

# Den Goda Staden?

Bostadssegregation i framtidens Göteborg

GÖTEBORGS UNIVERSITET

JMG, Institutionen för journalistik, medier och kommunikation

Anders Johansson, Per Jonsson & Fredrik Lennander

Examensarbete i journalistik 22,5 hp, HT/10

Handledare: Maria Edström

# Innehållsförteckning

1. Innehållsförteckning	2
2. Inledning	3
3. Journalistisk presentation	3
En modell för segregation	4
Kommunen tar tillbaka marken	8
En ohållbar stad	10
Göteborg kan byta skepnad	13
På jakt efter ett kontrakt	14
Analys: Den rätta mixen	16
4. Analys	16
5. Metodrapport	20
5.1 Inledning	20
5.2 Bakgrund	20
5.3 Metod & materialanvändning	22
5.3.1 Vad har byggts, byggs och kommer att byggas i Göteborgs kommun?	22
5.3.2 Hur arbetar Göteborgs kommun med segregationsfrågan?	22
5.3.3 Hur ser demografin ut i de nya områdena på Norra Älvstranden?	23
5.3.4 Vilka var målen med byggandet av Norra Älvstranden?	23
5.3.5 Vad kan Göteborgs kommun göra för att motverka boendesegregationen?	24
5.3.6 Vad innebär ett återförande av mark från Älvstrandsbolaget till Fastighetskontoret?	24
5.3.7 Hur påverkas boende i Göteborg av stadens bostadspolitik?	24
5.3.8 Hur ser ansvariga politiker och tjänstemän på bostadspolitiken i Göteborg	25
5.4 Metodproblem	25
5.4.1 Brist på kvinnor och invandrare som intervjupersoner	25
5.4.2 Inriktningsbyten har kostat tid och kraft	25
5.4.3 Begränsningar av arbetet	25
5.4.4 Svårigheter med segregationsbegreppet	26
5.4.5 Svårigheter att välja case	26
5.5 Arbetets gång	26
5.5.1 Hammarkullen	27
5.5.2 Enkät från Älvsnaabben	27
5.6 Källförteckning	27
5.6.1 Böcker	27
5.6.2 Rapporter	27
5.6.3 Styrdokument	28
5.6.4 Journalistik	28
5.6.5 Muntliga källor	28
5.6.5.1 Citerade källor	28
5.6.5.2 Ej citerade källor	29
5.6.6 Websidor	29
5.6.7 Källkritisk medvetenhet	29
5.6.7.1 "Hamad"	29
5.6.7.2 Intervjusituationer	29
5.6.7.3 Partiskhet	30
5.7 Tillstånd att använda bilder	30
5.8 Arbetsfördelning	30
5.8.1 Undersökningen	30
5.8.2 Intervjuer	30
5.8.3 Skrivfasen	31
5.8.4 Arbetsrapport	31
5.8.5 Redigering	31
5.9 Målgrupp	31
5.10 Begreppsdefinitioner	32



**G**öteborg vill bli "Den Goda Staden".  
"...en levande stadsmiljö där  
arbete, boende, service, kultur, rekreation  
och idrott blandas på ett fruktbart sätt. Det  
är en stad som är rik och levande för alla människor."  
Visionen definierades redan 1989 i översiktsplanen för  
Norra Älvstranden.

Staden har ett enormt tryck på bostadsmarknaden. Skillnaden mellan fattiga och rika ökar och bilden av det goa, glada Göteborg faller sakta ihop. I dag är det en delad stad där växande sociala spänningar leder till upplopp i missgynnade stadsdelar. Det knakar i fogarna samtidigt som Göteborg står inför sitt kanske största projekt någonsin. En helt ny innerstad, Centrala Älvstaden, ska byggas.

Visionen om "Den Goda Staden" är i högsta grad levande i utvecklingsarbetet. Ett arbete för ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart Göteborg. Men någonsans längs vägen mot den fina visionen försvinner bostadspolitikens segregationsmål. Kommunen prioriterar kortsiktiga vinster framför att försöka lösa ett problem som med sin omfattning överväldigar politikerna.

Vår undersökning visar att varken kommunen, staten eller byggbolagen hittills har varit beredda att stå för de kostnader som "Den Goda Staden" innebär. Nu riskerar det stora projektet att mynna ut i en verklighet som befinner sig långt från de fina visionerna. Går det att bygga ett socialt hållbart Göteborg?

Anders Johansson,  
Per Jonsson, Fredrik Lennander

# En modell för

På Norra Älvstranden har ett av stadens mest välbärgade bostadsområden växt fram. Nu planeras den nya innerstaden med plats för 30 000 människor kring älven. Men vem kommer att bo där?



**CARLOS FORESTI, 27**, blickar ut över takåsarna i Sannegårdshamnen. Nedanför i hamnbassängen ligger båtplatserna öde i väntan på sommaren och lika öde är det på kajen och gatorna. Han har bott här i snart två år tillsammans med sin flickvän Caroline, i en hyresrätt som förvaltas av Älvstranden utveckling AB. Hamnen lever upp på sommaren, men området erbjuder inte något egentligt stadsliv.

- Vi vill härifrån så fort som möjligt, men det är svårt att bli av med lägenheten. Det är inte många som vill betala över 9 000 för 60 kvadrat, säger han.

Carlos är en andra generationens invandrare som jobbar natt och inte äger bil. På många sätt är han en motsats till genomsnittspersonen som bor på Norra Älvstranden. Demografin i Eriksberg, Sannegårdshamnen och Lindholmen är i det närmaste en karbonkopia på välbärgade stadsdelar som Älvsborg, Askim och Torslanda.

En jämförelse med hela Göteborg visar att antalet

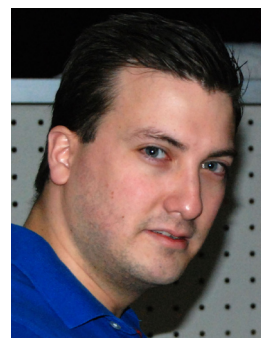
höginkomsttagare är nästan dubbelt så stort som genomsnittet och hälften så många är födda utanför Europa.

- Nu när jag tänker på det så tror jag att jag är den ende med utländskt påbrå i kvarteret, säger Carlos Foresti.

- Det är säkert någon till bara att jag inte sett dem.

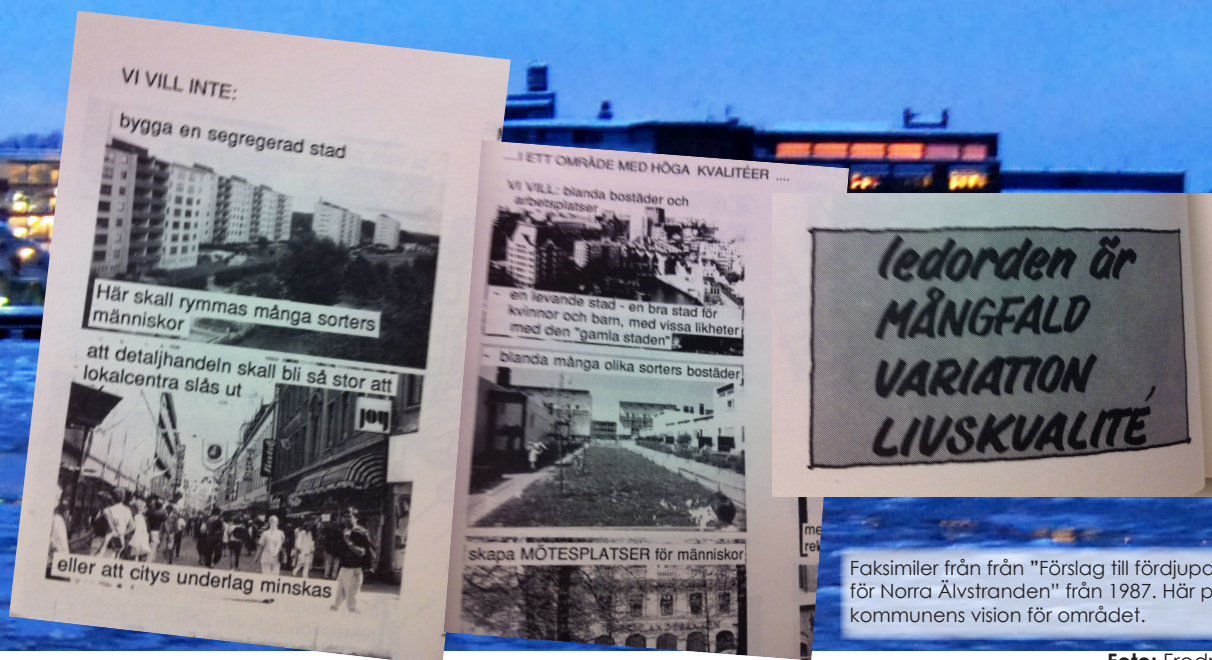
Även antalet arbetslösa och antalet personer med sjukersättning är mindre än hälften så stort som i övriga Göteborg. Medelåldern ligger över genomsnittet och många inflyttade har bytt sin villaträdgård mot en lägenhet vid vattnet på ålderns höst.

**NCC ÄR ETT** av företagen som bygger på Norra Älvstranden.



Carlos Foresti.

# segregation



Faksimiler från från "Förslag till fördjupad översiktsplan för Norra Älvstranden" från 1987. Här presenterades kommunens vision för området.

Foto: Fredrik Lennander

När planerna för det nya bostadsområdet Västra Eriksberg drogs upp gjorde de en varumärkesundersökning för att ta reda på vilka som kunde tänka sig att flytta dit.

- Vi såg att de som var intresserade av att bo i Västra Eriksberg i stor utsträckning var de som bodde i västra Göteborg och Torslanda, säger Kristina Gradin, marknadschef NCC boende väst.

- Så det stämmer väldigt bra - man bara flyttar och klonar de stadsdelarna. Det är de människorna som vill flytta dit och det är de som kan. Det har varit ganska hög prisnivå och det exkluderar.

Kommunstyrelsens före detta ordförande, Göran Johansson (S), håller med om bilden av Norra Älvstranden.

- Nyproduktioner kostar. När vi byggde bostadsom-

rådet Nilssonsberg en gång i tiden så var det ett himla liv. Det var bara vit medelklass som flyttade in. Allt nytt du bygger blir så. Många av lägenheterna på Norra Älvstranden är bostadsrätter. Om du pressar priset på dem betyder det bara att den som köper den första gången tjänar en massa pengar.

**”Det har varit ganska hög prisnivå och det exkluderar”**

Kristina Gradin, marknadschef NCC Boende Väst

**DÄR BOSTADSOMRÅDEN** i dag breder ut sig låg en gång en världsledande varvsindustri. När den kollapsade under 70-talet tog staten över ägandet och företagen avvecklades. Varvskrisen var ett trauma för hela Göteborg som långsamt vändes till något positivt när idén om att bygga en ny stadsdel vid älven föddes. Tung industri skulle ersättas med kunskapintensiva företag och bostäder i ett attraktivt och centralt läge.

Kjell Björkqvist, som är folkpartiets talesperson i



Carlos Foresti huttrar i kylan på sin balkong, men området lever upp på sommaren. – Bryggorna är fulla varje dag som det är sol, alla badar och det ligger båtar i hamnen. Det är väldigt charmigt. Det blir lite som Saltholmen minus klipporna.

byggnadspolitiska frågor, har själv valt att bo på Norra Älvstranden.

- Fina hus, lite för dyra, fina kajer men ganska själlöst. Det har blivit en sovstad där folk pendlar ut på morgonen och kommer hem på kvällen. Det är äldre människor med pengar, precis som jag, som bor där. Men det är väldigt fint på sommaren när det är bra väder.

Den ursprungliga visionen var något helt annat än den segregerade stadsdel som Norra Älvstranden är i dag. I kommunens översiktsplan från 1989 kan man läsa att riktlinjerna för antalet hyresrätter skulle ligga på minst 60 procent och ledorden var "Mångfald, variation och livskvalitet". Blandstaden var, då som nu, i fokus.

"Vi vill: blanda bostäder och arbetsplatser, blanda många olika sorters bostäder och skapa mötesplatser för människor. Vi vill inte bygga en segregerad stad. Här skall rymmas många sorters människor".

1991 började de första små renoveringsarbetena i liten skala, men det skulle inte dröja länge innan en ny kris påverkade förutsättningarna på älvstranden. Den här gången var det fastighetskrisen och 1993 försvann de statliga subventionerna till byggbranschen. Ambitiösa mål om hyresrätter fasades ut och kommunen klarade inte av att leva upp till sina målsättningar om en full kollektivtrafikutbyggnad till området.

**TROTS KRITIKEN OM** segregerade områden på Norra Älvstranden drar nu kommunstyrelsen upp planen för

den nya Centrala Älvstaden med samma visioner om social hållbarhet. Tanken är storskalig - en satsning på 30 000 nya boenden och 40 000 nya arbetsplatser. Området innefattar Ringön, Frihamnen, Backaplan, delar av Lindholmen, Gullbergsvass och delar av södra älvstranden.

Owe Nilsson är socialdemokraternas andreman i Göteborg och ordförande i fastighetsnämnden.

- Utvecklingspotentialen i staden ligger runt älven - hela den nya kärnan. Nu kommer det säkert dröja kanske 15 år men våra planer är ju att det ska bo 30 000 människor i den här delen av staden. Området är mycket större än hela centrala Göteborg i dag,

Den senaste översiktsplanen för Göteborg innehåller

liknande formuleringar som den från 1989. Man vill bygga en blandstad där alla har tillträde. Bilden som en av norra Europas mest segregerade städer vill man

## "De har hyresgäster som är stabila, som betalar sin räkning utan tjafs, utan att klaga"

Carlos Foresti, boende Sannegårdshamnen

förändra till ett öppet och tryggt Göteborg. Man skriver att målet är att: "Verka för en solidarisk och hållbar stad där alla behövs och där alla får goda möjligheter att utveckla sina liv. I den framtida staden ska segregation ha vänts till integration."

En bidragande orsak till att Norra Älvstranden har blivit en segregerad del av staden är den höga andelen bostadsrätter som enbart attraherar en köpstark målgrupp.

Älvstrandsbolaget har jobbat med målet att 25 procent av lägenheterna ska vara hyresrätter. I dagens marknadsläge är bostadsrätter en säkrare investering för byggbolagen medan hyresrätter innebär en risk. Att



hyreskostnaderna dessutom blivit skyhöga i området har inte bidragit positivt till utvecklingen.

- Vår ambition är att det ska bli mycket mer än 25 procent, säger Owe Nilsson

- Men å andra sidan måste vi få in pengar för infrastruktursatsningar. Så vi behöver ganska mycket bostadsrätter där vi kan ta ett annat pris för marken när vi säljer till byggbolagen.

**I SANNEGÅRDSHAMNEN** fortsätter utvecklingen. 2013 ska ett torg invigas framför den ICA-butik som öppnade under 2010.

- Planen med torget är nog att det ska bli lite mer som Eriksberg här, med lite liv och rörelse, säger Carlos Foresti.

- Förhoppningsvis är de klara med det... nej, förhoppningsvis är jag inte här när det är klart.

Riktigt vem som ska bo i Sannegårdshamnen eller vad området ska få för någon karaktär får framtiden utvisa.

- Jag tror att de har fått det som de ville, säger Carlos Foresti. De har hyresgäster som är stabila, som betalar sin räkning utan tjafs, utan att klaga.

**NORRA ÄLVSTRANDEN ÄR** ännu inte färdigbyggt. I dag bor över 6 500 personer i ett område som 1985 hade

300 invånare. Å ena sidan har en ny stadsdel uppförts från grunden - en imponerande bedrift med tanke på hur nybyggnationen av lägenheter i övrigt stannade upp under tidsperioden. Å andra sidan är befolkningssammansättningen i området ett misslyckande ur segregations-synpunkt.

- Jag vet att många har åsikten att Norra Älvstranden blivit för enformigt, säger Kristina Gradin på NCC.

