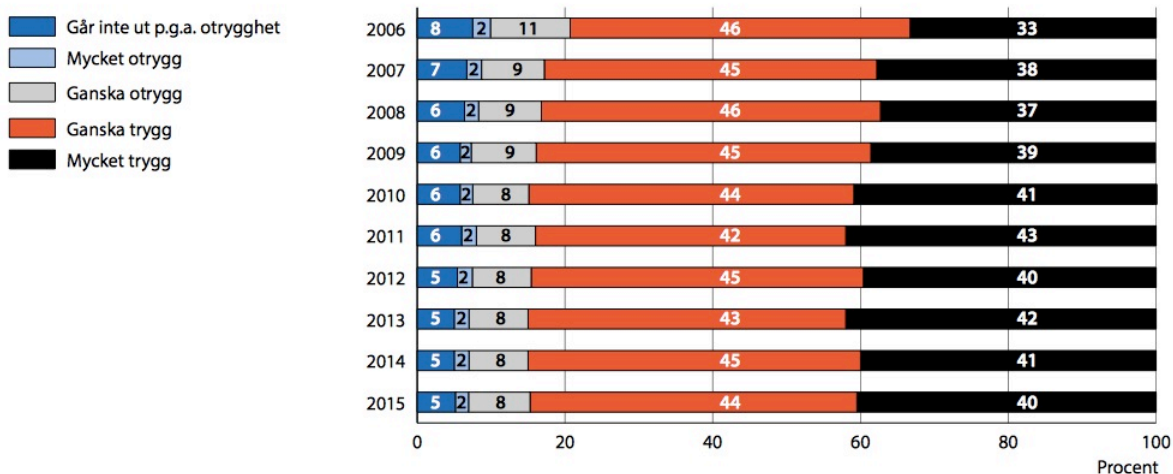
	Gamle- staden (n=188)	Belle- vue (n=70)	Kviberg (n=118)	Totalt (n=379)
<b>Trygg</b>	59	64	48	56
<b>Otrygg</b>	29	21	31	29
<b>Går ej ut</b>	12	14	21	15

Frågan lyder: Om du går ut ensam sent en kväll i Gamlestaden, hur känner du dig då?

### Jämförelser med andra trygghetsmätningar

Upplevd trygghet undersöks på flera håll. Den största upprepade mätningen som genomförs i Sverige är Brottsförebyggande rådets Nationella Trygghetsundersökning. Denna har genomförts årligen sedan 2006 och visar en generellt ökad trygghet och minskad otrygghet över tid. Utvecklingen är inte alls så kraftig som i Gamlestaden, men ändå tydlig. Svartalternativen i NTU ser annorlunda ut än i boendeenkäten 2015 i Gamlestaden, vilket försvårar direkta jämförelser mellan nivåer på trygghet och otrygghet i Sverige och i Gamlestaden.

### Trygghet vid utevistelse sent på kvällen i det egna bostadsområdet 2006-2015. Andel av befolkningen (16-79 år).



Källa: Brå 2016:88

### Hur hänger trygghet och säkerhet ihop? Om trygghetssignaler och otrygghetssignaler.

Begreppen trygghet och säkerhet, det senare förstått som säkerhet från faktisk risk att utsättas för brott, förhåller sig inte sällan på ett paradoxalt sätt till varandra. Unga män, som löper större risk att hamna i eller försätta sig själva i våldsamma situationer, är ändå som grupp mindre otrygga än kvinnor och äldre, som löper mindre risk att utsättas för brott. Brottsoffrande miljöer, till exempel levande nöjeskvarter, kan upplevas som trygga medan öde platser där inget brott någonsin har begåtts kan upplevas som otrygga. Det finns exempel på stadsdelar där brottsligheten reducerats kraftigt men där tryggheten bland de boende ändå inte ökat i samma utsträckning och där de boende trots allt uppfattar att kriminaliteten stiger kraftigt (Holmberg 2009).

I den här rapporten tolkar vi förhållandet mellan begreppen trygghet och säkerhet i linje med Gabriella Sandstig i *Otrygghetens landskap*. Forskning visar att tidigare utsatthet för brott och om man har bevittnat brott påverkar den egna tryggheten, liksom den egna upplevelsen av sårbarhet, som exemplifieras av kvinnor och äldre personer.

Men på lokalsamhällsnivån är det alltså inte så att brottslighetens omfattning nödvändigtvis direkt påverkar människors trygghet. Istället är det hur individen uppfattar sin närmiljö som avgör om den upplevs som trygg eller otrygg. Sandstig talar om "indikatorer på oro" (2010:340), man skulle också kunna tala om signaler om trygghet respektive signaler om otrygghet. "Det kan innebära att det är det man 'ser' eller 'känner till' som har betydelse snarare än vad som i realiteten har hänt," skriver Sandstig (2010:340).

Det är i detta perspektiv stadsmiljön och den allmänna skötseln av offentliga miljöer ska förstås. En omsorgsfullt utformad och skött stadsmiljö fungerar som en tydlig signal, och en påminnelse så fort vi går utanför dörren, om att den aktuella miljön är en plats att känna sig trygg på. Misskötta, fula och skräpiga miljöer fungerar som otrygghetssignaler, liksom stora galler och andra brutala anläggningar som må vara till för att stänga brottslighet ute.

Befolkade miljöer, blandade funktioner, belysning och lokaler i bottenplan som tydligt kommunicerar med gatumiljön gör kanske inte att man är sedd vid varje enskilt ögonblick, men ger en känsla av kunna bli sedd av någon vänligt sinnad medmänniska när som helst, vilket är en tydlig trygghetssignal. En mycket stor andel av Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhet har varit inriktad på att främja miljöer och sammanhang som uppfattas som trygga och trivsamma i den här meningen.

Massmediarapportering om brott påverkar kraftigt vår uppfattning om hur farlig tillvaron i allmänhet och på en aktuell plats i synnerhet är. På liknande sätt kan sociala medier och allmänt skvaller om brott fungera som viktiga otrygghetssignaler, utan att den bild som förmedlas med nödvändighet stämmer överens med verkligheten eftersom det är det vi ser och uppfattar som är viktigt för upplevelsen av trygghet respektive otrygghet. Medias bild av Gamlestaden är i det här sammanhanget mycket intressant att analysera, men det faller utanför denna rapport.

I det här perspektivet påverkar faktiska händelser den enskildes trygghet först om och när den enskilde uppfattar den faktiska händelsen. Ökad brottslighet som ingen lägger märke till ökar inte otryggheten men missuppfattningar om förekomst av brott kan leda till ökad otrygghet. Samtidigt påverkar utvecklingen av faktiskt inträffad brottslighet den enskildes trygghet genom att ökad brottslighet leder till ökad risk för att själv bli utsatt för brott eller höra talas om eller bevittna faktisk brottslighet.

### **Brotsutveckling i Gamlestaden**

Oavsett hur den upplevda tryggheten påverkas ligger ett egenvärde att förebygga brottslighet. En låg brottsnivå leder till få brottsoffer, men också till färre gärningsmän och i förlängningen färre karriärkriminella. Enligt den så kallade rutinaktivitetsteorin krävs tre omständigheter för att brott ska begås: en motiverad gärningsman, ett brottstillfälle (exempelvis något att stjäla) och avsaknad av kapabla väktare.

En av familjernas och samhällets kärnfunktioner är att göra barn och ungdomar redo för vuxenlivet, med tillräckliga kunskaper, färdigheter, motivation och möjligheter att försörja sig och därmed hålla nere motivationen att bli kriminella. I detta ansvar kan alla samhällsaktörer ta del, bland annat kan fastighetsägare och bostadsföretag erbjuda ungdomar anställningar och liknande. Men den viktigaste ansatsen för enskilda fastighetsägare och BIDs-partnerskap att förebygga brott är genom situationell prevention – att minska brottstillfällena. Mest effektivt motverkar situationell prevention egendomsbrottslighet.

I de mest utsatta bostadsområdena bör en mycket aktiv och kunnig förvaltning av fastigheter – bostäder och lokaler – vara en del i ett samlat arbete med att förebygga etablering av parallellsamhällen och kriminella maktstrukturer.

Den mest tillgängliga metoden att följa brotsutveckling är genom att studera polisanmänningsstatistiken. Man måste vara medveten om metodens svagheter, då långt ifrån alla brott anmäls och anmälningsbenägenheten för olika brott kan variera stort över tid. En del brottstyper – typ narkotikabrott och trafikbrott – blir endast till siffror i statistiken genom aktivt polisarbete.

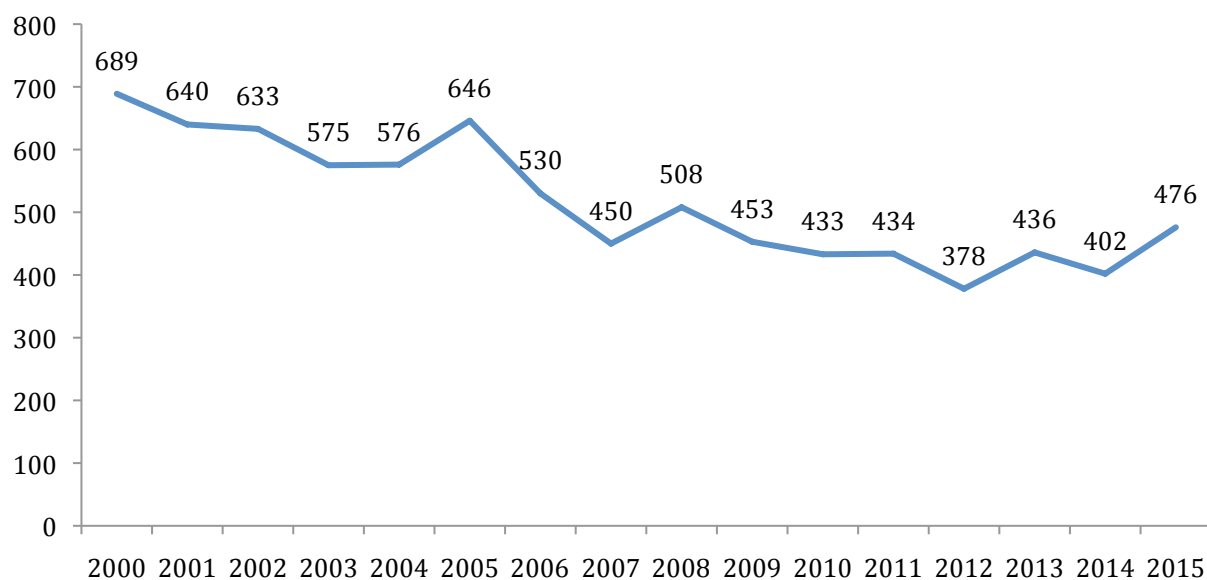
Här lägger vi därför fokus på några få brottstyper, för vilka definitioner och anmälningsbenägenhet bör vara någorlunda stabila över tid. Per capita-data för Gamlestaden jämförs med samma data för Göteborgs stad. Till sist är det viktigt att ha i åtanke att data för ett så litet område som Gamlestaden kan fluktuera och påverkas kraftigt av enskilda händelser eller individer som under en tid befinner sig i stadsdelen.

