

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



Trygga, säkra, attraktiva stadsdelar.

En utvärdering av lokala partnerskap mellan fastighetsägare.



Helena Holmberg
Kunskapsproduktion AB
Juni 2009



FASTIGHETSÄGARNA

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN



“Det ligger ett egenvärde i att ett antal lokala partners går samman för att utveckla sitt närområde. Det betyder att projektet har en livskraft redan från början, det garanterar att det blir något av det.

När så många fastighetsägare har gått samman som i utvecklingen av Gärdsås Torg så är det en tydlig signal om att detta vill vi verkligen ha. När många parter har jobbat igenom sina idéer tillsammans, gjort sina prioriteringar och kommit överens så har de förmodligen hamnat rätt.”

Anneli Hulthén, februari 2009

ordförande Byggnadsnämnden, Göteborgs stad, under den period då detaljplanerna för det nya Gärdsås Torg processades.

”Tidigare var det så att få av oss små fastighetsägare över huvud taget var intresserade av att äga fastigheter i Gamlestaden. Det spelade liksom ingen roll hur billigt vi kunde få en fastighet, vi gick inte ens på visningarna för vi var inte intresserade av att äga där ändå. Gamlestaden var liktydigt med problem.

Det betydde jättemycket, då i början, att det började talas om att något var på gång i stadsdelen. Att en massa seriösa aktörer engagerat sig, att något hände. Det gjorde att attityden mot Gamlestaden ändrades i branschen.

Jag vet inte hur mycket det har gjort på fastighetspriserna, men jag tror att arbetet i Gamlestaden har lett till att det finns många fler som kan tänka sig att köpa och äga fastigheter i området.”

Anders Gidefjord, februari 2008

fastighetsägare i Gamlestaden under den tid då

Fastighetsägare i Gamlestaden etablerades

“Jag förstod först inte vad som var skillnaden när jag åkte runt i Centrala Hisingen. Vissa fastigheter var oerhört välskötta, medan andra av samma typ och med samma ålder inte alls kunde sägas vara särskilt snyggt förvaltade.

Men till sist såg jag vad som var skillnaden: de välskötta fastigheterna hade alla en liten skylt på fastigheten. En skylt där det stod FCH.”

Terje Ahl, våren 2007

inspektör på Miljöförvaltningen, Göteborgs stad

Innehåll

1. Lokala partnerskap mellan fastighetsägare – verktyg för stadsdelsutveckling.....	4
2. Några ord om rapporten.....	5
3. Gärdås Torgbolag KB i korthet.....	7
4. Fastighetsägare i Gamlestaden, ideell förening, i korthet.....	11
5. Fastighetsägare Centrala Hisingen, ideell förening (FCH), i korthet.....	15
6. Säkerhet, trygghet och trivsel i tre stadsdelar.....	18
7. Bakgrund: Tre stadsdelar	19
8. Samarbete – lättare sagt än gjort.....	23
9. Om vikten av att göra en bakgrundsutredning.....	27
10. Gärdås: Ett torgbolag blir till	29
11. Fastighetsägare i Gamlestaden: för en vackrare och tryggare stadsdel.....	37
12. Fastighetsägare Centrala Hisingen: att vända problem till möjlighet.....	49
14. Utvecklingen: befolknings-statistik i Gärdås, Gamlestaden och Centrala Hisingen	62
15. Utvecklingen: brott, trygghet och attraktivitet i Gärdås, Gamlestaden och Centrala Hisingen	66
16. Material	68
17. Utvecklingen: brott och trygghet i Gärdås	71
18. Utvecklingen: brott och trygghet i Gamlestaden.....	89
19. Utvecklingen: brott och trygghet i Centrala Hisingen.....	103
20. Jämförelse: brott och trygghet i tre stadsdelar	118
21. Kvalitetshyror – att få betalt för lokalt utvecklingsarbete	133
22. Om samarbete med kommunen: Vem ringer jag om jag vill prata med stadsdelens fastighetsägare?.....	138
23. Framtidsfrågor.....	143
24. Författarens tack	147
24. Referenser	148

Foto framsidan
överst: Helena Holmberg
mitten: Per Pettersson/Trafikkontoret Göteborgs stad
nederst: SDF Lundby

1. Lokala partnerskap mellan fastighetsägare – verktyg för stadsdelsutveckling

Ingen, inte ens den som är stor och stark och har mycket pengar, kan hantera alla utmaningar den ställs inför på egen hand.

Genom att arbeta tillsammans med andra kan det plötsligt bli möjligt att på ett trovärdigt sätt ta tag i problem som annars är helt omöjliga att göra något åt. Andra problem kan få helt nya lösningar eller kvalitetsmässigt bättre lösningar.

Men samarbete kommer aldrig till per automatik. Omständigheten att ”alla” skulle vinna på att samarbeta är inte tillräcklig för att samarbete ska komma till stånd.

I tre stadsdelar i Göteborg, Gärdsås, Gamlestaden och Centrala Hisingen, har de lokala fastighetsägarna, privata, allmännyttiga och bostadsrättsföreningar, bildat partnerskap för att tillsammans hitta lösningar på stadsdelarnas stora problem, för att höja stadsdelarnas attraktivitet, för att öka de boendes säkerhet och trygghet.

Och samarbetet har fått resultat. I samtliga fall handlar det om resultat som ingen lokal aktör hade kunnat åstadkomma på egen hand, utan att arbeta tillsammans med andra.

De tre partnerskapen, Gärdsås Torgbolag KB, Fastighetsägare i Gamlestaden, ideell förening och Fastighetsägare Centrala Hisingen, ideell förening, är alla relativt småskaliga. Medlemmar och delägare satsar i vart och ett uppemot ett par miljoner kronor per år för att bedriva stadsdelsutveckling i olika former. Alla tre drivs främst av bostadsfastighetsägare, med boendekvalitet i fokus. Alla tre partnerskapen har kommit till på initiativ av de lokala fastighetsägarna och verksamheten finansieras av dem själva, genom att de satsar egna medel; i inget fall baseras arbetet på externa finansiärer, statliga bidrag, EU-bidrag eller liknande.

En gemensam sak kan vi lära av berättelserna om de tre partnerskapen:

För att ett organiserat samarbete, ett partnerskap, ska komma till stånd måste det finnas en eller flera parter som är beredda att investera tid, pengar och engagemang i att bygga upp samarbetet, organisera och mobilisera. Någon eller några måste ta sig för att skapa den gemensamma verklighetsbild utifrån vilken strategier och handlingsplaner som alla kan omfatta kan formuleras.

Och några aktörer måste ge partnerskapet den trovärdighet som är en förutsättning för att få en bred uppslutning. Ingen är villig att gå in i och satsa pengar på ett partnerskap som man tror kommer att rinna ut i sanden utan att några resultat uppnås eller någon utveckling sker. Tillräckligt många tillräckligt starka parter måste förbinda sig till samarbetet för att alla andra ska förstå att det är på riktigt.

Starka och verksamma partnerskap som gör verklig skillnad i en stadsdel eller ett bostadsområde växer aldrig fram av sig själva.

2. Några ord om rapporten

Denna rapport är resultatet av ett utvärderingsprojekt som har till mål att utvärdera arbetssättet Lokala partnerskap mellan fastighetsägare. De tre lokala partnerskap som ingår i utvärderingen är Gärdsås Torgbolag KB, Fastighetsägare i Gamlestaden, ideell förening och Fastighetsägare Centrala Hisingen, ideell förening.

Utvärderingsprojektet genomförs på uppdrag av Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, Förvaltnings AB Framtiden, Fastighetsägare Centrala Hisingen, Fastighetsägare i Gamlestaden och Gärdsås Torgbolag KB.

Förutom dessa är Brottsförebyggande Rådet, Brå, en av finansiärerna av projektet.

Syftet med utvärderingen är att

- på ett systematiskt sätt kartlägga de effekter som har uppnåtts genom arbetsmetoden Partnerskap mellan fastighetsägare
- identifiera framgångsfaktorer
- bidra med kunskap till fastighetsägare och andra aktörer i fastighetsbranschen om metoden Partnerskap mellan fastighetsägare
- identifiera strategier för det fortsatta arbetet i de tre stadsdelarna

Utvärderingsprojektet har genomförts av Helena Holmberg, Kunskapsproduktion AB, som också är författare till denna rapport.

Formgivning: Henrik Westbacke, Douglas Reklambyrå.

Tryck: Ale Tryckteam AB



Gärdsås torg - före



Gärdsås torg - efter

foto före: Gerd Cruse Sondén, foto efter: Helena Holmberg

3. Gärdsås Torgbolag KB i korthet

Gärdsås är en del av västra Bergsjön, en miljonprogramsförort till Göteborg.

Bakgrund: I slutet av 1990-talet genomförde Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med stadsdelsförvaltningen i Bergsjön utredningen *Bergsjöns Framtid*. Utredningen visade att området runt den lilla torgfastigheten på Galileis gata var ett av Bergsjöns mest problematiska områden. Väldsbrottsligheten var hög i området, liksom den fastighetsnära brottsligheten. Den fysiska miljön var mycket bristfällig, otryggheten var stor och själva torgfastigheten och de verksamheter som fanns i den bidrog till att dra ner området.

Initiativtagare till upplägget att de lokala fastighetsägarna gemensamt skulle ta över det lilla torget och utveckla det var den privata fastighetsägaren Amlövs. En koalition mellan Amlövs och det stora kommunägda bostadsbolaget Familjebostäder gjorde det möjligt att sälja in upplägget till övriga fastighetsägare i området, och i januari 2001 bildades Gärdsås Torgbolag KB, med 9 av de 10 lokala fastighetsägarna som delägare.

Delägarnas ekonomiska åtagande: Inledningsvis satsade delägarna gemensamt 5 miljoner kronor på att köpa loss torgfastigheten, fördelade på var och en efter bostadsyta i stadsdelen. Sedan dess går delägarna in med 12 kr/kvm bostadsyta som driftbidrag i bolaget. Torgbolaget har investerat 25 milj kr i ombyggnationen. Det ombyggda Gärdsås Torg kunde invigas i oktober 2006 och är fullt uthyrt.

Verksamheter: Huvudprocessen i Gärdsås Torgbolag har varit etableringen av det nya Gärdsås Torg. Denna process har inbegripit att tömma det tidigare torget på verksamheter, att få till stånd nya detaljplaner för området, att få en större livsmedelsaktör att etablera sig i området, att få till stånd själva ombyggnationen och att fylla det nya Gärdsås Torg med bärkraftiga verksamheter.

Förutom detta har torgbolaget arbetat med att få bukt på problemen med brott och kriminalitet i området, bland annat genom en omfattande närvaro av ordningsvakter under några år. Man har arbetat för en förbättrad skötsel och fysisk upprustning i närmiljön, lobbats för en bättre lokal kollektivtrafik, med boendesociala frågor gemensamt med den lokala socialtjänsten med mera.

Som **direkta resultat** av verksamheten har Bergsjöns folkhögskolecentrum, med 150 studieplatser, etablerat sig långsiktigt i Gärdsås Torg. Mataffären Lidl har etablerat sig i området, liksom Citymail, en pizzeria, en tobaks- och spelbutik, en videobutik och en mindre kvartersbutik med livsmedel. Den lokala spårvagnshållplatsen har flyttats ut från en mörk tunnel och rustats upp och en lokal busslinje har etablerats. Många misskötta fysiska miljöer har rustats upp.

Framgångsfaktorer: Det faktum att projektet kring Gärdsås Torg har genomdrivits i form av ett partnerskap har bidragit till projektets framgång genom att upplägget innebär en spridning av den höga risk ett sådant utvecklingsprojekt i en förortsmiljö innebär. Samarbetet mellan olika parter från olika delar av fastighetsbranschen innebär att projektet kan dra nytta av de kombinerade nätverk de ingående parterna bidrar med. Det faktum

att själva ombyggnadsplanerna måste stötas och blötas mellan flera delägare har också lett till högre kvalitet och en hållbar nivå. Detta ser också kommunen, som har sett de många parterna bakom utvecklingsplanerna som en extra garant för projektets kvalitet, vilket har underlättat den kommunala hanteringen av detaljplaner och liknande.

Effekter i stadsdelen: Sedan år 2000 har den polisanmälda brottsligheten minskat med 35 procent i Gärdsås, I Göteborg har den polisanmälda brottsligheten under samma period minskat med 6 procent. Antalet polisanmälningar under ett år ligger inte längre över, utan 27 procent under Göteborgsnivån räknat per 1000 invånare. I den enkätundersökning som genomfördes år 1998 sa sig 25 procent ha drabbats av brott under en tolv månadersperiod, år 2008 var siffran 13 procent. Sedan år 2000 har den polisanmälda våldsbrottsligheten i Gärdsås minskat med 25 procent. Under samma period har våldsbrotten i Göteborg ökat med 6 procent.

Utmaningar: Enkätresultaten indikerar att det finns stora skillnader i de boendes trygghet och trivsel mellan de olika områdena i Gärdsås. Ett strategiförslag är att fastighetsägarna i Gärdsås återupptar arbetet med bostadsområdet som helhet, för att öka tryggheten och trivseln i hela Gärdsås.



Spårvagnshållplatsen – efter

foto före: Gerd Cruse Sondén, foto efter: Helena Holmberg



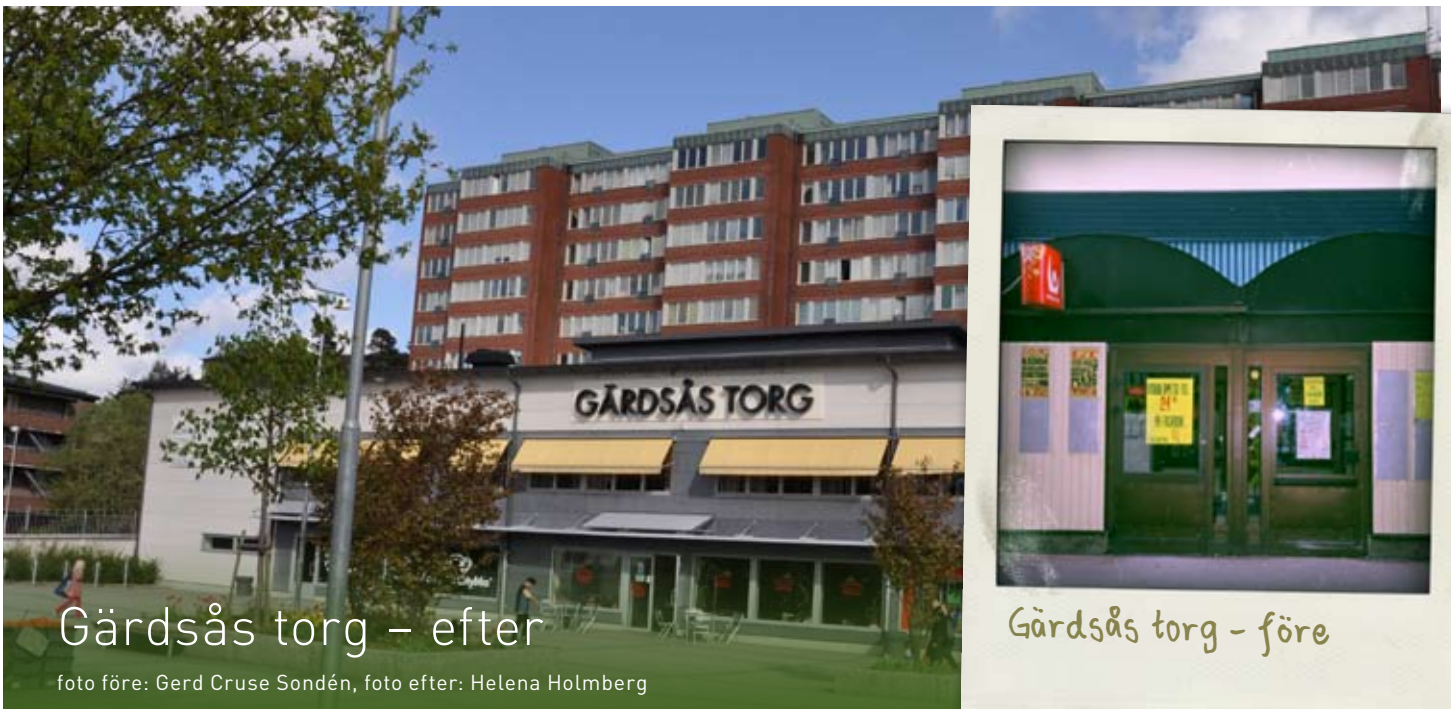
Spårvagnshållplatsen – före



Gärdås torg – före

Gärdås torg – efter

foto före: Gerd Cruse Sondén, foto efter: Helena Holmberg



Gärdås torg – efter

foto före: Gerd Cruse Sondén, foto efter: Helena Holmberg



Gärdås torg – före



Holländareplatsen - före

Holländareplatsen - efter

foto: Per Pettersson/Trafikkontoret Göteborgs stad

4. Fastighetsägare i Gamlestaden, ideell förening, i korthet

Gamlestaden är en gammal arbetar- och industristadsdel med lågskalig bebyggelse och landshövdingehus, tre kilometer från Göteborgs centrum.

Bakgrund: På grund av signaler från de egna hyresgästerna om otrygghet och rädsla tog Bostads AB Poseidon, ägare till ca 40 procent av fastighetsbeståndet i Gamlestaden, initiativ till ett utredningsarbete år 2000. Utredningen visade på en hög brottnivå, en utbredd otrygghet, en mycket stor överrepresentation av socialt boende och stora brister i hur den fysiska miljön hanterats i stadsdelen.

Initiativtagare: För att komma tillrätta med problemen inbjöd Poseidon övriga fastighetsägare i stadsdelen till att bilda ett partnerskap i form av en ideell förening. Fastighetsägare i Gamlestaden bildades i september 2001. Företrädare för Fastighetsägarna, enskilda privata fastighetsägare och företrädare för de lokala bostadsrättsföreningarna medverkade till att ge initiativet trovärdighet. 42 av totalt 75 fastighetsägare och bostadsrättsföreningar är medlemmar, vilket betyder att drygt 80 procent av hushållen i stadsdelen bor hos fastighetsägare som är medlemmar i föreningen.

Medlemmarnas ekonomiska åtagande: Medlemmarna betalar en årlig avgift på 8 kr/kvm bostadsyta för hyresrätt, 4 kr/kvm för bostadsrätt. Lokalfastighetsägare betalar en förhandlad avgift. Medlemskapet är frivilligt. Föreningen omsätter år 2009 1,5 milj. kr

Verksamheter: Fastighetsägare i Gamlestaden har bedrivit ett flertal brottsförebyggande projekt, bland annat med inriktning mot fastighetsnära och fordonsrelaterad brottslighet. Som en del av en övergripande strategi för stadsdelen har Bostads AB Poseidon genomfört ett antal strategiska fastighetsförvärv, och har därmed minskat antalet problemfastigheter. I samarbete med stadsdelsförvaltningen, och som konsekvens av ett par av fastighetsförvärven, har också Poseidon kunnat minska antalet sociala boenden i stadsdelen kraftigt genom omfördelningar inom det egna beståndet.

Huvudprocessen i arbetet har upprustningen av den fysiska miljön varit, främst genom att Gamlestaden blev till pilotprojekt inom det kommunala projektet Trygg Vacker Stad. Ett antal större och mindre fysiska upprustningsprojekt, de flesta samfinansierade mellan kommunen, aktuella fastighetsägare och någon gång också föreningen, har förverkligats. Parallellt har också ett flertal fastighetsägare gjort fysiska förbättringar i sin närmiljö.

Direkta resultat av verksamheten är alltså bland annat en vackrare och mer omsorgsfullt utformad yttre miljö i Gamlestaden, ett kraftigt minskat socialt boende, en områdesväktare som rör sig i stadsdelen på kvällar och nätter samt införd boendeparkering istället för den tidigare gratisparkeringen på gatorna.

Framgångsfaktorer: Närvaron av en stark aktör som Bostads AB Poseidon, som är beredd att själv ta ett stort ansvar, har möjliggjort uppbyggandet och underlättat trovärdigheten hos Fastighetsägare i Gamlestaden. För att ge partnerskapet en bredare legitimitet spelade Fastighetsägarna tillsammans med enskilda fastighetsägare och företrädare för bostadsrättsföreningarna en viktig roll. Fastighetsägare i Gamlestaden förankrade sin verksamhet

och sina mål på hög politisk nivå, och tog själva fram genomtänkta utvecklingsplaner för den fysiska miljön i stadsdelen. Närvaron av ett organiserat lokalt samarbete mellan fastighetsägarna underlättar fysiska upprustningsåtgärder genom att skapa möjligheter till samfinansiering.

Effekter i stadsdelen: Enligt resultaten av de enkäter som har genomförts i Gamlestaden har tryggheten och trivseln i stadsdelen ökat. Fler är trygga när de går ut på kvällstid, färre är otrygga och allt färre av de som väljer att inte gå ut gör det på grund av rädsla för brottslighet. Färre uppger att de har blivit utsatta för brott, otryggheten på enskilda platser minskar och allt fler ser positivt på sin stadsdel. Allt fler boende tycker att den egna stadsdelen är attraktiv och bra att bo i. Även om den polisanmälda brottsligheten i Gamlestaden har fluktuerat har den polisanmälda tillgreppsbrottligheten minskat med 34 procent i Gamlestaden sedan år 2001, jämfört med 30 procent i Göteborg under samma period.

Utmaningar: Den polisanmälda våldsbrottsligheten har ökat i Gamlestaden på senare år. Ett strategiförslag är att undersöka vidare vad denna ökning består i och att arbeta strategiskt med att hantera den frågan.



Nylösegatan - före

Nylösegatan - efter

foto: Per Pettersson/Trafikkontoret Göteborgs stad



Under viadukten - före

Under viadukten - efter

foto: Per Pettersson/Trafikkontoret Göteborgs stad



Gångtunnel Wieselgrens-
platsen - före

Gångtunnel Wieselgrens- platsen - efter

foto: SDF Lundby

5. Fastighetsägare Centrala Hisingen, ideell förening (FCH), i korthet

Centrala Hisingen ligger bara ett stenkast över Göta älv från Göteborgs centralaste delar, och består av blandad, men mestadels lågskalig, bebyggelse.

Bakgrund: Centrala Hisingen uppfattades som ett mycket problemfyllt område, vilket ledde till att den privata fastighetsbranschen och allmännyttan gemensamt tog initiativ till en stadsdelsutredning år 2002. En tydlig problemfaktor i stadsdelen var det mycket splittrade fastighetsägandet, med, i många fall, en tveksam nivå på förvaltningen. Kriminaliteten var hög i delar av stadsdelen och koncentrationen av socialt boende var mycket stor. Den yttre miljön och stadsdelens struktur med många barriärer i form av trafikleder och industriområden var också inlag i problembilden.

Initiativtagare: Att bilda ett partnerskap mellan fastighetsägarna sågs som ett sätt att vända ett problem – det splittrade fastighetsägandet – till en möjlighet för stadsdelens utveckling. Den privata fastighetsbranschen tog ett övergripande ansvar för att bilda och bygga upp FCH, men en förutsättning för att det skulle lyckas var en allians mellan branschens tre grenar, de privata och allmännyttiga fastighetsägarna och bostadsrättsidan, där ett antal större och mindre fastighetsägare klev fram och tog ett särskilt ansvar för att initiativet inte skulle misslyckas.

Medlemmarnas ekonomiska åtagande: Medlemmar i FCH betalar en årlig avgift på 5 kr/kvm bostadsyta för hyresrätt, 2,50 för bostadsrätt, 1 promille av taxeringsvärdet upp till en avgift på 75 000 kr för kommersiella fastighetsägare. Föreningen omsätter drygt 2 milj. kr.

Verksamheter: Huvudprocessen i FCHs verksamhet har varit att förändra och utveckla de befintliga lokala aktörernas verksamhet och arbetssätt inifrån. Det har handlat om fastighetsägarna, där FCH dels har agerat mot fastighetsägare med undermålig förvaltning, dels på ett konsekvent sätt har arbetat med besiktningar och åtgärdsplaner som hjälp till medlemmarna att öka tryggheten och säkerheten i de egna fastigheterna.

Dels har FCH konkret arbetat med att utveckla verksamhet, och åtgärda problem, i gränssnittet mellan fastighetssektorn och övriga samhällsinstitutioner, framför allt kommunen.

Direkta resultat av FCHs verksamhet är att antalet gravt misskötta fastigheter i stadsdelen har minskat påtagligt och systematiskt genomförda brottsförebyggande åtgärder i medlemsfastigheternas egna bestånd. Antalet sociala boenden har minskats. Nya arbetssätt bland annat för att tillhandahålla fungerande boende för personer med behov av boendestöd har etablerats, liksom nya arbetssätt, där socialtjänst och fastighetsägare agerar gemensamt, för att hantera och förebygga boendestörningar utan att det ska behöva leda till vräkningar. Dessutom har ett mycket stort antal större och mindre förbättringar av den fysiska miljön genomförts i samarbete mellan kommunen och fastighetsägarna. Nya arbetssätt för att hantera förekomst av illegala verksamheter och organiserad kriminalitet i Centrala Hisingen har etablerats.

Framgångsfaktorer: FCHs arbetssätt har visat att det är möjligt att, genom att fokusera på att utveckla nya arbetssätt och höja kvaliteten på befintlig verksamhet i stadsdelen, åstadkomma förändring och utveckling i stadsdelen utan en omfattande egen budget. Det faktum att fastighetsägarna är samlade och organiserade möjliggör ett arbetssätt där information och observationer om nya problem tas om hand, informationen förmedlas vidare och tillsammans med olika parter kan vars och ens del av lösningen på problemet på ett tydligt sätt formuleras. Därigenom kan problem som uppstår i en stadsdel hanteras på nya och gränsöverskridande sätt.

Effekter i stadsdelen: Den polisanmälda brottsligheten har minskat i Centrala Hisingen med 24 procent mellan åren 2003 och 2008. Under samma period har den polisanmälda brottsligheten minskat i Göteborg med 8 procent. Tillgreppsbrottligheten har minskat med 48 procent, och den polisanmälda bostadsrelaterade brottsligheten har minskat med 60 procent under samma period. Enligt enkätundersökningen tycker 44 procent av de svarande att det är bra att bo i Centrala Hisingen, jämfört med 29 procent år 2002, och allt färre har planer att flytta från stadsdelen.

Utmaningar: Enligt enkätresultaten är oron för brott fortfarande utbredd i Centrala Hisingen, och många upplever olika platser i stadsdelen som otrygga, trots att de genomgått fysiska upprustningar. FCH behöver hitta strategier för att omsätta den ökade säkerheten och positiva utvecklingen i stadsdelen i ökad trygghet för de boende.



Gångtunnel Wieselgrens-
platsen - före

Gångtunnel Wieselgrens-
platsen - efter

foto: SDF Lundby



Ungdomar från BK Häcken
håller Centrala Hisingen rent.

foto: BK Häcken

6. Säkerhet, trygghet och trivsel i tre stadsdelar

I underlaget till denna rapport ingår dels en analys av förändringarna av den polisanmälda brottsligheten, dels resultaten från upprepade enkätundersökningar i de tre stadsdelarna.

När resultaten från detta material ställs bredvid varandra framträder en tydlig paradox. Den stadsdel, Gamlestaden, där den polisanmälda brottsligheten har gått ner minst är den där tryggheten har ökat på alla plan, rädslan för brott har minskat och de boende uppfattar i allt högre grad den egna stadsdelen som attraktiv och trivsam.

I de andra två stadsdelarna, Gärdås och Centrala Hisingen, har brottsligheten gått ner markant, men otryggheten och rädslan för brott är ändå utbredd. I Centrala Hisingen uppfattar de boende, enligt hur man har besvarat enkäterna, stadsdelen som avsevärt bättre att bo i, mer attraktiv och trivsam, precis som i Gamlestaden. Men oron för brott finns kvar. (I Gärdås var det inte möjligt att göra en jämförelse bakåt i tiden med avseende på frågor rörande attraktivitet och trivsel.)

Slutsatserna är:

- Det är möjligt för fastighetsägare att påverka brottsnivån i en stadsdel och att förebygga brott. Det kräver ett resultatriktat och systematiskt arbetssätt.
- Det är möjligt för fastighetsägare att positivt påverka tryggheten och motverka rädsla och oro för brottslighet i en stadsdel. Detta kräver dock ett mycket bredare sätt att arbeta än att enbart inrikta sig på att förebygga och minska brott.
- Det som avgör människors känsla av trygghet i ett område kan vara summan av alla de signaler om trygghet och otrygghet som man tar in när man rör sig i och lever i området. Det är vad man ser och lägger märke till som avgör tryggheten, inte företeelser som man aldrig märker av. En viktig trygghetssignal kan vara det faktum att någon har omsorg om den egna stadsdelen, bland annat den fysiska miljön.

7. Bakgrund: Tre stadsdelar

Gärdsås – en del av Bergsjön

Området som idag utgör stadsdelen Bergsjön är ett högt beläget skogsområde ca åtta kilometer från centrala Göteborg. Området inkorporerades i Göteborgs kommun på 1920- och 30-talen och bebyggdes 1965-71. Bergsjön är en av Göteborgs miljonprogramsstadsdelar och delar många karaktärsdrag med andra förortsområden från samma tid. En speciell egenskap med Bergsjön är att nära nog samtliga gatunamn i stadsdelen har en koppling till rymden och universum.

Bergsjön är byggt enligt funktionssepareringens principer och bostäder dominerar stadsdelen. Kommersiell service finns vid tre centrumbildningar i stadsdelen: Bergsjöns Centrum (tidigare Rymdtorget), Komettorget och Gärdsås Torg. Bergsjön omringas också av en ringled; inne i stadsdelen finns inga bilvägar. Höjdskillnader, tämligen långa avstånd och gångvägar genom skogsområden som kan upplevas som otrygga försvårar kommunikationerna mellan de olika delarna av Bergsjön.

I Bergsjön bor 15 000 människor varav över hälften är födda utanför Sverige. I stadsdelen finns 6300 lägenheter i flerbostadshus och 400 småhus.

Gärdsås ett nytt namn

Gärdsås är en del av västra Bergsjön, och den del av Bergsjön som man kommer till först, efter att ha passerat Kortedala, när man reser med spårvagn från Göteborg. Namnet Gärdsås har en tydlig lokal förankring, men det är ett namn som är medvetet valt som beteckning för bostadsområdet kring det lilla torget sedan det nya torgbolagets bildande. Tidigare benämndes också torget enbart efter närmaste gata, Galileis gata, ett namn som blivit stigmatiserat och fått en koppling till kriminalitet och andra problem under årens lopp.

I Gärdsås bor 4900 människor, varav hälften är födda utanför Sverige. Den etniska mångfalden är mycket stor i stadsdelen. Där finns drygt 2400 bostadslägenheter i flerbostadshus. Hälften av lägenheterna är privatägd hyresrätt och hälften ägs av allmännyttiga Familjebostäder. Det kommunägda beståndet ligger samlat på Siriusgatan söder om spårvägen, medan ett knappt tiotal privata ägare finns på norra sidan av spårvagnsspåret.

Utgångsläget: Bergsjöutredningen

Under 1998-99 bedrevs i Bergsjön ett omfattande utredningsarbete under namnet *Bergsjöns Framtid* på stadsdelsförvaltningens och Förvaltnings AB Framtidens uppdrag. Syftet med utredningsarbetet var att presentera en realistisk bild av läget i Bergsjön samt att identifiera utvecklingsstrategier för stadsdelen.

Utredningen presenterade en särskilt mörk bild av situationen runt Galileis gata. Spårvagnshållplatsen pekades av Bergsjöborna i en enkät ut som den otryggaste platsen i hela Bergsjön. I övrigt talades det om Bergsjöns högsta nivå på polisanmäld brottslighet, med en hög nivå på våldsbrottsligheten, såsom misshandel, olaga hot och rån. Nivån på den fastighetsrelaterad brottslighet, både bostadsinbrott och inbrott i källare och vindar var också hög. I en besiktning av den fysiska miljön i hela Bergsjön användes ord som "torftig utemiljö", "vanskötta hus", "ovårdad" och "fattigt" om området kring torget och Galileis gata. En upprustning av det starkt nedslitna lilla köpcentrumet pekades i utredningen ut som strategisk för området och hela Bergsjön.

Vid årsskiftet 1999-2000 var situationen i området så illa att Hyresgästföreningen gick ut med ett krav på att hyran skulle sänkas för flera av de privata fastighetsägarna i området, om inte ett antal krav på förbättrad förvaltning uppfylldes. (*Bergsjöns Framtid* 1999, Holmberg 2003)

Gamlestaden – landshövdingehus i SKFs skugga

Gamlestaden är en klassisk arbetarstadsdel, tre kilometer nordost om centrum. Det första Göteborg, Nylöse, grundades vid Sävans mynning i slutet av 1400-talet, men flyttades till Älvsborg, närmare havet, vid mitten av 1500-talet.

Vid tiden för det förra sekelskiftet var Gamlestaden säte för betydande delar av svensk industri. Bland annat uppstod SKF i stadsdelen år 1907. Den globala koncernen SKFs huvudkontor ligger fortfarande i Gamlestaden. En stor del av den äldre bostadsbebyggelsen kom till på grund av industrins behov av arbetskraft, och arbetskraftens behov av bostäder, under första halvan av 1900-talet.

Den äldsta delen av Gamlestaden består av pittoresk landshövdingehusbebyggelse. Övriga delar av stadsdelen består mest av funkishus från 40- och 50-talen. Bebyggelsen är mestadels lågskalig, 3-4 våningar. På 70- och 80-talen renoverades många av husen tämligen hårdhänt; en del hus revs också och ersattes med nya, men sammantaget är Gamlestaden ett av de bättre bevarade landshövdingehusområdena i Göteborg.

I Gamlestaden bor knappt 6500 människor i 4200 lägenheter. I stadsdelen finns ett kommunägt bostadsföretag, Bostads AB Poseidon, med ett stort bestånd, och en mångfald bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Ungefär 30 procent av människorna som bor i Gamlestaden är födda utanför Sverige. Gamlestaden är en del av Kortedals stadsdelsnämndsområde.

Utgångsläget: Social utsatthet och problemstämpel

Gamlestaden var och är en krog­tät stadsdel, med mer än tio krogar med utskänknings­ tillstånd. Stadsdelen drogs med ett envist rykte av att vara en stadsdel präglad av socialt utsatta människor, kriminalitet, krogbråk och alkohol- och droghandel. Under 2000-talets första år blev dessutom Gamlestaden skådeplats för ett flertal spektakulära brott, som i massmedias svarta rubriker gavs en koppling till den grova organiserade kriminaliteten och det ”gängkrig” som då ägde rum i Göteborg. Skottlossningar på öppen gata, en sprängd videobutik och sprängda bilar bidrog sannolikt till att spåda på gamlestadsbornas känsla av otrygghet och till att ge göteborgarna en bild av Gamlestaden som en gangsterstadsdel.

Också den största fastighetsägaren i stadsdelen, Poseidon, uppfattade att de egna hyresgästerna upplevde sin stadsdel som otrygg och att många till och med valde att flytta därifrån på grund av rädsla och otrygghet. Bostadsföretaget tog därför initiativ till en utredning av stadsdelen, med fokus just på frågorna om kriminalitet och trygghet. Den polisanmälda brottsligheten befanns vara dubbelt så hög per capita som i Göteborg i stort.

En viktig fråga som identifierades var den om det sociala boendet. Socialt boende är olika former av boende där socialtjänsten eller någon annan kommunal eller privat aktör står för kontraktet med hyresvärden. Där placeras personer som inte klarar ett ordinärt boende eller inte kan få ett eget hyreskontrakt. Det fanns ingen central kontroll och ingen

samordning av det sociala boendet i Göteborg, men en genomlysning av frågan visade att Gamlestaden, tillsammans med delar av stadsdelsnämnd Lundby på Hisingen, var de områden i Göteborgs kommun som hade ojämförligt flest sociala boenden per capita.

Ytterligare ett problem i stadsdelen var den fysiska miljön. I samband med utbyggnaden av miljonprogramsområdena i nordöstra Göteborg på 1960- och 70-talen kringkars Gamlestaden av flera trafikleder som kopplar ihop de nya förorterna med Göteborgs centrum. Flera hus och delar av kvarter revs och det gamla Gamlestadstorget ersattes av en trafikkarusell. Resultatet blev ett antal ovarsamt hanterade platser som ingen hade gjort något åt under decenniernas lopp. Flera av dessa platser är centrala i många gamlestadsbors dagliga liv, såsom spårvagnshållplatsen och vägen dit. (Atlestam et al 1999, Malm 2001, Holmberg 2003)

Centrala Hisingen – en mångfacetterad stadsdel i älvens närhet

Centrala Hisingen skiljs från Göteborgs centralaste delar endast av Göta Älv och resan till centrum går på några få minuter. Stadsdelen är en del av Lundby gamla socken, och Lundby har också fått ge namn åt det stadsdelsnämndsområde som Centrala Hisingen tillhör. Centrala Hisingen består av primärområdena Kvillebäcken och Brämaregården, och ortsnamn som Kvillestaden, Rambergsstaden, Lindholmen, Långängen och Fyrklövern finns i området.

I äldre tider låg Lundby utanför Göteborgs stadsgräns och reglerna för hur man fick bygga där var inte lika strikta som innanför gränsen. Längs med älvens norra strand växte under andra halvan av 1800-talet en mängd industrier och varv upp, på grund av närheten till hamnen och de goda transporterna. I anslutning till industrierna byggdes områden med arbetarbostäder.

Lundby socken blev en del av Göteborg år 1906 och det vildvuxna området planlades. Fram till andra världskriget växte fram en bebyggelse av trähus och landshövdingehus främst i Brämaregården. Efter kriget tog expansionen fart än mer, och Centrala Hisingen bebyggdes snabbt med ljusa och luftiga funkishus med mycket friyta och grönska. Redan i början av 1950-talet var större delen av Kvillebäcken färdigbyggt med flerfamiljshus, radhus och villor. Wieselgrensplatsen och Fyrklöversgatan började byggas i slutet av 1950-talet med hus i än modernare stil.

Barriärer och nya utvecklingsmöjligheter

Många gamla hus har antingen rivits och ersatts med nya, eller utsatts för ovarsam renovering under årens lopp. I området finns alltifrån stadsliknande kvartersbebyggelse, lamellhus till villor och punkthus. Ett karaktärsdrag för Centrala Hisingen är de många barriärerna som tydligt avgränsar områdena från varandra. De mest problematiska barriärerna är de tungt trafikerade lederna men exempelvis industriområden och Ramberget har också en barriäreffekt mellan de olika delområdena i Centrala Hisingen.

I och med nedläggningen av varvsindustrin på 1970-talet blev Göteborgs norra älvstrand tillgänglig för ny stadsbebyggelse. Den norra älvstranden, inklusive det nybyggda Lindholmen, är dock effektivt avskuren från Centrala Hisingen på grund av Lundbyleden. Men också norr om Lundbyleden finns stora områden med långt framskridna planer på ny bebyggelse. I flera fall har spaden redan satts i jorden. Bland annat ska området kring shoppingområdet Backaplan struktureras om och fräschas upp. (Ohlander 2002)

Utgångsläget: Splittrat fastighetsägande och sociala problem

Fastighetsägandet i Centrala Hisingen är mycket splittrat; i området finns cirka 150-200 fastighetsägare till flerbostadshus. De allmännyttiga bostadsföretagen finns i området, men de dominerar inte alls fastighetsägandet på samma sätt som i många andra stadsdelar i Göteborg. I området finns också flera tunga privata fastighetsägare och ett stort antal bostadsrättsföreningar. Den stora mångfalden mycket små fastighetsägare med, i en del fall, en mycket tveksam nivå på sin förvaltning, identifierades av många som ett stort problem i området.

Fastighetsägaretablissemangen i Göteborg var bekymrade över situationen i stadsdelen. Den stadsdelsutredning som fastighetsägare och bostadsföretag genomförde i området år 2002 satte fingret på ett flertal ytterligare problem i området. Dessa var bland annat en hög kriminalitet i delar av området och en otrygghet som i stor utsträckning bottnade i förekomsten av omfattande sociala problem.

Utredningen visade nämligen på en mycket utbredd förekomst av socialt boende i stadsdelen. Ett problem i sammanhanget var den bristande samordningen av det sociala boendet inom Göteborgs kommun, vilket gjorde det i princip omöjligt att fastslå den exakta omfattningen av det sociala boendet i Centrala Hisingen. Det var dock möjligt att slå fast att stadsdelen var starkt överrepresenterad jämfört med övriga Göteborg avseende förekomsten av socialt boende och sociala kontrakt. (Malm 2002)

8. Samarbete – lättare sagt än gjort

Oändligt många problem i tillvaron kräver samarbete för att kunna hanteras eller för att kunna hanteras på ett bra sätt. Men samarbete är svårt. Samarbete som bygger på frivillighet faller mycket ofta på frestelsen för den enskilde att smita undan sin del av ansvaret.

Den samhällsvetenskapliga forskningen har ägnat stort intresse åt samarbetets svårigheter och dilemma. En ofta använd bild är allmanningen, den bit mark som ägs av alla och ingen och som förväntas ge bete till alla granngårdarnas kreatur. ”Allmänningens tragedi” är benämningen på det kraschade ekosystem som blir följderna av att alla bönder frestas att släppa ut ytterligare en ko på allmanningen... och sedan ytterligare en ko. Det är helt enkelt inte rationellt för någon av bönderna att hålla tillbaka antalet kor på allmanningen, eftersom alla andra kommer att skicka ut så många kor de bara kan på bete på en mark som de inte själva behöver ta ansvar för. Så länge alla bönder i närheten agerar egennyttigt och rationellt är överbetningen och den ekologiska kraschen oundviklig.

Ett förhållande i den verkliga världen som kan fungera som analogi till allmanningen och bönderna är förhållandet mellan stadsdelen och de lokala fastighetsägarna. Alla fastighetsägare, inklusive bostadsrättsföreningarna, är beroende av stadsdelens attraktivitet för värdet på den egna fastigheten, och beroende av nivån på brottslighet och andra problem i stadsdelen för att kunna hålla nere kostnader för drift och underhåll. Samtidigt kan det vara frestande för den mindre seriöse fastighetsägaren att hålla nere på ambitionerna, och därmed kostnaderna, i den egna förvaltningen och vara mindre nogräknad i relationen till de egna hyresgästerna. De negativa konsekvenserna av ett sådant agerande blir tydliga bland annat för grannfastigheterna, eftersom boendemiljön är nära nog lika beroende av standard och skötsel av närområdet som av den egna fastigheten. I den situationen kan också den seriöse fastighetsägaren tappa mycket av sin motivation till att hålla uppe en ambitiös nivå på sin fastighetsförvaltning.

Ett motmedel mot denna allmänningens tragedi i bostadsområden och stadsdelar kan vara samarbete. Genom ett organiserat samarbete kan fastighetsägare och bostadsrättsföreningar komma åt gemensamma problem som ingen av dem kan lösa på egen hand. Genom ett organiserat samarbete kan fastighetsägare också komma överens om gemensamma ambitionsnivåer vad gäller förvaltning och skötsel, och hålla uppe trycket på varandra så att ingen tillåts skaffa sig problem som kan sprida sig till grannskapet. Ändå är normaltillståndet att sådant organiserat samarbete mellan fastighetsägare inte finns i stadsdelar och bostadsområden med en splittrad ägarbild. Hur kan det komma sig? Jo, samarbete är svårt.

Ett standardverk inom litteraturen om organiserat samarbete om gemensamma tillgångar är den amerikanska statsvetaren Elinor Ostroms *Governing the Commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*. Där beskriver Elinor Ostrom exempel på hur fiskare som samsas om samma fiskevatten undviker överfiskning genom ett strikt roterande schema av vem som får fiska i vilket område och när. En förutsättning för att det ska fungera är att systemet upplevs som rättvist, att alla fiskare upplever att de har samma möjligheter som alla andra att fiska i de goda fiskevattnen. En annan förutsättning är att frestelsen att fuska hålls i schack genom någon form av ömsesidig övervakning. Ostrom beskriver också hur bönder i torra områden på olika håll i världen genom intrikata överenskommelser lyckas samarbeta om gemensamma vattendrag utan att den som befinner sig uppströms roffar åt sig så mycket vatten för de egna bevattningsanläggningarna så att inget blir kvar till dem nedströms. I flera fall har sådana system för samarbete fungerat över flera generationer.

Att ett antal parter har att vinna på att samarbeta räcker alltså inte för att samarbete ska komma till stånd. När Elinor Ostrom utvecklar sin teori för hur samarbete faktiskt, trots allt, kan fås att fungera identifierar hon tre mekanismer som måste klaffa. För det första måste problemet med organiseringen av själva samarbetet lösas ("the problem of supplying a new set of institutions"). Att bygga upp ett fungerande samarbete är förenat med en kostnad, och ofta en stor sådan. Någon eller några måste vara beredda att bära den kostnaden i tid och pengar utan att ens kunna vara säker på förhand att ansträngningarna kommer att få något resultat.

För det andra måste det göras troligt för alla parter att samarbetet verkligen kommer att leda någonstans, att samarbetet är hållbart, strategierna trovärdiga och att anslutningsgraden blir tillräckligt hög. Tillräckligt många eller tillräckligt stora aktörer måste på ett trovärdigt sätt binda sig till samarbetet för att det ska upplevas som trovärdigt ("the problem of credible commitment"). För det tredje måste de samarbetande aktörerna kunna hålla ett öga på varandra, men också på dem som väljer att inte samarbeta för att undvika risken att alltför många agerar fripassagare på övrigas ansträngningar ("the problem of mutual monitoring"). Problemet med fripassagerare identifieras som ett verkligt problem för att få samarbete att komma till stånd.

Det finns ingen enda enkel lösning som fungerar i alla situationer, poängterar Elinor Ostrom. Men de mest stabila samarbetslösningarna är framförhandlade av aktörerna själva. De känner bäst sina villkor, vad som kan vinnas genom samarbete och hur. De vet vad som är rimligt att vara och en bidrar med och vad de kan förvänta av varandra. De förbinder sig till en samarbetsstrategi genom att formulera regler om hur den gemensamma tillgången ska hanteras. För att förebygga fusk är övervakningen av aktörernas beteende fundamental, och inte sällan sköts den mest resurseffektivt av de aktörer som själva ingår i samarbetet. En absolut förutsättning för att få till stånd en stabil institution av detta slag är att myndigheter tillåter organisering och ger utrymme för frivilliga samarbetslösningar.

LÄRDOMAR:

Tre mekanismer måste enligt Elinor Ostrom klaffa för att ett fungerande samarbete kring en gemensam tillgång ska komma till stånd:

- Någon eller några måste vara beredda på att investera både tid och pengar i att skapa förutsättningarna för ett samarbete, bygga upp samarbetet och dess organisation.
- Tillräckligt många eller tillräckligt stora aktörer måste på ett trovärdigt sätt binda sig till samarbetet för att det ska upplevas som trovärdigt.
- De samarbetande aktörerna måste kunna hålla ett öga på varandra och se vilka andra som satsar och vilka som agerar fripassagerare.

Begreppet partnerskap

I denna rapport använder vi begreppet partnerskap om de tre samarbeten mellan fastighetsägare som vi kommer att se närmare på. Med begreppet partnerskap förstår vi ett organiserat samarbete som inbegriper bildandet av någon form av ny organisation och därmed någon form av ömsesidiga åtaganden. Att de samarbetande parterna solidariskt ställer medel till förfogande så att den nya organisationen har tillgång till en egen budget är tecknet på det ömsesidiga åtagandet, och gör det möjligt för partnerskapet att agera. (Malm, Gustafsson 2000)

Ett partnerskap är alltså något annat och något mer än ett nätverk som träffas så länge alla har lust, och som kan sluta att samarbeta utan att det får några direkta konsekvenser för någon av de samarbetande parterna.

Lokala partnerskap mellan fastighetsägare

Det de tre partnerskapen i denna rapport har gemensamt är att det rör sig om lokala partnerskap främst mellan bostadsfastighetsägare och med fokus på utveckling av bostadsmiljöer.

Begreppet stadsdel

Vart och ett av de tre partnerskapen verkar i ett givet geografiskt område. Detta område skulle kunna ges olika benämningar; den benämning som har valts i denna rapport är stadsdel. Begreppet stadsdel är inte oproblematiskt. Risken finns att begreppet stadsdel i denna mening blandas ihop med hur det begreppet används i den kommunala administrationen. De kommunala stadsdelsnämndsområdena är dock ofta större än den traditionella användningen och definitionen av en stadsdel, som nog ligger närmare användningen av det begreppet i denna rapport.

Andra samarbeten mellan fastighetsägare

Fastighetsägare har alltid varit tvungna att samarbeta med sina grannar kring gemensamma anläggningar av skilda slag. Ramarna för samarbetsformen **samfällighet** är lagstadgade, och fastighetsägare måste gemensamt besluta om och bidra till de gemensamma anläggningarnas utveckling och skötsel.

En internationell trend är Business Improvement Districts, **BIDs**. Det första BID-samarbetet utvecklades i Toronto, men mest känd är samarbetsformen såsom den har utvecklats i New York City. Ett BID kan bildas i New York om majoriteten av fastighetsägare i ett område vill det; det blir då obligatoriskt för alla fastighetsägare i området att vara med och finansiera det lokala BID-samarbetet. Ett BID arbetar med förvaltningen och utvecklingen av ett område, bland annat tar man ansvar för renhållning, klottersanering och vakthållning. Förutom i Canada och USA finns BIDs i Sydafrika, Nya Zeeland och numera även i Europa. BIDs var en förebild som bidrog till valet att bilda partnerskap mellan fastighetsägare för att få till stånd en positiv utveckling i de tre stadsdelar som är i fokus i denna rapport.

BID-konceptet har också inspirerat svenska fastighetsägare, köpmän och kommuner att bilda partnerskap med fokus på utveckling av stadskärnor och kommersiella centrum. Ett exempel på ett sådant partnerskap är **Innerstaden Göteborg**, som drivs i bolagsform och samägs och samfinansieras av innerstadens fastighetsägare och köpmän tillsammans med Göteborgs stad.

Den vanligaste samarbetsformen är sannolikt **nätverket** som ska utgöra plattform för ett antal aktörer som söker hitta gemensamma lösningar på gemensamma problem. Nätverksformen har uppenbara fördelar i och med att det kan vara både lättarbetat och snabbfotat. Ingen behöver fundera särskilt länge över att ingå i ett nätverk. Nätverksformen för inte med sig några åtaganden, och det är möjligt att hoppa av när som helst. De senaste decenniernas insikt om nödvändigheten av att samarbeta för att hantera gemensamma problem har lett till bildandet av ett oräkneligt antal nätverk inom offentlig sektor och mellan offentlig sektor och privat och ideell sektor.

Nätverkets enkla arbetsformer är också nätverkets svaghet. Ingen har på förhand förbundet sig att faktiskt genomföra något av det nätverket tillsammans har konstaterat behöver göras. Vem som helst kan lämna nätverket när som helst. För att få till stånd verkliga gemensamma åtgärder behövs ofta fastare samarbetsformer än nätverket.

9. Om vikten av att göra en bakgrundsutredning

En omständighet som partnerskapen i Gärdsås, Gamlestaden och på Centrala Hisingen har gemensamt är att bildandet av partnerskapen i alla tre fallen föregicks av omfattande stadsdelsutredningar och probleminventeringar.

De sista åren på 1990-talet genomförde Förvaltnings AB Framtiden tillsammans med Bergsjöns stadsdelsförvaltning utredningen *Bergsjöns Framtid*. I Gamlestaden var allmännyttiga Bostads AB Poseidon uppdragsgivare bakom det utredningsarbete som bedrevs år 2000-2001. Kvillestaden och Brämaregården, de områden som senare har sammanfattats som Centrala Hisingen, blev föremål för en genomlysning åren närmast därefter. Där kom uppdraget från företrädare för alla delar av bostadsbranschen gemensamt, de privata fastighetsägarna, allmännyttan och bostadsrätten. I alla tre fallen har utredningarna genomförts av Malm Kommunikation AB, med Evald Malm som ansvarig utredare.

En stadsdelsutredning kan innefatta många olika delar. I Bergsjön, Gamlestaden och Kvillestaden/Brämaregården har i samtliga fall kriminalitet och trygghet utgjort bärande delar i utredningarna. Detta dels genom att den polisanmälda brottsligheten har analyserats, dels genom att man har arbetat med enkäter till befolkningen i respektive stadsdel bland annat med frågor om trygghet och brottslighet.

I övrigt har utredningarna sett olika ut och genomlyst en mängd olika aspekter av de olika stadsdelarna: befolkningsstatistik, fastighetsägarna i området, kvaliteten på fastighetsbeståndet, den lokala arbetsmarknaden, valdeltagande, det lokala näringslivet, offentliga transfereringar i stadsdelen, omfattning och kvalitet på socialt boende etc.

I alla tre fallen har utredningarna pekat ut de mest trängande problemen i lokalsamhällena och gett en grund för de strategier och utvecklingsplaner som arbetats fram för respektive stadsdel, strategier och planer som alla inblandade parter har kunnat ställa upp på. I och med att organiserad samverkan mellan många, partnerskap, har varit en bärande strategi i alla de tre områdena blir just förekomsten av en gemensam och av alla omfattad verksamhetsbild en förutsättning för att förmå många att arbeta i samma riktning.

Men en utredning kan också måla upp de positiva bilderna av stadsdelar som annars enbart beskrivs i mörka färger. Inte minst kan en utredning slå hål på myter, sådant som ”alla” vet om en stadsdel, sådana föreställningar som annars riskerar att styra en verksamhet men som inte nödvändigtvis överensstämmer med fakta.

