



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



**Rapport**

**R31:1990**

**Förnyelse av storskaliga  
bostadsområden**

**En studie av effekter och effektivitet**

**Göran Carlén  
Göran Cars**

**Byggforskningsrådet**

R31:1990

## FÖRNYELSE AV STORSKALIGA BOSTADSOMRÅDEN

- En studie av effekter och effektivitet

Göran Carlén

Göran Cars

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 860957-3  
från Statens råd för byggnadsforskning till KTH, avd  
för regional planering, Stockholm.

## REFERAT

Syftet med detta forskningsprojekt har varit att analysera effekter och effektivitet vid förnyelse av bostadsområden från miljonprogramepoken.

Projektet har haft en bred ansats. Ambitionen har varit att erhålla en sammantagen bedömning av de välfärdsförändringar förnyelsen gett upphov till. Detta har inneburit att ett flertal metoder använts som hjälpmedel i analysen, såsom studier av välfärdsindikatorer i tidsserie; flyttningsstudier; preferensundersökningar bland de boende; kvalitetsbedömningar av offentlig service samt en analys av aktörer och samspelet dem emellan.

Utifrån resultaten från de ingående delstudierna skisseras i rapporten en strategi för hur förnyelsearbeten i miljonprogramområden kan inriktas och organiseras för att god inre och yttre effektivitet skall erhållas i relation till uppställda välfärdsmål. Strategin kan sammanfattas i följande punkter:

- \* Vidga det geografiska fokuset till att även omfatta förnyelseområdets omgivningar.
- \* Bredda och fördjupa de behovsutredningar som föregår beslutet om förnyelsestrategi och förnyelseåtgärder.
- \* Basera förnyelsestrategin på bedömningar av såväl kort- som långsiktiga effekter av tänkbara åtgärder.

I Bygghörsningsrådet rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R31:1990

ISBN 91-540-5192-4

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

GOTAB Stockholm 1990 91130



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 INLEDNING .....	7
1.1 Syfte .....	7
1.2 Miljonprogrammet - en bakgrund .....	8
1.3 Föreställningsram för forskningsprojektet .....	11
1.4 Metod .....	13
2 PROBLEMBILD .....	17
2.1 Inledning .....	17
2.2 Onda cirklar och negativa spiraler .....	18
2.3 Dagsläget .....	19
3 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FÖRNYELSE .....	21
3.1 Beståndet, underhållsbehovet och marknaden .....	21
3.2 Mål och riktlinjer .....	22
3.3 De statliga stödformerna .....	25
4 FÖRNYELSENS OMFATTNING OCH KOSTNADER .....	32
5 FÖRNYELSENS EFFEKTER .....	37
5.1 Undersökningens uppläggnig .....	37
5.2 Malmöstudien .....	46
5.3 Göteborgsstudien .....	61
5.4 Stockholmsstudien .....	75
5.5 Störande hushålls betydelse för stabiliteten. ....	84
5.6 Vräkta hushåll - flyttningsmönster och flyttningarnas sociala konsekvenser .....	87
5.7 Sammanfattande iakttagelser av studerade förnyelsearbeten ..	98
6 FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR ETT OMRÅDES ATTRAKTIVITET .....	101
6.1 De boendes önskemål om förändring .....	101
6.2 Den offentliga servicens roll i förnyelsen .....	123

7	EFFEKTIVITET I FÖRNYELSEN-UR VEMS PERSPEKTIV ?	133
7.1	Vad är effektivitet - ett aktörsperspektiv	133
7.2	Statsmakten	135
7.3	Kommunen	138
7.4	Bostadsföretaget	141
7.5	De boende	144
7.6	Övriga aktörer	145
7.7	Summering -- effektivitet i förnyelsen?	145
8	FÖRSLAG TILL STRATEGI FÖR FÖRNYELSE	148
8.1	Inledning	148
8.2	Strategi för förnyelseområdet	151
8.3	Strategi för förnyelseåtgärder riktade mot faktorer utanför förnyelseområdet	156
8.4	Strategi för omkringliggande bostadsområden	158
8.5	Förnyelsearbetets organisation	159
8.6	Avslutning	161
	BILAGOR	165
1	Flyttningsströmmar, Malmö	165
2	Flyttningsströmmar, Göteborg	167
3	Omflyttning i portar, Malmö	173
4	Enkätssammanställning, Hjällbo	175
	NOT- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	183

## FÖRORD

Föreliggande projekt har genomförts vid Avdelningen för regional planering, Tekniska högskolan i Stockholm, med finansiellt stöd från Byggforskningsrådet. Professor Folke Snickars har varit projektansvarig. Projektledare har varit Göran Cars, som tillsammans med Göran Carlén bedrivit forskningsarbetet.

För att säkerställa projektets relevans och informationsförsörjning har samarbete utvecklats med personer och institutioner till vilka riktas ett stort tack för värdefulla synpunkter och hjälp med praktiska uppgifter.

Konsult Björn Alfredsson har bidragit med råd och stöd angående undersökningens uppläggning, metodval och innehåll.

Arkitekt Kajsa Bernergård, fil kand Ulf Carlson, teknolog Peter Fick och landskapsarkitekt Inger Holmqvist har varit behjälpliga vid insamling och bearbetning av det omfattande empiriska material som tagits fram inom ramen för projektet.

För data- och kunskapsförsörjningen har vi varit i stort behov av extern hjälp. Vad gäller statistikunderlag har vi fått denna hjälp av Bengt Nilsson och Kenneth Hvarvenius vid Malmö kommuns statistikkontor, Lennart Törn vid Södertälje planeringskontor samt Leif Birgersson och Olle Strand vid Göteborgs kommuns statistikkontor. Bengt Lindström och Bo Persson vid Malmö socialförvaltning har försett oss med dataunderlaget för studien avseende vräkta hushålls flyttningskarriärer. Birgit Thorelius vid Stockholms kommuns skolförvaltning har bidragit med data om lärarkompetenser som underlag för studien om den offentliga servicens betydelse för ett områdes attraktivitet.

Slutligen riktas ett tack till den referensgrupp som följt projektet och lämnat värdefulla synpunkter vad gäller såväl metod som innehållsmässiga frågor.

Referensgruppen har haft följande sammansättning:

- \* Folke Snickars Tekniska högskolan i Stockholm, Avdelningen för regional planering, sammankallande.
- \* Britt Olofsdotter, Byggforskningsrådet t o m 1989-01-20.
- \* Stefan Strid, Byggforskningsrådet fr o m 1989-01-21.
- \* Roger Bernow, Stockholms läns landsting, Regionplane- och Trafikkontoret.
- \* Christina Lillieborg, Stockholms kommun, fastighetskontoret.
- \* Lars Berggrund, Göteborgs kommun, stadsbyggnadskontoret.
- \* Bertil Johansson, Malmö kommun, stadsbyggnadskontoret.

Stockholm i januari 1990

Göran Carlén  
Göran Cars



## 1 INLEDNING

### 1.1 Syfte

Denna forskningsrapport behandlar frågor rörande effekter och effektivitet vid förnyelse av storskaliga bostadsområden från efterkrigstiden, dvs främst sådana som byggdes under det så kallade Miljonprogrammet, 1965 - 74.

Projektets grundläggande hypotes är att det inte finns något direkt och entydigt samband mellan å ena sidan kostnaderna för förnyelsen och å andra sidan de välfärdsförändringar som förnyelsen ger upphov till. Istället har vi antagit att följande två förhållanden har central betydelse för hur effektiv förnyelsen varit.

- \* **förnyelsearbetets inriktning**, d v s hur hela profilen i åtgärdsarsenalen ser ut; teknisk upprustning, fysiska miljöförbättringar, förstärkning av service och sociala nätverk.
- \* **förnyelsearbetets organisation**, d v s uppläggnings av förnyelsearbetet och formerna för samspel mellan olika berörda aktörer; kommun, bostadsföretag, hyresgäster.

Inledningsvis (kapitel 2) lämnas en kort beskrivning av de fysiska, funktionella och sociala problem som utgör grunden för de förnyelsearbeten som för närvarande planeras eller är under genomförande.

I kapitel 3 vänds intresset mot förutsättningarna för förnyelsen. Det handlar om mål och riktlinjer samt ekonomiska ramar. I det följande kapitlet (4) redovisas en bild av omfattning, kostnader och åtgärder för påbörjade och slutförda förnyelseprojekt.

Inom ramen för forskningsprojektet har genomförts ett antal delstudier för att belysa frågor rörande förnyelsens effekter. En tyngdpunkt i detta arbete har legat vid studier och analys av flyttningsrörelser; deras orsaker och konsekvenser. Dessa redovisas i kapitel 5. En annan delstudie har utgjorts av dokumentation av de boendes behov och önskemål om förändring. Ytterligare en behandlar den offentliga servicens betydelse för ett områdes attraktivitet. Dessa delstudier redovisas i kapitel 6.

Med utgångspunkt i de delstudier som genomförts behandlas i kapitel 7 frågan om effektiviteten i de studerade förnyelsearbetena. Utgångspunkten för denna bedömning tas i en analys av mål och agerande bland de aktörer som deltagit i förnyelseprojekten; statliga myndigheter, bostadsföretag, kommunala förvaltningar och boende.

I det avslutande kapitlet (8) presenteras slutsatser och ett förslag till strategi för hur förnyelsearbete i denna typ av områden kan organiseras och inriktas.

## **1.2 Miljonprogrammet – en bakgrund**

I Sverige finns 3.7 miljoner bostäder. Drygt en miljon av dessa är byggda under miljonprogramepoken, d v s mellan åren 1965 och 1974. Mer än var fjärde svensk bor i en lägenhet från denna tid.

Ibland har vi en förkärlek för schabloner. Tillvaron är vit eller svart. I debatten utmålas ofta områden som uppfördes under miljonprogramepoken som svarta. Inte sällan nattsvarta. Områdena framställs som överlupna med tekniska, fysiska och sociala problem. Denna bild är inte rättvis, vare sig mot bebyggelsen eller de människor som bor i den.

### **Miljonprogrammets bakgrund**

Bostadsbyggandet blev efter andra världskriget en central fråga ur såväl social som mer allmänpolitisk synvinkel. Strukturuomvandlingen inom näringsliv och arbetsmarknad tog fart och kom sedan att snabbt accelerera under 1950- och 1960-talen. Denna omvandling medförde två påtagliga konsekvenser för bostadsmarknaden. För det första kom att ske en omfattande geografisk omfördelning av arbetskraften, från landsbygd och mindre orter till större samhällen. För det andra ökade levnadsstandarden och den privata konsumtionen. En icke oväsentlig del av efterfrågeökningen kom helt naturligt att gälla bostäder. Sammantaget innebar utvecklingen således kraftigt ökade bostadsbehov framför allt i de tillväxande regionerna.

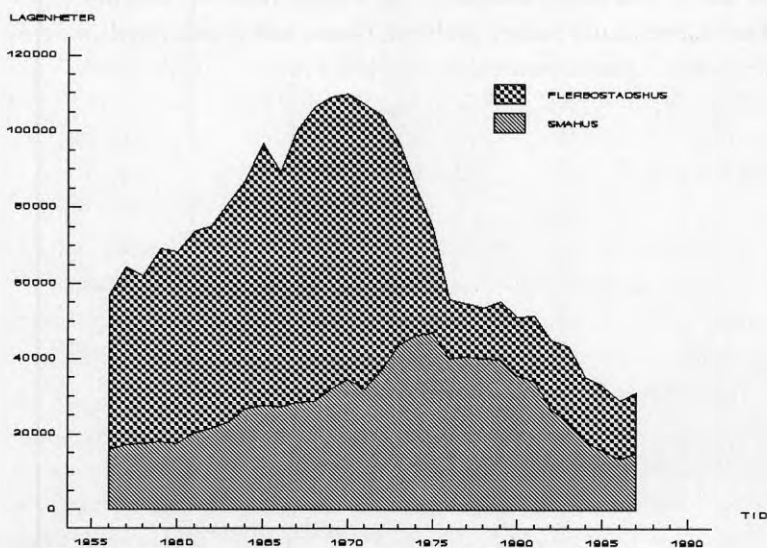
Trots tillväxten i ekonomin var samhället inte förmöget att tillgodose vare sig de kvantitativa eller kvalitativa bostadsförsörjningsbehov som förelåg. Konkurrens om investeringsvilligt kapital och restriktioner av det samhälle-



liga investeringsutrymmet utgjorde hinder tillsammans med avsaknaden av effektiva styrmekanismer. Bostadsfrågan blev central i den politiska debatten. En debatt som av lättbegripliga orsaker till stora delar kom att handla om kvantitet, dvs hur bostadsproduktionen snabbt kunde ökas. Frågor rörande bostadsmiljö och boendesociala förhållanden fick finna sig i att inta en mer undanskjuten plats.