Statistiken över den polisanmälda brottsligheten visar en kraftig och mestadels stabil nedgång av egendomsrelaterad brottslighet i Gamlestaden sedan millennieskiftet. Särskilt bilstölderna har minskat kraftigt i relation till nivån i Göteborg i stort. Våldsbrottslighet är avsevärt svårare att förebygga och den fluktuerar också en hel del mellan olika år men den övergripande trenden är tydligt nedåtriktad i dessa per capita-jämförelser med utvecklingen i hela Göteborg.

En övergripande bedömning är att Gamlestaden är en avsevärt säkrare stadsdel att leva i 2015 än 2000. Det hindrar inte att vissa problem lever kvar i stadsdelen över tid.

Ordningsproblem är en kategori problem som inte ger ett självklart utslag i statistiken över polisanmälningar.

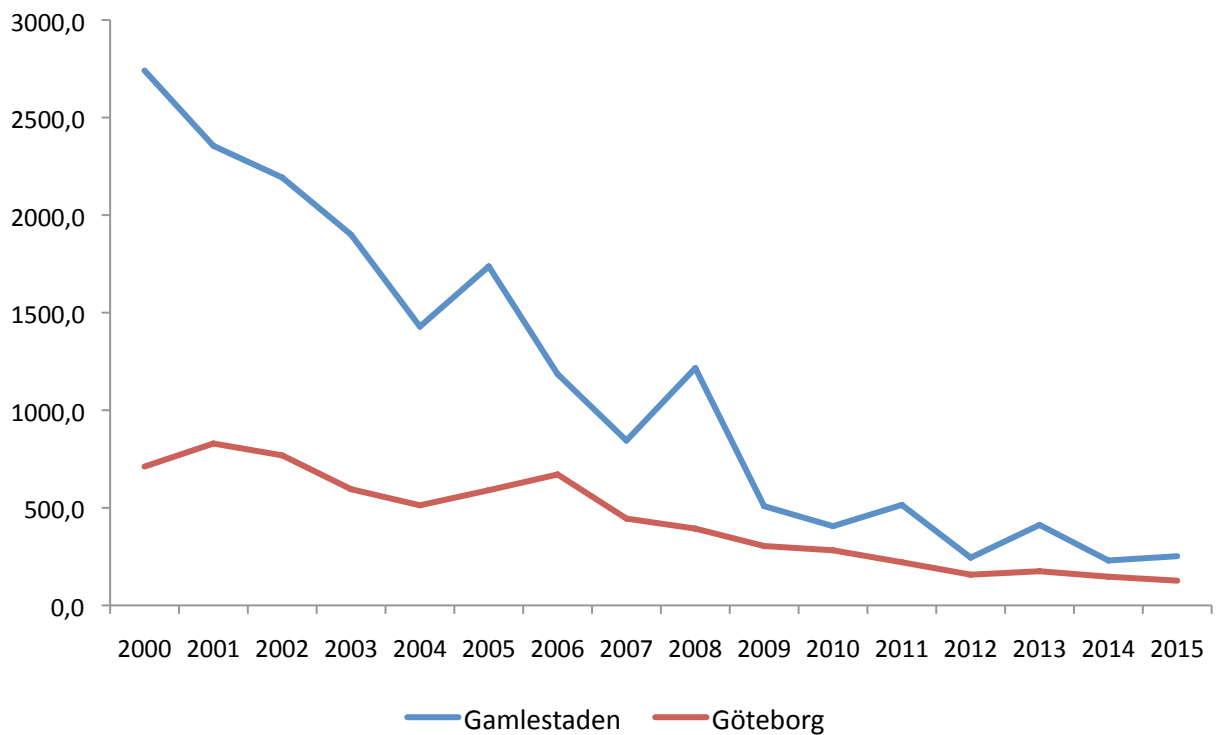
### Antalet anmälda brott i Gamlestaden 2000 - 2015<sup>1</sup>



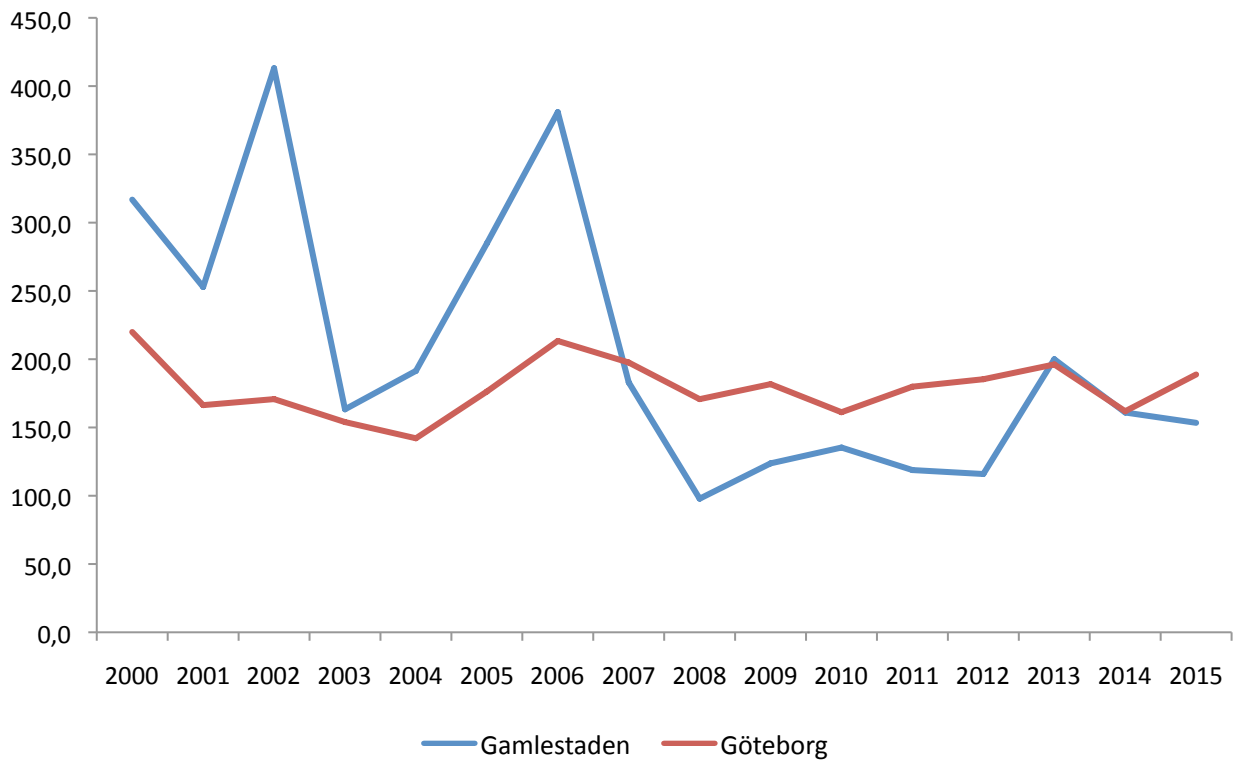
<sup>1</sup> Gäller brotten mord, dråp, bilstöld, bilinbrott, inbrott i källare/vind, personrån, misshandel utomhus och inomhus samt bostadsinbrott