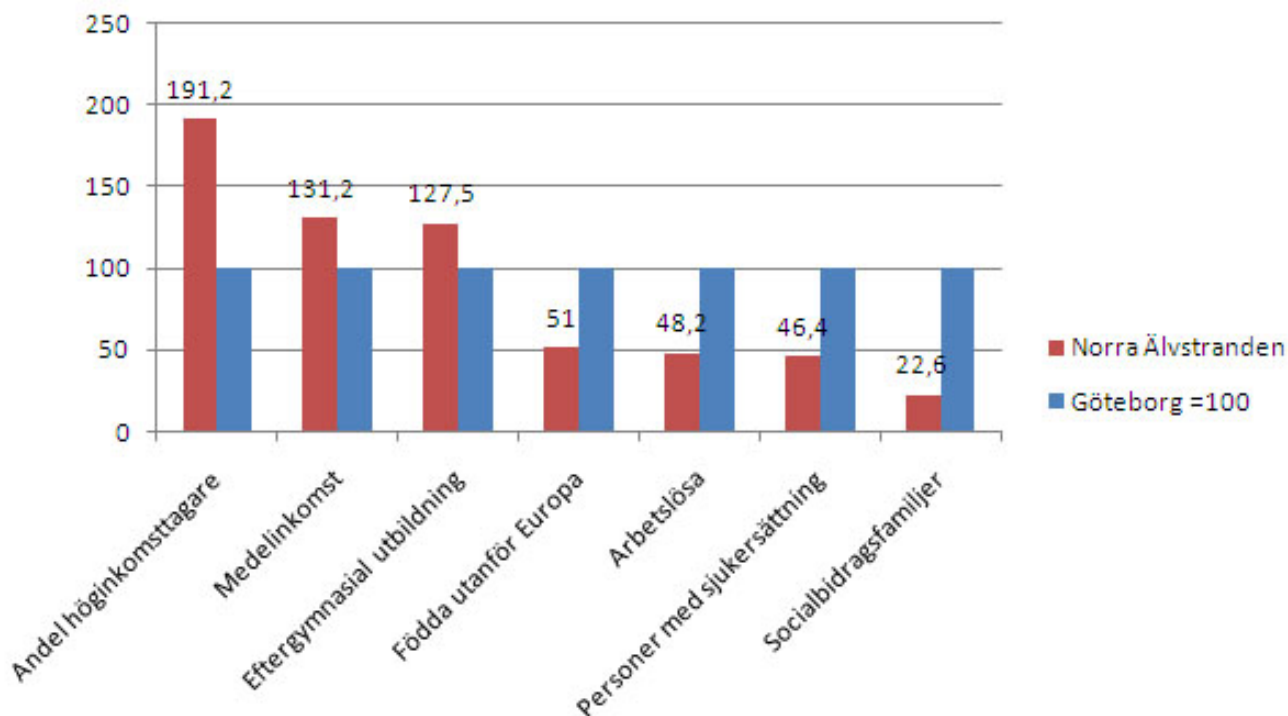
- Och vi har ju redan fått den kritiken om Kvillebäcken - att det ska bli som Norra Älvstranden.

Bostadsområdet Kvillebäcken ligger bara sex minuter från Brunnsparken. Planerna är klara och de första lägenheterna säljstartar i februari. Trots att marken inte har samma vattennära läge som Norra Älvstranden dras prisnivån upp av det centrala läget och den dyra marksa-neringen efter en gammal färgfabrik.

Arbetet med den Centrala Älvstaden kommer inte generera lägre byggkostnader då projektet nu rör sig in i mer centrala och tätbebyggda kvarter. På Skeppsbron har överklaganden lett till förseningar samtidigt som politikerna fortfarande strider kring rivningen av ett antal gamla hus. De framtida processerna kommer att dras med längre handläggningstider samtidigt som de arkitektoniska kraven höjs när projektet rör sig in mot stadskärnan. Allt detta leder till ökade kostnader för byggbolag och köpare när lägenheter till 30 000 människor ska byggas.

- Risken finns att det blir samma boendesammansättning i den Centrala Älvstaden som på Norra Älvstranden om vi inte passar oss, säger Owe Nilsson. ■

## Jämförelseindex Norra Älvstranden - Göteborg



1. Antal inkomsttagare över 360 tkr

2. Inkomstuppgifterna avser summan av inkomst av tjänst, annan fastighet, tillfällig förvärvsverksamhet, jordbruksfastighet och rörelse. I inkomstsumman ingår även skattepliktiga "sociala förmåner", tex sjuk- och föräldrapenning, vårdbidrag, och arbetslöshetsersättning. Uppg. avser INKOMSTÅRET 2008 för inkomsttagare 20- år. Nollin-

komsttagare ingår.

3. Antal personer med eftergymnasial utbildning

4. Antal personer födda utanför Europa

5. Uppgifterna avser SAMTLIGA öppet arbetslösa i okt 2009.

6. Antal personer med sjuk- och aktivitetsersättning

7. Antal familjer med socialbidrag

# Kommunen tar

**Sju år efter att det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling AB fick ansvar för byggandet längs båda älvstränderna tas förtroendet tillbaka. Kommunstyrelsen beslutade i december att utreda om att flytta tillbaka 3 570 000 kvadratmeter mark till fastighetskontoret.**

- Nu får vi äntligen tillbaka marken, säger Martin Wannholt (M), vice ordförande i fastighetsnämnden. Enigheten över blockgränserna är total.

Enligt Martin Wannholt är utredningen dessutom bara en principsak och att beslutet för en markflytt redan är taget.

- All mark som inte är bebyggd går tillbaka till fastighetsnämnden där det hör hemma.

Utredningen beräknas vara klar i februari och därefter ska det fattas ett formellt beslut.

**ÄGARFÖRHÅLLANDET** ska ändras för de områden som ingick i det utökade uppdraget för Älvstranden Utveckling AB, och vissa av de områden som bolaget själva förvärvat efter 2004. Det rör sig om Södra Älvstranden, Gullbergsvass, Backaplan, Ringön, Packhuskajen, Skeppsbron, Norra Masthugget och Frihamnen.

På Älvstrandsbolaget vill man inte veta av att beslutet i praktiken redan är taget.

- Det ska ju vara en utredning först men kommer de fram till att vi ska lämna ifrån oss områdena är vi egentligen tillbaka där vi började, säger Mats Andersson, vd för Älvstranden Utveckling AB och fortsätter.

- Jag vet inte riktigt varför de vill göra detta men en spekulering är väl att de tycker att det är en demokrati-fråga, det här med att jobba i bolag eller i nämnder.

Det kan verka paradoxalt att kommunen gav Älvstrandsbolaget ett utökat mandat för att sedan ta tillbaka det sju år senare. En kort tidsrymd i stadsutvecklings-sammanhang.

**FASTIGHETS-NÄMNDENS** ordförande Owe Nilsson (S) erkänner att kommunledningen inte hade hela bilden klar för sig 2004.

- För ett och ett halvt år sedan fick vi klart för oss att regeringen ville vara med och satsa på Västlänken, en ny älvbro, Marieholmstunneln, snabbtåg, alltihop.

Det västsvenska infrastrukturpaketet satte också den Centrala Älvstaden i ett nytt ljus.

- Det låg inte så himla långt bort i framtiden längre,

det kom faktiskt närmare. Det är en så viktig fråga att vi hellre vill ha marken under kommunstyrelsen än under en bolagsstyrelse, säger Owe Nilsson.

**GÖRAN JOHANSSON (S)**, tidigare ordförande i kommunstyrelsen var länge en av de drivande krafterna bakom Älvstrandsbolaget. Han är inte lika glad över beslutet.

- Jag tror detta är ett hot mot utvecklingen av Älvstranden. Modellen man har använt sig av på Norra Älvstranden har säkerställt att det byggs minst 25 procent

1 Eriksberg 700 000 m <sup>2</sup>	8 Norra Masthugget 220 000 m <sup>2</sup>
2 Sannegården 430 000 m <sup>2</sup>	9 Skeppsbron 90 000 m <sup>2</sup>
3 Lindholmen 970 000 m <sup>2</sup>	10 Packhuskajen 60 000 m <sup>2</sup>
4 Kvillebäcken 167 000 m <sup>2</sup>	11 Frihamnen 460 000 m <sup>2</sup>
5 Regionens hus 20 000 m <sup>2</sup>	12 Gullbergsvass 980 000 m <sup>2</sup>
6 Stora Torp 70 000 m <sup>2</sup>	13 Ringön 750 000 m <sup>2</sup>
7 Fiskhamnen 50 000 m <sup>2</sup>	14 Backaplan 960 000 m <sup>2</sup>



## Tidslinje: Älvstrandsbolaget

1977 - Statliga Svenska varv AB bildas för att försöka rädda varven.

1979 - Sista båten byggs på Eriksberg och Riksdagen beslutar om att lägga ner varven.

1985 - Det statligt ägda Eriksbergs förvaltnings AB bildas och arbetet med stadsförnyelsen tar fart. När arbetet börjar bor cirka 300 människor i det område som förvaltas av företaget.

1985 - Byggnadsnämnden får i uppdrag av kommunfullmäktige att starta översiktligt planarbete av Norra Älvstranden.

1987 - I plan för present "Den G... grunden... arbetet."

1989 - I plan för present "Den G... grunden... arbetet."

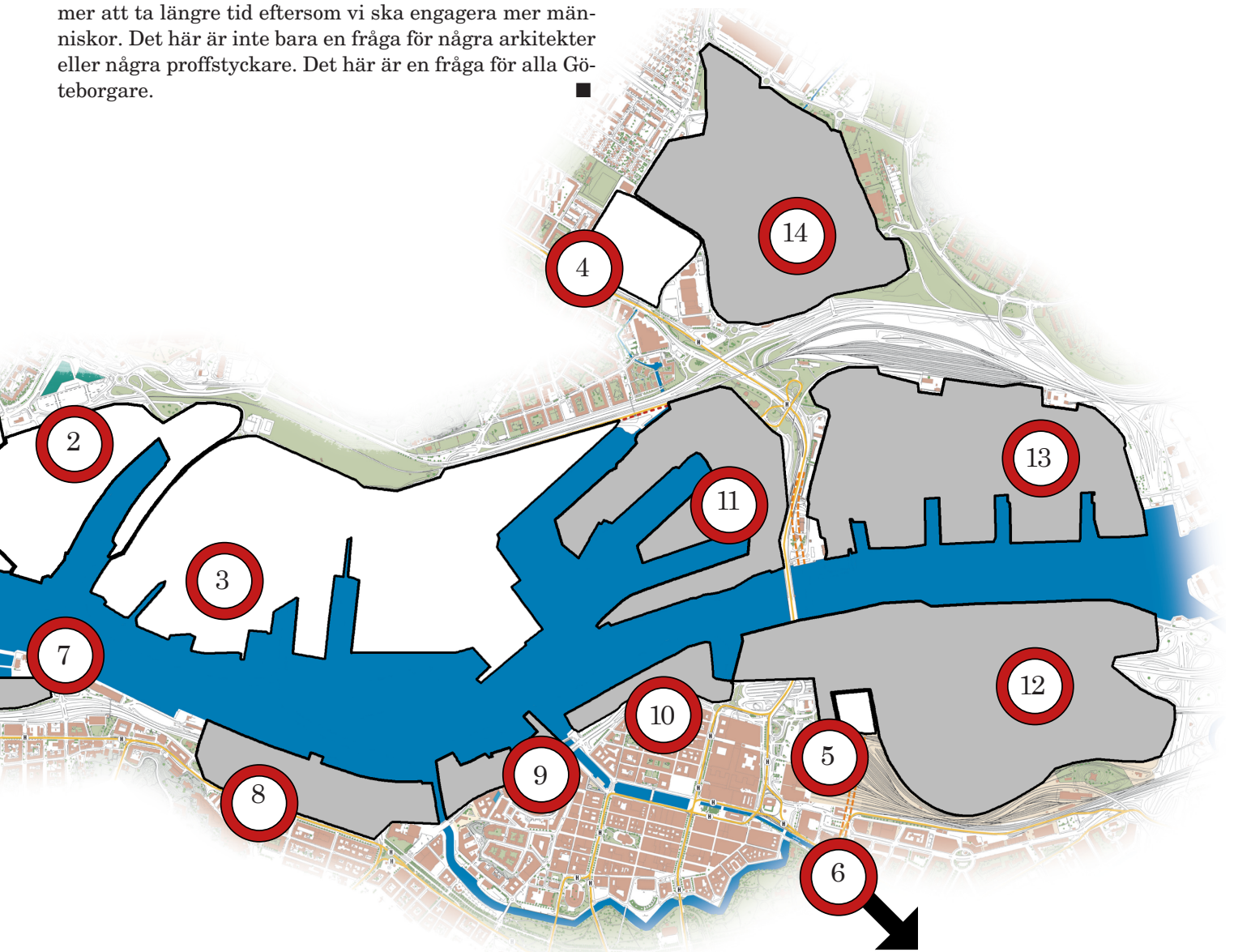


# tillbaka marken

hyresrätter. Man har också sett till att pengarna man genererat stannat kvar i området. Det kan inte fastighetskontoret göra. Nu riskerar det att bli förseningar i processerna.

Owe Nilsson är inte lika orolig som Göran Johansson.

- Jag har inte samma uppfattning som honom i detta fallet. Jag tror inte att det kommer att bli så mycket förseningar, men däremot tror jag att processen i sig kommer att ta längre tid eftersom vi ska engagera mer människor. Det här är inte bara en fråga för några arkitekter eller några proffstyckare. Det här är en fråga för alla Göteborgare. ■



<p>Förstudie till fördjupad översiktsplan för Norra Alvstranden.</p>	<p>1989 - Planprogram Sannegårdshamnen antas i juni.</p>	<p>1991 - Den första detaljplanen för Eriksberg antas. Samma år börjar en del äldre byggnader i området renoveras.</p>	<p>1992 - En allmän nordisk tävling om utformningen av Västra Eriksberg utlyses.</p>	<p>2004 - Nya markområden och utökat förtroende. Alvstranden Utveckling AB bildas.</p>	<p>2010 - Kommunstyrelsen startar en utredning om möjligheterna att återföra marken som gavs till Alvstranden utveckling AB 2004 tillbaka till fastighetskontoret.</p>
<p>Fördjupad översiktsplan för Norra Alvstranden. Visionen om "Goda Staden" ska vara en för det kommande.</p>	<p>1990 - Översiktsplanen för Norra Alvstranden antas 1 mars.</p>	<p>1991 - Program för kunskapscentrum för Lindholmen, mars.</p>	<p>1996 - Kommunen köper loss marken och Eriksbergs Förvaltnings AB från staten och bildar Norra Alvstranden Utveckling AB.</p>	<p>2009 - 6 530 personer bor i de nybyggda områdena Eriksberg, Sannegårdshamnen och Lindholmen.</p>	

# En ohållbar



**Hållbar utveckling har för Göteborg varit synonymt med ekologi och ekonomi. För tre år sedan startade den första satsningen mot social hållbarhet - S2020. Oklarheten kring vad det innebär och oviljan att satsa pengar gör att arbetet går långsamt.**

– Vi fick uppdraget eftersom det fanns en politisk oro för utvecklingen av den sociala hållbarheten i staden. Avståndet mellan människorna ökade och det förde med sig att alla inte hade lika möjligheter, säger Lars Lilled, utvecklingschef för S2020.

Mats Andersson, vd för Älvstranden utveckling AB, tycker det är svårt att se hur arbetet med social hållbarhet ska resultera i konkreta regler för byggnadsarbetet.

– Den ekonomiska aspekten har väl alltid funnits. Den ekologiska har vuxit enormt de senaste 10-15 åren – där ligger vi i framkant. På senare år har det sociala kommit starkt, fast kanske på ett lite annat sätt. Men just vad man menar med social hållbarhet är lite frågan. Vi tänker på livet mellan husen och vad vi gör i bostadsområdena. Hur vi kan röra oss mellan husen, om det är mysigt och trevligt.

Lars Lilled är medveten om att oklarheten kring be-

greppen segregation och socialt hållbar utveckling påverkar arbetet i alla led.

– Det finns väldigt lite forskning om vad som verkligen hjälper. Vi måste prova oss fram.

**S:ET I FÖRKORTNINGEN** S2020 står för socialt hållbar utveckling och 2020 står för det år då målet ska ha uppnåtts. En viktig del i arbetet är att motverka segregation. Projektet fungerar främst som ett nätverk för att underlätta samarbetet och kunskapsutbytet mellan stadsdelarna och stadsbyggnadskontoret.

Det tydligaste resultatet hittills är en omfattande rapport om boendesegregationen i Göteborg från 1990 och framåt, Fattiga och rika. Roger Andersson, professor i kulturgeografi vid Uppsala universitet ledde utredningen och ser problem i arbetet.

– Politikerna talar ofta om segregerade områden men det är staden som är segregerad. Det är en stor fråga och många instanser måste vara inblandade för att kunna lösa den.

En annan del av S2020:s arbete är en workshophandbok om “sociala aspekter i planprocessen” för stadsbyggnadskontorets tjänstemän. Den talar mer om trygghet

# stad



Foto: Fredrik Lennander

och attraktiva lägen än boendesegregation.

När det gäller ekologisk hållbarhet ställer Göteborgs stad, genom fastighetskontoret, hårdare miljökrav än Boverkets byggregler, något som påverkar ekonomin i byggen.

– De tuffa energikraven är väldigt kostnadsdrivande, säger Kristina Gradin, marknadschef på NCC Boende Väst.