Det finns ytterligare ett värde med att utgå från en trovärdig bakgrundsutredning i ett lokalt utvecklingsarbete: möjligheterna det ger att göra kontinuerliga uppföljningar och möjligheten att utvärdera effekter och resultat. Det blir därmed också möjligt att öka och sprida kunskap om vilka strategier som fungerar och som är verkningsfulla mot olika problem i lokalsamhället.

Evald Malm, som förutom dessa tre har genomfört ett flertal andra stadsdelsutredningar i Göteborg och Stockholm som sedan har legat till grund för genomgripande stadsdelsutvecklingsarbete, menar att den viktigaste poängen med att inleda ett utvecklingsarbete med en utredning är att få fram och göra offentlig den balanserade bild av stadsdelen som alla berörda parter kan enas kring.

Genom att lägga alla kort på borden, inte förtiga något eller lägga några omständigheter tillrätta och dessutom offentliggöra allt material som tas fram försvinner dramatiken kring hela processen, menar Evald Malm.

”Denna attityd av öppenhet leder till att ingen kan säga ’vad döljer de?’” säger Evald Malm. Alla lokala aktörer riskerar att egna tillkortakommanden blir uppenbara för alla, men i och med en attityd av öppet problemsökande och offentlighet försvinner utrymmet för fingerpekande och skuldbeläggning. Det handlar helt enkelt om att hitta den problembild som alla kan enas kring. (Intervju Evald Malm)

LÄRDOMAR:

Bakgrundsutredningar och probleminventeringar fyller tre viktiga funktioner för ett stadsdelsutvecklingsarbete i partnerskapsform.

- En genomgripande utredning skapar en gemensam verklighetsbild som många samarbetspartners kan dela, vilket är fundamentalt för att ett samarbete mellan många parter ska kunna utvecklas.
- En utredning och probleminventering ger förutsättningar för att utveckla ändamåls-
enliga strategier och planer för ett stadsdelsutvecklingsarbete.
- Det blir också möjligt att genomföra uppföljningar, att utvärdera arbetets effekter och resultat och ta reda på vad som fungerar och inte fungerar.
- Ett öppet problemsökande och offentlighet kring ett utredningsarbete minskar dessutom dramatiken kring hela processen.

10. Gärdsås: Ett torgbolag blir till

Bergsjöutredningen, som presenterades år 1999, målade alltså upp en tydlig problembild för Gärdsås. Samtidigt rörde det sig knappast om nyheter för fastighetsägarna i området, eftersom den bara satte ord på den verklighet som alla levde i. Många fastighetsägare hade problem med en stor och kostsam omflyttning och svårigheter att locka stabila hyresgäster till området. Gunilla Thornblad, då förvaltare i det privata fastighetsföretaget AB Bygg-Göta, har berättat om hur uthyrningen påverkades av att potentiella hyresgäster på väg till en lägenhetsvisning fick kliva av spårvagnen vid en av Göteborgs otryggaste spårvagnshållplatser för att sedan passera det nedgångna köpcentret och några av de mest nedslitna bostadshusen i området. ”Det räckte för dem som sökte bostad hos oss att gå förbi där för att de skulle inse att de aldrig skulle våga gå hem där på kvällen,” har Gunilla Thornblad sagt. (Holmberg 2003)

När insäljningen påverkas så påtagligt blir det extra tydligt hur påverkad den enskilde fastighetsägaren är av områdets standard och grannarnas ambition i förvaltningen.

I området fanns vid den här tiden nio privata fastighetsägare norr om den spårvagnslinje som går genom Bergsjön, medan kommunägda Familjebostäder hade och har ett rejält bestånd, Siriusgatan, som klättrar någon kilometer upp på berget söder om spårvagnen. Den starkt nedslitna torgfastigheten vid Galileis gata ägdes av en av de större privata fastighetsägarna i området, Källfelt Byggnads AB. Ett stort problem var den restaurang som fanns på torget, och som var en magnet för störningar och våldsamheter och som omgavs av rykten om narkotikahantering.

Förutsättningar för torgutveckling

Den som tog initiativet till den fortsatta utvecklingen var Magnus Munk, då nybliven VD för det privata fastighetsbolaget Amlövs Byggnads AB. Amlövs fastigheter i området var välskötta, men hyresgäster sökte sig ändå därifrån på grund av problemen i omgivningarna. Torget sågs som strategiskt för området, och bolaget umgicks till och med planer på att själva ta över torgfastigheten för att utveckla den. Man kom dock fram till att detta inte var ekonomiskt hållbart för en enskild fastighetsägare som Amlövs.

Tillsammans med Catarina Dahlöf, då VD för kommunägda Familjebostäder formulerade Magnus Munk en ny strategi för torget: kanske kunde alla fastighetsägare i området ta över och utveckla torgfastigheten tillsammans? Fördelarna var flera. Dels, självklart, delade insatser och delade risker. Men det skulle också vara ett sätt att nagla fast samtliga fastighetsägare vid en satsning på området. Genom att nyinvestera i området skulle alla fastighetsägare på ett tydligt sätt bli beroende av områdets utveckling.

En förutsättning för en samarbetsstrategi var att Familjebostäder förband sig till en inriktning där torget skulle vara närtorg för hela området även i framtiden. Skulle Familjebostäder plötsligt utveckla andra planer för närservicen för de boende på Siriusgatan skulle varje kalkyl för torget kastas omkull. Catarina Dahlöf såg dock ett egenvärde i en strategi som innebar samarbete med alla fastighetsägare i området, detta också jämfört med att

Fakta: Gärdsås Torgbolag KB

Bildades: januari 2001

Verkar i: Gärdsås, som är en del av Västra Bergsjön.

Organisationsform: Kommanditbolag

Delägare: 8 privata fastighetsägare och kommunägda Familjebostäder

Projektorganisation: Torgets löpande förvaltning sköts av Familjebostäders distriktschef

Anslutningsgrad: 8 fastighetsägare av 9 möjliga.

Delägarnas ekonomiska åtagande: Inledningsvis satsade delägarna gemensamt 5 milj kr på att köpa loss torgfastigheten.

Årlig avgift: 12 kr/kvm bostadsyta/år i driftbidrag

Torgbolaget har investerat 25 milj kr i ombyggnationen av torgfastigheten



Stadslantgården Galaxen, Gärdsås

foto: Helena Holmberg

till exempel allmännyttan skulle ha förvärvat torget på egen hand. (Holmberg 2003)

Att sälja in en partnerskapsidé

Det var främst Magnus Munks uppgift att sälja in idén med en partnerskapsstrategi för att utveckla torget till sina fastighetsägarkolleger. På ett antal möten mellan fastighetsägarna på VD- och ägarnivå under år 2000 användes Hyresgästföreningens hyressänkningsvarning som ett argument.

Man diskuterade också den negativa värdeutvecklingen för fastigheterna i området, där exempelvis ett bestånd i Biskopsgården ursprungligen var lika mycket värt som ett i Bergsjön, medan fastighetsvärdena i Biskopsgården nu låg på det dubbla jämfört med Bergsjön. Man skissade på kalkyler för konsekvenserna för värdeutvecklingen av att satsa offensivt jämfört med att inget göra och kom fram till att en offensiv satsning var den bästa vägen för att värna de egna fastighetsvärdena. (Holmberg 2003)

Gärdsås Torgbolag KB

Att få ihop samarbetsformerna tog större delen av år 2000 i anspråk. Samarbetsparterna fastnade för kommanditbolagsformen, där alla fastighetsägare skulle gå in som delägare i enlighet med storleken på det egna innehavet i området. Familjebostäder, som äger drygt 50 procent av fastighetsbeståndet i området, skulle dock inte äga mer än 49 procent i bolaget. Ingen enskild fastighetsägare skulle ha en egen majoritet i det nybildade bolaget.

Man valde alltså att ge torget ett nytt namn, Gärdsås Torg. Samtidigt bestämde man sig för att etablera namnet Gärdsås för hela denna del av Bergsjön.

Bergsjön blev vid den här tiden föremål för regeringens storstadssatsning, vilket ledde till att det begynnande samarbetet i Gärdsås fick en del statliga bidragspengar under de tre första åren. Bolaget fick också del av ett mindre EU-bidrag. Genom bidragen kunde kvaliteten på förberedelsearbetet höjas och man kunde ta in kvalificerad hjälp för utformning av bolagskoncept, bolagsordning och stadgar. Bland annat utformades avtalen så att de skulle vara juridiskt bindande i 20 år, även vid eventuella ägarbyten. De externa bidragen kom alltså till nytta, men var ingen förutsättning för samarbetet kring Gärdsås Torg. Partnerskapsupplägget kom till långt före de externa bidragen kom på tal, och utvecklingsbolaget skulle ha bildats även om inga bidragspengar hade funnits, har Catarina Dahlöf poängterat.

Inte förrän mot slutet av den långa processen med att arbeta fram bolagsform och de juridiska avtalskonstruktionerna konkretiserade man de ekonomiska frågorna. Taktiken var, har Magnus Munk berättat, att få alla fastighetsägare att omfatta idén med den gemensamma utvecklingen av området först så att både övertygelse och ömsesidigt socialt tryck skulle bära genom de svåra och känsliga diskussionerna om kronor och ören.

I januari 2001 bildades Gärdsås Torgbolag KB, och bolagets uppdrag formulerades som följer:

- a) att tillskapa ett stadsdelstorg, med namnet Gärdsås Torg, som har en tydlig marknadsprofil och som ges en utformning och ett serviceutbud som upplevs som attraktivt av marknaden.
- b) förbättrade kommunikationer till och inom området och stadsdelen Bergsjön.
- c) trygghetsbefrämjande åtgärder inom området och stadsdelen Bergsjön.
- d) upprustning av den yttre miljön så att den blir snygg, ren, säker och trivsamt.

- e) kommunikation med hyresgäster, marknad, massmedier, skolor, kommunala organ, föreningar etc. (Syftesförklaring Gärdås Torgbolag KB)

Inledningsvis satte ägarna in fem miljoner kronor i det nya bolaget som startkapital, varav en andel gick till köpet av torgfastigheten. Torgets säljare, Källfelt Byggnads AB, var alltså också en av köparna och är en aktiv part i partnerskapet runt torget. Förutom det ingående kapitalet har ägarna satsat 12 kronor per kvadratmeter bostadsyta årligen i driftsbidrag, vilket ger 1,8 miljoner. En fastighetsägare i områdets utkant valde att inte vara med i partnerskapet och i det fortsatta utvecklingsarbetet, med motiveringen att torget var alltför perifert för det egna beståndet.

Sedan bolagets bildande har ett par fastigheter i området bytt ägare. Delägare i Gärdås Torgbolag är idag de privata fastighetsbolagen Källfelt, Nordin, Bygg-Göta, Bore, Bergsjöbostäder, Amlövs, Mårtensson och det kommunägda bostadsbolaget Familjebostäder. Avtalet mellan delägarna reglerar alltså vad som ska ske vid överlåtelse och ägarbyten, så att ingen ny ägare kan välja att avstå från att gå in i den förre ägarens åtagande gentemot torgbolaget. Dessa klausuler har dock aldrig behövt prövas; ingen ny ägare har ifrågasatt sitt engagemang i torgbolaget. Inte heller har någon part velat gå ur samarbetet sedan torgbolagets bildande.

Torgbolagets styrelse består av företrädare för fyra av delägarna, på VD-nivå eller liknande. Ordförande är idag Ulf Berglund, Familjebostäders ekonomichef. Inledningsvis anlätades en extern projektledare för att styra upp arbetet. År 2001 till år 2004 fungerade en av Familjebostäders medarbetare, Bengt Gullskog, som projektledare på halvtid. (Holmberg 2003. Intervjuer Oscar Amlöv, Ulf Berglund)

Förberedelsefas: torgfastigheten

Redan på ett mycket tidigt stadium togs snygga ritningar på en nybyggd torgfastighet som tänktes ersätta det nedslitna befintliga huset fram. Trygghet och säkerhet sågs som viktiga ingångsvariabler i utformningen av det nya Gärdås Torg. Parallellt pågick arbetet med att få en rejäl livsmedelshandel till området, en handel av tillräcklig storlek för att locka konsumenter också utanför Gärdåsområdet. En bärande komponent i den nya torgfastigheten var den planerade omlokaliseringen av stadsdelsförvaltningens verksamheter, och deras intention att placera socialtjänsten i lokaler på det nya Gärdås Torg.

Inledningsvis fanns planer som gick ut på att byggnationen av torget skulle ske snabbt, på bara ett par år. Men ett sådant bygge i ett sådant läge kan inte ske förrän uthyrningen av lokalerna är tillfredställande löst. De ursprungliga planerna för Gärdås Torg visade sig vara alltför storvulna, och torgbolaget fick fokusera på att göra planerna realistiska med syfte att få till stånd ett torg i rätt skala. ”Vi skulle hitta rätt innehåll till torget,” säger Göran Källfelt. ”Idéerna var många. Vi hade en massa bollar i luften, och man kan inte starta ett sån't här bygge innan de flesta har landat.”

Stadsdelsförvaltningen förändrade sina planer helt, och löste sina lokalbehov på annan plats i Bergsjön. De nya detaljplaner som krävdes processades oväntat snabbt av de kommunala myndigheterna, men var ändå komplicerade i och med att de innefattade flera olika komponenter. De gamla lokalerna skulle tömmas och i några fall fick gamla hyresgäster köpas ut. Nybyggnationen av Gärdås Torg tog avsevärt längre tid än vad man först trodde, men Göran Källfelt betraktar inte tidsåtgången som onormal. ”Det var inget hafsverk, det vi skulle göra,” säger Göran Källfelt. (Intervjuer Ulf Berglund, Göran Källfelt)

Första fasen: områdesutveckling

Medan arbetet med att få till utvecklingen av torget pågick i det tysta men utan särskilt synliga resultat hamnade arbetet med övriga syften i syftesförklaringen i fokus under de första åren.

Förvaltarträffar med fokus på boendesociala frågor

Man utvecklade en rutin med månatliga förvaltarträffar. Där lyftes de boendesociala frågorna upp, och socialtjänstens boendesekreterare deltog i mötena. Därmed kunde helt nya rutiner för tidig och proaktiv hantering av sociala problem i boendet utvecklas. I och med att förvaltargruppen träffades så ofta så blev de en central del av arbetet i Gärdås för alla fastighetsägare. Intentionen var också att utveckla en gemensam uthyrningspolicy, men någon sådan implementerades aldrig.

Områdesvakter

Ett stort fokus låg på den tunga kriminalitet som förekom i området, med epicentrum i den nedslitna torgfastigheten. Under ett par års tid satsades mycket stora resurser på ordningsvakter som verkade över stora delar av Gärdåsområdet. För att ge verksamheten maximal verkan utverkades ett ordningsvaktsförordnande som sträckte sig över en stor del av stadsdelen, och förordnandet var då det geografiskt största i Sverige. Ordningstvakterna tvingades periodvis att arbeta i grupper om fyra av säkerhetsskäl, vilket naturligtvis var än mer kostnadskrävande. I samband med att torgfastigheten hade tömts och upprustningsarbetet hade inletts bedömdes behovet med områdesväktare minska, och torgbolaget upphörde med den verksamheten.

Rationellare områdesskötsel

För att få till en förbättrad skötsel av den yttre miljön i Gärdås bjöds samtliga direktörer för Göteborgs tekniska förvaltningar på en busstur i området. Syftet var att de skulle se och ta på allvar de mycket stora bristerna i den yttre miljön och problemen med den geografiska ansvarsfördelningen mellan olika fastighetsägare och kommunala förvaltningar och bolag. Resultatet blev Projekt Gärdås, ett samverkansprojekt mellan samtliga 17 markägare i västra Bergsjön. Ett flertal eftersatta områden röjdes omedelbart upp. Syftet var att få till stånd en mer rationell långsiktig skötsel av den yttre miljön, oberoende av godtyckliga geografiska gränsdragningar. Detta blev dock aldrig förverkligat.

Kommunikation med boende

Ett stort antal träffar med boende och olika grupper i Gärdås organiserades, med i många fall ett stort deltagande. När huvudsyftet med torgbolaget, ombyggnationen av torgfastigheten, dröjde, var det viktigt att hålla de boende informerade om att det trots allt hände mycket i området, att många mindre synliga förbättringar genomfördes kontinuerligt.

LÄRDOM:

- Även ett fastighetsägarsamarbete med fokus på ett konkret projekt såsom utvecklingen av ett torg har mycket att vinna på att också arbeta med mer övergripande frågor, såsom områdesutveckling, brottsförebyggande verksamhet, boendesociala frågor och så vidare.

Upprustning av spårvagnshållplatsen och ny busslinje

Spårvagnshållplatsen vid Galileis gata bedömdes alltså av Bergsjöborna i en enkät som

den otryggaste i hela Bergsjön, och den byggdes om och lyftes ut från sitt gamla läge inne i en mörk tunnel i ett tidigt skede. Dessutom bedrev torgbolaget en envis dialog med kommunen om en ny busslinje inom det utsträckta och kuperade Gärdsås, som ledde till att den nya busslinje 57 etablerades inom Gärdsåsområdet sommaren 2006. (Holmberg 2003. *Bergsjön del av storstad 2003*. Intervjuer Oscar Amlöv, Rune Henriksson, Göran Källfelt, Åsa Svensson)

Huvudprocessen: torgets utveckling

Men det centrala projektet inom fastighetsägarpartnerskapet i Gärdsås var och förblev utvecklingen av torget. Från år 2004 anlätades Alve Nyström för att hålla ihop arbetet och driva processen framåt. Att få en stor livsmedelshandel på plats var centralt, och torgbolaget hade haft kontakt med flera olika kedjor utan att nå hela vägen fram. När så den tyska kedjan Lidl tog kontakt med Göteborgs stads Fastighetskontor för att finna platser för att etablera sig i Göteborgs kommun blev de hänvisade bland annat till Gärdsås. Lokaliseringen passade Lidl, och de byggde en rejäl butik i anslutning till Gärdsås torg som kunde invigas år 2005.

Samtidigt hade planerna för själva torgfastigheten antagit mer modesta proportioner än de ursprungliga. Istället för att riva den gamla fastigheten och bygga stort och helt nytt hade man kommit fram till att den gamla fastigheten skulle byggas om. Inför ombyggnationen behövde det gamla torget tömmas på sina gamla hyresgäster, vilket i sig var en process som krävde insatser både i form av arbete och pengar.

Nyckeln till hela projektet var att få till stånd en överenskommelse med en tillräckligt stor och tillräckligt stabil hyresgäst för att ge hela torget en stabil ekonomisk grund. När stadsdelsförvaltningen hade dragit sig ur Gärdsås Torg utvecklades kontakten med Göteborgs folkhögskola. En av fastighetsägarna i Gärdsås, Källfelt, var hyresvärd för folkhögskolan på annat håll, och därmed fanns redan upparbetade kontakter med rektorn Birgitta Nesterud. Resultatet blev en långsiktig etablering av ett Folkhögskolecentrum i Bergsjön i Gärdsås Torg, som ger torgbolaget stabila hyresintäkter för halva lokalytan. Folkhögskolecentrum är ett samarbete mellan Arbetarrörelsens folkhögskola, Göteborgs folkhögskola och Kvinnofolkhögskolan.

Företaget CityMail hyr lokaler i Gärdsås Torg för sin verksamhet, som i övrigt har fyllts av en pizzeria, en tobak- och spelhandel, en frisör, en videobutik och en kvartersbutik för livsmedel. Dessutom finns det några bodar utomhus på torget.

I slutet av år 2005 antogs en ny detaljplan för Gärdsås Torg och ombyggnationen kunde äntligen påbörjas. Det finansiella upplägget var att delägarna inte skulle behöva belåna sina egna fastigheter för att finansiera ombyggnationen. Det är alltså torgbolaget som står för lånen för ombyggnationen av torgfastigheten. I oktober 2006 invigdes det nya Gärdsås Torg.

I december 2006 togs ansvaret för förvaltningen av torgfastigheten över av Rune Henriksson, Familjebostäders distriktschef i området. Fastighetsskötseln sköts av Källfelts ordinarie personal. Båda bolagen debiterar torgbolaget för dessa tjänster. Även fortsättningsvis lägger delägarna in 12 kronor per kvadratmeter och år i bolaget. Syftet med ägarbidraget är bland annat att snabbt amortera ner lånen. (Intervjuer Rune Henriksson, Göran Källfelt, Ulf Berglund, Oscar Amlöv)

Hantering av de nya detaljplanerna

Flera av delägarna i Gärdås Torgbolag gör bedömningen att den nödvändiga myndighets-hantering av planerna för Gärdås, främst de detaljplaner som krävdes, blev osedvanligt smidig. Göran Källfelt tror att det gränsöverskridande i projektets upplägg gjorde intryck på det politiska systemet. Detta, tillsammans med det faktum att en så pass trovärdig konstellation ägare visade sig vara beredda att satsa 25 miljoner på ett riskobjekt som ett nedslitet torg i en socialt utsatt stadsdel. ”Jag menar, 25 miljoner snyter du inte ur näsan på en katt,” säger Göran Källfelt.

Detta är en bild som bekräftas av Anneli Hulthén, som var ordförande för Byggnadsnämnden i Göteborgs stad under den period då planerna för Gärdås Torg behandlades. Det var inte så att Gärdås Torgbolag särbehandlades på något sätt, betonar hon, men projektet fick ändå lite extra uppmärksamhet av flera skäl. Ett skäl är att hon ser förortstorgen som viktiga att värna i sig, så när trovärdiga aktörer har en plan för utvecklingen av ett sådant torg så bör de bemötas väl av det politiska systemet.

Men hon reflekterar också över egenvärdet i att ett antal lokala partners går samman för att utveckla sitt närområde. ”Det betyder att projektet har en livskraft redan från början, det garanterar att det blir något av det,” säger hon och betonar vikten av att se ett sammanhållet utvecklingsförslag just som en helhet.

Hon menar att hanteringen av planer kan snuttifieras i de olika instanser av den kommunala byråkratin som en plan måste passera innan den kan beslutas om och vinna laga kraft. Olika instanser bryter loss olika delar, plockar isär helheten, och följderna kan bli att behandlingen drar ut på tiden. ”Det var därför viktigt för mig att tala för helheten i det här ärendet för att inte sinka det i onödan,” säger Anneli Hulthén.

”När så många har gått samman så är det en tydlig signal om att detta vill vi verkligen ha,” fortsätter Anneli Hulthén. ”När så många parter har kommit överens, jobbat igenom sina idéer och gjort sina prioriteringar så har de förmodligen rätt. Och när så många parter har pratat sig samman så ser jag ingen anledning för oss som politiker att prata sönder allt igen,” avslutar Anneli Hulthén.

Framgångsfaktorer: samarbete kring en byggnad

Delägarna i Gärdås Torgbolag pekar på en drivande faktor bakom samarbetet: det faktum att objektet för partnerskapet är ett så pass konkret projekt som en fastighet. Projektet innebär rätt stora ekonomiska åtaganden för delägarna, men de kastar inte sina pengar i något svart hål. Tvärtom blir det samägda bolaget innehavare till en ny och fräsch byggnad med ett konkret värde.

Och omvänt, för att få ombyggnationen av Gärdås Torg till stånd var upplägget med ett partnerskap en framgångsfaktor. Detta av följande skäl:

- Samarbetet innebär riskspridning. Utan delad risk hade sannolikt aldrig någon rejäl satsning på Gärdås Torg blivit till. ”Det är svårt att bygga med lönsamhet i Bergsjön,” påpekar Oscar Amlöv, Amlövs Fastighetsförvaltning AB.
- Nyttan av kombinerade nätverk. Den privata fastighetsägaren Göran Källfelt understryker den enorma nytta ett allmännyttigt bolag medför i ett samarbete, främst tack vare tentaklarna in i den politiska sfären. Ulf Berglund från kommunägda Familjebostäder poängterar på sin sida vikten av att kunna dra nytta av en kombination av nätverk när en torghastighet ska fyllas med vettiga verksamheter. Han exemplifierar med folkhögskolan.

Det var Göran Källfelt som hade en upparbetad kontakt med dem.

- När projektet måste stötas och blötas mellan flera delägare ökar dessutom chansen att det landar i en storlek och ambitionsnivå som är långsiktigt ekonomiskt hållbar. En huvudpunkt i processen var att få till en byggnad som blev vettig, säger Ulf Berglund. (Intervjuer Oscar Amlöv, Ulf Berglund, Göran Källfelt)

LÄRDOMAR:

- Att bedriva ett konkret utvecklingsprojekt, såsom utvecklingen av ett stadsdelstorg, i partnerskap innebär en spridning av risk, men kan också innebära en höjning av kvaliteten och realismen på projektet genom att det måste arbetas igenom och stötas och blötas av fler.
- Satsningar som sker i partnerskap kan få en större trovärdighet vilket kan leda till en välvillighet i bemötandet från externa parter, såsom kommunen.

Torget och bostadsområdet runt omkring

Att Gäldsås Torg har varit en strategiskt riktig satsning för kringområdet upplever fastighetsägarna runt omkring i sin dagliga förvaltning. ”Torget har blivit en tillgång för området istället för en belastning,” säger Oscar Amlöv. ”Ett tag kändes det som ett sisyfosarbete att förvalta fastigheter i Gäldsås men det gör det inte längre,” uttrycker sig Göran Källfelt, som vittnar om ökat kvarboende, en kraftigt minskad skadegörelse och lägre kostnader för drift och underhåll i de egna bostadsfastigheterna.

Göran Källfelt ser utvecklingen av verksamheter som nyckeln till utvecklingen av miljonprogramsförorterna. ”Det handlar om att få till ett fungerande dagliv i förorterna,” säger han. Att få till en kombination av boende och verksamheter som påminner om den blandning som finns inne i staden. Miljonprogramsförorterna har blivit till konstgjorda sovstäder, där alltför många människor lever sina liv i passivitet på grund av problem med att komma in på arbetsmarknaden. ”Det är inte bara området som blir segregerat, hela livsstilen blir segregerad,” säger Göran Källfelt. I hans ögon spelar nu folkhögskolan en nyckelroll till att det finns ett normalt liv i Gäldsås. (Intervjuer Oscar Amlöv, Göran Källfelt)

Gäldsås Torgbolag KB: verksamhetens direkta resultat

Genom utvecklingen av Gäldsås Torg, och övrig verksamhet som Gäldsås Torgbolag har genererat, har flera direkta resultat i stadsdelen uppnåtts.

- Tidigare verksamheter i den gamla torgfastigheten har flyttats ut.
- Ordningsvakter sattes in under en period för att bekämpa akuta problem med grov brottslighet.
- Mataffären Lidl har etablerat sig i området.
- Den lokala spårvagnshållplatsen har rustats upp.
- Ett flertal misskötta offentliga miljöer har röjts upp.
- En lokal busslinje har etablerats.
- 25 miljoner kronor har investerats i ombyggnationen av Gäldsås Torg.
- Bergsjöns folkhögskolecentrum, med 150 studieplatser, har etablerats i Gäldsås Torg.
- Företaget Citymail har etablerat sig i stadsdelen.
- En pizzeria, en tobaks- och spelbutik, en frisör, en videobutik och en mindre kvartersbutik med livsmedel har etablerat sig på Gäldsås Torg.

11. Fastighetsägare i Gamlestaden: för en vackrare och tryggare stadsdel

Stadsdelen Gamlestaden är en stadsdel präglad av mångfald: bland de boende, i byggstilar från olika epoker och, inte minst, i fastighetsägandet. I stadsdelen finns en mycket stor fastighetsägare i form av kommunägda Bostads AB Poseidon, som äger och förvaltar knappt 40 procent av de ungefär 4200 lägenheterna i stadsdelen. 24 bostadsrättsföreningar äger tillsammans 30 procent av beståndet. Resterande bostadsbestånd ägs av knappt 30 privata fastighetsägare. I områdena runt om bostadsområdet verkar dessutom ett 20-tal lokalfastighetsägare, mestadels i gamla industrilokaler som genomgår en omvandling till moderna kontors- och verksamhetslokaler.

Den genomgripande utredningen av situationen i Gamlestaden som Bostads AB Poseidon tagit initiativ till och finansierat åren 2000 till 2001, och som leddes av Evald Malm, visade alltså att Gamlestaden var en stadsdel med problem, men också en stadsdel med potential. Parallellt med utredningsarbetet inleddes samtal om strategier för att få till stånd en positiv utveckling, och det var uppenbart för Poseidons dåvarande VD Göran Wendel att även om Poseidon var en stor fastighetsägare i Gamlestaden kunde inte bolaget åstadkomma förändring i stadsdelen på egen hand.

Samtal och möten mellan Göran Wendel, Håkan Juthage, då vice VD för Fastighetsägarna Göteborg, samt några individuella privata fastighetsägare, representanter för bostadsrättsföreningar och stadsdelsförvaltningens chef ägde rum och utmynnade i ett förslag till huvudstrategi: ett partnerskap mellan fastighetsägarna i Gamlestaden. Inspiration till partnerskapsstrategin hämtades bland annat från företeelser såsom Business Improvement Districts i USA, men också från det närliggande Bergsjön, där fastighetsägarna i Gärdås hade bildat ett gemensamt bolag med syfte att utveckla och bygga om det lokala torget en kort tid innan.

I september 2001 bildades föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden, ideell förening. I styrelsen finns representanter för alla kategorier fastighetsägare i stadsdelen. Chefen för stadsdelsförvaltningen i Kortedala är ständigt adjungerad till styrelsen. Till ordförande i styrelsen valdes Göran Wendel, till vice ordförande Håkan Juthage. Göran Wendel ersattes av sin efterträdare som VD för Poseidon, Anders Söderman, år 2006, medan företrädare för den privata fastighetsbranschen hela tiden har besatt vice ordförandeposten. (Holmberg 2003)

Föreningens ekonomi, handlingsplan och medlemmar

Föreningen och dess verksamhet finansieras helt av medlemmarnas avgifter. Den årliga medlemsavgiften är 500 kronor per medlem. Den huvudsakliga intäkten är dock en serviceavgift, som år 2008 uppgår till åtta kronor per kvadratmeter bostadsyta och år för hyresfastighetsägare, och fyra kronor för bostadsrättsföreningar. Lokalfastighetsägare betalar en serviceavgift som är framförhandlad på individuell basis, men där taxeringsvärdet ligger

Fakta: Fastighetsägare i Gamlestaden, ideell förening

Bildades: september 2001

Verkar i: Primärområdet Gamlestaden, de bebodda delarna och de närmast liggande verksamhetsområdena.

Organisationsform: ideell förening

Medlemmar: 42 medlemmar av totalt 75 fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i stadsdelen.

Anslutningsgrad: Drygt 80 procent av hushållen i Gamlestaden bor i hus som tillhör medlemmar.

Projektorganisation: En person som projektledare på 50-75 procent

Årlig avgift: 8 kr/kvm bostadsyta/år för hyresrätt, 4 kr/kvm bostadsyta/år för bostadsrätt. Förhandlade avgifter med lokalgämare.

Årlig omsättning: 1,5 milj kr (2009)



Gamlestaden

foto: Lena Tunborn

i botten. Vikt läggs också vid huruvida det är kommersiell eller ideell verksamhet som drivs i lokalerna. Fastighetsägare i Gamlestadens omsättning har varierat mellan 1,5-1,9 miljoner under åren. På grund av sin storlek står Poseidon ensam för drygt 900 000 kr av föreningens årliga intäkter.

Föreningen har formulerat en vision för sitt arbete: "Gamlestaden ska vara en trygg, trivsamt och väl fungerande stadsdel att bo, verka och vistas i – en attraktiv del av Göteborg och med bra rykte och anseende." Det övergripande målet är att positivt påverka värdeutvecklingen på hyresfastigheter och bostadsrätter. Verksamheten ska verka för

1. minskad brottslighet och ökad trygghet,
2. en allsidig befolkningssammansättning, och
3. högt anseende och status.

År 2008 hade föreningen 42 medlemmar, 13 av 29 hyresfastighetsägare, 17 av 24 bostadsrättsföreningar och 12 av 22 lokalfastighetsägare. Drygt 80 procent av hushållen i Gamlestaden bor i hus som tillhör medlemmar i Fastighetsägare i Gamlestaden. Inledningsvis hade Helena Holmberg uppdraget som projektledare, med Göran Juhlin som ansvarig för att utveckla det brottsförebyggande arbetet. De efterträddes efter ett par år av Marianne Ohlander respektive Ulf Malm. Från 2009 är Lena Tunborn projektledare för Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhet. (*Verksamhetsberättelse 2008, Handlingsplan 2009*)

Förutsättningar för partnerskapet

Bildandet av Fastighetsägare i Gamlestaden underlättades mycket av att en så stor aktör som Poseidon tog initiativ, visade att man menade allvar och på egen hand bekostade upprättandet av partnerskapet. På det sättet utgjorde Poseidon en ryggrad som gav trovärdighet åt det nya sättet att arbeta.

"Det är tack vare att Poseidon finns med, med sin storlek och styrka, som det går att tro på Fastighetsägare i Gamlestaden," har exempelvis Annika Falman, SKFs anställdas bostadsrättsförening nr 6, sagt på ett tidigt stadium i föreningens historia. Å andra sidan kunde hon inte låta bli att påpeka att Poseidon historiskt har tagit dit många av de problem som finns i Gamlestaden.

Samtidigt går det att se några ytterligare viktiga faktorer som har bidragit till en bred uppslutning till Fastighetsägare i Gamlestaden. En förutsättning för den samsyn som ett fördjupat samarbete måste bygga på var den gemensamma kunskapsbas och verklighetsbild som utredningen gav. Sedan har företrädare för den privata fastighetsbranschen, särskilt för Fastighetsägarna Göteborg, och bostadsrättssfären fungerat som ambassadörer bland sina kolleger.

En bred uppslutning för en verksamhet som Fastighetsägare i Gamlestaden är ändå ingen självklarhet. Håkan Juthage, då Fastighetsägarna Göteborg, och Mari Broman, Riksbyggen, har påpekat att det traditionellt inte finns någon vana bland fastighetsägare och bostadsrättsföreningar att se till och arbeta med en hel stadsdels utveckling, att "lyfta blicken över tomtpinnarna". Dessutom ses oftast de övergripande frågorna som andras ansvar. Det är kommunen som ska ta ansvar för den yttre miljön, renhållning och försköning och polisen har ansvar för att folk ska kunna känna sig trygga.

Håkan Juthage har pekat på betydelsen av att ett stort bolag som Poseidon kan ha en snabb beslutsprocess och agera kraftfullt, när de väl har bestämt sig för något. Detta medan varje

privat fastighetsägare för sig måste fatta beslut om vad som finns att vinna och förlora på att acceptera en årlig kostnad som en medlemsavgift till en fastighetsägarförening, en kostnad som ligger utanför utöver ordinarie verksamhet. Bostadsrättsföreningarna är dessutom demokratiska organisationer, där beslutsprocessen är än mer komplicerad och där enskilda medlemmar kan ha många olika åsikter om vad pengar ska användas till.

Och även om anslutningsgraden och antalet medlemmar har ökat med åren, från 33 medlemmar vid slutet av år 2002 till 42 medlemmar år 2008, så finns i stadsdelen ett antal fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som aldrig har anslutit sig till föreningen, och som aldrig har visat intresse för föreningens verksamhet – men som ändå drar nytta av verksamhetens positiva effekter. (Holmberg 2003, *Verksamhetsberättelse 2002, 2008*)

LÄRDOMAR:

- En gemensam verklighetsbild och problemanalys är en förutsättning för att skapa en gemensam syn på vad som behöver göras för att åstadkomma en positiv utveckling i en stadsdel och hur det ska göras.
- Trovärdigheten hos ett nytt partnerskap underlättas väsentligt när det finns en stark aktör som är beredd att ta ett stort ansvar för att bygga upp partnerskapet.
- En samarbetsorganisation som Fastighetsägarna kan spela en nyckelroll för att skapa engagemang och trovärdighet bland de egna medlemmarna för ett fastighetsägarpartnerskap.

Beskrivning av verksamheten

Beskrivningen av Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhet bygger bland annat på föreningens verksamhetsberättelser och på intervjuer med berörda personer. Den verksamhet som beskrivs är ett urval av alla de projekt som har genomförts av föreningen. Urvalet bygger på en bedömning av vilka projekt och verksamheter som mest förklarar den utveckling som har ägt rum i stadsdelen under föreningens verksamhetsperiod. Mest djupgående beskrivs och diskuteras den process i verksamheten som har getts benämningen huvudprocess.

Huvudprocess i verksamheten – ett vackrare och tryggare Gamlestaden

Sedan bildandet har Fastighetsägare i Gamlestaden bedrivit en mängd skilda projekt med fokus på olika problemområden och utmaningar. Ett uppenbart problem med attraktiviteten och otryggheten i stadsdelen Gamlestaden var den missköta yttre miljön. Detta var uppenbart för fastighetsägare och boende, liksom för Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse. Genom den enkät som ingick i utredningen sattes siffror på vilka platser som de boende upplevde som otrygga, och i topp hamnade platserna i Gamlestadstorgets närhet. Gamlestadstorget var en ödslig, nedklottrad, ruffig och skräpig plats, tillika en av Göteborgs viktigaste kollektivtrafiksknutpunkter med många tusen passerande passagerare varje dag.

För att komma till spårvagnshållplatsen var dessutom många Gamlestadsbor tvungna att passera under en betongmörk viadukt som låg som en överbliven mellanyta, utan funktion och omsorg, mellan stadsdelen och spårvagnshållplatsen. Vintertid fungerade dessutom ytan under viadukten som grusupplag för stadens halkbekämpning. Ansvar för de flesta av de mycket illa hanterade offentliga platserna i Gamlestaden låg på kommunen.

Förankring och utvecklingsrapporter

En process under Fastighetsägare i Gamlestadens första år gick ut på att förankra föreningen och dess ambitioner för stadsdelen på ledande politisk nivå i kommunen. Bland annat bjöd föreningens presidium in och mötte fastighetsnämndens, byggnadsnämndens och trafiknämndens presidier, det vill säga de ledande politikerna och förvaltningschefen. I den processen var det till stor hjälp att den inbjudande parten också var VD för ett av kommunens största bolag.

Föreningens projektledning arbetade också på ett medvetet sätt upp ett eget nät med kontaktpersoner bland tjänstemännen på varje relevant kommuncentral förvaltning. Ytterligare en förankringsväg in i den kommunala världen stod stadsdelschefen i Kortedala för, i och med att Lars Brickzén deltog i föreningens styrelsemöten och i de diskussioner som ägde rum där.

Eftersom hela 38 procent av de som svarat på enkäten i samband med utredningen sa sig uppleva otrygghet om de gick ut i Gamlestaden sent på kvällen, och eftersom ”Bättre belysning utomhus” var den åtgärd för att öka tryggheten och säkerheten som flest gamlestadsbor ville se förverkligad, fann styrelsen det motiverat att satsa på att producera en väl genomarbetad belysningsrapport. Rapporten, *Ljus i Gamlestaden*, arbetades fram under år 2002 av belysningsarkitekt Kajsa Sperling, och innehöll både konkreta förslag till belysning på enskilda platser, och ett förslag till ett nytt tänkande kring den generella belysningen i stadsdelen.

Den följdes av en andra rapport, med åtgärdsplaner för fysiska förbättringar i sex delområden i stadsdelen. Också denna arbetades fram av arkitekt Kajsa Sperling och den finansierades genom ett bidrag från BRÅ. Genom rapporterna togs flera inspirationsbilder, fotomontage och visioner fram, som illustrerade hur enskilda platser i Gamlestaden skulle kunna utvecklas och förändras. (*Verksamhetsberättelse 2003, 2004, Malm 2001. Intervjuer Lars Brickzén, Helena Holmberg, Marianne Ohlander*)

Att få till fysiska förbättringsåtgärder

För att få till stånd konkreta förbättringar användes flera olika strategier. Dels användes arbetsgruppsformen, där företrädare för bostadsrättsföreningar och fastighetsägare mötte ansvariga kommunala tjänstemän. Den vägen kom många mindre förbättringar som kräver stor lokalkännedom till, av typen tydligare vägskyltning, farthinder, enkelriktning av en gata, röjning av skogsområden, förbättrad skötsel.

Området vid Gamlestadstorget och under viadukten föll helt och hållet under kommunalt ansvar, och blev föremål för omfattande lobbyverksamhet. Ett tillfälle som särskilt satte fokus på dessa otrygga platser var Kulturnatta i oktober 2002. Initiativet att arrangera ett stort kulturevenemang på en så pass apart plats som Gamlestadstorget och under viadukten kom från det kommuncentrala rådet Tryggare Mänskligare Göteborg och Centrum för Byggnadskultur vid Chalmers, men samarrangerades med Fastighetsägare i Gamlestaden, stadsdelsförvaltningen och några enskilda fastighetsägare. Evenemanget blev ett sätt att visa hur den betonggrå, övergivna platsen under viadukten skulle kunna ta sig ut.

Genom arbetssättet att samla fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och boende till en serie möten med fokus på sex delområden i Gamlestaden hade också ett flertal förbättringar i den fysiska miljön kommit till stånd.

För andra upprustningsprojekt i stadsdelen upparbetades samfinansiering mellan fastighetsägarna vid den aktuella platsen eller stråket, aktuella kommunala förvaltningar och, när så behövdes för att få ihop en helhet, Fastighetsägare i Gamlestaden.

Samfinansiering av lokala anläggnings- och försköningsprojekt växte fram som metod under 2000-talet, allteftersom det blev allt tydligare att skattemedel inte räcker till för att förverkliga allt – inte ens angelägna projekt – som människor, fastighetsägare och företagare efterfrågar i sin närmiljö. Genomförandet av enskilda projekt hängde många gånger på förekomsten av samfinansiering mellan kommunen och, till exempel, de lokala fastighetsägarna. Enskilda projekt som ligger utanför det allra nödvändigaste – exempelvis förskönande åtgärder i samband med en nödvändig gatuupprustning – kunde få prioritet tack vare samfinansiering.

”Det är viktigt att förstå att det inte finns några försköningspengar i trafikkontorets budget,” säger Jonas Bergqvist, tjänsteman på trafikkontoret. ”Försköning och stadsmiljö kan vi bara få till i enskilda projekt med hjälp av fastighetsägarna.” (*Verksamhetsberättelse* 2002, 2003. Intervjuer Jonas Bergqvist, Helena Holmberg, Marianne Ohlander.)

Gamlestaden pilotprojekt i Trygg Vacker Stad

Allt detta visade sig få betydelse när Göteborgs stad år 2004 formulerade ett uppdrag till samverkansprojektet Trygg Vacker Stad. Projektet är en samverkan mellan ett flertal kommunala förvaltningar och bolag, och leds politiskt av presidierna i trafiknämnden, byggnadsnämnden och park- och naturnämnden. Projektet disponerar en budget på i storleksordningen 50 miljoner kr per år för att få till stånd en trivsamt stadsmiljö.

En nyckelperson vid Fastighetsägare i Gamlestadens kontakter med kommunen hade Jonas Bergqvist, tjänsteman på trafikkontoret, blivit. Han hade spelat en verksam roll i nästan alla större och mindre förskönings- och förbättringsprojekt som föreningen drivit dittills. När Jonas Bergqvist nu kom med i Trygg Vackers projektgrupp, och en av idéerna som väcktes var att göra en enskild stadsdel till ett pilotprojekt för det nya arbetssätt som Trygg Vacker Stad skulle manifesteras, låg det nära till hands att Gamlestaden skulle bli just den stadsdelen.

Jonas Bergqvist summerar tre skäl till att en genomgripande försköning av Gamlestaden blev ett pilotprojekt under Trygg Vacker Stads första år:

- Fastighetsägare i Gamlestadens förankringsarbete gentemot kommunens ledande politiker. Detta hade skapat en medvetenhet på högsta politiska nivå om bristerna i den yttre miljön som blivit konsekvensen av årtal av underlåtelsesynder.
- De rapporter, trygghetsenkäten, *Ljus i Gamlestaden* och områdesrapporten, som Fastighetsägare i Gamlestaden tagit fram. Arkitektrapporterna var väl genomarbetade, lättillgängliga och tydliga, med illustrationer och kartor och presenterade ett stort antal konkreta förslag på förbättringar av enskilda platser. Och de var i fyrfärgstryck. ”Bilder säljer,” säger Jonas Bergqvist. ”Till både proffs och amatörer.”
- Det faktum att Fastighetsägare i Gamlestaden redan hade visat sig vara en konstruktiv samarbetspartner. Genom att föreningen dels hade demonstrerat sin förmåga att få fram samfinansiering från fastighetsägarkollektivet i Gamlestaden, dels hade en egen budget att använda som möjliggörare och smörjmedel för att sy ihop olika projektbudgetar, kände arbetsgruppen i Trygg Vacker Stad sig trygga med att de skulle få mycket för pengarna genom en satsning i Gamlestaden.

Ytterligare en person som engagerade sig i att övertyga sina kommuncentrala kolleger om det kloka för Trygg Vacker Stad att fokusera sina insatser istället för att sprida gracerna över en mängd stadsdelar var Lars Brickzén, stadsdelschef i Kortedala sdn.

Arbetsprocess

En arbetsgrupp bildades, med representanter från de kommuncentrala tekniska förvaltningarna, stadsdelsförvaltningen och projektledaren för Fastighetsägare i Gamlestaden. Gruppen träffades regelbundet under de år pilotprojektet Gamlestaden inom Trygg Vacker Stad pågick. Gruppen arbetade fram vilka projekt som skulle genomföras. I grunden fanns de rapporter som Fastighetsägare i Gamlestaden hade tagit fram.

Marianne Ohlander beskriver det starka mandat hon själv, som projektledare, hade från sin egen styrelse som en framgångsfaktor i arbetet. Genom att hon själv, som företrädare för Fastighetsägare i Gamlestaden, kunde sitta med på möten och i princip lova medfinansiering av projekt, underlättades arbetet.

Hon beskriver också den goda spridningseffekten och ringarna på vattnet som blev effekt av att förbättringar, synliga för ögat, skedde över hela stadsdelen. Ett konkret exempel var när fastighetsägarna längs med den södra änden av Lars Kaggsgatan genom samfinansiering fick till stånd en genomgripande förändring av gatubelysningen. När en liten bostadsrättsförening på granngatan såg vad som hände, tog de initiativ till att en liknande förändring av belysningen på den egna gatan, Nylösegratan, skulle ingå i Trygg Vacker Stad-processen i Gamlestaden, och att man själv skulle vara en av finansiärerna.

(Intervjuer Jonas Bergqvist, Lars Brickzén, Marianne Ohlander)

LÄRDOM:

- Förekomsten av ett fastighetsägarpartnerskap underlättar för fysiska upprustningsprojekt i en stadsdel. Detta eftersom det på egen hand kan ta fram genomarbetade åtgärdsplaner och tillhandahålla förutsättningar för samfinansiering av projekt.

Genomförda projekt 2005-2007

Några av de projekt som genomförts i samarbete mellan Trygg Vacker Stad, stadsdelsförvaltningen Kortedala och Fastighetsägare i Gamlestaden, är:

Viadukten

Problem: Gamlestadens otryggaste plats, enligt trygghetsenkät. Ödsligt, mörkt, dålig belysning, asfalt och betong. Ett mellanrum, utan omsorg, som måste brukas dagligen av många på väg till och från spårvagnshållplatsen.

Åtgärder: belysningen, med accenter i färg, hade redan tidigare åtgärdats. Platsen hade också slutat att användas som grusupplag vintertid. Nu anlades gångbanor under viadukten med vitt ljusreflekterande grus emellan, samt en träspaljé och ytterligare dekorativa detaljer.

Kostnad:

Trygg Vacker Stad 1 100 000 kr

Holländareplatsen

Initiativ: Fastighetsägare i Gamlestaden.

Problem: En förfallen och dåligt upplyst plats dominerad av bilparkering, förvuxna buskar och höga stängsel.

Åtgärder: Ny markbeläggning i kullersten, fasadhängd belysning, bilparkeringarna har getts en mindre framträdande plats, bänkar, träd. Parkdelen har röjts, en fotbollsplan med högt stängsel har tagits bort, en ny, öppen park har anlagts och lekplatsen har rustats upp.

Kostnad:

Trygg Vacker Stad 5 300 000 kr
2 300 000 kr
Två fastighetsägare: 2 000 000 kr (fördelat efter bostadsyta)
Bostads AB Poseidon
ES Fastigheter AB
Trafikkontoret 1 000 000 kr

Nylösekatan

Initiativ: SKFs anställdas bostadsrättsförening nr 9

Problem: En ovårdad björkallégata med linhängd koffertbelysning. Döda träd har inte ersatts.

Åtgärder: Ny markbeläggning, komplettering av den gamla björkraden, ny vägghängd belysning.

Kostnad:

Trygg Vacker Stad 710 000 kr
480 000 kr
Tre fastighetsägare: 230 000 kr (fördelat efter fasadlängd)
Bostads AB Poseidon
SKF BRF nr 9
Lyckhem Lucky Homes AB

Kyrkogårdsgången

Initiativ: Fastighetsägare i Gamlestaden

Problem: en mörk, bortglömd gångväg dominerad av muren mot kyrkogården.

Åtgärder: Ny och tätare belysning. Kyrkogårdsförvaltningen har ersatt den täta betongmuren med ett genomsynligt gjutjärnsstaket.

Kostnad:	240 000 kr
Trygg Vacker Stad	120 000 kr
Park och naturförvaltningen	40 000 kr
Fastighetsägare i Gamlestaden	20 000 kr
Fyra fastighetsägare	60 000 kr
Kyrkogårdsförvaltningen	
Riksbyggens BRF Göteborgshus nr 7	
Svenska Folkbyggens BRF nr 7	
SKF BRF nr 1	

Klottersanering i Gamlestaden

Problem: ett växande problem med klotter och skadegörelse i Gamlestaden.

Åtgärder: Ett samordnat klottersaneringsavtal med kommunen, Fastighetsägare i Gamlestaden och enskilda fastighetsägare. För att få avtalet till stånd förband sig Fastighetsägare i Gamlestaden att gå in med 100 000 kr/år i projektet.

Resultat: Klotter saneras på olika platser enligt ett visst schema. Anslutningen från enskilda fastighetsägare har varit mindre än förutsett, men en bedömning är att även icke anslutna fastighetsägare låter klottersanera sina fastigheter oftare än tidigare. Klottrandet bedöms dock inte ha minskat.

Ny belysning längs med Lars Kaggsatan

Initiativ: Fastighetsägare i Gamlestaden

Problem: Belysningen i hela Gamlestaden domineras av linhängda koffertarmaturer som passar illa i bostadsbebyggelse. En bärande idé i rapporten *Ljus i Gamlestaden* är att få till stånd en mer småskalig, tryggare belysning bättre anpassad till bostadsbebyggelse.

Åtgärd: Vägghängd belysning längs med Lars Kaggsatan.

Detta projekt genomfördes 2005 och låg utanför Trygg Vacker Stad. Åtgärden bekostades helt av fastighetsägarna längs med gatan utifrån fasadlängd, men framtida drift och underhåll bekostas av trafikkontoret.

Kostnad:	400 000 kr
Bostads AB Poseidon	
ES Fastigheter AB	

Sten Johanssons plats

Problem: Medborgarhusets innergård, där också biblioteket finns, har periodvis dominerats av problem med vandalism och bråk.

Åtgärd: Bättre grundbelysning, röjning av buskage och effektbelysning i form av dynamiskt ljusspel.

Kostnad:	490 000 kr
Trygg Vacker Stad	350 000 kr
Fastighetskontoret	
(i egenskap av fastighetsägare)	90 000 kr
Fastighetsägare i Gamlestaden	50 000 kr

(Trygg Vacker Stad – Gamlestaden 2005–2007. Fastighetsägare i Gamlestaden Verksamhetsberättelse 2005, 2006, 2007. Intervjuer Jonas Bergqvist, Ulf Malm, Marianne Ohlander)

Konsekvenser av pilotprojektet

Modellen med samfinansiering av fysiska upprustningsprojekt var inte ny innan Gamlestaden gjordes till pilotprojekt inom Trygg Vacker Stad, men projektet ledde till att arbetsformen formaliserades och systematiserades. ”Vi jobbar mer metodiskt nu, med tydliga handlingsplaner och uppföljningar,” säger Ingvar Brattefjäll, verksamhetsansvarig för Trygg Vacker Stad.

Arbetsformen har spridits över Göteborg. Ett flertal stadsdelar har blivit föremål för fysiska förbättringsåtgärder inom ramen för Trygg Vacker Stad, och med lokala samarbeten som grund, om än inte på ett lika genomgripande sätt som Gamlestaden blev under perioden som pilotprojekt. Partnerskapsarbete runt lokala centrum på flera håll i Göteborg håller på att utvecklas i samarbete mellan Trygg Vacker Stad och de lokala fastighetsägarna.

Innerstaden Göteborg är ett partnerskap i bolagsform, bildat och samfinansierat av fastighetsägarna, köpmännen och kommunen med syfte att utveckla Göteborgs centralaste delar. För att finansiera en fysisk upprustning i detta område har fastighetsägare, köpmän och kommunen genom Trygg Vacker Stad anslagit 60 miljoner kronor under en femårsperiod. Hälften anslås av kommunen, hälften av övriga parter. (*Trygg Vacker Stad 2007, 2008. Intervju Ingvar Brattefjäll*)

Strategiska insatser av Bostads AB Poseidon

Genom sin storlek har Poseidon på egen hand kunnat driva igenom en del strategiska insatser med stora konsekvenser för Gamlestaden.