Lösningen av de allt mer trängande problemen på bostadsmarknaden blev miljonprogrammet. Det antogs 1966 och syftade till en kraftig ökning av bostadsproduktionen. Målet var att under tidsperioden mellan 1965 och 1974 bygga en miljon nya bostäder. I målsättningen ingick vidare att dessa bostäder, utrymmes- och standardmässigt, skulle vara av god kvalitet. I riksdagens beslut om bostadspolitiken 1967 uttrycktes att samhällets mål för bostadsförsörjningen skulle vara, att bereda hela befolkningen sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader. Miljonprogrammets syfte kan således summeras i ambitionen att bygga snabbt, bra, billigt och mycket.

**Figur 1:1 Lägenheter i inflyttningsfärdiga hus efter hustyp åren 1956-1987**



Källa: Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok, SCB (1980 och 1989)

För att nå dessa mål anvisades en rad medel. Kommunernas rekommenderades att bedriva en markpolitik som innebar beredskap för tio års byggande.

Formerna för statens ekonomiska stöd till bostadsproduktionen utvecklades och inriktades så att rationell produktion i stor skala gynnades. Ökad bostadsproduktion förutsatte förbättrad hushållning med produktionsresurserna. Detta skulle åstadkommas med hjälp av snabb industrialisering av byggandet. Längre tillverkningsserier, högre mekaniseringsgrad och variantbegränsning stimulerades.

Med dessa förändrade förutsättningar för bostadsproduktion genomfördes miljonprogrammet. Kvantitativt blev programmet en succé. Det uppställda produktionsmålet uppnåddes och överträffades.

### **Miljonprogrammet idag**

Vid en betraktelse av miljonprogrammet och hur dess områden fungerar idag framtonar en kluven bild. Å ena sidan fungerar en stor del av bebyggelsen från denna tid utmärkt, såväl ur teknisk/fysisk som social aspekt. Å andra sidan finns områden som brottas med allvarliga problem. Som inledningsvis antyddes har debatten i mångt och mycket kommit att handla om den delen av miljonprogrammets bebyggelse. Förklaringarna till denna fokusering är flera. Förvisso finns faktiska problem i många av dessa områden. Tekniska brister, den fysiska utformningen, storskaligheten mm har bidragit till svag attraktivitet och utgjort grogrund för hög omflyttning och sociala problem. Samtidigt har faktorer utanför dessa områden aktivt bidragit till den problembild som idag kan målas upp.

Ett bostadsområdes attraktivitet är relativ. Såväl senare tillkommen nyproduktion som den omfattande saneringen av bebyggelsen från förkrigstiden har starkt påverkat miljonprogrambebyggelsens attraktivitet. Likaså har förändrade familjemönster liksom det faktum att strukturomvandlingen tagit nya vägar haft stor betydelse.

I den förnyelse av bostadsstocken som skett under 1980-talet kan vi notera att en allt större del av resurserna successivt kommit att lokaliseras till dessa områden. Ett flertal områden har blivit föremål för omfattande förnyelseinsatser och i ytterligare ett stort antal planeras förnyelse.

I denna forskningsrapport riktas uppmärksamheten mot den del av miljonprogrammets bebyggelse som av kommuner och bostadsföretag bedömts som problematisk och som kommit att bli föremål för omfattande förnyelse-

insatser. Men denna fokusering får inte skymma det faktum att miljonprogrammets bebyggelse, liksom bebyggelse från alla epoker, har både bättre och sämre beståndsdelar.

### 1.3 Föreställningsram för forskningsprojektet

Frågor rörande bostadsförnyelse har under senare år intagit en central ställning inom forskningen avseende samhällsbyggande. Trots den rikhaltiga dokumentation som producerats inom ramen för olika forskningsprojekt kvarstår väsentliga frågor att bli besvarade.

Frågor rörande effekter av förnyelsen redovisas i ett flertal rapporter, se vidare kapitel 7 och 8. Forskningsinsatsen har som regel avgränsats antingen genom valet av sakfrågor som studeras, eller genom en geografisk avgränsning. En sådan fokusering och avgränsning är motiverad för att klart och entydigt kunna belägga exempelvis en faktors betydelse för förnyelseresultatet eller hur ett geografiskt avgränsat område påverkats i olika avseenden av de förnyelseinsatser som vidtagits. De forskningsprojekt vi har haft anledning att granska har genom dessa ansatser bidragit till att höja kunskapsnivån.

Vår utgångspunkt är något annorlunda än den gängse. Ambitionen har varit att skapa en bredare och mer sammanhållen bild av förnyelseverksamheten. Istället för att fokusera studien mot vissa variablers påverkan eller mot hur ett visst område påverkats har målet varit att inkludera samtliga förhållanden av betydelse för utvärdering av effekter och effektivitet. Denna ambition är naturligtvis inte helt okomplicerad. Det finns alltid ett spänningsförhållande mellan bredd och djup. Vår ansats innebär således att en mängd olika förhållanden av betydelse för det sammantagna utfallet studerats; flyttningar, boendepreferenser, den offentliga servicens betydelse etc. Vidare har uppmärksamhet riktats samspelet mellan olika aktörer i förnyelseprocessen samt mot effekter, inte bara i det förnyade området, utan också i andra omkringliggande områden. Studiens ämnesmässiga omfattning är således mycket stor, och det är uppenbart att alla de sakområden som behandlas inte kunnat beläggas fullständigt. Fördjupade studier med inriktning mot enskilda frågor som behandlats i vårt projekt skulle kunna bidra till ytterligare och djupare kunskaper.

Trots att det således finns anledning att fördjupa studierna inom flera av de ämnesområden vi behandlar har vi valt att avstå från detta till förmån för att istället få en heltäckande, om än i vissa avseenden preliminär, bild av förnyelsens effekter.

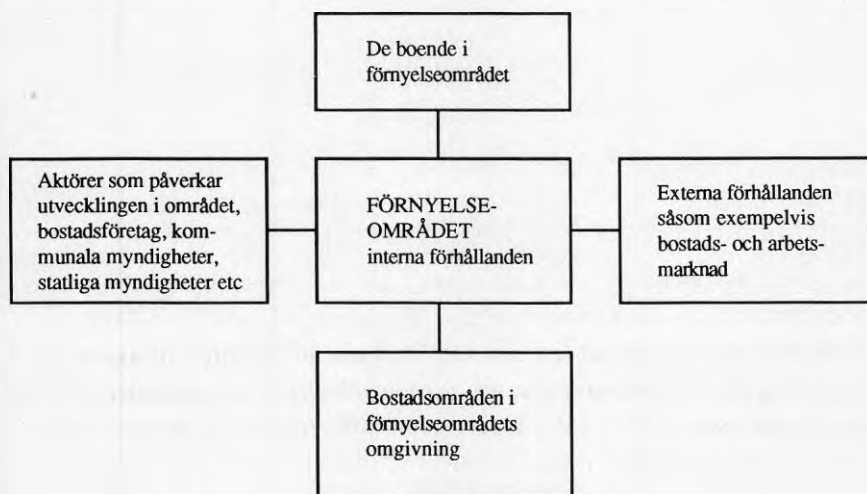
Ytterligare ett skäl till varför studien gjorts bred är att aktuell internationell forskning i stora delar ställer sig kritisk till traditionella angreppssätt för att bedöma och utvärdera förnyelse. Traditionellt har förnyelsen ofta blivit analyserad med utgångspunkt att finna en, eller ett par åtgärder, som kan förklara dess utfall. Ofta har analysen varit ensidigt inriktad på förnyelseområdet självt och inte sällan starkt inriktad mot bedömning av olika fysiska åtgärder. Idag finns anledning att ifrågasätta denna filosofi. Priemus (1986) urskiljer tre faktorer som kan bidra till att förklara problem som kännetecknar vissa storskaliga bostadsområden, a) allmänna förhållanden utanför själva bostadsmarknaden såsom till exempel ekonomisk stagnation, b) allmänna förhållanden inom bostadsmarknaden såsom till exempel bristande jämvikt mellan utbud och efterfrågan och c) förhållanden på fastighetsnivå såsom exempelvis fastighetsförvaltning. Prak och Priemus (1986) diskuterar orsaken till oattraktivitet i ett bostadsområde. De understryker ett antal faktorer såsom betydelsefulla för att förklara varför ett område förlorar attraktivitet. De är demografiska, ekonomiska och teknologiska utvecklingstrender, förd politik samt bostadsefterfrågan. En än vidare referensram för att förklaring till bristande attraktivitet tas av Bradbury m fl (1981). De sorterar orsaker som kan förklara den bristande attraktiviteten i sex kategorier; undvikande av obehag, undvikande av hög skatt, positiv attraktion från omkringliggande områden, ekonomisk utveckling, politisk påverkan och demografisk utveckling.

Med en något annorlunda utgångspunkt kommer Alterman (1988) till slutsatsen att endast en multivariabel modell och analys kan förklara de problem som kännetecknar utsatta områden. De förnyelseprogram som för närvarande pågår i de flesta Västeuropeiska länder bör föranleda omsorgsfull utvärdering. Alterman hävdar att en sådan utvärdering inte kan göras med traditionella utvärderingsmetoder. Metoder som tar utgångspunkt i det spektrum av åtgärder som påverkar området och därmed förnyelseresultatet måste utvecklas.

I föreliggande forskningsprojekt görs ett försök att ta en sådan bred ansats i analys av förnyelsens effekter och effektivitet. Vår utgångspunkt är sammanfattningsvis att områdets situation är avhängigt inriktningen på och

relationen mellan de olika "krafter" som utövar inflytande även området. Analogt anser vi också att ett förnyelseprojekts effekter och effektivitet måste analyseras med utgångspunkt i dessa förhållanden. Projektets ansats summeras i nedanstående figur.

**Figur 1:2 Föreställningsram för forskningsprojektet**



## 1.4 Metod

I ett inledande skede av forskningsprojektet studerades ett antal bostadsområden som förnyats under 1980-talet. Syftet med denna undersökning var att översiktligt belysa planeringen av områdena, deras utveckling och faktorer som haft betydelse för beslutet om förnyelse. Parallellt med denna undersökning genomfördes en litteraturgenomgång i vilken såväl svenska som internationella erfarenheter dokumenterades.

För att uppnå forskningsprojektets övergripande syfte, att belysa frågan om effekter och effektivitet i förnyelsen av bostadsområden från efterkrigstiden, har ett antal delprojekt bedrivits. Dessa delprojekt har haft varierande



omfattning och vitt skilda inriktningar. Geografiskt har projektet avgränsats till studier av tre regioner; Stockholm, Göteborg och Malmö.

Projektets uppläggning och inriktning presenteras översiktligt i nedanstående figur. Den metodik som använts i olika delundersökningar presenteras kortfattat härefter.