– Får man en markanvisning av Göteborgs stad så ska det vara max 60 kilowattimmar energiåtgång per kvadratmeter – vilket jag tror är tuffast i landet.

Byggbolagen använder de ekologiska kraven som säljargument i annonser för nybyggda lägenheter. Det miljövänliga lösningarna ska locka en köpstark målgrupp och i en säljbrochyr för ett byggprojekt på Norra Älvstranden skriver NCC: “Materialen är omsorgsfullt utvalda och följer vår miljöpolicy. Så vilken stil du än väljer får du en modern, funktionell och miljövänlig grund i ditt hem”.

**MILJÖANPASSNINGEN DRIVER** upp lägenhetspriserna. Ett mjukt värde, miljön, motverkar därför ett annat mjukt värde, den sociala hållbarheten, då de stigande priserna utgör själva drivkraften i den mekanism som

skapar boendesegregationen.

Anders Svensson, planarkitekt som jobbar med hållbarhetsfrågor på Stadsbyggnadskontoret ser svårigheter med att skapa en liknande anpassning till social hållbarhet.

– Det ekologiska målet är tydligt. Man ska bygga med vissa kriterier för att få ner koldioxid, energianvändning med mera. Men när det kommer till sociala frågor är det ofta svårt att veta hur det vi bygger återverkar på segregation eller kriminalitet. Vi sitter just nu och borrar i hur man kan skapa en stad som är trevlig att bo i.

Catharina Thörn, fil. dr i sociologi, har ofta stött på kommunens politik i sin forskning vid Göteborgs universitet. Hon tycker att dagens integrationsarbete varit verkningslöst och håller med forskarkollegan Roger Andersson.

– Det talas alltid bara om att delar av staden är segregerad och då är det oftast bara Hammarkullen och Hjällbo som nämns. Staden är segregerad. Kommunens lösningar är då att bygga småhus i nordost men det kräver omfattande grepp på frågan.

Den framväxande Älvstaden kommer att ligga i Göteborgs hjärta. Längs älvstränderna kontrollerar staden

marktytor som är tre gånger så stora som området innanför vallgraven och den nya stadskärnan är tänkt att göra rum för 30 000 boende. Det är också en möjlighet att knyta samman Hisingen med centrala staden men Lars Lilled är rädd att det kommer kosta Göteborg mer än det smakar om det inte görs på rätt sätt.

– Norra Älvstranden är ett stort nederlag för kommunen om det fortsätter. Jag tror att det var lite därför som S2020 skapades.

I Göteborgs stads Årsredovisning 2009 visar att endast ett av elva prioriterade mål för den sociala dimensionen handlade om bostäder. Målet uppnåddes heller inte då det byggdes mindre än 1 500 nya bostäder av 2 000 önskade. Socialdemokraterna i Göteborg gick inför senaste valet ut med ett löfte om minskad segregation men även det har visat sig handla väldigt lite om bostadspolitik.

**SAMTIDIGT VISAR** Roger Anderssons rapport att klyftorna mellan fattiga och rika bostadsområden ökar. Han är tydlig i sitt svar på frågan var ansvaret ligger för att motverka segregationen. Han hänvisar till Göteborgs stads egen budget där det står: ”Segregationen skapar orättvisor och klasskillnader. Arbetet med att motverka detta kräver att alla nämnder, styrelser och kommunala bolag tar sitt ansvar”. Trots det menar han att de kortsiktiga fördelarna med att blunda för segregationen överväger nackdelarna i politikernas ögon.

– Göteborgs stad har stora möjligheter att påverka utvecklingen eftersom de äger så mycket av marken i staden. Men de möjligheterna används inte. Man fortsätter att bygga attraktiva bostäder centralt, som kostar mycket, för att hålla kvar den ekonomiskt starka medelklassen i staden.

Klasskillnaderna bidrar till utanförskap vilket har synts i bland annat Backa och Tynnered där ungdomar demonstrerat mot polis och brandkår. Undersökningar efter det senaste valet har visat att det är i utanförskapsområdena som Sverigedemokraterna tagit de flesta av sina röster.

Catharina Thörn säger det rakt ut.

– Motsättningarna ökar. Man talar väldigt mycket om segregation men man gör väldigt lite. Eller rättare sagt så gör man väldigt mycket för att öka segregationen.

**SOCIALDEMOKRATERNA** är det parti som haft störst påverkan på stadsutvecklingen under de senaste två decennierna då Norra Älvstranden har byggts. Owe Nilsson, socialdemokraternas andreman i Göteborg och ordförande i fastighetsnämnden, erkänner att det är ekonomiska hänsynstaganden som håller tillbaka det sociala arbetet.

– Vi behöver fler hyresrätter för att hindra segregationen men vi behöver också få in pengar i kommunkassan och då är det mer lönsamt med bostadsrätter. För att ha råd med fler hyresrätter är vi hänvisade till att vi får en

## Segregation

Boendesegregation kan beskrivas som rumslig åtskillnad i tre kategorier.

- Demografisk: uppdelningar efter ålder, kön och hushållstyper.
- Socioekonomisk: klass- och resursskillnader strukturerar befolkningens fördelning.
- Etnisk segregation: personer som delar vissa etniska, religiösa eller kroppsliga kännetecken.

nationell bostadspolitik med ett annat finansieringssystem än det som vi har i dag.

Älvstrandsbolagets vd Mats Andersson är inne på samma spår.

– Det har skett ett paradigmskifte. När jag växte upp var det mer eller mindre en social rättighet att ha en bostad. Staten erbjöd subventioner och det var många av mina vänner som flyttade direkt från studentlyan till ett radhus. Nu har marknaden tagit över, subventionerna är borta och då blir det ekonomin som styr och det gör att segregationen ökar.

Den stora smällen för hyresgästerna inträffade efter skatteomläggningen 1990. Inkomstskatterna sänktes och i stället höjdes skatten på mycket av det som ingår i hyran.

Samtidigt började tidigare subventioner till hyresboendet fasas ut. Under den följande ekonomiska krisen på 90-talet stod byggandet i staden i det närmaste stilla. I början av 2000-talet var den bostadsbristen i Göteborg ett faktum.

## ”Det finns väldigt lite forskning om vad som verkligen hjälper. Vi måste pröva oss fram”

Lars Lilled, utvecklingschef för S2020

– **MIN VISION** är att vi får ett statligt bostadsekonomiskt system som gör att vi kommer tillbaka till en tid där det är ekonomiskt möjligt att bygga hyresrätter som folk kan bo i, säger Owe Nilsson.

Statliga subventioner för bostadsbyggande har dock ingen förankring i riksdagen. Nye civil- och bostadsministern Stefan Attefall (Kd) uttalade sig senast den 20 december på DN Debatt om subventioner:

”De rödgröna vill återgå till en bostadspolitik där nyproduktion och renoveringar subventioneras fram. Låt mig vara tydlig: något sådant kommer jag aldrig att medverka till. Alliansregeringen kommer att arbeta för att få till stånd ett bostadsbyggande utan subventioner”.

Medan politikerna debatterar ökar Lars Lilleds frustration.

– Blir det inte bättre kommer det bli en gettofiering i vissa delar. Men om vi lyckas visa att det är ett problem som kostar och att det är ett problem som påverkar många så tror jag på en positiv utveckling. Det är på sätt och vis en kamp mot marknaden. Vi måste börja ställa folk till svars för det här. ■



Foto: Fredrik Lennander

En tidig torsdagsmorgon kliver pendlarna ombord på Älvsnabben Skarpen för att ta sig till Norra Älvstranden. I framtiden ska älven ligga mitt i Göteborgs centrum. Frågan är vilka som kommer resa med Älvsnabben då?

# Göteborg kan byta skepnad

**Att med bostadspolitiska medel bygga för att minska segregationen skulle medföra ökade kostnader. Men hur skulle det vara om man tänkte helt tvärtom? Vad kan samhället vinna på integration?**

Göteborg har satsat på att bli Sveriges evenemangsstad. På gott och på ont domineras omvärldens bild av staden av Liseberg, Svenska Mässan, arenarock och Ostindiefararen. Den valda vägen är en av många möjliga. Europas hetaste städer som Barcelona, Berlin och London attraherar även de besökare med evenemang, men också med en större urban mångfald.

**ENLIGT** varumärkesstrategen Thomas Bo Astvik, projektledare på Happy F&B, finns det inga siffror på det men han tror att en storsatsning på social hållbarhet genom integration skulle kunna vara en bra investering.

– Skulle man kunna ta en tätposition på integrationsplanet skulle det stärka staden som varumärke. Jag är helt övertygad om att det i ett längre perspektiv kommer att bli en allt viktigare faktor, även om jag tror det skulle vara oerhört kostnadskrävande.

Samtidigt är det inte heller gratis att ignorera segrega-

tionen. Ökade klyftor och utanförskap ger ökade kostnader. Mer kriminalitet och förlorade skatteintäkter.

**FORSKAREN** Catharina Thörn, fil. dr. i sociologi vid Göteborgs universitet, vill ta resonemanget ett steg längre. Hon tycker att Göteborg borde satsa på att bli världens första socialt rättvisemärkta stad.

– Det skulle man nog vinna mycket på. Men det är ju inte helt enkelt. Det kostar pengar, tid och politiska beslut som kan vara jobbiga. Att satsa på en attraktiv yta är mycket mer beprövat. Att det inte fungerat helt här tänker man bort. Att satsa på den socialt rättvisemärkta staden är ju något helt nytt så man

”Skulle man kunna ta en tätposition på integrationsplanet skulle det stärka staden som varumärke”

Thomas Bo Astvik, varumärkesstrateg

vågar inte.

**CATHARINA THÖRN** tror inte att staden skulle förlora särskilt mycket turism och pengar på att gå från en evenemangsstad till en socialt rättvisemärkt stad i det långa loppet.

– Då skulle folk i stället komma hit för att se hur vi gjort för att nå så långt i vårt arbete. ■

# På jakt efter ett



**I en stad med bostadsbrist drabbas de nyinflyttade hårdast. Vi har träffat Linnea och Hamad, två personer med vitt skilda historier, men med en sak gemensamt: Bristen på rätt kontakter.**

- Jag är dum, säger Hamad.  
- Och vet du varför? Jo, för att jag är ärlig. Jag har bott i andra hand hos en annan irakier och han är den intelligentaste av oss. Han har skiljt sig och nu har han och hans fru fått en till lägenhet av socialen. Men de har bara skiljt sig på pappret. De bor fortfarande ihop. Socialen betalar den andra lägenheten, men de har hyrt ut den till mig och en annan man och behåller pengarna själva.

Vid årsskiftet tvingades Hamad att flytta ut. Sedan han kom till Göteborg för drygt ett år sedan har han bott i andra hand i sju olika lägenheter.

Hamad flydde till Sverige från Irak, undan den kaotiska situation som uppstod efter USA:s invasion 2003. Han är nu i 50-årsåldern och fick permanent uppehållstillstånd 2006.

Hamad pluggar sin tredje termin på universitet och har stått i kö i 15 månader på Boplats Göteborg utan att få en lägenhet. Sedan några dagar tillbaka bor han hos en vän, norr om Angered, utanför kommungränsen. Resan till skolan tar en dryg timme.

- Jag kom hit för att studera, men nu har jag tröttnat.

**”Visst, de fuskar, men de har hjälpt mig mer än Boplats”**

Hamad

När jag läste om den här utbildningen på internet målade de upp bilden av Göteborg som Sveriges svar på Silicon Valley. Men staden är inte förberedd för att ta emot studenter. Här finns ju ingenstans att bo.

Då Hamad inte talar särskilt bra svenska har han svårt för att leta annonser på internet och är därmed hänvisad till den kommunala förmedlingen Boplats Göteborg.

- Men jag har tappat hoppet. Det är en återvändsgränd, säger han.

**UNDER 2011 KOMMER** antalet personer som står i kö på Boplats Göteborg att passera 100 000-strecket. Det rör sig om desperata personer som Hamad, men också om de som har ett fast boende men vill byta upp sig och om folk som bor i andra kommuner som vill flytta hit. Företaget Industriefakta som gör marknadsstudier åt byggbranschen har räknat ut att den faktiska bristen på lägenheter i Göteborg just nu är 6 000 stycken. Den rödgröna majoriteten i Göteborgs kommun planerar att öka takten under den kommande mandatperioden, 10 000 lägenheter ska byggas. Trots detta kommer bostadsbristen att växa när de stora barnkullarna från det tidiga 90-talet nu ska flytta hemifrån.

Marie Lindén (V) är tillträdande ordförande för Boplats Göteborg och före detta kommunalråd. Hon vet att trycket på förmedlingen kommer att öka och suck-

# kontrakt

Boyta	Våning	Hyra	Ta bort
62 m <sup>2</sup>	9	7694	Detaljer
49 m <sup>2</sup>	4	5009	Detaljer

Foto: Anders Johansson

är tungt när hon ska förklara problemen med deras hårt kritiserade kösystem.

- Det är inte alldeles enkelt. Redan i dag baseras valet på kötid, men fastighetsägarna får först sätta upp en rad kriterier. Du ska tjäna så och så mycket eller ha den eller den familjesammansättningen. Klarar du de kraven så når du nästa nivå och då är det kötiden som gäller.

## BOSTADSSEGREGATIONEN har

flera ansikten. Unga, fattiga och personer med invandrarbakgrund är hårdast drabbade. Linnea Lindberg är 24 år. Hade hon haft en hög inkomst istället för att vara student hade hon haft mycket större chans i Boplats lägenhetslotteri. Hon flyttade till Göteborg från Luleå 2006 och hade själv sökt bostad utan resultat i ett år när en kompis fick tag på ett svartkontrakt på Hisingen.

- Där var vi tre personer på 60 kvadratmeter. Jag bodde på golvet i vardagsrummet och betalade 1 700 kronor i hyra och fick aldrig tillbaka depositionen. Det var ju första flytten från föräldrahemmet också och jag hade väl inte fattat att man borde ställt sig i alla bostadsköer när man var femton.

Det första egna boendet följdes sedan upp av ett rivningskontrakt på ett halvår.

- Efter det första året i Göteborg flyttade jag hem till Luleå i två och ett halvt år och bodde i fyra förstahands-

kontrakt som jag själv sa upp allihop. Det är en kontrast. Där var det inga problem, säger Linnea.

**BOSTADSBRISTEN ÄR** i mångt och mycket ett storstadsproblem. Den svenska byggnationen av lägenheter är koncentrerad till Stockholm, Göteborg och Malmö medan landsbygden avfolkas. Sverige som helhet har därför inget skriande behov av nya lägenheter, men urbaniseringen skapar ett hårt tryck på storstäderna.

Marie Lindén (V) har varit med när den rödgröna koalitionen i Göteborg tidigare misslyckats med att nå upp till de satta målen för nyproduktion, men hoppas att den kommande mandatperioden ska bli annorlunda.

- Det känns som att många drar åt samma håll nu. Det funkar inte att Göteborg bara ska vara en evenemangstad. Vi måste se till att nästa generation har någonstans att bo och inte tvingas till kranskommunerna eller måste studera på annan ort, säger Marie Lindén.

**HÖSTEN 2009** flyttade Linnea Lindberg tillbaka till Göteborg för att studera statsvetenskap. Ett år senare efter ytterligare två svarta andrahandskontrakt fick hon och en kompis tag på en lägenhet i Högsbohöjd som de hyr, fortfarande i andra hand, men denna gången vitt. Kontraktet sträcker sig fram till oktober vilket har gjort

## ”När jag flyttade hem till Luleå bodde jag i fyra förstahandskontrakt”

Linnea Lindberg

att Linnea har vågat köpa sina första möbler. Det är dock en relativ trygghet.

- Jag är inte nöjd med att jag inte får välja boende själv. Maktlösheten är väldigt jobbig. Allt går ut på kontrakter. I Luleå kan jag glida runt men här känner jag ingen, säger hon.

**DEN RÖDGRÖNA** majoriteten i Göteborg vill förändra kösystemet på Boplats Göteborg. Dels genom att minska antalet utslagningskriterier som bostadsföretagen får använda sig av och dels genom ökad öppenhet.

- Lägenheterna ska fördelas transparent. Man ska kunna se varför en person fick lägenhet men inte en annan. Att det finns en öppenhet för att inte förmedla känslan av att det är orättvist förmedlat, säger Marie Lindén.

Hamad heter egentligen något annat. Han vill inte ställa upp med sitt riktiga namn i en tidningsartikel. Han vill inte riskera att de olika personer han har bott hos ska hamna i problem.