Det sociala boendet

Genom utredningsarbetet klarlades alltså den stora överrepresentationen av socialt boende i Gamlestaden. Det kommunalt drivna sociala boendet, Altbo, hade ett stort antal platser i stadsdelen, men genom en överenskommelse mellan Poseidon och stadsdelsförvaltningen har ett dåligt fungerande boende på ca 20 platser som låg insprängda mitt i ett vanligt bostadskvarter kunnat tömmas. De boende har fått plats i Poseidons ordinarie bestånd utanför Gamlestaden. År 2007 gick ansvaret för det sociala boendet över från stadsdelsförvaltningen till den kommuncentrala sociala resursnämnden, och behovet av sociala boendeplatser är stort. Därmed har inte alla överenskommelser om utrymda sociala boenden kunnat fullföljas; ett stort boende med ca 60 platser som skulle halveras är kvar i princip intakt. Både Anders Söderman och Lars Brickzén gör dock bedömningen att kvaliteten på detta Altbo-boende har höjts på senare år. (Intervjuer Lars Brickzén, Anders Söderman)

Strategiska fastighetsförvärv

Poseidon har också gjort fyra strategiska fastighetsförvärv i stadsdelen. I en fastighet på Batterigatan drevs ett privat socialt boende med 20 platser. Poseidon köpte huset och gjorde om det till en ordinarie hyresfastighet. En attraktiv men illa förvaltd långs med landshövdingehus längs med Artillerigatan har också köpts och rustats upp. När Svenska kyrkan skulle sälja sitt gamla församlingshem vid Holländareplatsen i samband med att ett nytt och mer funktionellt byggdes på annan plats köpte Poseidon byggnaden för att förhindra att någon mindre seriös fastighetsägare skulle ta över fastigheten.

Det största förvärvet är det stora studenthemmet, mitt i stadsdelen, med 170 smålägenheter. Höghuset har så länge det har funnits betytt en ansamling av stora sociala problem och problem med våld, brott och droger för stadsdelen. Anders Söderman, VD för Bostads AB

Poseidon, menar att driften av studenthemmet, som sköts av SGS, inte är helt problemfri, men jämfört med tidigare är problemnivån mycket lägre.

Anders Söderman påpekar att dessa fastighetsförvärv har gjorts på basis av ekonomiska kalkyler och lönsamhetskrav. ”De har varit lönsamma projekt,” poängterar han. Inga extra nedskrivningar har krävts. ”Det har egentligen inte varit någon uppoffring att göra dessa förvärv,” enligt Anders Söderman. Det faktum att förvärven har varit en del av en bredare utvecklingsansats för stadsdelen som helhet har också varit ett argument i bolagsstyrelsens överväganden huruvida det har varit rätt att satsa på dessa förvärv Gamlestaden, menar Anders Söderman. (Intervju Anders Söderman)

Bilar, bostäder och väktare – med syfte att förebygga brott

Förutom det som redan har nämnts har Fastighetsägare i Gamlestaden drivit ett flertal projekt med syfte att förebygga brottsligheten i stadsdelen. Under hela verksamhetstiden har Fastighetsägare i Gamlestaden tillsammans med stadsdelsförvaltningen, Poseidon och enstaka privata fastighetsägare finansierat en områdesväktare som rör sig i stadsdelen ett givet antal timmar varje dygn.

Föreningen har också bedrivit flera projekt med syfte att förebygga den tidigare mycket frekvent förekommande bilrelaterade brottsligheten. Bland annat erbjuds boende att köpa subventionerade rattkryckor till sina bilar. Föreningen har också drivit fram kostnadsbelagd boendeparkering på gatumark i stadsdelen, istället för den tidigare kostnadsfria parkeringen. Den senare åtgärden har lett till en mätbar effekt i form av färre skrotbilar och en lägre andel parkerade bilar med registreringsadress utanför stadsdelen.

Trygghetsbesiktning av fastigheter

Med syfte att förebygga fastighetsnära brottslighet och öka tryggheten i fastigheterna utvecklades trygghetsbesiktningsprotokollet GG02. Under åren 2002-2004 genomfördes besiktningar av medlemmarnas fastigheter och projektet blev också en förebild för Fastighetsägare Centrala Hisingen, FCH, när de drog igång sin verksamhet. Flera intervju-personer uttrycker en viss självkritik mot hur strategin har genomdrivits i Gamlestaden. FCH anses ha genomdrivit arbetssättet på ett mer konsekvent sätt. (Intervjuer Ulf Malm, Marianne Ohlander, Anders Söderman)

Kommunikation – fasadskyltar och Trygga Gamlestaden

Alla medlemmar i Fastighetsägare i Gamlestaden får fasadskyltar att sätta upp på sina hus, som tecken på medlemskapet. Under hela verksamhetstiden har kommunikationen med de boende varit prioriterad, i form av ett regelbundet utkommande nyhetsbrev. *Trygga Gamlestaden* kommer ut 2-3 gånger per år och bärs ut till alla boende i stadsdelen av ungdomar från den lokala idrottsföreningen. *Trygga Gamlestaden* skickas också till makthavare och nyckelpersoner. Fastighetsägare i Gamlestaden har också en hemsida på internet.

Fastighetsägare i Gamlestaden: verksamhetens direkta resultat

Genom en mångfald av strategier har Fastighetsägare i Gamlestaden drivit fram eller inspirerat till ett mycket stort antal förbättringar av den fysiska miljön i Gamlestaden.

- Genom Trygg Vacker Stad har elva större utvecklingsprojekt för en vackrare, tryggare och mer omsorgsfullt utformad yttre miljö förverkligats. (Några exemplifieras ovan.)
- Göteborgs stad har därigenom investerat 7,5 miljoner kronor i försköning och den yttre miljön i Gamlestaden under åren 2005-2008, investeringar som med största sannolikhet

inte skulle ha blivit av utan Fastighetsägare i Gamlestad.

- Fastighetsägarna i stadsdelen, inklusive föreningen, har i samma projekt (plus belysningen på Lars Kaggsgatan) investerat 2,9 miljoner kronor i försköning och den gemensamma yttre miljön i Gamlestad.
- Förutom dessa större projekt har föreningens verksamhet lett till ett stort antal mindre förbättringar av den yttre miljön, dels genom kommunens försorg, dels genom enskilda fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Dessa har dock inte dokumenterats tillräckligt för att vara möjliga att kvantifiera eller värdera i kronor.
- Det sociala boendet har dessutom minskat kraftigt i stadsdelen, genom Poseidons insatser i samarbete med stadsdelsförvaltningen.
- Poseidon har genomdrivit fyra strategiska fastighetsförvärv, och därmed förebyggt eller minskat problem med koppling till bristfällig fastighetsförvaltning. Framst har en problemfastighet med 170 smålägenheter utrympts och gjorts om till ett studenthem.
- En områdesväktare rör sig i stadsdelen på kvällar och nätter.
- Boendeparkering är införd i stadsdelen, istället för gratis gatuparkering för alla.

12. Fastighetsägare Centrala Hisingen: att vända problem till möjlighet

En fundamental skillnad mellan Centrala Hisingen och många andra stadsdelar i Göteborg är alltså att de kommunägda bostadsföretagen inte alls har samma dominerande ställning där. I Centrala Hisingen tillhör endast drygt 20 procent av det totala beståndet på 11 500 bostäder allmännyttan. Detta jämfört med knappt det dubbla i Gamlestaden och 28 procent i Göteborgs kommun som helhet. Dessutom finns alla de tre stora kommunägda bostadsföretagen i Centrala Hisingen, Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder. 44 procent av bostäderna i Centrala Hisingen är privatägd hyresrätt. Av de 150-200 fastighetsägarna i stadsdelen är ca 40 bostadsrättsföreningar.

Händelseutvecklingen i Gamlestaden hade lett till att företrädare för den privata fastighetsbranschen och allmännyttan i Göteborg hade etablerat en dialog kring hur fastighetsbranschen i sin helhet kan bidra till en positiv utveckling i stadsdelar och bostadsområden. I samtal mellan i första hand Håkan Juthage, då vice VD för Fastighetsägarna Göteborg, och Göran Wendel och Anders Söderman, då VD respektive utvecklingschef för Bostads AB Poseidon, identifierades Centrala Hisingen som ett strategiskt område med stora problem men också stor potential om bara fastighetsägarna förmåddes att dra åt samma håll. Initiativen och samtalen fick en allt bredare förankring, och syftet, att få till stånd ett fastighetsägarpartnerskap liknande det i Gamlestaden, mejslades fram. Samtidigt var signalerna från de allmännyttiga bolagen gentemot de privata kollegerna entydiga: I Gamlestaden, liksom i flera andra områden, hade allmännyttan tagit hela ansvaret och burit hela finansieringen av liknande initiativ. I Centrala Hisingen var det den privata fastighetsbranschens tur att bära huvudansvaret.

År 2002 genomdrev och finansierade alltså fastighetsägare och bostadsföretag i Centrala Hisingen en omfattande utredning och kartläggning bland annat av fastighetsägandet, befolkningsstruktur, brottslighet och trygghet och förekomst och utbredning av socialt boende i stadsdelen. Fastighetsägarna Göteborg spelade en nyckelroll i att knyta ihop ett paket som ledde till att utredningen kunde finansieras och genomföras.

Utredningsarbetet leddes av Evald Malm. Utredningen finansierades till hälften av de tre kommunägda bolagen i området. 20 procent stod Riksbyggen och HSB för. Resterande 30 procent fördelades på 38 större och mindre privata fastighetsägare i området. Denna andel fördelades via samarbetsorganisationen Fastighetsägarna Göteborg, som också resursmässigt bidrog till processen med nyckelpersoners arbetstid, engagemang och administrativa resurser.

En del utvecklingsprojekt hade tidigare drivits i området i samarbete mellan större fastighetsägare och stadsdelsnämnden, bland annat med hjälp av EU-projektpengar. Eftersom stadsdelsnämnd Lundbys politiker, med ordförande Bernt Rohdin, hade identifierat den mycket stora mångfalden bland fastighetsägarna, och den många gånger bristande fastig-

Fakta: Fastighetsägare Centrala Hisingen, ideell förening

Bildades: december 2002

Verkar i: Centrala Hisingen, de bebodda delarna av primärområdena Kvillebäcken och Brämaregården

Organisationsform: ideell förening

Medlemmar: 50 fastighetsägare av ca 150-200 i stadsdelen.

Projektorganisation: En person som verksamhetschef och en person ansvarig för medlemskontakt och -rekrytering på vardera 50 procent

Anslutningsgrad: 60 procent av lägenheterna

Årlig avgift: 5 kr/kvm bostadsyta/år för hyresrätt, 2,50 kr/kvm/år för bostadsrätt, 1 promille av tax.värde <75 000 kr för kommersiella ägare.

Årsomsättning: Drygt 2 milj.



Städdagen 2009

foto: Pernilla Hallberg

hetsförvaltningen, som ett huvudproblem för Centrala Hisingens utveckling välkomnade stadsdelsnämnden fastighetsägarnas planer på att utveckla ett lokalt fastighetsägarpartnerskap. Ett lokalt partnerskap mellan fastighetsägarna sågs som ett sätt att vända ett stort problem till en möjlighet. Initiativet hade därmed tidigt en lokal politisk förankring och stöd. Vid samma tid bildades också ett lokalt brottsförebyggande råd på stadsdelsnämndens initiativ, vilket sågs som en arena av flera där fastighetsägarna i Centrala Hisingen kunde utveckla ett samarbete med stadsdelsförvaltningen liksom med polisen. (Minnesanteckningar möte 2002-02-20, Intervjuer Bente Greve, Andreas Jarud, Angelica Kjellberg, Evald Malm, Lena Malm, Anders Söderman)

Misslyckande var uteslutet

I samband med utredningsarbetet 2002 bildades en interimsstyrelse för en ideell förening för fastighetsägarna i Centrala Hisingen. Håkan Juthage var interimsstyrelsens ordförande, men en av interimsstyrelsens uppgifter var att rekrytera en ordinarie ordförande, och denne måste alltså komma från de privata fastighetsägarnas led.

I december 2002 bildades så formellt föreningen Fastighetsägare Centrala Hisingen. PO Cristenson, Mönster AB, då med ett eget mindre bestånd i området, tillträdde som ordförande. I styrelsen satt också flera större och mindre privata fastighetsägare, alla de tre allmännyttiga bolagen, samt företrädare för Riksbyggen och HSB. Redan från den allra första början fanns stadsdelsförvaltningen med som adjungerad i styrelsen, i form av verksamhetschef Bente Greve, med ett tydligt mandat från stadsdelsnämnd och stadsdelschef att aktivt samarbeta med den nybildade föreningen.

Det tog dock en tid för den nybildade föreningen att hitta arbetsformer och arbetssätt. PO Cristenson beskriver det första året som "ett år på tomgång". Tiden gick åt till att arbeta igenom hur debiteringen av medlemmarna skulle se ut, organisationsformer, verksamhetens mål och innehåll och så vidare. Det var viktigt för flera av de drivande i den nya föreningen att FCH inte blev till en kopia av föreningen i Gamlestaden, utan något alldeles eget utifrån de premisser och förutsättningar som rådde i Centrala Hisingen. "Vi ville äga formerna för vårt arbete själva", säger Angelica Kjellberg, VD för Kjellbergs Byggnads AB. En fundamental skillnad mot Gamlestaden var det faktum att så många fler måste komma överens om spelreglerna i Centrala Hisingen, jämfört med Gamlestaden, där en aktör på ett tydligt sätt dominerade scenen.

Föreningen stod i huvudsak inför tre huvudproblem som måste få sin lösning. De två första handlade om att bygga en tillräckligt stabil ekonomisk grund, vilket var fundamentalt för att man skulle våga gå vidare och bedriva verksamhet. Det handlade dels om medlemsrekryteringen, dels om debiteringen av medlemmarna. Medlemsfrågan var inte enkel, i och med den mycket stora mångfalden av fastighetsägare i området. Medlemmarnas avgifter skulle ju finansiera verksamheten, och serviceavgiften sattes till slut på 10 kronor per kvadratmeter bostadsyta för det första medlemsåret och 5 kronor för de följande åren för ägare till fastigheter upplåtna med hyresrätt, och 5 kr respektive 2,50 för bostadsrätter. Detta tillsammans med en medlemsavgift på 500 kronor per medlem och år.

Den tredje nyckelfrågan var rekryteringen av projektledare. Att föreningen hade behov av en projektledare var en självklarhet, men de ekonomiska ramarna var strama, så något utrymme för misstag fanns inte. "Så rekryteringsarbetet tog tid," säger PO Cristenson, "men vi hittade rätt till slut." År 2004 anlätades Sophia Kaså till att driva och hålla samman FCHs verksamhet. År 2006 efterträddes hon av Pernilla Hallberg. I projektorganisatio-

nen finns också Jonas Kullenberg sedan 2006, med ett särskilt ansvar för kontakten med medlemmar och övriga fastighetsägare i området.

En verksamhet som i uppstartsskedet möter motgångar och problem kan tänkas förlora sin rörelse framåt och risken finns att den till slut rinner ut i sanden. PO Cristenson beskriver dock detta som ett omöjligt alternativ för FCHs del. ”Min upplevelse var att det inte fick hända,” säger han. Strukturen på fastighetsägandet i Centrala Hisingen gjorde utgångsläget mer problematiskt än i både Gårdsås och Gamlestaden, men den privatägda delen av fastighetsbranschen höll nu i veven och måste demonstrera sin förmåga att ta ansvar. I denna process spelade Fastighetsägarna, den privata fastighetsbranschens samarbetsorganisation, en nyckelroll.

I botten låg samsynen mellan de privata fastighetsägarna, allmännyttan och den lokala politiken om att ett partnerskap mellan fastighetsägarna var en nödvändig strategi för att komma åt problemen i Centrala Hisingen. Tillräckligt många fastighetsägare, små och stora, omfattade själva idén och fungerade som ambassadörer bland kollegerna. Några av fastighetsägarna i området bildade tillsammans en nödvändig ryggrad i partnerskapet. Det var några av de större privata fastighetsägarna såsom Kjellberg och Drott, som tagits över av Stena Fastigheter, och ett antal mindre men engagerade fastighetsägare, tillsammans med de tre allmännyttiga bolagen. ”Vi kan aldrig som enskilt bolag vända en negativ utveckling i ett helt område,” säger Angelica Kjellberg. ”Det som är bra för området är bra för oss.”

Kontentan var: FCH fick inte misslyckas. (Protokoll FCH 2002-12-03, intervjuer PO Cristenson, Bente Greve, Angelica Kjellberg, Lena Malm)

LÄRDOMAR:

- Det är möjligt att etablera partnerskap också i ett område med en mycket stor mångfald av fastighetsägare, och utan någon stark och dominerande aktör. Det är dock mycket svårare. Det krävs en pakt mellan tillräckligt många och tillräckligt starka aktörer, som tillsammans skapar den kritiska massa som ger trovärdighet åt ett samarbete. I ett sådant fall kan en etablerad samarbetsorganisation som Fastighetsägarna spela en absolut avgörande roll.
- Ett yttre och inre tryck från aktörer som har investerat i att ett partnerskap ska bli till och bli framgångsrikt kan tvinga fram lösningar även på problematiska situationer med mycket sand i maskineriet.

Vision, medlemmar och omsättning

Visionen med FCHs verksamhet är: ”Centrala Hisingen – en levande stadsdel mitt i Göteborg.”

Verksamhetsidén är formulerad som att ”FCH samverkar och driver utvecklingen av Centrala Hisingen, för att stärka området som en omtyckt stadsdel med tillväxt och gott rykte – mitt i Göteborg.

Under årens lopp har verksamhet bedrivits under rubriker såsom

- Trygghet, renhållning, trivsel
- Misskötta fastigheter
- Status och rykte
- Socialt hållbar miljö
- 100 procent medlemmar
- Socialt boende
- Tillväxt och områdets status

Rekryteringen av medlemmar har från början setts som en av FCHs stora utmaningar. Målet har sedan föreningen startade varit en anslutningsgrad på 65 procent av bostadsytan i stadsdelen. Efter ett rejält fokus på frågan under några år nådde föreningen i januari 2009 upp till en 60 procentig anslutningsgrad, räknat i andel lägenheter i medlemmars fastigheter. Man hade då 50 medlemmar.

FCH omsätter mellan 2 och 2,5 miljoner kronor per år. (Verksamhetsberättelse 2006, 2007, 2008)

Beskrivning av verksamheten

Beskrivningen av FCHs verksamhet bygger bland annat på föreningens verksamhetsberättelser och på intervjuer med berörda personer. Den verksamhet som beskrivs är ett urval av alla de projekt som har genomförts av föreningen. Urvalet bygger på en bedömning av vilka projekt och verksamheter som mest förklarar den utveckling som har ägt rum i stadsdelen under föreningens verksamhetsperiod. Mest djupgående beskrivs och diskuteras den process i verksamheten som har getts benämningen huvudprocess.

Huvudprocess i verksamheten – att förändra inifrån

Sedan bildandet har FCH bedrivit en mängd skilda projekt med fokus på olika problemområden och utmaningar. Det viktigaste arbetssättet inom FCHs verksamhet har gått ut på att förändra innehåll och kvalitet inom befintliga verksamheter i stadsdelen. Det rör sig dels om fastighetsägarkollektivets kontinuerliga förvaltning av sina egna respektive bestånd, dels de verksamheter som drivs i gränssnittet mellan kommun och stat och fastighetssektorn lokalt i Centrala Hisingen.

Verksamhetsansvarige Pernilla Hallberg beskriver FCHs huvudsakliga arbetsmetod som en process som går ut på att förändra strukturer och förändra sättet att arbeta hos de befintliga aktörerna i stadsdelen med syfte att hantera eller lösa ett specifikt problem. Processen ser ut så här:

- FCH får kännedom om ett problem. Detta kan ske på många sätt, genom kontakter med lokalsamhället, polis eller stadsdelsförvaltning, genom egna undersökningar och kartläggningar.
- Problemet kartläggs.
- FCH analyserar vilka delar av problemet som ägs av fastighetsägarna, och som kan påverkas genom ett förändrat arbetssätt hos dem.
- FCH analyserar vilka andra aktörer som äger delar av problemet och arbetar med att involvera dem utifrån ett eventuellt behov att förändra och utveckla nya arbetssätt.

Resultatet blir ofta förändringar som inte belastar FCHs budget. (Intervju Pernilla Hallberg)

LÄRDOM:

- Genom att fokusera på att förändra arbetssätt och höja kvaliteten på befintlig verksamhet i stadsdelen kan ett partnerskap åstadkomma förändring och utveckling i en stadsdel utan en omfattande egen budget.

Trygghetsbesiktning av fastigheter

Utredningen hade visat att de boende i Centrala Hisingen såg brottsligheten som stadsdelens största problem och hela 52 procent såg inbrott i bostäder, källare eller vindar som ett stort problem. Att arbeta systematiskt för att minska den bostadsrelaterade brottsligheten blev omgående en prioriterad verksamhet inom FCH. (Malm, 2002)

Man valde att använda sig av det fastighetsbesiktningsformulär, GGo2, som Fastighetsägare i Gamlestaden och Gunnared hade arbetat fram. Varje medlem erbjuds en besiktning av de egna fastigheterna, och besiktningarna genomfördes av en mycket kunnig person inom fastighetsförvaltning och -utveckling.

Vid besiktningarna kontrolleras företeelser och egenskaper hos fastigheterna såsom att

- fel och skadegörelse åtgärdas snabbt,
- man kan ta sig in utan att behöva passera något större buskage eller prång,
- allmänna utrymmen har god belysning
- ett begränsat antal grannar har tillgång till halvprivata utrymmen, såsom trappuppgångar,
- dörrar och portar är rejäla och har bra lås (www.fch.se).

Utifrån en första besiktning som äger rum inom tre månader efter att en fastighetsägare har blivit medlem arbetar fastighetsägare och FCH fram en handlingsplan för hur identifierade problem kan åtgärdas. Efter ett år återbesiktigas fastigheten.

Uppföljningar visar på mycket konkreta resultat på den polisanmälda brottsligheten i Centrala Hisingen, som går att koppla till användningen av GGo2. Antalet polisanmälda lägenhets- och källarinbrott har gått ner mycket kraftigt i hela stadsdelen. När FCH år 2008 har kartlagt var bostadsinbrott sker i stadsdelen visar det sig att medan 60 procent av lägenheterna i Centrala Hisingen finns i medlemsfastighetsägares fastigheter, sker endast 30 procent av bostadsinbrotten i dessa fastigheter. 62 procent sker hos övriga fastighetsägare, medan 7 procent inte kan placeras.

Förutom sakinnehållet i arbetssättet innebar arbetet att FCH på ett tidigt stadium arbetade upp en nära kontakt i en konkret sakfråga med medlemmarna, något som i efterhand bedöms av flera som viktigt för FCHs utveckling. Det förekommer också kritik mot metoden och det besiktningsformulär som användes, men primärt är bedömningen att det mycket konkreta sättet att närma sig problemen med brott och otrygghet i bostadsfastigheterna har varit värdefullt.

Fastighetsägarna och stadsdelsutveckling

Pernilla Hallberg beskriver de enskilda fastighetsägarnas sätt att förhålla sig till stadsdelsutveckling på en skala från ett till fyra.

1. Har vare sig intresse eller förståelse för stadsdelsutveckling och stadsdelsutvecklingens

betydelse för det egna beståndet och de egna fastighetsvärdena. Dessa är helt ointresserade av medlemskap i FCH.

2. Tycker att stadsdelsutveckling är viktigt, men förstår inte sin egen roll i stadsdelen. De blir tacksamma över att det finns en organisation som FCH, som erbjuder en möjlighet att bidra till en positiv utveckling utan någon större egen ansträngning.
3. Är aktiva medlemmar i FCH och engagerar sig i olika projekt.
4. Låter ett utvecklingsinriktat och proaktivt tänkande prägla hela den egna verksamheten, och genererar därmed mycket mervärde för stadsdelen.

Trygghetskontrollerna enligt GGO2 har i denna modell fungerat som ett redskap för fastighetsägarna att utveckla sin fastighetsförvaltning. Förutsättningen är en prestigelöshet som tillåter den enskilde fastighetsägaren att se att det faktiskt finns förbättringsområden i den egna förvaltningen. (*FCH Trygghetskapande åtgärder 2002–2009, Verksamhetsberättelse 2008*. Intervjuer PO Cristenson, Pernilla Hallberg, Angelica Kjellberg, Bente Greve)

Misskötta fastigheter

Som en del i utredningen gjordes en genomgång av fastighetsbeståndet i hela området och samtliga fastigheter i hela Centrala Hisingen bedömdes på basis av utvändigt utseende och skötsel. Resultatet, presenterat i en 80-sidig rapport, blev att 39 fastigheter i området bedömdes vara miss- eller vanskötta medan 130 fastigheter fick anmärkningar. (Ohlander 2002)

Att alla dessa misskötta fastigheter påverkade utvecklingen i Centrala Hisingen starkt negativt var styrelsen på det klara med, och man valde att ta problemet på allvar genom de instrument som stod till förfogande. En arbetsgrupp, bestående av företrädare för ett antal FCH-medlemmar, kontaktade först ägarna till de misskötta fastigheterna via brev och anmodade dem att komma in med en åtgärdsplan på hur den egna förvaltningen skulle skärpas upp.

I de flesta fall hjälpte denna enda åtgärd. Vid en återbesiktning i slutet av år 2004 bedömdes 23 av de ursprungliga 39 fastigheterna inte längre vara misskötta. Av de återstående 16 hade tio avsevärt förbättrats och/eller hade ägare kommit in med en tillfredställande åtgärdsplan.

De sex fastigheter som återstod rapporterades till Fastighetsägarnas förhandlare, i de fall ägaren var medlem där, eller till Hyresgästföreningen, med avsikten att det hela skulle få konsekvenser i hyressättningen. Under följande år konstaterade arbetsgruppen att ytterligare några fastigheter åtgärdats på ett tillfredställande sätt, medan ytterligare några tillkommit i kategorin vanskötta.

Resultaten av projektet blev alltså en minskning av antalet misskötta fastigheter i Centrala Hisingen, vilket ledde till konkreta förbättringar i boendemiljön för Centrala Hisingeborna. Men projektet mötte också motstånd och kritik. Angelica Kjellberg, en av fastighetsägarna i den arbetsgrupp som ledde arbetet med de misskötta fastigheterna, berättar att ”jag satt i gruppen som jobbade med detta, så jag kan säga att det minsann inte bara var roligt. Irritationen blev stor på sina håll. Ska våra egna kolleger göra så här? fick vi höra. Men jag kan bara konstatera att många fasader blev målade, trasiga rutor blev lagade och skräp som låg på gårdarna försvann. Det blev märkbart trevligare på många håll. Man kanske kan fråga sig om upplägget var helt och hållet rätt, men resultatet blev i alla fall bra.”

FCHs årsberättelse från 2005 uttrycker sig på ett liknande sätt: ”Detta arbete har delvis varit kontroversiellt. Alla har inte tyckt att den strategi vi valde var bra. Vi kan i alla fall konstatera att den har gett resultat.”

Andreas Jarud, nu näringspolitisk chef på Fastighetsägarna Göteborg, berättar också att telefonen ringde och medlemmar skällde under projektets gång. En tolkning av reaktionerna är att delar av fastighetsbranschen under ett flertal år hade vant sig vid att kunna hålla nere sina kostnader för drift och underhåll, och därmed hålla uppe sina vinstnivåer, utan att råka ut för några repressalier eller kritik. Detta medan den stora majoriteten seriösa och ambitiösa fastighetsägare blev frustrerade över den negativa påverkan på branschens rykte som många upplevde blev en konsekvens av de mindre seriösa kollegernas agerande.

Arbets sättet med de misskötta fastigheterna kan enligt denna tolkning ses som ett uttryck för en förändrad attityd i branschen, där kopplingen mellan ambitiös fastighetsförvaltning på en hög professionell nivå och lönsamhet stärks. (*FCH verksamhetsberättelse 2005*, Wennermark, 2008. Intervjuer PO Cristenson, Andreas Jarud, Angelica Kjellberg, Anders Söderman.)

Samarbete med stadsdelsförvaltningen

En nära samarbetspartner för FCHs del är stadsdelsförvaltningen. Bente Greve är verksamhetschef inom stadsdelsförvaltningen och har funnits med som adjungerad i styrelsens arbete redan från början. SDN och FCHs presidier möttes också på ett tidigt stadium, och stadsdelsförvaltningens samarbete med FCH är förankrat i ett tydligt och långsiktigt mandat från stadsdelsnämnden, poängterar Lena Malm, ordförande för SDN Lundby.

Bente Greve beskriver samarbetsattityden som en viktig framgångsfaktor för FCHs verksamhet. Aldrig har inställningen att ”någon annan” måste lösa alla problem fått dominera arbetet. Snarare har attityden hela tiden varit att var och en tar tag i de delar av problemen som de själva kan komma åt.

Bente Greve påpekar också att flera fora i Centrala Hisingen kan hantera samma problem parallellt, och ser det arbetssättet som en framgångsfaktor. En anda har etablerats där lokala aktörer inte präglas av rädsla för att trampa varandra på tårna, utan alla – det kan vara FCH, enskilda fastighetsägare, stadsdelsförvaltningen, polisen, lokala BRÅ – angriper problem på samma gång och från olika håll. (Intervjuer Bente Greve, Lena Malm, Angelica Kjellberg)

En minskad andel socialt boende

Den enkätundersökning som ingick i utredningen visade att Centrala Hisingebornas allra största problem med sin stadsdel var förekomsten av berusade eller drogpåverkade personer utomhus. I utredningen gjordes också en inventering av det sociala boendet, lägenheter som hyrs och betalas av socialtjänsten, kanske i form av en blockuthyrning, för att tillhandahålla bostäder för personer som på grund av en social eller psykiatrisk problematik inte kan klara ett eget boende med ett eget hyreskontrakt.

Problemet är inte att dessa människor finns och bor någonstans, utan när en mycket stor andel av dessa boenden är koncentrerad till en enskild stadsdel. Att så var fallet i Centrala Hisingen visade utredningen, och en spridning av det sociala boendet var därför från början en bärande del av verksamhetsplanen. (Malm 2002)

Arbetet med det sociala boendet har haft två inriktningar:

- Att minska det sociala boendet i Centrala Hisingen
- Att ge exempel på hur socialt boende kan fungera när det fungerar väl.

Genom samarbete med stadsdelsnämnden i Lundby och med den kommuncentrala sociala resursnämnden, och genom att enskilda fastighetsägare har arbetat systematiskt med att minska och sprida ut det sociala boendet i det egna beståndet, har mängden socialt boende minskat med 24 procent från år 2005 till 2007. Poseidon är en av de fastighetsägare som har tömt hela hus med sociala lägenheter och erbjudit de boende där andra lägenheter i det egna beståndet på andra håll i staden.

Kunskapen från utredningen och samlingen i frågan har gjort det politiskt möjligt att driva den känsliga frågan och få en förståelse också på en kommuncentral nivå.

Samtidigt har ett projekt kallat EBOSI drivits i Centrala Hisingen. Genom projektet erbjuder fastighetsägare lägenheter insprängda i det vanliga beståndet till socialt boende, mot att socialtjänsten garanterar de boende ett mycket tydligt och formaliserat boendestöd, som också fastighetsägare och grannar kan känna trygghet i. Genom EBOSI har elva kontrakt, sex med privata hyresvärdar och fem med allmännyttiga, erbjudits människor med en annars mycket svag ställning på bostadsmarknaden. (*FCH Verksamhetsberättelse 2007*. Intervjuer Bente Greve, Pernilla Hallberg, Anders Söderman)

Nya arbetsformer kring störningar i boendet

Över huvud taget identifierades hanteringen av störningar i boendet som ett problem i Centrala Hisingen. Socialtjänst och fastighetsägare arbetade parallellt med störningar, utifrån helt skilda synsätt och perspektiv och utan att samarbeta med varandra. Medan socialtjänsten enbart såg till de egna klienternas intresse agerade många fastighetsägare utifrån intresset att skydda de egna intäkterna.

Bente Greve beskriver hur stadsdelsförvaltning och fastighetsägare tog tag i frågan genom att kartlägga processen kring störningar i boendet och möta alla aktörer i boendestödskedjan. När problemet analyserades var det helt möjligt att komma överens om att problemen med störningar bäst hanterades utifrån en gemensam målbild, som gjorde alla till vinnare och ingen till förlorare.

De gemensamma målen identifierades:

- vräkning av klienten ska undvikas,
- grannarna ska inte behöva bli störda, och
- fastighetsägaren ska inte behöva förlora pengar.

Så tillskapades boendeenheten inom socialtjänsten och därmed ett nytt arbetssätt som går ut på tidiga, tydliga och gemensamma reaktioner på störningar, uteblivna hyresinbetalningar och andra problem. Tydliga rutiner, med faxnummer, kontaktpersoner och återkoppling från socialtjänst till fastighetsägare, sattes på pränt och etablerades.

Problemen med störningar och hyresskulder följs upp kontinuerligt av FCH och stadsdelsförvaltningen, och det kan konstateras att efter att det nya, gemensamma arbetssättet har etablerats har antalet störningar och hyresskulder gått ner på ett märkbart sätt i Centrala Hisingen.

En förutsättning för etableringen av boendeenheter var det faktum att fastighetsägarna hade samlat sig i en gemensam organisation. Initiativet kom från FCH och stadsdelsförvaltningen gemensamt, och utan FCH hade inte stadsdelsförvaltningen haft någon självklar samtalspartner bland fastighetsägarna i Centrala Hisingen. ”Vi hade aldrig fått ihop detta om alla de privata fastighetsägarna varit splittrade,” poängterar Bente Greve. (FCH Verksamhetsberättelse 2007. Intervjuer Bente Greve, Pernilla Hallberg, Angelica Kjellberg)

LÄRDOM:

- Problem med störningar och sociala problem i boendet kan hanteras på ett sätt så att både den boende, grannarna, socialtjänsten och hyresvärderna kan vinna på det, genom ett genomtänkt och gemensamt arbetssätt.

Våga fråga-projektet

Den egna bostaden är den farligaste platsen att vistas på för, främst, kvinnor och barn. Nästan allt våld mot kvinnor utövas av närstående män. Förutom lidandet och förnedringen för de direkt drabbade är också förekomsten av våld i nära relationer en arbetsmiljöfråga för dem som arbetar med fastighetsskötsel och hyresgästrelationer. Utifrån målet om en socialt hållbar miljö i Centrala Hisingen, och utifrån insikten om att många fler yrkesgrupper än poliser och socialsekreterare möter kvinnor som utsätts för våld i sina nära relationer, drev FCH i samarbete med socialtjänsten under år 2008 projektet Våga fråga.

Våga fråga innebar en informations- och utbildningsinsats riktad till fastighetsskötare och personal inom störningsjouren som är verksamma i Centrala Hisingen. Syftet var att ge dessa kompetens och verktyg att hantera några av de mycket svåra situationer som de kan ställas inför i sitt arbete. Totalt har ca 50 personer genomgått utbildningen. (FCH Verksamhetsberättelse 2008)

Trygghetsvandringar

Enkäten till de boende i Centrala Hisingen i samband med utredningen visade att många upplevde flera platser i stadsdelen som otrygga och otrevliga. Ett av de tre största problemen i stadsdelen, enligt de boende, var nedskräpningen. (Malm 2002)

För att komma åt den fysiska miljön emellan enskilda fastigheter har FCH i samarbete med stadsdelsförvaltningen använt sig av metoden trygghetsvandringar. Metoden går ut på att människor som bor i ett område, tillsammans med företrädare för fastighetsägare, förvaltare och kommunala förvaltningar med delansvar för det specifika geografiska området, vandrar och undersöker områdets skötsel och underhåll, bebyggelse och stadsplanens utformning. Trygghetsvandringarna äger rum i mörker eller skymning.

Synpunkter och åtgärdsförslag samlas i ett protokoll, där ansvariga för respektive åtgärder pekas ut. FCH och stadsdelsförvaltningen följer upp protokollen med ett halvårs mellanrum, tills problemen är åtgärdade. Totalt har ca 20 vandringar genomförts, och arbetsmetoden används kontinuerligt. Uppföljningar visar att en majoritet av de framkomna synpunkterna har åtgärdats. Under år 2007 avsatte det förvaltningsövergripande stadsförsköningsprojektet Trygg Vacker Stad 2,6 miljoner kronor till extra åtgärder i Centrala Hisingen.

Metoden har använts också av stadsdelsförvaltningar på andra håll, men i och med att FCH finns har fastighetsägarnas medverkan i trygghetsvandringarna kunnat samordnas. FCH har tagit ansvar för att undersöka vilka åtgärder även de fastighetsägare som inte själva har medverkat vid vandringarna är beredda att genomföra. Bente Greve från stadsdelsförvaltningen menar att ”genom att vi har haft fastighetsägarna med oss redan från början har vi haft en styrka i dialogen med trafikkontoret och fastighetskontoret och de andra kommuncentrala aktörerna. Vi har redan från början kunnat säga att den privatägda marken är med, vilket har gjort att vi har setts som seriösa.” (*FCH Trygghetsskapande åtgärder 2002–2009*. Intervjuer Bente Greve, Angelica Kjellberg)

LÄRDOM:

- Genom att fastighetsägarna i en stadsdel har organiserat sig i ett partnerskap underlättas samarbete med kommunen för att få till stånd samordnade fysiska förbättringsåtgärder i ett område.

Samarbete mot illegala verksamheter

Ett allvarligt problem i Centrala Hisingen är förekomsten av illegala verksamheter i olika lokaler i stadsdelen. Detta problem kom till FCHs kännedom genom en EU-projektfinansierad projektledare som arbetade med utvecklingen av det lokala affärs- och näringslivet i området. Genom olika informationskanaler hade FCH i en del fall kunskap som inte ens polisen besatt.

Närpolisen på Hisingen har, trots resursbrist, prioriterat samarbetet med FCH och inom det lokala brottsförebyggande rådet. En polis fungerar som stadig kontaktperson och kontinuiteten i den kontakten garanteras av närpolischefen. Polis, skattemyndigheten, försäkringskassan, miljöförvaltningen etc genomförde från år 2006 en gemensam aktion mot illegala verksamheter, där FCH kanaliserade kontakterna med fastighetsägarna.

Ägare och förvaltare av lokaler kan motverka etableringen av organiserad kriminalitet och illegala verksamheter bland annat genom att redan i kontraktskrivningen styra upp de verksamheter som huserar i de egna lokalerna. Också denna information har FCH fört vidare till fastighetsägarna i Centrala Hisingen. FCH följer vad som händer med de lokaler i området som har blivit tomma. Dessutom tillhandahåller och finansierar FCH juristkonsultation för lokalfastighetsägare som finner sig själva i den obehagliga situationen att ha verksamhet med koppling till den organiserade kriminaliteten i de egna lokalerna.

Detta arbetssätt innebär alltså att FCH

- tar in information och observationer rörande illegal verksamhet,
- förmedlar denna information till nyckelaktörer, såsom polisen,
- tillhandahåller kunskap till fastighetsägarna om hur de själva kan agera för att förebygga att få in illegal verksamhet i de egna lokalerna,
- tillhandahåller juristhjälp till drabbade lokalägare.

”Små fastighetsägare och bostadsrättsföreningar förstår ofta inte själva vitsen med att ta in juristhjälp,” förklarar Pernilla Hallberg. Arbetssättet har fått konkreta resultat, då FCH har kunnat spela en nyckelroll när välkända kriminella gäng har kunnat avhysas från lokaler i området. (*Rätt hyresgäst i rätt lokal*, 2008. Intervju Pernilla Hallberg.)

Problemet med organiserad kriminalitet i Centrala Hisingen accentuerades under åren 2006-2008, då omfattande kriminella handlingar, med kopplingar till de grävsta kriminella gängen, ägde rum och fick mycket stor medial uppmärksamhet i industriområdena som angränsar till FCHs verksamhetsområde. Kommunen har också haft ett starkt intresse i att motverka dessa kriminella aktiviteter. Genom att dessa områden ska genomgå en omfattande upprustning har många ruffiga lokaler rivits, och därmed har många kriminella verksamheter tvingats bort från FCHs närområde.

LÄRDOM:

- Genom att på ett systematiskt sätt ta in information och observationer, förmedla informationen vidare och på ett tydligt sätt tillsammans med olika parter formulera hur deras del av lösningen på problemet ser ut, kan problem som uppstår i en stadsdel hanteras på nya och gränsöverskridande sätt.

Kommunikation av verksamheten

FCH kommunicerar sin verksamhet och det som händer i Centrala Hisingen via flera olika kanaler. Först och främst får alla medlemmar fasadskyltar att sätta upp på sina hus som ett tecken på medlemskapet. Ytterligare en konkret signal om FCHs närvaro i stadsdelen är det väl synliga kontoret på Kvilleorget, som medlemmarna också kan disponera för egna möten. FCH har en hemsida på internet. Den årliga *Verksamhetsberättelsen* ges en genomarbetad utformning, och används vid medlemsrekrytering, som informationsmaterial till makthavare och liknande. En enklare informationsbroschyr har tagits fram. FCH har också intensifierat sina mediakontakter. Inledningsvis producerades också ett nyhetsbrev som delades ut till alla boende, *Vår sida*, men detta upphörde 2007 eftersom uppföljningar visade att det inte lästes i särskilt stor utsträckning. (*Verksamhetsberättelse* 2008. Intervju Pernilla Hallberg)

Strategisk fråga: stadsdelsutveckling

En generell fråga som med tiden har blivit mer och mer central i FCHs arbete är den övergripande stadsdelsutvecklingen och stadsdelens attraktivitet. Rent konkret handlar den frågan om att uppnå två effekter. Dels att etablera nya sätt att arbeta med de stora planerna för nybyggnation som finns i närområdet, där aktörer som de lokala fastighetsägarna finns med redan på ett tidigt stadium, och där nya perspektiv ges tyngd i arbetet.

Dels att få till stånd kvalitetsmässigt bra planer i sak. Detta handlar om att i allt större utsträckning ge Centrala Hisingen en tydlig innerstadsidentitet, att på ett bra sätt koppla ihop de nya områdena som ska byggas i närområdet med den befintliga bebyggelsen, att överbygga de barriärer som dominerar stadsdelen med mera.

Frågan om stadsdelsutveckling handlar också om att förändra attityder bland de boende och bland andra Göteborgare till Hisingen i allmänhet och Centrala Hisingen i synnerhet. Stadsdelens attraktivitet ska stärkas. De som bor i Centrala Hisingen ska kunna känna stolthet över sin stadsdel. (*Verksamhetsberättelse* 2008. Intervjuer Bente Greve, Pernilla Hallberg, Göran Leander)

FCH: verksamhetens direkta resultat

Genom arbetssättet att förändra inifrån, att driva processer som leder till en utveckling av den ordinarie verksamheten hos fastighetsägare, de kommunala verksamheterna i området och polisen, har en mängd direkta resultat uppnåtts.

För att sammanfatta:

- Ett nytt och systematiskt arbetssätt för att få till stånd tryggare bostadsfastigheter har etablerats, vilket har lett till att många medlemsfastighetsägare har genomfört systematiska trivselhöjande och brottsförebyggande åtgärder i det egna beståndet.
- Antalet gravt misskötta fastigheter i stadsdelen har minskat påtagligt.
- Antalet sociala boenden i Centrala Hisingen har minskat påtagligt.
- Ett nytt arbetssätt för att tillhandahålla fungerande boende för personer med behov av boendestöd har etablerats.
- Ett nytt arbetssätt, då socialtjänst och fastighetsägare agerar gemensamt för att hantera störningar och uteblivna hyresinbetalningar, har etablerats, vilket har lett till antalet boendestörningar har minskat.
- Fastighetsskötare och störningsjour har fått ökad kunskap om hur indikationer om våld i nära relationer hanteras, och ett nytt arbetssätt kring det våld som äger rum inne i lägenheterna har etablerats.
- Ett stort antal större och mindre förbättringar av den fysiska miljön har genomförts av ansvariga fastighetsägare och kommunala förvaltningar.
- Lokalfastighetsägare har fått ökad kunskap om hur de kan förebygga att illegala verksamheter kan få fäste i de egna lokalerna.
- Nya arbetssätt för att hantera förekomst av illegala verksamheter och organiserad kriminalitet i Centrala Hisingen har etablerats.

14. Utvecklingen: befolkningsstatistik i Gärdsås, Gamlestaden och Centrala Hisingen

I denna utvärdering används flera metoder för att följa upp vad som har hänt i och med de tre stadsdelarna, båda kvantitativa och kvalitativa. Tre kvantitativa metoder, det vill säga metoder som bygger på statistik, används: förändringar i befolkningens sammansättning, utvecklingen av den polisanmälda brottsligheten och resultaten från enkäter där de boende värderar sina stadsdelar.

Göteborgs kommun är indelad i tre geografiska nivåer: stadsdelsnämndsområden (21 st), primärområden (94 st) och basområden (929 st). All stadens egen statistik utgår från dessa tre nivåer men exempelvis också i polisens statistik över polisanmäld brottslighet finns basområdet registrerat.

All statistik i de tre stadsdelar som är aktuella i denna rapport utgår från ett antal basområden. Gärdsås definieras som fyra basområden, 30501, -02, -06 och -53 inom primärområdet Västra Bergsjön. De tre första basområdena är bebodda. Gamlestaden definieras som basområdena 30101-11 inom primärområdet Gamlestaden. Centrala Hisingen definieras som basområdena 40101-14, 40159 och 40201-15 i primärområdena Kvillebäcken och Brämregården. Samtliga dessa basområden i Gamlestaden och Centrala Hisingen är bebodda. De verksamhetsområden som omger Gamlestaden och Centrala Hisingen ingår alltså inte i de undersökta områdena.

Befolkningsstatistik

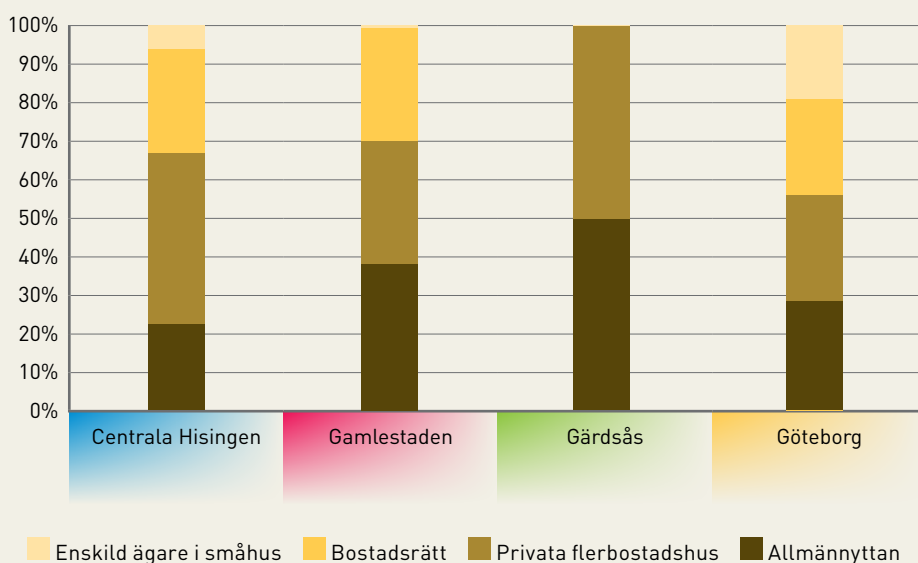
I detta kapitel går vi igenom några aspekter av hur befolkningen i de tre stadsdelarna har förändrats, jämfört med Göteborgssnittet. Källan till statistiken är Göteborgs stads befolkningsstatistik, sammanfattad i det årligen utkommande *Göteborgsbladet* för åren 2001-2008.

De data som finns i Göteborgsbladet stammar från ett eller två år före respektive Göteborgsblads utgivningsår. Medan befolkningsstatistiken härrör från året före (31 dec) det aktuella Göteborgsbladets utgivning, speglar statistik över exempelvis försörjningsstöd och arbetsmarknadsstatus situationen den 31 december två år före utgivningsåret.

Sammanställning av upplåtelseformer

De tre stadsdelarna skiljer sig en del från varandra, på ett sätt som blir tydligt vid en jämförelse av upplåtelseformerna i de tre stadsdelarna. Medan samtliga av de 2400 bostäderna i miljonprogramsförorten Gärdsås upplåts med hyresrätt, till hälften privatägd och till hälften kommunägd, fördelar sig de 4200 bostäderna i Gamlestaden nästan jämnt mellan upplåtelseformerna kommunägd hyresrätt, privatägd hyresrätt och bostadsrätt. Centrala Hisingen är avgjort störst av de tre stadsdelarna, med 11 500 bostäder, varav 22 procent hos allmännyttan, 44 procent i privatägd hyresrätt, 27 procent i bostadsrätt och 6 procent egna hem.

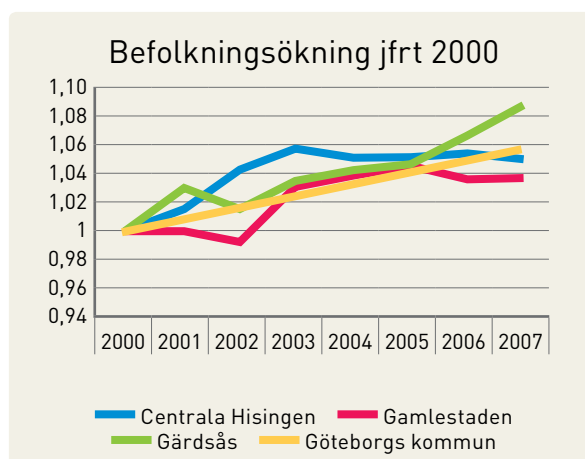
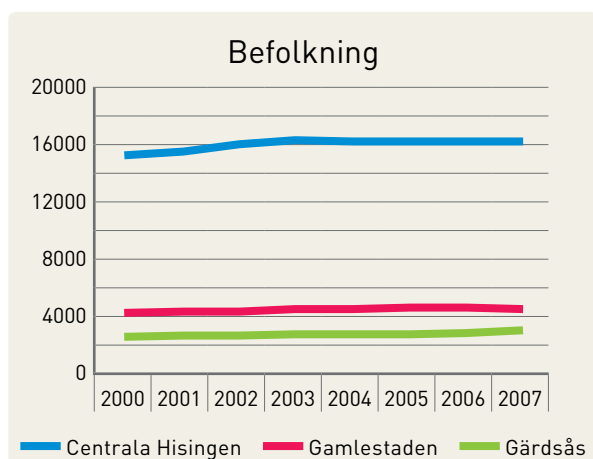
Bostäder upplåtelseformer 2007



Befolkningsökning

Befolkningen har ökat något i alla tre stadsdelarna, till 17800 personer i Centrala Hisingen, till 6400 i Gamlestaden och till 4900 invånare i Gärdås. Intressant är att se hur stor befolkningsökningen har varit i respektive stadsdel sedan år 2000. Medan befolkningen i Gamlestaden har ökat med 4 procent, i Centrala Hisingen med 5 procent har befolkningen enligt officiell statistik i Gärdås ökat med nära 9 procent. Detta kan jämföras med en ökning i Göteborgs kommun som helhet på knappt 6 procent.

Det anmärkningsvärda med befolkningsökningen i Gärdås är att medan det har byggts nya bostäder i både Centrala Hisingen och Gamlestaden under den angivna perioden så har det inte byggts några nya bostäder alls i Gärdås.



Minskat utanförskap i Centrala Hisingen, Gamlestaden och Gärdås

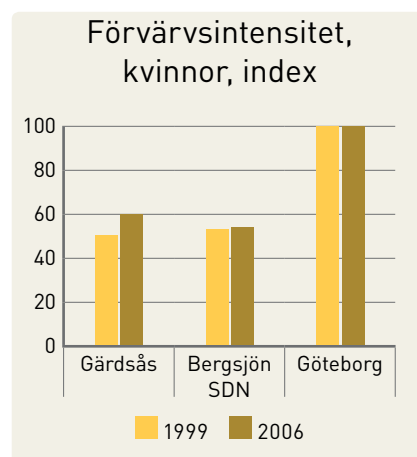
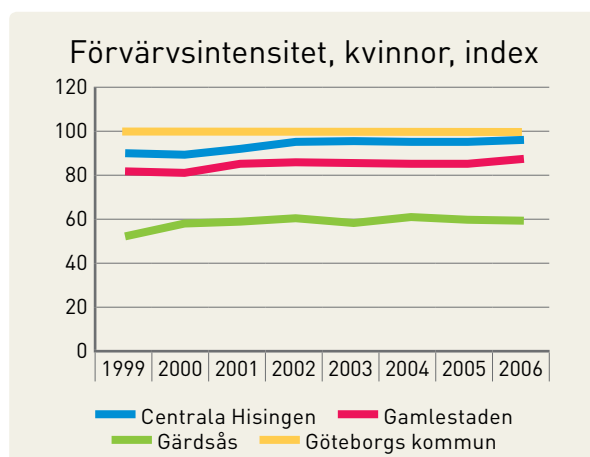
För att se om befolkningen i de tre stadsdelarna har förändrats under 2000-talet studerar vi tre kriterier som ger en indikation om människors förankring i samhället och på arbetsmarknaden, nämligen förvärvsintensiteten, beroendet av försörjningsstöd och andel av befolkningen med eftergymnasial utbildning.