### Anmälda bilstölder per 100 000 invånare

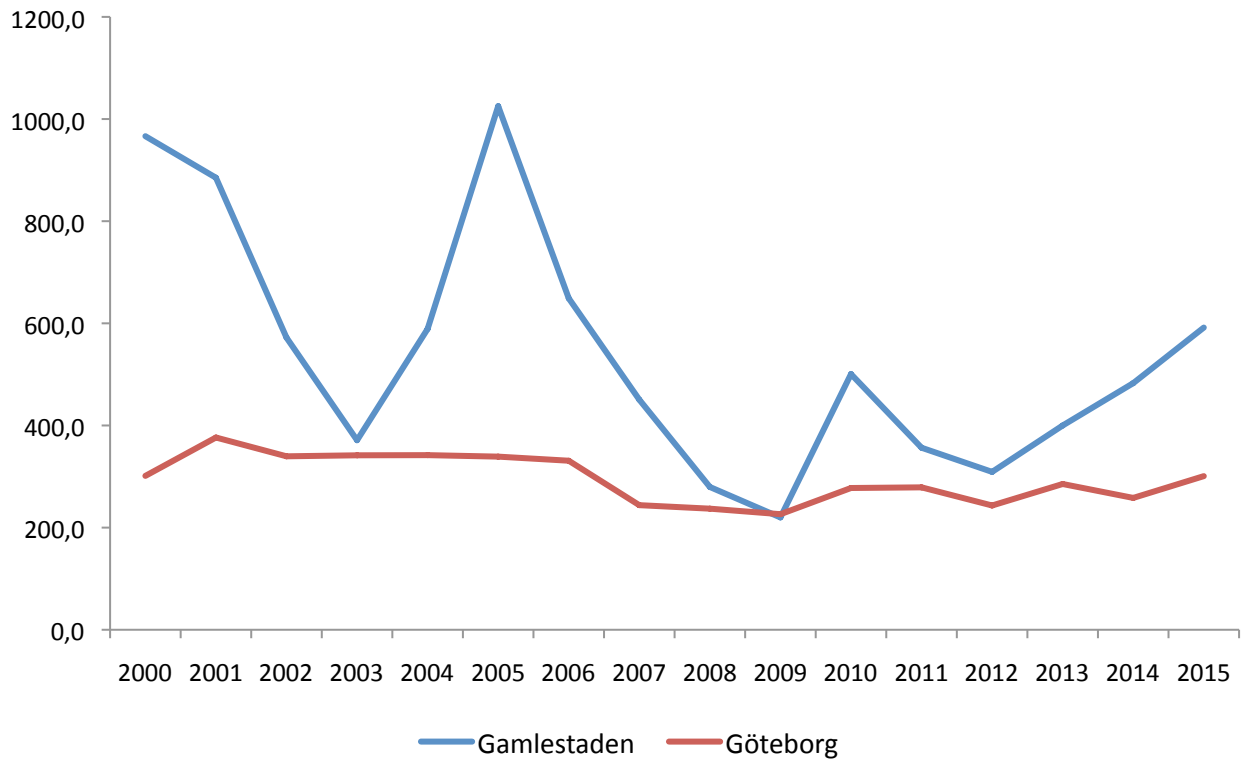


### Anmälda fall av bostadsinbrott per 100 000 invånare<sup>2</sup>

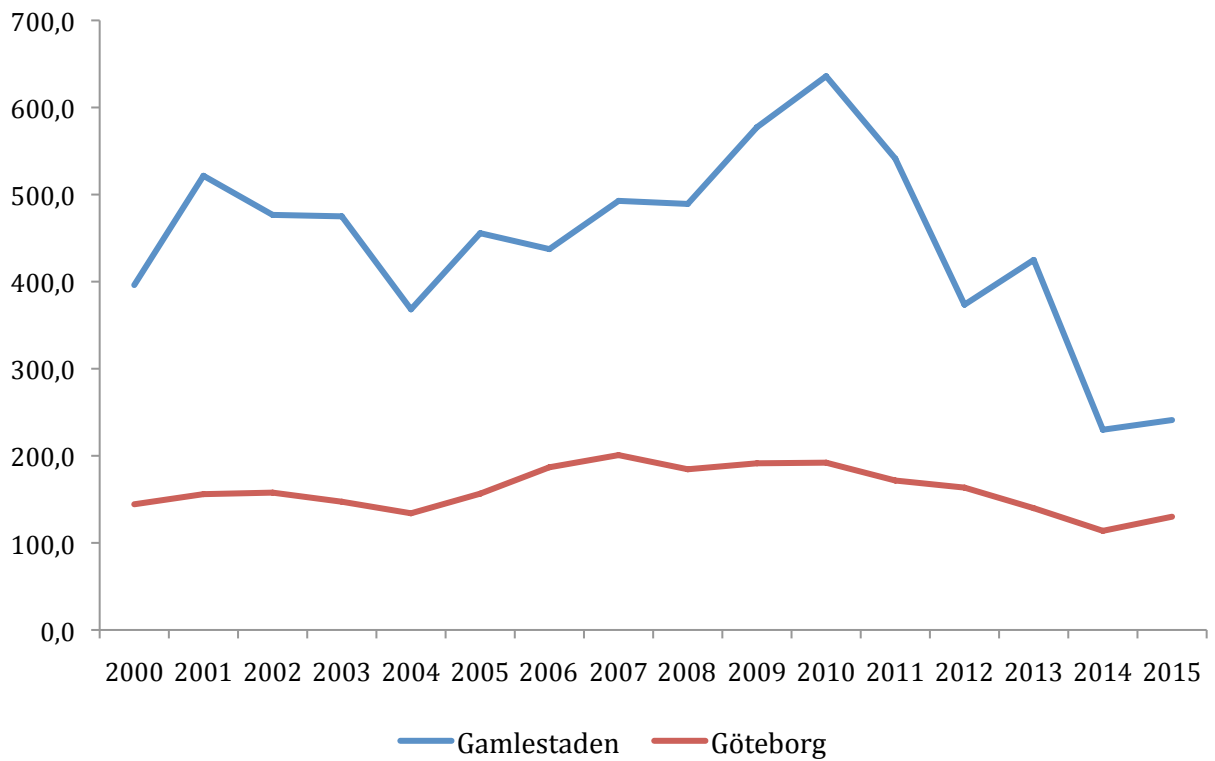


<sup>2</sup> Endast fullbordade inbrott i lägenhet eller villa.

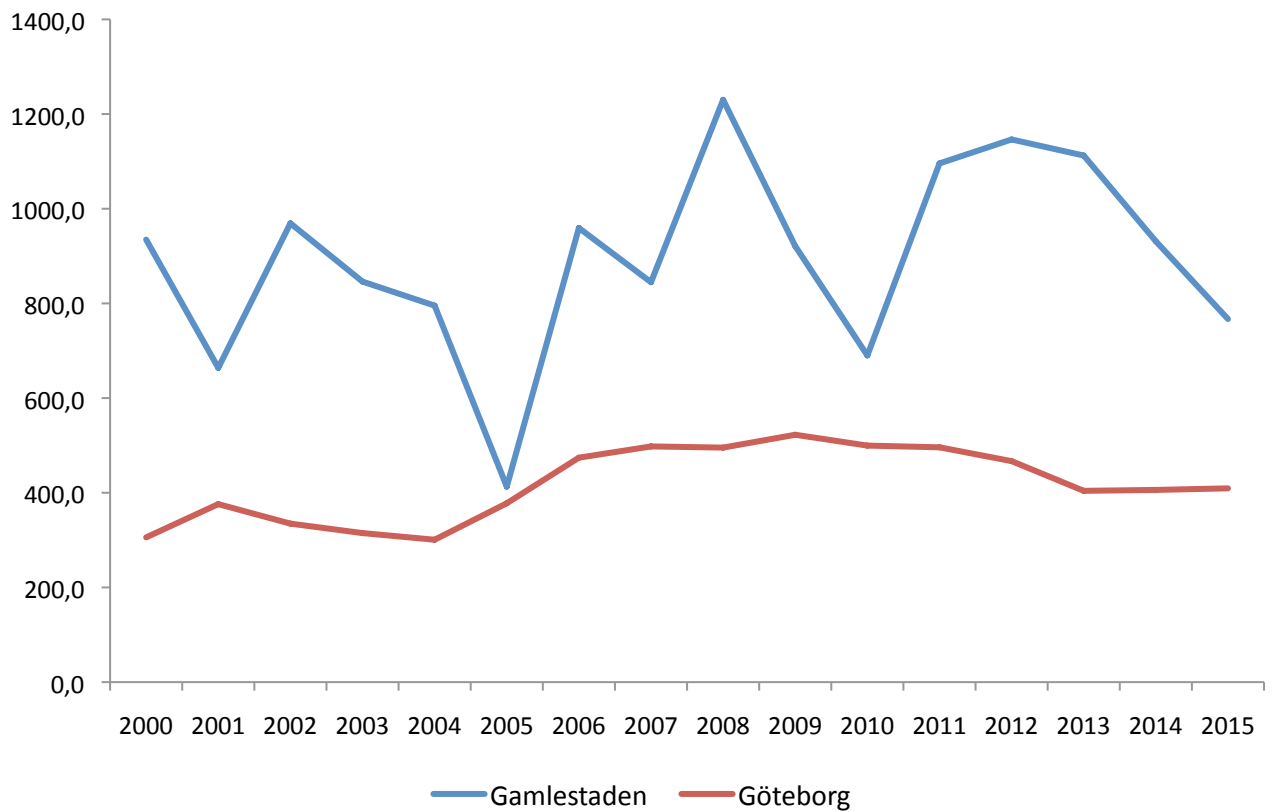
### Inbrott i källare/vind per 100 000 invånare



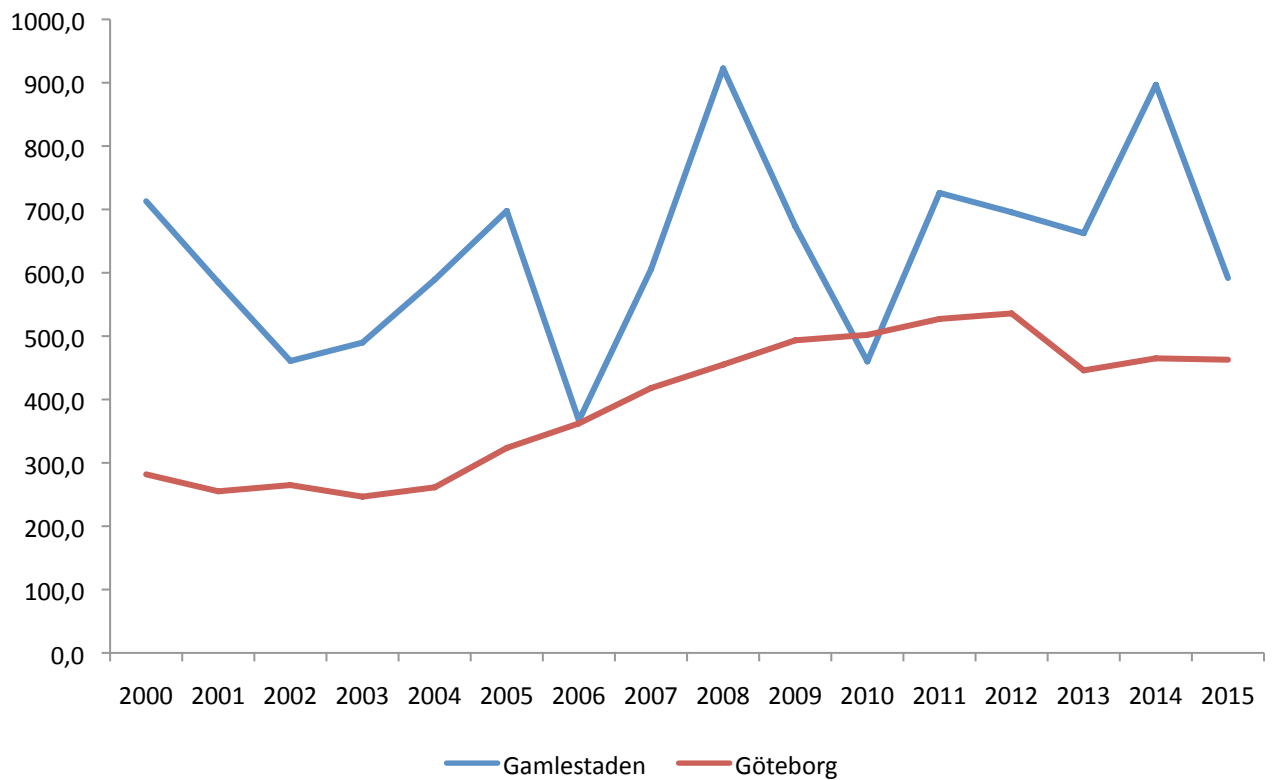
### Anmälda fall av personrån per 100 000 invånare



### Anmälda fall av misshandel utomhus per 100 000 invånare



### Anmälda fall av misshandel inomhus per 100 000 invånare



## Gamlestadsbornas uppfattning om brottslighet i stadsdelen

När vi vet att den övergripande tryggheten och trivseln i Gamlestaden har ökat kraftigt över tid, och när vi också vet att den polisanmälda brottsligheten har minskat på ett tydligt sätt över tid, är svaren på frågor om hur respondenterna uppfattar brottslighetens utveckling i Gamlestaden en paradox.