- Jag kanske måste hyra hos någon av dem igen och jag vill inte skämma ut dem. Visst, de fuskar med systemet, men de har hjälpt mig mer än Boplats någonsin har gjort. ■

# Den rätta mixen

**Framtidens Göteborg ska byggas på älvstränderna och den goda stad alla drömmer om att bygga är en blandstad. Men vad är det som ska blandas och vet stadens politiker ens om hur de ska hitta rätt ingredienser.**

Blandstaden har varit ett begrepp i bostadsdebatten sedan 70-talet. Det är egentligen bara ett nytt namn på en typ av kvarter som genom historien har växt fram av sig själv. Kvarter där bostäder varvas med affärer. Husen ser ut på alla möjliga sätt. Om där bara bor tillräckligt många människor så uppstår folklivet av sig självt. Myllrande, mysiga kvarter av den typ som dagens stadsarkitekter drömmer om att skapa.

Det är lätt att romantisera över den gamla stadsbilden. All sin charm till trots hade den sina nackdelar. Trångboddhet och brandrisk. Vagnät och avloppssystem som inte funkade. Listan kan göras lång. Motreaktionen kom i början av 1900-talet med funktionalismen. Den lära som lade grunden till det i dag så bespottade miljonprogrammet.

Invånarna skulle bo på ett ställe, jobba på ett annat och handla på ett tredje.

**DEN BEBYGGELSE** som hittills har uppförts på Norra Älvstranden är syntesen av dessa två ytterligheter. En på många sätt välplanerad del av Göteborg. På sina ställen till och med funktionsindelad. Särskilt på Lindholmen där bostäderna har fått stryka på foten till förmån för företag och i Sannegårdshamnen och på Västra Eriksberg där bostäderna dominerar. Funktionsindelningen var dock inte en del av det tidiga visionsarbetet. Snarare är den ett exempel på en verklighetsanpassning som fick göras när spadarna väl skulle sättas i marken.

Området skulle haft en spårvagn och nya älvförbindelser skulle byggas, men kommunen hade inte råd. Området skulle haft fler affärer, men kundunderlaget har inte räckt till. En stor andel hyresrätter skulle säkerställa en blandning av de boende, men de var inte lönsamma att bygga.

I en tid av bostadsbrist och inför byggandet av den nya Centrala Älvstaden är kommunpolitikerna medvetna om att problemen på Norra Älvstranden även väntar dem i framtiden. Balansgången är svår. En väl fungerande blandstad tar tid att planera och bygga. Samtidigt måste det byggas och det måste ske nu.

Sverige har bland de högsta byggkostnaderna i Europa och i Statskontorets rapport "Sega gubbar", som är en uppföljning av Bygghöjningskommissionens "Skärpning, gub-

bar!", finner man inget som tyder på att prisförändringarna skulle bero på höjd kvalitet.

I kommunens jakt att uppfylla byggnadsmål förloras makten att ställa krav på byggbolagen.

De höga kostnaderna håller nere den totala produktionen. Så länge priserna inte pressas på något vis kommer Göteborg aldrig att kunna bygga ikapp bostadsbristen och heller inte råda bot på segregationen.

**ÄR DET DÅ NÅGON** som verkligen bryr sig? Svaret är både ja och nej. Stadens politiker är naturligtvis emot boendesegregationen. Det kostar ingenting att vara det, men att verkligen lösa frågan är dyrt. Vad segregationen kostar samhället i längden är också okänt.

Klart är däremot att om kommunen ska leva upp till visionen om blandstaden och visionen om den ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara staden som genomsyrar vartenda styrdokument i hela stadshuset så måste de göra något radikalt annorlunda.

Till syvende och sist hamnar de styrande vid stora makrofrågor som bostadssubventioner och politiska styrmedel. Vi vill backa bandet och stanna upp vid frågan: gör man verkligen allt man kan vid varje enskild del av bostadsbyggandet? Finns det exempelvis inte utrymme för billigare lägenheter och fler hyresrätter när de privata byggbolagen uppenbarligen gör stora vinster?

**I VÅR UNDERSÖKNING** av bostadspolitikens Göteborg har vi kunnat se stora skillnader mellan visioner och handling. Kring älven projekterar man fortfarande bostadsområden med samma romantiska bild om en blandad befolkning som för 20 år sedan. Detta trots att kalla fakta visar att det är en ensidig, rik, vit befolkning som är de enda som har råd att bo där.

Vi har i litteratur, rapporter och intervjuer även kunnat se en rad saker som vi tror kan göras annorlunda eller bättre. Dessa har sammanställts i nio punkter. En del är kontroversiella. Vissa inte. En del av förslagen är troligtvis kostsamma medan andra är en fråga om inställning från kommunens och branschens sida. Om Göteborg vill bygga "Den Goda Staden", inte bara till formen utan även till innehållet, så kan dessa nio punkter vara ett sätt.

Det måste vara ett krav att man använder de verktyg man har för att nå målet.

Anders Johansson,  
Per Jonsson, Fredrik Lennander



# Omvandla färre lägenheter

Hyresrätten är den naturliga inkörsporten till bostadsmarknaden för unga och nyinflyttade. Omvandlingar av hyresrätter till bostadsrätter har dock gjort att hyresrättsbeståndet gick back med 7 000 lägenheter mellan 2000 och 2008.

Allmännyttans lägenheter omvandlas inte just nu då de rödgröna som styr kommunen är emot det. Omvandlingarna sker i stället på den privata marknaden där rådande lagar gör det till en god affär för fastighetsägarna och köparna.

”Vi tror inte på omvandlingar. De byggbolag som gör det är mer finansbolag än byggare. Vi ser på vårt uppdrag som långsiktigt.” - Joachim Arcari på privata BoTrygg AB som bygger hyresrätter.

”I dag är de kommunala bolagen bara förvaltare. Det tycker vi är tämligen meningslöst. Beståndet i gamla områden borde säljas ut så att man kan investera i nya lägenheter.” - Martin Wannholt (M) vice ordförande i fastighetsnämnden.

# Bygg fler hyresrätter

Trots en bred politisk enighet om att behovet av hyresrätter är särskilt stort i Göteborg så använder kommunen få påtryckningsmedel för att verkligen få igång byggnationen.

De rödgröna har som mål att under mandatperioden bygga 10 000 lägenheter och att Allmännyttan ska ha 1 000 lägenheter i produktion under 2011. Men räcker det?

”Det behövs mer av allting egentligen. Men det mest akuta är kanske hyresrätter ändå. Då pratar vi både små och stora. Det är det vi har mest efterfrågan och underskott på.” - Martin Wannholt (M) vice ordförande i fastighetsnämnden.

”Bygga dyrt kan alla göra, men att bygga till vettiga priser så att folk har råd är svårt. Samhällets stöd för att bygga hyresrätter har ju successivt försvunnit.” - Lennart Sjöstedt, bostadspolitisk sekreterare Hyresgästförbundet.

# Bygg billigare

I två statliga rapporter ”Skärpning gubbar (2002) och ”Sega gubbar” (2009) har byggbranschen kritiserats för bristande konkurrens. En oligopolliknande situation håller priserna uppe och försvårar stadsutvecklingen både i landet som helhet och i Göteborg.

För att få maximalt betalt för sin mark måste kommunen sätta press på bolagen så att de kan skapa en långsiktig hållbar utveckling tillsammans.

”För att få bort segregationen så måste man bygga billigt. Göteborg äger så pass mycket mark att man kan påverka om man vill.” - Roger Andersson, professor i kulturgeografi vid Uppsala universitet.

”Fastighetsnämnden skulle kunna sätta hyran innan huset är byggt för att hålla nere kostnaderna. Men det har nog bara skett i ett fall. Vi har mest tagit den vanliga vägen genom att låta byggherren förhandla med Hyresgästförbundet.” - Lars Johansson på fastighetskontorets exploateringsavdelning.

## 4 Bygg enklare

En onödigt hög standard leder till högre priser och hyror. Byggkostnaderna skulle kunna sänkas om man planerade för fler mindre lägenheter utan den allra senaste lyxen. Statliga utredningar har visat att byggbranschen också skulle kunna sänka sina kostnader genom att ta fram fler standardiseringar.

”Man måste bygga större projekt för att få ner kostnaderna. Om kommunen ska ha råd att bygga många lägenheter måste de bygga likadana hus i serier” - Rolf Persson, vd för marknadsundersökningsföretaget Industrifakta.

”Många tycker att vi bygger för hög standard i våra bostäder, för lyxiga kök och badrum. Att vi borde ha mer avskalad standard så att vi på så vis skulle kunna leverera billigare bostäder. Men det är en så försvinnande liten del av den totala kalkylen för att bygga ett hus.” - Kristina Gradin, marknadschef NCC Boende Väst.

## 5 Bygg ej för mäklarna

Bostadsrätter är lättare att sälja om de erbjuder fin utsikt. Detta leder till att fastigheterna ofta byggs som punkthus vilket skapar ödsliga stadsmiljöer.

Kommunen skulle kunna främja den traditionella kvartersstrukturen i sitt planarbete. Alla lägenheter får inte lika fin utsikt men det gör också att priserna blir mer blandade och en tätare bebyggelse skapas. Det främjar visionen om blandstaden.

”En stor andel av husen på Norra Älvstranden har man ritat efter utsiktvärden snarare än att man ritat en plats. Då blir det snett och vint. Jag säger emot mig själv. Vi vill naturligtvis ha högkvalitativa lägenheter för våra kunder, men samtidigt vill vi att de ska tycka om platsen de bor på.” - Kristina Gradin, marknadschef NCC Boende Väst.

”Det är mycket att allt ska vara lika mycket värt, att byggarna ska kunna ta ut maximalt av alla lägenheter. Öppningarna mot vattnet på Norra Älvstranden känns mycket som en mäklargrej.” - Anders Svensson, planarkitekt på stadsbyggnadskontoret.

## 6 Håll markanvisningstävlingar

Fastighetskontoret ger vanligtvis bolag uppdrag att bygga på deras mark, så kallad direktanvisning. Utdelningen kan också ske genom en markanvisningstävling där kriterier sätts upp för det tänkta området. Företaget med det bästa och billigaste förslaget får kontraktet vilket stimulerar konkurrensen på marknaden.

Markanvisningstävlingar används sällan. Bara ett fåtal tävlingar har utlysts under 2000-talet och antalet lägenheter det rör sig om är litet.

”Vi har haft tävlingar vad gäller billigt byggande för att visa marknaden att det faktiskt går att bygga ekologiskt och socialt hållbart. Det är ett sätt att göra det.” - Martin Wannholt (M) vice ordförande i fastighetsnämnden.

”Vi har inte haft så många markanvisningstävlingar. Det kostar mer för oss och det tar mycket resurser i anspråk att administrera och att utvärdera alla förslagen.” - Lars Johansson på fastighetskontorets exploateringsavdelning.

# Villkora vilka som ska få flytta in

Ligger ett nybyggt centralt område i riskzonen för att bli segregerat skulle man kunna använda kvotering för att få in bostadssökande från andra områden.

I kommunens översiktsplan är budskapet dubbelt och ansvarsfrågan skjuts fram: "Dagens tendens är ökande sociala klyftor och risk för polarisering. Det är något som måste hanteras genom andra politiska styrmedel än via en översiktsplan."

"Man kan jobba med förtur för människor från utsatta eller drabbade stadsdelar även om det ofta kritiserats som orättvist." - Roger Andersson, professor i kulturgeografi vid Uppsala universitet.

"Du skapar bara rasism om du gör något sådant. Men jag har träffat boende i Hammarkullen som vänder på det och säger "kan ni inte erbjuda svenskar rabatt om de flyttar till hit?" - Göran Johansson, före detta ordförande i kommunstyrelsen i Göteborg.

# Bygg mer villor och radhus

Miljonprogrammen som byggdes för att motverka en bostadsbrist på 60- och 70-talet har idag blivit starkt segregerade. Liksom på Norra Älvstranden är det bristen på blandning av upplåtelseformer som är problemet. I hyresrättstata områden är det istället fler småhus som behövs.

Unga personer som vill bilda familj och köpa hus tvingas ofta byta stadsdel eller får till och med lämna kommunen.

"Det måste byggas mer egnahem. Vi behöver inte massa villor i Askim. Det är ganska fullt med det nu. Men efterfrågan är stor på små villor och radhus i nordost." - Martin Wannholt (M), vice ordförande i fastighetsnämnden.

"Det viktigaste är att bygga blandade upplåtelseformer. Att man tänker på vad man bygger var och inte bara att bygga. Att bygga hyresrätter i områden med mycket villor och villor i lägenhetstata områden." - Åsa Bråmås, fil. dr i kulturgeografi vid Uppsala universitet.

# Tredimensionell fastighetsbildning

För att visionen om blandstaden ska bli verklighet krävs affärer och verksamhetslokaler för att ge liv och rörelse. Ofta drar sig dock byggbolagen för dessa osäkra investeringar. Lägenheter ger stabilare inkomster både för byggbolag och bostadsrättsföreningar. En så kallad tredimensionell fastighetsbildning där kommunen betalar för kostnad och förvaltning av lokaler i bottenplan är en möjlig lösning.

"Det skulle kunna vara ett sätt att öka andelen verksamheter i bottenvåningarna. Att ett företag som är specialiserade på just den typen av lokaler får hyra ut dem. Exempelvis Göteborgs Lokaler." - Lars Johansson på fastighetskontorets exploateringsavdelning.

"Vi vill hitta smarta lösningar. Vi är absolut inte emot det. Det enda som kan stå i vägen är att vi månar om våra bostadsrättsföreningar. Kunderna ska känna att de köper en bra produkt av oss." - Kristina Gradin, marknadschef på NCC Boende Väst.

## 4. Analys

Vi har valt att skriva vår analys i krönikeform och den finns bifogad i det journalistiska materialet på sida 20.

## 5. Metodrapport

Nedan följer vår metodrapport. Dess sista punkt tar upp begreppsdefinitioner och kan därför även tjäna som en ordlista att referera till vid den händelse att något ord eller uttryck i metodrapporten eller den journalistiska framställningen är svårbegripligt.

### 5.1 Inledning

Göteborg har i dagsläget stora problem med segregation. Det är en mångfacetterad problematik som stadens politiker försöker angripa på en lång rad olika sätt. Boende är bara en av många faktorer som påverkar segregation, men det var den faktor vi valde att fokusera på. Detta ska ses i ljuset, dels av den bostadsbrist som råder i Göteborg och dels av det faktum att staden i och med arbetet med den framtida Älvstaden står inför en stor förnyelseprocess. Någoting är på gång i Göteborg och vi ville se om segregationsaspekten togs i beaktning i det arbetet.

Därför var vår huvudfrågeställning:

Hur lever bostadspolitikerna i Göteborg upp till de mål för "Den goda staden" som anges i översiktsplanen med särskilt fokus på den sociala hållbarheten och boende?

Det var mycket utmanande att under arbetets gång bära med sig denna huvudfrågeställning som vi tyvärr bitvis slarvade bort. Särskilt i arbetet med vissa fördjupningar och rena sidospår som vi stötte på under resans gång.

Arbetet förändrade inriktning vid flera tillfällen. Därför förändrades också vår egen motivering till varför vi gjorde det. Vi började med ett stort och ospecificerat ämne, bostadspolitik, och snöade sedan in på utvecklingen av den Centrala Älvstaden.

Denna rörlighet kommer även att återspegla sig i metodrapporten. Vi gjorde inte en enhetlig undersökning som kan följas från start till mål utan ett flertal, åtta för att vara exakt. Dessa åtta frågeställningar utgör ryggraden i punkten Metod & Materialanvändning och kan vara bra att bära med sig redan från början vid läsningen av denna metodrapport.

- Vad har byggts, byggs och kommer att byggas i Göteborgs kommun?
- Hur arbetar Göteborgs kommun med segregationsfrågan?
- Hur ser demografin ut i de nya områdena på Norra Älvstranden?
- Vilka var målen med byggandet av Norra Älvstranden?
- Vad kan Göteborgs kommun göra för att motverka boendesegregationen?
- Vad innebär återförandet av mark från Älvstranden utveckling AB till Fastighetskontoret?
- Hur påverkas boende i Göteborg av stadens bostadspolitik?
- Hur ser ansvariga politiker och tjänstemän på bostadspolitikerna i Göteborg och då särskilt på arbetet med visionen om segregation och "Den Goda Staden"?

### 5.2 Bakgrund

Bostadspolitik är ett enormt ämne där oerhört mycket skrivs varje dag. Att försöka skapa sig en rättvisande bild av hela ämnet har därför varit snudd på omöjligt. Vänner och bekanta har överöst oss med tips och tidningsartiklar. Vi var också själva överambitiösa i början av arbetet då vi lånade en massa litteratur och laddade ner mängder med rapporter som vi aldrig hann läsa.

Nedan följer en grov översikt av de källor vi har använt och den bakgrundskunskap de har gett oss. Som ovan anges har vi inte kunnat skapa oss en tillfredställande helhetsbild och avsnittet som följer kan därför inte anses vara en litteraturöversikt av klassiskt snitt. Se det mera som en bild av den bakgrundsinformation och de förutsättningar vi har arbetat utifrån.