**Figur 1.3 Organisation och inriktning av forskningsprojektet**

<u>Före förnyelsen</u>	<u>Under förnyelsen</u>	<u>Efter förnyelsen</u>
Studier avseende områdets tillkomst, utveckling och problem. Genomgång och analys av beslutsunderlag och programhandlingar som utgjort underlag för förnyelsearbetet. Särskilt intresse har ägnats en analys av valet av förnyelseinriktning och förnyelseåtgärder.	Studier av förnyelsens genomförande. Särskilt intresse har ägnats studier av förnyelsearbetets organisation, och en analys av mål och medel bland de aktörer som deltagit i processen, samt samspelet mellan dessa aktörer.	Studier avseende förnyelsens effekter. Härvid har i första hand sökts kunskap om samband mellan åtgärder som använts och resultat som uppnått. Inom denna studie har även vidtagits en analys huruvida insatta resurser kan anses effektivt utnyttjade.

### **Flyttningsstudier och välfärdsutveckling**

Tyngdpunkten i de flyttningsstudier som genomförts har bestått i analys av statistik avseende flyttningar inom samt till och från förnyelseområdet. Undersökningsuppgiften har avsett såväl flyttströmmarnas storlek som uppgifter om karaktäristiska drag för de hushåll som flyttat. Data har tagits fram för tre olika tidpunkter; före beslut om förnyelse, under förnyelsearbetet och efter förnyelsens avslutande. Syftet har ytterst varit att belysa hur välfärden påverkas i och med förnyelsen. Utvecklingen av välfärdsvariabler har studerats för såväl förnyelseområdet som för omkringliggande bostadsområden i syfte att spåra påverkan av förnyelseaktiviteterna. Delundersökningar med denna inriktning har genomförts i flera förnyelseområden. I huvudsak har undersökningarna baserats på befintlig statistik.



För två områden har flyttningarna följts på hushållsnivå med hjälp av bostadsföretagets "kontraktspärmar". Syftet med denna delundersökning har varit att studera hur hushåll som tillhör olika sociala grupper flyttar.

I en tredje typ av flyttningsstudie har intresset fokuserats på gruppen "gravt störande" hushåll. Här har ambitionen varit att såväl kartlägga denna grupps flyttningsmönster som att studera gruppens inverkan på bostadsmiljön.

De flyttningsrörelser som dokumenterats har sedan kunnat relateras till de förnyelseåtgärder som vidtagits. Detta resultat har lagts till grund för bedömning av korrespondensen mellan effekter av och effektivitet i förnyelseinsatserna i de studerade områdena.

### **Undersökningar om de boendes behov och önskemål**

En viktig aspekt av effektivitet i förnyelsen utgör frågan huruvida de boendes behov och önskemål om förändring kunnat tillgodoses genom de insatser som gjorts. Av detta skäl redovisas intervjuundersökningar som genomförts bland boende i fem förnyelseområden. Syftet med dessa undersökningar har varit dels att kartlägga problem och behov, dels att erhålla kunskap om hur de boende angeläghetsgraderar olika slag av förnyelseinsatser.

### **Offentlig service som en förnyelseåtgärd**

Frågan om den offentliga servicens betydelse för ett bostadsområdes attraktivitet har diskuterats flitigt under senare tid. Likaså har kvaliteten på den service som erbjuds i utsatta områden kommit att bli ifrågasatt. Syftet med delstudien är att genom intervjuer med boende i förnyelseområdet undersöka hur den offentliga servicen värderas i utgångsläget och vilka serviceformer man anser fungerar otillfredställande. Med utgångspunkt i dessa preferenser och en kartläggning av hur servicen fungerar och bedrivs förs avslutningsvis ett resonemang om förutsättningarna att se offentlig service som aktivt verkande förnyelseåtgärder.

### **Olika aktörers mål och ambitioner**

Med utgångspunkt i ovan inhämtade kunskaper görs utvidgningar med ambition att belysa olika aktörers mål och ambitioner. Kunskap har sökts genom sammanställning av officiell dokumentation i anslutning till förnyelsen; programhandlingar, utredningar, beslut etc. Denna dokumentation har sedan kompletterats med intervjuer med berörda aktörer. Syftet har varit att för olika aktörer kunna redovisa mål och ambitioner samt deras möjligheter att med sina respektive inflytanderesurser kunna förverkliga dessa. De bilder som härvid framtonar av olika aktörer har sedan lagts till grund för en analys i vilken målen relaterats till de förnyelseåtgärder som faktiskt genomförts. Denna jämförelse tjänar som utgångspunkt för ett avslutande resonemang om effektiviteten i förnyelsen.

### **Förslag till en strategi för förnyelse**

Rapporten avslutas med ett kapitel i vilket slutsatser från de olika delprojekten syntetiserats i form av ett förslag till strategi för förnyelse av storskaliga bostadsområden.

## 2 PROBLEMBILD

### 2.1 Inledning

Många av de storskaliga bostadsområdena från miljonprogramepoken brottas med allvarliga problem. Dessa problems karaktär och de bakomliggande orsakerna är väl belysta, se till exempel Bradbury et al (1982), Coleman (1985), Daun (1985), Lindberg (1984) och (1985), Smideman et al (1979), Turner (1980), Widén (1985).

Först skall konstateras att det är i områden upplåtna med hyresrätt, främst inom det allmännyttiga beståndet, som problemen är mest accentuerade. Det förklaras av bostadsmarknadens konstruktion som tillsammans med hittillsvarande bostadsfinansierings- och skattesystem bidragit till en socioekonomisk segregation. Det kan därför vara på sin plats att här först kortfattat nämna några för de allmännyttiga bostadsområdena karakteristiska drag.

Ett av motiven bakom uppbyggnaden av ett mycket omfattande allmännyttigt bostadsbestånd var att undvika ett renodlat kategoriboende för fattiga hushåll. Denna typ av segregation skulle således utjämnas inom det allmännyttiga beståndet. Allmännyttan tar ett socialt ansvar genom att upplåta lägenheter till sådana hushåll som har mycket svårt att vinna inträde på andra delar av bostadsmarknaden. Bland dessa hushåll finns ett mindre antal som är starkt störande för sin omgivning, ofta drogmissbrukare.

Den allmännyttiga hyresrätten fungerar för många människor som ett steg på vägen i boendekarriären, t.ex. som förstagångsbostad för ungdomar, nybildade familjer och till bostadsförsörjningsregionen nyinflyttade hushåll. Rotningen är ofta mindre stark och omflyttningen ofta högre i allmännyttig hyresrätt än i andra delar av bostadsbeståndet.

I samband med den stora utbyggnaden under miljonprogrammet kom organisationen av förvaltningen att få en industriliknande karaktär, en spegling av den organisation som producerade bebyggelsen, snarare än vad som är utmärkande för serviceföretag. Förvaltningsorganisationen blev ofta mycket centraliserad, såväl vad gäller beslutsansvar som i rent fysisk bemärkelse. En stark funktionsuppdelning av fältarbetande yrkeskategorier gav geografiskt mycket vida arbetsområden för personalen, som därigenom blev anonyma för sina kunder, hyresgästerna. Organisationstypen var väl

anpassad för företagets krav på rationalitet men korresponderade mindre väl med de boendes. Sammanfattningsvis kan sägas att företagen arbetade mer utbudsinriktat än marknadsinriktat och kundanpassat.

Ytterligare ett kännetecken på allmännyttiga bostadsområden är de hittills svaga incitamenten för att ta ansvar för sitt boende. Det gäller i termer av förvaltning av främst de kollektiva ytorna, men även av den egna lägenheten. I den hyra som erläggs ingår att tillsyn, reparationer och underhåll ombesörjes av bostadsföretaget. Under 1980-talet har många allmännyttiga bostadsföretag givit hyresgästerna större möjligheter att påverka bland annat lägenhetsunderhållet, men principen är fortfarande densamma. Bristen på incitament i dessa avseenden innebär en brist även på gemensamma angelägenheter och därmed på incitament till sociala kontakter. Även i spörsmål rörande störningar mellan hushåll överlämnas ofta till förvaltaren att söka komma till rätta med problemen.

## 2.2 Onda cirklar och negativa spiraler

Utvecklingen i de problemtyngda områdena brukar kläs i termer som "onda cirklar" och "negativa spiraler". En vanlig utgångspunkt för problembeskrivningen är områdenas miljömässiga och funktionella brister. Det förstnämnda är kopplat till utseendemässiga kvaliteter, som betingats av den storskaliga produktionsteknik som karakteriserade byggandet under perioden. Bebyggelsen har en sådan skala och en så monoton karaktär att de sammantaget ger ett mycket anonymt intryck. Gårdsmiljöerna ger ofta ett sterilt intryck.

Även i funktionellt hänseende är områdena ofta ensidiga, uppbyggda endast för boende och de allra nödvändigaste servicefunktionerna. Tillgängligheten till olika faciliteter är ofta dålig, genom ett perifert läge och mindre goda kommunikationer.

Sammantaget gjorde dessa brister att vissa av miljonprogramområdena framstod som särskilt oattraktiva, vilket kom att manifesteras i dels hög omsättning på hyresgäster, dels i att det i huvudsak var bostadsmarknadens svagare grupper som i brist på valmöjligheter flyttade till dessa områden. I den situation med bostadsöverskott som uppstod var det också i dessa områden som uthyrningssvårigheterna blev mest påtagliga.

Den kraftiga omflyttningen bidrar starkt till att göra hemkänslan och den sociala kontrollen svag i området. Till det överslitage som uppstår som en följd av omflyttningen kommer också ovarsamhet och ren vandalism. Bostadsförvaltningen dignar under bördan av bristande hyresintäkter och ett onormalt stort underhålls- och reparationsbehov. Till råga på detta medför inte sällan byggnadstekniska fel och materialbrister dryga kostnader.

Området kommer att framstå som allt mindre attraktivt. Ryktesspridning om främst de sociala förhållandena accentuerar än mer de resursstarkas benägenhet att flytta ut ur området. De ersätts av hushåll som av olika skäl har sämre valmöjligheter. Hushåll som inte klarar att följa gängse normer blir allt vanligare i området och de sociala förhållandena förvärras. Normerna luckras upp och sociala störningar och vandalism tilltar. Otryggheten blir än mer påtaglig och förhållandena påverkar även servicefunktioner. Svag köpkraft, inbrott och vandalisering gör att delar av den kommersiella servicen försvinner. Vanryktet kan göra det svårt att få kompetent personal till de offentliga servicefunktionerna. Förvaltningen saknar ekonomiska resurser till att uppehålla en rimlig underhålls- och reparationsnivå. Området förslummas.

### 2.3 Dagsläget

En vanlig föreställning är att många nybyggda områden brottas med sociala problem under en inledande fas, men att området så efterhand växer ifrån dessa "barnsjukdomar" och stabiliseras. Den negativa utvecklingspiral som skissats ovan antyder motsatsen. Utsattheten och problemen i förnyelseområdena från miljonprogramområdena har tilltagit över tiden, trots att en av de förmodade bakomliggande drivkrafterna, bostadsöverskottet, förbytt i sin motsats.

I Storstadsutredningens rapport "Levnadsvillkor i storstadsregioner" (SOU 1989:67) konstateras att "det är svårt att hitta något bostadsområde bland storstadsregionernas minst attraktiva områden som entydigt är inne i en positiv spiral i den meningen att koncentrationen av lågresurshushåll och utlandsfödda minskar".

Dessa områdets utsatthet kan tydligt illustreras om viktiga aspekter av välfärd jämförs. I tabell 2:1 har sammanställts vissa data om de miljonprog-

ramområden i Stockholm som för närvarande undergår förnyelse. Dessa områden har härefter jämförts med situationen i regionen som helhet.