Fler tror att brottsligheten ökar, färre tror att den minskar. Uppfattningen hämtar man från egna, vänners och grannars erfarenheter samt massmedia. Någon systematisk analys av massmedias rapportering om Gamlestaden ingår inte i denna rapport. Ett faktum är dock att Göteborg som stad har varit utsatt för mycket spektakulär och uppmärksammas kriminell aktivitet under senare år. Gamlestaden som stadsdel har dock inte utmärkt sig i rapporteringen av dessa händelser – inte förrän en skottlossning, som svårt skottskadade en ung man, ägde rum på öppen gata på Stallmästaregatan i Bellevue industriområde i maj 2015, bara några dagar innan denna postenkät skickades ut.

### Uppfattning av brottslighet (procent)

	2003 (n=402)	2005 (n=666)	2008 (n = 344)	2015 (n = 385)
Ökat	13	12	16	20
I stort oförändrad	19	20	20	22
Minskat	19	21	23	15
Har ingen uppfattning	49	47	41	43

Frågan lyder: **Tror du att brottsligheten i Gamlestaden har ökat eller minskat de senaste två åren?**

(Not. År 2003 och 2005 löd frågan: **Upplever du att brottsligheten i Gamlestaden har ökat eller minskat de senaste två åren?**)

### Grund för uppfattning (procent)

	2008 (n = 253)	2015 (n = 337)
Egna erfarenheter	16	28
Massmedias rapportering	19	33
Kontakt med vänner och grannar	15	24
Statistik och fakta	2	6
Annat	6	6
Vet ej	42	40

Frågan lyder: **På vad grundar du din uppfattning om att brottsligheten har ökat eller minskat?**

## Trygghet och lokalt socialt kapital i stadsdelar och bostadsområden

Socialt kapital har blivit ett centralt begrepp i samhällsvetenskapen under senare decennier. Med socialt kapital brukar man avse förekomsten av sociala nätverk, normer av ömsesidighet och generell tillit mellan människor. Förekomsten av eller bristen på

social kapital pekats inte sällan ut som förklaringen bakom nära nog alla aspekter av fungerande samhällen. (Det finns en enorm mängd litteratur på området, men för en klassiker, se Putnam 1993.)

Viktigt att ha med sig är att begreppet socialt kapital avser att sätta fokus på de tunna sociala banden, inte familje- eller släktband, och på generella normer av ömsesidighet och tillit, inte de baserade på klaner eller täta organisationer av typen kriminella gäng (Putnam 1993:163ff).

Vi har tidigare konstaterat att trygghet är en av de viktigaste faktorerna, eller den viktigaste, för människor i den egna stadsdelen eller bostadsområdet. En annan stor svensk undersökning kopplar två faktorer i lokalsamhället till varandra: trygghet och det lokala sociala kapitalet.

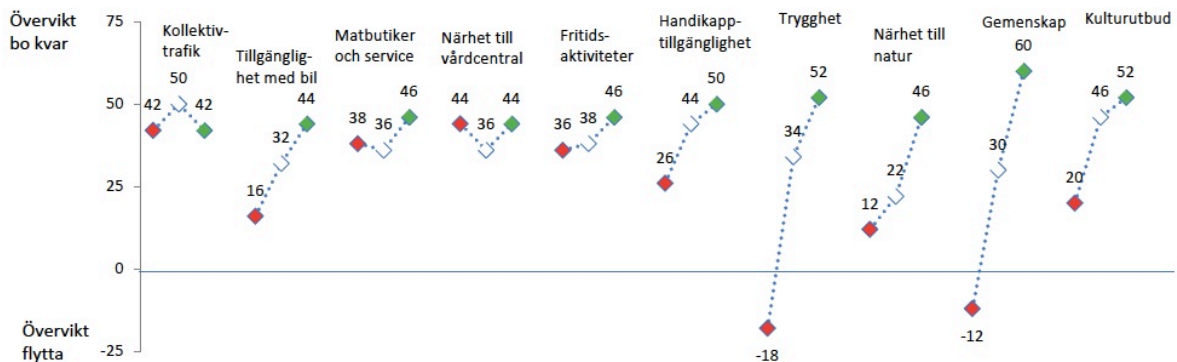
Enligt Göteborgs universitets västsvenska SOM-undersökning från 2012 är tryggheten och gemenskapen bland de boende (en god approximation för lokalt socialt kapital) de två faktorer som skiljer sig tydligast mellan resursstarka och resurssvaga bostadsområden i Västsverige. Dessa faktorer är också de som får störst utslag när de ställs emot boendes vilja att flytta eller bo kvar.



## Flytta eller inte? Uppdelat på åsikter om boendeområdet

Rött = missnöjd med egenskapen

Grönt = nöjd med egenskapen



Hägglund (2014). Bilderna hämtade från en PPT-presentation av resultaten från samma rapport.

I Malmö genomför högskolan, tillsammans med kommun, polis och räddningstjänst, regelbundet övergripande och viktiga studier av trygghet, säkerhet, förtroende och kollektiv styrka baserade på enkätundersökningar i olika stadsdelar och delområden i staden. I begreppet kollektiv styrka lägger man företeelser som social sammanhållning och tillit respektive informell social kontroll, det vill säga man ligger mycket nära begreppet socialt kapital. I den undersökning som publicerades i december 2013 visar sig att de två faktorerna otrygghet och bristen på kollektiv styrka i lokalområden är de två faktorer som samvarierar mest, när ett antal lokala faktorer jämförs och ställs bredvid varandra (Ivert m.fl. 2013:41).

Polismyndigheten genomför analyser av utsatta områden i Sverige, där man tillämpar övergripande social forskning på utvecklingen i utsatta lokala miljöer. I rapporten *Utsatta områden – sociala risker, kollektiv förmåga och önskade händelser* (2015:10ff) argumenterar polisen för att lokal tillit och kollektiv förmåga är en av de viktigaste sociala skyddsfaktorerna (den enda viktigare skyddsfaktorn är ett väl fungerande välfärdssystem) i stadsdelar och bostadsområden. Tillit och social ordning samvarierar kraftigt i lokalområden, enligt polisrapporten, och områden med mycket låg tillit och stor social oordning benämns som "det upplösta lokalsamhället".

Fastighetsägare i Gamlestadens utvecklingsarbete har på många sätt gått ut på att odla det lokala sociala kapitalet – i form av nätverk och tillit men också genom att göra det möjligt för många att vara med och påverka sin omgivning eller förverkliga idéer. Många initiativ från enskilda Gamlestadsbor har kunnat bli till verklighet genom Fastighetsägare i Gamlestadens roll som pådrivare och möjliggörare. Exempel är den årliga stadsdelsfesten Gamlestadsgalej, stadsodlingsföreningarna, upprustning av ett stort antal platser och gator som har kommit till på boendes initiativ. Fastighetsägare i Gamlestaden har på ett tydligt sätt stöttat det lokala initiativet GMLSTN Jazz, ett

kulturevent som växer år från år och håller på att bli en del av Göteborgs etablerade kulturutbud. Ett mycket stort antal dialog- och förankringsprocesser har varit integrerade i utvecklingen av spontanidrottsplatsen, stadsdelsparken Bunkeberget, Braxen, Holländareplatsen etc och har också föregått detaljplaneprocesserna inför nybyggnation i Gamlestaden. Det finns ett långsiktigt samarbete med föreningslivet. Fastighetsägare i Gamlestaden arbetar på ett systematiskt sätt med kommunikation med syfte att göra Gamlestadsborna välinformerade om vad som händer i den egna stadsdelen. Genom sociala medier och andra kanaler finns också möjligheter för boende att lyfta frågor och bekymmer i boendemiljön. Sammanfattningsvis har uppskattningsvis hundratals Gamlestadsbor under årens lopp varit delaktiga i olika former av dialoger och förankringsprocesser. Tusentals Gamlestadsbor har under årens lopp tagit tillfället i akt att gå ut på gatorna och njuta av den egna stadsdelen och grannarna genom det återkommande Gamlestadsgalej. Till sist består Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse delvis av boende i stadsdelen, som företrädare för bostadsrättsföreningarna.

Människor är olika. En del är intresserade av att vara med och engagera sig i sin omgivning, andra vill hålla sig hemmavid. En del tar aktiv del av information, andra tycker att de aldrig får veta vad som händer trots nyhetsbrev och riktade kommunikationssatsningar. En del vill ha många kontakter med grannar och vänner, andra är nöjda med att hålla sig på sin kant. Utan tvekan har dock Fastighetsägare i Gamlestaden gjort det möjligt för många att vara med och påverka sin stadsdel.