#### Litteratur

Mycket av den litteratur som behandlar svensk bostadspolitik tar på ett eller annat sätt upp Miljonprogrammet. Detta byggnadsprojekt kastar fortfarande en tung skugga över bostadssituationen i Sverige och verkar ha haft en både traumatiserande och stigmatiserande effekt på både politiker och forskare. Allting som görs görs i förhållande till miljonprogrammet och allting som är dåligt med bostadspolitikerna, både i landet och i Göteborg, verkar vara dess fel.

Denna blotta mängd av litteratur och åsikter kring miljonprogrammet är nog det som påverkade vårt arbete mest då det gjorde oss benägna att styra undan från denna minerade mark. Ett nybyggt område som Norra Älvstranden är väl utforskat på alla sätt, men det känns ändå som mer otrampad mark att röra sig på och frestade

därför oss. Mycket av det material som kan sägas röra Norra Älvstranden är också relativt nytt då området är ungt. Det rör sig om rapporter och forskningsarbeten snarare än böcker. En ordentlig historik över området väntar fortfarande på att skrivas och lär så göra tills området verkligen är färdigutvecklat. En dag som ligger flera årtionden in i framtiden.

Likaså tar litteratur som berör segregation mest upp redan segregerade stadsdelar som har funnits i flera årtionden. Vi lånade dock en rad böcker i ämnet som också kom att prioriteras bort på grund av tidsbrist.

## Press

De två stora giganterna inom bevakningen av Göteborgs stadsbyggnadspolitik är GP och GT. Det är framförallt dem vi har haft tillgång till under arbetets gång. Deras bevakning skiljer sig åt en aning även om den i huvuddragen är likadan.

GT:s bevakning av stadsbyggnadsfrågor sköts nästan uteslutande av Åke Lundgren och har ett stort fokus på rent arkitektoniska frågor. Intressanta visioner presenteras och bedöms, ofta i krönikeform, av Lundgren själv. Bevakningen kännetecknas av en positiv syn på nya idéer och ständiga krav på handlingskraft från kommunens sida. Artiklarna om stadsbyggnad kopplas sällan ihop med bostadsfrågan på ett mer kritiskt sätt utan står ofta för sig själva, en smula åtskilda från övriga politiska frågor.

GP har ett bredare angreppssätt och ingen tydligt uttalad reporter som bevakar frågorna. Det gör att infallsvinklarna och kvaliteten varierar. Stadsbyggnadsfrågorna intresserar ändå GP:s läsare mycket och artiklarna är populära på gp.se och kommenteras flitigt. Artiklar från GP har varit särskilt nyttiga då det gäller att foga samman stadsbyggnadsfrågan med segregationsfrågan. En koppling som de gjorde ett antal gånger inför valet. Bland annat i intervjuer med Anneli Hulthén.

Bevakningen i GP och GT följer ofta en given mall där antingen kommunen, ett byggföretag eller något arkitektkontor presenterar en plan eller ritning av något nytt projekt. Detta redovisas sen för läsarna som förfasas eller hyllar det via kommentatorsfunktioner och insändare varefter det glöms bort. Debatten och artiklarna centreras oftast kring rent estetiska värden. Urvalsmetoden för dessa publiceringar verkar ofta vara huruvida det presenterade förslaget erbjuder ett flashigt bildmaterial som lämpar sig i tidningen.

Mångårig läsning av dessa artiklar kan sägas ha utgjort den grundläggande motivationen till detta arbete då vår vilja var att försöka ta ett helhetsgrepp och försöka tränga in i ämnet djupare. Vi ville blottlägga konsekvenserna av den stadsbyggnadspolitik som förs i Göteborg och försöka sätta ord på en känsla av att stadsutvecklingen i Göteborg är särskilt tungrodd.

Artikelsökningar har gjort att vi har fyndat på en rad andra ställen. En rad morgontidningar har publicerat texter som framförallt rör den statliga bostadspolitiken.

En rad tidningar ägnar sig helt och hållet åt vissa väl definierade områden av bostadspolitiken. Vi har inte gjort någon systematisk genomgång av dem utan har återigen bara tagit till oss av deras produktion genom diverse artikelsök. Ett undantag utgörs dock av Eva Thorpenberg som då och då jobbar som lärare på skolan. Vi gjorde en längre researchintervju med henne i egenskap av lokalredaktör för Göteborgseditionen av Hem & Hyra. Det visade sig vara en snabb genväg till kunskaper om vad som var gjort och inte gjort inom vårt ämne samt en källa till ett antal tips som vi kunde utforska.

## Internet

På internet är källorna mer spretiga i sitt ursprung. Till skillnad från de två ovanstående punkterna kommer här fler inofficiella röster fram. Det vill säga vanligt folk.

Det finns flertalet diskussionsforum på nätet vari man tar upp Göteborgs utveckling och byggena på Norra Älvstranden. Vissa mer seriösa än andra.

Ett av de mer seriösa nätverken på internet är Yimby, gbg.yimby.se. Yimby är ett partipolitiskt obundet nätverk öppet för alla stadsvänner som "vill att Göteborg ska växa och utvecklas som stad". Här förs en omfattande diskussion om vad som byggs och planeras att byggas i staden. Sidan uppdateras ofta och ligger i framkant aktualitetsmässigt.

Från Yimby har vi läst många artiklar som varit nyttiga i vårt arbete. Vi gick även vidare och pratade med några av de mest engagerade medlemmarna på sidan.

Debatten på Yimby rör dock mest rent arkitektoniska frågor vilket har gjort att rösterna därifrån inte har letat sig hela vägen in i våra texter. Som nämns ovan har det vårt mål varit att lyfta ämnet över den rent formmässiga debatten utan att för den skull föringa formens betydelse på innehållet. En del åsikter från Yimby letade sig via omvägar in bland vår nio punkter med förslag på möjliga förändringar som kan bidra till att kommunen uppnår målen för social hållbarhet.

På nätet finns även mycket äldre artiklar från den föregående punkten Press. Vi har artikelsökt i flera omgångar och läst i den omfattande bakkatalogen av artiklar av bostadskaraktär.

Det arbete som kommunen och dess bolag presterar går lättast att hitta på internet. Här publiceras texter och rapporter om olika verksamheter inom kommunen. Till exempel segregationsarbetet inom S2020 och Älvstranden Utveckling AB:s olika byggprojekt. Några av de viktigare delarna som vi baserar vårt arbete på fann vi på kommunens egen sida, goteborg.se. Dels den översiktsplan som byggandet i staden baseras på och dels den segregationsrapport som S2020 varit med och tagit fram - Fattiga och rika av Roger Andersson.

## Rapporter

Bostadsfrågan och segregationen är frågor som engagerar många och flera organisationer arbetar med dem varje dag. Dessa organisationer producerar även de en mängd information som vi har tagit del av. De är till exempel Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO).

De två statliga rapporterna "Skärpning Gubbar" (2002) och "Sega gubbar" (2009) har gett oss en bra bild av konkurrenssituationen inom byggbranschen. En välbehövlig hjälp då företagen själva är ganska förtegnade och svåra att kontakta. Rapporten "Bostadssverige 2009" från marknadsundersökningsinstitutet Industrifakta har också varit en stor hjälp och är flitigt använd i våra texter. Den har vi dock inte kunnat ta del av på ett obegränsat sätt då den kostar 12 500 kronor att köpa. I stället fick vi göra en intervju med företagets vd Rolf Persson som turligt nog var pigg på att dela med sig av siffror.

Det finns rapporter om allt och press som med floden av litteratur, tidningsartiklar och hemsidor så har det gjort oss en smula avtrubbade. Det finns inte tid att läsa allt utan vi har mest plockat hårda faktauppgifter från rapporternas värld. De är oftast alltför långa och svårtillgängliga. Ett faktum som har varit en morot för oss. Det finns en rad intressanta siffror framtagna i ämnet som bara väntar på att presenteras på ett intressant journalistiskt vis.

Hur har då allt det här sammantaget påverkat vårt val av ämne?

En enorm mängd material finns att tillgå i ämnet och vi samlade snabbt på oss en överväldigande samling litteratur och dokument. För att arbetsbördan skulle vara hanterbar har vi bit för bit avgränsat ämnet allt eftersom vi ackumulerat ny information. Processen har tagit tid innan vi känt att vi var tillbaka i ursprungsundersökningen samtidigt som vi gjort de nödvändiga avgränsningarna. Detta sammantaget har lett till att vi gjort flera undersökningar under arbetets gång. Dessa presenteras mer ingående under nästa kapitel.

## 5.3 Metod & materialanvändning

### 5.3.1 Vad har byggts, byggs och kommer att byggas i Göteborgs kommun?

Hypotes: Byggnationen i Göteborg är ensidig och sker mest i Centrum och på Norra Älvstranden.

Metod: Begära in så mycket statistik från fastighetskontoret och statistiska centralbyrån som möjligt. Vi bearbetade sedan statistiken för att kunna dela upp:

1. Vad som byggts, byggs och kommer att byggas i form av hyresrätter, bostadsrätter och småhus.
2. Var det byggts, byggs och kommer att byggas hyresrätter, bostadsrätter och småhus.
3. Vilka som byggt, bygger och kommer att bygga hyresrätter, bostadsrätter och småhus.
4. Om det som byggts är byggt av privata eller kommunala/allmännyttiga bolag.

Resultat: Vi hittade bra statistik både över dåtida, nutida och till viss del framtida byggande. Som väntat visade den på en snedfördelning av nybyggnationen där merparten av projekten var placerade i centrum och på Norra Älvstranden. Snedfördelningen gäller även för var i staden de privata och de kommunala/allmännyttiga bygger samt var det byggs hyresrätter, bostadsrätter och småhus.

Problem: Parallellt med den rena insamlingen av data läste vi på om ämnet och gjorde ett antal researchintervjuer som gav oss ökad insikt i ämnet. Vår tanke från början var att kunna presentera det stora byggandet i centrum som ett svek mot invånarna i förorten. Våra resultat var dock alltför väntade och när det parades med en rad invändningar som dök upp under resans gång så sorterades undersökningen till större delen in som kunskap och bakgrundsresearch. Invändningarna var bland annat:

Kommunen har en strategi att bygga stan inifrån och ut som bygger på ett maximerat utnyttjande av kollektivtrafiksresurser och andra kommunikationer. Forskning visar dessutom att tillväxt i kärnan gynnar ytterområdena vilket gör det till en motiverad prioritering.

Nybyggnationen är inte det enda som påverkar fastighetsbeståndet. Underhåll av befintliga fastigheter är minst lika viktigt och framförallt allmännyttan gör arbeten på den fronten i flera ytterområden.

En fullständig upprustning av miljonprogrammet med stambyten och tilläggsisolering kostar rena fantasibelopp, belopp som kommunen inte mäktar med. Där krävs en statlig satsning som delvis har utlovats av regeringen.

Statistiken om framtida byggande var svår att bearbeta rent journalistiskt. Det finns fog att misstänka att siffrorna är överskattningar som inte kommer att bli verklighet och s, v och mp får därmed svårt att infria sina valöften. Denna så kallade historiska överskattning är ett bevisat fenomen. Framtida byggande överskattas alltid av planerare och politiker. Men att gå till stor attack mot kommunen på den punkten skulle kunna innebära en strid mot väderkvarnar. Dessvärre skapade detta också en ovilja att använda statistiken över det framtida byggandet i andra sammanhang. Vi fick fram de bästa siffrorna som stod till buds, men de är inte tillräckligt tillförlitliga att dra växlar av.

### 5.3.2 Hur arbetar Göteborgs kommun med segregationsfrågan?

Hypotes: Göteborgs arbete är otillräckligt och de projekt som dras igång är ofta lovvärda, men har karaktären av bröd och skådespel till folket. Några verkliga resurser satsas aldrig.

Metod: Vi studerade noga Göteborgs Stads hemsida för att ta reda på vad som har publicerats i segregationsdebatten, studerade budget, avsiktsförklaring och stadens årsredovisningar. Vi intresserade oss särskilt för kommunens satsning S2020. Detta gjordes både genom läsning av deras policys och genom kvalitativa intervjuer. Vi läste även igenom hela Översiktsplanen för Göteborgs stadsbyggnad från 2009 för att ta reda vilka policys och visioner

som styr stadsutvecklingen i Göteborg. Särskilt fokus låg på de avsnitt som kunde sägas beröra sociala frågor och värden. Vi tittade även på tidningsartiklar där politiker formulerat åsikter och vallöften i frågan.

Resultat: Kommunens arbete styrs av en rad visioner och mål som berör segregationen. Precis som för 20 år sedan skriver man om att man vill ha Den Goda Staden vilket innebär "...en levande stadsmiljö där arbete, boende, service, kultur, rekreation och idrott blandas på ett fruktbart sätt. Det är en stad som är rik och levande för alla människor".

Man skriver även om blandstaden som ska vara en "stad med blandade funktioner. En levande, trygg, spännande och attraktiv stad som är hållbar, flexibel och där alla får plats.

Förutom detta ska Göteborg vara hållbart ekonomiskt, ekologiskt och socialt." Där har S2020 tillkommit för att se till att den sociala dimensionen får lika stor uppmärksamhet som de två övriga.

Göteborg har genom "Den Goda Staden" och den socialt hållbara staden ålagt sig att arbeta aktivt för en mer integrerad stad. Bostadsfrågan är högst central i arbetet mot segregation och S2020 är i dag stadens främsta medel för att höja medvetenheten om boendeseigrationsfrågor.

S2020 skall konsulteras av övriga verksamheter och är den resurs som stadsbyggnadskontoret till exempel vänder sig till när de vill diskutera den sociala hållbarheten i sitt arbete. Projektet sköts av fem personer som har allt mellan heltidstjänster, halvtidstjänster och än mindre engagemang. Anneli Hulthén utlovade även inför valet att en särskild grupp bestående av politiker, näringslivsrepresentanter och forskare skulle bildas för att ta tag i Göteborgs segregationsproblem. Någon sådan grupp har ännu inte skapats och vi ser fram emot att ta del av deras åsikter när gruppen formellt bildas.

I Göteborgs Stads årsredovisningar har det tydligt definierats flera mål för arbetet mot social hållbarhet men arbetet mot bostadssegregation är inte prioriterat. Endast ett mål har funnits under de åren man måldefinierat den sociala dimensionen - antal byggda lägenheter per år.

Sammanfattningsvis ser vi en tydlig satsning i kommunkorridorerna där det nu har skapats en tydlig instans som nämnder, förvaltningar och bolag kan vända sig till. S2020 är dock ingen stor satsning resursmässigt och det återstår att se hur de i framtiden kommer att påverka just nämnder, förvaltningar och bolag. Kan de tvinga fram de stora satsningar resursmässigt som krävs för segregationsbekämpning?

Problem: Segregation är ett oerhört stort ämne och arbetet med denna fråga ska finnas i beaktande i alla kommunala verksamheter. Att tydligt definiera segregation var också ett problem och särskilt då att skilja på segregationsbekämpande åtgärder och åtgärder som bekämpade boendesegregation specifikt.

### 5.3.3 Hur ser demografin ut i de nya områdena på Norra Älvstranden?

Hypotes: Befolkningen är snedfördelad på så vis att de är äldre, rikare, mer välutbildade och saknar invandrabakgrund i större utsträckning än Göteborgsgenomsnittet.

Metod: På Göteborgs Stads hemsida finns statistik över stadsdelsnämnderna. Stadsdelen Lundby representerar inte hur de nybyggda områdena på Norra Älvstranden ser ut. För att ta reda på hur demografin ser ut där använde vi oss av byggnadsarkiv på stadsbyggnadskontoret. Vi tog reda på i vilka primärområden som det har byggts i och begärde ut statistik för dessa specifika områden. Siffrorna gav oss en unik bild av hur demografin ser ut i just de nybyggda delarna av Lundby.

Resultat: Den snedvridna medelinkomst för Norra Älvstranden jämfört med göteborgsgenomsnittet var delvis presenterad i en GP-artikel från december 2009. Vi kunde nu bidra med en bild över bland annat arbetslösa, ohälsotal, utlandsfödda, eftergymnasial utbildning, ej gifta med barn, höginkomsttagare, personer med sjukersättning, socialbidragsfamiljer och förvärvsintensitet bland kvinnor.

Siffrorna visade tydligt att de nya stadsdelarna på Norra Älvstranden skiljde sig markant från snittet i Göteborg och ännu mer från det omkringliggande Lundby. Man låg kring 30 punkter över index jämfört med stadens medel och Lundby när det kom till medelinkomst och eftergymnasial utbildning och nästan 100 punkter över när det kom till andelen höginkomsttagare. Samtidigt låg man ungefär 50 punkter under index när det handlade om invånare födda utanför Europa, arbetslösa, personer med sjukersättning och ohälsotal. Man låg runt 80 punkter under index när det gällde socialbidragsfamiljer.