Det är viktigt att hålla i minnet att hela perioden har kännetecknats av en långsträckt högkonjunktur. Därför görs en indexerad jämförelse med nivåerna i Göteborgs kommun i sin helhet, där Göteborgsnivån ges index 100. Eftersom situationen i Gärdås, ett utpräglat miljonprogramsområde, inte är riktigt jämförbar med den i Gamlestaden och Centrala Hisingen görs en egen jämförelse mellan Gärdås och hela Bergsjöns stadsdelsnämndsområde.

Inget av de tre fastighetsägarpartnerskapen har arbetat explicit med att öka befolkningens förankring på arbetsmarknaden eller den egna försörjningen. När befolkningens sammansättning förändras i relation till Göteborgssnittet kan det självklart ha en mängd olika förklaringar. Ur ett fastighetsägarperspektiv kan förändringar sannolikt främst tolkas som att respektive stadsdel lockar nya kategorier av bostadssökande.

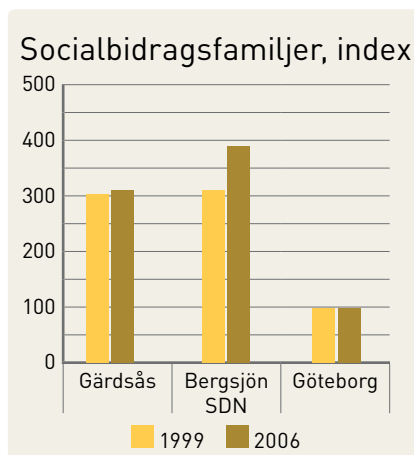
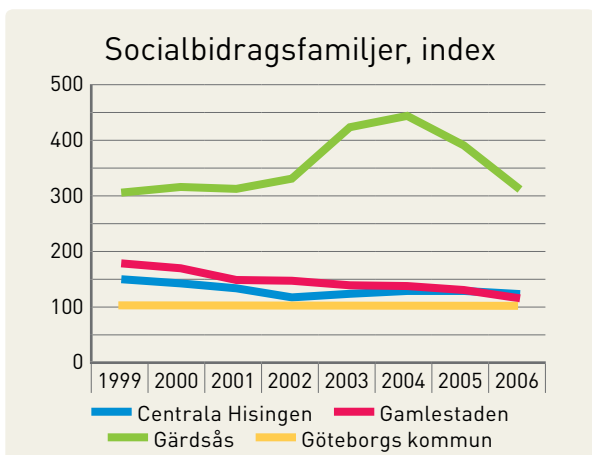
Förvärvsintensitet

Förvärvsintensiteten har ökat i alla de tre stadsdelarna. I Centrala Hisingen sker ökningen från 59 procent år 1999 till 71 procent år 2006. I Gamlestaden från 54 till 65 procent, i Gärdås från 36 till 50 procent. *Göteborgsbladets* jämförelse med Göteborgsindex görs på förvärvsfrekvensen för kvinnor, och Centrala Hisingen ligger då nära Göteborgsindex. Också de andra två stadsdelarna förbättrar sin nivå något jämfört med Göteborgsindex. I jämförelse med hela Bergsjön har utvecklingen i Gärdås varit klart mer positiv.



Beroende av försörjningsstöd

Andelen familjer i Centrala Hisingen som har fått försörjningsstöd, det som förr kallades för socialbidrag, har från 1999 till 2006 sjunkit från 18 till 8 procent. I Gamlestaden ser utvecklingen i detta avseende ännu bättre ut, med en minskning från 21 till 8 procent. I Gärdås har försörjningsstödsberoendet fluktuerat, men nivån 1999 låg på 36 procent jämfört med 21 procent år 2006. Även om försörjningsstödsberoendet i Bergsjön och Gärdås är avsevärt mer utbrett än genomsnittet för Göteborg så har utvecklingen i Gärdås i alla fall varit betydligt bättre än i Bergsjön i stort.

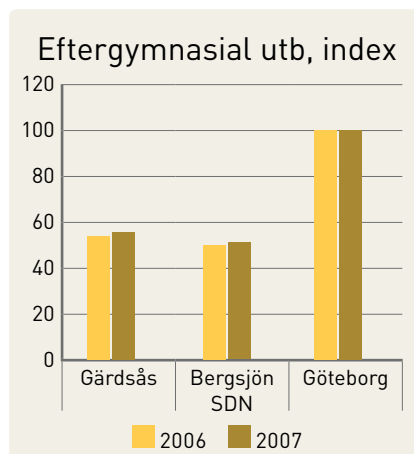
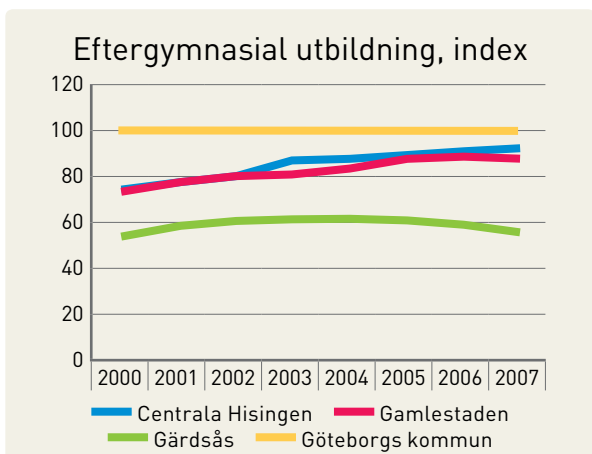


Eftergymnasial utbildning

Andelen boende i åldrarna 25 till 64 år med eftergymnasial utbildning har ökat tämligen starkt både i Centrala Hisingen och Gamlestaden. Både i Centrala Hisingen och Gamlestaden låg andelen år 2000 på 30 procent, år 2007 hade andelen ökat till 42 procent i Centrala Hisingen och till 40 procent i Gamlestaden.

I Gärdsås ökade andelen boende med eftergymnasial utbildning under samma period från 23 till 26 procent. Också i detta avseende är utvecklingen i Gärdsås starkare än den i Bergsjön i stort.

På ett övergripande plan har alltså befolkningens sammansättning i alla tre stadsdelarna utvecklats mot en bredare och bättre förankring i samhället. Siffrorna härrör alltså från en lång period med högkonjunktur, och det återstår att se hur den finansiella kris och lågkonjunktur som sannolikt kommer att dominera tillvaron under de närmaste åren kommer att påverka befolkningarna i Gärdsås, Gamlestaden och Centrala Hisingen.



15. Utvecklingen: brott, trygghet och attraktivitet i Gärdsås, Gamlestaden och Centrala Hisingen

Frågeställningar – trygghet och säkerhet

Gärdsås Torgbolag, Fastighetsägare i Gamlestaden och FCH har alla formulerat olika verksamhetsidéer, visioner och mål. Dessa ser olika ut och framgår i kapitlen där de tre partnerskapen beskrivs. Gemensamt för alla tre är dock ett fokus på att öka tryggheten, minska brottsligheten och höja attraktiviteten i respektive stadsdel.

Detta fokus är logiskt i och med att de ursprungliga utredningarna som analyserade tillståndet i de tre stadsdelarna i alla tre fallen identifierade just brottsligheten som ett grundläggande problem. Vi vet också att det som boende generellt värderar allra högst i sitt bostadsområde är en trygg och säker boendemiljö. (SOU 2000:33, Turner et al 2002, Lind och Bergensträhle 2002)

Det lite mer svårgreppbara begreppet attraktivitet är också centralt i de tre stadsdelarna. För fastighetsägare är det grundläggande att människor tycker att det är bra att bo i en stadsdel, att de som bor där vill bo kvar och att andra vill flytta dit.

Vi ska nu göra en genomgång av utvecklingen av den polisanmälda brottsligheten och resultaten av de enkätundersökningar som har genomförts i Gärdsås, Gamlestaden och Centrala Hisingen. Syftet med genomgången är att se vilka effekter de verksamheter och åtgärder som har genomförts av Gärdsås Torgbolag, Fastighetsägare i Gamlestaden och FCH kan ha haft i de tre stadsdelarna.

För att göra det möjligt att dra slutsatser och sammanfatta utvecklingen i de tre stadsdelarna ställer vi tre frågor till materialet:

- Hur har säkerheten utvecklats i stadsdelen?
- Hur har tryggheten och oron för brottsligheten utvecklats i stadsdelen?
- Hur har de boendes uppfattning om stadsdelens attraktivitet och trivsel utvecklats?

Med säkerheten i stadsdelen förstår vi risken att utsättas för brott. Denna risk antas i sin tur påverkas direkt av mängden brott som sker i stadsdelen. Det bästa tillgängliga sättet att undersöka hur brottsligheten i en stadsdel utvecklas är att analysera den polisanmälda brottsligheten. Denna statistik har en mängd problem som vi återkommer till, men den ger också stora möjligheter till jämförelser över tid och till jämförelser mellan olika områden.

Tryggheten och oron för brottsligheten i respektive stadsdel undersöks med hjälp av de upprepade trygghetsenkäter som har genomförts i de tre stadsdelarna. Frågan hur tryggheten och oron för brottsligheten har utvecklats i de tre stadsdelarna besvaras genom jämförelser mellan resultaten från de upprepade enkäterna på relevanta punkter. Dessa punkter är frågorna om trygghet utomhus sena kvällar, otrygghet på specifika platser i stadsdelen och oron för att själv drabbas av brott. Här kommer också frågor om i vilken mån de svarande mår upp brottsligheten som stora problem eller negativt med respektive stadsdel.

De boendes uppfattning om stadsdelens attraktivitet och trivsel besvaras med hjälp av jämförelser över tid av enkätsvaren på frågor som rör de boendes upplevelse av att det är bra eller dåligt att bo i stadsdelen, men också om man vill flytta eller bo kvar, om man rent av skulle rekommendera en vän att flytta till stadsdelen och hur man upplever att andra som inte bor i stadsdelen värderar den egna stadsdelen.

All analys i denna rapport görs på stadsdelsnivå. Detta är en konsekvens av det grundläggande syftet med rapporten. Vi betraktar alltså stadsdelarna som enhetliga helheter med vissa egenskaper.

Självklart kan man analysera trygghet och kriminalitet på många andra sätt. Vanligast är sannolikt analyser som går ut på att studera vilka egenskaper som påverkar en individs känsla av trygghet och rädsla för brott. Givetvis vore det möjligt, och mycket intressant, att analysera enkätresultaten i denna undersökning på individnivå. Det är dock en annan undersökning än denna.

16. Material

Statistiken över den polisanmälda brottsligheten i rapporten avser de geografiska områdena som är beskrivna ovan. Enkäten är utsänd till slumpvis utvalda boende i nämnda basområden.

Statistik över polisanmäld brottslighet

Metoden att dra slutsatser om brottsnivå och –utveckling i ett geografiskt område genom analyser av den polisanmälda brottsligheten är inte oproblematiske.

Statistiken visar alltså antalet anmälda brott, och inte det totala antalet faktiskt begångna brott. Hur stor andel av de faktiska brotten som anmäls varierar från brottstyp till brottstyp. Det faktiska antalet brott är oftast högre än de brott som polisanmäls och därmed syns i statistiken.

Brottsoffers benägenhet att anmäla brott de utsatts för kan variera över tid. Det kan ha en koppling till att det allmänna rättsmedvetandet förändras. Olika individers och befolkningsgruppers anmälningsbenägenhet varierar också, bland annat beroende på social tillhörighet.

Allvarliga brott anmäls oftare än mindre allvarliga. Brott anmäls oftare om gärningsmannen är okänd för offret. Våldsbrott som begås på allmän plats anmäls i större utsträckning än våldsbrott som begås i hemmet. Förekomsten av försäkringsskydd påverkar anmälningsbenägenheten när det gäller tillgreppsbrott.

En faktor som kan påverka anmälningsbenägenheten är om en brottstyp uppmärksammas i den offentliga debatten, men av betydelse är också det bemötande offret förväntar sig av polisen och vilka konsekvenser offret förväntar sig att anmälan kan få.

Relationen mellan den polisanmälda brottsligheten och den faktiskt inträffade brottsligheten varierar alltså över tid och mellan olika områden och olika befolkningsgrupper.

Antalet anmälningar av vissa brottstyper beror dessutom i det närmaste uteslutande på polisens egna aktiviteter. Detta gäller exempelvis narkotikabrott och trafikbrott. Antalet anmälningar av vissa brott kan också ha en koppling till om olika aktörer, exempelvis företag, bestämmer sig för att rutinmässigt anmäla alla brott de utsatts för. Ett typfall på en brottskategori som sällan polisanmäls är skadegörelse. Om ett antal fastighetsägare, skolor och företag i ett område bestämmer sig gemensamt för att rutinmässigt polisanmäla all skadegörelse de utsatts för kan det få stora återverkningar i brottsanmälningsstatistiken.

De polisanmälningar som faktiskt upprättas är inte heller invändningsfria. Dels kan det finnas gränsdragningsproblem mellan olika brottstyper och –klassificeringar. Skillnaden mellan misshandel och grov misshandel är till exempel inte alltid självklar. Den geografiska indelningen kan också slå fel. Genom att skriva fel nummer i gatuadressen på en polisanmälan kan brottet placeras i fel geografiska område. Det kan också hända att alla brott som begås exempelvis längs en spårvagnslinje i polisanmälningarna lokaliseras på en och samma hållplats. (Brå 2009, Brå 2009:2, Malm 2001)

Med allt detta sagt ska dock poängteras att en analys av den polisanmälda brottsligheten har ett stort värde för att få en uppfattning om utvecklingen av brottslighet och krimina-

litet i ett geografiskt område. Det finns helt enkelt inget annat material som ger samma möjligheter till kvantitativ analys och jämförelser över tid och mellan olika områden.

Polisanmäld brottslighet 2000-2008

I framställningen framöver redogörs för utvecklingen av den polisanmälda brottsligheten i Gärdås, Gamlestaden och Centrala Hisingen för åren 2000-2008. Källa är RAR-systemet (Rationell AnmälningsRutin) hos Polismyndigheten i Västra Götaland. Som referens anges samma statistik för Göteborgs kommun. Detta för att kunna tolka om en trend eller en förändring har en koppling till förhållanden på stadsdelsnivå, eller om en trend har sin orsak i en större samhällsförändring.

I de flesta fall analyseras nivån på den polisanmälda brottsligheten per 1000 invånare. Skälet till detta är att få en jämförbarhet mellan områden av olika storlek liksom med brottsnivån i Göteborgs kommun som helhet.

Boendeenkäter

En förutsättning för denna utvärdering har varit de stadsdelsutredningar som föregick bildandet av partnerskapen mellan fastighetsägare, och som målade upp en utgångspunkt för det utvecklingsarbete som sedan skulle följa. I dessa utredningar ingick i alla tre fallen enkätundersökningar, där de boende har svarat på frågor om trygghet, brottslighet och socialt liv i den egna stadsdelen.

I Bergsjön genomfördes denna ursprungsenkät redan år 1998 och över hela Bergsjön. En del av arbetet med denna utvärdering har alltså varit att oanalysera det gamla enkät-materialet för att bryta ut svaren från de boende i de tre bebodda basområden som ingår i vår definition av Gärdås.

I Gamlestaden och Centrala Hisingen har genomförts upprepade enkätundersökningar för att följa upp utvecklingen. Storleken på dessa undersökningar har varierat. I Gamlestaden har enkätundersökningar genomförts år 2001, 2003 och 2005. I Centrala Hisingen har enkätundersökningar genomförts år 2002 och 2006. Möjligheten till jämförelser med dessa tidigare enkätundersökningar är den viktigaste poängen med denna utvärdering.

Syftet med denna utvärdering är i det här avseendet att studera förändringar i trygghet, trivsel och oro för brott i den egna stadsdelen, och ställa dessa förändringar mot utvecklingen av den polisanmälda brottsligheten samt kända förändringar och åtgärder i respektive stadsdel. Det hade varit möjligt att i materialet som ingår i utvärderingen göra mer djupgående analyser till exempel av olika befolkningsgruppers trygghet och oro, men den typen av analyser ligger utanför syftet med denna utvärdering.



Gärdsås

foto: Helena Holmberg

17. Utvecklingen: brott och trygghet i Gärdås

Utredningen *Bergsjöns Framtid* visade att medan nivån på den polisanmälda brottsligheten i Bergsjön som helhet låg under nivån i Göteborg som helhet, räknat per 1000 invånare, fördelade sig brottsligheten i Bergsjön mycket ojämnt. Utgångsläget för Gärdås, framför allt området runt Galileis gata, var en hög brottsnivå. Framför allt var både våldsbrottsligheten och den bostadsrelaterade brottsligheten omfattande. Miljön runt den gamla torgbyggnaden var dessutom starkt nedsliten och många boende upplevde sitt område som otrött. (*Bergsjöns Framtid* 1999)

Gärdås Torgbolag inledde sin verksamhet på allvar år 2001. Torgbolagets första år ägnades också främst åt brottsförebyggande, trivselhöjande och socialt inriktad verksamhet. I en andra fas låg koncentrationen på utvecklingen av Gärdås Torg och servicen i Gärdås. Sedan torgets invigning i oktober 2006 har verksamheten gått över i en förvaltningsfas.

Material:

Framställningen bygger på Polismyndighetens statistik över den polisanmälda brottsligheten för basområdena 30501, -02, -06 och -53 i primärområdet Västra Bergsjön från år 2000 till år 2008.

Som utgångspunkt används året 2000, eftersom det var året före Gärdås Torgbolag KB började att bedriva verksamhet på allvar.

Framställningen bygger också på resultat från de två enkätundersökningar som har genomförts i samma område, åren 1998 och 2008. Samtliga enkätundersökningar har utförts av Malm Kommunikation AB, med Ulf Malm som ansvarig.

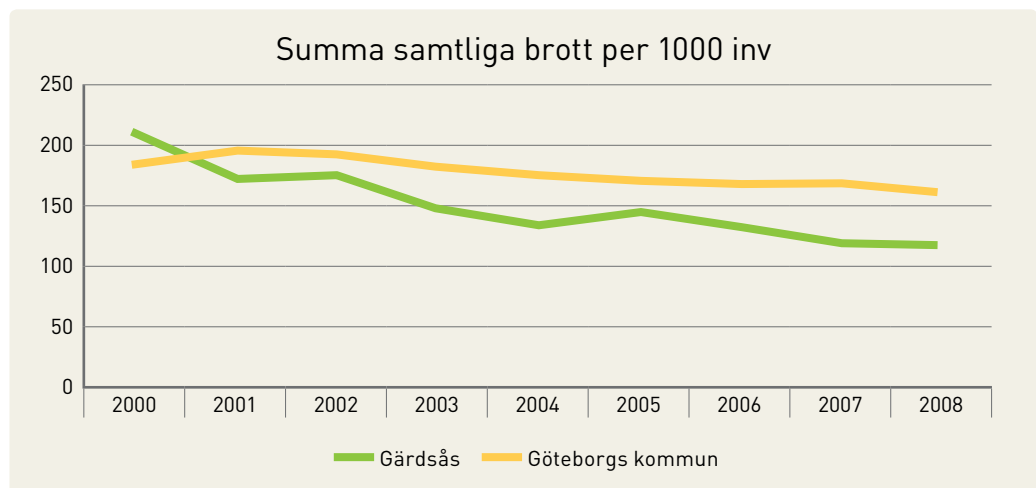
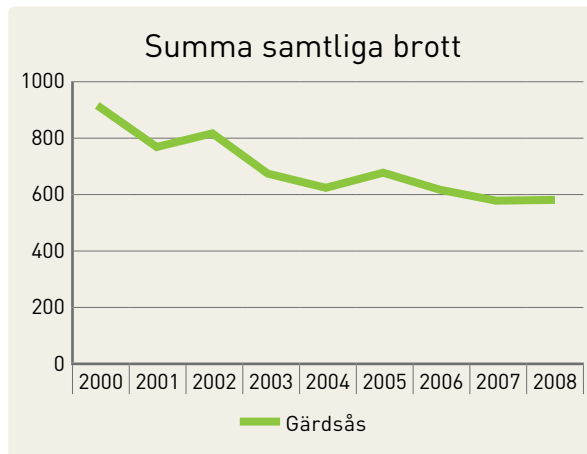
Några resultat i sammanfattning:

- Den totala polisanmälda brottsligheten har minskat i Gärdås med 35 procent under åren 2000-2008. Under samma period har brottsligheten i Göteborgs kommun minskat med 6 procent.
- Under samma år har våldsbrottsligheten i Gärdås minskat med 25 procent, jämfört med en ökning på 6 procent i Göteborg.
- Främst har personränen minskat. Däremot kvarstår den polisanmälda brottsligheten i nära relationer respektive olaga hot på en hög nivå.
- Den polisanmälda tillgreppsbrottsligheten har minskat med 60 procent i Gärdås under åren 2000-2008, jämfört med en minskning på 27 procent i Göteborg.
- Enligt enkätresultaten har utsattheten för brott minskat. 25 procent uppgav att de hade drabbats av brott år 1998, jämfört med 13 procent år 2008.
- Tryggheten utomhus på kvällstid har dock inte förändrats alls enligt svaren på de två enkäterna.

Minskad brottslighet med 35 procent sedan 2000

Sedan år 2000 har den polisanmälda brottsligheten minskat med 35 procent i Gärdås, från 918 brott år 2000 till 582 år 2008. Utvecklingen av den polisanmälda brottsligheten i ett visst område måste jämföras med den trendmässiga utvecklingen i ett större geografiskt område för att kunna värderas. Här används Göteborgs kommun som referens. Under samma period har den polisanmälda brottsligheten i Göteborg minskat med 6 procent.

Från att ha legat på en nivå klart över brottsligheten per 1000 invånare i Göteborg ligger nivån på den polisanmälda brottsligheten per 1000 invånare år 2008 27 procent under Göteborgssnittet.



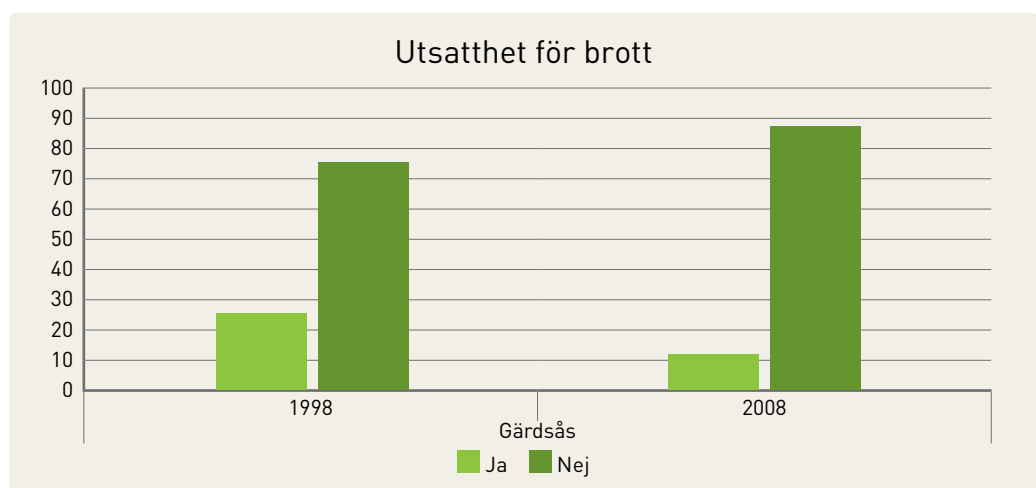
Detta avspeglar sig också i enkätsvaren från Gärdås.

Utsatthet för brott (procent)

	Totalt 1998 (n=250)	Totalt 2008 (n=275)
Ja	25	13
Nej	75	88

2008: Frågan lyder: Har du under de senaste tolv månaderna blivit utsatt för brott?

1998: Frågan lyder: Har du under det senaste året (maj 1997-maj 1998) blivit utsatt för brott?



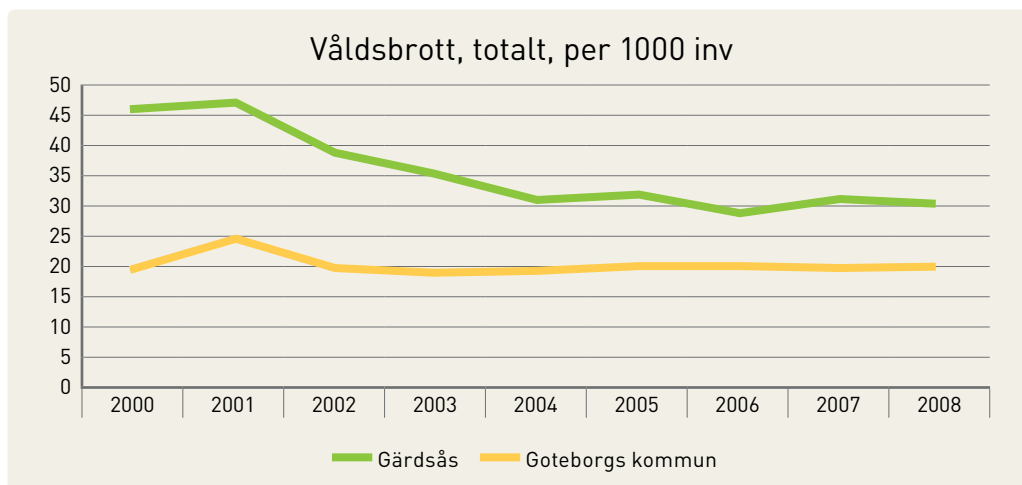
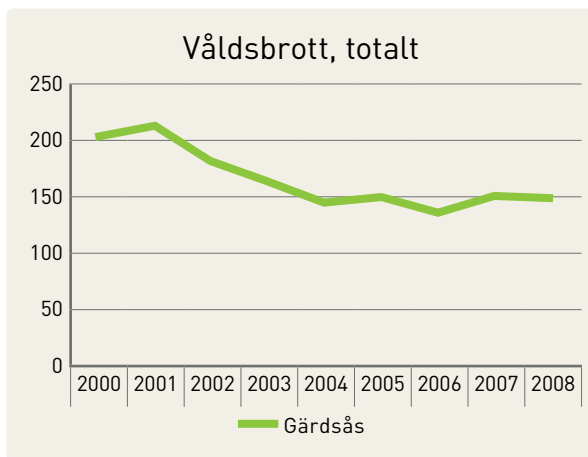
Medan hela 25 procent av de svarande år 1998 uppgav sig ha blivit utsatta för brott under det senaste året, har andelen halverats i enkäten år 2008. Avsevärt färre boende i Gärdås drabbades alltså av brott på ett år under slutet av 2000-talet jämfört med slutet av 1990-talet.

Kraftig minskning av våldsbrottsligheten

Att bli utsatt för våld upplevs ofta som mycket kränkande för brottsoffret. Därför är det extra viktigt att notera den minskade våldsbrottsligheten i Gärdsås. Från 201 polisanmälda våldsbrott år 2000 har våldsbrottsligheten stabiliserats på en nivå runt 150 brott år 2008. Det betyder en minskning på 25 procent. Under samma period har den polisanmälda våldsbrottsligheten i Göteborgs kommun ökat med 6 procent.

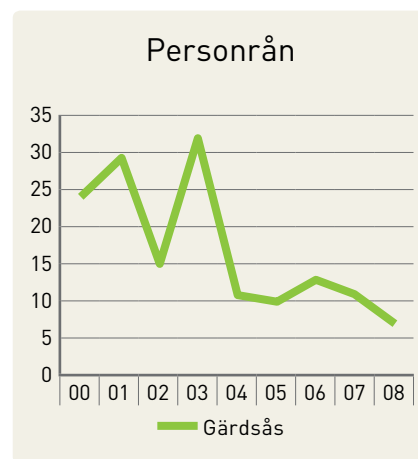
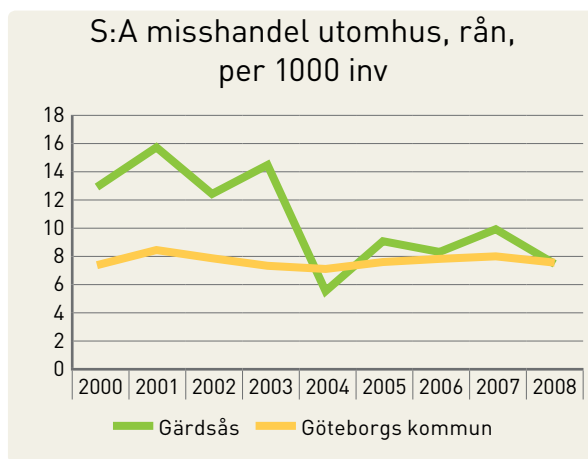
Som jämförelse ökar i Sverige den polisanmälda våldsbrottsligheten. Jämfört med året före anmäldes 4 procent fler våldsbrott i Sverige år 2008. På tio år har de polisanmälda misshandlarna ökat med 40 procent. (Brå 2009)

Minskningen i Gärdsås skedde under de första åren efter bildandet av Gärdsås Torgbolag, det vill säga samtidigt som torgbolaget ägnade stora resurser åt ordningsvaktsbevakning i stora delar av Gärdsås samt tömde den gamla torgfastigheten på de verksamheter som uppfattats som destruktiva och brottsgenererande. Det var också under denna period som fastighetsägarna hade ett nära samarbete på förvaltnivå omkring de boendesociala frågorna.



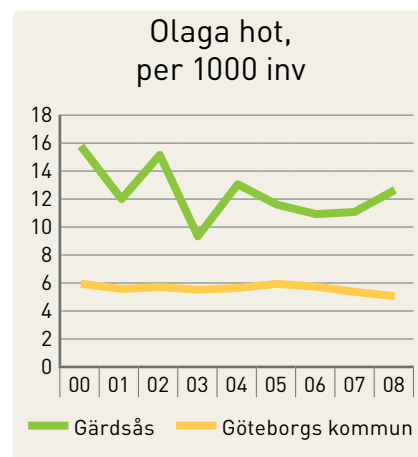
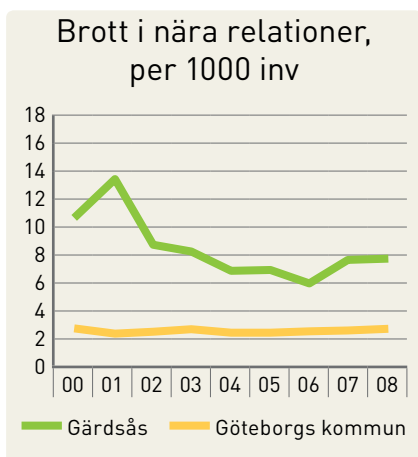
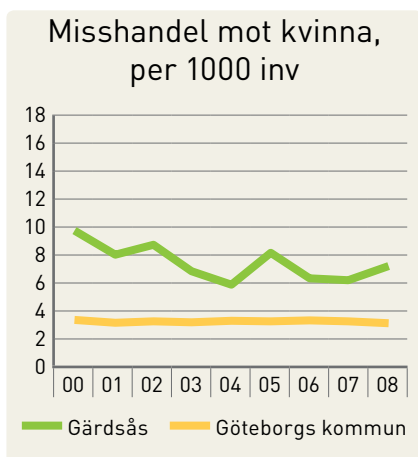
När vi studerar den polisanmälda våldsbrottsligheten per 1000 invånare kan vi konstatera att nivån på våldsbrottsligheten trots minskningen ligger på en nivå som är 50 procent högre än i Göteborg i stort.

Under rubriken "S:A bostadsrelaterad brottslighet" summeras de av polisen använda brottsrubrikerna "Försök och fullbordat inbrott i villa", "Försök och fullbordat inbrott i lägenhet", "Inbrott i källare, vind", "Inbrott i fritidshus" och "Stöld av skjutvapen"



För att undersöka utvecklingen av den våldsbrottslighet som sker ute i det offentliga rummet har vi summerat statistiken över misshandel utomhus och olika former av rån. En markant andel av minskningen av våldsbrottsligheten i Gärdås står denna våldsbrottslighet för. Också denna minskning har ägt rum från år 2001 till år 2004, för att sedan ligga stilla på en nivå som liknar Göteborg i stort. Särskilt har personrånen minskat i Gärdås, från uppemot 30 rån per år till under 10 år 2008.

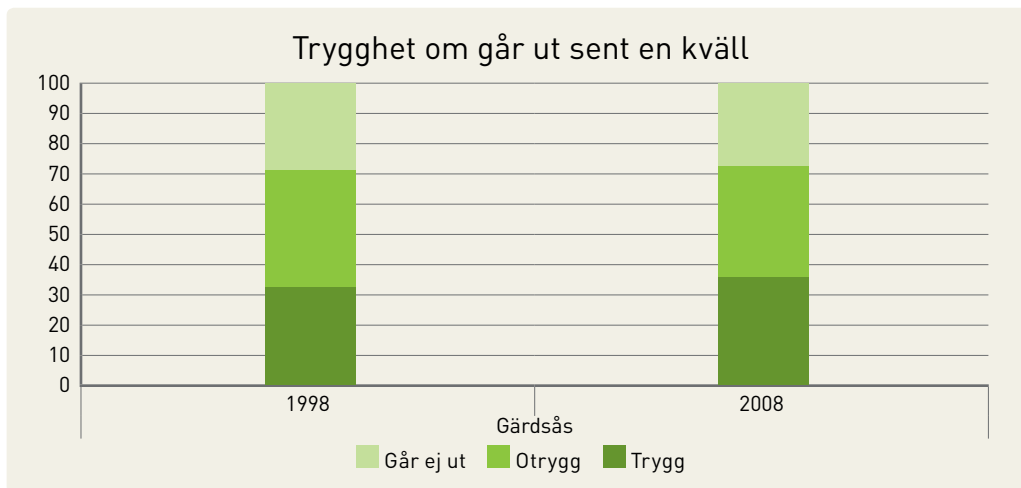
Brottsligheten i nära relationer är dock en kategori våldsbrott där Gärdås ligger avsevärt sämre till än Göteborg i stort. Detta gäller också den delvis överlappande brottsrubriceringen misshandel mot kvinna. Sannolikt varierar anmälningsbenägenheten i dessa brottskategorier starkt, och det är svårt att dra slutsatser baserade på förändringarna i antalet anmälningar, men nivåerna ger en indikation på ett problem som är omfattande i Gärdås.



Ytterligare en typ av brottslighet som förklarar den fortsatt höga frekvensen av våldsbrott i Gärdås jämfört med Göteborgsnivån är brottskategorin olaga hot. De polisanmälda olaga hoten är mer än dubbelt så vanliga i Gärdås jämfört med Göteborg, räknat per 1000 invånare.

Trygghet utomhus sent på kvällen

När Gärdåsborna ställs inför frågan om hur de upplever sin stadsdel om de går ut ensamma sent på kvällen har dock inte den lägre brottsnivån fått konsekvenser i form av ökad trygghet.



Trygghetsupplevelse A (procent)

	Totalt 1998 (n=250)	Totalt 2008 (n=275)
Trygg	33	35
Otrygg	38	38
Går ej ut	29	27

2008: Frågan lyder: Om du går ut ensam sent en kväll i Gärdås, hur känner du dig då?

1998: Frågan lyder: Om du går ut ensam sent en kväll i Bergsjön, känner du dig trygg eller otrygg eller går du i stort sett aldrig ut på kvällarna?

Observera att frågan är något annorlunda ställd år 2008 jämfört med 1998. Svaren fördelar sig dock nästan identiskt i de båda undersökningarna. Nästan fyra av tio Gärdåsbor känner sig otrygga om de går ut ensamma sent på kvällen.

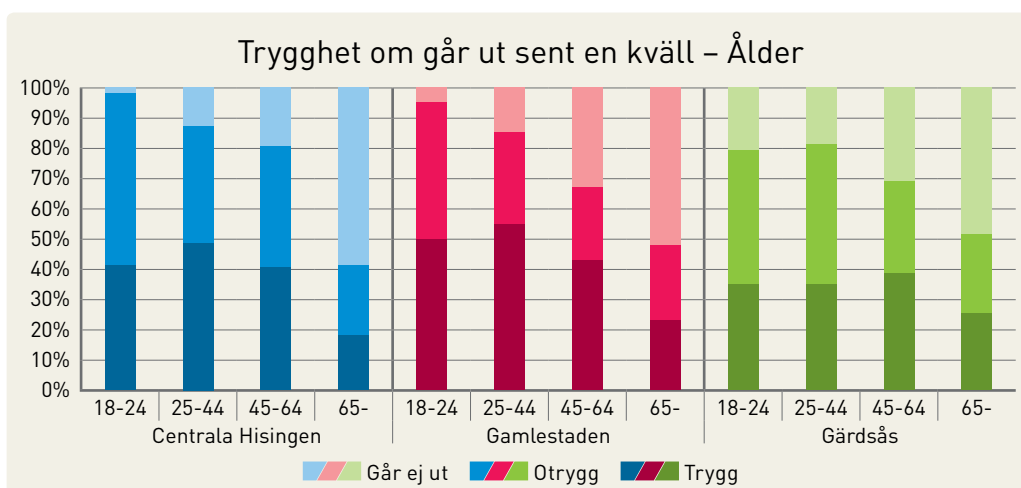
När de som har avgett svaret att de inte brukar gå ut ensamma sent på kvällen ställs inför frågan ”varför” svarar nästan sex av tio att det beror på en rädsla för att utsättas för brott.

Trygghetsupplevelse B (procent)

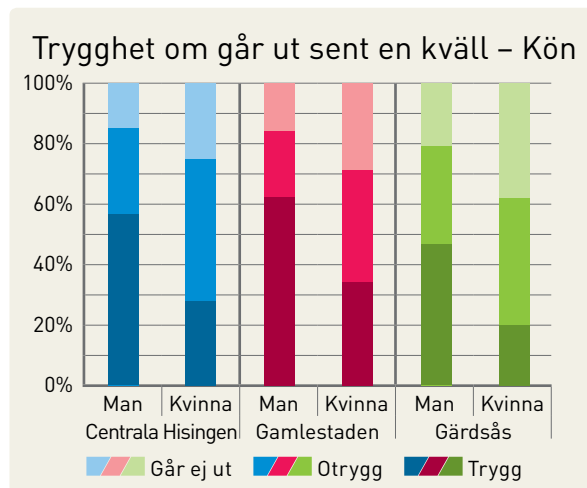
	Totalt (n=118)
P.g.a. rädsla att utsättas för brott	57
Annan anledning	43

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

En anmärkningsvärd bild av livet i Gärdås får vi när vi analyserar svaren på frågan om hur Gärdåsborna känner sig när de går ut sent på kvällen i den egna stadsdelen utifrån bakgrundsfaktorena ålder och kön, och jämför dessa med svaren på samma fråga i Centrala Hisingen respektive Gamlestaden.



Medan endast en försvinnande liten andel av den yngsta kategorin svarande, 18-24-åringarna, i Centrala Hisingen och Gamlestaden svarar att de aldrig går ut ensamma sent på kvällen, avger hela 20 procent av de yngre Gärdåsborna detta svar. De yngre i Gärdås upplever sig trygg i sin stadsdel i avsevärt mindre utsträckning än i de andra två stadsdelarna.

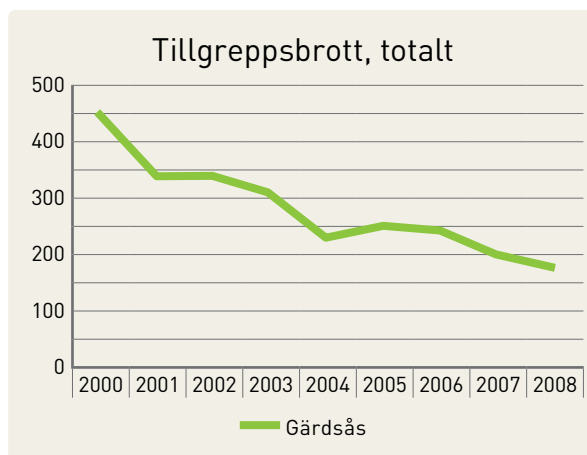


Också skillnaderna mellan kvinnor och män är extra tydliga i Gärdås. Kvinnorna i Gärdås är trygga utomhus kvällstid i markant mindre utsträckning än i de andra stadsdelarna, och nära fyra av tio kvinnor i Gärdås stannar hemma på kvällstid av olika skäl.

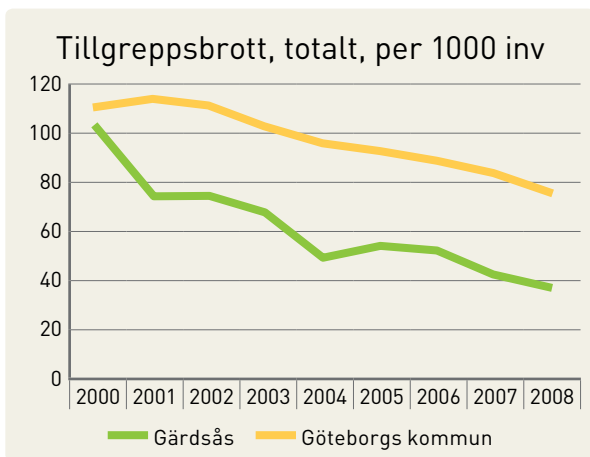
Kraftigt minskad tillgreppsbrottslighet

Tillgreppsbrottsligheten har minskat mycket kraftigt i Gärdås under de redovisade åren. Minskningen i absoluta tal är hela 60 procent från år 2000 till år 2008. År 2000 anmäldes 453 tillgreppsbrott i Gärdås, år 2008 endast 177 stycken. Till tillgreppsbrott räknas stölder och försök till stöld, alla slags inbrott, bilrelaterad och bostadsrelaterad brottslighet, fickstölder och liknande.

Nivån på de polisanmälda tillgreppsbrotten sjunker trendmässigt i Sverige och i Göteborg. På tio år har de polisanmälda stöldbrotten minskat med 22 procent i Sverige. De största minskningarna återfinns bland den bilrelaterade brottsligheten, fickstöld, cykelstöld och inbrott i kontorslokaler. I Göteborgs kommun har minskningen varit ännu större, 27 procent sedan år 2000. (Brå 2009)



En jämförelse av tillgreppsbrottsligheten per 1000 invånare mellan Gärdås och Göteborg visar att nivån på den polisanmälda tillgreppsbrottsligheten vid millennieskiftet låg på samma nivå som i Göteborg i stort. Sedan dess har utvecklingen i Gärdås varit kraftigt och stadigt positiv. År 2008 är den polisanmälda tillgreppsbrottsligheten i Gärdås per 1000 invånare hälften av den som gäller för Göteborg i stort.

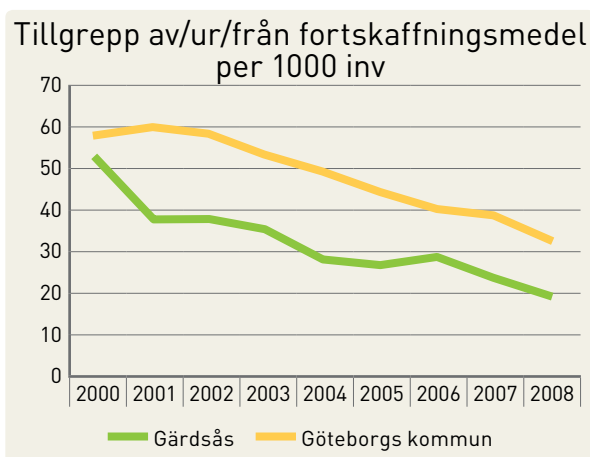


Den största minskningen ett enskilt år under den undersökta perioden inträffade mellan år 2000 och år 2001, det vill säga före Gärdås Torgbolag inledde sin verksamhet. Exakt om och hur minskningen av tillgrepsbrottsligheten har en koppling till medvetna åtgärder som är genomförda i området är omöjligt att säga.

I ett så pass litet område som Gärdås kan också enskilda brottskategorier fluktuera kraftigt mellan olika år beroende på en mängd slumpmässiga faktorer och utan att det är möjligt att dra slutsatser av enskilda förändringar. Vad gäller den övergripande bilden av tillgrepsbrottsligheten i Gärdås från år 2000 och framåt är dock en kraftigt nedåtgående trend tydlig.

Minskad fordonsrelaterad brottslighet med 60 procent

En kategori tillgrepsbrott som har uppvisat en kraftigt nedåtgående trend under senare decennier är den bilrelaterade brottsligheten. De polisanmälda bilbrotten i Sverige minskade med 15 procent från 2007 till 2008. På tio år har antalet biltillgrepp minskat med hela 58 procent, medan antalet stölder ur och från motorfordon har minskat med 48 procent. (Brå 2009)



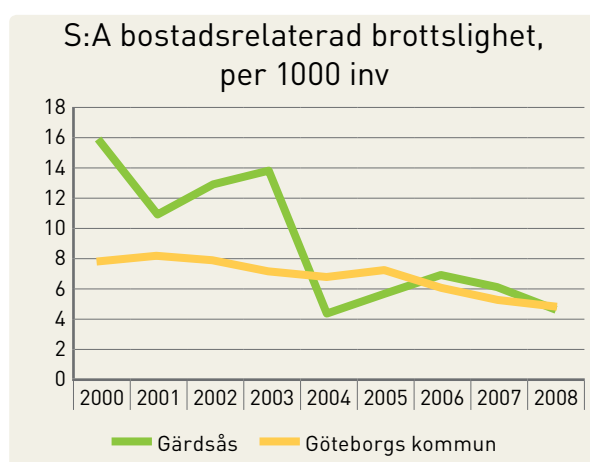
I Göteborg har brottskategorin tillgrepp av/ur/från fortskaffningsmedel, som ju också inkluderar exempelvis stölder av cyklar, mopeder och motorcyklar, minskat med 40 procent mellan åren 2000 och 2008. I Gärdås har samma kategori brott minskat med nästan 60 procent under samma period, från 232 polisanmälda brott år 2000 till 96 år 2008.

Bostadsrelaterad brottslighet

Sedan början av 1990-talet har de anmälda inbrottsstöldrarna haft en nedåtgående trend i Sverige. Det rör sig om inbrott i kontor, källare och vindar, på skolor, fritidshem, butik och varuhus. Undantaget är bostadsinbrotten. Dessa ökade med 7 procent mellan år 2007 och 2008.

Bostadsinbrotten i stort har i Sverige fluktuerat under det senaste decenniet, men lägenhetsinbrotten har ökat kontinuerligt under samma period. Ökningen mellan åren 1999 och 2008 var större än 20 procent. Detta medan antalet polisanmälda villainbrott låg på samma nivå 2008 som tio år tidigare. (Brå 2009)

I Göteborg ser utvecklingen ljusare ut. De polisanmälda bostadsrelaterade brotten har minskat från år 2000 till 2008 från 3596 till 2378, det vill säga med 34 procent. Försök till och fullbordat inbrott i villa har minskat från 641 till 380, med 41 procent, i lägenhet från 987 till 648, med 34 procent. Inbrotten i källare och vindar har minskat från 1842 till 1278, med 31 procent.



I Gärdås är utvecklingen än kraftfullare. Den bostadsrelaterade brottsligheten har minskat med 70 procent, från 69 till 22 mellan åren 2000 och 2008. Försök till och fullbordat inbrott i lägenhet har minskat från 32 till 8, det vill säga med 75 procent. Inbrott i källare och vindar har minskat med 60 procent, från 35 år 2000 till 14 år 2008.

Den bostadsrelaterade brottsligheten, som lyftes fram som ett särskilt problem i området vid Galileis gata i Bergsjöutredningen i slutet av 1990-talet, har alltså i Gärdås minskat i relativa termer, från en bra bit över göteborgsnivån per 1000 invånare till att avspegla per capitannivån i Göteborg.

Tryggheten i bostadsmiljön

Inbrotten i lägenheterna och i källare och vindar har alltså minskat kraftigt i Gärdås under det senaste decenniet. I enkäten till de boende ställdes en fråga om de boendes trygghet i närområdet som komplicerar bilden av den positiva utvecklingen av den bostadsrelaterade brottsligheten. Detta särskilt efter en jämförelse med enkäterna i Centrala Hisingen och Gamlestaden.

På frågan om man ibland känner sig orolig för att vistas på vissa platser i stadsdelen kunde de svarande kryssa för flera svar. Samma fråga har ställts upprepade gånger i Centrala Hisingen och Gamlestaden, och svaren där har visat på en markant utveckling mot ökad trygghet i bostadsmiljön.

Nivåerna på svaren i Gärdås år 2008 ligger på liknande nivåer som de ursprungliga i Gamlestaden och Centrala Hisingen. Av utvecklingen i de andra två områdena i denna utvärdering kan slutsatsen dras att det är möjligt för fastighetsägare att åstadkomma tryggare källare, tvättstugor, gårdar och trapphus för de boende.

Otrygghet i det egna hemmet

I tabellen över de otrygga platserna i närmiljön är också slående den stora skillnaden mot de andra stadsdelarna gällande otryggheten i den egna bostaden. Vi kan inte med ledning av dessa enkätresultat dra några slutsatser om varför en så pass hög andel som 6 procent av de svarande i Gärdås upplever otrygghet i den egna bostaden, men det går heller inte att avfärda att den negativa statistiken över polisanmälda brott i nära relationer respektive misshandel av kvinnor skulle ge detta avtryck i enkätsvaren.

Otrygga platser i närmiljön (procent)

	Centrala Hisingen 2002 (n=1061)	Centrala Hisingen 2008 (n = 373)	Gamle- staden 2003 (n=410)	Gamle- staden 2008 (n=350)	Gärdås 2008 (n=290)
På gatan utanför bostaden	13	15	15	20	19
I källaren	14	9	20	10	17
I tvättstugan	12	8	18	9	16
På närmaste parkeringsplats	7	6	5	5	11
På gården	6	4	10	5	10
I trapphuset	5	2	7	3	8
I bostaden	2	1	-	2	6
Vid närmaste lekplats		1	2	1	3

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.

Hur brottsligheten uppfattas

Resultaten från enkäten visar alltså att antalet Gärdåsbor som själva drabbats av brottslighet har minskat stort mellan åren 1998 och 2008. Redogörelsen hittills visar också att den polisanmälda brottsligheten har minskat mycket kraftigt under åren efter millennieskiftet.

När Gärdåsborna i enkäten ställs inför frågan huruvida de uppfattar att brottsligheten i deras stadsdel har ökat eller minskat de senaste två åren är uppfattningarna delade. Det tydligaste av svaren är att så många av Gärdåsborna inte vet om brottsligheten har ökat eller minskat. Som en jämförelse, i Centrala Hisingen har endast 25 procent svarat att de inte har någon uppfattning, i Gamlestaden är siffran 41 procent.

Uppfattning av brottslighet (procent)

	Totalt (n=283)
Ökat	16
I stort oförändrad	15
Minskat	18
Har ingen uppfattning	52

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

En mycket anmärkningsvärd, och svårtolkad, förändring i svaren på enkäterna från 1998 jämfört med 2008 är frågan huruvida den som drabbats av brott anmälde dessa till polisen

eller ej. Frågans formulering har förändrats något men inte svarsalternativen. Möjligen är förändringen av frågans formulering en del av förklaringen, liksom möjligen också den osäkerhet som följer på det starkt minskade antalet svarande. Det senare är en naturlig konsekvens av att antalet brottsdrabbade personer har minskat i Gärdsås på tio år.

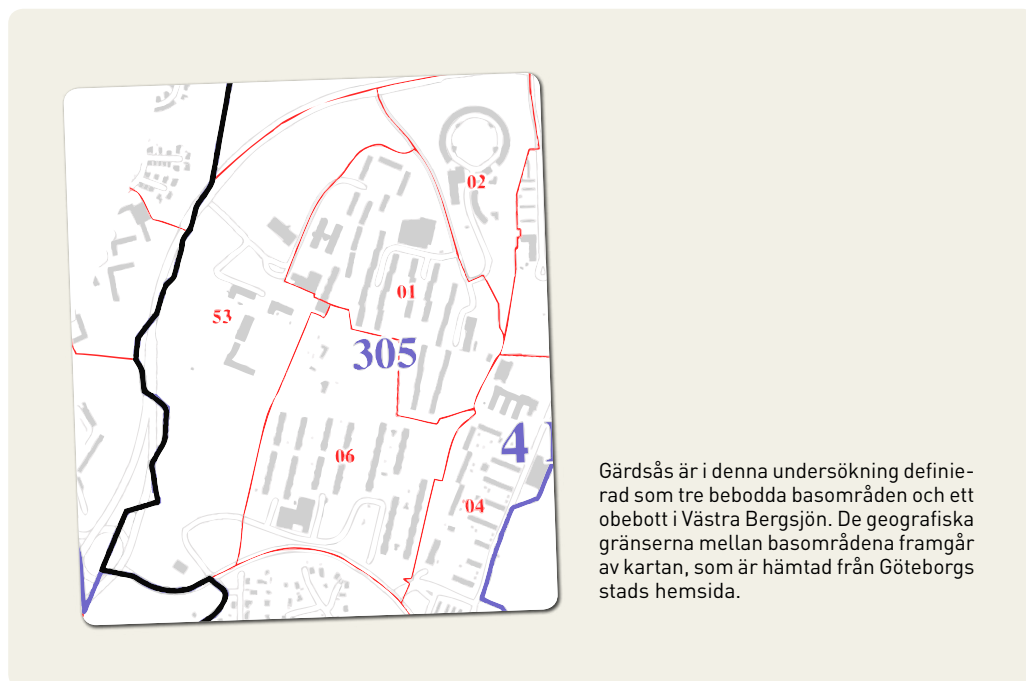
Om förklaringen snarare ligger i ett minskat förtroende för polis och rättsväsende hos befolkningen i Gärdsås är förändringen i svaret på denna fråga djupt problematisk.

Anmälningbenägenhet Polis (procent)

	Totalt 1998 (n=206)	Totalt 2008 (n=69)
Ja, alla	80	25
Ja, vissa	7	12
Nej	13	64

2008: Frågan lyder: Anmälde du det eller de brott du drabbades av under de senaste tolv månaderna till polisen?