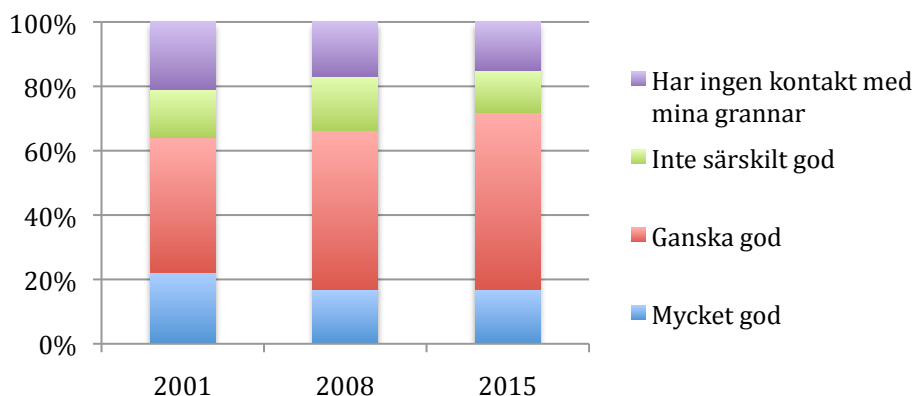
En boendeenkätfråga med bärighet på det lokala sociala kapitalet som har ställts vid upprepade tillfällen i Gamlestaden är frågan om grannkontakt. Vi kan där se en intressant utveckling: Medan andelen boende med dålig eller ingen kontakt med grannarna minskar stadigt över tid, minskar också andelen boende med mycket god grannkontakt. Det senare kan eventuellt ha en koppling till att andelen äldre Gamlestadsbor minskar och att nya generationer flyttar till stadsdelen. Gruppen med "ganska" god kontakt med grannarna är den som blir större, vilket kan tolkas som att det lokala sociala kapitalet växer i stadsdelen.

Utan att kunna jämföra med konkreta siffror från andra platser förefaller å den andra sidan det lokala sociala kapitalet ha varit på en hygglig nivå redan år 2000. Detta kan vara den gamla arbetarstadsdelens historiska arv.

Ytterligare en enkätfråga är ställd 2015 med bärighet på tillits- och nätverksaspekterna av socialt kapital är en fråga huruvida respondenterna tycker att de kan få hjälp av grannar vid vardagliga behov.

Forskning om samband mellan tillit, lokala nätverk och lokal förändringskraft behöver drivas vidare, inte minst för att klarlägga vilken betydelse lokalt socialt kapital spelar för stabilitet och utveckling i stadsdelar och bostadsområden. Data från Gamlestaden kan med fördel analyseras djupare och jämföras med andra områden. Särskilt betydelsefullt borde det vara att analysera effektiva metoder för att odla lokalt socialt kapital och lokal förändringskraft. .

## Hur är din kontakt med dina grannar?



### Grannkontakt (procent)

	2001 (n=965)	2005 (n=668)	2008 (n = 344)	2015 (n= 384)
<b>Mycket god</b>	22	24	17	17
<b>Ganska god</b>	42	45	50	55
<b>Inte särskilt god</b>	15	13	17	13
<b>Har ingen kontakt med mina grannar</b>	21	18	17	15

Frågan lyder: **Hur är din kontakt med dina grannar?**

### Hjälp av grannar (procent)

	2015 (n= 383)
<b>Ja, många</b>	13
<b>Ja, någon enstaka</b>	51
<b>Nej</b>	26
<b>Jag behöver aldrig hjälp med något</b>	11

Frågan lyder: **Om du behöver hjälp med något i vardagen, har du då grannar som du kan be om hjälp?**

”Det är ju en demokratifråga också. Tänk vad oerhört mycket vi Gamlestadsbor har kunnat påverka vår stadsdel genom att Fastighetsägare i Gamlestaden finns.” Leif Kronberg, Gamlestadsbo under många decennier och fd förtroendeman för HSBs bostadsrättsförening Lödöse, 2014-01-22



## Stora problem i Gamlestaden – öppet missbruk och narkotikahandel

Boendeenkäter är en effektiv metod för att kartlägga utveckling i stadsdelar och bostadsområden, men också för att göra aktuella nulägesanalyser som kan ligga till grund för operativt arbete.

En fråga som har ställts vid varje boendeenkät i Gamlestaden är den om stora problem i stadsdelen. Respondenterna har kunnat markera så många svar de vill. En del svarsalternativ har lagts till och tagits bort mellan enkät tillfällena.

Därmed syns tydligt att tidigare stora problem i Gamlestaden, såsom bostadsinbrott, skadegörelse, stölder av bilar och cyklar och bråk utanför restaurangerna inte har försvunnit men minskat kraftigt över tid.

Några problem ökar i styrka från boendeenkäten 2008 till 2015: nedskräpning, förekomsten av berusade eller drogpåverkade personer utomhus samt handel med narkotika. Denna problembild har förstärkts ytterligare genom att ett antal boende via Facebook, e-post och via sina hyresvärdar och bostadsrättsföreningar har påtalat allvaret i situationen. Under hösten 2015 och våren 2016 har därför Fastighetsägare i Gamlestaden tagit initiativ till ett samlat agerande mot problemen med öppen narkotikahandling i Gamlestaden, tillsammans med polisen, stadsdelsförvaltningen, ägare av bostäder och lokaler, bostadsrättsföreningar, Konsum, Systembolaget och föreningslivet.

### Stora problem i Gamlestaden (procent)

	2001 (n=973)	2003 (n=410)	2005 (n=676)	2008 (n = 350)	2015 (n = 380)
<b>Nedskräpning</b>	<b>47</b>	<b>41</b>	<b>52</b>	<b>36</b>	<b>49</b>
<b>Berusade eller drogpåverkade personer utomhus</b>	<b>51</b>	<b>47</b>	<b>39</b>	<b>30</b>	<b>43</b>
Dålig belysning	-	-	-	27	27
Inbrott i bostäder, källare eller vindar	54	42	38	22	27
Buskörning med moped eller motorcykel	-	23	25	43	23
Klotter/graffiti	-	-	-	35	24
Skadegörelse	37	38	39	30	23
Cykelstölder	37	25	27	19	23
Störande buller	-	-	-	22	21
Buskörning med bil	-	-	20	13	18
Tycker inte att det finns några stora problem	-	-	-	16	18
<b>Handel med narkotika</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>17</b>
Brott mot bilar eller motorcyklar	42	39	36	22	15
Ungdomsgång som bråkar och stör	16	23	32	26	12

Våld eller hot om våld	14	18	12	7	11
Störande grannar	14	15	16	9	10
Bråk i anslutning till restauranger	20	24	16	11	7
Något annat	4	5	3	3	7
Skrämmande hundar (Kamphundar eller andra stora hundar)	13	16	11	8	6
Illegal försäljning av alkohol eller tobak	-	-	-	5	-
Illegalt spel	3	5	1	2	-

Frågan lyder: Om du tycker att någon av följande saker är stora problem i Gamlestaden så kan du markera det nedan. Flera svarsalternativ kan markeras.

### Otrygga platser i Gamlestaden

Andelen Gamlestadsbor som uppger att det finns specifika platser i stadsdelen som de upplever som otrygga sjunker över tid. Vi kan dock se att vissa platser utpekas av en ökad andel som otrygga. Främst handlar det om platser i anslutning till Gamlestadstorget. Här finns platserna som kommer att bebyggas med nya bostäder, kontor, resecentrum och som utvecklas som kollektivtrafikhub i närtid.

#### Otrygga platser A (procent)

	2001 (n=912)	2003 (n=394)	2005 (n=641)	2008 (n = 330)	2015 (n = 374)
Ja	57	54	57	44	46
Nej	43	47	44	56	54

Frågan lyder: Känner du dig ibland orolig för att vistas på vissa platser i din stadsdel?

#### Otrygga platser i närmiljön (procent)

	2001 (n=973)	2003 (n=410)	2005 (n=676)	2008 (n = 350)	2015 (n = 276)
På gatan utanför bostaden	14	15	14	20	18
I källaren	19	20	15	10	17
I tvättstugan	18	18	14	9	12
I trapphuset	6	5	4	5	8
På närmaste p-plats/p-garage	7	10	6	5	-
På gården	7	7	4	3	6
Vid närmaste lekplats	-	-	-	2	2
I bostaden	2	2	1	1	2

Frågan lyder: Känner du dig ibland orolig för att vistas på vissa platser i din stadsdel? Om svaret är ja, på vilka platser? Flera svarsalternativ kan markeras.

## Otrygga platser i Gamlestaden (procent)

	2001 (n=973)	2003 (n=410)	2005 (n=676)	2008 (n = 350)	2015 (n = 276)
Under viadukten vid Gamlestadstorget	26	35	32	23	46
På buss- och spårvagnshållplatserna vid Gamlestadstorget	24	32	30	20	40
Bellevue industriområde	10	12	14	9	37
På buss- och spårvagnshållplatserna vid SKF	10	15	13	8	31
På spårvagnen (även utanför stadsdelen)	21	22	25	15	31
På vägen till och från "din" buss- eller spårvagnshållplats i Gamlestaden	21	25	23	14	23
På Kvibergs kyrkogård	16	14	16	14	21
På andra buss- och spårvagnshållplatser i Gamlestaden/Bellevue/Kviberg	-	-	-	-	15
Längs med Brahegatan	12	12	12	8	15
Annat ställe	5	7	4	2	13
Utanför restaurangerna	19	23	21	11	13
På Bunkeberget	6	5	3	5	12
Längs med Gamlestadsvägen på vägen mot Willys	-	-	10	10	11
Längs med Artillerigatan	-	-	-	-	11
På bussen (även utanför stadsdelen)	6	9	9	5	11
På cykelvägarna till och från stadsdelen	-	-	-	-	10
I Banérsparcken	-	-	-	-	8
Vid Medborgarhuset och biblioteket	6	7	10	3	7

Frågan lyder: **Känner du dig ibland orolig för att vistas på vissa platser i din stadsdel? Om svaret är ja, på vilka platser? Flera svarsalternativ kan markeras.**

### Gamlestadbornas transportval

Gamlestadbornas val av transportmedel utmärks av stadsdelens läge och goda tillgång till kollektivtrafik. Den som bor i Gamlestaden har helt enkelt goda möjligheter att välja olika sätt att transportera sig. Nästan alla åker spårvagn varje vecka, men många åker också buss och cyklar. Värt att notera att hälften av Gamlestadborna åker bil varje vecka.

Andelen som uppger att det går att hitta en trygg parkeringsplats för bilen har ökat mycket kraftigt sedan år 2001. Få avstår från att cykla på grund av otrygghet, även om det finns en oro för att cykeln ska bli stulen. 16% av respondenterna uppger dock att de ibland låter bli att resa kollektivt på grund av otrygghet.