Siffrorna stämde betydligt mer överens med de från stadsdelar som Askim, Älvsborg och Torslanda. Siffrorna visar att Norra Älvstranden är väldigt segregerat.

Problem: Problemet med siffrorna är att de var väntade och att de vid det här laget inte överraskar någon. Nybyggda stadsdelar med miljöprofil som de på Norra Älvstranden blir automatiskt väldigt dyra vilket gör att inte vem som helst kan flytta in där. Dock är siffrorna effektiva för att visa att kommunens vision för socialt hållbarhet inte fungerar vad gäller boendesegregation och att minska skillnader mellan olika delar av staden.

### 5.3.4 Vilka var målen med byggandet av Norra Älvstranden?

Hypotes: Något annat planerades än den segregerade stad vi kunde se från punkt 5.3.3.

Metod: Efter att ha varit i kontakt med personer på stadsbyggnadskontoret flertalet gånger under arbetets gång fick vi speciellt bra kontakt med Kester Gibson. Han släppte in oss på stadsbyggnadskontoret och gav oss fri tillgång till deras arkiv. Vi satt där under en hel eftermiddag och läste så många dokument vi orkade. Särskilt värdefulla dokument scannades in.

Resultat: Vi fann att visionerna och formuleringarna från 1980-talet var snarlika de som används i dag. Insikten om att samma löften som ges nu hade getts för 20 år sedan, men inte infriats, kan tyda att vi går en dyster integra-

tionsframtid till mötes.

De gamla dokumenten överraskade positivt för vår del vad gäller konkretisering av målen. Tydliga värden fanns inskrivna som ett bestämt procentmål på antalet hyresrätter (60 procent) och en tidtabell för utbyggnad av kollektivtrafiken. Två tydliga löften som har fasats ut.

**Problem:** Vi fick fri tillgång till arkivet men en del dokument saknades. Det var bitvis svårt att följa beslutsgången i vissa fall vilket gjorde det svårt att avgöra när i processen de krav som vi var intresserade av hade släppts. De olika plandokumenterna visade heller inte vilka som hade fattat besluten alla gånger eller som var ansvariga för att genomdriva dem. Vi intervjuade Göran Johansson (S), som varit med under hela processen, för att få ut mer information. Han gav oss tyvärr få exakta datum utan mer en svepande översikt.

### 5.3.5 Vad kan Göteborgs kommun göra för att motverka boendesegregationen?

**Hypotes:** Göteborgs kommun utnyttjar inte de påtryckningsmedel som står till buds för att fullt ut påverka stadsbyggnadsutvecklingen i staden.

**Metod:** Sökandet efter svaren på punkterna kan sägas utgöra syntesen av allt intervjuarbete och faktainsamlande som vi gjorde under kursen. Vi listade möjliga åtgärder i punktform. Frågade ut intervjupersoner om dem och reviderade sedan kontinuerligt listan.

**Resultat:** Vi listade nio konkreta punkter som redovisas i avslutningstexten av den journalistiska presentationen.

**Problem:** Ett stort problem med den här punkten var att inte bli för politisk. Många av de åtgärder som vi intresserade oss för hade en tydlig vänsterprägel.

Ett annat problem var punkternas bärkraft. Ofta sa olika intervjupersoner olika saker och det var svårt att avgöra vad som var rätt eller fel. Vi valde därför att åskådliggöra punkterna genom att plocka ut citat som presenterade de skilda ståndpunkterna.

### 5.3.6 Vad innebär ett återförande av mark från Älvstrandsbolaget till Fastighetskontoret?

**Hypotes:** Fastighetskontoret återtar ansvaret för all mark som gavs till Älvstranden Utveckling AB 2004 utom området Kvillebäcken. Detta kommer försena byggnadstakten kring älven.

**Metod:** Intervjuer med flertalet politiker som varit inblandade i Älvstrandsbolaget eller markflytten, framförallt Göran Johansson, Owe Nilsson, Mats Andersson.

**Inhämtning av statistik över markområden från Älvstranden Utveckling AB.**

**Resultat:** En utredning om att flytta tillbaka mark, som Älvstrandsbolaget fick förfogande över 2004, till Fastighetskontoret klubbades igenom i kommunstyrelsen 8 december. Enligt Martin Wannholt (M) är beslutet i praktiken redan taget.

För mindre än sju år sedan gav man Älvstrandsbolaget ett utökat förtroende och nu tar man tillbaka samma mark som gavs till dem då. Spännande är också att man då som nu använder samma argument för markflytten - att främja demokratiprocessen.

Intervjuerna visar att det är kommunstyrelsen själva som vill styra processen och att man överger Älvstrandsmodellen som använts till allt som byggts på Norra Älvstranden. Arbetet ska försöka bedrivas med en större transparens och detta kommer bidra till längre handläggningsprocesser. Det finns även en risk att pengar som fås in via markförsäljning går till projekt i andra delar av staden vilket kommer sinka Centrala Älvstaden ytterligare.

**Problem:** Konsekvenserna av markflytten är mindre tydliga än vad de först verkade. Det är svårt att avslöja om det är något spel bakom kulisserna som ligger bakom markflytten utan att walraffa politikerna. Vi har inte kunnat bevisa att flytten är gjord på grund av ett missnöje mot Älvstrandsmodellen eller det som byggts på Norra Älvstranden.

De politiker vi har pratat med har haft lite olika bilder av exakt vilka markområden det är som ska flyttas tillbaka till fastighetskontoret. Därför valde vi till slut att och efter moget övervägande att bara redovisa det som står i utredningsuppdraget till stadskansliet.

### 5.3.7 Hur påverkas boende i Göteborg av stadens bostadspolitik?

**Hypotes:** Många är berörda av bostadspolitiken i Göteborg. Bostadsbristen är stor och det låga bostadsbyggandet ger konsekvenser.

**Metod:** Kvalitativa intervjuer med personer som på olika sätt är berörda av bostadspolitiken eller det som byggts på Norra Älvstranden.

**Resultat:** Vi har intervjuat ett antal personer som på olika sätt kan vara talespersoner för olika delar av arbetet:

**Bert Ferm.** Boende på Eriksberg som är Norra Älvstranden-invånaren personifierad. Har på ålderns höst flyttat med sin fru från villan till en dyr lägenhet vid Eriksbergs centrum. Kör fortfarande bil, men tar också gärna Älvsnabben in till stan. Tycker att Norra Älvstranden är fantastiskt och reflekterar inte särskilt mycket över stadens bostadspolitik.

Förutom Bert Ferm gjorde vi enkäter med morgontrötta pendlare på Älvstranden. Både boende, arbetande och rena besökare på Norra Älvstranden. De gav en bild området och förstärkte bilden av det som en plats för de som har det hyfsat gott ställt.

**Carlos Foresti:** Till stora delar motsatsen till Bert Ferm. Han är ung, andra generationens invandrare och har inte bil. Är lätt missnöjd och önskar att han kunde byta ut sin lägenhet mot en billigare i ett roligare område

“Hamad”: Är invandrare, bor svart i andra hand och har svårt att hitta bostad och finna sin plats i Göteborg.



Näst efter en hemlös person utgör hon skräckexemplet över bostadsbristens skadeverkningar. Situationen har fått honom att tappa hoppet och han har en bild av bostadsmarknaden i staden som varandes korrupt.

Linnea Lindberg: Ung kvinnlig student som har fastnat i andrahandssvängen och är besviken på bostadspolitiken. Hon har liten förståelse för de höga priserna och har därför en starkt negativ syn på marknaden. Hon klarar sig dock alltid på något sätt och är därmed typexemplet på en person som drabbas av boendesegregationen, men som också har möjligheten att på sikt ta sig ur den negativa spiralen.

Problem: Att hitta personer som kan illustrera en så mångfacetterad sak som bostadspolitik. Att lyckas med övergången från case som är berörda av bostadsbristen till berättelsen om den välmående Norra Älvstranden. Problemen står mer utförligt beskrivna under punkten Metodproblem, 5.4.5 Svårigheter med att välja case.

### 5.3.8 Hur ser ansvariga politiker och tjänstemän på bostadspolitiken i Göteborg och då särskilt på arbetet med visionen om segregation och "Den Goda Staden"?

Hypotes: Alla ser problemen, men de har inga genomförbara lösningar att erbjuda.

Metod: Bygga upp en så stor kunskapsbank att man kan ställa de svåra frågorna. Prata med alla berörda så vi har motargument till de hala politikervaren.

Resultat: Vi har lyckats få tag på de flesta politiker och tjänstemän vi velat prata med och lyckats ställa dem till svars på punkter som kräver stor bakgrundskunskap. Politiker erkänner ofta att det finns saker att åtgärda och talar varmt om vad som behöver göras och vad som ska göras i framtiden. Med vår historiska tillbakablick av överviktsplaner från 80-talet kan vi visa att det i dag inte byggs de områden man då sade sig vilja bygga.

Politikerna pratar gärna om hur fantastisk den Centrala Älvstaden ska bli. När vi lyfter fram våra farhågor inför framtiden har de inga bra lösningar för att undvika problemet. Vi har antingen mötts av likgiltighet, medhåll eller politiker som inte verkar ha tänkt så mycket på problemet.

Problem: Fastighetskris, it-bubbla, kommunala pengar som behövs till skola och sjukvård. Det är svårt att hålla kommunen ansvarig för gamla löften när så mycket vatten flutit under broarna. Alla skyller också hela tiden på varandra. Beskyllningarna går runt i ett evigt kretslopp mellan kommunen, byggbranschen och staten. Vår ambition var att försöka få huvudet över denna grumliga vattenyta, men det visade sig tyvärr vara komplicerat. De olika personer som klagat på varandra har ofta rätt i sak, sammantaget måste intressenterna dock sluta klaga och börja åstadkomma något konstruktivt.

Bostadspolitiken är en så pass viktig fråga att vi ville intervjua kommunstyrelsens ordförande Anneli Hulthén. Tyvärr hade hon inte tid och vi hänvisades därför till socialdemokraternas andreman Owe Nilsson.

### Undersökningarnas viktning

Undersökningarna har på olika sätt varit viktiga för vårt arbete. Vissa har varit nödvändiga som efterforskning för att lära oss ämnet, vissa för att överhuvudtaget kunna gå vidare till andra delar medan några har fått ta större plats i den journalistiska produkten.

## 5.4 Metodproblem

### 5.4.1 Brist på kvinnor och invandrare som intervjupersoner

I ett ämne som är så politiker- och tjänstemannabetungat är det svårt att undvika att få en övervikt av svenska män. Vi är medvetna om att vi har ett problem med den verklighetsvridna bilden av personer som agerar experter och ansvariga.

När det varit möjligt har vi försökt att använda exempelvis kvinnor som experter och vi har aktivt valt in kvinnor från byggbranschen, forskarvärlden och politiken.

I de fall vi porträtterat folk från "verkligheten" som ska personifiera ett ämne har vi medvetet valt en kvinna, Linnea, och två män, Carlos och Hamad.

### 5.4.2 Inriktningsbyten har kostat tid och kraft

Vår ambition var att undersöka bostadsbyggande och segregation. Med två så omfattande ämnen och en ingång som ungefär kan sammanfattas som något är fel men vi vet inte vad hade vi ett stort och spretande arbete framför oss. För att kunna nacksving behövde vi läsa in oss rejält på ämnet.

Vi började stort med att undersöka var det byggs och vilka som bygger. Vi märkte att det mesta som byggts och byggs skedde i Lundby, på Norra Älvstranden. Efter att mycket möda lagts ner på diagram, excelfiler och analyser bestämde vi oss att avgränsa oss till området Norra Älvstranden.

Det är ett gigantiskt förarbete som inte visas upp i den journalistiska slutprodukten och många av de transkriberade intervjuerna kommer aldrig se dagens ljus.

En fingervisning om det spretiga och vidspännande arbetet är antalet dokument. 185 stycken har skapats eller uppladdats under arbetets gång.

### 5.4.3 Begränsningar av arbetet

Då bostadspolitiken på den lokala nivån styrs av lagar som beslutas av riksdagen hade vi tidigt en föreställning om att arbetet kunde behöva ett ansvarskrävande på regeringsnivå. Vi kontaktade tidigt den nytillsatta bostadsminis-

tern Stefan Attefall trots att vi långt ifrån hade några specifika frågor. Vi fick beskedet att han inte skulle hinna svara på vår undersökning.

Efterhand visade sig vår undersökning handla nästan uteslutande om lokal bostadspolitik och ett ansvarsutkrävande från nationell nivå syntes inte längre nödvändigt. När en av politikerna i den allra sista intervjun yppade att han såg statliga subventioner som en möjlig väg att få ett annat hyresrättsbestånd valde vi att använda ett inlägg med Stefan Attefall från DN Debatt 20 december. Han svarade där tydligt på den enda frågan vi ville ha svar på från riksdagsnivån.

Det byggs även centrala stadsdelar i Malmö och Stockholm, om än inte i den utsträckningen som det görs och kommer göras i Göteborg. I en ideal värld hade vi haft tid att göra jämförande undersökningar med hur det har sett ut och vad man har för framtidsutsikter där. Vi har däremot talat med forskare och sakkunniga som har kunskaper om bostadspolitik och byggen i de städerna. Mycket av det undersökningsmaterial som vi hänvisar till är baserat på hela Sverige. Situationen i Göteborg är inte unik. Problemen på bostadsmarknaden ser likadana ut i Stockholm och Malmö samt i en rad studentstäder med hög inflyttning.

#### 5.4.4 Svårigheter med segregationsbegreppet

Eftersom just den etniska segregationen (se begreppsdefinitioner) har en så stark ställning i den offentliga debatten har det ibland varit problematiskt att i intervjusituationer prata om bara segregation. Folk som inte direkt är insatta i ämnet utgår ofta från att det är etnisk segregation samtalen handlar om och tänker därför främst på områden som Hammarkullen, Hjällbo och Bergsjön. Diskrepansen mellan folks kunskapsnivå i ämnet skapade ibland problem.

När vi skriver om segregation och socialt hållbar utveckling syftar vi på ojämlikhet och jämlikhet i alla led. Etniskt, religiöst och vad gäller kroppsliga igenkänningstecken. Ålder, kön och hushållstyp samt klass och resursstyrka.

#### 5.4.5 Svårigheter med att välja case

Problem på bostadsmarknaden och med boendesegregation är generella problem som påverkar hela samhället och som skapar ett hinder för människor. På ett eller annat sätt drabbas alla av denna tröghet i systemet, men det är svårare att hitta personer som kan anses representera hela problematiken eller ens en tydligt avgränsad del av den.

De som är direkt drabbade av boendesegregationen är de svaga i samhället som av någon anledning hålls ute från marknaden. Det är fattiga, unga, invandrare, personer vars livshistoria ofta är värda att berätta men där det sällan går att skilja deras problem med att hitta bostad från andra problem. Det gör ofta dessa historier svåra att foga in i en journalistisk berättelse om boendesegregation.

I den andra änden av spektrumet finns de privilegierade. Personer som trots allt har ett boende som de är ganska nöjda med och som tack och lov utgör en majoritet av stadens befolkning. Vi har aldrig varit ute efter att svartmåla de som har det bra utan vill bara skriva om hur man skulle kunna göra för att fler skulle få det bättre. Boendet är en grundläggande rättighet och det är bara naturligt att de som har råd köper så fina bostäder som möjligt. Eftersom vi har skrivit om nybyggda områden som Norra Älvstranden så kan också dess invånare sägas vara våra egentliga case. Vi har pratat med boende på Norra Älvstranden för att ta tempen på området. Merparten är nöjda med sitt boende även fast ett gemensamt klagomål verkar vara att området är en smula trist. Det förtjänar naturligtvis att uppmärksammas, men vi valde ändå bort rena solskenshistorier om personer som bor bra och bara har det allmänt trevligt.

De case som framförallt syns i vår journalistiska presentation är Carlos Foresti, Linnea Lindberg och "Hamad". Personer som samtliga bidrar med en negativ bild av situationen i Göteborg. Det är en medveten vinkling vi har gjort eftersom vi vill illustrera ett problem. Särskilt "Hamads" situation är extrem, men det är ett medvetet val. Vi vill visa att de allra svagaste drabbas hårdast i ett samhälle med boendesegregation och det är lätt att glömma bort dem.

### 5.5 Arbetets gång

Som noviser på ämnet krävdes det en grundlig research. Metoden för att komma in i ämnet var förenklat att ringa och prata med sakkunniga, läsa översiktsplan för Backaplansområdet, prata med forskare, låna lass med böcker och slutligen läsa Göteborg Stads översiktsplan. Nya utmaningar dök upp och arbetets framtid ömsom slogs i spillror och ömsom ljusnade. Med en så öppen ingång på undersökningen krängde vår resa rejält (redogjort i 5.4.2) och alla nya begrepp och faser i arbetet krävde inläsning och därigenom tid.