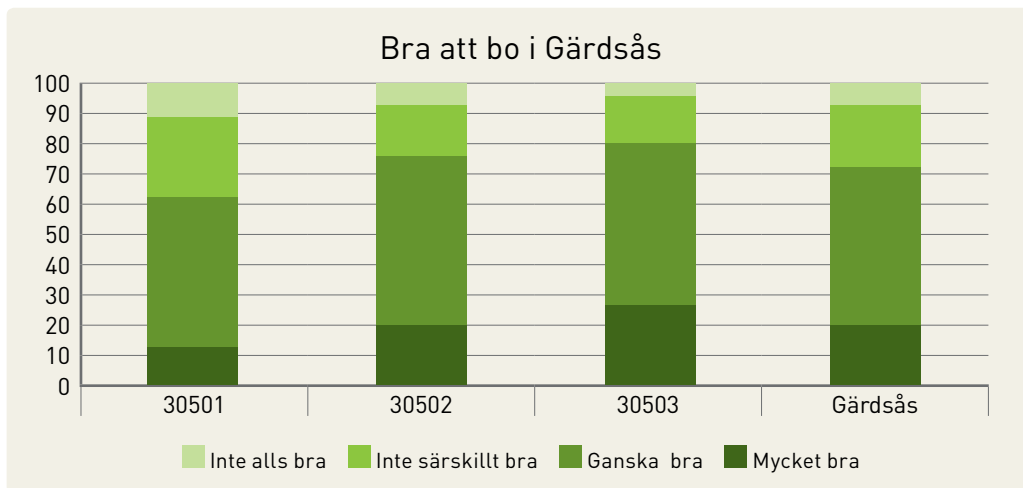
1998: Frågan lyder: Anmälde du något av de brott du drabbades av under det senaste året till polisen?



Är det bra att bo i Gärdsås?

Ett flertal frågor i enkäten cirklar kring temat huruvida det är bra att bo i Gärdsås, och vad som är bra och vad som är mindre bra. 72 procent av de svarande på enkäten uppger att det är mycket eller ganska bra att bo i Gärdsås, medan 27 procent menar att det inte är särskilt bra eller inte bra alls.

Den finns dock en märkbar, och statistiskt säker, skillnad mellan basområdena i Gärdsås i hur man svarar på frågan om det är bra att bo i Gärdsås. Medan svaren är mer negativa i basområde 30501 är de klart mer positiva i basområde 30506.



Bra att bo i Gärdsås (procent)

	30501 (n=112)	30502 (n=41)	30506 (n=130)	Totalt (n=283)
Mycket bra	13	20	27	20
Ganska bra	50	56	53	52
Inte särskilt bra	27	17	16	20
Inte bra alls	11	7	4	7

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

På frågan huruvida Gärdsåsborna är nöjda med livet eller ej är svaren i 1998 och 2008 års enkäter nära nog identiska. Åtta av tio är mycket eller ganska nöjda med livet. Samtidigt kan alltså noteras att andelen som svarar att de är nöjda med livet inte ökar trots den positiva utvecklingen i Gärdsås, trots den minskade brottsligheten och trots att allt färre lever på försörjningsstöd, att förvärvsfrekvensen har ökat mer än vad den har ökat i Bergsjön som helhet och så vidare.

Nöjd med livet (procent)

	Totalt 1998 (n=248)	Totalt 2008 (n=277)
Mycket nöjd	21	19
Ganska nöjd	59	61
Inte särskilt nöjd	17	13
Inte nöjd alls	4	7

2008: Frågan lyder: Hur nöjd är du på det hela taget med det liv du lever?

1998: Frågan lyder: Hur nöjd är du på det hela taget med ditt liv?

Gärdsås positiva och negativa sidor

På frågan om vad som är positivt med att bo i Gärdsås hamnar miljön och naturen och kommunikationerna, främst med centrala Göteborg, överst. Hela 45 procent har en känsla av hemmahörighet i stadsdelen. Många är också förtjusta i sin hyresvärd och i fritidslantgården Galaxen.

Det som flest tycker är negativt med att bo i Gärdsås är utbudet av affärer och restauranger. Sedan kommer aspekter som har med brottslighet och otrygghet att göra. På tredje plats pekas bristen på vårdcentral ut som negativt. Detta har sannolikt en koppling till

att Bergsjöns vårdcentral har flyttats bort från stadsdelen och slagits samman till en stor primärvårdsenhet belägen i Gamlestaden.

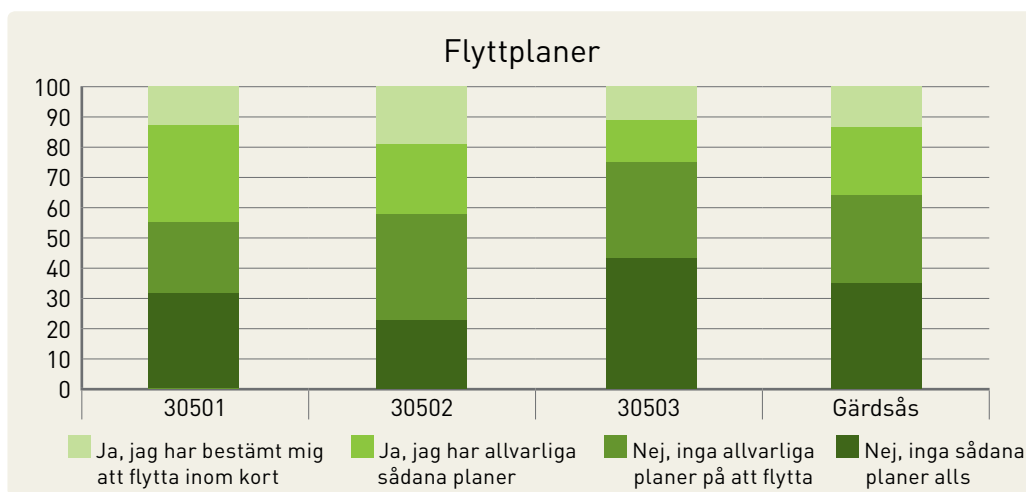
Positivt med att bo i Gärdsås (procent)	Totalt (n=290)	Negativt med att bo i Gärdsås (procent)	Totalt (n=290)
Miljön och naturen	59	Utbudet av affärer och restauranger	35
Kommunikationerna (buss och spårvagn)	50	Brottsligheten	30
Lätt att ta sig till centrala Göteborg	45	Vårdcentralen	24
Jag känner mig hemma i stadsdelen	30	Det känns otryggt och osäkert	24
Hysesvärden	27	Få eller inga familjemedlemmar eller släktingar i närheten	21
Närhet till släkt och familj	24	Få eller inga vänner i närheten	19
Fritidslantgården Galaxen	21	Bostadskvarteren och stadsmiljön	17
Närhet till vänner	20	Avstånd till arbete eller studier	17
Grannarna	15	Grannarna	16
Möjligheterna för barn att leka utomhus	15	Det finns inget negativt med att bo i Gärdsås	15
Det känns tryggt och säkert	13	Hysesvärden	12
Närhet till arbete eller studier	12	Brist på hemkänsla	11
Utbudet av affärer och restauranger	11	Kommunikationerna (buss och spårvagn)	10
Skolan	9	Något annat	9
Förskolan/barnomsorgen	9	Svårt att ta sig till centrala Göteborg	6
Bostadskvarteren och stadsmiljön	8	Skolan	6
Vårdcentralen	6	Bristande möjligheter för barn att leka utomhus	6
Det finns inget positivt	5	Förskolan/barnomsorgen	3
Något annat	4	Äldreomsorgen	3
Äldreomsorgen	2	Naturen	3

Frågan lyder: Vad tycker du är positivt med att bo i Gärdsås? Flera svarsalternativ kan markeras.

Frågan lyder: Vad tycker du är negativt med att bo i Gärdsås? Flera svarsalternativ kan markeras.

Flytta från Gärdsås?

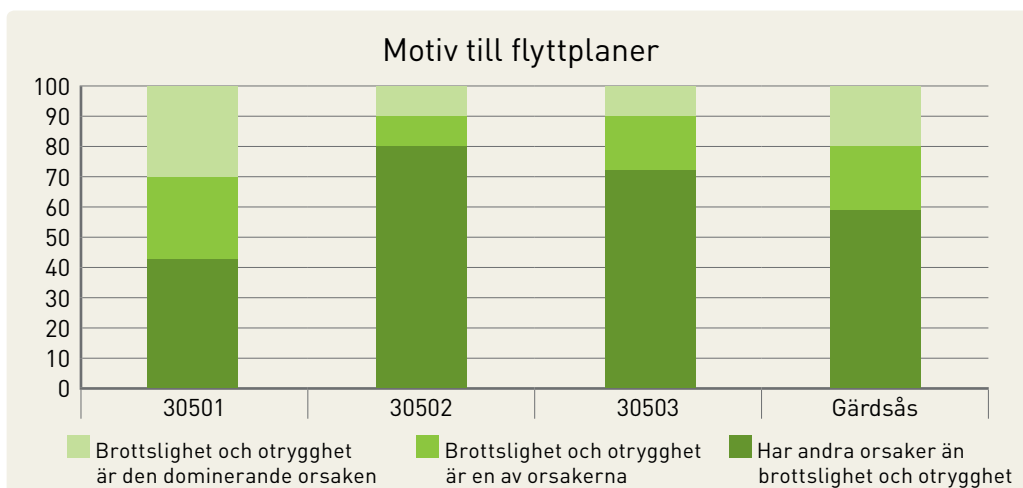
En ytterligare fråga som har en koppling till huruvida det är bra att bo i Gärdsås är frågan om man tänker sig att bo kvar eller flytta – och varför. Denna fråga är också av särskild vikt för fastighetsägarna, för vilka en stor omflyttning drar med sig stora kostnader. 64 procent av de svarande tänker bo kvar i Gärdsås, men de som har bestämt sig för att flytta fördelar sig mycket ojämnt mellan basområdena i stadsdelen. Framför allt är det i basområde 30506 som kvarboendet är högt.



Flyttplaner A (procent)	30501 (n=104)	30502 (n=43)	30506 (n=124)	Totalt (n=271)
Nej, inga sådana planer alls	31	23	44	35
Nej, inga allvarliga sådana planer	24	35	32	29
Ja, jag har allvarliga sådana planer	32	23	14	23
Ja, jag har bestämt mig för att flytta inom kort	13	19	11	13

Frågan lyder: Har du planer på att flytta från Gärdås?

Skälen till flyttplanerna varierar också mellan basområdena. Framför allt i basområde 30501 uppger många av de som har flyttplaner att brottslighet och otrygghet ligger bakom planerna.



Flyttplaner B (procent)	30501 (n=54)	30502 (n=20)	30506 (n=39)	Totalt (n=113)
Har andra orsaker än brottslighet och otrygghet	43	80	72	59
Brottslighet och otrygghet är en av orsakerna	28	10	18	21
Brottslighet och otrygghet är den dominerande orsaken.	30	10	10	20

Frågan lyder: Vad beror dina planer på att flytta från Gärdås på?

Skillnaderna mellan basområdena i redovisningen av svaren på de två senaste enkätfrågorna är statistiskt säkra.

Problem och otrygga platser i Gärdås

En fråga om vad de boende värderar som stora problem i sin stadsdel kan fungera som en god grund för en åtgärdsplan för att förbättra situationen i stadsdelen. I Gärdås svarar hela 51 procent att de ser buskörning med moped eller motorcykel om ett stort problem.

De tre problem som sedan utpekats har alla en koppling till värden av den yttre miljön, nämligen nedskräpningen, skadegörelsen och en utomhusbelysning som uppfattas som undermålig. Ungdomsgång som bråkar och stör och brott mot bilar och motorcyklar uppfattas också av tre av tio som stora problem.

Stora problem i Gärdsås (procent)

	Totalt (n=290)
Buskörning med moped eller motorcykel	51
Nedskräpning	43
Skadegörelse	29
Dålig belysning	29
Ungdomsgäng som bråkar och stör	29
Brott mot bilar eller motorcyklar	28
Störande buller	23
Störande grannar	23
Berusade eller drogpåverkade personer utomhus	20
Inbrott i bostäder, källare eller vindar	20
Klotter/graffiti	17
Våld eller hot om våld	16
Kamphundar eller andra stora hundar	15
Tycker inte att det finns några stora problem	15
Cykelstölder	14
Buskörning med bil	12
Handel med narkotika	11
Illegal försäljning av alkohol eller tobak	9
Illegalt spel	5
Något annat	3
Bråk i anslutning till restauranger	2

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

Hälften av de boende i Gärdsås upplever enligt enkätsvaren oro när de vistas på vissa platser i sin stadsdel. Denna siffra har nästan inte förändrats alls på tio år.

Otrygga platser A (procent)

	Totalt 1998 (n=252)	Totalt 2008 (n=266)
Ja	51	52
Nej	49	48

2008: Frågan lyder: Känner du dig ibland orolig för att vistas på vissa platser i din stadsdel?

1998: Frågan lyder: Känner du dig ibland orolig för att vistas på vissa platser i ditt bostadsområde/Bergsjön?

När Gärdsåsborna i enkäten ombeds att peka ut vilka platser de upplever som otrygga hamnar de platser som har en koppling till kollektivtrafiken högt. Skogspartierna och gångvägarna upplevs också som otrygga medan platserna som har en koppling till Gärdsås Torg i stort upplevs som mindre otrygga. Värt att notera är dock att spårvagnshållplatsen inte längre är den otryggaste platsen i Gärdsås.

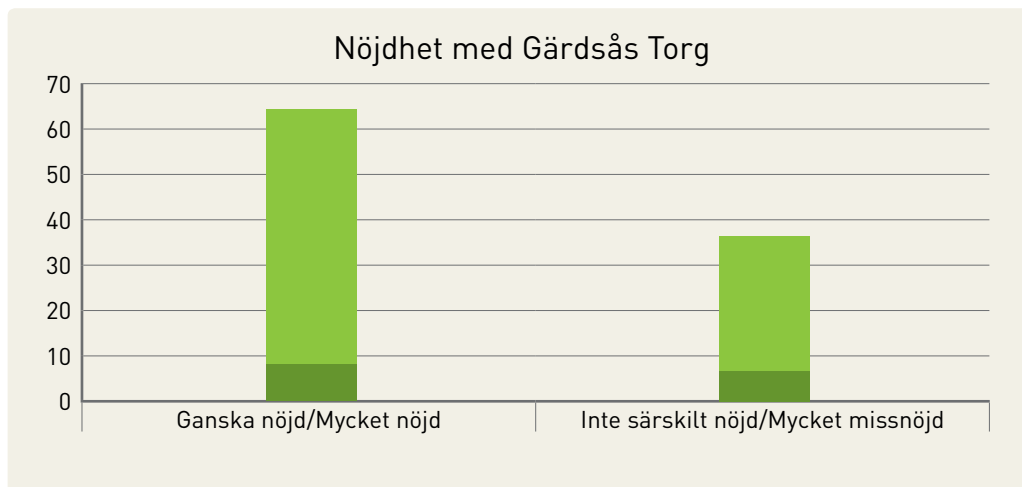
Otrygga platser i Gärdås (procent)

	Totalt (n=290)
På vägen till och från spårvagnshållplatsen	31
På spårvagnen (även utanför stadsdelen)	24
I skogen inom och vid Gärdås	23
På spårvagnshållplatsen Galileis gata, vid Gärdås torg	22
Vid Bergsjöns centrum	19
På gångvägarna i Gärdås	19
På gångvägarna till Bergsjöns Centrum	16
Ovansidan Gärdås Torg, utanför entrén till folkhögskolan	11
Bron och platsen vid boulebanan ovanför spårvagnshållplatsen	10
Nedsidan Gärdås Torg, utanför restaurangen och butikerna	9
På bussen (även utanför stadsdelen)	8
På parkeringsplatserna mellan Gärdås Torg och Lidl	7
Vid fritidslantgården Galaxen	7
På annat ställe	3

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.

Tillfredställelse över Gärdås Torg och servicen i Gärdås

De svarande i Gärdås ombads att gradera sin tillfredställelse med utbudet vid Gärdås Torg. Nära två tredjedelar sa sig vara ganska eller mycket nöjda med Gärdås Torg, medan en dryg tredjedel inte är särskilt nöjda eller mycket missnöjda.



Nöjd med Gärdås torg (procent)

	Totalt (n=83)
Mycket nöjd	8
Ganska nöjd	56
Inte särskilt nöjd	30
Mycket missnöjd	7

Frågan lyder: Hur nöjd är du med utbudet vid Gärdås torg?

Sju av tio Gärdåsbor handlar på Lidl vid Gärdås Torg åtminstone varje månad. En mycket stor andel boende i Gärdås nyttjar kollektivtrafiken, och 17 procent säger sig använda den nya internlinjen 57 inom Gärdås varje vecka.

Regelbundna matinköp (procent)

	Totalt (n=290)
Lidl vid Gärdås torg	72
Willys i Gamlestaden	49
Hemköp på Kortedala torg	40
Ica i Bergsjöns centrum	23
I centrala Göteborg	22
Någon annanstans	20
Övriga matbutiker i Gamlestaden	15
Ica Maxi i Allum i Partille	15
Handlar'n vid Gärdås torg	12
På Backaplan	11
Ica i Angered	6

Transportmedel (procent)

	Totalt (n=290)
Spårvagn	73
Bil	42
Promenerar	31
Bussarna till och från stadsdelen	21
Linje 57 inom Gärdås	17
Cykel	4

Frågan lyder: Vilka transportmedel använder du dig av minst en gång per vecka? (Flera svarsalternativ kan markeras.)

Frågan lyder: Var handlar du mat till hemmet minst en gång i månaden? (Flera svarsalternativ kan markeras.)

Slutsatser

Vilka slutsatser kan vi dra utifrån utvecklingen, såsom den beskrivs ovan? Vi ska sammanfatta resultaten ovan genom att se på hur Gärdåsbornas

- säkerhet
 - otrygghet och rädsla för brott
- har förändrats över tid.

På ett övergripande plan har den polisanmälda brottsligheten minskat markant i Gärdås sedan Gärdås Torgbolag påbörjade sin verksamhet. Torgbolagets storsatsning på ordningsväktarnärvaro i stadsdelen samt tömningen av den gamla torgfastigheten sammanfaller i tid med en kraftig nedgång i våldsbrottsligheten, en nedgång som främst manifesteras i minskade personrån. Även om nivån på den polisanmälda våldsbrottsligheten fortfarande är hög i Gärdås jämfört med Göteborg, kvarstår faktum att i en jämförelse mellan de tre stadsdelar som står i fokus i denna rapport är Gärdås den enda stadsdel som kan uppvisa en nedgång just gällande våldsbrottsligheten. Samtidigt är det viktigt att hålla i minnet den påfallande höga nivån på de polisanmälda brotten i nära relationer samt olaga hot.

Den polisanmälda tillgreppsbrotsligheten har också minskat i området på ett anmärkningsvärt sätt, och det gäller både den fordonsrelaterade och bostads- och fastighetsrelaterade brottsligheten. Enkätresultaten indikerar dessutom att andelen Gärdåsbor som drabbas av brott under ett år har minskat påtagligt.

Därmed kan vi dra slutsatsen att Gärdås har blivit en säkrare stadsdel, i meningen att risken för att drabbas av brott har minskat påtagligt.

Vare sig den minskade brottsligheten eller några andra förändringar i Gärdås har dock, enligt enkätresultaten, gett utslag i termer av en minskad allmän otrygghet vid utevistelse på kvällstid eller otryggheten i koppling till enskilda platser. Brottsligheten uppfattas som en av de mest negativa företeelserna i Gärdås.

I resonemanget om de andra två stadsdelarna ser vi också på hur de boendes uppfattning om den egna stadsdelens attraktivitet och trivsel har förändrats över tid. Tyvärr ger inte det tillgängliga materialet tillräckligt många möjligheter att göra jämförelser bakåt i tiden i detta avseende för Gärdås del.

Däremot ger resultaten från enkätundersökningen grund för flera andra reflektioner. Detta dels genom möjligheterna till jämförelser mellan enkätresultaten från Gärdsås med de övriga två stadsdelarna i denna rapport, dels möjligheterna till jämförelser mellan de olika basområdena inom Gärdsås.

Vi har sett att skillnader som härrör till kön och ålder vad gäller tryggheten ute i den egna stadsdelen är avsevärt större i Gärdsås jämfört med Gamlestaden och Centrala Hisingen. Anmärkningsvärt är att så många fler unga personer i Gärdsås säger sig inte gå ut på kvällarna i det egna bostadsområdet.

Otryggheten i utrymmen såsom den egna trappuppgången och tvättstugan är i Gärdsås på liknande nivåer som i Gamlestaden och Centrala Hisingen innan ett systematiskt fastighetsnära trygghetsarbete bedrevs i dessa två stadsdelar. Den typen av otrygghet bör alltså vara möjlig att åtgärda.

Enkätresultaten påvisar också avsevärda skillnader mellan basområdena i Gärdsås med avseende på trivseln i den egna stadsdelen. Enkätresultaten indikerar att det är bättre att bo på Siriusgatan än på norra sidan spårvägen. Flyttbenägenheten är större på norra sidan spårvägen, och fler där vill flytta på grund av brottslighet och otrygghet.

Dessutom kan vi se att en stor majoritet av Gärdsåsborna är nöjda eller mycket nöjda med servicen på Gärdsås Torg och att den lokala mataffären är den överlägset mest frekventerade av Gärdsåsborna. Samtidigt är utbudet av affärer och restauranger något som många boende önskar skulle förbättras i Gärdsås.

BRÅs rapport från 2008 *Otrygghet och segregation* visar att otryggheten i de så kallade utsatta förorterna, miljonprogramsförorterna, är ojämförligt större än otryggheten i andra områden. En påverkbar faktor som inverkar på tryggheten även i dessa områden är att de som regelbundet rör sig ute i sociala sammanhang och i nöjesliv är tryggare. Den som ofta rör sig i det egna bostadsområdet när det är mörkt ute blir också mindre rädd, sannolikt beroende på att det egna området i mörker därmed blir något välbekant snarare än något främmande och skrämmande. Därmed bör det vara rätt strategi ur det här perspektivet för en aktör som Gärdsås Torgbolag att befrämja aktiviteter som stimulerar boende i det egna området att röra sig ute i området. (Brå 2008:16)

En annan möjligen påverkbar faktor som lyfts fram i samma BRÅ-rapport är nivån på det sociala kapitalet. Människornas delaktighet i samhället påverkar nivån på tryggheten i ett område till och med mer än inkomstnivån.

Sammanfattningsvis visar utvecklingen i Gärdsås, så som vi kan tolka den genom statistiken över polisanmäld brottslighet och resultaten från enkätundersökningen, att Gärdsås är en stadsdel

- som är allt säkrare att bo i, men att
- otryggheten och rädslan för brott inte har blivit mindre.



Gamlestaden

foto: Lena Tunborn

18. Utvecklingen: brott och trygghet i Gamlestaden

Utgångsläget för Gamlestaden var, enligt utredningsarbetet år 2001, en hög nivå på den polisanmälda brottsligheten och en utbredd otrygghet bland gamlestadsborna. Det fanns särskilt stora problem med våldsbrottslighet och med bostadsrelaterad brottslighet. I trygghetsenkäten, som var en del av utredningsarbetet, utpekades inbrotten i bostäder, förekomsten av berusade och drogpåverkade personer utomhus, bilbrottsligheten och en misskött yttre miljö som stora problem. Dessutom pekade utredningsarbetet ut ett antal otrygga och ovarsamt hanterade offentliga platser i Gamlestaden. (Malm 2001)

Föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden inledde sin verksamhet på hösten 2001. Inledningsvis bedrevs arbete med upprustning av den yttre miljön och brottsförebyggande arbete riktat både mot den bostadsrelaterade brottsligheten och mot bilbrottsligheten. Dessutom minskades det sociala boendet och en viss upprensning bland stadsdelens restauranger ägde rum. Under åren 2005 till 2007 genomdrevs flera större projekt i samarbete mellan kommunen, Fastighetsägare i Gamlestaden och enskilda fastighetsägare med syfte att rusta upp den offentliga yttre miljön.

Material:

Framställningen bygger på Polismyndighetens statistik över den polisanmälda brottsligheten för basområdena 30101-11 i primärområdet Gamlestaden från år 2000 till år 2008.

Som utgångspunkt i redogörelsen används året 2001, vilket var året före Fastighetsägare i Gamlestaden började att bedriva verksamhet på allvar.

Framställningen bygger också på resultat från de fyra enkätundersökningar som har genomförts i samma område, åren 2001, 2003, 2005 och 2008. Samtliga enkätundersökningar har genomförts av Malm Kommunikation AB, med Ulf Malm som ansvarig.

Några resultat i sammanfattning:

- Andelen svarande på enkäten som är trygga när de rör sig ute i den egna stadsdelen har ökat, från 40 procent år 2001 till 47 procent år 2008. Andelen som uppger sig vara otrygga i samma situation har minskat från fyra av tio till tre av tio. Allt färre av de som väljer att inte gå ut gör detta val på grund av rädsla för brottslighet.
- Generellt är enkätresultaten för Gamlestaden positiva när jämförelser görs mellan 2008 års enkät och tidigare enkätundersökningar. Färre uppger att de drabbats av brott. Fler ser positivt på Gamlestaden som stadsdel; färre negativt. Andelen som uppger att det finns stora problem i stadsdelen minskar. Färre uppger att de upplever olika platser i stadsdelen som otrygga. Allt fler uppger att de tycker det är mycket bra att bo i Gamlestaden; allt färre uppger motsatsen.
- Den totala polisanmälda brottsligheten ligger dock år 2008 på samma nivå som den gjorde år 2001.
- Våldsbrottsligheten har ökat något. Jämfört med år 2001 polisanmäldes 8 procent fler våldsbrott år 2008; jämfört med år 2003 var ökningen till år 2008 hela 39 procent.
- De polisanmälda tillgreppsbrotten har minskat med 34 procent sedan år 2001, jämfört med 30 procent i Göteborg under samma period.

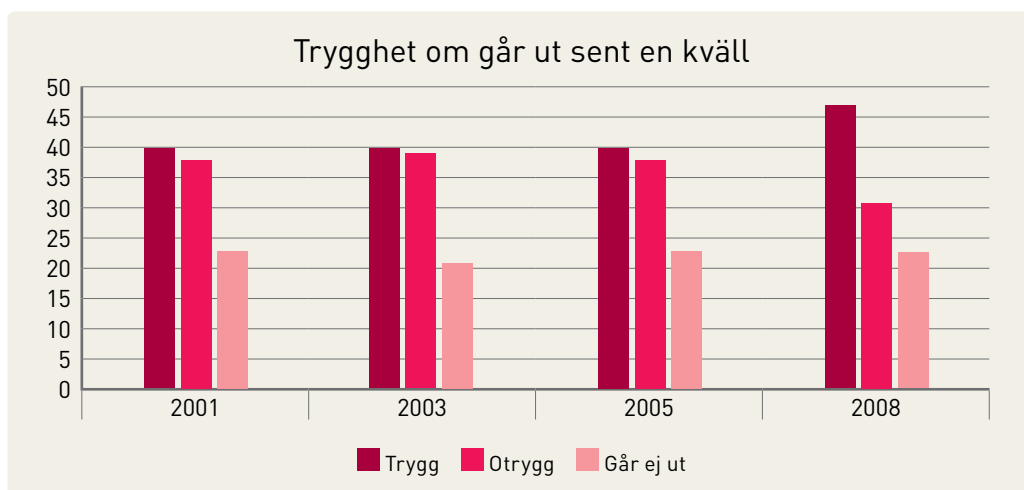
Gamlestaden – en tryggare stadsdel

I Gamlestaden finns mycket goda möjligheter att följa utvecklingen i befolkningens uppfattningar och attityder gentemot den egna stadsdelen, i och med att fyra enkätundersökningar riktade till de boende har genomförts sedan millennieskiftet.

Den övergripande tolkningen av serien av enkätundersökningar är att Gamlestaden har blivit en betydligt tryggare stadsdel år 2008 jämfört med tidigare år. Bilden är i stort sett entydig när de olika svaren på enkäten studeras.

En illustration av utvecklingen är den mycket vanligt förekommande frågan i trygghetsenkäter om huruvida den svarande känner sig trygg eller otrygg om han eller hon går ut ensam sent en kväll i det egna bostadsområdet.

Åren 2001, 2003 och 2005 låg andelen som upplevde sig trygga respektive otrygga i Gamlestaden stilla. Förändringen i 2008 års enkät är stor: från 40 procent till 47 procent som upplever sig trygga ensamma utomhus sent på kvällen. Från att nästan fyra av tio har upplevt sig otrygga i samma situation har denna andel minskat till tre av tio.

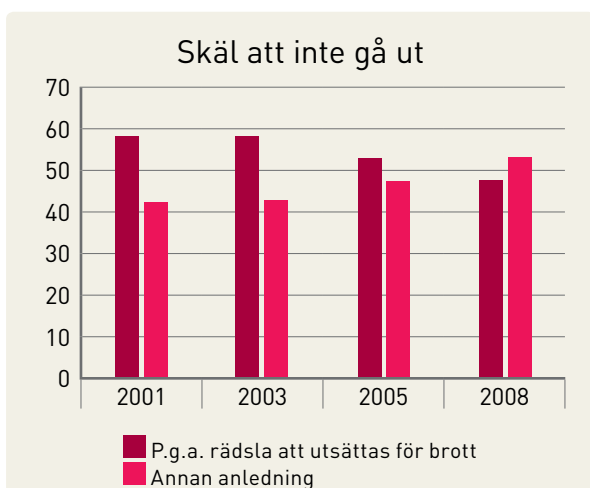


Trygghetsupplevelse A (procent)

	Totalt 2001 (n=953)	Totalt 2003 (n=403)	Totalt 2005 (n=656)	Totalt 2008 (n=338)
Trygg	40	40	40	47
Otrygg	38	39	38	31
Går ej ut	23	21	23	23

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

En dryg femtedel av de boende går inte ut ensamma sent på kvällen i Gamlestaden, och den andelen är oförändrad. Men när frågan ställs till denna femtedel vad som är anledningen till hemmasittandet träder också där en markant förändring fram: från 58 procent som stannade hemma på grund av rädsla för att utsättas för brott år 2001 till 47 procent år 2008.



Trygghetsupplevelse B (procent)

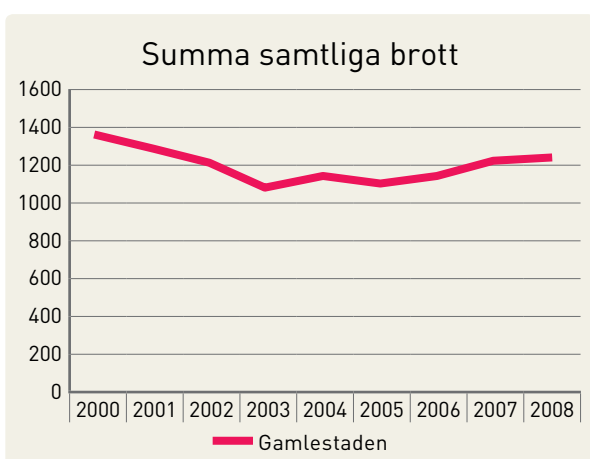
	Totalt 2001 (n=284)	Totalt 2003 (n=127)	Totalt 2005 (n=214)	Totalt 2008 (n=99)
P.g.a. rädsla att utsättas för brott	58	58	53	47
Annan anledning	42	42	47	54

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

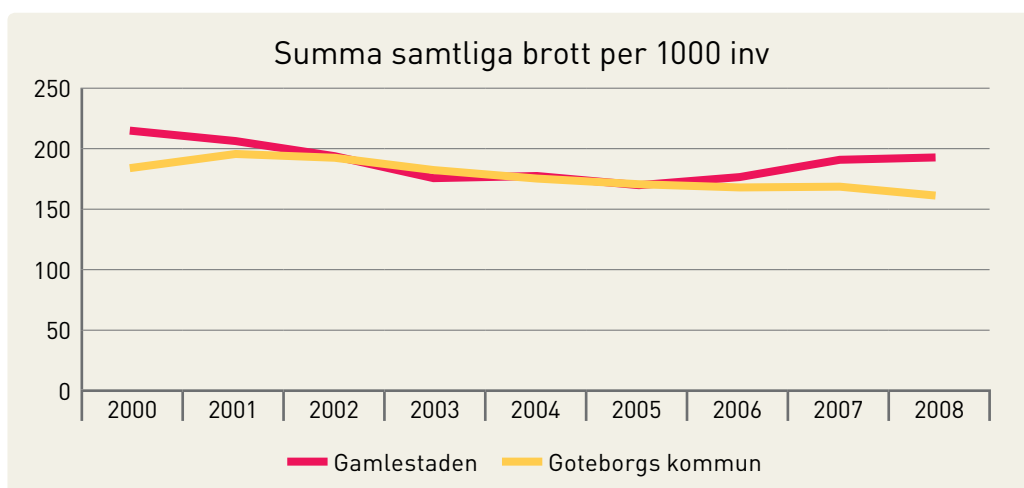
Som jämförelse kan nämnas att enligt den rikstäckande *Nationella trygghetsundersökningen* för år 2008 upplever 17 procent av alla svenskar sig ganska eller mycket otrygga om de går ut ensamma sent på kvällen. I Göteborg som helhet är siffran 20 procent, i Stockholm 18 procent medan siffran för otrygghet i Malmö är 30 procent. (Brå 2009:2)

Utvecklingen av den polisanmälda brottsligheten

Paradoxalt nog bottnar inte den ökade tryggheten i Gamlestad i en markant minskad brottslighet i stadsdelen. De första åren av Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhet minskade den totala polisanmälda brottsligheten, från 1283 år 2001 till 1076 år 2003, vilket ger 16 procent. Sedan år 2003 uppvisar den totala polisanmälda brottsligheten en svagt uppåtgående trend. År 2008 anmäldes 1243 brott i Gamlestad.



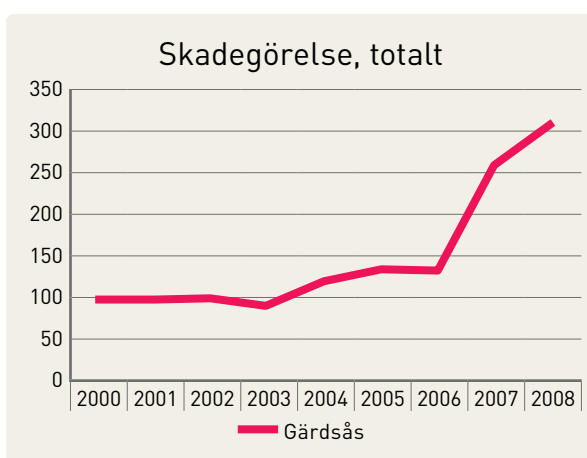
Detta syns också i en jämförelse med brottsnivån i Göteborg per 1000 invånare. Efter en inledningsvis positiv utveckling har brottskurvan vikt uppåt igen och år 2008 överstiger nivån på den polisanmälda brottsligheten i Gamlestad den i Göteborg per capita med 20 procent.



Utvecklingen av den polisanmälda brottsligheten i Gamlestaden är problematisk, men det finns en faktor som delvis förklarar de stigande brottsiffrorna på senare år. Denna förklaring är nivån på skadegörelsebrotten, som har gått upp extremt sedan 2006. År 2006 polisanmäldes 133 skadegörelsebrott, år 2008 anmäldes 311 brott. Det polisanmälda klotret, som ingår i skadegörelsebrottsligheten, har ökat från 16 anmälningar år 2006 till 193 år 2008.

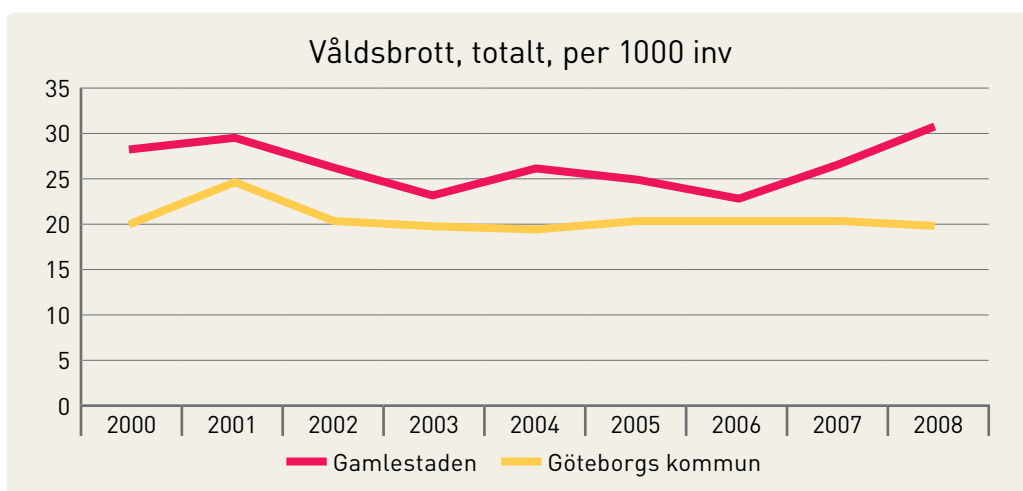
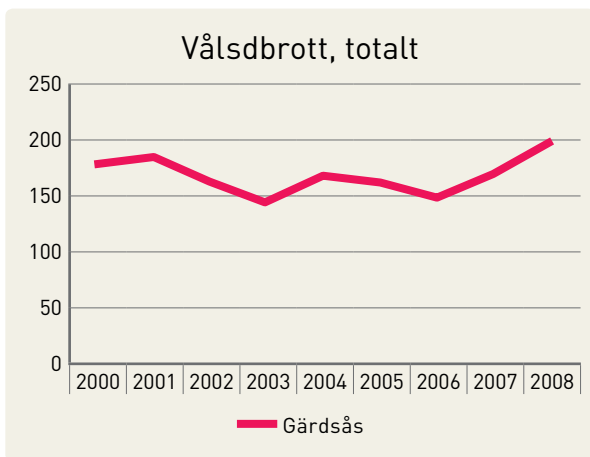
Skadegörelsebrott i allmänhet och klotter i synnerhet är en brottstyp som är ytterligt beroende av anmälningsbenägenheten. En förändring i nivån på den polisanmälda brottsligheten säger alltså endast lite om den faktiska förekomsten av skadegörelse och klotter, men kan säga mycket om benägenheten att polisanmäla denna brottslighet.

Den kraftiga ökningen av de polisanmälda skadegörelsebrotten i Gamlestaden sammanfaller med det klottersaneringsprojekt som kommunen och Fastighetsägare i Gamlestaden bedriver i Gamlestaden sedan år 2006.

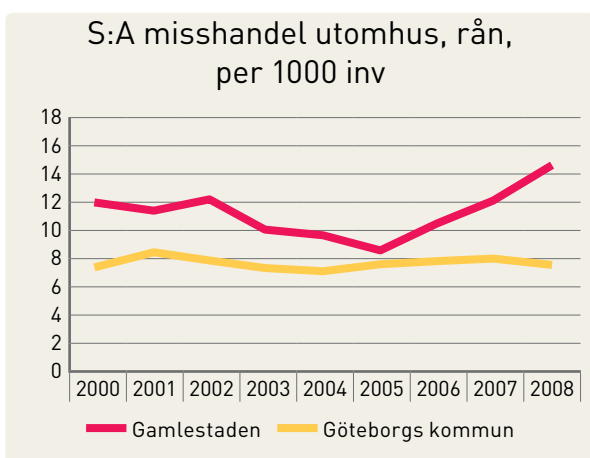


Våldsbrott i Gamlestaden

Ett annat, och potentiellt allvarigare, problem är utvecklingen av våldsbrottsligheten i Gamlestaden. Från att ha gått ner substantiellt åren 2001 till 2003, från 184 till 143 anmälda brott, det vill säga med 22 procent, har den polisanmälda våldsbrottsligheten i Gamlestaden sedan gått upp. År 2008 anmäldes 199 våldsbrott i Gamlestaden, och nivån på den polisanmälda våldsbrottsligheten ligger på en 50 procent högre nivå per 1000 invånare jämfört med Göteborg.



Vid en analys av vad som kan ligga bakom siffrorna finner vi att nivån på den våldsbrottslighet som sker i det offentliga rummet i Gamlestaden uppvisar samma uppåtgående trend. Sedan år 2005 har den polisanmälda brottsligheten stigit från 55 anmälda misshandlar utomhus, personrån och andra typer av rån, till 94 år 2008. Detta ger en ökning på 71 procent på fyra år. Polisanmälningstatistiken indikerar att i Gamlestaden sker på senare år avsevärt fler våldsbrott utomhus än i Göteborg per capita.



Under rubriken "S:A misshandel utomhus, rån" summeras de av polisen använda brottsrubrikerna "Misshandel utomhus", "Butiksrån", "Personrån" och "Övriga rån".

Vilka kan förklaringarna till detta vara? Det finns knappast något enkelt svar på den frågan, men ett förslag till delförklaring kan finnas i svaren på enkäten. När ställda inför uppmaningen att identifiera de stora problemen i Gamlestaden utifrån en lista på förslag

avger Gamlestadsborna svar som resulterar i en starkt nedåtgående trend för de allra flesta svarsalternativ i jämförelsen med tidigare enkätundersökningar. De som svarar på enkäten upplever alltså Gamlestaden som en avsevärt mindre problemfylld stadsdel jämfört med tidigare enkätresultat.

Undantaget är de problem som går att relatera till ungdomsproblem. Se tabellutdraget här bredvid. Detta skulle alltså indikera att uppgången i polisanmäld våldsbrottslighet i allmänhet, och den del av våldsbrottsligheten som äger rum utomhus i synnerhet, främst kan kopplas till en ungdomsproblematik i Gamlestaden.

I sammanhanget kan det vara intressant att notera att de övriga svarsalternativen med en koppling till våldsbrottsligheten i frågan om stora problem i Gamlestaden uppvisar en positiv, det vill säga nedåtgående trend. I jämförelse med tidigare enkätundersökningar anser allt färre att bråk i anslutning till restaurangerna är ett stort problem. En nedåtgående trend ser vi också när det gäller svarsalternativet våld eller hot om våld.

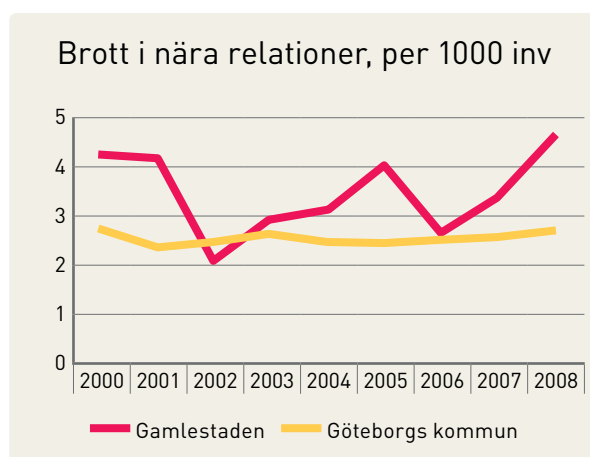
Det fullständiga svaret på frågan om stora problem i Gamlestaden redovisas nedan.

Utdrag ur enkätresultat: Stora problem i Gamlestaden (procent)

	Totalt 2001 (n=973)	Totalt 2003 (n=410)	Totalt 2005 (n=676)	Totalt 2008 (n=350)
Buskörning med moped eller motorcykel	-	23	25	43
Ungdomsgäng som bråkar och stör	16	23	32	26
Bråk i anslutning till restauranger	20	24	16	11
Våld eller hot om våld	14	18	12	7

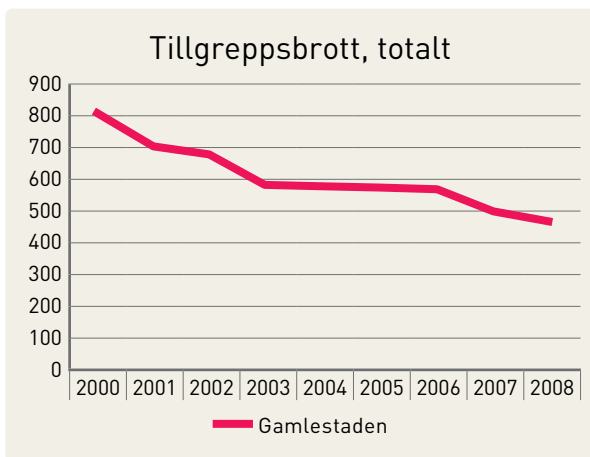
Frågan lyder: Om du tycker att någon av följande saker är stora problem i Gamlestaden så kan du markera det nedan. Flera svarsalternativ kan markeras.

En annan kategori våldsbrott är de brott som sker i nära relationer. Anmälningarna av dessa brott fluktuerar kraftigt i Gamlestaden, men en jämförelse med Göteborg indikerar att problemen med dessa brott är en viktig del av problemen med våld, misshandel och hot i Gamlestaden.

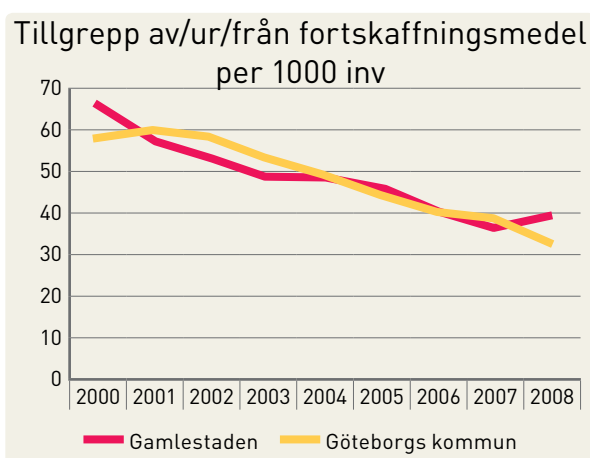
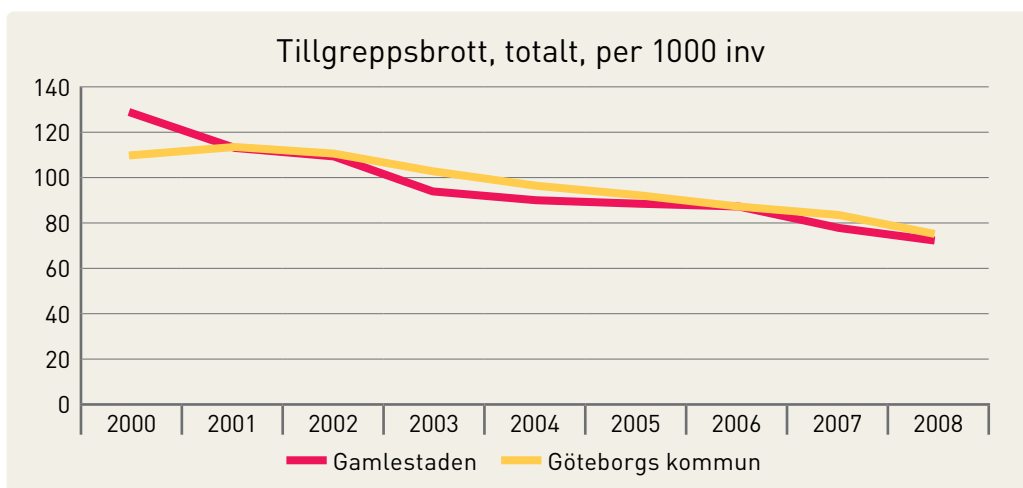


En minskad tillgreppsbrottslighet

De polisanmälda tillgreppsbroten har minskat i Gamlestaden, med 34 procent sedan år 2001 vilket är det år då Fastighetsägare i Gamlestaden bildades. Under samma period har samma brottskategori minskat i Göteborg med 30 procent.



En analys av brottsligheten per 1000 invånare visar att minskningen av tillgreppsbrottsligheten i stort i Gamlestad, liksom den fordonsrelaterade brottsligheten, rätt väl ligger i linje med samma minskning i Göteborg i stort. De projekt för att förebygga bilbrottslighet som Fastighetsägare i Gamlestad har bedrivit sammanfaller alltså med en signifikant nedgång i den polisanmälda fordonsrelaterade brottsligheten, men detta är en utveckling som liknar den som har skett i Göteborg i stort.



Den bostadsrelaterade brottsligheten

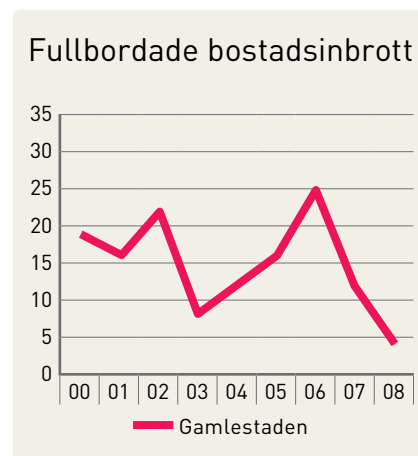
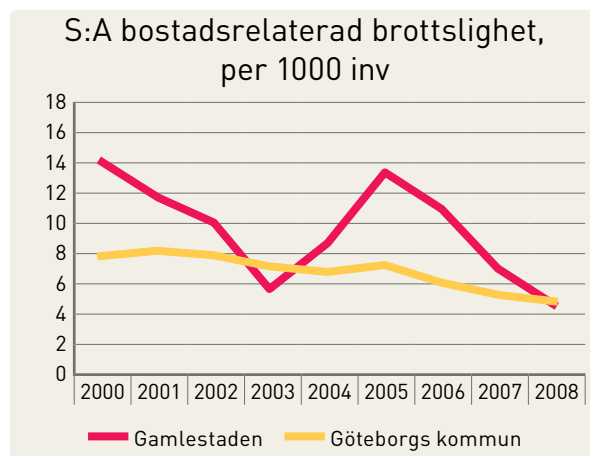
Den bostadsrelaterade brottsligheten, främst inbrott och försök till inbrott i lägenheter, villor samt källare och vindar, uppvisar inte en lika stadig utvecklingstrend i Gamlestad.

Under Fastighetsägare i Gamlestadens inledande år, då ett systematiskt arbete med att förebygga fastighetsnära brottslighet bedrevs, gick också denna brottslighet ner kraftigt, för att sedan gå upp och ner igen.

Det är viktigt att hålla i minnet att i ett så pass litet område som Gamlestaden kan antalet polisanmälningar inom olika brottskategorier fluktuera kraftigt av en mängd orsaker.

Den sammantagna nedgången av den bostadsrelaterade brottsligheten är icke desto mindre kraftig. Antalet anmälningar av bostadsrelaterad brottslighet har minskat från 73 år 2001 till 29 år 2008, det vill säga med 60 procent. Antalet fullbordade bostadsinbrott har under samma period minskat från 16 till 4.

Under rubriken "S:A bostadsrelaterad brottslighet" summeras de av polisen använda brottsrubrikerna "Försök och fullbordat inbrott i villa", "Försök och fullbordat inbrott i lägenhet", "Inbrott i källare, vind", "Inbrott i fritidshus" och "Stöld av skjutvapen"



Tillgreppsbrottsligheten allt mindre problematisk enligt enkäten

Samtidigt indikerar en del resultat från enkätundersökningen att Gamlestadsborna graderar tillgreppsbrottsligheten som problematisk i avsevärt mindre utsträckning år 2008 än tidigare. Se här bredvid ett utdrag ur den tabell där de svarande kan värdera olika svarsalternativ som stora problem. När den första enkätundersökningen genomfördes i Gamlestaden, år 2001, värderades inbrotten i bostäder, källare eller vindar som det allra största problemet i stadsdelen. I enkätsvaren från år 2008 kommer detta svarsalternativ långt ner på listan över stora problem i Gamlestaden.

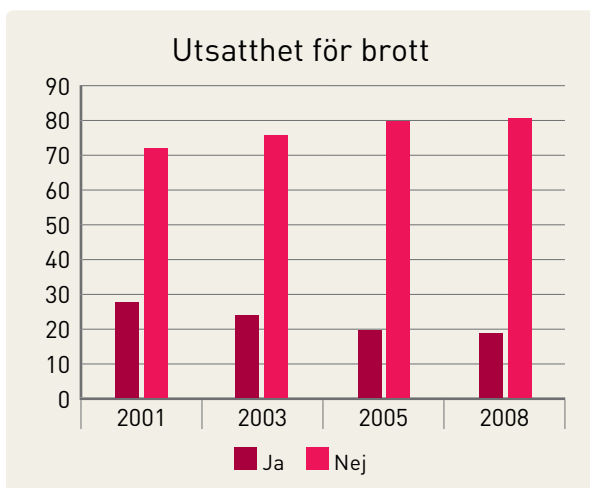
Utdrag ur enkätresultat: Stora problem i Gamlestaden (procent)

	Totalt 2001 (n=973)	Totalt 2003 (n=410)	Totalt 2005 (n=676)	Totalt 2008 (n=350)
Inbrott i bostäder, källare eller vindar	54	42	38	22
Brott mot bilar eller motorcyklar	42	39	36	22
Cykelstölder	37	25	27	19

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.

Färre brottsdrabbade i Gamlestaden

Resultaten från de upprepade enkätundersökningarna i Gamlestaden visar också att allt färre Gamlestadsbor uppger att de själva har drabbats av brott. År 2001 hade 3 av 10 Gamlestadsbor drabbats av brott det senaste året, år 2008 hade denna andel sjunkit till 2 av 10.