Val av transportmedel till och från bostadsområdet (procent)

	2015 (n = 384)
Spårvagn	81
Buss	27
Promenerar	35
Cykel	28
Bil	47

Frågan lyder: **Vilka transportmedel använder du dig av minst en gång per vecka på väg till och från ditt bostadsområde? (Flera svar är möjliga)**

Avstår från kollektivtrafik (procent)

	2001 (n=961)	2005 (n=660)	2008 (n=344)	2015 (n=381)
Ja	21	19	11	16
Nej	69	74	83	81
Åker aldrig, av andra orsaker	9	7	6	4

Frågan lyder: **Händer det att du låter bli att åka buss eller spårvagn för att du känner dig otrygg?**

Möjlighet till trygg parkering (procent)

	2001 (n=952)	2005 (n=666)	2008 (n=343)	2015 (n=378)
Ja, alltid	7	8	27	42
Ja, ofta	25	34	36	27
Ja, någon enstaka gång	13	15	-	-
Nej, nästan aldrig	17	12	12	10
Nej, aldrig	17	9	-	-
Har ingen uppfattning	21	22	25	21

Frågan lyder: **Anser du att det går att parkera en bil på en trygg plats i ditt bostadsområde?**

## Trygg cykling (procent)

	2015 (n=381)
Ja, på grund av otrygghet	5
Ja, på grund av brister i cykelvägarna	6
Ja, på grund av oro för att cykeln ska bli stulen	11
Nej	50
Jag cyklar aldrig, men av andra orsaker	34

Frågan lyder: **Händer det att du låter bli att cykla till och från ditt bostadsområde fastän du skulle vilja?**

### Otrygghet i kollektivtrafiken

Enligt boendeenkäten 2015 avstår alltså ett antal Gamlestadsbor från att åka kollektivt på grund av otrygghet. Ett flertal av de platser som utpekats som otrygga i Gamlestaden har också en koppling till kollektivtrafiken. Anmärkningsvärd är situationen på spårvagnshållplatsen vid SKF. Troligen finns här en koppling till de problem med öppet missbruk och öppen narkotikahandel, som pekats ut ovan. Det finns alla skäl för de myndigheter som ansvarar för drift och trygghet på kollektivtrafiken och platserna med koppling till kollektivtrafiken att ta otryggheten på allvar, om de politiskt satta målen om kraftigt ökad kollektivtrafikanvändning ska bli verklighet.

### Indikatorer på fastighetsvärdeutveckling i Gamlestaden

En positiv utveckling av fastighetsvärdena är en sundhetsfaktor i en fungerande stadsdel. Fastigheters värdering är dels beroende av driftnettot, dels av det avkastningskrav fastighetsägaren ställer på sitt innehav. Avkastningskravet, i sin tur, är beroende av den risk man bedömer vara kopplad till ett givet bestånd.

Driftnettot påverkas positivt av stabila och trygga boendemiljöer som människor trivs i, negativt av brottslighet, förstörelse och stor omflyttning. (Det finns också alternativa strategier för att driva upp driftnettot. En fastighetsägare kan minimera kostnader för förvaltning, drift och underhåll samtidigt som man säkrar hyresintäkterna genom att enbart eller mestadels hyra ut bostäder till personer som får boendet direkt finansierat via offentliga myndigheter. En del i kalkylen kan då vara att de boende ofta är mycket utsatta, inte har några alternativ vad gäller boende och därför inte heller är benägna att klaga eller ställa krav på sin värd. Denna strategi brukar benämnas slumvårdsstrategi. Blomé 2011)

Riskvärderingen för ett enskilt bestånd handlar i stor utsträckning om läget. För ett läge som uppfattas som stabilt och attraktivt, som exempelvis centrala Göteborg, kan en fastighetsaktör acceptera en mycket lågt direktavkastning. För ett läge som uppfattas som mer osäkert krävs en högre avkastning och då pressas värdena ner. Lägesfaktorn

påverkas därigenom både av objektiva fakta såsom avstånd till centrum, till tågstation, till hav, bebyggelsestruktur och liknande, men också av uppfattningar eller fördomar om olika stadsdelars egenskaper.

En central fråga är om det är möjligt att påverka stadsdelars egenskaper på ett sätt så att exempelvis de finansinstitut som finansierar större fastighetsköp kalkylerar med en annan lägesfaktor för det aktuella området. En fastighetsvärdering som inte bara bygger på övergripande data utan på lokala faktorer stärker de ekonomiska incitamenten för de lokala fastighetsägarna att investera i arbete för en stärkt lokal utveckling, ökad attraktivitet och tryggare boendemiljöer.

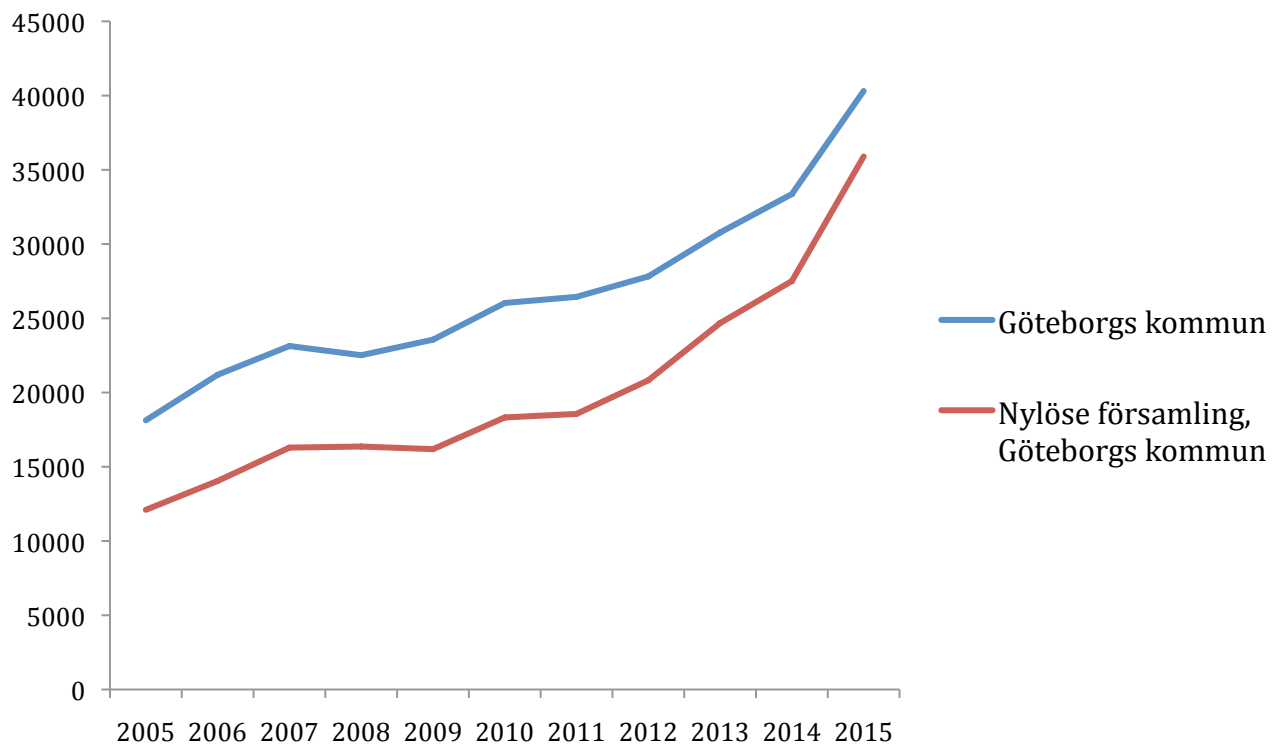
Bostadsmarknaden i Sverige har under senare år uppvisat stora problem som bottnar i ett otillräckligt byggande parat med en kraftig befolkningstillväxt. Den svenska bostadsmarknaden fungerar inte, vilket påverkar den generella värdeutvecklingen. Bostadspriserna stiger kraftigt nästan överallt. Det betyder att de platser där fastighetsvärdena inte har utvecklats uppåt under senare år är platser med stora problem.

Hur ser då värdeutvecklingen ut i Gamlestaden? Och hur kan den kopplas till den lokala utvecklingen? Vi har redan argumenterat för att fastighetsvärdenas koppling till lokala utvecklingsfaktorer är en angelägen forskningsfråga, och den kan inte behandlas på djupet inom ramarna för denna rapport. Men vi ska titta på ett par indikatorer på fastighetsvärdeutveckling, och jämföra dem med utvecklingen i Göteborg i stort.