Tabell 2:1 Olika aspekter av välfärd

Områdestyp	Andel låg- inkomst- tagare, procent * 1984	Hushåll med social- bidrag, procent 1984.	Ensam- föräldrar, hushåll, procent ** 1985.	Ersatta sjukdagar/ försäkrad, 1986	Utländska medbor- gare, procent 1986
Förnyelse- områden i Stock- holms län ***	25 - 46	19 - 42	17 - 33	32 - 44	18 - 52
Genomsnitt för Stock- holms län	20	9	17	22	9

\* inkomst under 75.100 kronor

\*\* procent av samtliga barnhushåll

\*\*\* inkluderar samtliga miljonprogramområden som förnyats eller i vilka förnyelse pågår, med undantag av Granängsringen i Tyresö kommun och Saltskog i Södertälje. I den statistiska sammanställning tabellen bygger på har dessa områden inkluderats i större delområden. De uppgifter som därvid erhållits kan antas vara mindre representativa för förnyelseområdet.

Källa: Områdesdata 1987 för Stockholms län (Stockholms läns landsting 1987).

Tabellen belyser de välfärdsskillnader som föreligger mellan förnyelseområdena och regionen som helhet. Förnyelseområdenas utsatthet kan summeras i konstaterandet, att inte ett enda förnyelseområde uppvisar välfärdskvaliteter som i något avseende överstiger regiongenomsnittet. För flertalet variabler och områden gäller att skillnaderna är mycket stora.

Det förtjänar också att påpekas att väsentliga skillnader i förutsättningar föreligger mellan olika förnyelseområden. Mönstret av utsatthet finns hos dem alla, men för enskilda variabler föreligger skillnader från område till område.

Slutligen skall också poängteras att idén om allmännyttan som en utjämnare av segregrande drivkrafter delvis varit utan verkan. Om beståndet delas upp på olika bostadsområden kan istället konstateras att det föreligger väsentliga välfärdsskillnader inom det allmännyttiga boendet.

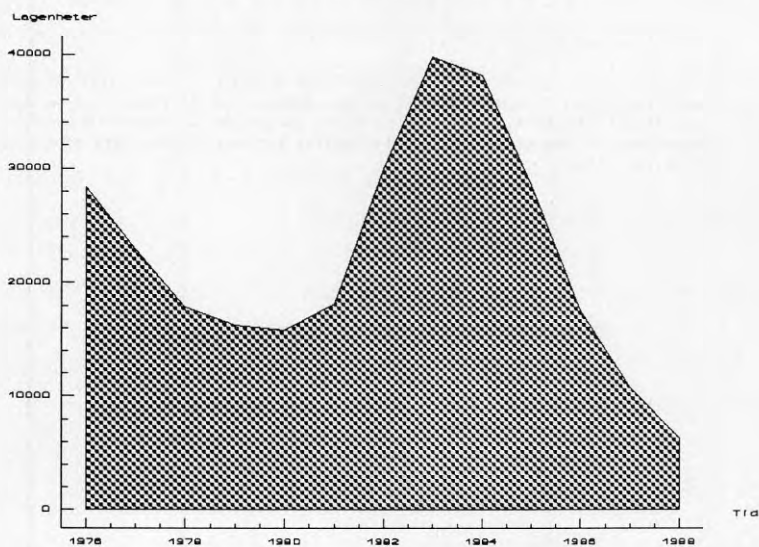


### 3 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FÖRNYELSE

#### 3.1 Beståndet, underhållsbehovet och marknaden

Under tidsperioden 1965-74 färdigställdes drygt en miljon lägenheter, varav två tredjedelar i flerbostadshus. Dessa 670.000 lägenheter motsvarar 30 procent av det totala antalet lägenheter i flerbostadshusbeståndet. Ungefär hälften av dessa lägenheter återfinns i storstadsregionerna. Drygt hälften av dem ägs av allmännyttiga bostadsföretag. Fram till 1987 hade en knapp procent eller 6.000 lägenheter byggts om med statliga bostadslån. Motsvarande andel för det äldre beståndet är perioden 1983-1987 närmare 9 procent, eller 105.000 lägenheter (SCB 1987 och 1989 B).

Figur 3:1 Outhyrda lägenheter



Källa: Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok (SCB 1989)

Bostadsmarknaden blev efter miljonprogrammet mättad och ett överskott på lägenheter uppstod under första hälften av 1970-talet. I miljonprogrammets bestånd var andelen lediga lägenheter väsentligt högre än i övriga delar av flerbostadshusbeståndet. Det allmännyttiga bostadsbeståndet var kraftigt

överrepresenterat ifråga om outhyrda lägenheter jämfört med de privata hyresrätterna. Vissa av områdena kom att framstå som särskilt oattraktiva och svårbemästrade sociala svårigheter uppstod. Under andra hälften av 1980-talet har överskottet förbytt i en brist. I en enkät från dåvarande bostadsstyrelsen angav över 60 procent av rikets kommuner att de hade bostadsbrist år 1987. I storstadsregionerna var siffran så hög som 98 procent (Bostadsstyrelsen 1987).

Det kärvare läget på bostadsmarknaden tycks inte ha förbättrat de av miljonprogrammets områden som varit socialt utsatta. I en underlagsrapport från storstadsutredningen (SOU 1989:67) finns sammanställt material för Stockholm, Göteborg och Malmö som pekar på att en polarisering avseende levnadsnivåerna skett sedan början av 1980-talet mellan olika bostadsområden i regionerna. Miljonprogramområden finns genomgående med bland de mest utsatta.

Många av miljonprogramområdena börjar nu uppnå en ålder då ett mer omfattande underhåll behöver genomföras. På grund av tekniska brister, orsakade av bland annat bristfällig byggnadsteknik och användandet av oprövade material, behövs dock i många fall betydligt mer genomgripande åtgärder än vad som kunde vara att förvänta av ett bostadsbestånd som inte är äldre än 15 - 25 år. Idag står vi mitt i en omfattande underhålls- och förbättringsverksamhet av dessa områden.

Samtidigt har bostadsöverskottets vändning till brist förändrat förutsättningarna för förnyelse. Tillgången till evakueringslägenheter har drastiskt minskat, vilket implicerar andra metoder, annan organisation och mindre genomgripande åtgärder än vad som hittills ofta varit fallet.

## **3.2 Mål och riktlinjer**

### **3.2.1 Inledning**

Här skall omedelbart slås fast att det inte finns något övergripande, specialdesignat program för förbättringar av miljonprogramområden. I vissa

kommuner har man dock under senare delen av 1980-talet uppmärksammat de särskilda behov av åtgärder som föreligger och tillskapat kommunala åtgärdsprogram. Ett exempel på sådant är Stockholms stads "Miljonprogram för miljonprogrammet" (Stockholms stads fastighetsnämnd 1986), där ambitionen var att integrera fysisk förnyelse med en rad andra åtgärder fördelade på olika kommunala verksamhetsgrenar och bostadsförvaltning. Denna typ av program hör emellertid ännu till undantagen.

I detta avsnitt skall vi i huvudsak belysa mål och riktlinjer som formulerats på nationell nivå. Praktiserade kommunala förnyelsprogram kommer att presenteras i kapitel 6 och i kapitel 9 återkommer vi till vad vi anser bör vara viktiga ingredienser i en framtida kommunal förnyelsestrategi.

### 3.2.2 Bevekelsegrunder

Sedan miljonprogrammet avslutats kom, vid olika tidpunkter, ett par i sammanhanget viktiga förhållanden att uppmärksammas. För det första blev det, delvis på grund av lägenhetsöverskottet på bostadsmarknaden, tydligt att det i många av de nyproducerade bostadsområdena rådde förhållanden som var otillfredsställande i såväl socialt som miljö- och funktionsmässigt hänseende. Den så kallade Skärholmsdebatten blev startskottet för en period av massiv kritik mot miljonprogrammets områden (Franzén och Sandstedt 1981), vilket i sig antagligen än mer försämrade attraktiviteten i särskilt utpekade områden.

För det andra inträdde vid mitten av 1970-talet en tillbakagång för byggnadssektorn, bland annat orsakad av det kraftigt minskade byggandet av lägenheter i flerbostadshus. Den ökande småhusproduktionen förmådde inte tillnärmelsevis uppväga den dramatiska minskningen i byggandet av flerbostadshus. Samtidigt uppstod en allmän konjunkturedgång. Minskningen av byggandets omfattning fortsatte in på 1980-talet och sammantaget föranledde detta regeringen att överväga olika åtgärder för att hålla uppe sysselsättning och produktion inom byggnadssektorn.

I spåren på 1970-talets debatt följde vissa statliga initiativ för att förbättra förhållandena i utsatta bostadsområden från miljonprogramepoken. Det

handlade huvudsakligen om att göra den yttre miljön trivsammare och att förbättra den sociala situationen genom stödinsatser riktade mot såväl olika boendegrupper som mer generellt mot boendekollektivet som helhet. Ett särskilt statlig miljöförbättringsbidrag konstruerades och på bostadsdepartementet inrättades en social delegation som under en period kanaliserade medel till projekt med social profil.

Den konjunktur- och sysselsättningspolitiska situationen i början på åttiotalet gav implikationer till att återigen använda byggsektorn som stabilisator i samhällsekonomin. Vad fanns då för tänkbara uppgifter på bostadsbyggnadssidan? Bostadsmarknaden var mättad och saneringen av stadskärnorna avslutad. Det återstod ett behov av upprustning och modernisering av främst 1900-talsbebyggelse.

### 3.2.3 Ett program skapas

1983 antogs därför det så kallade ROT-programmet, ett tioårigt program för Reparation, Ombyggnad och Tillbyggnad. Programmet uppskattades beröra cirka 275.000 lägenheter i flerbostadshus och drygt hälften så många småhus. Av programmets rent bostadspolitiska ambitioner kan uppmärksammas att en utjämning av kvaliteterna mellan olika delar av bostadsbeståndet angav som eftersträvarsvärd. Till de konjunkturpolitiska och bostadspolitiska målen lades också ett energipolitiskt; att energihushållningsåtgärderna skulle intensifieras och samordnas med andra förbättringsåtgärder i bostadsbeståndet (Regeringens proposition 1983/84:40).

Programmet fick sin praktiska utformning som ett paket med ekonomiska stödformer som kopplades till det befintliga regelverket för bostadsfinansiering. Grundregeln för att komma i åtnjutande av de mest omfattande stödinsatserna - de för ombyggnad - var att huset skulle vara äldre än trettio år. Eftersom emellertid situationen i många miljonprogramområden gav tydliga indikationer på att omfattande insatser behövdes även där, infördes en dispensmöjlighet för yngre bostadsområden med svåra sociala förhållanden eller uthyrningssvårigheter.

Genom en ändring i lagstiftningen om bostadsförsörjningen gavs kommunerna ansvaret för att planera, förbereda och initiera genomförandet av bostadsförbättringsprogrammet.

Vid en utvärdering av ROT-programmet 1986 framfördes bland annat kritik mot att det fortfarande ofta saknades kommunala riktlinjer för förnyelseaktiviteterna och att boendes inflytande var svagt. Vidare anfördes att planeringen som pågick främst var inriktad på olika fysiska åtgärder; en starkare betoning av sociala aspekter efterlystes (Regeringens proposition 1986/87:48). Vissa förändringar kom också till stånd i samband härmed.

På statlig nivå har således funnits både samhällsekonomiska och bostadspolitiska motiv för att stödja fysisk förnyelse av miljonprogramområden. Inriktningen på stödet kom i hög grad att befrämja fysiska förbättringar. Åsikten att fysisk upprustning inte är nog för att lösa svårigheter som bottnar i sociala förhållanden fick ett marginellt genomslag i stödsystemet.

### 3.2.4 Ändrad inriktning

Under andra hälften av 1980-talet har konjunktur- och bostadsmarknadsläget kommit att utvecklas till ett helt annat än när upprustningsprogrammet antogs. Bostadsefterfrågan har ökat beroende av såväl demografiska som hushållsekonomiska faktorer. Näringslivet har ökat sin efterfrågan på lokaler, särskilt markant i storstadsregionerna. Byggsektorn har i detta läge en för liten kapacitet i samtliga sina led för att klara den samlade efterfrågan. Sedan överhettningen på byggmarknaden blev tydlig har riksdag och regering sökt begränsa ombyggnadsverksamheten för att istället överföra kapacitet till nyproduktion av bostäder, framför allt i storstäderna.