Hade vi varit på startlinjen med dagens vetenskap om ämnets omfång hade vi valt något mindre till omfånget och helst mer specifikt. En tydlig problembeskrivning hade gjort att vi undvikit en stor del av arbetsbördan som lagts ned. Vi skulle troligtvis även sikta på ett ämne som berör människor mer direkt än bostadsbyggande och segregation. Definitivt viktiga frågor, men att hitta den där enskilda punkten eller händelsen som berör den stora massan är svårt.

Den stora förtjänsten med ämnet är ändå att vi har fått stor kunskap och en helt ny angreppsvinkel på ett nytt och viktigt ämne. Vi känner definitivt att vi är redo för större uppgifter som tangerar ämnena bostadsbyggande och segregation.

Under arbetets gång har vi använt oss av databasen Google Docs där vi har lagrat, skapat och uppladdat arbetets kärna. En på många sätt fantastisk tjänst som har förenklat vår vardag. Våra dokument har varit lättåtkomliga. Det enda som har krävts är en dator och en internetuppkoppling. Vi har likaså kunnat jobba flera samtidigt i samma dokument vilket har underlättat vårt arbete.

Google Docs har dock gett ett sken av ordning som i många fall inte har stämt överens med verkligheten. Mot slutet av arbetsperioden hade vi gjort alltför många intervjuer och samlat på oss alltför många rapporter och dokument. Trots en ganska praktisk sökfunktion i programmet har det när det väl var dags att skriva varit svårt att hitta fakta och citat som vi ofta visste fanns någonstans, men bara inte var.

Vi förde i början av arbetet en relativt utförliga dagbok som uppdaterades mindre frekvent desto längre arbetet gick. Den var i vilket fall alltför händelseorienterad. I försöken att följa vår arbetsgång för att skriva metodrapporten och även för att skriva texterna så har vi haft bra journalanteckningar över vilka vi har träffat och när vi har träffat dom, men inte så mycket av vad de har sagt. Vi hade behövt sammanfatta de ofta milslånga transkriberingarna av intervjuer för att på något sätt systematisera vår resultatinsamling och undersökning vilket säkerligen skulle ha gett en bättre överblick.

Vår första undersökningspunkt där vi tittade på vad som har byggts, byggs och kommer att byggas tog mycket tid i anspråk. När vi väl hade samlat in all data vi ville ha och hade bearbetat den i Excel var vi redan inne i den andra veckan i november och mycket värdefull tid hade gått förlorad. Det är i stort sett den tiden vi har legat efter hela vägen in i mål och som har gjort att vi bland annat inte har kunnat lägga ner tid på redigering.

### 5.5.1 Hammarkullen

Vår ursprungliga ingång på ämnet var ett större grepp. Vi skulle ta tempen på varför områden var segregerade och varför det inte byggs i exempelvis nordost. Ambitionen var att ta del av resurserna som sitter i Hammarkullen i form av arkitekter och socionomer samt att komma närmare "verklighetens Göteborg". När arbetet väl avgränsades kom resurserna i Hammarkullen att framstå som mer avlägsna än nödvändiga och rummet i Hammarkullen har använts sparsamt.

Det fysiska avståndet kan inte heller underskattas. Det tar tyvärr för lång tid att resa ut till Hammarkullen och en pendling fram och tillbaka tar en och en halv timme i anspråk tur och retur. En tidsanvändning som har varit svår att rättfärdiga när tidspressen har gjort sig gällande mot slutet av arbetet.

### 5.5.2 Enkät från Älvsnabben

Då ämnet så tydligt berör livet på båda sidor älven klev vi en kall decemberdag upp i ottan för att ta tempen på de som rör sig över älven - pendlarna på Älvsnabben. Vi gjorde korta intervjuer som tänktes vara ett bidrag i enkätform från folket som antingen pendlar till eller från Norra Älvstranden. Materialet har inte funnit sin plats i den journalistiska framställningen men bidrar som information för oss som en röst från folket i motsats till alla experter. Vid en eventuell publicering i en dagstidning tror vi också att dessa rösterna har en plats.

Vi hade även bokat in en intervju med kaptenen på båten Skarven och intervjuade honom och däcksmän om folket de dagligen möter.

## 5.6 Källförteckning

### 5.6.1 Böcker

- Arnstberg, Karl-Olov, (2000) Miljonprogrammet, Stockholm Carlsson
- Björkman, Ingrid m.fl. (2005) Exit Folkhemssverige - En samhällsmodells sönderfall; Cruz del sur
- Elander, Lena & Ewert, Lutz (2010) Statistisk årsbok Göteborg 2010, Göteborgs stadskansli
- Holgersson, Helena m.fl. (2010) Göteborg utforskat - Studier av en stad i förändring, Glänta produktion
- Johansson, Thomas & Sernhede, Ove (2003) Urbanitetens omvandlingar - Kultur och identitet i den postindustriella staden, Daidalos
- Lind, Hans & Lundström, Stellan (2007) Bostäder på marknadens villkor; SNS Förlag
- Lindbom, Anders (2001) Den nya bostadspolitiken, Boréa
- Magnusson Turner, Lena (2008) Den delade staden, Boréa

### 5.6.2 Rapporter

- Andersson, Roger (2009) Fattiga och rika – segregationen ökar. Flyttmönster och boendesegregation i Göteborg 1990-2006
- Andersson, Åsa m.fl. (2004) Goda projekt och sega strukturer, Göteborgs Stads Stadskansli
- Bostadsbyggande och befolkningsutveckling i Göteborg - en beskrivning av utvecklingen sedan 1970-talet (2009), Fastighetskontoret.
- Bostadsbyggandet i planeringen (2002), Boverket
- Byggande för en hållbar utveckling i Göteborg (2004), Göteborgs Stad, fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret
- Esken, Piret & Högfeldt, Katarina (2009) "En av folket helt enkelt" – om integration i praktiken
- Granberg, Mikael & Joachim Åström (2007), Medborgardeltagandets dilemman från Kommunal Ekonomi

och Politik, vol. 11(3), 25-46

- Ranäng, Antonia & Öberg, Marie (2009) En studie kring hyresrättsproduktionen i Stockholm & Göteborg, Karlstads universitet, Fakulteten för ekonomi, kommunikation och IT
- Sernhede, Ove (2004) Göteborg och den sociala ojämlikhetens geografi kaptiel i Goda projekt och sega strukturer, Göteborgs Stads Stadskansli
- SOU 1997:118 (1997) Delade städer - Underlagsrapport, Storstadskommittén
- SOU 2002:115 (2002) Skärpning gubbar! - Om konkurrensen, kvaliteten, kostnaderna och kompetensen i byggsektorn, Finansdepartementet, Bygghälsomyndigheten
- SOU 2005:56 Kamali, Masoud (2005) Den segregerande integrationen
- Statskontoret (2009) Sega gubbar? - En uppföljning av Bygghälsomyndighetens betänkande "Skärpning gubbar!"
- von Sydow, Åsa (2004) Exploring Local Governance in Urban Planning and Development: The Case of Lindholmen, Göteborg, Stockholm: Institutionen för infrastruktur, Kungliga Tekniska Högskolan
- Upprustning av miljonprogrammets flerbostadshus - Statlig medverkan i finansieringen (2008), Statens Bostadskreditnämnd
- Vad kostar det att bygga bort bostadsbristen? (2010), Marknadsrapport Statens Bostadskreditnämnd

### 5.6.3 Styrdokument

- Göteborgs stad (2010) Budget 2010
- Översiktsplanen för Göteborg 1989
- Översiktsplanen för Göteborg 2009
- Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för Backaplan, Del 1 & 2, 2009.

### 5.6.4 Journalistik

- Attefall, Stefan, Hyresrättens ställning måste stärkas, DN Debatt 20/12-2010
- Clausen, Odd & Joleby, Elin, Kan man bygga bort segregation - Samtal med Stefan Attefall (Kd) och Anna Kettner (S), landstingspolitiker i Stockholm, Studio Ett - P1 11/10-2010
- Holmqvist, Emma, Att bygga en blandstad är lättare sagt än gjort, GP, 14/10-2010
- Husprisindex, The Economist, 2010
- Johansson, Anne, Visionen kom av sig, GP, 12/11-2009
- Ljung, Maria, 10359 nya bostäder byggs, GP, 29/10-2010
- Lundgren, Åke, Frihamnen ska gå före allt, GT, 4/11-2010
- Reinholdsson, Ronny, Göteborg byggs i slutna bolagsrum, GP, 24/10-2010
- Sahlin, Ingrid, nättidningen Alba, nr. 3 2008
- Strindvall, Sofia & Welander, Åsa, Helvetesaffären, exjobb JMG 2010
- Tottmar, Mia, De rödgröna vill ge stöd till hyreslägenheter, DN, 8/5-2010

### 5.6.5. Muntliga källor

#### 5.6.5.1 Citerade källor

- Andersson, Mats, vd Älvstranden utveckling AB, 031 779 9601 - Götaverksgatan 10, 9/12
- Andersson, Roger, professor i kulturgeografi Uppsala universitet, 018 4712544/070 952 1842 - telefonintervju, 25/10
- Arcari, Joachim, byggnadsansvarig Västsverige Botrygg, 070 759 6036 - telefonintervju, 25/11
- Arnsmar, Mats (S), kommunalråd med ansvar för stadsbyggnadsfrågor, mats.arnsmar@stadshuset.goteborg.se, mejlintervju, besvarad 24/11
- Astvik, Thomas Bo, varumärkesanalytiker Happy F&B, 070 335 8021 - Kungsgatan 51, 29/11
- Björkqvist, Kjell, (Fp), talesperson i byggnadspolitiska frågor, 070 761 2743 - telefonintervju, 11/11
- Bråmås, Åsa, Centrum för kommunstrategiska studier, Linköpings universitet, 011 363413 - telefonintervju, 9/11
- Gradin, Kristina, informationschef NCC region väst, 070-5907479 - Gullbergs strandgata 2, 30/11
- "Hamad", anonymt case som saknar fast bostad - Rosenlunds konditori, 13/12
- Johansson, Göran (S), fd ordförande i kommunstyrelsen, 031 483 784 - Junggrens café, 13/12
- Johansson, Lars, fastighetskontorets exploateringsavdelning, 031 368 1055 - telefonintervju, 4/11
- Lilled, Lars, utvecklingschef S2020, 031 367 9031 - telefonintervju, 2/12
- Lindberg, Linnea, case som hyr i andra hand, 070 292 0706 - Le Pain Francais, Övre Husargatan, 17/12
- Lindén, Marie (V), fd kommunalråd och tillträdande ordförande Boplats Göteborg, 070 653 5357 - Stadshuset, 14/12
- Nilsson, Owe (S), ordförande i fastighetsnämnden, 070 564 1021 - Stadshuset, 30/12
- Persson, Rolf, vd Industrifakta, 042 380 450 - telefonintervju, 1/12
- Sjöstedt, Lennart, bostadspolitisk sekreterare Hyresgästföreningen 031 704 5000 - Hyresgästföreningens lokaler Första Långgatan 21, 23/11
- Svensson, Anders, planhandläggare stadsbyggnadskontoret 031-3681696 - stadsbyggnadskontoret, 29/11
- Thörn, Catharina, forskare kulturstudier Göteborgs universitet, 031 786 6175 - institutionen för

kulturstudier, 19/11

- Wannholt, Martin (M), vice ordförande i fastighetsnämnden, 070 238 7861 - Stadshuset, 10/12

#### 5.6.5.2 Ej citerade källor

- Andersson, Leif, chef för fastighetsutveckling Bostadsbolaget, 031 731 5008 / 070 535 9274 - telefonintervju, 9/11
- Anselmsson, Johan, professor i marknadsföring Lunds universitet, 070 996 7680 - telefonintervju, 24/11
- Bennman, Inger-Lena, informatör Bostadsbolaget, 031 731 5170 / 070 617 1817 - telefonintervju, 9/11
- Bradley, Karin, doktor vid Institutionen för samhällsplanering och miljö vid KTH, 08 790 8591 - telefonintervju, 5/11
- Carles, Erik, statistiker fastighetskontoret, 031 368 1219 - fastighetskontoret, 4/11
- Ferm, Bert, vice ordförande BRF Maskinkajen, 070 885 2901 - Café Italia, 29/11
- Hedin, Karin, kulturgeograf Lunds universitet, 070 733 1357 - telefonintervju, 23/11
- Hellström, Martin (Kd), ledamot i byggnadsnämnden 2006-2010, 070 621 2807 Stadshuset 10/12
- Holmqvist, Emma, forsk. institutet för bostads- och urbanforskning Uppsala universitet, 073 617 0171 - telefonintervju, 25/10
- Hulth, Gunnar, kapten på Älvsabben Skarven, 070 569 6472 - Göta Älv 9/12
- Johansson, Hannes, nätverket Yimby, 073 778 7817 - Bulltanten, 7/12
- Karlsson, Yngve, arkitekt Development Partner, 076 555 8362 - Första Långgatan 30, 12/11
- Ljung, Ronny, (Mp), politisk sekreterare med ansvar för miljö- och stadsbyggnadsfrågor, 031-368 0029 - telefonintervju, 7/12
- Ljunggren, Karl, affärsutvecklingschef JM Göteborg, 031 703 5703 - telefonintervju, 10/11
- Lund, Frank, utredare på stadskansliet, 031 368 0178 Telefonintervju, 10/12 Olsson, Sören, professor i socialt hållbar utveckling, 031 786 1613 - telefonintervju, 22/10
- Reinholdsson, Ronny, fd stadsarkitekt Göteborgs stad, 031 703 4750 - telefonintervju, 20/11
- Strömer, Cecilia, Bygg/ Stadsutvecklare Älvstranden Utveckling, 031 779 9633 - telefonintervju, 16/11
- Thomsen, Poul, däcksmän Älvsabben Skarven - Göta Älv 9/12
- Thorpenberg, Eva, journalist Hem & Hyra, 073 322 3733 - Hyresgästföreningens lokaler Första Långgatan 21, 22/11
- Åsberg, Johannes, nätverket Yimby, 076 245 0007 - telefonintervju, 21/10
- Älvsabbenresenärer - 9/12

#### 5.6.6 Webbsidor

Alla webbsidor är kontrollerade 5 jan 2011.

- Skanska kräver bidrag till bygg, Byggvärlden 4 juni 2010 <http://www.byggvarlden.se/tidningen/article426593.ece>
- Grundlig processkartläggning blev handbok, Göteborgs Stad <http://www4.goteborg.se/prod/sk/ledarsida/dalis2.nsf/vyPublicerade/6FADC799DA6FBCA2C1256E36004239D5?OpenDocument>
- Urbant utvecklingsarbete, Göteborgs stad <http://www4.goteborg.se/prod/storstad/dalis2.nsf>
- Socialt hållbar utveckling år 2020, Göteborgs stad <http://www.goteborg.se/wps/portal/s2020>
- Nytt centrum skapar tusentals nya bostäder, Boplats <http://www.boplats.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=43dec97e-c444-4dc4-848e-d9bf26f0c563>
- Minst 10 000 nybyggda bostäder fram till 2015. Ytterligare minst 1 000 lägenheter reserveras för ungdomar, Socialdemokraternas hemsida <http://www.socialdemokraterna.se/Webben-for-alla/Partidistrikt/Goteborg/Politikny/Valloften-och-ambitioner/Minst-10-000-nybyggda-bostader-fram-till-2015-Ytterligare-minst-1-000-lagenheter-reserveras-for-ungdomar/>

#### 5.6.7 Källkritisk medvetenhet

##### 5.6.7.1 "Hamad"

Ett av våra case krävde att få sin identitet skyddad. Hamad heter egentligen något annat. Anledningen är att han berättar om personer som bryter mot lagen men samtidigt hjälper honom med bostad. Han vill därigenom varken riskera deras eller sin egen boendesituation.

Vi har diskuterat om uppgifterna är värda att använda och kommit fram till att vi tycker att fenomenet poängterar något viktigt i sammanhanget.

Vi har även diskuterat om en publicering av uppgifterna på något sätt kan leda tillbaka till Hamad och kommit fram till att den möjligheten är tillräckligt liten för att motivera att använda dem.

##### 5.6.7.2 Intervjusituationer

Vi har i största möjliga mån gjort alla bärande intervjuer ansikte mot ansikte. Nyckelpersonerna som figurerar

i texterna har bedömts så viktiga att vi haft ambitionen att träffa dem personligen. Möjligheterna till att avläsa kroppsspråk och undvika missförstånd ökar dramatiskt med den intervjuformen.