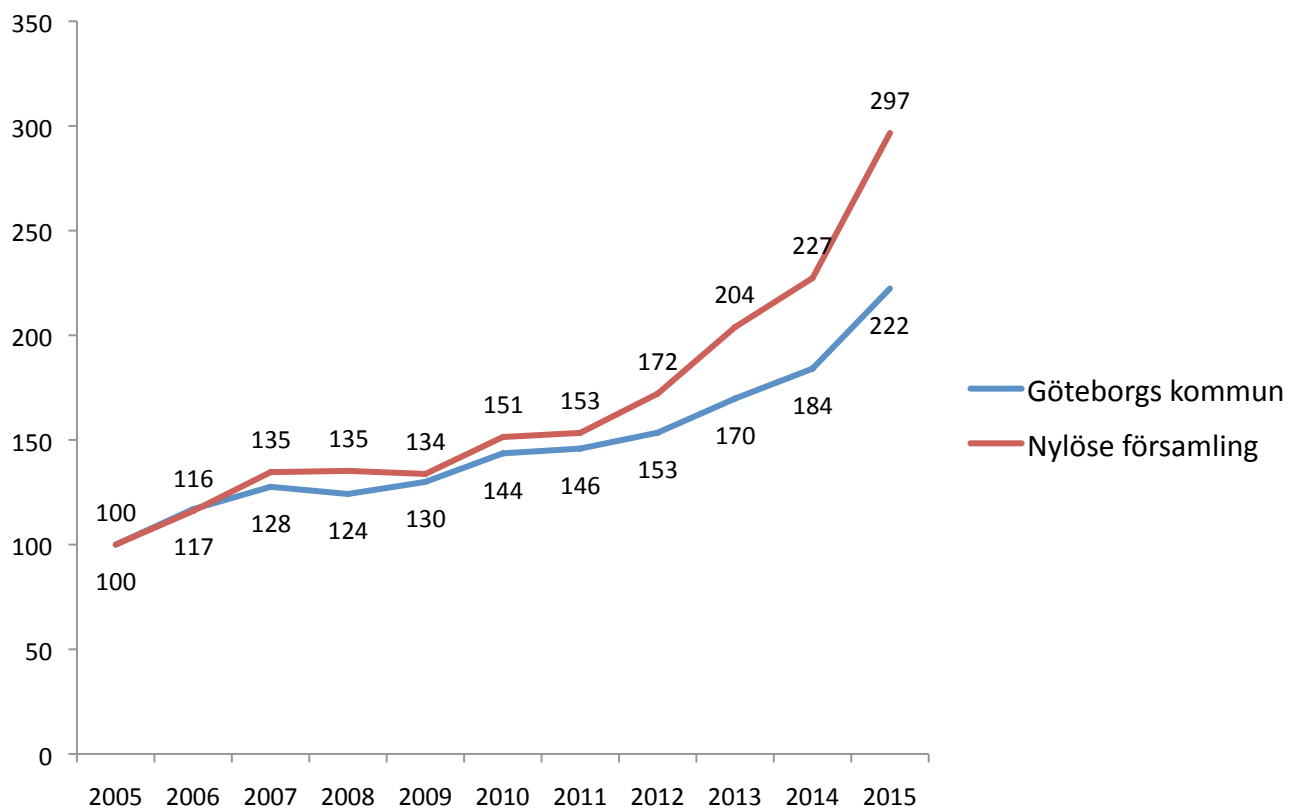
Den första är utvecklingen av bostadsrättspriserna, med hjälp av statistik från svensk Mäklarstatistik. Denna statistik förs fortfarande på basis av Svenska kyrkans gamla församlingsindelning, men gränserna för Nylöse församling sammanfaller väl med primärområdet Gamlestaden. Vi kan där se att medan bostadsrättspriserna fortfarande värderas något lägre än Göteborgsgenomsnittet – bostadsrätter finns i högre utsträckning i mer attraktiva lägen – så har priserna stigit avsevärt mer i Gamlestaden än i Göteborg i stort sedan 2005, när denna statistik började föras. En koppling till den övergripande stadsutvecklingen i Gamlestaden, först fysiskt manifesterad genom pendeltågstationens öppnande i slutet av 2012, kan eventuellt läsas in i kurvorna.

Den andra indikatorn är attraktiviteten för hyresbostäder, visad genom söktrycket för lägenheter på Göteborgs gemensamma marknadsplats Boplats Göteborg. Statistiken inkluderar både allmännyttan och privata hyresvärdar. Skälet till att Gamlestaden här ligger på en högre nivå än Göteborgssnittet är att hyresrätter tenderar att dominera i de mindre attraktiva lägena. Denna statistik finns tillgänglig sedan 2007. Observera att statistiken inte ska tolkas som att det skulle vara ett hälsotecken i sig att en bostadssökande behöver köa länge för att få chans till ett förstahandskontrakt i Gamlestaden – eller någon annanstans. (Läs mer om fastighetsvärden och i Holmberg 2012)

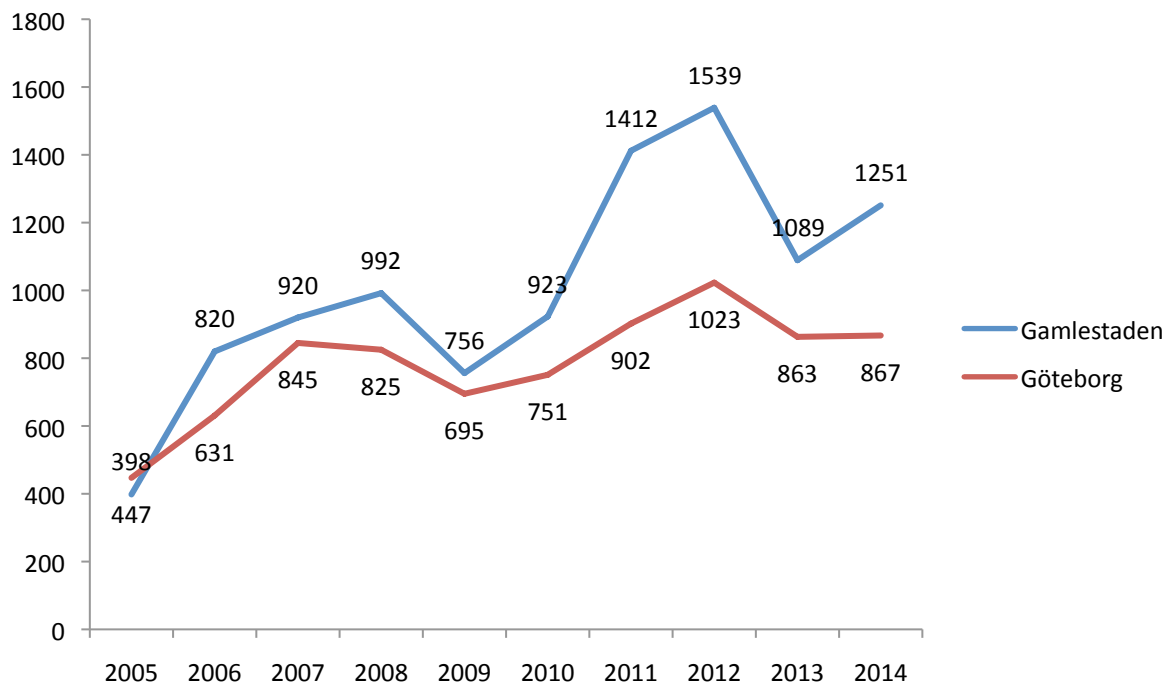
### Kvadratmeterpriset för bostadsrätter 2005 - 2015



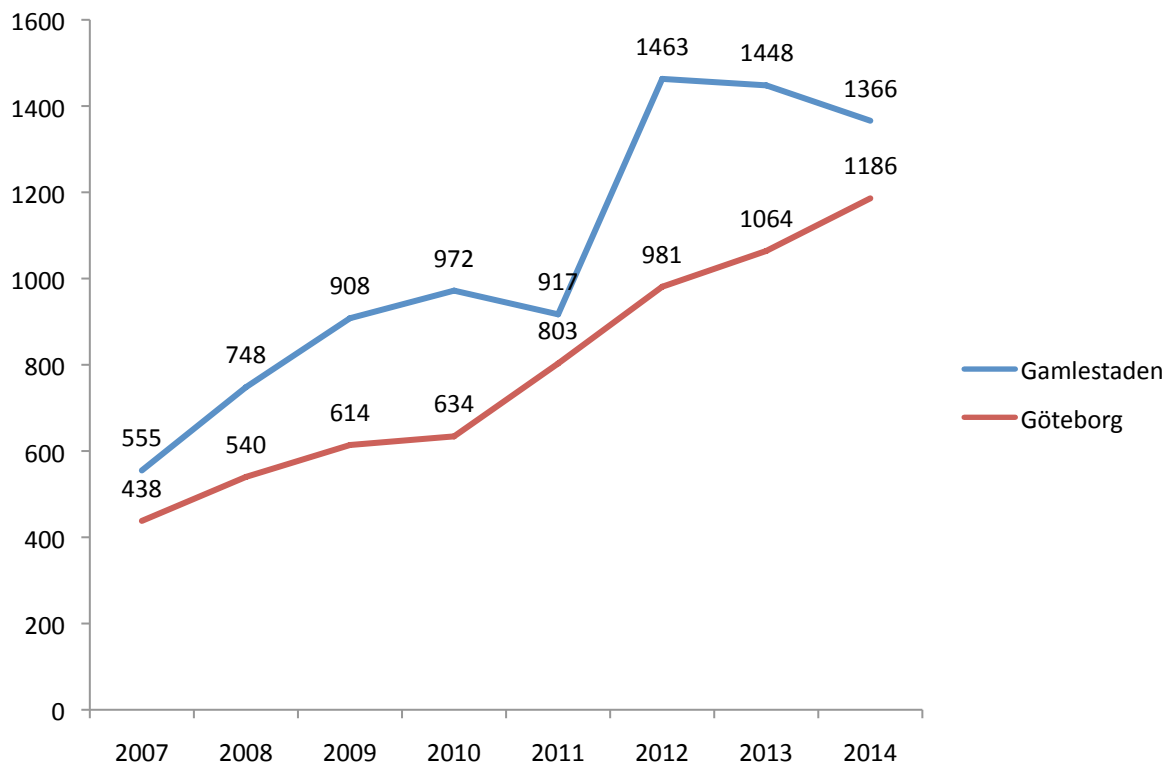
### Index kvadratmeterpris för bostadsrätter med 2005 som basår



## Medelantal sökningar per lägenhet på Boplats



## Medelantal köddagar för ett förstahandskontrakt





## Vad tycker Gamlestadsborna om all nybyggnation?

Göteborgs stad arbetar för närvarande med detaljplaner som ska leda till nybyggnation av i storleksordningen 3000 nya bostäder i Gamlestaden, tillsammans med 335 000 kvm BTA för verksamheter. Det kommer att innebära stora förändringar för stadsdelen och dess invånare och inte minst en möjlighet för väldigt många fler människor att bli Gamlestadsbor.

Ofta möts utvecklingsplaner av protester från de närboende. En attityd som går ut på att det gärna får byggas nytt, men inte just där jag bor, är inte ovanlig. När stora förändringar ska ske i en befintlig stadsdel, där många människor redan bor, är också kommunikation och information nyckelfrågor.

Genom de frågor i boendeenkäten som fokuserar just på stadsutvecklingen kan vi se att det finns ett behov av att utveckla kommunikations- och informationsinsatserna gällande detaljplaner och nybyggnation riktat mot de människor som redan bor i Gamlestaden. Men positivt är att grundinställningen är så positiv. Hela 80% är ganska eller mycket positiva till utvecklingsplanerna. Denna positiva inställning är sannolikt främst kopplad till det faktum att detaljplanerna främst berör obebodda kringområden till stadsdelen, såsom Gamlestadstorget. Hur denna positiva inställning kommer att påverkas när de nya husen växer fram är en viktig fråga att följa upp.