Utsatthet för brott (procent)

	Totalt 2001 (n=955)	Totalt 2003 (n=405)	Totalt 2005 (n=663)	Totalt 2008 (n=339)
Ja	28	24	20	19
Nej	72	76	80	81

Frågan lyder: Har du under de senaste tolv månaderna blivit utsatt för brott?

Är det bra att bo i Gamlestad?

Enligt enkätresultaten tyckte 9 av 10 Gamlestadabor redan år 2001 att det var ganska bra eller mycket bra att bo i Gamlestad. Tendensen är dessutom att allt fler tycker att det är allt bättre att bo i stadsdelen



Bra att bo i Gamlestad (procent)

	Totalt 2001 (n=961)	Totalt 2003 (n=403)	Totalt 2005 (n=662)	Totalt 2008 (n=346)
Mycket bra	23	30	28	34
Ganska bra	66	61	64	60
Inte särskilt bra	10	8	7	6
Inte alls bra	1	1	1	1

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

Gamlestadens positiva och negativa sidor

När de som svarar på enkäterna ombeds att gradera Gamlestadens positiva och negativa sidor uppskattas närheten till och kommunikationerna med centrala Göteborg. Miljön och naturen respektive bostadskvarteren uppskattas också av allt fler. Hälften av de svarande uppger att en positiv sida med Gamlestad är att känslan av hemmahörighet i stadsdelen. Allt fler uppger också att Gamlestad är tryggt och säkert.

Den mest negativa aspekten med Gamlestaden är utbudet av affärer och restauranger, enligt enkätresultaten. Den andel som bedömer brottsligheten som något negativt kopplat till boendet i Gamlestaden sjunker något.

Positivt med att bo i Gamlestaden (procent)

	Totalt 2001 (n=973)	Totalt 2005 (n=676)	Totalt 2008 (n=350)
Kommunikationerna (buss och spårvagn)	76	79	88
Närhet till centrala Göteborg	81	84	84
Jag känner mig hemma i stadsdelen	-	-	49
Miljön och naturen	28	33	37
Vårdcentralen	35	36	33
Biblioteket	35	32	29
Hyresvärden/bostadsrättsföreningen	-	-	27
Närhet till arbete eller studier	22	22	26
Bostadskvarteren och stadsmiljön	20	21	25
Utbudet av affärer och restauranger	-	-	23
Grannarna	23	20	21
Det känns tryggt och säkert	11	13	21
Närhet till vänner	23	18	18
Närhet till släkt och familj	16	14	18
Möjligheterna för barn att leka utomhus	-	-	17
Medborgarhuset	-	16	13
Förskolan/skolan	-	-	12
Närhet till meningsfull fritids-sysselsättning för ungdomar	-	-	4
Något annat	4	5	4
Äldreomsorgen	6	6	3
Det finns inget positivt	2	1	0

Frågan lyder: Vad tycker du är positivt med att bo i Gamlestaden? Flera svarsalternativ kan markeras.

Negativt med att bo i Gamlestaden (procent)

	Totalt 2001 (n=973)	Totalt 2005 (n=676)	Totalt 2008 (n=350)
Utbudet av affärer och restauranger	-	-	32
Brottsligheten	32	32	24
Det finns inget negativt med att bo i Gamlestaden	18	22	21
Få eller inga familjemedlemmar eller släktingar i närheten	20	19	20
Trafiksituationen	18	14	17
Det känns otryggt och osäkert	20	18	16
Brist på närhet till natur	-	-	14
Få eller inga vänner i närheten	15	17	14
Brist på meningsfull fritidssysselsättning för ungdomar	-	-	11
Vårdcentralen	-	-	9
Bostadskvarteren och stadsmiljön	-	-	9
Avstånd till arbete eller studier	9	6	9
Något annat	6	6	8
Grannarna	4	3	6
Hyresvärden/bostadsrättsföreningen	-	-	6
Brist på hemkänsla	-	-	5
Bristande möjligheter för barn att leka utomhus	-	-	5
Förskolan/skolan	-	-	3
Äldreomsorgen	-	-	2
Kommunikationerna (buss och spårvagn)	2	1	1

Frågan lyder: Vad tycker du är negativt med att bo i Gamlestaden? Flera svarsalternativ kan markeras.

Problem och otrygga platser i Gamlestaden

Att be de boende att värdera stora problem och peka ut otrygga platser i sin stadsdel kan ge en god uppfattning om vilka åtgärder som är allra mest angelägna för att förbättra livssituationen och boendemiljön i stadsdelen.

Liksom i Gärdås graderas buskörning med moped eller motorcykel som det allra största av de listade problemen av de svarande på Gamlestadsenkäten. Detta är också det enda svarsalternativ där tendensen är stigande, och kraftigt stigande dessutom.

I övrigt kvarstår brister i den yttre miljön, såsom nedskräpning, klotter, skadegörelse och bristande belysning, som problem i stadsdelen. Förekomsten av berusade eller drogpåverkade personer utomhus är fortfarande ett av de största problemen i Gamlestaden, men andelen svarande som graderar just detta som ett stort problem har minskat mycket kraftigt.

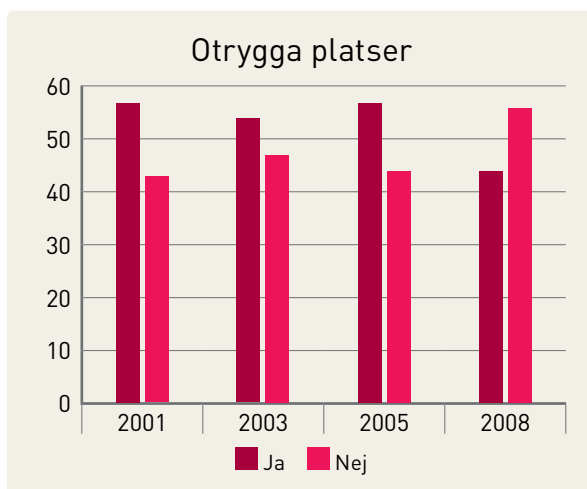
Stora problem i Gamlestaden (procent)

	Totalt 2001 (n=973)	Totalt 2003 (n=410)	Totalt 2005 (n=676)	Totalt 2008 (n=350)
Buskörning med moped eller motorcykel	-	23	25	43
Nedskräpning	47	41	52	36
Klotter/graffiti	-	-	-	35
Skadegörelse	37	38	39	30
Berusade eller drogpåverkade personer utomhus	51	47	39	30
Dålig belysning	-	-	-	27
Ungdomsgång som bråkar och stör	16	23	32	26
Inbrott i bostäder, källare eller vindar	54	42	38	22
Brott mot bilar eller motorcyklar	42	39	36	22
Störande buller	-	-	-	22
Cykelstölder	37	25	27	19
Tycker inte att det finns några stora problem	-	-	-	16
Buskörning med bil	-	-	20	13
Handel med narkotika	-	14	13	11
Bråk i anslutning till restauranger	20	24	16	11
Störande grannar	14	15	16	9
Kamphundar eller andra stora hundar	13	16	11	8
Våld eller hot om våld	14	18	12	7
Illegal försäljning av alkohol eller tobak	-	-	-	5
Något annat	4	5	3	3
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

I enkätundersökningen ställs frågan huruvida den svarande ibland kan känna sig orolig för att vistas på vissa platser i sin stadsdel. Frågan har ställts i samtliga enkätundersökningar i Gamlestaden, och i svaren från år 2008 är det markant färre som säger sig vara oroliga.



Otrygga platser (procent)

	Gamle- staden 2001 (n=912)	Gamle- staden 2003 (n=394)	Gamle- staden 2005 (n=641)	Gamle- staden 2008 (n=330)
Ja	57	54	57	44
Nej	43	47	44	56

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

När Gamlestadsborna ombeds att peka ut de platser i stadsdelen som de upplever som otrygga hamnar vid varje enkätundersökning samma platser på toppen av listan, nämligen platserna i anslutning till Gamlestadstorgets kollektivtrafikhållplats och viadukten i dess närhet. Skillnaden är att andelen svarande som upplever platserna som otrygga minskar signifikant i enkäten från 2008. Här redovisas de tio platser i Gamlestaden som utpekade som otrygga av flest svarande på enkäten. Svaren på denna fråga har också använts i dialogen mellan Fastighetsägare i Gamlestaden och kommunen om vilka platser som är mest angelägna att åtgärda.

Anmärkningsvärt är att den fysiska miljön på de platser som ligger överst på listan började åtgärdas redan år 2002 och framåt. Andelen som pekade ut platserna som otrygga ökade ändå i de enkätundersökningar som gjordes år 2003 och 2005. År 2008, efter att det stora flertalet större upprustningsprojekt har genomförts, sker dock en bred och generell nedgång i andelen som uppfattar olika platser som otrygga.

Bilden av en generellt ökad trygghet i Gamlestaden stärks också i denna del av enkätsresultaten.

Otrygga platser i Gamlestaden (procent)

	Totalt 2001 (n=973)	Totalt 2003 (n=410)	Totalt 2005 (n=676)	Totalt 2008 (n=350)
Under viadukten vid Gamlestadstorget	26	35	32	23
På buss- och spårvagns-hållplatserna vid Gamlestadstorget	24	32	30	20
På spårvagnen (även utanför stadsdelen)	21	22	25	15
På vägen till och från "din" buss- eller spårvagnshållplats i Gamlestaden	21	25	23	14
På Kvibergs kyrkogård	16	14	16	14
Utanför krogarna	19	23	21	11
På vägen mellan Nylöse kyrka och Willys (gamla Göfab)	-	-	10	10
Bellevue industriområde	10	12	14	9
På buss- och spårvagns-hållplatserna vid SKF	10	15	13	8
I anslutning till Gamlestadsskolan	5	9	8	8

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.

Slutsatser

Hur har Gamlestaden utvecklats med avseende på säkerhet, befolkningens otrygghet och rädsla för brott respektive Gamlestadbornas uppfattning om den egna stadsdelens attraktivitet?

Gamlestaden har blivit en tryggare stadsdel under 2000-talet. Bilden är entydig när skillnaderna i enkätresultaten över tid studeras. Otryggheten i Gamlestaden minskar, och detta oavsett om man frågar efter otrygghet utomhus efter mörkrets inbrott, eller efter otryggheten på specifika platser.

I allt mindre utsträckning betraktar Gamlestadborna brottsligheten i stadsdelen som problematiskt.

Enkätresultaten visar att oron för att själv utsättas för brott är mindre i det mer brottsdrabbade Gamlestaden jämfört med det mindre brottsdrabbade Centrala Hisingen (se kapitel 19). Enligt enkätresultaten drabbas också allt färre av brott under en tolv månaders period. Andelen som uppger sig låta bli att gå ut eller som motiveras att flytta från stadsdelen på grund av rädsla för brott minskar (se kapitel 20). För att sammanfatta, rädslan och oron för brottsligheten blir, enligt enkätresultaten, allt mindre.

Enkätresultaten indikerar också att Gamlestadborna i allt högre utsträckning betraktar sin stadsdel som en bra och attraktiv stadsdel att bo i. Allt fler svarar på enkäterna att de tycker att det är mycket bra att bo i Gamlestaden. Fler pekar ut positiva sidor med Gamlestaden, färre pekar ut negativa sidor eller stora problem i stadsdelen. Färre vill påtala att det finns stora problem med Gamlestaden.

Fastighetsägare i Gamlestaden har sedan år 2001 bedrivit verksamhet med syfte att få till stånd både en säkrare och tryggare boendemiljö. Bilden av en ökad trygghet, minskad rädsla för brott och ökad attraktivitet och trivsel kontrasterar dock mot statistiken över den polisanmälda brottsligheten. Medan tillgreppsbrottsligheten i Gamlestaden har gått ner lika mycket som den har i Göteborg i stort, medan den bostadsrelaterade brottsligheten har minskat från en nivå högt över Göteborgsnivån, har den totala brottsnivån inte minskat radikalt sedan 2001. Den polisanmälda våldsbrottsligheten har till och med ökat så smått i stadsdelen. Polisanmälningsstatistiken indikerar alltså att Gamlestaden må ha blivit tryggare, men inte direkt säkrare.



Keillers park, Centrala Hisingen

foto: Pernilla Hallberg

19. Utvecklingen: brott och trygghet i Centrala Hisingen

Utgångsläget i Centrala Hisingen var, enligt utredningsarbetet år 2002, problematiskt. Ett stort problem i stadsdelen var de utbredda sociala problemen med en stor överrepresentation av socialt boende i stadsdelen. Förekomsten av berusade och drogpåverkade personer utomhus beskrevs av Centrala Hisingeborna som det allra största problemet i stadsdelen, tätt följt av inbrott i bostäder samt källare och vindar. Det senare hade sannolikt en koppling till en utbredd problematik med misskötta fastigheter och mindre seriösa fastighetsägare i stadsdelen.

Fastighetsägare Centrala Hisingen, FCH, bildades i december 2002, men verksamheten kom inte i gång på allvar förrän 2004. Visionen med FCHs verksamhet är: ”Centrala Hisingen – en levande stadsdel mitt i Göteborg”. För att fylla visionen med innehåll har en mängd olika konkreta verksamheter bedrivits. Exempelvis drev FCH från början ett systematiskt arbete med att förebygga den fastighetsnära brottsligheten samt att förbättra nivån på fastighetsförvaltningen i de mest misskötta fastigheterna i stadsdelen. Antalet sociala boenden i stadsdelen har minskats och på senare år har nya arbetsmetoder för att förebygga boendesociala problem etablerats. Under 2008 har ett projekt kring problematiken med våld i nära relationer bedrivits.

Under åren fram till 2007 begicks ett flertal medialt mycket uppmärksammade våldsbrott i och nära Centrala Hisingen. Såsom dessa beskrevs i massmedia hade de en koppling till den organiserade kriminaliteten. Under samma period utvecklade också FCH tillsammans med polis och kommun arbetsmetoder för att förebygga förekomsten av organiserad kriminalitet i området.

Material:

Framställningen bygger på Polismyndighetens statistik över den polisanmälda brottsligheten för basområdena 40101-14, 40159 och 40201-15 i primärområdena Kvillebäcken och Brämregården från år 2000 till år 2008.

Som utgångspunkt används i de flesta fall året 2003, vilket var året före FCH började att bedriva verksamhet på allvar.

Framställningen bygger också på resultat från de tre enkätundersökningar som har genomförts i samma område, åren 2002, 2006 och 2008. Samtliga enkätundersökningar har utförts av Malm Kommunikation AB, med Ulf Malm som ansvarig.

Några resultat i sammanfattning:

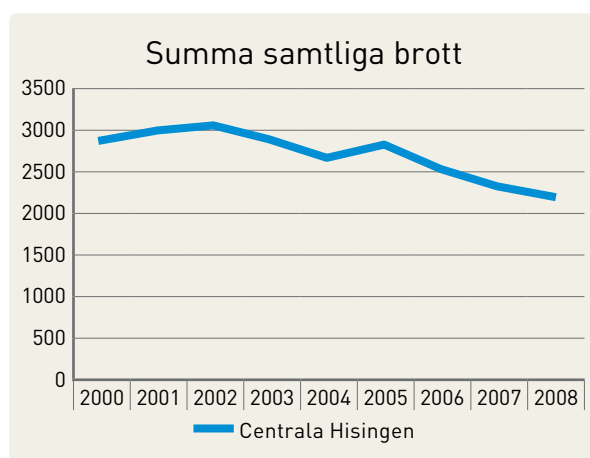
- Den polisanmälda brottsligheten har minskat i Centrala Hisingen med 24 procent mellan åren 2003 och 2008. Under samma period har den polisanmälda brottsligheten minskat i Göteborg med 8 procent.
- Våldsbrottsligheten har ökat med 12 procent mellan åren 2003 och 2008.
- Statistiken över misshandel utomhus och rån ligger på en nivå stadigt under nivån i Göteborg per capita, medan de polisanmälda brotten i nära relationer ligger över nivån i Göteborg.
- Tillgreppsbrottligheten har minskat med 48 procent, jämfört med 24 procent i Göteborg, från år 2003 till år 2008.

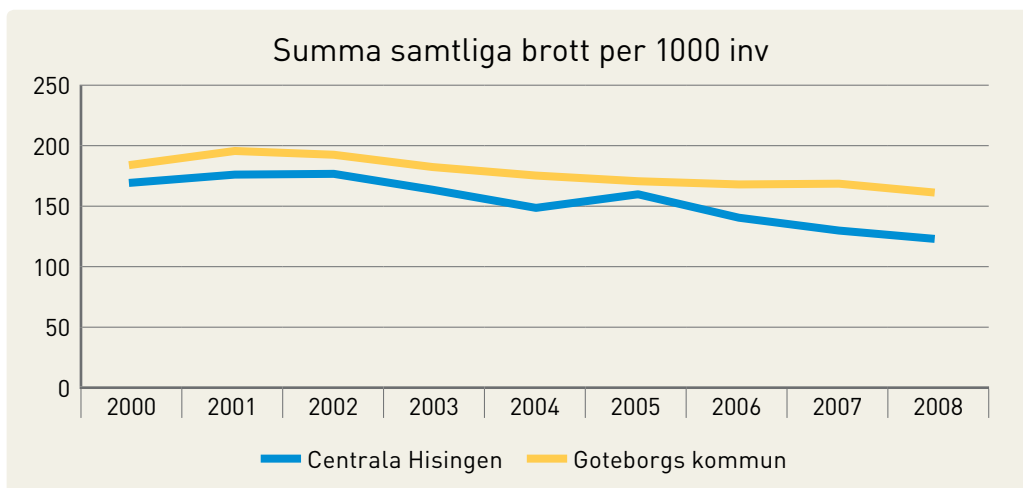
- Den polisanmälda bostadsrelaterade brottsligheten har minskat med 60 procent under samma period, jämfört med 30 procent i Göteborg.
- Samtidigt uppger 50 procent av de svarande på 2008 års enkät i Centrala Hisingen att de tror att brottsligheten har ökat. Denna andel är en ökning jämfört med tidigare enkäter. 45 procent säger sig grunda denna uppfattning på massmedias rapportering.
- Enkätresultaten indikerar att de boende i Centrala Hisingen upplever en ökad oro för brott, samt att uppfattningen om brottsligheten som ett problem för stadsdelen ökar.
- Allt fler svarande på enkäterna uppger också att de upplever ett antal platser som otrygga.
- Något färre uppger att de känner sig otrygga om de går ensamma ut på kvällen. Något fler känner sig trygga i samma situation, 41 procent år 2008 jämfört med 37 procent år 2002. De som väljer att helt avstå från att gå ut motiverar dock i stor utsträckning detta med en rädsla för brottslighet.
- Allt fler uppger att de tycker det är bra att bo i Centrala Hisingen. 44 procent tycker det är mycket bra år 2008, jämfört med 29 procent år 2002.
- Andelen svarande som har planer på att flytta från Centrala Hisingen minskar.
- Slutsatsen är att säkerheten i Centrala Hisingen ökar. De boendes uppfattning om stadsdelens attraktivitet ökar. Men otryggheten minskar inte och rädslan för brott ökar också.

Minskad brottslighet med en fjärdedel på fem år

Sedan FCH inledde sin verksamhet har den polisanmälda brottsligheten i Centrala Hisingen minskat rejält. Sedan år 2003 har det totala antalet anmälda brott minskat i området med 24 procent, från 2872 till 2191 anmälningar. Under samma tid har den polisanmälda brottsligheten i Göteborg minskat med 8 procent.

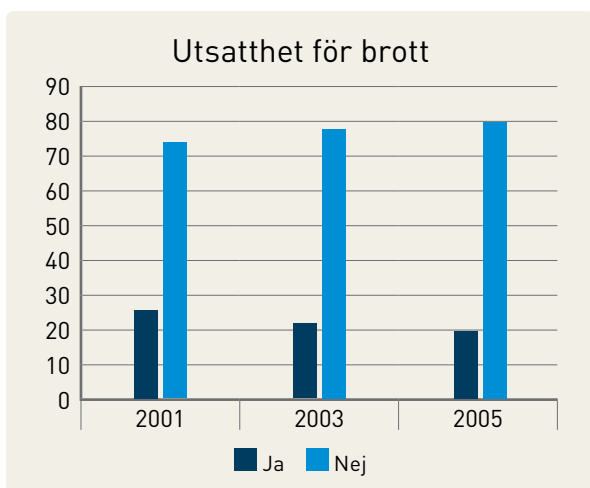
Från att ha legat i nivå med antalet polisanmälda brott i Göteborg per capita visar polisstatistiken för Centrala Hisingen för år 2008 på en brottsnivå 24 procent lägre än den i Göteborg.





Denna bild av verkligheten avspeglar sig delvis i resultaten från enkätundersökningarna. Andelen svarande på enkäterna i Centrala Hisingen som uppger att de själva har utsatts för brott under det senaste året minskar, från en fjärdedel år 2002 till en femtedel år 2008.

Värt att notera är de stora skillnaderna i enkätresultaten från år 2008 mellan olika delområden i Centrala Hisingen som berör frågan om man har blivit utsatt för brott under det senaste året. Skillnaderna mellan delområdena är statistiskt säkra.



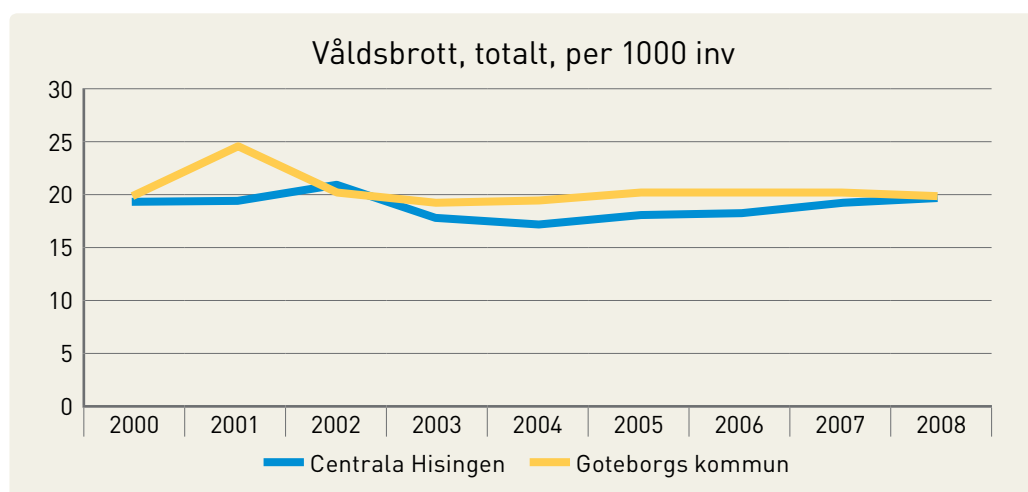
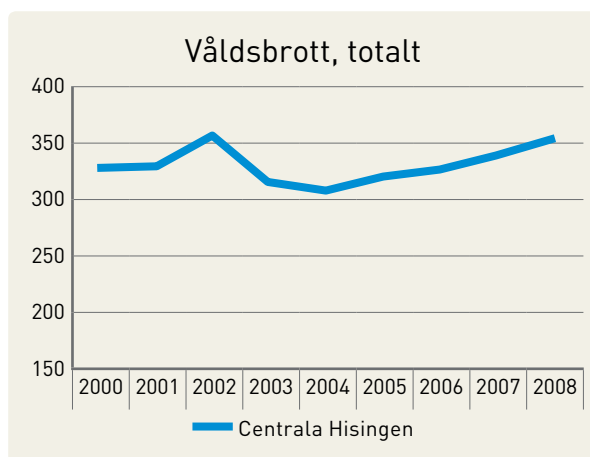
Utsatthet för brott (procent)

	Virvelvinden (n=73)	Kvillestaden (n=44)	Lindholmen (n=46)	Rambergstaden (n=22)	Blackegatan Kvillebäcken (n=49)	Långängen (n=82)	Fyrklövern (n=18)	Mötesplatsen Vindgatorna (n=31)	Totalt 2002 (n=980)	Totalt 2006 (n=381)	Totalt 2008 (n=365)
Ja	15	30	15	41	16	23	22	3	26	22	20
Nej	85	71	85	59	84	77	78	97	74	78	80

Frågan lyder: Har du under de senaste tolv månaderna blivit utsatt för brott?

Våldsbrottsligheten i Centrala Hisingen

Antalet polisanmälda våldsbrott i Centrala Hisingen har fluktuerat under perioden sedan millennieskiftet, och trenden har varit uppåtående sedan 2003. Mellan åren 2003 och 2008 har dessa brott ökat med 12 procent i Centrala Hisingen. Nivån per 1000 invånare är dock inte högre än i Göteborg i stort.



Enkätsvaren indikerar också att rädslan för brott i allmänhet och våldsbrott i synnerhet finns med i bedömningen av Centrala Hisingebornas värdering av den egna stadsdelen. Brottligheten och otryggheten hamnar överst när de svarande på enkäten ombeds peka ut vad som är negativt med att bo i Centrala Hisingen, och fler upplever dessa aspekter som negativa år 2008 än år 2002. Den andel av de svarande som anser att våld, eller hot om våld, är ett stort problem i Centrala Hisingen ökar också. Se utdrag ur enkäten här bredvid. En fullständig framställning av svaren på de aktuella frågorna redovisas längre ner.

Utdrag ur enkätresultat: Negativt med att bo på Centrala Hisingen (procent)

	Totalt 2002 (n=1061)	Totalt 2008 (n=373)
Brottligheten	33	49
Det känns otryggt och osäkert	19	23

Frågan lyder: Vad tycker du är negativt med att bo på Centrala Hisingen? Flera svarsalternativ kan markeras.

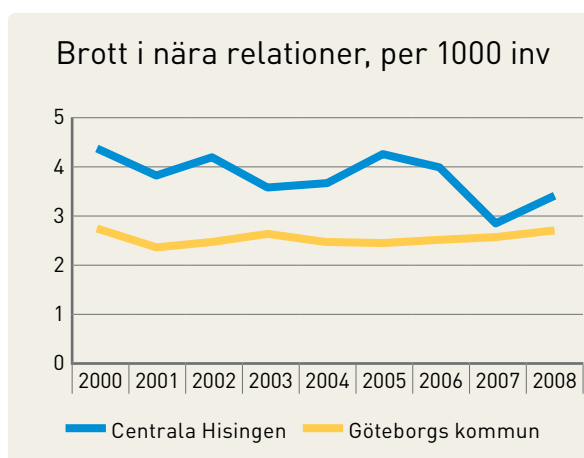
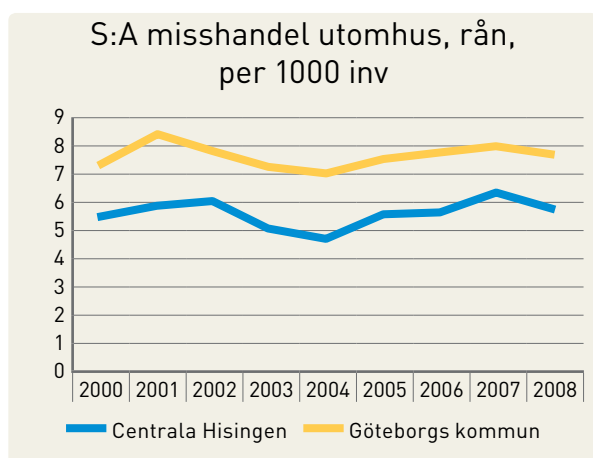
Utdrag ur enkätresultat: Stora problem på Centrala Hisingen (procent)

	Totalt 2002 (n=1061)	Totalt 2006 (n=390)	Totalt 2008 (n=373)
Våld eller hot om våld	12	23	22

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

Våldsbrott ute i samhället och brott i nära relationer

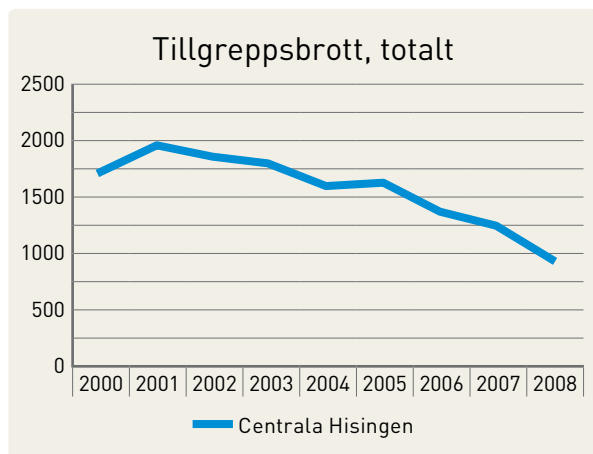
Antalet polisanmälda våldsbrott som begås ute i det offentliga rummet i Centrala Hisingen har gått upp och ner under åren, men ligger stadigt under Göteborgsnivån per 1000 invånare. Nivån på den polisanmälda brottsligheten som härrör till brott i nära relationer ligger däremot klart över Göteborgsnivån. Det är viktigt att hålla i minnet att anmälningsbenägenheten när det rör sig om brott i nära relationer kan variera stort.

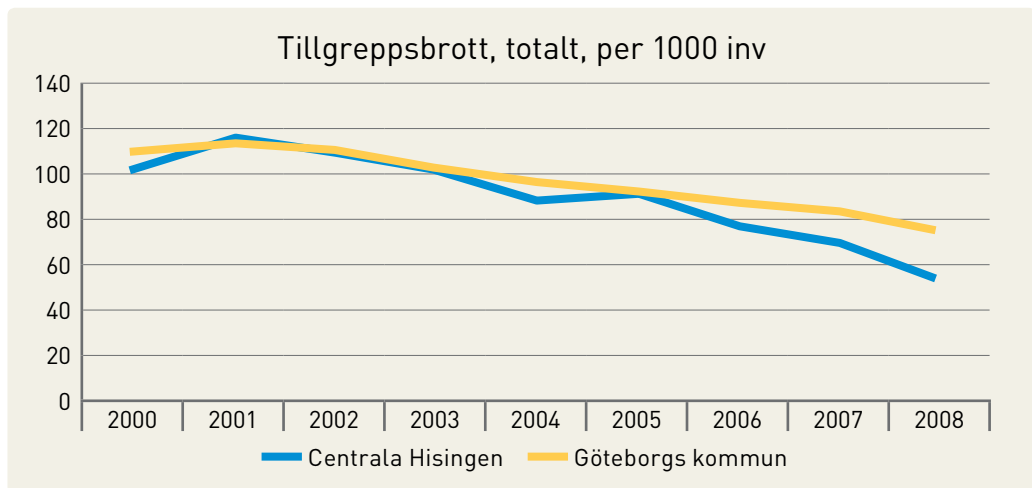


Under rubriken "S:A misshandel utomhus, rån" summeras de av polisen använda brottsrubrikerna "Misshandel utomhus", "Butiksrån", "Personrån" och "Övriga rån".

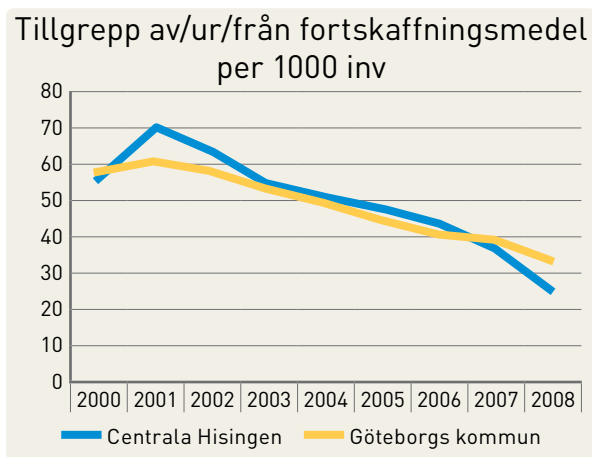
Kraftigt minskad tillgreppsbrottslighet

Tillgreppsbrottsligheten har minskat kraftigt i Centrala Hisingen sedan FCHs bildande. Sedan år 2003 har denna kategori brott minskat med 48 procent, från 1796 till 938 år 2008. I jämförelse har tillgreppsbrottsligheten i Göteborg under samma period minskat med 24 procent. Nivån på tillgreppsbrottsligheten per 1000 invånare har i Centrala Hisingen tydligt sjunkit under den i Göteborg.





På samma sätt sjunker nivån på den brottslighet som har en koppling till bilar och andra forskaffningsmedel.

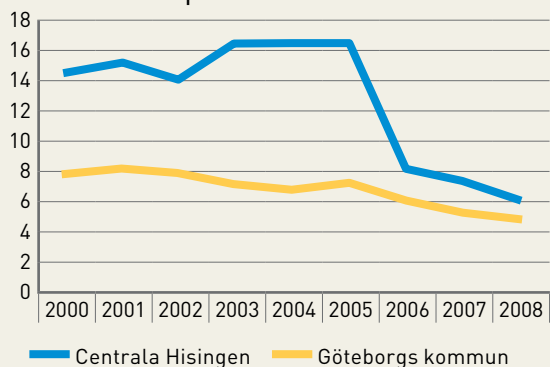


Den bostadsrelaterade brottsligheten

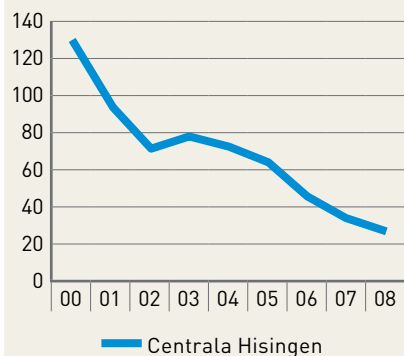
Under FCHs hela verksamhetstid har alltså bedrivits ett systematiskt och genomgripande arbete med att förebygga den fastighetsnära brottsligheten, en verksamhet som var särskilt genomgripande under de första åren efter FCHs bildande. En analys av den bostadsrelaterade brottsligheten påvisar en mycket kraftig nedgång under den tid FCH har varit verksamt. På ett enda år, 2005 till 2006, halverades den bostadsrelaterade brottsligheten. Från år 2003 till år 2008 har polisanmälningarna av bostadsrelaterade brott minskat i Centrala Hisingen från 291 till 107, det vill säga en minskning med 63 procent. Under samma tidsperiod har denna brottskategori minskat i Göteborgs kommun också, men med 30 procent.

De fullbordade bostadsinbrotten och inbrotten i källare och vindar, som ingår i den bostadsrelaterade brottsligheten, har också minskat tydligt under perioden.

S:A bostadsrelaterad brottslighet, per 1000 inv

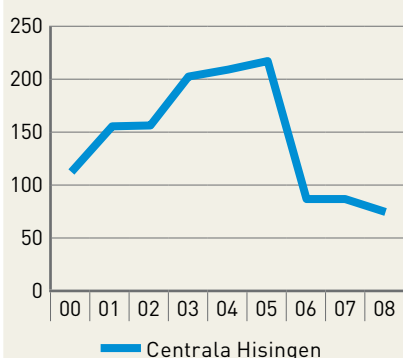


Fullbordade bostadsinbrott



Under rubriken "S:A bostadsrelaterad brottslighet" summeras de av polisen använda brottsrubrikerna "Försök och fullbordat inbrott i villa", "Försök och fullbordat inbrott i lägenhet", "Inbrott i källare, vind", "Inbrott i fritidshus" och "Stöld av skjutvapen"

Inbrott i källare och vindar



I enkätsvaren från år 2008 avspeglar sig den minskade tillgreppsbrottsligheten, i och med att andelen svarande som bedömer inbrott i bostäder, källare och vindar, brott mot bilar eller motorcyklar samt cykelstölder som stora problem i Centrala Hisingen har minskat kraftigt jämfört med tidigare enkäter.

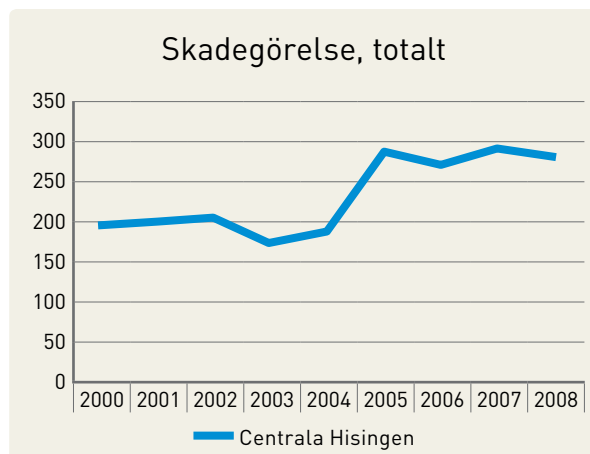
Utdrag ur enkätresultat: Stora problem på Centrala Hisingen (procent)

	Totalt 2002 (n=1061)	Totalt 2006 (n=390)	Totalt 2008 (n=373)
Inbrott i bostäder, källare eller vindar	52	51	34
Brott mot bilar eller motorcyklar	44	46	31
Cykelstölder	40	36	30

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

Skadegörelsebrotten uppåt år 2005

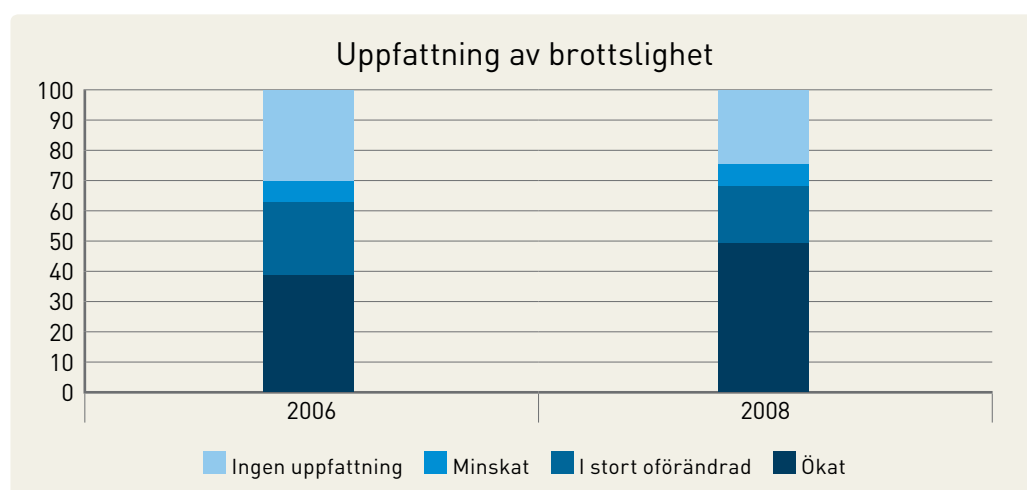
Också i Centrala Hisingen har den polisanmälda skadegörelsebrottsligheten ökat sedan FCH började verka i stadsdelen. Mellan åren 2004 och 2005 är ökningen tydlig. Generellt varierar benägenheten att anmäla skadegörelsebrott kraftigt, och stora fluktuationer beror sannolikt mer på anmälningsbenägenheten än på förändringar i den verkliga brottsligheten.



Paradoxen – uppfattningen om en ökad brottslighet

Den generella brottsligheten har alltså minskat kraftigt i Centrala Hisingen på senare år. Särskilt kraftigt har den polisanmälda tillgreppsbrottsligheten minskat, medan våldsbrottsanmälningarna har ökat något. Vi har också sett att andelen Centrala Hisingebor som uppger att de själva har drabbats av brott under det senaste året har minskat påtagligt.

Trots detta uppger hela 50 procent av de svarande på enkäten att de tror att brottsligheten i Centrala Hisingen har ökat de senaste två åren. Andelen som tror på en ökad brottslighet är också avsevärt större år 2008 än år 2006. Bara 7 procent svarar att de tror att brottsligheten i Centrala Hisingen har minskat. Endast en mindre andel, 25 procent, har ingen uppfattning om brottsnivån i den egna stadsdelen.



Uppfattning av brottslighet (procent)

	Totalt 2006 (n=383)	Totalt 2008 (n=369)
Ökat	39	50
I stort oförändrad	24	19
Minskat	7	7
Ingen uppfattning	30	25

2008: Frågan lyder: Tror du att brottsligheten på Centrala Hisingen har ökat eller minskat de senaste två åren?

2006: Frågan lyder: Tror du att brottsligheten på Centrala Hisingen har ökat eller minskat de senaste fyra åren?

När frågan ställs på vad man grundar sin uppfattning uppger så många som 45 procent att det är massmedias rapportering som ligger bakom inställningen till brottsutvecklingen i Centrala Hisingen.

Grund för uppfattning (procent)

	Totalt (n=266)
Egna erfarenheter	12
Massmedias rapportering	45
Kontakt med vänner och grannar	6
Statistik och fakta	6
Annat	3
Vet ej	28

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

En jämförelse med Gamlestaden visar också att avsevärt fler Centrala Hisingebor oroar sig för att själv utsättas för brott än vad som är fallet i Gamlestaden. Detta trots att per capita-brottsligheten i Gamlestaden är högre, både vad gäller tillgreppsbrottslighet och våldsbrottslighet.

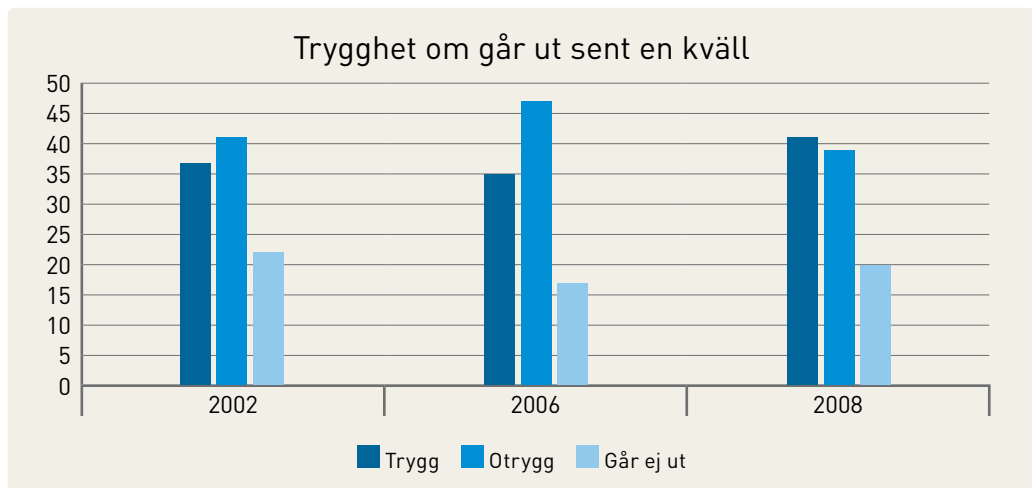
Oro för att själv utsättas för brott (procent)

	Centrala Hisingen 2008 (n=368)	Gamlestaden 2008 (n=342)
Ja, ofta	9	5
Ja, ibland	47	40
Nej, sällan	29	31
Nej, nästan aldrig	15	24

Frågan lyder: Känner du dig själv orolig för att själv bli utsatt för något brott i ditt bostadsområde?

Tryggheten ute på kvällen

Trots uppfattningen om en ökad brottslighet, och trots en viss oro att själv utsättas för brott, ökar tryggheten vid vistelse utomhus kvällstid i Centrala Hisingen något. Otryggheten i samma situation minskar marginellt jämfört med enkäten år 2002, men kraftigt jämfört med enkäten år 2006. I 2008 års enkät var det fler som uppgav sig vara trygga än otrygga vid ensam vistelse utomhus kvällstid.

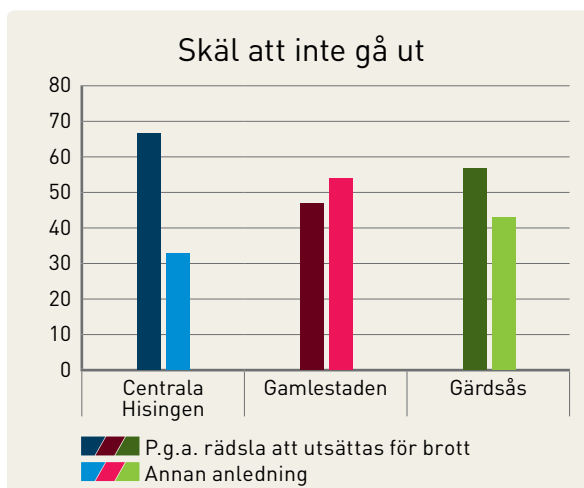


Trygghetsupplevelse A (procent)

	Totalt 2002 (n=1024)	Totalt 2006 (n=381)	Totalt 2008 (n=362)
Trygg	37	35	41
Otrygg	41	47	39
Går ej ut	22	17	20

Frågan lyder: Om du går ut ensam sent en kväll på Centrala Hisingen, hur känner du dig då?

En viktig skillnad mellan de tre stadsdelarna i denna undersökning är det sätt på vilket de svarande som inte säger sig gå ut på kvällstid motiverar sitt hemmasittande. Hela sju av tio av dessa i Centrala Hisingen svarar att det har en koppling till rädslan för att utsättas för brott. Andelen som svarar detsamma är avsevärt mindre både i Gamlestaden och Gärdås.



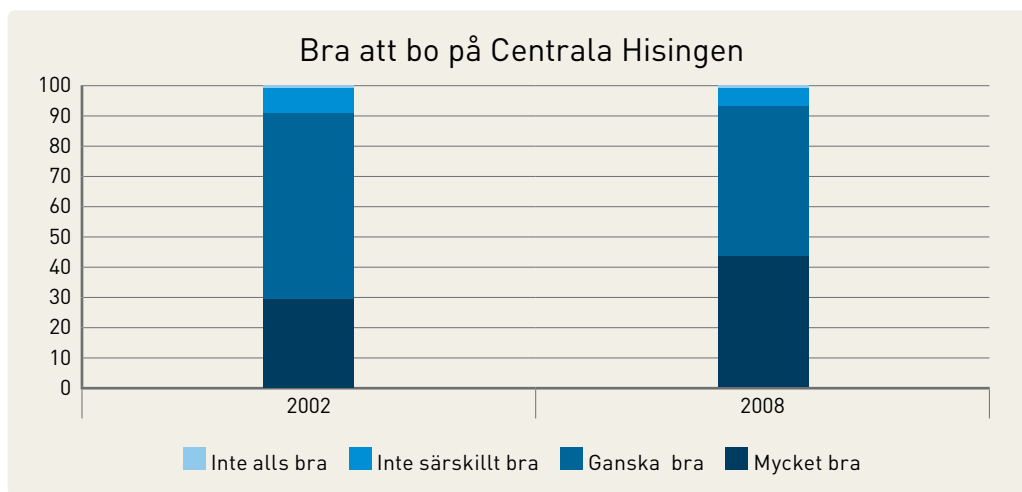
Trygghetsupplevelse B (procent)

	Centrala Hisingen 2008 (n=98)	Gamlestaden 2008 (n=99)	Gärdsås 2008 (n=118)
P.g.a. rädsla att utsättas för brott	67	47	57
Annan anledning	33	54	43

Frågan lyder: Varför går du inte ut ensam sent på kvällen på Centrala Hisingen/Gamlestaden/Gärdsås?

Är det bra att bo i Centrala Hisingen?

Samtidigt ökar andelen svarande som tycker att det är mycket bra att bo i Centrala Hisingen kraftigt mellan enkätundersökningarna år 2002 och år 2008. Hela 44 procent svarar 2008 att de tycker att det är mycket bra att bo i stadsdelen 2008. Inte ens en tiondel anser det vara dåligt att bo i Centrala Hisingen.

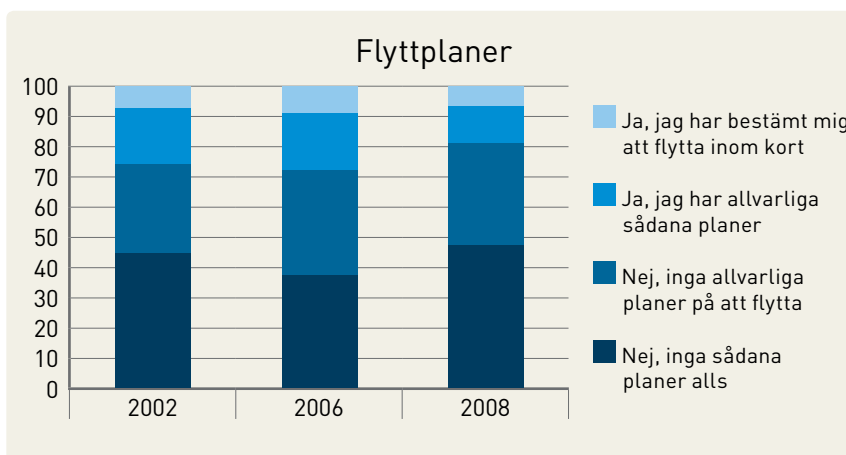


Bra att bo på Centrala Hisingen (procent)

	Totalt 2002 (n=1038)	Totalt 2008 (n=373)
Mycket bra	29	44
Ganska bra	61	50
Inte särskilt bra	8	6
Inte alls bra	1	1

Frågan lyder: Allmänt sett, hur bra tycker du att det är att bo på Centrala Hisingen?

Möjligen avspeglar sig uppfattningen om att det är allt bättre att bo i Centrala Hisingen också på de boendes planer för framtiden. Allt färre svarar att de planerar att flytta från stadsdelen. Av dem som har flyttplaner motiverar fyra av tio dock sina flyttplaner med brottsligheten och otryggheten i Centrala Hisingen, jämfört med två av tio i Gamlestaden. (Se kapitel 18)



Flyttplaner A (procent)

	Totalt 2002 (n=1061)	Totalt 2006 (n=385)	Totalt 2008 (n=367)
Nej, inga sådana planer alls	44	38	48
Nej, inga allvarliga sådana planer	29	34	34
Ja, jag har allvarliga sådana planer	18	19	12
Ja, jag har bestämt mig för att flytta inom kort	7	9	7

Frågan lyder: Har du planer på att flytta från Centrala Hisingen?

Positivt och negativt med att bo i Centrala Hisingen

När de svarande på 2008 års enkät i Centrala Hisingen ställs inför frågan om vad som är positivt respektive negativt med att bo i den egna stadsdelen är svaren generellt positivare än vad de var i 2002 års enkät. Fler svarande värderar fler företeelser i Centrala Hisingen som positiva inslag i boendet i stadsdelen år 2008 än år 2002.

Det viktigaste undantaget har tagits upp tidigare i framställningen, och rör svarsalternativet brottsligheten. Från att ha värderats som ett negativt inslag i boendet i Centrala Hisingen av en tredjedel av de svarande år 2002 bedöms brottsligheten som något negativt av hälften av de svarande år 2008.

Positivt med att bo på Centrala Hisingen (procent)

	Totalt 2002 (n=1061)	Totalt 2008 (n=375)
Närhet till centrala Göteborg	88	85
Kommunikationerna (buss, spårvagn och färja)	76	83
Jag känner mig hemma i stadsdelen	-	48
Hamnen/närheten till vattnet	26	40
Miljön och naturen	31	38
Utbudet av affärer och restauranger	-	36
Närhet till arbete eller studier	25	33
Vårdcentralen	38	30
Utvecklingen av stadsdelen, till exempel Norra Älvstranden	20	24
Bostadskvarteren och stadsmiljön	18	23
Närhet till vänner	16	22
Närhet till idrottsaktiviteter	-	21
Närhet till släkt och familj	24	20
Hysesvärden/bostadsrättsföreningen	-	19
Grannarna	23	18
Det känns tryggt och säkert	10	13
Skolan	8	7
Närhet till kulturaktiviteter	-	7
Möjligheterna för barn att leka utomhus	-	7
Förskolan/barnomsorgen	4	6
Något annat	3	4
Äldreomsorgen	5	2
Närhet till meningsfull fritidsysselsättning för ungdomar	-	2
Det finns inget positivt	1	1

Frågan lyder: Vad tycker du är positivt med att bo på Centrala Hisingen? Flera svarsalternativ kan markeras.

Negativt med att bo på Centrala Hisingen (procent)

	Totalt 2002 (n=1061)	Totalt 2008 (n=375)
Brottsligheten	33	49
Det känns otryggt och osäkert	19	23
Få eller inga familjemedlemmar eller släktingar i närheten	18	20
Utbudet av affärer och restauranger	-	20
Få eller inga vänner i närheten	14	16
Trafiksituationen	14	15
Brist på kulturaktiviteter	-	15
Bostadskvarteren och stadsmiljön	10	14
Det finns inget negativt	21	13
Bristande möjligheter för barn att leka utomhus	-	10
Brist på meningsfull fritidsysselsättning för ungdomar	-	9
Grannarna	6	8
Brist på närhet till natur	-	8
Brist på hemkänsla	-	7
Avstånd till arbete eller studier	6	7
Något annat	4	6
Hysesvärden/bostadsrättsföreningen	-	5
Brist på idrottsaktiviteter	-	4
Äldreomsorgen	-	3
Utvecklingen av stadsdelen, till exempel Norra Älvstranden	2	3
Kommunikationerna (buss, spårvagn och färja)	2	3
Skolan	4	2
Förskolan/barnomsorgen	3	1

Frågan lyder: Vad tycker du är negativt med att bo på Centrala Hisingen? Flera svarsalternativ kan markeras.

Stora problem och otrygga platser

Att be de svarande att pricka för olika svarsalternativ i en lista över potentiella problem, och att indikera vilka platser i en stadsdel som upplevs som otrygga, kan ge en bild av angelägna förbättringsområden för en tryggare och trivsammare stadsdel.

Den bild som en jämförelse med tidigare enkätundersökningar ger av de stora problemen i Centrala Hisingen är blandad. Problemen kring stadsdelens skötsel värderas fortfarande av flest svarande som stora problem. Det tidigare allra största problemet, förekomsten av berusade eller drogpåverkade personer utomhus, har minskat markant, och det i takt med att FCHs och stadsdelsförvaltningens arbete på det boendesociala området har utvecklats.