Statsmakterna indikerar trots de nya riktlinjerna att miljonprogramupprustningen är en prioriterad ombyggnadsverksamhet. I regeringens proposition som föranledde de senaste ändringarna i stödsystemet nämns särskilt att "vissa genomgripande och socialt mycket angelägna upprustningar" kommer att behöva göras även fortsättningsvis inom miljonprogrammets bostadsområden (Regeringens proposition 1988/89:47).

### 3.3 De statliga stödformerna\*

#### 3.3.1 Översikt

Vår avsikt är inte att detaljerat beskriva de olika stödformernas konstruktion och innehåll, utan snarare ge en översiktlig bild av förnyelseverksamhetens villkor. Endast de för miljonprogrammet i monetära termer viktigaste stödformerna tas upp, samt de som riktar sig exklusivt till miljonprogramområdena. Först beskrivs förhållandena som de var före februari 1989, varefter beskrivs de viktiga förändringar som då inträffade.

Tabell 3:1 Viktiga stödformer för förnyelse (1988).

Bidrags-/stödform	Typ av åtgärder	Subventionsgrad	Övrigt	Förändringar 1989
Bostadslån med räntebidrag	ombyggnad	60%	rambegränsat i storstadsregionerna	Subv=30%, rambegränsat överallt
Tilläggs lån	ombyggnad	-100%	rambegränsat. Subventionsgraden beror av husets ekonomiska bärkraft	Ramhöjning med 40% till 165 milj kr 1988/89. 225 Mkr innevarande år.
Kvarboendegaranti	Begränsning av den hyreshöjning som orsakas av ombyggnad	40% (i 3 år)	Avser den del av höjningen som överstiger 25 kr/kvm	
Räntestöd	underhåll, reparationer, energispar	25-40%	10-års-, resp 20-årsunderhåll	
Bidrag till förnyelseåtgärder i vissa områden	fysiska förbättringar av olika slag	75%	varav 25% kommunalt bidrag. Max 6750 kr/lägenhet	
Bidrag till utveckling av samordnad boendeservice	Investeringar för, och drift av försöksverksamhet	Varierar	Till projekt som inbegriper förbättring av äldre- och handikappomsorgen	

Bortsett från kvarboendegarantin, som är kopplad till bostadslånen för ombyggnad, kan samtliga listade stödformer kombineras med varandra, så länge de inte avser samma åtgärder.

\* Källorna i detta avsnitt är, om inte annat nämns:  
 Bostadsstyrelsen (1987 B) "Ombyggnadslånehandbok".  
 Boverket (1988, 1989) "Anslagsframställningar för 1989/90 och 1990/91".  
 Svensk Byggtjänst (1988) "Sammanställning av låne- och bidragsregler för ombyggnad".  
 Regeringens proposition 1988/89:47.



De viktigaste stödformerna för ombyggnadsverksamheten i miljonprogrammets områden har varit de till de statliga bostadslånen kopplade räntebidragen och vidare de så kallade tillägglånen. Dessa har på dispens kunnat ges till flerbostadshus yngre än trettio år med uthyrningssvårigheter eller med svåra sociala förhållanden.

### **Bostadslån och räntebidrag**

De allmänna villkoren för bostadslån, oavsett bebyggelsens ålder, har varit att åtgärderna skall ge väsentliga förbättringar av husets tekniska eller funktionella kvalitet eller av boendemiljön eller att nya bostäder/lokaler för boendeservice anordnats. För miljonprogramområdena med sin fortfarande godtagbara tekniska och funktionella standard kan detta synas vara ett nålsöga. Vid dåvarande Bostadsstyrelsens genomgång av ett antal beviljade bostadslån till ombyggnad av yngre flerbostadshus för perioden 1984-85, visade det sig att det var få av åtgärderna som uppfyllde ovannämnda kriterier, dvs i praktiken har tolkningen av bidragskraven varit generös (Stockholms stads fastighetsnämnd 1986). Sedan 1987 villkoras stödet av att hyresgästföreningen godkänner ombyggnadsåtgärderna.

För allmännyttiga bostadsföretag låg subventionsgraden för ombyggnad med bostadslån hösten 1988 kring 60 procent av den diskonterade ombyggnadskostnaden.

### **Tillägglån**

Tillägglånet är avsett för sådana åtgärder som är nödvändiga för att uppnå lägsta godtagbara standard eller motiverade av sociala skäl, men vars kostnader överstiger husets ekonomiska bärkraft. Till skillnad från bostadslånen har tillägglångivningen alltid varit rambegränsad, vilket innebär att endast en viss summa pengar kunnat fördelas per år. För tillägglånen varierar subventionsgraden med husens framtida ekonomiska bärkraft. Lånet är ränte- och amorteringsfritt de första fem åren, varefter omprövning sker. Omprövningen kan innebära att låntagaren åläggs att såväl amortera lånet som att betala ränta på detta. De delar av lånet som återstår vid lånetidens slut (20 år) efterskänks. Inte heller dessa lån är specialdesignade för

miljonprogrambebyggelse, men i praktiken finns en särskilt avsatt ram för långivning till sådana områden.

### **Kvarboendegaranti**

Till bostadslånet för ombyggnad finns sedan 1987 kopplat en möjlighet att erhålla återflyttningsbidrag. Det är konstruerat så att den del av hyreshöjningen som överstiger 25 kronor per kvadratmeter, och beror på ombyggnaden, subventioneras för hyresgäster som bor kvar eller flyttat tillbaka sedan husets färdigställts. Bidraget utgår under en treårsperiod med successiv avtrappning. Första året utgör bidraget 60 procent av hyreshöjningen över 25 kr/kvm. Andra och tredje året är bidraget två respektive en tredjedel av det ursprungliga bidragsbeloppet. Det ger en sammantagen subvention av ungefär 40 procent på den bidragsberättigade delen av hyreshöjningen under de tre åren.

### **Räntestöd för underhåll, energisparande och reparationer**

Detta räntestöd är inte kopplat till statliga lån, men beräknas utifrån gällande statslåneränta. Bidraget kan ges för energisparåtgärder, eller sådana åtgärder i kombinationer med gemensamt underhåll och vissa reparationer för att undanröja hälso- och säkerhetsrisker. Bidrag för underhåll ges endast till sådana åtgärder som har högst tjugo års beräknad varaktighet. Det totala bidragsunderlaget (utgifterna för åtgärderna) måste uppgå till minst 20 000 kronor. Bidraget trappas successivt ned under tio respektive tjugo år beroende på åtgärdernas karaktär. Nuvärdet av den totala subventionsgraden för allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar är för tioårsåtgärderna ungefär 25 procent och för tjugoårsåtgärderna 40 procent enligt boverkets beräkningar 1988.

### **Förnyelsebidrag**

Det uppmärksammade behovet av mer socialt inriktad förnyelse kom 1986 att innebära vissa förändringar i stödsystemet. Det skedde emellertid inte genom att de befintliga stöden villkorades utan genom inrättandet av en särskild stödform, det så kallade förnyelsebidraget, som i viss mån kom att

ersätta vissa tidigare bidrag. Stödet, som hör till de mer blygsamma, utgår visserligen till fysiska åtgärder, men ett villkor för att komma i åtnjutande av det är att kommun och bostadsföretag upprättar en åtgärdsplan omfattande såväl fysiska som sociala åtgärder i området.

Stödet riktar sig dessutom exklusivt till allmännyttiga bostadsföretag och (implicit) till miljonprogramområden, genom att endast bostadsområden med sociala problem eller många outhyrda lägenheter kan komma ifråga. Bidrag ges till fysiska förändringar av olika slag, t.ex. anordnande av lokaler för hobbyverksamhet, konstnärlig utsmyckning, förbättring av utemiljön och anordnande av odlingslotter. Bidraget lämnas med 50 procent av kostnaden för åtgärderna, dock högst 6750 kronor per lägenhet. Villkor för bidrag är att kommunen bidrar med 25 procent av kostnaderna och att kommun och bostadsföretag har upprättat ett förbättringsprogram innefattande även sociala åtgärder. Stödet är rambegränsat.

---

Den totala subventionsgraden i förnyelseprojekt där ombyggnad ingått kan således variera kraftigt, men den lägsta nivån bestäms av den till det statliga bostadslånet kopplade garanterade räntan.

### **Bidrag till utveckling av samordnad boendeservice**

Här kan också vara på sin plats att nämna en statlig stödform som kommit till användning i ett flertal miljonprogramområden men som inte har någon direkt koppling till fysisk förnyelse eller bostadsförbättringsprogrammet. Det är medel som kanaliseras via bostadsdepartementets boendeservicedelegation. Stödet är utformat som ett bidrag till såväl drift som investeringar i samband med försök att utveckla samordning av boendeservice. Stödet villkoras av att åtgärderna helt eller delvis inriktas på äldre- och handikappomsorg.

### **3.3.2 Förändringar**

Överhettningen på bygg- och bostadsmarknaderna har föranlett regeringen att vid ett flertal tillfällen besluta om rambegränsningar för statliga bostadslån till ombyggnad i storstadsområdena, samt delar av Uppsala län.

Syftet med dessa begränsningar har varit att överföra mer av byggsektorns kapacitet till nyproduktion av bostäder.

Den senaste betydelsefulla ändringen i låne- och bidragssystemet för ombyggnad trädde i kraft i februari 1989: Subventionerna för ombyggnad (räntebidraget) halverades i princip genom en höjning av den garanterade räntan. Efter förändringen är subventionsgraden ca 30 procent. Vidare sattes snäva ramar för den statliga långivningen (bostadslån) för ombyggnad i hela landet. Fortfarande finns särskilda ramar för storstadsområdena och Uppsala kvar, med ytterligare insnävningar. För 1989 fick bostadslån för ombyggnad ges med högst 7.2 miljarder, vilket kan jämföras med 13 miljarder under föregående år 1988.

För att inte fördyringen av ombyggnadsåtgärderna genom höjningen av den garanterade räntan skulle slå alltför hårt mot de redan svårt ekonomiskt belastade miljonprogramområdena beslöts om en viss kompensation. Den ges genom att ramen för tillägglån till hyres- och bostadsrättshus yngre än trettio år höjdes med 40 procent till 165 miljoner kronor för 1988/89 och till 225 miljoner för 1989/90. Efterfrågan under 1990/91 har av länsbostadsnämnderna bedömts ligga kring 450 miljoner kronor, varav 230 miljoner enbart i Stockholms län.

Det tioåriga programmet för bostadsförbättringar har som helhet blivit kraftigt beskuret efter drygt halva tiden. Rambegränsningarna och räntehöjningarna bör för bostadsbeståndet sammantaget både leda till en minskning av antalet projekt och en neddragning av åtgärdsgraden i de framtida projekten. Effekterna för miljonprogrammets del blir mindre än för det övriga beståndet. Måhända gör systemet med tillägglån att åtgärdsgraden här inte minskar i alls samma utsträckning.

### 3.3.3 Översyn och kritik

I en nyligen utkommen rapport från riksdagens revisorer har genomförandet av programmet för bostadsförbättring granskats. Där framförs bl a kritik mot det krångliga regelverket och gransknings- och beslutssystemet kring det som medför utdragna handläggningstider för såväl den sökande som hos myndigheterna. I rapporten föreslås ett större kommunalt ansvar för

regleringen av bostadsförbättringsåtgärderna och för styrningen av förnyelsearbetet (Riksdagens revisorer 1989).

Boverket håller för närvarande på med en översyn av reglerna för stöd till ombyggnads- och förbättringsarbeten. Denna översyn syftar bland annat till att förenkla regelverket och stimulera till ökad varsamhet med hus och människor, till ökat boinflytande och till kombinationer med sociala insatser och samordning med kommunal verksamhet i områdena. I Boverkets anslagsframställan för 1990/91 framhålls vidare att nuvarande system skapar tröskeeffekter genom en stegring av subventionsnivåerna vid viss lägsta omfattning på åtgärderna. Dessa trösklar har emellertid med förändringen under 1989 blivit lägre (Boverket 1989).