Denna boendeenkät visar mycket tydligt att den kommunikationsform som föredras av mottagarna är skriftlig information i brevlådan. En annan undersökning som visar detsamma genomfördes i form av en enkätundersökning med intervjuer på offentliga platser i de två stadsdelsnämnderna i nordöstra Göteborg år 2012. Svaren från knappt 1000 respondenter i den undersökningen visade att 54% av de svarande önskade information om offentlig service via skriftlig information som kommer via den egna brevlådan. På andra plats kom i den undersökningen en önskan om att få information via internet, med 42%. (SDN Angered, Östra Göteborg mfl. 2012)

Skriftlig information i brevlådorna kan och bör givetvis gärna kompletteras med många andra kommunikationsmetoder, men för att få bred täckning bör basen vara skriftlig information. Det är också i sammanhanget intressant att notera att Fastighetsägare i Gamlestadens nyhetsbrev Hela Gamlestaden, som kommer ut med en låg frekvens på en eller två gånger om året, får såpass stor spridning.

### Kännedom om planer på stadsutveckling (procent)

	2015 (n = 385)
Inte alls	17
En del	60
Ganska mycket	18
Mycket väl	5

Frågan lyder: **Det finns omfattande planer för nybyggnation i Gamlestaden. Hur väl känner du till planerna för stadsutveckling i området?**

Tillgång till information om stadsplaner (procent)

	2015 (n = 384)
Ja, jag vet hur jag får tag på den information jag vill ha.	40
Nej, jag vet inte tillräckligt om vad som planeras och jag vill gärna veta mer.	50
Nej, men jag är ändå inte intresserad.	10

Frågan lyder: **Tycker du att du har tillgång till den information du vill ha om det som planeras?**

Positiv eller negativ till planer på nybyggnation (procent)

	2015 (n = 385)
Helt positiva	34
Övervägande positiva	45
Övervägande negativa	2
Helt negativa	1
Vet inte	17

Frågan lyder: **Tycker du att planerna för nybyggnation i Gamlestaden är övervägande positiva eller övervägande negativa för stadsdelen?**

Hur vill du ha information om nybyggnation (procent)

	2015 (n = 387)
Nyhetsblad i brevlådan	70
Nyhetsbrev på e-post	28
Rapportering i massmedia	32
Guidade stadsvandringar	13
Informationsmöten	16
Jag är inte intresserad	6

Frågan lyder: **Hur skulle du vilja få information om planerna för nybyggnation i Gamlestaden? (Flera svar är möjliga)**

## Läser Hela Gamlestaden (procent)

	2015 (n = 381)
Ja	42
Nej	58

Frågan lyder: **Har du läst Fastighetsägare i Gamlestadens nyhetsbrev Hela Gamlestaden (som tidigare hette Trygga Gamlestaden)?**

## Slutdiskussion

Gamlestaden var en problemstadsdel men där utvecklingen har vänt sedan millennieskiftet. De boende trivs bättre och är avsevärt tryggare, nivån på den polisanmälda brottsligheten går ner och närmar sig per capita-nivåerna i Göteborg och den sociala stabiliteten ökar. Skillnaderna i fastighetsvärden minskar gentemot Göteborg.

Många av de positiva utvecklingstrenderna kan logiskt kopplas till de många insatser som Fastighetsägare i Gamlestaden har genomfört eller drivit på i stadsdelen: upprustningar av platser, parker, torg och gator, minskad slumförvaltning, trygghetsinsatser i stadsmiljön och i fastigheterna, stadsdelsfester, möjligheter till påverkan och dialog etc.

Förhoppningen är att denna rapport ska fungera som ett underlag och en pusselbit i vidare forskning om effekter av BIDs-inspirerat lokalt utvecklingsarbete i Sverige. Sådan forskning kan gärna jämföra utvecklingen i stadsdelar med olika förutsättningar och utfall av olika former av insatser respektive om inget samlat, långsiktigt partnerskapsbaserat utvecklingsarbete bedrivs över huvud taget.

Hur hade utvecklingen i Gamlestaden sett ut om Fastighetsägare i Gamlestaden aldrig hade bildats? Den frågan är givetvis omöjlig att besvara. Men om Gamlestaden hade fortsatt att vara en förfallen stadsdel med omfattande dåligt rykte och skådeplats för en hel del av den mest spektakulära kriminella aktiviteten i Göteborg hade förutsättningarna för den omfattande stadsutvecklingen och nybyggnationen sett avsevärt annorlunda ut. Förutsättningarna för att bygga ihop stadsdelen till en fungerande helhet, där de äldre och nytillkommande delarna stärker varandra, hade inte varit goda.

Människor far också påtagligt illa av att bo i socialt oroliga och otrygga miljöer. De som har ett val väljer kanske att flytta, men de som inte har något val blir kvar med stora negativa livskonsekvenser som följd. Det är en samhällsangelägenhet att utveckla fungerande metoder för att lyfta utsatta stadsdelar och dåliga boendemiljöer – och fallet Gamlestaden kan gärna studeras och användas för det syftet.

Vilka hade då konsekvenserna varit om Fastighetsägare i Gamlestaden hade bildats inom ramarna för en svensk BIDs-lagstiftning? Inte heller den frågan är möjlig att besvara på riktigt, men det är ju möjligt att spekulera.

En BIDs-lagstiftning hade skapat tydliga förutsättningar och ramar för BIDs-inspirerat lokalt utvecklingsarbete. Det hade inte varit nödvändigt i varje lokalt sammanhang att uppfinna sina egna samarbetsstrukturer och motivera ett lokalt utvecklingspartnerskaps legitimitet och funktion. Inte heller skulle lika mycket tid behöva läggas på att värva medlemmar. Mer tid och större fokus skulle istället kunna läggas på operativ, värdeskapande verksamhet.

Befintliga medlemmar och ambitiösa lokala aktörer skulle inte behöva ta in friåkarna i kalkylen över hur mycket man själv är beredd att satsa. De tillgängliga resurserna skulle vara avsevärt större.

En tydlig BID-struktur skulle också ha underlättat den långsiktiga samverkan med de kommunala strukturerna. När allt bygger på frivillighet och Fastighetsägare i Gamlestaden betraktas ett intressant undantagsfenomen bygger samverkan med kommunen helt på de många dedikerade och engagerade kommunala tjänstemännens dagliga insatser, men vid omorganisationer, befattningsbyten eller sjukskrivningar måste samverkansstrukturerna byggas upp från början. Istället kunde BIDs fungera som en viktig och stabil komponent i långsiktig nationell och kommunal utvecklingsstrategi för stadsdelar och lokalområden.

BIDs är ett redskap för lokal utveckling som används i många länder i Europa och världen. Behovet av långsiktigt institutionaliserat utvecklingssamarbete är uppenbarligen stort även i Sverige. Fallet Gamlestaden visar att verktyget ger goda resultat och har potential att vända utvecklingen i utsatta stadsdelar. Det är dags att intensifiera och fördjupa diskussionen om möjligheterna och utmaningarna med BIDs i Sverige.

## Referenser

Blomé, Gunnar. (2011) *Organizational and Economic Aspects of Housing Management in Deprived Areas*. KTH

Brå (2016) *Nationella trygghetsundersökningen 2015. Om utsatthet, otrygghet och förtroende*. Rapport 2016:1

Edlund Johanna och Lars Westin. (2009) *BIDs i Sverige? Internationella erfarenheter av "Business Improvement Districts"* CERUM Working Paper, Umeå Universitet, Nr 90/2009

Hägglund, Jonas (2014) *Vision Västra Götaland*, SOM-institutet, Göteborgs universitet

Holmberg, Helena (2003) *Partnerskap mellan fastighetsägare – ett redskap för lokal utveckling*. Sabo

Holmberg, Helena (2009) *Trygga, säkra, attraktiva stadsdelar. En utvärdering av lokala partnerskap mellan fastighetsägare*. Fastighetsägarna, Förvaltnings AB Framtiden, FCH, Fastighetsägare i Gamlestaden, Gärdsås Torgbolag

Holmberg, Helena (2012) *Lokal utveckling – affärsmässighet och samhällsnytta*. Kunskapsproduktion AB. Förvaltnings AB Framtiden

Holmberg, Helena (2014) *BID Sofielund – ett varaktigt lyft för ett utsatt område?* Kunskapsproduktion AB. Boverket

Ivert, Anna-Karin, Alberto Chrysoulakis, Karl Kronkvist, Marie Torstensson Levander (2013) *Malmö områdesundersökning. Lokala problem, brott och otrygghet.* Ett samarbete mellan Malmö Högskola, Malmö stad, Polisen och Räddningstjänsten Syd. Rapport från Institutionen för kriminologi, Malmö Högskola. December 2013

Lind, Jan-Erik och Sven Bergenstråhle (2002) *Boendets värden och boendes värderingar i sju kommuner. Göteborgsrapporten.* Sociologiska institutionen. Göteborgs universitet.

Malm, Ulf (2001) *Trygghet och säkerhet i Gamlestaden, Göteborg.* Malm Kommunikation AB. Bostads AB Poseidon

NYC SBS (2015) *Fiscal Year 2015. Business Improvement Districts. Trends Reports Executive Summary.* New York City Small Business Services

Ostrom, Elinor (1990) *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action.* Cambridge University Press.

Polisen (2015) *Utsatta områden – sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser.* Nationella operativa avdelningen. Underrättelseenheten. December 2015

Putnam, Robert (1993) *Making Democracy Work.* Princeton University Press

Putnam, Robert (2015) *Our Kids – The American Dream in Crisis.* Simon & Schuster

Sandstig, Gabriella (2010) *Otrygghetens landskap. En kartläggning av otryggheten i stadsrummet och en analys av bakomliggande orsaker, med fokus på mediernas roll.* Institutionen för journalistik, medier och kommunikation (JMG), Göteborgs universitet

SDN Angered, Östra Göteborg, Angered's Närsjukhus, Utveckling Nordost (2012), *Medieundersökning Angered och Östra Göteborg.* Hanne K Larssen AB

SOU 2000:33 *Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering*

Turner, Bengt et al (2002) *Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden.* Institutet för bostads- och Urbanforskning. Uppsala Universitet