Ett växande problem är buskörningen med mopeder och motorcyklar. Detta problem graderades av allra flest i Gamlestaden och Gärdås som ett stort problem i dessa stadsdelar; i Centrala Hisingen placerar sig denna företeelse på tredje plats. Rimligen är detta ett problem att ta på allvar.

Som vi redan har sett stärker denna del av enkätresultaten bilden av minskande problem med inbrott och stölder, medan upplevelsen av våld som ett problem i Centrala Hisingen ökar.

Stora problem på Centrala Hisingen (procent)

	Totalt 2002 (n=1061)	Totalt 2006 (n=390)	Totalt 2008 (n=373)
Skadegörelse	39	54	48
Nedskräpning	52	49	46
Berusade eller drogpåverkade personer utomhus	53	57	44
Buskörning med moped eller motorcykel	23	33	39
Inbrott i bostäder, källare eller vindar	52	51	34
Klotter/graffiti	-	35	33
Brott mot bilar eller motorcyklar	44	46	31
Cykelstölder	40	36	30
Dålig belysning	-	-	29
Störande buller	-	-	23
Våld eller hot om våld	12	23	22
Ungdomsgång som bråkar och stör	-	26	21
Buskörning med bil	-	-	18
Kamphundar eller andra stora hundar	20	17	15
Handel med narkotika	-	14	12
Störande grannar	12	10	11
Tycker inte att det finns några stora problem	-	-	10
Bråk i anslutning till restauranger	6	13	8
Illegal försäljning av alkohol eller tobak	-	7	6
Något annat	4	5	5
Illegalt spel	1	3	4
Prostitution	1	2	2

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

En paradox i enkätresultaten är att medan ett flertal platser i Centrala Hisingen har rustats upp under senare år, så säger allt fler av de svarande på enkäten att de ser många platser som otrygga. Nedan redovisas de tio platser som pekats ut av flest svarande som otrygga.

Otrygga platser på Centrala Hisingen A (procent)

	Totalt 2002 (n=966)	Totalt 2006 (n=374)	Totalt 2008 (n=352)
Ja	55	62	63
Nej	45	39	37

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

Otrygga platser på Centrala Hisingen B (procent)

	Totalt 2002 (n=1061)	Totalt 2006 (n=390)	Totalt 2008 (n=373)
På spårvagns-hållplatsen/gångtunneln vid Wieselgrensplatsen	22	32	34
På spårvagns-hållplatsen/gångtunneln vid Hjalmar Brantingsplatsen	11	25	30
På spårvagnen (även utanför stadsdelen)	-	-	22
På spårvagnshållplatsen vid Vågmästareplatsen	14	19	21
I gångtunneln vid Lundbybadets hållplats	20	19	21
På Ramberget/Keillers Park	24	24	21
På vägen till och från närmaste hållplats	17	19	21
Omkring Kvilletorget	17	20	19
På Wieselgrensplatsen	15	19	18
Vid området mellan Vågmästareplatsen och Hisingehus (Gustaf Daléngatan)	10	22	18

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.

Slutsatser

Vilka slutsatser kan vi dra utifrån utvecklingen i Centrala Hisingen? Ett sätt att sammanfatta resultaten ovan är att se på hur Centrala Hisingenbornas

- säkerhet
- otrygghet och rädsla för brott
- uppfattning om den egna stadsdelens attraktivitet

har förändrats över tid.

Med säkerhet förstår vi nivån på brottsligheten. Generellt har det då blivit säkrare att bo i Centrala Hisingen, i den meningen att den polisanmälda brottsligheten har minskat och minskat markant mer än i Göteborg mätt per capita. Allt färre uppger sig också ha drabbats av brott under det senaste året.

Den polisanmälda brottsligheten har minskat i Centrala Hisingen med en fjärdedel. Medan tillgreppsbrottsligheten i allmänhet, liksom både den bostadsrelaterade och fordonsrelaterade brottsligheten, har minskat mycket kraftigt, har våldsbrottsligheten ökat något på senare år, dock utan att stiga över Göteborgsnivån per capita.

Den minskade brottsligheten sammanfaller i tid med att FCH har tagit initiativ till en mängd konkreta brottsförebyggande åtgärder. Särskilt tydlig är kanske kopplingen mellan arbetet med att minska antalet missskötta fastigheter och med trygghetsbesiktningar av fastigheter i området och minskningen av den bostadsrelaterade brottsligheten. Andelen svarande på enkäterna som upplever tillgreppsbrottsligheten som problematisk minskar också.

Centrala Hisingen har, enligt enkätresultaten, blivit en bättre stadsdel att bo i. Färre vill flytta därifrån och allt fler ser allt fler positiva aspekter med att bo i stadsdelen. Slutsatsen av 2008 års enkätresultaten är att de boendes uppfattning om den egna stadsdelen är att dess attraktivitet har ökat.

Mot detta står den bild som enkätresultaten ger av oro för brottsligheten i stadsdelen. Enkätresultaten ger en tämligen entydig bild av att de boende uppfattar brottsligheten i stadsdelen som något negativt och ett växande problem i Centrala Hisingen. Hälften av de svarande tror att brottsligheten i Centrala Hisingen ökar. Fler oroas över att själva drabbas av brott i Centrala Hisingen jämfört med i Gamlestaden, trots att nivån på den polisanmälda brottsligheten är högre i Gamlestaden.

Medan Centrala Hisingebornas trygghet utomhus på kvällstid enligt enkätresultaten ökar något, och otryggheten minskar något, motiveras många Centrala Hisingebor att stanna hemma efter mörkrets inbrott på grund av rädsla för brott. Till slut har också otryggheten kopplad till ett antal platser ökat, trots att flera av dessa platser har genomgått genomgripande upprustningar på senare år.

Sammanfattningsvis framträder en bild av Centrala Hisingen

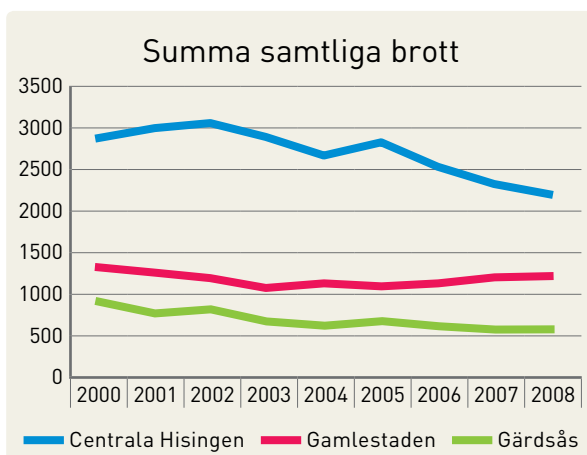
- som en allt säkrare stadsdel, och
- där de boende uppfattar sin stadsdel som attraktivare att bo i, men
- otryggheten, framför allt den otrygghet som är knuten till enskilda platser, liksom oron för brottsligheten har inte rätts på.

20. Jämförelse: brott och trygghet i tre stadsdelar

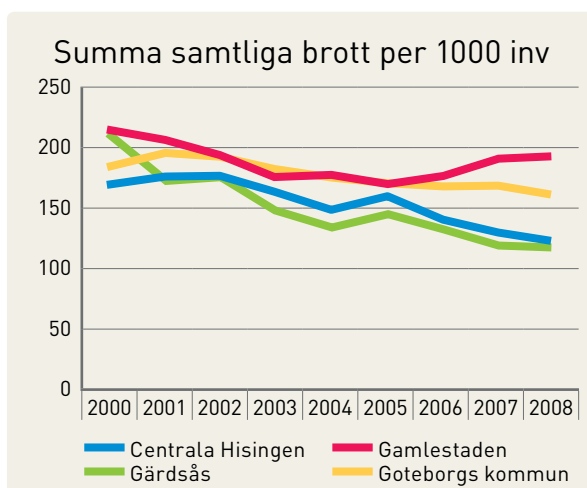
LÄRDOMAR:

- Det är möjligt för fastighetsägare som samarbetar att mycket påtagligt påverka brottsnivån i en stadsdel och att förebygga brott. En hållbar och långsiktig nedgång kräver ett resultatintriktat och systematiskt arbetssätt.
- Det är också möjligt för fastighetsägare att positivt påverka tryggheten och motverka rädsla och oro för brottslighet i en stadsdel. Upplevd trygghet och oro för brottslighet är dock komplexa företeelser och påverkas av många olika faktorer. Att förverkliga målet med en tryggare stadsdel kräver alltså ett mycket bredare sätt att arbeta än att enbart inrikta sig på att förebygga och minska brott.

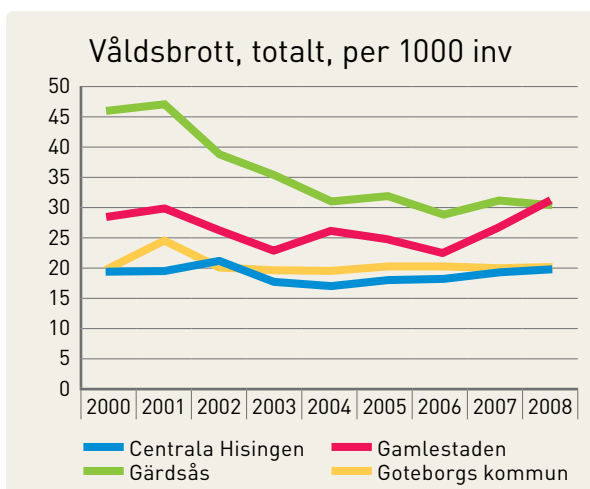
Som vi har sett har den polisanmälda brottsligheten minskat i absoluta tal i Centrala Hisingen och i Gärdsås, medan brottsnivån i Gamlestaden har gått ner för att sedan gå upp igen.



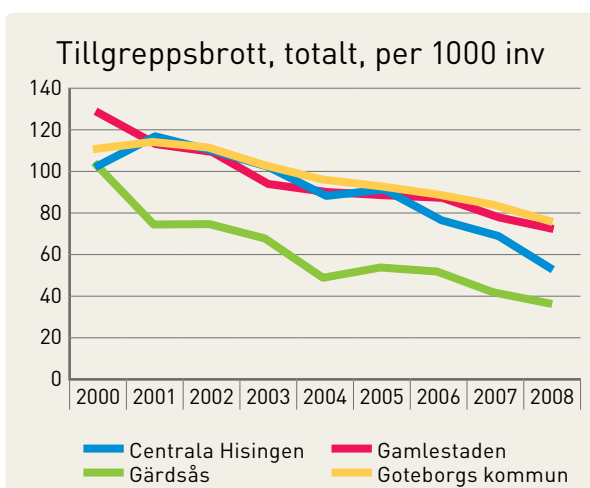
En nedbrytning av den polisanmälda brottsligheten per 1000 invånare visar att både Centrala Hisingen och Gärdsås har etablerat sig på en nivå klart under Göteborgsnivån, medan brottsnivån i Gamlestaden avviker negativt.



Gärdsås är den enda av de tre stadsdelarna där våldsbrottsligheten har gått ner markant under det lokala partnerskapets verksamhetsperiod. Ändå ligger nivån på den polisanmälda våldsbrottsligheten högre än i Göteborg i stort per 1000 invånare. Den polisanmälda våldsbrottsligheten i Gamlestaden har en stigande trend.



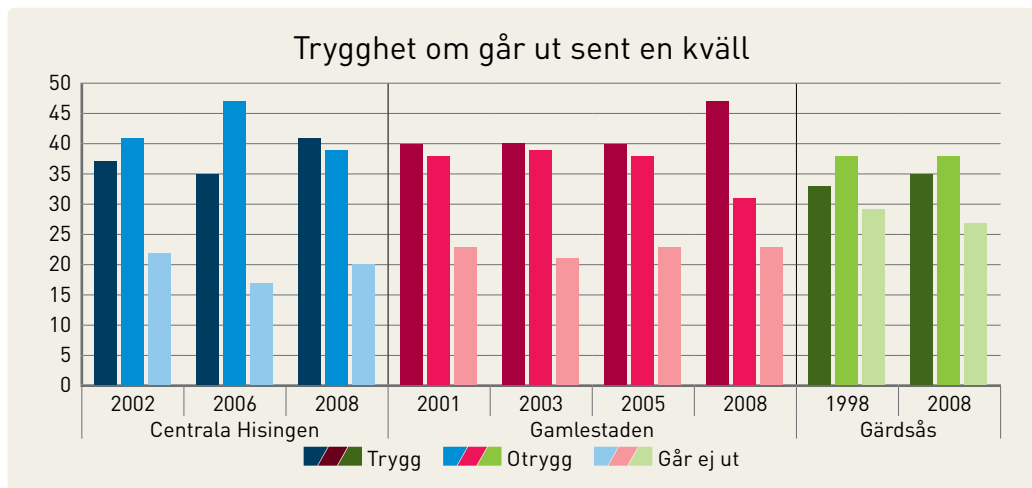
Nivån på den polisanmälda tillgreppsbrottsligheten sjunker i alla tre stadsdelarna, liksom i Göteborg i stort, men också här utmärker sig Centrala Hisingen och Gärdsås positivt.



Otrygghet och oro för brott

Enkätresultaten uppvisar en annan bild av utvecklingen i de tre stadsdelarna, med avseende på otrygghet, oron för brott och synen på brottslighet som problematisk i den egna stadsdelen.

På frågan om hur de svarande upplever situationen när de går ut ensamma i på kvällstid i den egna stadsdelen är utvecklingen positiv jämfört med tidigare enkätresultat i alla tre stadsdelarna, men utvecklingen är markant positiv i Gamlestaden.



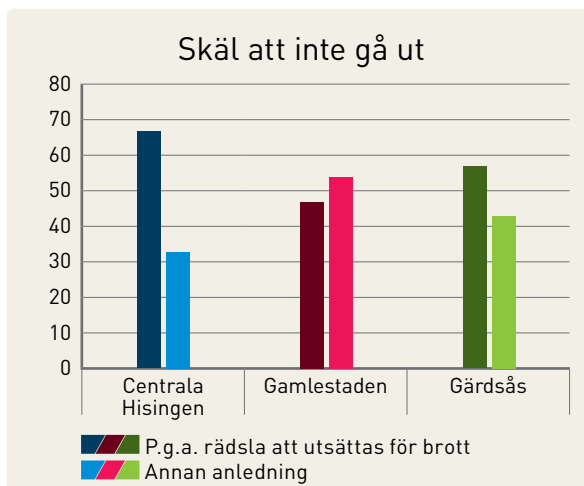
Trygghetsupplevelse A (procent)

	Centrala Hisingen 2002 (n=1024)	Centrala Hisingen 2006 (n=381)	Centrala Hisingen 2008 (n=362)	Gamlestadens 2001 (n=953)	Gamlestadens 2003 (n=403)	Gamlestadens 2005 (n=656)	Gamlestadens 2008 (n=338)	Gärdås 1998 (n=250)	Gärdås 2008 (n=275)
Trygg	37	35	41	40	40	40	47	33	35
Otrygg	41	47	39	38	39	38	31	38	38
Går ej ut	22	17	20	23	21	23	23	29	27

Frågan lyder: Om du går ut ensam sent en kväll på Centrala Hisingen/i Gamlestadens/i Gärdås, hur känner du dig då?

Gärdås 1998: Frågan lyder: Om du går ut ensam sent en kväll i Bergsjön, känner du dig trygg eller otrygg eller går du i stort sett aldrig ut på kvällarna?

De som säger sig undvika utevistelse efter mörkrets inbrott uppger också olika motiv till detta. I Gamlestadens är rädslan för brott avsevärt mindre än i de andra två stadsdelarna.

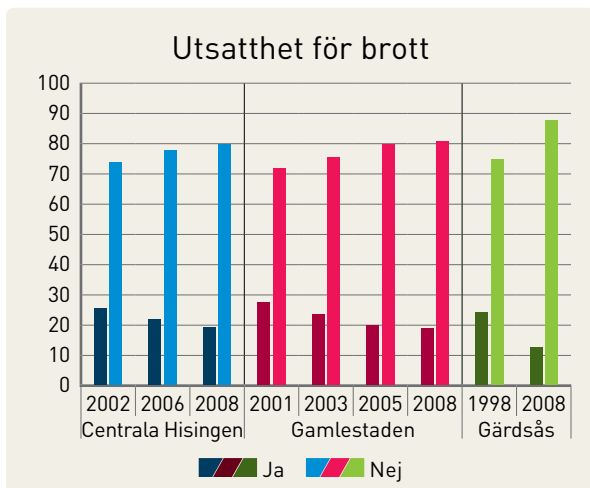


Trygghetsupplevelse B (procent)

	Centrala Hisingen (n=98)	Gamlestadens 2008 (n=99)	Gärdås (n=118)
P.g.a. rädsla att utsättas för brott	67	47	57
Annan anledning	33	54	43

Frågan lyder: Varför går du inte ut ensam sent på kvällen på Centrala Hisingen/Gamlestadens/Gärdås?

I alla tre stadsdelarna uppger allt färre att de drabbats av brott under en tolv månaders period. Särskilt få uppger att de har drabbats av brott i 2008 års enkät i Gärdås.



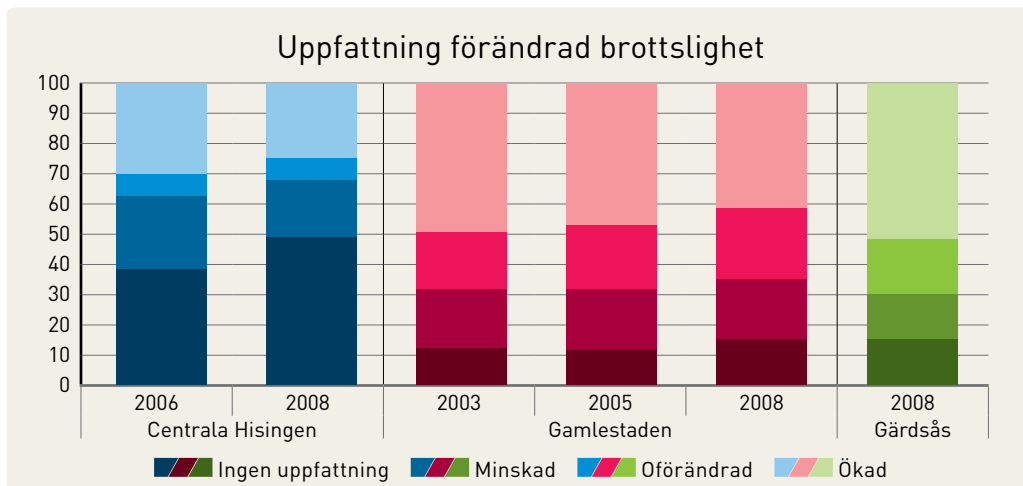
Utsatthet för brott (procent)

	Centrala Hisingen 2002 (n=980)	Centrala Hisingen 2006 (n=381)	Centrala Hisingen 2008 (n=365)	Gamlestaden 2001 (n=955)	Gamlestaden 2003 (n=405)	Gamlestaden 2005 (n=663)	Gamlestaden 2008 (n=339)	Gärdås 1998 (n=252)	Gärdås 2008 (n=271)
Ja	26	22	20	28	24	20	19	25	13
Nej	74	78	80	72	76	80	81	75	88

Frågan lyder: Har du under de senaste tolv månaderna blivit utsatt för brott?

Gärdås 1998: Frågan lyder: Har du under det senaste året (maj 1997-maj 1998) blivit utsatt för brott?

Enkätsvaren på frågan om den svarande tror att brottsligheten i respektive stadsdel har ökat eller minskat uppvisar stora skillnader. Hela 50 procent av de svarande i Centrala Hisingen uppfattar att brottsligheten i den egna stadsdelen ökar, medan andelen i Gamlestaden och Gärdås som tror detsamma om sina stadsdelar är avsevärt färre.



Uppfattning av brottslighet (procent)

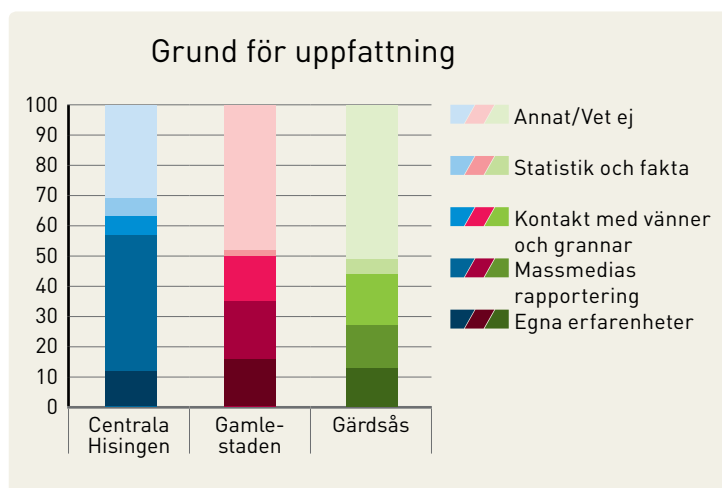
	Centrala Hisingen 2006 (n=383)	Centrala Hisingen 2008 (n=369)	Gamlestaden 2003 (n=402)	Gamlestaden 2005 (n=666)	Gamlestaden 2008 (n=344)	Gärdsås 2008 (n=283)
Ökat	39	50	13	12	16	16
I stort oförändrad	24	19	19	20	20	15
Minskat	7	7	19	21	23	18
Ingen uppfattning	30	25	49	47	41	52

Frågan lyder: Tror du att brottsligheten på Centrala Hisingen/i Gamlestaden/i Gärdsås har ökat eller minskat de senaste två åren?

Centrala Hisingen 2006: Frågan löd: Tror du att brottsligheten på Centrala Hisingen har ökat eller minskat de senaste fyra åren?

Gamlestaden 2003 och 2005: Frågan löd: Upplever du att brottsligheten i Gamlestaden har ökat eller minskat de senaste två åren?

En viktig skillnad mellan de tre stadsdelarna är hur svaren på frågan på vad uppfattningen om förändringar i brottsnivå grundar sig fördelar sig. I Centrala Hisingen grundar många, 45 procent, sin uppfattning på massmedias uppgifter, i de andra två stadsdelarna har många ingen egentlig uppfattning om varför de tror det de tror gällande brottsligheten.



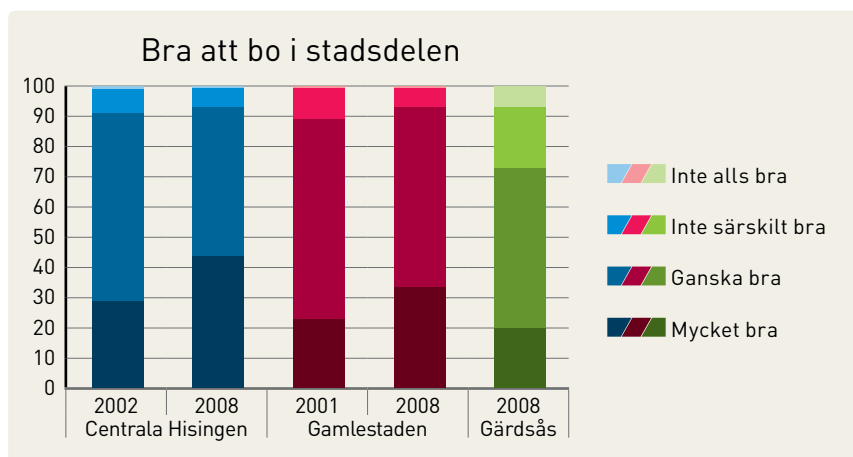
Grund för uppfattning (procent)	Centrala Hisingen (n=266)	Gamlestaden (n=253)	Gärdsås (n=217)
Egna erfarenheter	12	16	13
Massmedias rapportering	45	19	14
Kontakt med vänner och grannar	6	15	17
Statistik och fakta	6	2	5
Annat	3	6	6
Vet ej	28	42	45

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

Bra att bo i den egna stadsdelen

Flera frågor i enkäten handlar om hur bra det är att bo i respektive stadsdel, om man vill bo kvar eller flytta därifrån eller rent av rekommendera en vän att flytta till den egna stadsdelen. Kort sagt, hur de boende ser på den egna stadsdelens attraktivitet och trivsel.

I både Centrala Hisingen och Gamlestaden indikerar enkätresultaten att fler tycker att det är bra att bo i stadsdelen år 2008 jämfört med när den ursprungliga utredningen genomfördes. I Gärdsås har frågan inte ställts tidigare, så ingen jämförelse över tid kan göras.

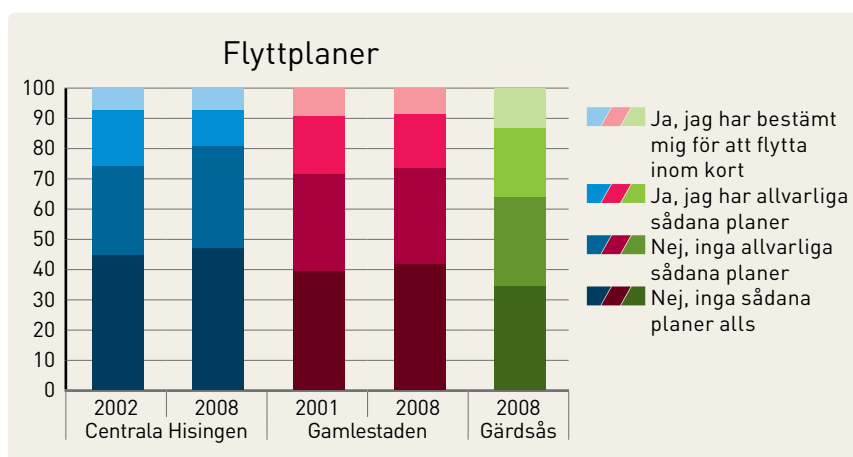


Bra att bo på Centrala Hisingen/i Gamlestaden/i Gärdsås (procent)

	Centrala Hisingen 2002 (n=1038)	Centrala Hisingen 2008 (n=373)	Gamle- staden 2001 (n=961)	Gamle- staden 2008 (n=346)	Gärdsås 2008 (n=283)
Mycket bra	29	44	23	34	20
Ganska bra	61	50	66	60	52
Inte särskilt bra	8	6	10	6	20
Inte alls bra	1	1	1	1	7

Frågan lyder: Allmänt sett, hur bra tycker du att det är att bo på Centrala Hisingen/i Gamlestaden/i Gärdsås?

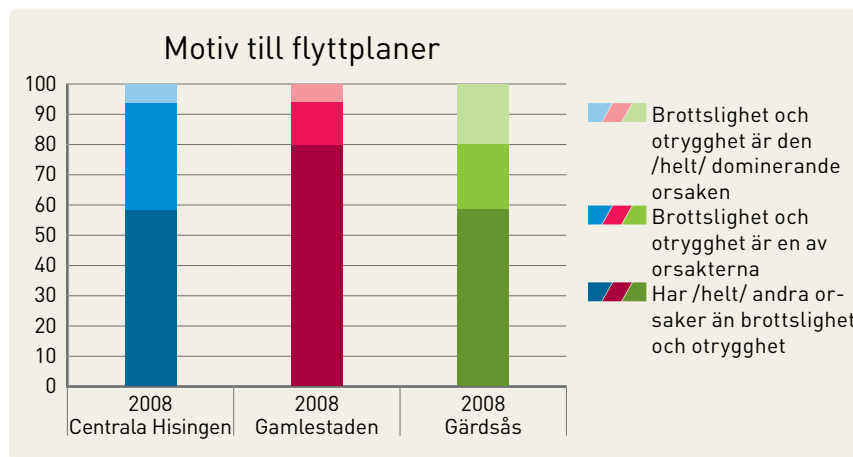
Framför allt i Centrala Hisingen umgås färre, enligt enkätsvaren, med tanken på att flytta från stadsdelen. De som funderar över att flytta anför dock lite olika motiv till sina planer. I Gamlestaden drivs mycket få av otrygghet och en rädsla för brottslighet när de funderar över om de ska bo kvar eller flytta.



Flyttplaner A (procent)

	Centrala Hisingen 2002 (n=1061)	Centrala Hisingen 2008 (n=367)	Gamle- staden 2001 (n=945)	Gamle- staden 2008 (n=344)	Gärdsås 2008 (n=271)
Nej, inga sådana planer alls	44	48	40	42	35
Nej, inga allvarliga sådana planer	29	34	32	32	29
Ja, jag har allvarliga sådana planer	18	12	19	18	23
Ja, jag har bestämt mig för att flytta inom kort	7	7	9	8	13

Frågan lyder: Har du planer på att flytta från Centrala Hisingen/Gamlestaden/Gärdsås?

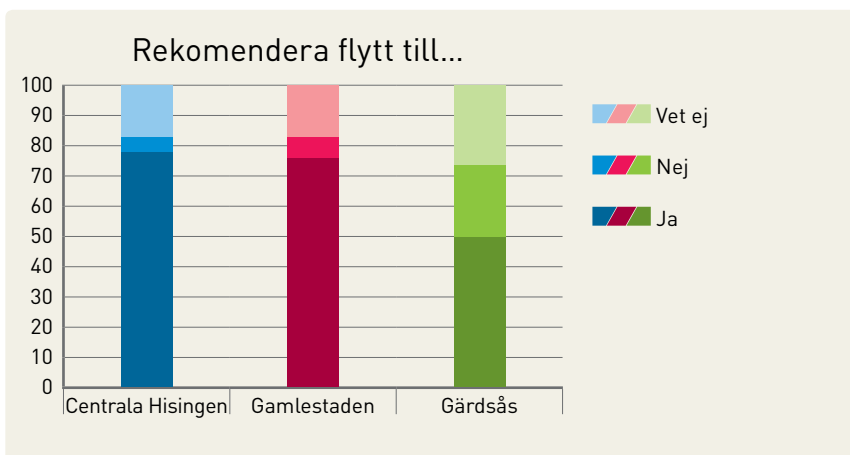


Flyttplaner B (procent)

	Centrala Hisingen 2008 (n=96)	Gamle- staden 2008 (n=101)	Gärdås 2008 (n=113)
Har /helt/ andra orsaker än brottslighet och otrygghet	58	80	59
Brottslighet och otrygghet är en av orsakerna	35	14	21
Brottslighet och otrygghet är den /helt/ dominerande orsaken.	6	6	20

Frågan lyder: Vad beror dina planer på att flytta från Centrala Hisingen/Gamlestaden/Gärdås på?

Fler än tre fjärdedelar av de svarande i Centrala Hisingen och Gamlestaden skulle rekommendera en vän att flytta till den egna stadsdelen. Hälften av de svarande i Gärdås skulle göra detsamma.



Rekommendera flytt till Centrala Hisingen/Gamlestaden/Gärdås (procent)

	Centrala Hisingen 2008 (n=366)	Gamle- staden 2008 (n=344)	Gärdås 2008 (n=280)
Ja	78	76	50
Nej	5	7	24
Vet ej	17	17	26

Frågan lyder: Skulle du rekommendera en vän att flytta till Centrala Hisingen/Gamlestaden/Gärdås?

Till sist ställdes också en fråga om hur de boende tycker att vänner och bekanta som bor på andra håll uppfattar den egna stadsdelen. Samma fråga med samma svarsalternativ ställdes också år 2003 i en utvärdering som Göteborgs universitet genomförde i de stadsdelar som varit föremål för storstadssatsningen, och siffrorna från denna undersökning finns med i tabellen nedan. (Norén 2004)

Enligt svaren på denna fråga tycker flest Gamlestadsbor att andra är positiva till den egna stadsdelen.

Andras uppfattning om Centrala Hisingen/Gamlestaden/Gärdsås (procent)

	CEFOS Bergsjön 2003 (n=765)	CEFOS Gårdsten 2003 (n=698)	CEFOS Hjällbo 2003 (n=724)	CEFOS N. Biskops- gården 2003 (n=676)	Totalt Gamle- staden 2008 (n=336)	Totalt C.Hisingen 2008 (n=364)	Totalt Gärdsås 2008 (n=276)
Mycket positiv	1	3	4	4	3	5	3
Ganska positiv	7	11	12	11	35	23	18
Varken positiv eller negativ	14	17	19	20	26	22	16
Ganska negativ	35	34	32	33	25	36	32
Mycket negativ	40	31	28	27	2	6	15
De saknar uppfattning/vet ej	3	4	6	6	9	8	16

Frågan lyder: När du träffar personer som inte bor på Centrala Hisingen/Gamlestaden/Gärdsås eller som sällan vistas här, hur brukar deras uppfattning vara om Centrala Hisingen/Gamlestaden/Gärdsås?

Sammanfattning: säkerhet, otrygghet och stadsdelens attraktivitet

För att sammanfatta och få överblick har vi tidigare tolkat de förändringar över tid som polisstatistik och enkätresultat ger indikationer om i termer av

- stadsdelens säkerhet, med vilket vi förstår brottnivå
- otrygghet och rädsla för brott, så som detta kan utläsas ur enkätresultaten
- de boendes uppfattning om den egna stadsdelens attraktivitet, så som detta kan utläsas ur enkätresultaten

Genom en sammanställning i tabellform blir paradoxen uppenbar. Grön färg innebär en positiv förändring, röd färg ingen tydlig förändring eller en negativ förändring.

	Centrala Hisingen	Gamlestaden	Gärdsås
Förändring säkerhet	✓	✓	✓
Förändring otrygghet och rädsla för brottslighet	✓	✓	✓
Förändring stadsdelens attraktivitet	✓	✓	Jämförelse inte möjligt

Det vill säga, i de två stadsdelar, Gärdsås och Centrala Hisingen, där den polisanmälda brottsligheten på ett markant sätt har gått ner och säkerheten har ökat på senare år, under den period då fastighetsägarna har samarbetat i partnerskap i stadsdelarna, har vare sig otrygghet eller rädslan för brottsligheten minskat påtagligt. Detta medan den stadsdel, Gamlestaden, som inte uppvisar en minskad nivå på den polisanmälda brottsligheten, och rent av en ökad polisanmäld våldsbrottslighet på senare år, enligt enkätresultaten upplevs som markant tryggare. Rädslan och oro för brott har minskat överlag.

Hur förklara ökad trygghet?

Vad kan då förklara skillnaderna i förändringen av trygghet och rädsla för brott på stadsdelsnivå mellan Gärdsås, Gamlestaden och Centrala Hisingen?

Brottsnivån

Intuitivt är säkert kopplingen mellan brottsnivån och tryggheten en självklarhet för många. Slutsatsen av redogörelsen ovan är given: den kopplingen motsägs genom jämförelsen mellan Centrala Hisingen, Gamlestaden och Gärdsås. En allt lägre brottsnivå och en ökad säkerhet i ett område leder inte per automatik till en ökad trygghet och eller en minskad rädsla för brott bland dem som bor i området.

Detta behöver dock inte leda till slutsatsen att den som arbetar med stadsdelsutveckling ska välja mellan att förebygga brott eller att befrämja trygghet. Båda målen har ett egenvärde. En lägre brottsnivå leder till att färre människor drabbas av kränkning och skada, samt att färre människor får utrymme att odla och fastna i en kriminell livsstil, vilket har ett värde i sig.

Attraktivitet och trivsel

Resultaten visar också att de som bor i Centrala Hisingen och Gamlestaden båda ser sina stadsdelar som allt attraktivare och trivsammare att bo i. Men fallet Centrala Hisingen visar alltså att det är fullt möjligt för en stadsdel att bli attraktivare och trivsammare ur de boendes perspektiv, ”bra att bo i”, för att citera en av enkätfrågorna som berör denna övergripande frågeställning, utan att det leder till att stadsdelen generellt upplevs som tryggare och rädslan för brott blir mindre.

Befolkningens sociala status

Undersökningar visar att människors sårbarhet leder till otrygghet, och då menas alla former av sårbarhet: fysisk, ekonomisk och social sårbarhet. Otryggheten i områden där många är fattiga eller har en dålig förankring i samhället är större än i andra områden. (Brå 2008:16) I denna rapport har vi sett hur befolkningen i respektive stadsdel har förändrats i detta avseende, och mest positiv är statusen och utvecklingen i Centrala Hisingen. Denna faktor kan alltså inte förklara skillnaderna i trygghet och rädsla för brott.

Situationen i Gärdås

Utgångspunkten i Gärdås skiljer sig från den i de övriga två stadsdelarna. Befolkningsstatistiken visar att den sociala och ekonomiska utsattheten i Gärdås är på en annan nivå än i Gamlestaden och Centrala Hisingen. Gärdås är ett miljonprogramsområde, och Brås rapport om segregation och otrygghet slår fast att ”bostadsområdets karaktär påverkar enskilda människors upplevelse av otrygghet”. (Brå 2008:16 s 53) Utsatta områden är mer otrygga än andra. Och den speciella situationen i de så kallade utsatta förortsområdena måste finnas med i bakgrunden när utvecklingen i Gärdås diskuteras.

Situationen är helt enkelt mer komplex i en stadsdel som Gärdås, jämfört med Gamlestaden och Centrala Hisingen. Ska en förändring som är genomgripande i alla avseenden komma till stånd i en så kallad utsatta miljonprogramsförort behövs ett arbete med många dimensioner.

De konkreta resultaten av Gärdås Torgbolags verksamhet, och den utveckling i stadsdelen som vi kan avläsa i befolkningsstatistiken, polisanmälningstatistiken och enkätresultaten visar ändå att fastighetsägarkollektivet kan göra mycket för att förbättra situationen i en miljonprogramstadsdel. Åtminstone om man arbetar i partnerskap.

Teori: trygghetssignaler och otrygghetssignaler

Vi tar alla in en mängd olika signaler när vi rör oss i ett område som leder till att vi tolkar området som tryggt eller otryggt. Dessa signaler är av olika slag, det kan vara signaler från den fysiska miljöns utformning, vilka andra människor som rör sig i området men också sådant vi läst eller hört om området genom olika informationskanaler. Box et al (1988) talar om ”environmental clues”, signaler av både fysisk och social art från den omgivande miljön som ger ledtrådar till om miljön ska uppfattas som trygg eller inte. Brås rapport *Otrygghet och segregation* (2008) hänvisar till den amerikanske antropologen Sally E. Merry

som använder begreppet mentala kartor. Individen konstruerar dessa mentala kartor utifrån egna erfarenheter, andras berättelser och utifrån områdets fysiska utformning och bebyggelse. Utifrån dessa kartor skapar sig individen bilden av farliga respektive trygga platser. I denna rapport väljer vi att använda oss alltså av termerna trygghetssignaler och otrygghetssignaler för att beskriva samma sak.

Box et al visar också på förekomsten av ”interactive effects”, det vill säga att olika effekter samvarierar och förstärker varandra. Kanske kan vi omtolka detta till att det är summan av effekterna av olika trygghetssignaler och otrygghetssignaler som påverkar vår trygghet.

Det blir i så fall uppenbart att det är det vi ser och upplever som spelar någon roll. Det vi inte ser, inte vet om, har ingen påverkan på vår trygghet. Det vill säga, utvecklingen av den faktiska brottsligheten har ingen betydelse i sig. Däremot summan av de trygghetssignaler otrygghetssignaler som vi tar in via ett flertal olika kanaler.

Trygghetssignaler från den fysiska miljön

De signaler den fysiska miljön avger spelar rimligen mycket stor roll. Utformningen och skicket på den fysiska miljön i det bostadsområde där vi bor möts vi av så fort vi går utanför dörren, kanske flera gånger en normal dag.

Mycket tyder på att själva **stadsmiljön och stadsplaneringen** har betydelse som trygghetssignal. Miljön i storskaliga miljonprogramsområden uppfattas som mer otrygg i sig jämfört med andra typer av stadsmiljö. Denna faktor skulle förklara otryggheten i Gärdås, jämfört med de andra två stadsdelarna, tillsammans med det faktum att otryggheten i de mest utsatta stadsdelarna över huvud taget och av flera skäl, enligt BRÅ-rapporten *Otrygghet och segregation*, är ojämförligt större än otryggheten i andra områden. (Brå 2008:16, Heber 2008)

Fysisk ordning fungerar som en otrygghetssignal (Box et al 1988). Enkätresultaten visar att i både Gamlestaden och Centrala Hisingen klassas just företeelser såsom skadegörelse, nedskräpning och graffiti som de största problemen, men nivåerna på svaren är avsevärt högre i Centrala Hisingen än i Gamlestaden.

Kanske kunde en trygghetssignal formuleras som att **någon har omsorg om stadsdelen**. Utgångsläget i alla tre stadsdelarna var en situation med stora brister i den fysiska miljön, där det var uppenbart att ingen riktigt brydde sig om att ta ett ansvar. Den fysiska miljön har i flera fall påverkats negativt av trafikleder och andra barriärer, utan omsorg om sambanden och förbindelselänkarna.

Både i Centrala Hisingen och Gamlestaden har mer eller mindre omfattande ombyggnationer och upprustningar genomförts på de fysiska platser som i enkäten utpekades av flest svarande som otrygga.

Hjalmar Brantingsplatsen i Centrala Hisingen rustades upp på ett mycket genomgripande sätt flera år innan FCH etablerades. Platsen ansågs då som ett mycket gott exempel på en trygg stadsförbättring (se t.ex *Apropå 1/2002*), och platsen uppfattades uppenbarligen inte som otrygg av många Centrala Hisingenbor i samband med 2002 års enkät i området. I de uppföljande enkätundersökningarna uppfattas denna, och flera andra platser som genomgått omfattande fysisk upprustningar, som allt otryggare.

Under viadukten i Gamlestaden hade ett upprustningsarbete, med en kraftigt förbättrad belysning, redan genomförts innan den andra enkätundersökningen genomfördes i stadsdelen år 2003. Ändå ökade andelen svarande kraftigt som uppgav platsen som otrygg. Inte förrän en genomgripande förändring av platsen hade genomförts minskade andelen svarande som pekade på platsen som otrygg, även om platsen under viadukten fortfarande är den som pekas ut av flest Gamlestadsbor som otrygg.

Exemplet Hjalmar Brantingsplatsen visar alltså att det inte är möjligt att en gång för alla få till en trygg plats genom att genomföra stora fysiska upprustningsprojekt. Och exemplet viadukten i Gamlestaden visar att små förbättringar på en mycket otrygg plats är otillräckliga för att göra platsen tryggare.

När fysiska upprustningsprojekt i sig bara delvis tycks förklara skillnader i upplevd trygghet på olika platser kanske det mer färgrika begreppet ”omsorg om stadsdelen” kan ge en djupare förklaring till huruvida den fysiska miljön signalerar trygghet eller otrygghet till dem som rör sig i en viss stadsmiljö.

Utdrag ur enkätresultat: Topp två, otrygga platser i Centrala Hisingen/Gamlestaden (procent)

	Centrala Hisingen				Gamlestaden			
	2002 (n=1061)	2006 (n=390)	2008 (n=373)		2001 (n=973)	2003 (n=410)	2005 (n=676)	2008 (n=350)
På spårvagns-hållplatsen/gångtunneln vid Wieselgrensplatsen	22	32	34	Under viadukten vid Gamlestadstorget	26	35	32	23
På spårvagns-hållplatsen/gångtunneln vid Hjalmar Brantingsplatsen	11	25	30	På buss- och spårvagns-hållplatserna vid Gamlestadstorget	24	32	30	20

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.

Trygghetssignaler från den sociala miljön

Det är etablerat att ordningsproblem och social desorganisation är viktiga faktorer som förklarar otrygghet och rädsla för brott på områdesnivå. Dessa sociala signaler kan vara allt ifrån tiggeri, narkotikahandel, drogpåverkade personer i den offentliga miljön till synliga ungdomsproblem och grannar som stör med bullriga fester och liknande. (Brå 2008:16, Box et al 1988)

I enkätundersökningarna har ställts frågor som berör några av dessa aspekter av det sociala livet i stadsdelarna under den övergripande rubriken ”stora problem” i stadsdelen. Både i Centrala Hisingen och i Gamlestaden identifierades på ett tidigt stadium förekomsten av stora sociala problem i allmänhet, och överetableringen av socialt boende i de två stadsdelarna i synnerhet, som huvudproblem i stadsdelarna. I båda stadsdelarna har antalet sociala boenden minskats kraftigt. I båda stadsdelarna visade de ursprungliga enkätresultaten i båda stadsdelarna att det allra största, eller ett av de största, problemen i båda stadsdelarna var **förekomstens av berusade eller drogpåverkade personer utomhus**. I 2008 års enkät minskade andelen svarande som pekar på denna faktor som ett stort problem stort i båda stadsdelarna, vilket bör påverka tryggheten positivt i båda stadsdelarna.

Enligt enkätresultaten ligger i båda stadsdelarna andra sociala trygghetssignaler på en mycket lägre nivå än förekomsten av berusade eller drogpåverkade personer.

Kännedom om brottslighet

Ytterligare ett signalsystem som påverkar vår trygghet och otrygghet i ett område eller på en plats är vår kännedom om brottslighet i området eller på den aktuella platsen. Denna kännedom kan tas in via en mängd kanaler och en uppenbar slutsats av genomgången av enkätresultaten från de tre stadsdelarna är att den inte alls behöver stämma överens med den verkliga utvecklingen av brottslighet och kriminalitet.

Denna kännedom kan grunda sig i **egna och vänners och bekantas erfarenheter**, och mycket tyder på att denna kanal spelar roll. Som exempel, i Centrala Hisingen, där enkätsvaren entydigt indikerar en syn på brottsligheten som ett ökande problem i stadsdelen, minskar ändå andelen svarande påtagligt som anser att bostads- och källarinbrott, brott mot bilar och motorcyklar respektive cykelstölder är stora problem i stadsdelen. Dessa egendomsbrott, som drabbar ”vanligt folk” mer frekvent än svårare våldsbrott, har ju också minskat mycket kraftigt i stadsdelen. Det förefaller som om de som bor i Centrala Hisingen har märkt av detta. Resultaten indikerar att människor har svarat på enkäterna på ett sofistikerat sätt och den övergripande bilden som enkätsvaren ger är mycket nyanserad.

Massmedias roll

En given kanal för att få kännedom om förekomst av brottslighet i ett område är **massmedias rapportering**. Ibland hävdas att undersökningar inte kan påvisa något tydligt samband mellan massmedia och oro för brott (Heber 2008). En del forskare hävdar att det snarare är olika karakteristika i rapporteringen om brott som påverkar tryggheten negativt. (Box et al 1988)

Enkätresultaten i denna rapport visar att en avsevärt större andel av de svarande i Centrala Hisingen än i Gamlestaden uppger att de grundar sin uppfattning om brottsutvecklingen i den egna stadsdelen på massmedias rapportering. Svaren på enkäten visar också att många fler i Centrala Hisingen tycker sig ha en välgrundad uppfattning om brottsutvecklingen i den egna stadsdelen än exempelvis i Gamlestaden.

Någon systematisk analys av massmedias sätt att rapportera om respektive stadsdel under en viss tid ingår inte i denna rapport. Allt tyder ändå på stora systematiska skillnader mellan massmediarapporteringen om Centrala Hisingen respektive Gamlestaden på senare år.

Gamlestaden 2001

Centrala Hisingen 2007



År 2001 begicks ett antal spektakulära brott i Gamlestaden som genererade en mängd tidningsskriverier. År 2007 var det Centrala Hisingen som hamnade i fokus av samma anledning. (Klipp från: 1. Aftonbladet 001231, 2. GP 010709, 3. GP 010825, 4. Aftonbladet 071207, 5. GP 070730, 6. Aftonbladet 071207, 7. GP 070730, 8. GP 071213)

I 2000-talets inledning inträffade ett antal högprofilerade brott i Gamlestaden, och massmedia rapporterade då mycket om skottlossning, bilbomber, sprängningar och organiserad kriminalitet i den stadsdelen. I intervjuer i arbetet med denna rapport talar de som arbetar med och för Gamlestaden istället om den positiva mediarapportering de upplever att stadsdelen har blivit föremål för under senare år, där uppmärksamheten riktas mot företeelser som positiva ungdomsverksamheter och kulturhändelser snarare än brott och kriminalitet. (Intervju Marianne Ohlander)

På senare år har istället ett flertal spektakulära brott ägt rum i Centrala Hisingens närhet. Bland annat begicks inte mindre än tre mord på en mycket liten yta i närheten av Centrala Hisingen år 2007, och området har beskrivits som hemvist för flera av Göteborgs grävsta kriminella gäng. Dessa områden har idag röjts och tömts, men flera av de verksamma i Centrala Hisingen pekar i intervjuer på en massiv massmedial rapportering om denna del av Hisingen, med botten i just denna kriminella aktivitet. (Intervjuer Pernilla Hallberg, Angelica Kjellberg) Skillnaderna i omfattning och inriktning på den massmediala rapporteringen mellan Centrala Hisingen och Gamlestaden styrks också av sökningar i massmediadatabaser såsom Mediearkivet.

Denna skillnad i massmedial rapportering, som ju också kommer till uttryck i enkätsvaren, är rimligen den viktigaste enskilda faktorn bakom skillnaderna i trygghet och oron för brottslighet mellan Centrala Hisingen och Gamlestaden.

Massmedial rapportering är problematisk, såtillvida att den är svår att påverka i sig. Sannolikt leder dock kommunens, polisens och FCHs agerande i frågan om den organiserade kriminaliteten i Centrala Hisingen och dess närhet till att den typ av rapportering som vi

har sett upphör, och så småningom glöms bort, precis som den rapportering som Gamlestaden var föremål för under tidigt 2000-tal förefaller vara helt glömd idag.

Egen kommunikation

Det faktum att fastighetsägarna har bildat ett partnerskap och aktivt och synligt verkar i stadsdelen skapar också möjligheter till en **egen kommunikation** med de boende, med syfte att informera om utvecklingen i stadsdelen och därmed etablera alternativa informationskanaler till massmedia. Både FCH och Fastighetsägare i Gamlestaden har etablerat sådana informationskanaler. Ett sätt att kommunicera den egna närvaron i stadsdelen är de fasadskyltar som alla medlemmar i de båda föreningarna sätter upp på sina hus. Båda föreningarna har också hemsidor på internet. Mötesverksamhet och en stor mängd personliga kontakter ger också många möjligheter till tvåvägskommunikation och inflytande för de boende.

I båda stadsdelarna har fastighetsägarföreningarna också gett ut ett nyhetsblad några gånger om året som har delats ut till samtliga boende i stadsdelen. I enkäterna har ställts frågor om kännedom om den lokala fastighetsägarföreningen, om de åtgärder som har genomförts i stadsdelen samt om man har läst nyhetsbladet. I Centrala Hisingen avbröts utgivningen av nyhetsbladet år 2007.

Frågorna är inte exakt identiskt formulerade, men den stora skillnaden i svaren mellan Gamlestaden och Centrala Hisingen kan ge ännu en ledtråd till skillnaden mellan tryggheten och rädslan för brott i Centrala Hisingen respektive Gamlestaden. I Gamlestaden finns uppenbarligen en fungerande kommunikationskanal till de boende som saknas i Centrala Hisingen.

Kännedom om föreningen FCH/Fastighetsägare i Gamlestaden (procent)

	Centrala Hisingen 2006 (n=390)	Centrala Hisingen 2008 (n=373)		Gamlestaden 2008 (n=350)
Ja, min hyresvärd/ bostadsrättsförening är medlem i FCH	8	23	Ja, min hyresvärd/ bostadsrättsförening är medlem i Fastighetsägare i Gamlestaden	33
Ja, jag känner till åtgärder som har genomförts av FCH	3	5	Ja, jag känner till åtgärder som har genomförts av Fastighetsägare i Gamlestaden	13
Ja, jag har läst om FCH	-	13	Ja, jag har läst Fastighetsägare i Gamlestadens nyhetsblad "Trygga Gamlestaden"	32
Ja, jag har läst FCH:s nyhetsblad "Vår Sida"	4	-	Ja, eftersom...	4
Ja, eftersom...	4	12	Nej	40
Nej	82	48		

Centrala Hisingen: Frågan lyder: Känner du till denna logotyp? Flera svarsalternativ kan markeras.

År 2006 löd frågan: Känner du till föreningen fastighetsägare Centrala Hisingen (FCH)? Flera svarsalternativ kan markeras.

Gamlestaden: Frågan lyder: Känner du till föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden? Flera svarsalternativ kan markeras.

Slutsats: vad förklarar skillnaden i trygghet och oro för brottslighet i Centrala Hisingen och Gamlestaden?

Box et al (1988) talade alltså om att olika effekter samvarierar och förstärker varandra. Vi har här valt att benämna dessa effekter trygghetssignaler.

Vi förstår skillnaden i trygghet och oro för brott mellan Gamlestaden och Centrala Hi-

singen som en skillnad i summan mellan trygghets- och otrygghetssignaler.

Vad gäller Gamlestaden är signalerna om en tryggare stadsdel i princip entydiga, och detta trots att den polisanmälda brottsligheten inte har gått ner i stadsdelen. Det tycks som om inget på allvar motsäger signalerna som talar om en tryggare stadsdel, vilket i sig tycks få en självförstärkande effekt. Enkätresultaten för år 2008 är, jämfört med tidigare enkätundersökningar, överlag och nästan utan undantag mycket positiva på alla områden.

I Centrala Hisingen däremot är signalerna om tryggheten i stadsdelen mer splittrade. Enkätresultaten indikerar att de boende uppfattar utvecklingen i den egna stadsdelen som positiv på många sätt, men en massmediarapportering med fokus på grov, organiserad kriminalitet skapar ändå en bild av stora problem med brottslighet och kriminalitet.

Slutsats: Kan fastighetsägare minska brottsligheten och öka tryggheten i ett område?

Vad blir då slutsatsen? Är det möjligt för fastighetsägare att förebygga brott och minska brottsnivån i ett område? Kan fastighetsägare åstadkomma en ökad trygghet i ett område?