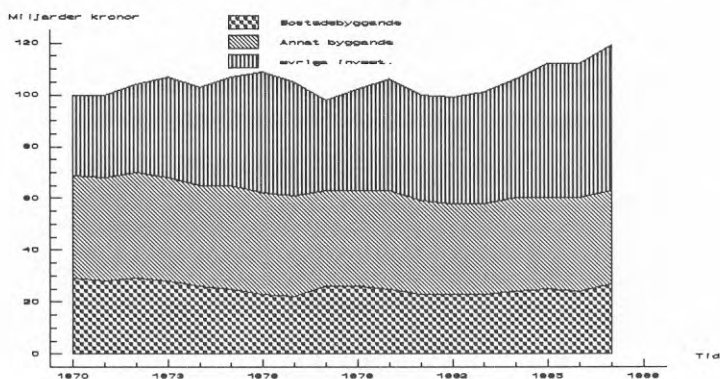
Boverket har skisserat en tänkbar ny utformning av stöd för förnyelseverksamhet. Stödet skisseras bestå av tre delar, ett produktionsbidrag; ett tekniskt bidrag och ett bostadssocialt bidrag. De två förstnämnda inriktar sig på enbart fysiska förändringar. Bland de skisserade villkoren för stöd kan nämnas att boendes inflytande ytterligare stärks (Ibid).

Det bostadssociala bidraget skulle ges framför allt till miljonprogramområden med såväl sociala som ekonomiska problem. Det skulle kunna ges såväl till byggnadsåtgärder som till andra åtgärder som förbättrar boendet, t.ex. samordning av boendeservice och utveckling av lokal kultur. Villkor för stöd skulle enligt skissen bland annat vara att ett av kommunen godkänt åtgärdsprogram finns, att de boende tar aktiv del i insatserna och att boinflytandeavtal är tecknat. Det skisserade stödet innebär en vidgning av möjligheterna att få stöd till annat än fysiska förnyelseåtgärder.

#### 4 FÖRNYELSENS OMFATTNING OCH KOSTNADER

Investeringarna i bostadshus slukar en betydande andel av de totala investeringsutgifterna i samhällsekonomin. Hela byggsektorn har i absoluta tal legat relativt stabilt kring en nivå runt 60-70 miljarder kronor i 1980 års priser. Sektorn har dock minskat sin andel relativt samhällets totala investeringar. Bostadsinvesteringarna har minskat sin andel av de totala investeringarna från 28 procent till 22 procent.

Figur 4:1 Bostadsinvesteringar, andra byggnadsinvesteringar samt övriga investeringar.



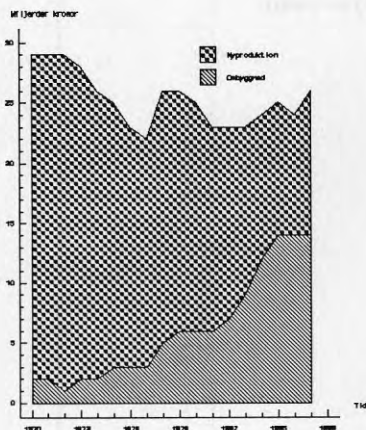
Källa: Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok (SCB 1989)

Ombyggnads- och förbättringsprogrammet införes tydligt i investeringsstatistiken. En uppdelning i nyproduktion och ombyggnad visar en trappstegsvis ökande ombyggnadssida under 1970-talet följt av en kraftig ökning under 1980-talets första hälft. Ombyggnadsinvesteringarna har ökat från en dryg miljard kronor 1970 till knappt 15 miljarder 1987. Dess andel av samhällets totala investeringar har ökat från någon procent till drygt 10 procent.

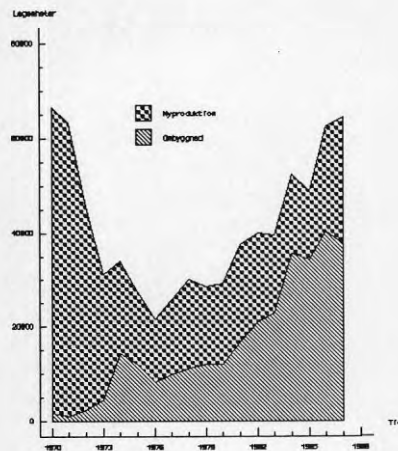
Redan innan ROT-paketet infördes är emellertid ombyggnadsverksamheten uppe i samma volym som nyproduktionen. Under några år därefter kom ombyggnadsvolymen att vara omkring dubbelt så stor som nyproduktionen.



Figur 4:2 Bostadsinvesteringar, Nyproduktion respektive ombyggnad.



Figur 4:3 Nyproduktion och ombyggnad, antal lägenheter.

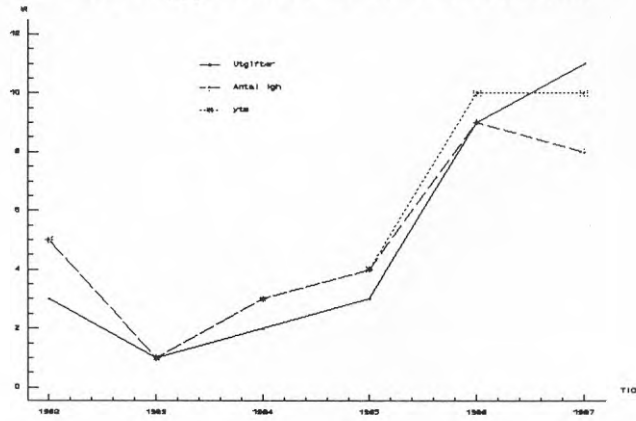


Källa: Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok (SCB 1989)

För ombyggnaderna i miljonprogrambebyggelsen finns några specifika kännetecken. Detta bestånd tar en allt större andel av ombyggnadsverksamheten mätt i såväl yta och antal lägenheter som i monetära termer. Andelen av utgifterna har ökat snabbare än andelen ombyggd lägenhetsyta. Frågan är hur ombyggnadskostnaden per kvadratmeter lägenhetsyta i miljonprogrammets bestånd utvecklats över tiden, både i förhållande till andra ombyggnader och till nyproduktionen.

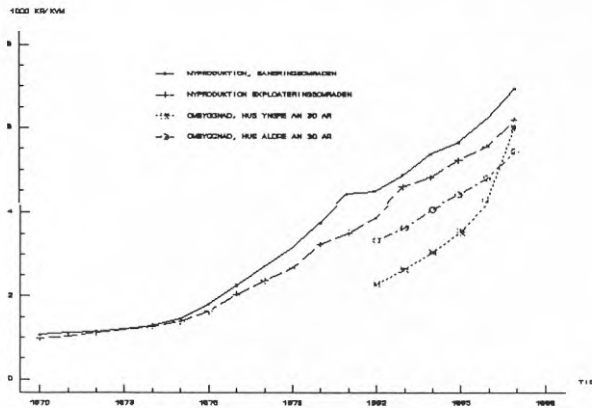
Utgifterna för ombyggnader i miljonprogramområden har skjutit kraftigt i höjden och tangerar nästan kvadratmeterpriset för nyproduktion i exploateringsområden. Kvadratmeterpriset på ombyggnader i det äldre bostadsbeståndet växer betydligt långsammare och har ett förlopp som följer nybyggnadspriserna. Av detta kan slutsatsen dras att åtgärdsgraden ökat betydligt vid miljonprogramombyggnader. I en studie gjord på Statens institut för byggnadsforskning (Turner 1987) visar man att åtgärdsgraden stigit mellan 1980 och 1985 för samtliga byggnadsperioder och modernitetsgrader, men att den största ökningen skett i redan moderna hus. Vidare drar man slutsatsen att underhållets andel av ombyggnadsinsatserna minskat till följd av ökningen i åtgärdsgrad.

Figur 4:4 Ombyggnad av flerbostadshus byggda efter 1960. Antal lägenheter, yta och utgifter som andelar av den totala ombyggnadsverksamheten i flerbostadshus.



Källa: Låneobjektsstatistik (SCB 1987 och 1989)

Figur 4:5 Utgifter per kvadratmeter lägenhetsyta i flerbostadshus för nybyggnad i exploateringsområden och saneringsområden samt ombyggnad av lägenheter byggda efter 1960 och ombyggnad i resten av beståndet.



Källa: Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok (SCB 1989) och Låneobjektsstatistik (SCB 1987 och 1989)

Omfattningen på förnyelsearbetet kan variera från mycket enkla upprustningsåtgärder till att området omdanas till något helt nytt. I de förnyelsearbeten som pågått under senare delen av 1970-talet och början på 1980-talet har det kanske främst handlat om mindre upprustningar av t ex utemiljön. Idag är det de mycket stora förnyelseprojekten som väcker uppmärksamhet. I Skiss 85 (Stockholms läns landsting, regionplanekontoret 1985) talar man om att det behövs kraftfulla och samordnade insatser för att förändra den sociala miljön i miljonprogramområdena.

Som illustration redovisas nedan de förkalkylerade kostnaderna för ett antal förnyelseprojekt i Stockholmsregionen. De verkliga beloppen ligger som

**Tabell 4:1 Kostnader för omfattande förnyelseprojekt i Stockholmsregionen.**

Område/ kommun	Antal lägenheter efter förnyelsen	Total resurs- åtgång (Mkr)	Kostnad per lägenhet (kr)
Saltskog Södertälje	536	300	560.000
Ronna Södertälje	380	95	250.000
Norsborg Botkyrka	2.100	400-500	190.000 -240.000
Grantorp Huddinge	2.018	300	150.000
Brandbergen Haninge	2.500	600	240.000
Granängsringen Tyresö	847	340	400.000
Rinkeby Stockholm	1.300	600	460.000
*****			
<b>Totalt:</b>	<b>9.681</b>	<b>2.635-2.735</b>	<b>270-280.000</b>

Källa: Miljonprogram i förändring (Stor-stockholms planeringsnämnd 1987)

regel betydligt högre. Till exempel blir kostnaderna i Saltskog 20-30 procent högre än vad som ursprungligen beräknades. Gemensamt för projekten är att ingreppen är omfattande. Det handlar om att åtgärda tekniska problem som beror av produktionsteknik och materialval, om förändring av lägenhetssammansättningen, om byte av ytskikt och utrustning i lägenheterna, om förändring och uppsnygning av entréer och andra gemensamma utrymmen, om energibesparande åtgärder, om byte av fasadbekädning, etc. Det kan nämnas att nybyggnadskostnaden i exploateringsområden i Storstockholm var ca 550.000 kronor per lägenhet 1987 och 590.000 kronor inom saneringsområden (SCB 1989).

Sammanfattningsvis kan sägas att ombyggnad av bostadshus i allmänhet och miljonprogramområden i synnerhet under de senaste åren tagit allt större del av samhällsekonomin investeringsutrymme. Miljonprogrambeståndet har under 1980-talet ökat sin andel av ombyggnadsinvesteringarna från någon procent till drygt en tiondel. Med hänsyn till de beslut som tagits av riksdag och regering kan man totalt sett förvänta sig en allmän nedgång av ombyggnadsinvesteringarna. För miljonprogrambeståndets del kan förväntas att det kommer att öka sin andel av de totala utgifterna för ombyggnadsinvesteringar. På grund av eftersläpningseffekter kommer förändringarna att bli tydliga först om ett par år.

I statistiken över antalet lägenheter som omfattas av preliminära beslut om statliga lån för ombyggnad under första halvåret 1989 framgår att en minskning med arton procent inträffat jämfört med samma period 1988. De summerade lånebeloppen ligger emellertid kvar på samma nivå, 1,4 miljarder kronor, vilket innebär att ombyggnadsinsatsen per lägenhet fortsatt att öka (Boverket 1989 B).