Flertalet kunskapsintervjuer har gjorts på telefon vilket har tjänat sitt syfte väl.

### 5.6.7.3 Partiskhet

Medvetenheten om problemen på bostadsmarknanden är stor hos alla ansvariga personer som vi har intervjuat. Synen på orsaker och möjliga lösningar skiljer sig dock. Alla skyller på alla och vi har därför beträtt minerad mark under våra intervjuer.

Vi anser oss vid det här laget vara så pass väl pålästa att vi kan se de bakomliggande intentionerna bakom olika påståenden från intervjupersoner och därmed förstå fullt ut vad de säger. Vi har därför kunnat avfärda en del återkommande argument som är att anse som ovidkommande i sammanhanget.

Det är dock svårt att redogöra för alla orsakssamband fullt ut i den journalistiska texten. Vi har försökt att sprida ut förklaringar kring hur relationerna ser ut mellan de olika aktörerna i de olika texterna, men har inte lastat in allt på ett och samma ställe. Därför bör vårt journalistiska arbete läsas i sin helhet för att läsaren ska få en rättvisande bild av vårt undersökningsområde.

## 5.7 Tillstånd att använda bilder

Vi har enbart använt bilder som vi har tagit själva. Grafiken som beskriver flytten av mark från Älvstrandsbolaget till fastighetskontoret är dock baserad på en karta som vi har fått skickad till oss från just Älvstrandsbolaget. Vi anser att den är så pass förändrad att den har uppnått verkshöjd.

## 5.8 Arbetsfördelning

Här tänkte vi skriva en lista där vi anger vilka intervjuer och artiklar samt vilken statistik och annat som har tagits fram av olika medlemmar i gruppen. Då en hel del av det här arbetet återstår sparar vi på den här punkten ett tag.

### 5.8.1 Undersökningen

Samtliga större intervjuer är listade nedan under en egen rubrik. I övrigt har vi försökt att fördela arbetet jämt mellan oss, men har ändå snöat in på olika områden som vi har blivit intresserade av. Fredrik har dragit ett tungt lass vad gäller statistik och har bearbetat och gjort tabeller. Både över byggandet i Göteborg och över demografin på Norra Älvstranden. Vi läste alla översiktsplanen gemensamt. De gamla plandokumenterna för Norra Älvstranden lästes dock bara av Anders och Fredrik medan Per studerade S2020. Per har huvudsakligen haft ansvar för att kolla upp kommunens segregationsarbete.

Anders har gjort flest intervjuer och har därmed också haft mest kontakt med stadens politiker. Det innebär att han också har haft särskild koll på budgetförslag, vallöften och avsiktsförklaringar.

### 5.8.2 Intervjuer

Listade i kronologisk ordning.

- Johannes Åsberg, nätverket Yimby, 076 245 0007 Telefonintervju, 21/10 Anders
- Sören Olsson, professor i socialt hållbar utveckling, 031 786 1613 Telefonintervju, 22/10 Anders
- Emma Holmqvist, forsk. institutet för bostads- och urbanforskning Uppsala universitet, 073 617 0171  
Telefonintervju, 25/10 Fredrik
- Roger Andersson, professor i kulturgeografi Uppsala universitet, 018 4712544/070 952 1842  
Telefonintervju, 25/10 Per
- Erik Carles, statistiker fastighetskontoret, 031 368 1219 Fastighetskontoret, 4/11 Anders, Fredrik & Per
- Lars Johansson, fastighetskontorets exploateringsavdelning, 031 368 1055 Telefonintervju, 4/11 Per
- Karin Bradley, doktor vid Institutionen för samhällsplanering och miljö vid KTH, 08 790 8591  
Telefonintervju, 5/11 Fredrik
- Karl Ljunggren, affärsutvecklingschef JM Göteborg, 031 703 5703 Telefonintervju, 10/11 Anders
- Inger-Lena Bennman, informatör Bostadsbolaget, 031 731 5170 / 070 617 1817 Telefonintervju, 9/11 Anders
- Leif Andersson, chef för fastighetsutveckling Bostadsbolaget, 031 731 5008 / 070 535 9274  
Telefonintervju, 9/11 Anders
- Åsa Bråmås, Centrum för kommunstrategiska studier, Linköpings universitet, 011 363413  
Telefonintervju, 9/11 Per
- Kjell Björkqvist (Fp), talesperson i byggnadspolitiska frågor, 070 761 2743 Telefonintervju, 11/11 Fredrik
- Yngve Karlsson, arkitekt Development Partner, 076 555 8362 Första Långgatan 30, 12/11 Anders & Fredrik
- Cecilia Strömer, Bygg/ Stadsutvecklare Älvstranden Utveckling, 031 779 9633 Telefonintervju, 16/11  
Fredrik
- Catharina Thörn, forskare kulturstudier Göteborgs universitet, 031 786 6175

- Institutionen för kulturstudier, 19/11 Per
- Ronny Reinholdsson, fd stadsarkitekt Göteborgs stad, 031 703 4750 Telefonintervju, 20/11 Anders
- Eva Thorpenberg, journalist Hem & Hyra, 073 322 3733 Hyresgästföreningen Första Långgatan 21, 22/11 Anders, Fredrik & Per
- Karin Hedin, kulturgeograf Lunds universitet, 070 733 1357 Telefonintervju, 23/11 Anders
- Lennart Sjöstedt, bostadspolitisk sekreterare Hyresgästföreningen 031 704 5000 Anders
- - Hyresgästföreningen Första Långgatan 21, 23/11
- Johan Anselmsson, professor i marknadsföring Lunds universitet, 070 996 7680 Telefonintervju, 24/11 Fredrik
- Mats Arnsmar (S), kommunalråd med ansvar för stadsbyggnadsfrågor, mats.arnsmar@stadshuset.goteborg.se Mejlintervju, besvarad 24/11 Anders
- Joachim Arcari, byggnadsansvarig Västsverige Botrygg, 070 759 6036 Telefonintervju, 25/11 Anders
- Anders Svensson, planhandläggare stadsbyggnadskontoret 031-3681696 Stadsbyggnadskontoret, 29/11 Fredrik
- Bert Ferm, vice ordförande BRF Maskinkajen, 070 885 2901 Café Italia, 29/11 Anders & Fredrik
- Thomas Bo Astvik, varumärkesanalytiker Happy F&B, 070 335 8021 Kungsgatan 51, 29/11 Fredrik
- Kristina Gradin, informationschef NCC region väst, 070-5907479 Gullbergs strandgata 2, 30/11 Fredrik
- Rolf Persson, vd Industrifakta, 042 380 450 Telefonintervju, 1/12 Anders
- Lars Lilled, utvecklingschef S2020, 031 367 9031 Telefonintervju, 2/12 Per
- Ronny Ljung (Mp), politisk sekreterare med ansvar för miljö- och stadsbyggnadsfrågor, 031-368 0029 Telefonintervju, 7/12 Anders
- Hannes Johansson, nätverket Yimby, 073 778 7817 Bulltanten, 7/12 Anders
- Älvsrabbenresenärer - 9/12 Anders & Per
- Gunnar Hulth, kapten på Älvsrabben Skarven, 070 569 6472 Göta Älv, 9/12 Fredrik
- Poul Thomsen, däckman på Älvsrabben Skarven, Göta Älv, 9/12 Fredrik
- Mats Andersson, vd Älvstranden utveckling AB, 031 779 9601 Götaverksgatan 10, 9/12 Per
- Martin Hellström (Kd), ledamot i byggnadsnämnden 2006-2010, 070 621 2807 Stadshuset 10/12 Anders
- Martin Wannholt (M), vice ordförande i fastighetsnämnden, 070 238 7861 Stadshuset, 10/12 Anders
- Frank Lund, utredare på stadskansliet, 031 368 0178 Telefonintervju, 10/12 Per
- Göran Johansson (S), fd ordförande i kommunstyrelsen, 031 483 784 Junggrens café, 13/12 Fredrik
- "Hamad", anonymt case som saknar fast bostad Rosenlunds konditori, 13/12 Anders
- Marie Lindén (V), fd kommunalråd och tillträdande ordförande Boplats Göteborg, 070 653 5357 Stadshuset, 14/12 Anders
- Linnea Lindberg, case som hyr i andra hand, 070 292 0706 Le Pain Francais, Övre Husargatan, 17/12 Per
- Owe Nilsson (S), ordförande i fastighetsnämnden, 070 564 1021 Stadshuset, 30/12 Anders & Fredrik

### 5.8.3 Skrivfasen

Vi har valt att inte dela upp texterna mellan oss. Alla har skrivit i alla artiklar. En metod som har funkat väl i tidigare grupparbeten under utbildningens gång. Vi har inga anmärkningar på arbetsgången den här gången heller utan det är upp till läsarna att bedöma om det har varit lyckat eller ej.

Vi drar stundvis åt en smula olika håll stilistiskt. Det tror vi dock bara har en positiv inverkan på slutresultatet då det både finns gruppmedlemmar som håller tillbaka och manar till eftertanke i vissa lägen medan det också finns röster som vurmar för hårdare vinklingar och vassare formuleringar.

### 5.8.4 Arbetsrapport

Arbetsrapporten är skriven av hela gruppen tillsammans och gjordes i slutfasen av arbetet. Därför är den tyvärr inte ordentligt korrläst och alla gruppmedlemmar har inte hunnit sätta in sig i alla punkter. Vi tar dock naturligtvis ansvar för helheten tillsammans.

### 5.8.5 Redigering

Redigering blev i mångt och mycket en icke-fråga på grund av tidsbrist. I den mån det finns något berömvärt i redigeringsväg så ska Per ha äran då han har gjort grafiken till artikeln om markflytten.

Fredrik har tagit flest foton under arbetets gång. Tyvärr har det mest skett under de intervjuer han själv har gjort. Det finns en del oanvänt fotomaterial att tillgå, men inga större mängder. Vid en möjlig publicering skulle vi därför behöva en hel del hjälp för att rycka upp arbetet utseendemässigt.

## 5.9 Målgrupp

Vi har i huvudsak tänkt oss morgontidning hela vägen under arbetet. I början av arbetet var vi väldigt fokuserade på Göteborgs-Posten och försökte anpassa oss efter deras mall. När vi väl började göra ut texterna visade sig dock materialet vara alltför omfattande för att vi skulle kunna begränsa oss till deras textlängder. Det skulle bara ha lett till ett myller av korta texter. Nu lät vi textlängderna sväva i väg vilket gör att arbetet troligtvis måste stöpas om

ganska rejält i framtiden. Vilken dagstidning vi än försöker sälja det till.

Vårt ämne har i sig ett Göteborgsfokus. Vi tror inte att det skulle vara ointressant för personer från andra delar av landet men det har sin verkliga relevans för läsare från Göteborg eller dess kranskommuner. Därför har vi förutsett att läsaren har vissa grundläggande kunskaper om staden och dess styrande politiker.

Tyvärr har inte särskilt många personer utanför gruppen provläst våra texter. Det finns därför en stor risk att de är en aning tungrodda. Det faktum att vi inte heller har hunnit lägga särskilt mycket krut på redigeringen försvårar läsbarheten ytterligare. Vår förhoppning är att det stålbad som opponeringarna troligtvis kommer att erbjuda oss bidrar med anmärkningar som gör att vi kan förenkla texterna och därmed bredda målgruppen.

## 5.10 Begreppsdefinitioner

### Segregation

Först och främst menar vi med segregation, boendesegregation. I vårt arbete har vi tagit avstamp i den definition som Roger Andersson, professor i kulturgeografi vid Uppsala universitet, beskriver i sin rapport Fattiga och rika - Flyttningsmönster och boendesegregation i Göteborg 1990-2006. Andersson beskriver boendesegregationen som rumslig åtskillnad i tre kategorier. Kategorierna är demografisk, socioekonomisk och etnisk segregation.

Den demografiska segregationen beskrivs som uppdelningar efter ålder, kön och hushållstyper. Den socioekonomiska kännetecknas av hur klass- och resursskillnader strukturerar befolkningens fördelning. Slutligen menas med den etniska segregationen samlingar av personer som delar vissa etniska, religiösa eller kroppsliga kännetecken.

Eftersom de olika kategorierna ofta flyter ihop, exempelvis är många invandrare unga och relativt fattiga, har vi valt att inte göra skillnad på dem i våra texter. Där med inte sagt att en fattig invandrad ungdom i ett område så som Hammarkullen är mer eller mindre segregerad än en rik äldre svensk i ett område som Eriksberg.

Forskningen och debatten domineras idag av socioekonomisk och kanske främst etnisk segregation. Vår utgångspunkt har dock varit att samtliga kategorier har lika mycket tyngd.

Segregationen kan både vara frivillig eller påtvingad. Det vill säga att individer ur de tre kategorierna söker sig till områden där den egna undergruppen redan är majoritet eller att undergrupper i minoritet hindras, avsiktligt eller oavsiktligt, från att etablera sig en del områden i en stad och på så vis slussas till ett visst område som blir segregerat.

### Invandrare

En invandrare är enligt Nationalencyklopedin en person som flyttar från ett land till ett annat för att bosätta sig där en längre tid, enligt folkbokföringen i Sverige minst ett år. Med invandrare menar vi utländska medborgare, utrikes födda som bor i Sverige. Så kallade andra generationens invandrare, det vill säga personer födda i Sverige med minst en utrikesfödd förälder, räknas inte i första hand som invandrare utan som svenskar.

### Älvstrandsbolaget

Med Älvstrandsbolaget menar vi det bolag som idag heter Älvstranden utveckling AB. Älvstrandsbolaget har även använts för att beskriva samtliga historiska varianter av samma bolag då det bytt namn ett antal gånger. Kan även betecknas med förkortningen ÄUAB på vissa ställen.

### Älvstrandsmodellen

Älvstrandsmodellen är den metod som Älvstranden utveckling AB använder sig av när de exploaterat sina markområden. Modellen bygger på samverkan, gemensamma målbilder och gemensamt ansvar. Grundprincipen är att de olika aktörerna (byggherrarna), så länge som möjligt, ska fokusera på hela områdets bästa. Först i sent skede vet deltagarna vilken/vilka bygglotter de får ansvaret för.

### Blandstaden

Blandstaden är en sammanfattning av tre begrepp som ska gynna en levande stadsbild. Begreppen är funktionell blandning, social blandning och estetisk blandning.

Den funktionella blandningen går ut på att grundläggande funktioner, så som bostäder, handel, kontor och kultur, återfinns i samma byggnad eller i samma kvarter.

Den sociala blandningen innebär att olika grupper av människor, ålder, inkomstnivå, etnisk bakgrund, lever i samma byggnad eller i samma kvarter. För att främja social blandning används ofta en blandning på upplåtelseformer, så som hyresrätter, bostadsrätter och villor, i ett område för att skapa en varierande prisbild.

Den estetiska blandningen innebär helt enkelt att byggnaderna varierar rent utseendemässigt.

### Den Goda Staden

Är namnet på den vision som sattes för Norra Älvstranden i 1989 års översiktsplan. Den stod bland annat för "en levande stadsmiljö där arbete, boende, service, kultur, rekreation och idrott blandas på ett fruktbart sätt. Det är en stad som är rik och levande för alla människor." Begreppet har sedan levt vidare och återfinns än i dag i planer för staden och även i diverse andra dokument med visionär stämpel. Begreppet har möjligtvis blivit något urvattnat idag och används som ett ospecifikt mål när man inte kan vara mer konkret.



### **Översiktsplan/detaljplan**

Plan- och bygglagen reglerar vad en översiktsplan är och ska vara. Översiktsplanen skall ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden samt om hur den byggda miljön skall utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte bindande för myndigheter och enskilda. Regleringen av markens användning och av bebyggelsen inom kommunen sker genom detaljplaner. En detaljplan får omfatta endast en begränsad del av kommunen.

### **Markanvisning**

Markanvisning är en option för till exempel en byggherre att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med en kommun (fastighetskontoret) om förutsättningarna för att uppföra ny bostadsbebyggelse eller att genomföra annan exploatering inom ett visst markområde.

En markanvisning kan delas ut på två sätt, dels genom direktanvisning, det vill säga att fastighetskontoret direkt ger en byggherre optionen, eller dels genom markanvisningstävling, då fastighetskontoret sätter upp ett visst antal kriterier för det färdiga bygget. Fastighetskontoret ger sedan optionen till den byggherre som bäst kan leva upp till de satta kriterierna.

### **Centrala Älvstaden**

Centrala Älvstaden är inte helt geografiskt avgränsat, men i stora drag rör det Ringön, Frihamnen, Backaplan, delar av Lindholmen, Gullbergsvass och delar av södra älvstranden. Det är här Göteborgs nya centrum ska byggas inom en inte allt för avlägsen framtid. Här uppges det bli 30 000 nya boende och 40 000 nya arbetsplatser.