Redogörelsen ovan visar hur konkreta brottsförebyggande åtgärder i de tre stadsdelarna sammanfaller i tid med substantiella nedgångar i den polisanmälda brottsligheten, på ett sätt som knappast kan vara slumpmässig. Samtidigt visar också redogörelsen att nivån på polisanmälningarna inom en viss brottskategori självklart kan fluktuera utan att fastighetsägarkollektivet agerar i just den frågan just då.

Men den övergripande slutsatsen måste ändå bli att det är möjligt för fastighetsägare om samarbetar att mycket påtagligt påverka brottsnivån i en stadsdel och att förebygga brott. En hållbar och långsiktig nedgång kräver ett resultatinriktat och systematiskt arbetssätt.

Det är också möjligt för fastighetsägare att positivt påverka tryggheten och motverka rädsla och oro för brottslighet i en stadsdel. Det är dock så mycket annat som påverkar människors trygghet och rädsla än brottsnivån. Eller, mer precist, brottsnivån påverkar tryggheten i ett område mycket lite – eller inte alls. Att förverkliga målet med en tryggare stadsdel kräver alltså ett mycket bredare sätt att arbeta än att enbart inrikta sig på att förebygga och minska brott.

Med utgångspunkt i ett tänkande i termer av trygghets- respektive otrygghetssignaler skulle några övergripande lärdomar för den som vill verka för ökad trygghet i ett geografiskt område vara att

- verka för kontinuerliga och konkreta förbättringar i området, bland annat i den fysiska miljön men också gällande andra problem.
- kommunicera med de boende om det som görs och det som händer, gärna via en mångfald av kanaler.

De båda målen om minskad brottslighet och ökad trygghet behöver alltså inte alls ställas emot varandra. Båda har ett egenvärde. Men för att uppnå båda krävs olika angreppssätt och metoder.

(Detta avsnitt har vuxit fram genom samtal med Gabriella Sandstig, Pernilla Hallberg, Marianne Ohlander, Lena Tunborn)

21. Kvalitetshyror – att få betalt för lokalt utvecklingsarbete

Bostadshyresmarknaden är reglerad i Sverige. Bostadshyror fastställs i förhandlingar mellan hyresvärden – som företräds av intresseorganisationen Fastighetsägarna om värden är medlem där – och hyresgästerna – som oftast företräds av Hyresgästföreningen.

Bruksvärdessystemet, som ligger i grunden till hyressättningen, har länge i praktiken tillämpats på ett sätt som inte avspeglade hyresgästernas preferenser eller upplevda kvalitet i boendet. För hyresgästerna fick hyressättningen konsekvensen att deras hyra mycket dåligt avspeglade kvaliteten på den tjänst hyresgästen fick för sina pengar. För fastighetsägarna ledde hyressättningen till att de fick mycket dåligt betalt för satsningar på ökad kvalitet för kunderna. I en fastighetsägares kalkyl över sin verksamhet var det i princip bara möjligt att påverka kostnadssidan, eftersom intäkterna var givna och opåverkbara. Detta snarast uppmuntrade till en låg ambitionsnivå i fastighetsförvaltningen.

Allmännyttans hyresnormerande roll ledde till att de kommunala bostadsbolagens hyror förhandlades först. Sedan lades oftast helt enkelt samma hyreshöjning ut på de privata värdarna i närområdet, oavsett kvalitet i förvaltningen.

Trots parternas skilda utgångspunkter i hur man ser på det ideala systemet för hyressättning, insåg både Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna med tiden det ohållbara i hur bruksvärdessystemet tillämpades. I början av 2000-talet inleddes därför ett gemensamt projekt för att etablera nya grunder för en mer differentierad hyressättning.

Kvalitetshyresprojektet tog form. Grunden i projektet, och som grundades på en samsyn mellan parterna, var att differentieringen i den framtida hyressättningen inte enbart fick vila på lägesfaktorn, utan på det mer komplexa begreppet ”kvalitet”.

Boendekvaliteten bedöms gemensamt av parterna och i botten ligger hyresgästernas perspektiv. Man har använt sig av metoderna hyresgästenkäter och besiktningar. Enkäterna utformas med en gemensam plattform, och används också av de enskilda fastighetsägarna i det egna kvalitetsarbetet. Besiktningarna genomförs gemensamt, med företrädare för parterna, hyresvärden och hyresgästerna, med ett standardiserat formulär som grund.

Kvalitetshyresprojektet drevs inledningsvis av Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, men på senare år har också de allmännyttiga bostadsföretagen i Göteborg gått in i projektet. Idag finns alltså en samsyn kring kvalitetshyrorna i hela bostadsbranschen i Göteborg. (Wennermark 2008. Intervjuer , Göran Leander, Göran Moberg, Christer Wiström)

Hyrorna och de tre partnerskapen

Hyressättningen och hyresförhandlingarnas parter har spelat en mer eller mindre tydlig roll i framväxten av alla tre partnerskapen, i Gärdås, Gamlestaden och Centrala Hisingen. Gärdås Torgbolag bildades innan kvalitetshyresprojektet hade fått form, och parternas agerande där hade därför ingen koppling till det projektet. När Hyresgästföreningen varnade fastighetsägarna runt Galileis gata för en hyressänkning på grund av undermålig boende- och förvaltningskvalitet i området var denna hyresvarning icke desto mindre ett av argumenten som användes av dem som drev på bildandet av Gärdås Torgbolag.

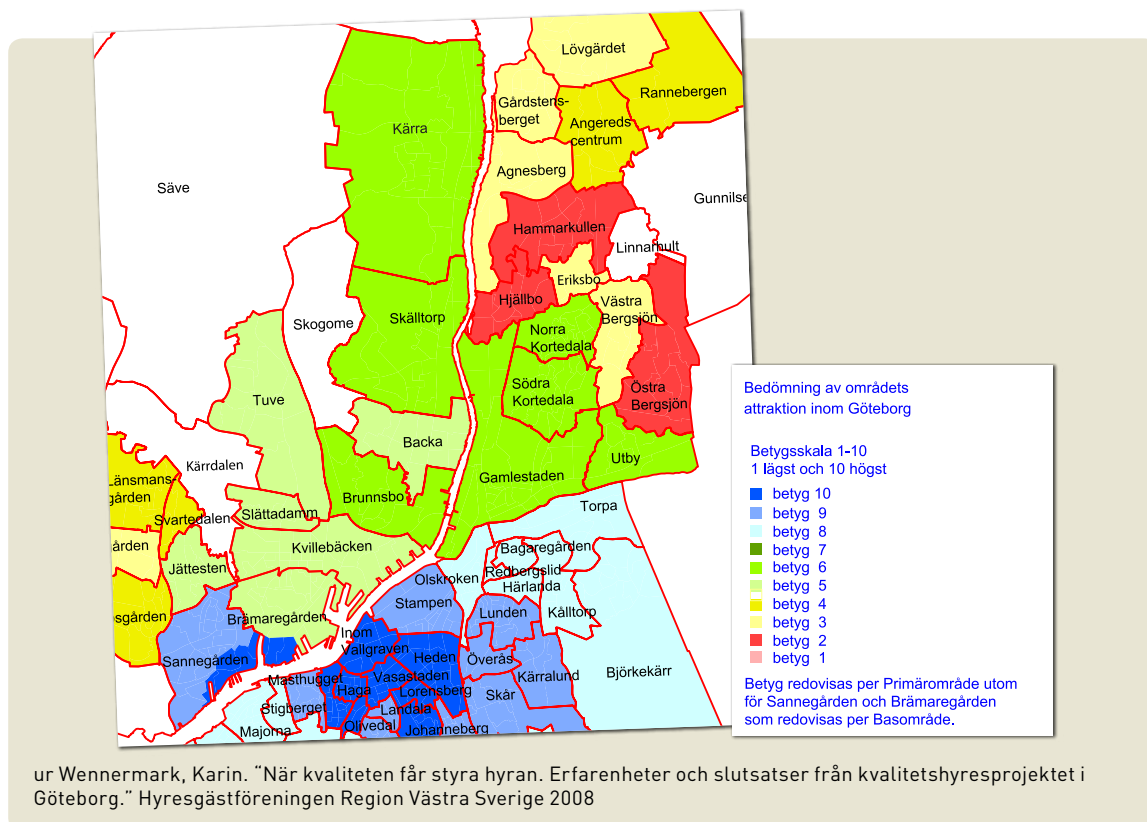
Både Fastighetsägare i Gamlestaden och FCH blev till under den period då kvalitetshyresprojektet sökte sina former och prövade värdet av olika parametrar som grund i hyressättningen. Först i Gamlestaden, och sedan i Centrala Hisingen, har parterna kommit överens om att fastighetsägare som blir medlemmar i Fastighetsägare i Gamlestaden respektive FCH får en kompensation i form av 0,5 procent högre hyra. För den fastighetsägare som lämnar föreningarna dras också hyreshöjningen tillbaka. I Gamlestaden har aktuella fastighetsägare också fått en hyresmässig kompensation för att de har varit med och delfinansierat upprustningen av Holländareplatsen. När projektet bedömdes vara ”färdigbetalt” togs också denna hyreshöjning tillbaka. (Intervjuer Helena Holmberg, Göran Moberg)

Läget i bred bemärkelse

Huvudsakligen går kvalitetshyresprojektet ut på att bedöma boendekvaliteten på fastighetsnivå. Men lägesfaktorn är en av de aspekter som bedöms som en delfaktor i boendekvaliteten. Läget handlar då inte bara om avståndet till centrum, utan också om områdets andra kvaliteter och områdets attraktivitet.

Parterna har publicerat en karta, där de gemensamt betygsätter Göteborgs stadsdelar – på primärområdesnivå – på en tiogradig skala. Processen med att arbeta fram kartan pågick under flera år. Kartan fastställdes gemensamt av alla tre parter i juni 2007. Betygsättningen grundar sig på ett flertal faktorer, såsom

- tillgång till kommersiell och offentlig service,
- kommunikationerna,
- ett par olika övergripande utredningar från tidigt 2000-tal som genomförts av andra parter som fastställer göteborgarnas uppfattningar om olika områdens attraktivitet och status,
- branschens fastighetsvärderingar,
- förhandlarnas personliga och mångåriga erfarenheter av utvecklingen och styrkor och svagheter i olika områden i Göteborg.



Kartan och Gäldsås, Gamlestaden och Centrala Hisingen

Kartan är alltså inte den enda eller den viktigaste faktorn som ska styra hyresutvecklingen i olika stadsdelar, men den ger ändå en indikation om hur de hyresförhandlarna värderar olika stadsdelar i Göteborg. Planen är att kartan ska kunna uppdateras och förändras utifrån den utveckling som sker i olika stadsdelar.

Ingen liknande karta har tidigare tagits fram, och det är därför inte möjligt att göra någon jämförelse över tid av hur olika områden har skattats. Däremot är det möjligt att ta reda på hur parterna har resonerat kring de tre stadsdelar som står i fokus i denna rapport, Gäldsås, Gamlestaden och Centrala Hisingen.

Gamlestaden

För Gamlestadens del är utlåtandet tydligast. Göran Moberg, Hyresgästföreningens chefsförhandlare, Christer Wiström, med samma position hos Fastighetsägarna, och Göran Leander, Poseidons utvecklingschef och en av dem som har företrätt allmännyttan i kvalitetshyresprojektet, betonar alla tre hur man har valt att uppgradera Gamlestaden en eller ett par grader jämfört med hur ursprungliga hårda fakta såg ut för stadsdelen.

”Vi såg att i Gamlestaden har det hänt väldigt mycket,” säger Christer Wiström. ”Det märks påtagligt att något har hänt i Gamlestaden,” är Göran Mobergs sätt att uttrycka sig.

Gäldsås

Gäldsås är den dominerande delen av västra Bergsjön. Även om förhandlarna inte på samma tydliga sätt har haft utvecklingsarbetet i Gäldsås i åtanke vid fastställandet av betyget för denna del av Bergsjön är det uppenbart att västra Bergsjön har getts ett högre betyg än den andra halvan av Bergsjön.

Och både Christer Wiström och Göran Moberg tillstår i efterhand att om en liknande karta hade fastställts för tio år sedan så hade sannolikt inte utfallet blivit detsamma. Innan utvecklingen runt Gäldsås Torg ägde rum hade sannolikt betyget för västra Bergsjön blivit lägre, lika lågt som det i östra Bergsjön.

Centrala Hisingen

Centrala Hisingen graderas på kartan lägre än exempelvis Gamlestaden, Kortedala och angränsande Brunnbo. Området har inte graderats upp med anledning av de senaste årens utveckling. ”Det var helt enkelt på detta sätt vi värderade det området då, när vi arbetade fram kartan,” säger Christer Wiström.

Har kvalitetshyrorna fått genomslag i de tre stadsdelarna?

Parternas målbild av en fungerande hyressättning ser olika ut. Hyresgästföreningen betonar att hyror baserade på kvalitet också måste innebära möjligheter till sänkta hyror för undermåliga fastighetsägare. För Fastighetsägarna är det viktigt med en ökad differentiering och möjligheter till högre hyressättning. Oavsett utgångspunkt hävdar parterna att kvalitetshyrorna har fått ett reellt genomslag i hyressättningen i Storgöteborg, både i hyressättningen och i utvecklingen och utbredningen av ett systematiskt kvalitetsarbete på bostadsmarknaden.

Har då kvalitetshyrorna fått ett genomslag specifikt i Gäldsås, Gamlestaden och Centrala Hisingen som går att knyta till det utvecklingsarbete som fastighetsägarna har drivit i de tre områdena?

I första hand syftar alltså kvalitetshyrorna till att belöna utveckling och kvalitet på fastighetsnivå. Men om vi fokuserar enbart på den påverkan områdets kvalitet kan ha fått på hyresnivån är det rimligt, utifrån resonemanget ovan, att dra slutsatsen att fastighetsägarna har fått betalt i form av något höjda hyror för den utveckling som har skett på stadsdelsnivå i Gärdås och i Gamlestaden, men inte i Centrala Hisingen. De ägare till hyresbostadshus som har blivit medlemmar i Fastighetsägare i Gamlestaden och i FCH har alltså dessutom fått en direkt utväxling för den medlems- och serviceavgift de erlägger varje år. (Wennermark 2008. Intervjuer Andreas Jarud, Göran Leander, Göran Moberg, Christer Wiström)

Lokalt utvecklingsarbete och hyrorna

Också i besiktningarna ges stadsdelsutveckling utrymme, tydligast genom en konkret fråga som ställs i besiktningensprotokollet under rubriken Förvaltningsarbetets servicekvaliteter: "Deltar fastighetsägaren i någon samverkan för att utveckla bostadsområdet?"

Parterna på bostadsmarknaden betonar också samfällt att kvalitetshyrorna innebär ökade möjligheter att påverka hyresintäkterna med hjälp av ett systematiskt och fungerande utvecklingsarbete både på fastighetsnivå och stadsdelsnivå.

Parterna har alltså olika utgångspunkter i sitt arbete med kvalitetshyrorna, men är överens om att kvalitetshyror innebär ökade möjligheter till ekonomisk utväxling och tydligare incitament för stadsdelsutvecklingsarbete för fastighetsägarna.

Göran Leander, som har representerat de allmännyttiga bolagen i arbetet med att utveckla kvalitetshyrorna säger att "Jag bedömer att det ska vara möjligt att påverka värderingen av det egna området genom ett systematiskt förbättringsarbete."

Göran Moberg, förhandlingschef hos Hyresgästföreningen, inser att "Nej, fastighetsägarna drivs inte av välgörenhet." Han fortsätter: "Det är absolut möjligt att påverka sina intäkter med aktivt utvecklingsarbete, både på fastighetsnivå och på områdesnivå. Det är ju också roligt att kunna påvisa att ett utvecklingsarbete har varit bra för stadsdelen, att det har varit bra för människorna som bor där." Han pekar på hur utvecklingen i Gamlestaden och Centrala Hisingen har varit positiv för de boende, hur det har blivit tryggare att röra sig i stadsdelarna.

Men Göran Moberg fortsätter också: "Men ibland måste också fastighetsägarna våga litegrann. De måste ta lite av de egna pengarna också, och inte bara rekvirera alltihop från hyresgästerna. Deras sätt att tjäna pengar är ju primärt de ökade fastighetsvärdena."

Christer Wiström, förhandlingschef vid Fastighetsägarna, understryker att "signalsystemet" numera "finns, verktyglådan finns för fastighetsägare som vill jobba med utveckling. Kvalitetshyrorna är en hävstång för stadsdelsutvecklingsarbete." Han menar att skillnaden på den systematiska dokumentationen om fastighetsbeståndet som numera finns i Göteborgsområdet är mycket stor jämfört med den som fanns tidigare, och den som finns på andra håll. Därmed har också förutsättningarna ökat för fastighetsägarna att få ett direkt ekonomiskt utfall för ett stadsdelsutvecklingsarbete som ger effekter. (Wennermark 2008. Intervjuer Göran Leander, Göran Moberg, Christer Wiström)

LÄRDOMAR:

- Ett hyressättningsystem som har utgångspunkt i kvaliteten i boendet ökar möjligheterna för ägare till bostadshyresrätter att få direkt ökad ekonomisk avkastning för framgångsrika satsningar på stadsdelsutveckling.
- Den stadsdelsutveckling som fastighetsägarpartnerskapen har drivit i sina respektive stadsdelar har lett till en uppvärdering av Gamlestaden, och sannolikt lett till en uppvärdering av Gärdås, i den bedömning av stadsdelarnas attraktivitet som hyresbranschens parter har genomfört gemensamt.

22. Om samarbete med kommunen: Vem ringer jag om jag vill prata med stadsdelens fastighetsägare?

”Who do I call if I
want to call Europe?”

*Henry Kissinger,
amerikansk utrikes-
minister 1973-77*

Ansvar för de övergripande utvecklingsfrågorna i varje kommuns alla olika stadsdelar ligger på kommunens politiker och förvaltningar. På samma sätt är vardagsfrågor såsom skötsel, städning, belysning och upprustning av offentliga platser kommunens ansvar. Ansvar för att förebygga brott och motverka otrygghet ligger främst på polisen, medan ansvaret för sociala åtgärder av olika slag återigen åligger kommunen.

Samtidigt är utvecklingen i en kommun självklart beroende av alla som lever och verkar i kommunen, näringsidkare, bland dem fastighetsägarna, föreningar och de enskilda invånarna. En del skulle hävda att behovet för fastighetsägare att organisera sig, bilda partnerskap, och arbeta systematiskt just med stadsdelsutveckling, trygghet, brottsförebyggande frågor, sociala frågor och skötsel och upprustning av offentliga platser kommer ur brister i kommunens sätt att leva upp till sitt övergripande ansvar.

Ett alternativt synsätt är att arbetssättet är en metod för att flera parter att få maximal utväxling för satsade resurser. Det går att se denna typ av samarbete mellan lokala fastighetsägare och offentliga myndigheter, gemensam utveckling av verksamheter och samfinansiering av utvecklingsprojekt, som en del i en bredare samhällsutveckling där skattemedlen inte anses räcka till för att uppfylla behoven av investeringar och utvecklingsprojekt, och där exempelvis staten kräver lokal samfinansiering för att lokala infrastrukturprojekt ska komma till stånd.

Fördelar ur kommunens synvinkel med fastighetsägarpartnerskap

Ett flertal företrädare för Göteborgs kommun, både politiker och tjänstemän, har haft med Gärdås Torgbolag, Fastighetsägare i Gamlestaden och FCH att göra under årens lopp. Det rör sig både om företrädare för de lokala stadsdelsnämnderna och för kommuncentrala funktioner.

I intervjuer påtalar flera av dessa nyckelpersoner betydelsen av att fastighetsägarna organiserar sig på det lokala planet för att befrämja utveckling och trygghet i enskilda stadsdelar. Flera olika aspekter på fördelarna ur kommunens perspektiv framtonar också i det övriga underliggande materialet till denna utvärderingsrapport.

En samlad kontakt med fastighetsägarna

En fundamental funktion av att fastighetsägarna är organiserade och att en projektledare med tydligt uppdrag att driva verksamheten framåt finns på plats är att det finns en självklar väg in till fastighetsägarkollektivet när frågor behöver aktualiseras. Det finns helt enkelt ett givet telefonnummer att ringa för den som behöver få tag på stadsdelens fastighetsägare.

Okonventionell problemlösning

I en situation där de flesta offentliga organ har mycket lite extra utrymme i organisationen kan en alternativ kraft göra skillnad. Ett fastighetsägarpartnerskap, med en projektledare med uppdrag att fokusera på en enskild stadsdel, kan på ett snabbfotat och obyråkratiskt sätt hantera akut uppkomna frågor och finna lösningar på problem som annars riskerar att inte tas om hand.

En konkret beskrivning av denna funktion är skildringen av hur problemet med organiserad kriminalitet i Centrala Hisingen dels aktualiserades, dels hanterades, på ett sätt som involverade en mångfald parter och som gav konkreta resultat. (Intervjuer Lars Brickzén, Bente Greve, Pernilla Hallberg Åsa Svensson)

Helhetssyn på stadsdelen

Ett lokalt fastighetsägarpartnerskap som fokuserar på utvecklingen i en viss stadsdel kan också utveckla en helhetssyn på stadsdelen som sannolikt ingen annan aktör har skäl att göra. Begreppet stadsdel, såsom det används i denna rapport, är sannolikt den geografiska nivå som betyder ”hemma” för många människor. Samtidigt organiserar sig inga offentliga organ på denna geografiska nivå.

Lars Brickzén, chef för stadsdelsförvaltningen i Kortedala, pekar på de möjligheter ett fastighetsägarpartnerskap har att utveckla en helhetssyn på en stadsdel. Medan de kommunala förvaltningarna ibland kan ha svårt att få tid och kraft att lyfta sig över de egna stuprören, kan en fastighetsägarförening medverka till att utveckla visioner och genomföra konkreta åtgärder utifrån en totalbild av behov och möjligheter i en stadsdel.

Sampratade fastighetsägare arbetar fram genomarbetade förslag

När flera aktörer ska processa, stöta och blöta förslag finns förutsättningar för att kvaliteten på förslagen stärks. Flera exempel på detta lyfts fram i denna rapport. En omständighet som ledde fram till att Gamlestaden blev föremål för genomgripande fysiska förbättringsåtgärder genom samarbetet med det kommunala projektet Trygg Vacker Stad var det faktum att Fastighetsägare i Gamlestaden över huvud taget hade tagit fram genomarbetade förslag till fysiska upprustningsprojekt.

I Gärdås beskriver fastighetsägarna hur förslaget till det nya Gärdås Torg utvecklades och fick allt mer realistiska former genom att det knådades och förändrades över tid av de samarbetande parterna. Och Anneli Hulthén, dåvarande ordförande i byggnadsnämnden, beskriver hur detta ökade förtroendet för planernas realism och genomtänkthet, vilket ledde till att planerna kunde processas snabbare och effektivare av de kommunala myndigheterna.

Även Lena Malm, ordförande i Lundby stadsdelsnämnd där Centrala Hisingen ingår, anser att FCHs viktigaste funktion har varit föreningens förmåga att systematisera de lokala fastighetsägarnas arbete. (Intervjuer: Ulf Berglund, Jonas Bergqvist, Lars Brickzén, Anneli Hulthén, Göran Källfelt, Lena Malm.)

Samfinansiering skapar möjligheter till utveckling

Dessutom skapar själva möjligheterna till att samfinansiera utvecklings- och upprustningsprojekt förutsättningar för att projekt som annars skulle placeras mycket långt ner på den kommunala prioritetlistan blir av. Samfinansiering kan också möjliggöra grädden på moset, pricken över i:t, den där extra vackra gatubeläggningen, belysningen, gångbanemiljön, de dekorativa blommorna och träden som lyfter en annars ordinär tekniskt motiverad upprustning av en gata eller en plats.

Som exempel pekar Jonas Bergqvist, tjänsteman på trafikkontoret, på ett flertal extra lyckade plats- och gatuupprustningar runt om i Göteborg som har möjliggjorts just tack vare samfinansiering med de lokala fastighetsägarna. Han pekar också på flera andra projekt

där den kommunala finansieringen bara har räckt till att hantera de tekniska frågorna, och inget mer, eftersom fastighetsägarna i närområdet har varit helt oorganiserade och helt har saknat intresse för att alls engagera sig i något utanför de egna tomtgränserna. (Intervjuer Jonas Bergqvist, Lars Brickzén)

Samarbete kan leda till verksamhetsutveckling

Genom att olika aktörer med olika perspektiv men med ett ansvar för att hantera samma problem möts och utvecklar ett systematiskt och långsiktigt samarbete kan kvaliteten på verksamheten förbättras.

I Centrala Hisingen finns flera exempel på hur stadsdelsförvaltningen och fastighetsägarna tillsammans har utvecklat flera av de verksamheter som bedrivs i gränssnittet mellan fastighetsägare och kommun på ett sätt som på ett dokumenterat sätt har ökat kvalitet och resultat.

Det har exempelvis handlat om hanteringen av boendesociala frågor, störningar och det sociala boendet. Genom FCHs existens, och samarbetet som därmed har kunnat växa fram mellan föreningen och stadsdelsförvaltningen, har också fastighetsägarna kunnat utveckla nya förhållningssätt mot problem såsom våldsbrott som sker inne i lägenheterna, våld i nära relationer, och förekomsten av organiserad kriminalitet i fastighetsägarnas lokaler. (Intervjuer Bente Greve, Pernilla Hallberg)

Borde fastighetsägarna samarbeta i fler stadsdelar?

Flera av de kommunala tjänstemän och politiker som har konkreta erfarenheter av samarbete med lokala fastighetsägarpartnerskap efterlyser lokala partnerskap mellan fastighetsägarna i fler stadsdelar och områden där de själva verkar.

Lars Brickzén, stadsdelschef i Kortedala och ständigt adjungerad i Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse, berättar att han försöker stimulera fastighetsägarna också i andra områden i hans stadsdelsnämndsområde att bilda någon form av samarbete på partnerskapsgrund. Detta eftersom han har sett de positiva effekterna i Gamlestaden.

I Gärdås har torgbolaget gått in i en fas som främst går ut på att förvalta och utveckla torgfastigheten och den omkringliggande servicen. Stadsdelsutvecklingsarbetet bedrivs inte lika intensivt som i inledningsskedet och ingen person har som huvuduppdrag att leda processen kring Gärdås som område vidare.

Åsa Svensson är utvecklingschef på Bergsjöns stadsdelsförvaltning, och hon berättar om fastighetsägarnas nätverksträffar i Bergsjön, som har gått upp och ner i aktivitet under det senaste decenniet, utifrån hur intresset har skiftat. Hon bekräftar också att det faktum att fastighetsägarna runt Gärdås Torg redan är mobiliserade och aktiverade leder till att stadsdelsförvaltningens kontakter med dem generellt är bättre utvecklade än med fastighetsägarna på andra håll i Bergsjön.

Åsa Svensson uttrycker en tydlig önskan om att fastighetsägarna skulle organisera sig på ett stabilt och långsiktigt sätt i Bergsjön. Hon tror att fastighetsägarna skulle få god utväxling på en satsning där de också allokerade resurser till en projektledare som kunde hålla samman och driva framåt fastighetsägarnas gemensamma arbete i Bergsjön.

”Vi skulle få en tydlig samverkanspartner,” säger Åsa Svensson. ”Det har hänt otroligt

mycket i Bergsjön på senare år, men det skulle vara grädden på moset om fastighetsägarna gick ihop. Det skulle kunna leda till en samsyn och till att det blev möjligt att göra saker ihop. Fastighetsägarna behöver ett samlande ansikte, någon som jobbar med tryggheten, med det sociala och med det gröna, någon som gör det möjligt att kraftsamla. Jag tror att man skulle få mycket utdelning för en liten insats,” avslutar Åsa Svensson.

Även Lena Malm, ordförande i stadsdelsnämnden i Lundby men också ledamot i Göteborgs kommuns byggnadsnämnd, pekar ut ett antal konkreta områden, både i det egna stadsdelsnämndsområdet och på andra håll i Göteborg, där hon ser möjligheter till konkreta vinster om fastighetsägarna gick samman och bildade partnerskap för att utveckla respektive närområde. (Intervjuer Jonas Bergqvist, Lars Brickzén, Lena Malm, Åsa Svensson)

Faktorer för framgång i samarbetet mellan fastighetsägare och kommun

Ett omedelbart problem i samarbetet mellan fastighetsägare och kommunen kan vara olikheterna i organisation och kultur. En vilja att övervinna dessa olikheter är en förutsättning för att få till stånd ett bra samarbete mellan fastighetsägarna och kommunen. (Holmberg 2006)

Fastighetsägarna och kommunen behöver förstå varandras språkbruk. Pernilla Hallberg, menar att en uppgift som verksamhetsansvarig för FCH är att vara en tolk mellan olika språkbruk. Fastighetsägare och företrädare exempelvis för socialtjänsten behöver förstå att medan den ena talar om utveckling av fastighetsvärdena, och den andre om att hantera en social problematik, så talar de om förenliga mål.

Fundamentalt i varje samarbete är också att alla parter besitter attityden att de själva sitter på en del av lösningen av varje problem, samt att man förklarar sig beredd att göra det som ankommer på en själv. Samarbetsorgan där alla pekar på varandra som roten till alla problem kommer inte att lyckas lösa några problem. Grundläggande är till slut att man lyckas identifiera de punkter där alla har att vinna på att samarbeta. (Intervjuer Bente Greve, Pernilla Hallberg)

Dilemmat med demokratisk förankring av resursfördelning

Man kan ställa sig en kritisk fråga i sammanhanget: Är det verkligen rätt att stadsdelar och områden där fastighetsägarna är stabila och aktiva nog för att komma överens om att satsa medel på en gemensam organisering ska få del av större kommunala satsningar än stadsdelar och områden med mindre intresserade fastighetsägare?

Vad händer med den demokratiska förankringen? Vad händer med principen att det är behoven som ska avgöra var satsningar görs?

Detta är inga enkla frågor med självklara svar, och detta oavsett förekomsten av lokala partnerskap mellan fastighetsägarna. En aspekt av att fastighetsägare organiserar sig och arbetar utvecklingsorienterat i mindre privilegierade stadsdelar kan vara att fastighetsägar-kollektivet därmed kompenserar för avsaknaden av resurser, stabilitet och utvecklingskraft i befolkningen jämfört med befolkningen i mer privilegierade och socialt starka områden och stadsdelar.

Det går också att argumentera för att det ligger i skattebetalarnas intresse att satsningar av skattemedel görs där de kan få bäst utväxling. Därmed skulle det vara rationellt att satsa

utvecklingspengar där möjligheter till samfinansiering med andra parter finns.

Ytterst måste beslut fattade inom det demokratiska systemet betraktas som demokratiskt legitima. Politiker måste ta ansvar för sina beslut, oavsett om förekomsten av eventuella fastighetsägarpartnerskap har påverkat var satsningar sker eller ej.

Lena Malm, ordförande för stadsdelsnämnden i Lundby, poängterar dessutom att det är helt i sin ordning att Lundby genom samarbetet med FCH satsar mer på Centrala Hisingen än på andra delar av stadsdelsnämndsområdet. ”Det här är den fattigaste delen av vårt sdn, med många ensamhushåll och många ensamma män. Jag kan inte se något annat område i Lundby med samma problematik,” säger hon. ”Vi hade behövt lägga fokus på det här området i vilket fall som helst, även om inte FCH hade funnits.”

23. Framtidsfrågor

Fastighetsbranschens engagemang

Denna rapport visar att arbetsmetoden lokala partnerskap mellan fastighetsägare ger konkreta resultat på flera olika nivåer. Lokala fastighetsägarpartnerskap gör det möjligt att ta nya grepp om strategiska utvecklingsfrågor på stadsdelsnivå. Dessa strategiska frågor kan vara att förebygga brottslighet och otrygghet, att få till stånd en övergripande fysisk upprustning, att utveckla nya metoder för att hantera sociala problem eller att förbättra kvaliteten på den övergripande stadsdelsutvecklingen, nybyggnation och infrastrukturfrågor.

Genom att bilda partnerskap kan lokala fastighetsägare tillsammans skapa en funktion som kan hitta oortodoxa lösningar på akuta problem, lösningar som kanske involverar flera olika lokala parter. Genom att arbeta tillsammans på ett formaliserat sätt kan de lokala fastighetsägarna göra strategiska investeringar möjliga, investeringar som ingen enskild aktör klarar eller vill göra på egen hand.

Ett perspektiv på arbetssättet lokala partnerskap mellan fastighetsägare i stadsdelar och bostadsområden är att fastighetsägarkollektivet ställer resurser och en arena till förfogande för att många stadsdelsövergripande och stadsdelspecifika frågor ska hanteras som annars inte skulle ha hanterats alls, eller skulle ha hanterats med sämre kvalitet. Inte sällan handlar det om frågor som, så att säga, "borde" ha hanterats av kommunen, av polisen eller av enskilda fastighetsägare var för sig.

En grundläggande fråga för branschen att ställa sig är om man är villig att vara den som ställer dessa resurser till stadsdelarnas förfogande. Om man är villig att satsa tiden och engagemanget som krävs för att bygga upp fungerande partnerskap. Ett sådant ställningstagande bör rimligen botten i ett övervägande i termer av vad ett sådant engagemang kan kosta och vad som finns att vinna på det i slutändan.

Även om fastighetsbranschen finner att det som är att vinna med arbetsmetoden överstiger kostnaden i pengar, tid och engagemang visar analysen i denna rapport att lokala partnerskap trots detta inte växer fram med automatik. En förutsättning för framväxten av Gärdås Torgbolag, Fastighetsägare i Gamlestaden och Fastighetsägare Centrala Hisingen har varit målmedvetenhet, intresse och initiativförmåga hos de stora kommunägda bostadsföretagen, Fastighetsägarna men också hos ett antal enskilda fastighetsägare.

Under senare år har en stor mängd partnerskapsliknade samarbeten mellan fastighetsägare och kommunen växt fram runt om i Göteborg, delvis med inspiration av de fastighetsägarpartnerskap som beskrivs i denna rapport.

För att arbetssättet lokala partnerskap mellan fastighetsägare, med bostadsområden och olika aspekter av ökad boendekvalitet i fokus, ska få spridning till fler stadsdelar krävs dock sannolikt ett tydligt och målinriktat engagemang från de stora allmännyttiga bolagen, Fastighetsägarna, de större privata fastighetsägarna liksom bostadsrättsorganisationerna.

Övergripande frågor:

Arbetet med denna rapport, samtal, intervjuer och analys, har väckt några övergripande frågor:

- Med vilken tidsram drivs fastighetsägarpartnerskapen? Är arbetsformen en långsiktig verksamhet, med syfte att på lång sikt påverka utvecklingen i en stadsdel, eller talar vi om kortsiktiga projektorganisationer som ska läggas ner när syftet är fullföljt? I intervjuaterialet bakom denna rapport träder ett tydligt mönster fram. Fastighetsägare och företrädare för fastighetsbranschen, det vill säga de som finansierar partnerskapen, pekar på nödvändigheten av att så småningom få till stånd ett ordnat avslut. Detta medan andra framhäver vikten av att verksamheten ses och ges förutsättningar att verka långsiktigt. Många så kallade utsatta stadsdelar runt om i Sverige har under årens lopp blivit föremål för ett flertal kortsiktiga projektsatsningar, ofta finansierade av olika statliga projektmedel. I verkligheten är det knappast möjligt att uppnå verklig förändring i en stadsdel utan uthållighet.
- Vilka verksamheter ska fastighetsägarpartnerskap engagera sig i och vara beredda att delta i finansieringen av? Behoven är oändliga. Det offentliga skulle sannolikt vara intresserade av att få till stånd samfinansiering av all möjlig verksamhet. Samtidigt finns hos en del enskilda fastighetsaktörer en motvilja över att över huvud taget gå in i ett engagemang som överskrider de egna omedelbara tomtgränserna. Fastighetsbranschen behöver driva en debatt kring frågorna om gränserna mellan kommunens och andra myndigheters (till exempel polisens) ansvar för utvecklingen i enskilda stadsdelar respektive det fastighetsägarkollektivet kan/bör/ska åstadkomma. Utifrån vilka principer bör fastighetsägarna agera? Är egenintresset en tillräcklig princip?
- Vilka ytterligare tjänster kan utvecklas inom ramen för partnerskap mellan fastighetsägare? Finns det möjlighet att utveckla gemensamma tjänster som kan ge medlemmarna direkt ekonomisk nytta med sitt medlemskap? Dessa gemensamma tjänster skulle kunna ha en direkt koppling till fastighetsförvaltningen. I framtiden ökar dock också behovet av utvecklade välfärdstjänster, bland annat sådana som ökar äldre människors trygghet i det egna hemmet. Sådana tjänster förutsätter ett samarbete mellan kommunen och fastighetssektorn. -Kanske kan sådana tjänster utvecklas med lokala fastighetsägarpartnerskap som organisatorisk grund?
- I Sverige håller en ny upplåtelseform på att etablera sig i fastighetssektorn, nämligen ägarlägenheter. Med ägarlägenheter introduceras en kategori ägare av flerfamiljshus utan professionell kunskap om fastighetsförvaltning, samtidigt som de gemensamma problemen både på fastighetsnivå och stadsdelsnivå finns kvar. Kan framväxten av ägarlägenheter ytterligare accentuera behovet av att etablera lokala partnerskap mellan fastighetsägare?
- En fråga som inte är penetrerad i denna rapport är de som väljer att inte vara med i de lokala partnerskapen. Partnerskapen bygger helt på frivillighet, och när den juridiska samarbetsformen är den ideella föreningen kan vem som helst välja att lämna partnerskapet när som helst. Det finns sannolikt stora värden i frivilligheten, i att den som väljer att vara med också omfattar och tror på idén bakom partnerskapen. I flera andra länder har dock värdena med fastighetsägarpartnerskap lett till att ett legalt ramverk för samarbetsformen har utvecklats. Skulle arbetet i partnerskap vinna på att ett sådant ramverk etablerades också i Sverige? Hur skulle ett sådant i så fall se ut?

Framtidsfrågor Gäldsås

Gärldsås har sannolikt allt att vinna på att Gärldsås Torgbolag fortsätter sitt arbete i samma riktning som idag, med att utveckla den lokala servicen och få till stånd mer av normalt liv och skäl att söka sig utanför den egna bostaden i Gärldsås.

Men denna rapport visar också på att det finns ytterligare kvardröjande problem i Gärldsås som kan hanteras inom ramarna för ett fastighetsägarpartnerskap.

Enkätresultaten visar att det finns stora skillnader bland de boende mellan olika basområden i Gärldsås i trygghet och synen på den egna stadsdelens attraktivitet.

Före fokuseringen på torgets utveckling bedrevs arbetet inom torgbolaget med ett brett fokus på hela Gärldsås, ett arbete som fick mycket konkreta effekter på utvecklingen i stadsdelen. Flera av de frågor som man arbetade med i Gärldsås då, såsom förändrade ansvarsområden gällande skötseln av den fysiska miljön, fick aldrig någon lösning.

Det återstår också att få till stånd upprustningar av den fysiska miljön bortanför själva torget, både på tomtmark och offentligt ägd och förvaltd mark. De allra otryggaste platserna i Gärldsås är, enligt enkätresultaten, offentliga platser såsom vägen till och från spårvagnshållplatsen, skogen och gångvägarna.

Sannolikt skulle Gärldsås ha mycket att vinna på att inspireras av den fastighetsnära arbetsmetoden trygghetsbesiktningar av fastigheter, och det systematiska sätt på vilken arbetsmetoden har genomförts i Centrala Hisingen. Ytterligare en arbetsmetod är trygghetsvandringar i utemiljön.

Många av dessa problem kunde hanteras genom att Gärldsås Torgbolag återigen breddade sitt perspektiv, från att i princip enbart förvalta och utveckla Gärldsås Torg, till att igen börja arbeta med hela stadsdelen.

Alternativet till att bedriva den typen av arbete inom ramen för Gärldsås Torgbolag är att ta initiativ till bildandet av ett mer övergripande fastighetsägarpartnerskap för hela Bergsjön. Ett sådant övergripande partnerskap skulle sannolikt på ett kraftfullt sätt kunna driva en mängd strategiska frågor för stadsdelen Bergsjön. Fastighetsägare i Bergsjön, ideell förening?

Det allra största problemet i Gärldsås, enligt enkätundersökningen, är buskörning med moped och motorcykel. Detta är ett vanligt men svårlöst problem i många bostadsområden. Kanske kunde fastighetsägarna i Gärldsås medverka till att utveckla metoder för att motverka detta problem.

Framtidsfrågor i Gamlestaden

Gamlestaden har blivit en tryggare stadsdel och upplevs som allt mer attraktiv av de boende. Ändå kvarstår problem att arbeta med i stadsdelen.

Den polisanmälda brottsligheten har ökat något på senare år. Särskilt är statistiken över våldsbrottsligheten problematisk.

Våldsbrottsstatistiken behöver analyseras ytterligare. Hur ser problemen ut? Vem gör vad och när och varför? Kan statistiken vara behäftad med systematiska fel? Är en ungdoms-

problematik nyckeln? Om så är fallet, är åtgärder för att erbjuda gamlestadsungdomarna meningsfull sysselsättning den mest angelägen brottspreventiva aktiviteten i Gamlestaden för närvarande.

Buskörning med moped och motorcykel utpekade också i Gamlestaden som det allra största problemet enligt enkätresultatet. Ska detta problem motverkas behövs sannolikt okonventionella metoder utvecklas i samarbete med polisen.

Den fysiska miljön har förbättrats i Gamlestaden på senare år. Men fortfarande pekade på problem som skadegörelse, nedskräpning och klotter ut som stora problem i enkätundersökningen. Många projekt för att rusta upp den fysiska miljön har genomförts, men alla visioner som föreningen har medverkat till att arbeta fram har inte förverkligats. I samarbete mellan kommunen och fastighetsägare är det kanske möjligt att utnyttja det momentum som senare års utveckling ger och göra Gamlestaden ännu vackrare och därmed signalera både attraktivitet och trygghet?

En övergripande fråga att ställa kan vara denna: vad ska det innebära att vara medlem i Fastighetsägare i Gamlestaden? Vilka förväntningar kan man ha på den enskilda fastighetsägarens bidrag till stadsdelens utveckling, förebyggande av brott, försköning av stadsdelen, motverkande av skadegörelse, nedskräpning och klotter etc?

Framtidsfrågor i Centrala Hisingen

I Centrala Hisingen har många angelägna problem fått nya lösningar tack vare FCHs verksamhet och samarbetet mellan FCH och andra aktörer i stadsdelen. Den polisanmälda brottsligheten, förutom våldsbrottsligheten, har också gått ner mycket kraftigt i stadsdelen.

Trots detta har inte otryggheten eller rädslan för brottsligheten minskat, något som sannolikt främst är en konsekvens av den omfattande rapporteringen om grov kriminalitet i stadsdelens närhet under senare tid.

De boende i Centrala Hisingen behöver få tydliga signaler om att deras stadsdel faktiskt är säkrare och tryggare än vad de tror.

FCH bör fokusera på att utveckla fungerande kommunikationskanaler med de boende i stadsdelen, utifrån synsättet att de boende måste veta vad som händer i stadsdelen och vad FCH gör.

En aspekt av detta är också att faktiskt göra sådant som märks och som är lätt att kommunicera. Boende behöver via de egna sinnen och ögonen, men också via andra kanaler, få klart för sig att det finns någon som har omsorg om den egna stadsdelen.

24. Författarens tack

Detta utvärderingsprojekt har möjliggjorts genom finansiering från Brottsförebyggande Rådet, Förvaltnings AB Framtiden, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, Fastighetsägare Centrala Hisingen, Fastighetsägare i Gamlestaden och Gärdsås Torgbolag. Ett varmt tack till samtliga finansiärer.

En förutsättning för de verksamheter som har växt fram genom fastighetsägarnas partnerskap i de tre stadsdelarna är det genomtänkta arbete som har bedrivits av Evald Malm under årens lopp. Ulf Malms kartläggningar av brottslighet och trygghet och mycket systematiska tänkande kring brottsförebyggande verksamhet har varit fundamentalt för att en utvärdering av detta slag över huvud taget ska vara möjlig att genomföra.

Ett särskilt tack till Gabriella Sandstig, doktorand vid Institutionen för journalistik och masskommunikation, Göteborgs universitet, för ett flertal och mycket givande diskussioner om sambanden mellan brottsnivå och olika faktorer som påverkar den upplevda tryggheten.

Tack till Thomas Pettersson och Bo G Ericsson, Polismyndigheten Västra Götalands Län, som har tillhandahållit statistiken över den polisanmälda brottsligheten till denna rapport.

Tack till Leif Birgersson, statistikavdelningen, Göteborgs Stad, som har tagit fram befolkningsstatistiken för de tre stadsdelarna.

Tack till Filippa Malm, Malm Kommunikation AB, för all hjälp med allt möjligt. Tack till Ylva Norén Bretzer, CEFOS, Göteborgs universitet, för råd kring några av frågorna i enkätundersökningen. Tack till Gerd Cruse Sondén, Tryggare Mänskligare Göteborg, Jonas Bergqvist, Trafikkontoret och Pernilla Hallberg, FCH, för fotona.

Ett varmt tack till alla som har gett av sin tid och sina insikter genom intervjuer och på andra sätt under utvärderingsarbetets gång.

Ett särskilt varmt tack för ett gott samarbete och många goda samtal och möten till projektledare och verksamhetsansvariga för de tre partnerskapen: Pernilla Hallberg, Rune Henriksson och Marianne Ohlander, efterträdd av Lena Tunborn. Tack också till Magnus Ersman, Fastighetsägarna, och Helena Mehner, Förvaltnings AB Framtiden.

24. Referenser

Litteratur och rapporter

Atlestam, Ingrid, Caldenby, Claes, och Tiselius, Mårten. *Gamlestaden historik och arkitekturguide*. Göteborgs stad Kortedala, Chalmers Tekniska Högskola 1999

Bergsjön del av storstad Lägesrapport Storstadssatsningen i Bergsjön, september 2003, Göteborgs stad Bergsjön 2003

Bergsjöns Framtid. Malm Kommunikation AB, Förvaltnings AB Framtiden, SDN Bergsjön 1999

Brå 2008:16. *Otrygghet och segregation. Bostadsområdets betydelse för allmänhetens otrygghet och oro för brott*. Brottsförebyggande rådet 2008

Brå. *Anmälda brott. Slutlig statistik för år 2008*. Brottsförebyggande rådet 2009

Brå 2009:2. *Nationella trygghetsundersökningen NTU 2008. Om utsatthet, trygghet och förtroende*. Brottsförebyggande rådet 2009

Hardin, Garrett "The Tragedy of the Commons" i *Science* 162:1243-8 1968

Heber, Anita *En guide till trygghetsundersökningar. Om brott och trygghet*. Tryggare och Mänskligare Göteborg. Göteborgs stad 2008

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

Holmberg, Helena. *För säkerhets skull. Trygghet och säkerhet för anställda i bostadsföretag*. Sabo 2006

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

Malm, Evald och Helena Gustafsson. *Partnerskap i lokalsambället*. Slutrapport. Levande stadsdelar. Sabo 2000

Malm, Evald. *Utredningsrapport om Kville/Centrala Hisingen. Med sikte på minskad brottslighet, ökad trygghet, bättre rykte och en positiv värdeutveckling på fastigheterna*. Malm Kommunikation AB 2002

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

Malm, Ulf. "Om kriminalitet och trygghet och livet i stort i Kville/Centrala Hisingen" i *Utredningsrapport om Kville/Centrala Hisingen*, 2002

Norén Bretzer, Ylva. *Storstadsundersökningen i Göteborg 2003*. Medborgarundersökningen i Bergsjön, Gårdsten, Hjällbo och Norra Biskopsgården. Göteborgs universitet. Centrum för forskning om offentlig sektor 2004

Ohlander, Marianne. "Brämaregården och Kvillebäcken – en okulärbesiktning av fastighetsbeståndet" i *Utredningsrapport om Kville/Centrala Hisingen*. Malm Kommunikation AB. 2002

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

Rothstein, Bo. *Sociala fällor och tillitens problem*. SNS förlag 2003

Rätt hyresgäst i rätt lokal. Tips och råd vid uthyrning av lokaler. Broschyr. Fastighetsägarna i samarbete med Göteborgslokaler, SBC, Riksbyggen och HSB 2008

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

Sperling, Kajsa. *Ljus i Gamlestaden*. White Design, Fastighetsägare i Gamlestaden 2002

Sperling, Kajsa. *Projekt Snyggt, tryggt och trivsamt. En inventering av Gamlestaden i Göteborg*, White Design, Fastighetsägare i Gamlestaden 2003

Trygg Vacker Stad – Gamlestaden 2005-2007. Ett samverkansprojekt mellan trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, park- och naturförvaltningen, sdf Kortedala och föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden

Trygg Vacker Stad 2007, 2008, årsrapporter, Göteborgs stad

Turner, Bengt et al. *Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden*. Institutet för bostads- och urbanforskning. Uppsala universitet 2002

Wennermark, Karin. *När kvaliteten får styra hyran. Erfarenheter och slutsatser från kvalitetshyresprojektet i Göteborg*. Hyresgästföreningen Region Västra Sverige 2008

Föreningsspecifikt material:

FCH:

FCH Trygghetsskapande åtgärder 2002-2009

Minnesanteckningar fastighetsägaremöte 2002-02-20

Protokoll föreningsbildande stämma 2002-12-03

Stadgar 2002-12-03

Verksamhetsberättelse 2005

Verksamhetsberättelse 2006

Verksamhetsberättelse 2007

Verksamhetsberättelse 2008

Fastighetsägare i Gamlestaden:

Verksamhetsberättelse 2002

Verksamhetsberättelse 2003

Verksamhetsberättelse 2004

Verksamhetsberättelse 2005

Verksamhetsberättelse 2006

Verksamhetsberättelse 2007

Verksamhetsberättelse 2008

Intervjuer

Oscar Amlöv, Amlövs Fastighetsförvaltning AB, styrelsen Gärdås Torgbolag KB

Ulf Berglund, Familjebostäder i Göteborg AB, ordförande Gärdås Torgbolag KB

Jonas Bergqvist, trafikkontoret, Göteborgs stad

Ingvar Brattefjäll, Trygg Vacker Stad, Göteborgs stad

Lars Brickzén, stadsdelsförvaltningen Kortedala, styrelsen Fastighetsägare i Gamlestaden

PO Cristenson, Mönster AB, ordförande FCH

Bente Greve, stadsdelsförvaltningen Lundby, styrelsen FCH

Pernilla Hallberg, verksamhetschef, FCH

Rune Henriksson, Familjebostäder i Göteborg AB, förvaltare Gärdås Torgbolag KB

Helena Holmberg, fd projektledare Fastighetsägare i Gamlestaden

Anneli Hulthén, fd byggnadsnämnden Göteborgs stad

Andreas Jarud, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, fd vice ordförande Fastighetsägare i Gamlestaden, fd styrelsen FCH

Angelica Kjellberg, Kjellbergs Byggnads AB, styrelsen FCH

Göran Källfelt, Källfelt Byggnads AB, styrelsen Gärdås Torgbolag KB

Göran Leander, Bostads AB Poseidon, vice ordförande FCH

Evald Malm, Malm Kommunikation AB

Lena Malm, SDN Lundby

Ulf Malm, Malm Kommunikation AB, fd trygghetsutvecklare Fastighetsägare i Gamlestaden

Göran Moberg, Hyresgästföreningen

Marianne Ohlander, fd projektledare Fastighetsägare i Gamlestaden

Åsa Svensson, stadsdelsförvaltningen Bergsjön

Anders Söderman, Bostads AB Poseidon, ordförande Fastighetsägare i Gamlestaden, fd vice ordförande FCH

Christer Wiström, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

Som underlag till denna rapport finns en tidigare rapport av samma författare om partnerskap mellan fastighetsägare:

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

I den rapporten behandlas bland annat uppstarten av Gärdås Torgbolag KB samt Fastighetsägare i Gamlestaden.

I arbetet med den rapporten intervjuades år 2002 följande personer med en koppling till Gärdås Torgbolag KB och Fastighetsägare i Gamlestaden:

Mari Broman, då Riksbyggen Göteborg

Catarina Dahlöf, då Familjebostäder i Göteborg AB, styrelsen Gärdsås Torgbolag KB

Annika Falmann, SKFs anställdas bostadsrättsförening nr 9

Bengt Gullskog, då Familjebostäder i Göteborg AB, projektledare Gärdsås Torgbolag KB

Benny Ivarsson, då Kungsleden Väst AB, styrelsen Fastighetsägare i Gamlestaden

Håkan Juthage, då Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, vice ordförande Fastighetsägare i Gamlestaden, ordförande FCH

Magnus Munk, då Amlövs Byggnads AB, fd ordförande Gärdsås Torgbolag KB

Gunilla Thornblad, då Bygg-Göta AB

Patrik Thunström, då KB Nonius

Göran Wendel, då Bostads AB Poseidon, ordförande Fastighetsägare i Gamlestaden



foto: Lena Tunborn

Helena Holmberg är konsult med mångårig erfarenhet av stadsdelsutveckling i och i nära samarbete med fastighetsbranschen. Hon har en bakgrund som projektledare för Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhet under perioden september 2001 till mars 2004. Helena Holmberg är författare till böcker, rapporter och artiklar, bland andra Lika inför värden. En bok om diskrimineringsfrågor i bostadsföretag, Sabo, från år 2007. Hon håller företagsutbildningar och föreläser på konferenser. Helena Holmberg bor i Göteborg.