Takten i kostnadsstegringen och höjningen av åtgärdsnivån för miljonprogramombyggnader påverkas likaledes av statsmakternas beslut om förändrade ekonomiska villkor. Genom systemet med tillägglån kan man emellertid förvänta sig att det huvudsakligen blir en begränsning av antalet projekt snarare än reduktion av åtgärdsambitionen i projekten.

## 5 FÖRNYELSENS EFFEKTER

### 5.1 Undersökningens uppläggning

#### 5.1.1 Inledning

De empiriska studierna i detta kapitel avser områden där förnyelsen avslutats eller är så gott som avslutad. Undersökningarna har lagts upp på skilda sätt för olika förnyelseområden. Avsikten med detta har varit tvåfaldig. För det första har strävats efter att belysa olika delaspekter kring förnyelsens inre och yttre effekter, för det andra har ambitionen varit att pröva olika metoder för att analysera förnyelsens resultat. Målet har varit att finna metoder som på enkelt men ändock tillförlitligt sätt kan ge en bild av förnyelsens effekter.

Utvärderingen av förnyelsens effekter syftar till att kontrollera om övergripande mål för förnyelsen uppfyllts och vilka eventuella andra påvisbara effekter av betydelse som uppkommit. Förnyelseåtgärderna relateras också till förändringar som uppstått i andra bostadsområden inom bostadsförsörjningsområdet.

Först redovisas likartade undersökningar av ett antal förnyelseområden i de tre storstadsregionerna. Därefter följer två specialstudier som bygger på vårt material från Malmö. Det är dels en studie av hur störande hushåll påverkar stabiliteten i sin omgivning, dels en studie av vräkta hushålls flyttningskedjor. Metodiken för dessa två delstudier beskrivs i respektive avsnitt.

Det bör observeras att metoderna som använts inte resulterar i kvantitativa mått på måluppfyllelsegrad och externa effekter. Resultaten bör dock sammantagna kunna ge en god grund för värdering av såväl helheten som olika insatser i den genomförda förnyelsen.

Ett gemensamt drag för studierna i undersökningsområdena är följande schematiskt beskrivna tillvägagångssätt.

- A. Genomgång av målen för förnyelsen samt av strategiska tidpunkter som beslut om förnyelse, val av åtgärder, igångsättning och avslutande.

- B. Beskrivning med hjälp av indexerade sociala indikatorer av områdets utveckling före, under och efter förnyelsen.
- C. Studier av flyttningsströmmarna under förnyelsen.
- D. Beskrivning med hjälp av sociala indikatorer av utvecklingen i områden som haft stora flyttningsutbyten med förnyelseområdet.

I det följande ges en närmare redogörelse för den övergripande föreställningsram som ligger bakom delstudierna i kapitlet. Därefter följer metodbeskrivningar och slutligen förmedlas några erfarenheter från det praktiska arbetet med insamling av grunddata.

### 5.1.2 Föreställningsram

En av de återkommande målsättningarna i förnyelsearbeten handlar om att kraftigt förbättra status och attraktivitet i förnyelseområdet, för att därmed komma tillrätta med de socialt betingade problem som kännetecknat området.

Vi har i vårt arbete utgått från att ett bostadsområdes status och attraktivitet på bostadsmarknaden är relativ. En svag attraktivitet manifesteras (se avsnitt 2.2) i att områdets innevånare till förhållandevis stor andel av bostadsmarknadens svagaste grupper, vilket i sin tur påverkar de sociala förhållandena negativt. Stora förändringar i ett område kan därför påverka områden i omgivningen. Denna påverkan kan vara av både direkt och indirekt karaktär. En direkt påverkan kan utgöras av de flyttningsströmmar som förnyelseprojektet ger upphov till. Samtliga de områden vi studerat genomgått så pass omfattande åtgärder att flyttningsströmmar tydligt genererats såväl inom som från och till området. På detta sätt kan omgivande bostadsområden som har flyttningsutbyten med förnyelseområdet komma att direkt påverkas. Man kan vidare anta att de kringliggande områden som har en svag position i attraktivitetshänseende kommer att få ta emot en relativt sett större andel av förnyelseområdets allra minst attraktiva hyresgäster än områden med bättre status.



Vid sidan av sådan direkt påverkan på omgivande områden kan också förekomma indirekt påverkan. Denna kan bestå i att ett omgivande bostadsområde så att säga ärver vissa egenskaper av förnyelseområdet. Om man förnyar det värst utsatta området i en region eller regiondel övertar ett annat område rollen som det minst attraktiva. Det blir nu i detta område som det är lättast att få lägenhet. Inflyttningen av problemhushåll ökar, ofta ytterligare förstärkt av att man är mycket restriktiv mot sådan inflyttning i förnyelseområdet. De i detta avseende berörda områdena är i enlighet med resonemanget i hög grad desamma som de som får motta stora andelar störande hushåll direkt från förnyelseområdet.

Det föreligger en viktig skillnad mellan den direkta påverkan som flyttningsströmmarna från förnyelseområdet utgör och den indirekta som åstadkoms genom förändrade flyttningsmönster till följd av att områdenas relativa attraktivitet förskjutits. Den förstnämnda är momentan till sin karaktär, medan den sistnämnda kan pågå under flera år och successivt förstärka utsattheten i områden med låg status.

På motsvarande sätt kan förnyelseområdet, om den relativa attraktivitetsökningen varit tillräckligt kraftig, genom ändrade mönster på flyttningsutbytet med sin omgivning få en med åren allt mer stabil och välmående karaktär. Om å andra sidan attraktivitetsökningen inte varit tillräckligt stor kan det lyft som förnyelsen åstadkommit vara mindre varaktigt genom att området snart återtar sina gamla flyttningsmönster och ånyo hamnar i en nedåtgående spiral.

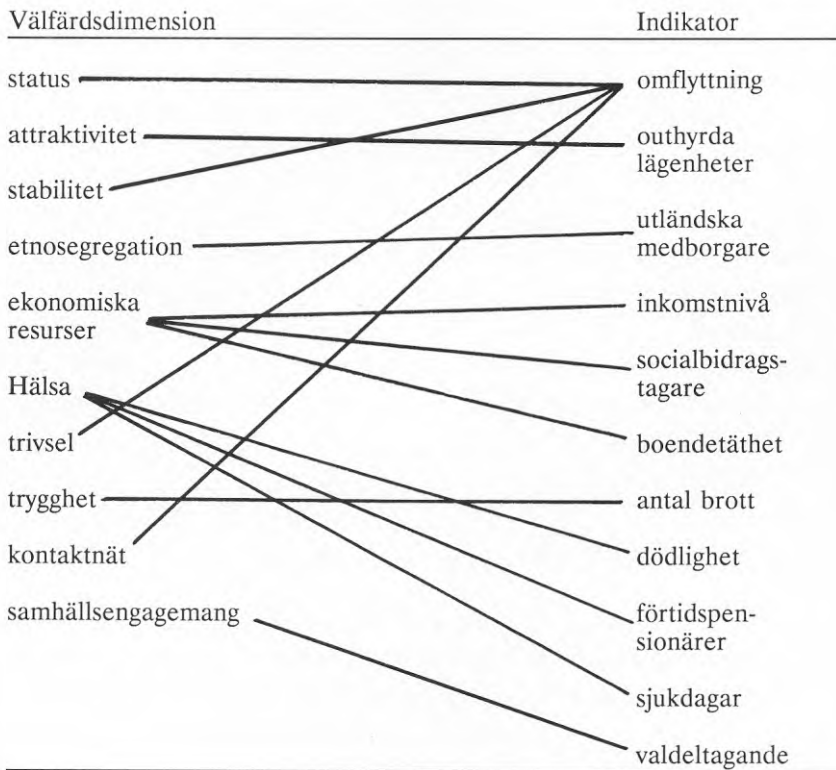
### 5.1.3 Sociala indikatorer

Med hjälp av tillgänglig offentlig statistik har bearbetats data som beskriver områdets utveckling som helhet. Statistiken har inhämtats för ett antal tidpunkter före förnyelsen samt för varje år under och efter densamma. Av särskilt intresse har varit förändringar som kunnat registreras vid jämförelse före respektive efter förnyelsen.

Beskrivningen har skett med dimensioner som korresponderar mot målen för förnyelsen. I samtliga studerade förnyelseprojekt har explicit eller implicit ambitionen varit att öka välfärden i förnyelseområdet. Sällan ges dock en tillfredställande förklaring av hur begreppet "välfärd" uttolkas. Ur ett utvärderingsperspektiv kan man då välja att antingen använda "traditio-

välfärdsdimensioner, såsom exempelvis de låginkomstutredningen utvecklade. En annan möjlighet är att ta utgångspunkt i de målformuleringar som gjorts i anslutning till förnyelsen. Vi har haft ambitionen att använda oss av såväl de explicit angivna i målformuleringarna som mer allmänna beskrivande dimensioner för att fånga upp också oplanerade eller rent av oönskade sideeffekter. I figur 5:1 nedan har vi på vänstra sidan angett välfärdsdimensioner vilka förnyelsen som regel syftar till att påverka. Dessa korresponderar mot en eller flera av indikatorerna i figurens högra del.

**Figur 5:1 välfärdssdimensioner med korresponderande variabler.**



Flertalet av välfärdsdimensionerna har stark inbördes korrelation. De är alltså olika sidor av samma mynt. Indikatorerna har valts med två utgångspunkter. De skall dels korrespondera mot välfärdsdimensionen, dels skall de finnas lätt tillgängliga, helst inom ramen för kommunernas löpande statistikproduktion.

Det torde vara en överlappsgärning att använda sig av alla här listade indikatorer. De kan grovt delas in i två typer. Den första typen av indikatorer speglar egenskaper hos de boende i området. Det gäller exempelvis inkomstnivåer och förekomsten av socialbidrag. Sådana egenskaper förändras långsamt, mätt på en hel population. En snabb och kraftig förändring i värde på en sådan indikator tyder på att stora delar av befolkningen bytts ut. Den andra typen av indikatorer kan förändras kraftigt utan att nödvändigtvis stora omflyttningar skett. De speglar egenskaper hos området, dvs individuella och andra förhållanden som tagna tillsammans präglar området och dess miljö. Outhyrda lägenheter och omflyttningstal är exempel på sådana indikatorer.

Det är emellertid inte tillräckligt att enbart samla statistik för förnyelseområdet i sig. Utvecklingen i området måste ställas mot allmänna förändringar inom bostadsförsörjningsregionen. Därför har för varje indikator konstruerats ett index som visar områdets förhållanden relativt regionens som helhet. De områden som tagit emot stora portioner utflyttare från förnyelseområdet har också studerats med hjälp av samma sociala indikatorer i tidsserie som förnyelseområdet. Motivet härför har varit att dels få en bild av de mottagande områdenas karaktär avseende status och attraktivitet, dels undersöka om välfärdsförändringar i respektive mottagande område uppkommit i samband med inflyttningen från förnyelseområdet.

Fördelen med detta tillvägagångssätt är att det är relativt enkelt. Det bör dock uppmärksammas att eftersom det är fråga om tidsserier så kan fördelningsfunktionen förändra karaktär, vilket för vissa indikatorer kan ge utslag på indexskalan som är större än den verkliga förändringen i attraktivitetsgrad relativt andra bostadsområden. Andelen outhyrda lägenheter, till exempel, påverkas naturligtvis mycket kraftigt av rådande bostadsmarknadsläge. I ett läge med stort överflöd på lägenheter kan förväntas att det blir en stor spridning på så sätt att det inte är ovanligt vare sig med områden som har mycket stor andel outhyrda lägenheter eller med områden utan en enda ledig lägenhet. I ett kärvare bostadsmarknadsläge kan man istället förvänta sig att extremvärdena ligger betydligt närmare medeltalet.

Det är här också på sin plats att resonera om storleken på förändringarna hos de indikatorer som motsvarar individuella egenskaper. I ett förnyelseområde där t ex andelen socialbidragstagare varit mycket hög är sannolikheten större att ett inflyttande hushåll utan socialbidrag byts mot ett utflyttande som är socialbidragsberoende än att ett inflyttande hushåll som är socialbidragsberoende byts mot ett utan denna egenskap. Man kan således

förvänta sig att inflyttning av hushåll som inte är beroende av socialbidrag ger en större förändring av indikatorvärdet nedåt än vad inflyttning av motsvarande antal socialbidragsberoende hushåll skulle förändra det uppåt. Det innebär för vår undersökning att positiva förändringar i förnyelseområdet kommer att vara tydligt avläsbara medan den eventuella negativa påverkan på mottagande områden (med redan utsatt position) kan var svårare att spåra med denna typ av indikatorer. Det gör det än mer viktigt att betona de mottagande områdenas ingående nivåer på indikatorerna.

De springande punkterna för hur indikatorvärdena förändras i ett mottagande område kan synas vara a) storleken och karaktären på flyttningsströmmen från förnyelseområdet, b) det mottagande områdets storlek och c) ingångsvärdena på aktuell indikator i det mottagande området. Även en stor population inflyttare, med extremt högt indikatorvärde, från förnyelseområdet ger således måttliga utslag i ett stort mottagande område med höga ingångsvärden på indikatorn ifråga.

I enlighet med resonemanget om indirekt påverkan måste emellertid även hänsyn tas till det mottagande områdets flyttningsutbyten med andra områden. Omflyttningstalen är således av stor betydelse. I särskilt utsatta områden är det inte ovanligt med en omflyttningstakt som innebär att bortåt en tredjedel av befolkningen byts ut på ett år. Detta innebär naturligtvis att ett sådant områdes utveckling är mycket känsligt för och beroende av karaktären på inflyttningsströmmarna, oavsett varifrån de kommer.

Metodiken har således svagheter vad gäller att belägga påverkan på omgivande områden. Den ger indicier, inte bevis, för påverkan. Även så om flyttningsströmmen är massiv och indikatorerna ger klara utslag finns åtminstone teoretiskt möjlighet att förklara välfärdsutvecklingen som orsakad av andra faktorer. Våra resonemang ger emellertid vid handen att stora flyttningsströmmar från ett förnyelseområde till ett annat område med svag attraktionskraft ger anledning till oro, om inte en förändring i indikatorvärden åt det positiva hållet kan förmärkas i det mottagande området.

#### 5.1.4 Enkätintervjuer

I två av de studerade förnyelseområdena, Kroksbäck och Gullviksborg i Malmö, har ovannämnda indikatorer på välfärdsförändringar kompletterats med enkätintervjuer bland hushåll som flyttat efter förnyelsens avslutande.

De intervjuade utgörs dels av hushåll som flyttat från området men inom bostadsförsörjningsområdet, dels av sådana som flyttat inom förnyelseområdet.

Intervjuerna har givit upplysningar om vilken betydelse områdesspecifika faktorer haft för beslut om avflyttning. Vidare har erhållits en kvalitativ värdering av olika förnyelseåtgärder.

Studien har genomförts som examensarbete av teknolog Peter Fick och avrapporteras i sin helhet under våren 1990. I avsnitt 5.2 redovisas de i detta sammanhang relevanta resultaten.

### 5.1.5 Flyttningsstudier

För samtliga områden har gjorts studier av flyttningsströmmar. Delstudien har gjorts med varierande underlagsmaterial och ansatser. För Malmöområdena har studien baserats på bostadsföretagets egna kontraktspärmar, vari finns antecknat bland annat in- och utflyttningsdatum, samt som regel även flyttarens nya adress. Där sådan inte antecknats har den spårats via folkbokföringen. Med hjälp anteckningar i kontraktspärmarna har också kunnat urskiljas en undergrupp bestående av hushåll som varnats på grund av störande beteende och/eller vräkts från området.

I Göteborg har använts av kommunen inköpta flyttningsdata från SCB, som visar individers årliga flyttningar efter ursprung och destination på en relativt detaljerad geografisk nivå. Med detta underlag har studien blivit något grövre än motsvarande undersökning i Malmö. Flyttningsmönstren såväl före som under och, i ett fall, efter förnyelsen har kunnat studeras. Vidare har en grov fördelning av samtliga flyttare med avseende på upplåtelseform kunnat göras.

I Södertälje, slutligen, har använts sammanställningar från bostadsföretaget med evakueringen etappindelad. Liksom för Malmö är det här hushåll som karterats efter avflyttningsadress.



## Andra kompletterande studier

I avsnitt 5.5 och 5.6 redovisas två specialstudier som gjorts i Malmö. Motivet med den första har varit att med hjälp av omflyttningstal undersöka om störande hushåll inverkar negativt på stabiliteten i ett bostadsområde och i så fall vilken rumslig utsträckning denna påverkan kan ha.

För den andra specialstudien var syftet att undersöka i vilken omfattning dold och indirekt problemexport till omgivande områden förekommit. En ofta uttalad misstanke är att export av problemhushåll från förnyelseområdet till närliggande områden är mer vanligt förekommande än vad som kan visas med enkla flyttningsstudier, även om man, som i våra Malmöstudier, kunnat registrera problemhushållen separat. Dels kan såväl bostadsföretagets anteckningar av avflyttningsadress och uppgifterna från folkbokföringen vara felaktiga såtillvida att den officiella adressen inte överensstämmer med den faktiska. Dels kan den angivna adressen vara mycket tillfällig. Båda dessa förhållanden har av oss antagits gälla i särskilt hög grad för personer med grava sociala problem. Vi har således antagit att dessa personer inte sällan har en annan bostadsadress än den officiella och att de flyttar oftare än ett tvärsnitt av befolkningen.

För att undersöka dessa förhållanden har vi genomfört en noggrann kartläggning av problemhushållens faktiska avflyttningsadress och flyttningsskedjor. Hushåll som vräkts från förnyelseområdet har följts i sina flyttningar över en tidsperiod.

### 5.1.6 Praktiska svårigheter

De praktiska svårigheterna vid införskaffande av statistik har varit påtagliga. Två typer av problem kan urskiljas. För det första gäller det områdesindelningen och på vilken nivå statistik finns tillgänglig. I det fall förnyelseområdet inte utgör ett eget statistikområde måste göras antaganden om utvecklingen i resterande delar av statistikområdet, vilket ger sämre noggrannhet. Vidare har det varit för tidsödande att införskaffa referenser för bostadsförsörjningsregionerna som helhet. Därför har istället värden för kommunen som helhet använts som referens.

Den andra typen av hinder har med kontinuiteten i statistikproduktionen att göra. Den geografiska nivån och gränsdragningen mellan olika statistik-



områden har i vissa fall varierat över tiden, liksom periodiciteten och beräkningsgrunden för de olika variablerna. Antalet tillgängliga variabler har därför varierat kraftigt såväl mellan de olika studerade kommunerna som mellan de inom samma kommun ingående bostadsområdena.

En slutsats från vårt arbete med insamling och bearbetning av statistik är att det finns stor anledning för kommunerna att se över rutinerna för såväl sin egen produktion av statistik som inköp av statistik. Denna översyn är i flera fall nödvändig om man har ambitionen att använda den till ett sådant ändamål som att löpande följa den sociala utvecklingen i kommunens bostadsområden.

## 5.2 Malmöstudien

### 5.2.1 Förnyelsen i Malmö

Miljonprogrammets flerbostadshus är i Malmöregionen koncentrerade till Malmö kommun. Under perioden 1965-75 producerades här 38000 lägenheter, vilka idag utgör ca en tredjedel av hela bostadsbeståndet. Malmö kom emellertid att från 1970 få en vikande befolkningsutveckling under halvtannat decennium. Detta medförde att ett jämförelsevis mycket stort antal lägenheter kom att stå tomma under perioden. Vissa av miljonprogrammets flerbostadshusområden drabbades särskilt hårt. Områdena framstod på grund av tekniska och funktionella brister, storskalighet och monoton utformning som särskilt oattraktiva. Förutom en stor portion outhyrda lägenheter karaktäriserades dessa utsatta områden av hög omflyttning, otrygghet, ansamling av resurssvaga hushåll, vandalism, etc. Till yttermera visso hade man att brottas med höga underhållskostnader till följd av överslitage och produktionsbrister. Det utmärkande för Malmö var att problemen accelererade snabbt och att man därför blev först ut med de omfattande ombyggnader i miljonprogramområden som numera försiggår i alla tre storstadsregionerna.

För vår studie har vi valt ut två områden med något olika karaktär vad avser förnyelsen, Kroksbäck och Gullviksborg. Båda områdena ägs och förvaltas av det allmännyttiga Malmö Kommunala Bostadsaktiebolag (MKB).

### 5.2.2 Kroksbäck\*

#### Tillkomst och utveckling

Kroksbäck ligger i sydvästra utkanten av Malmö, inom stadsområdet Hyllie. Det ligger på 10-15 minuters cykelavstånd från Limhamn och havet - med exklusiva villaområden däremellan. Öster om Kroksbäck och den nedsänkta Hyllievångsgatan finns Kroksbäcksparken och höghusområdet Holma. Till

---

\* Källan till de allmänna beskrivande delarna av Kroksbäcks tillkomst, utveckling och förnyelsens inriktning är Malmö kommuns fastighetskontor (1984).

Malmö centrum tar man sig från Kroksbäck på 20 minuter per buss. Söder om Kroksbäck utbreder sig åkermarken. Området har således en relativ perifer belägenhet i staden, med mycket grönska i omgivningarna och i relativ närhet till havet.

Bostadsområdet Kroksbäck planerades som en integrerad del i en större stadsbebyggelse, nämligen södra Hyllie, som skulle omfatta ca 25 000 invånare. I planen ingick en centrumanläggning som skulle innehålla ett mycket omfattande serviceutbud. Därför byggdes inget lokalt servicecentrum i Kroksbäck. På grund av den vikande befolkningsutvecklingen slutfördes aldrig utbyggnaden av Södra Hyllie. Någon centrumanläggning kom således aldrig till stånd. Kroksbäck har därför kommit att bli utan mycket av den service som var planerad.

Kroksbäck bebyggdes mellan åren 1966-68, med 3-vånings lamellhus och 8-vånings skivhus. Merparten av lägenheterna i området kom att ägas och förvaltas av MKB (991 lgh) medan ett separat, närmast identiskt delområde, ägs av HSB. MKB-delen av området kom snart att uppfattas som oattraktivt. Det ursprungliga antalet boende på ca 3000 personer i MKBs delområde sjönk kraftigt några år efter inflyttningen och uppgick till ca 1600 personer år 1978. Kroksbäck utveckling uppvisar de karakteristiska drag som tidigare beskrivits för utsatta områden från miljonprogrammets epok.

### Förnyelsen

Förbättringar i området började diskuteras i olika sammanhang redan i början på 1970-talet. Stadsbyggnadskontoret gjorde 1977 en planutredning som pekade på möjligheter att förbättra Kroksbäck, bl a genom att komplettera bebyggelsen och att lokalisera arbetsplatser till området. Fastighetskontoret påbörjade hösten 1978 ett projekt för förbättring av utemiljön. MKB projekterade en vidlyftig ombyggnad av sina åtta höghus. Gatukontoret planerade mindre omläggningar av angöringsgatorna för att höja säkerheten och möjliggöra planteringar.

Viss samverkan mellan olika aktörer förekom vad gäller utemiljö- och gatuprojekten. Ombyggnaderna stod emellertid MKB ensamt ansvarig för. Strategin var att genom fysiska förbättringar snabbt höja områdets attraktivitet för att locka nya kategorier hyresgäster. Något strategiskt program för social upprustning fanns inte.

Mål för arbetena i Kroksbäck var att "någon gång i mitten på 1980-talet ha åstadkommit" (Malmö kommuns fastighetskontor 1984):

- full uthyrning
- minskad omflyttning
- god inre och yttre miljö i och omkring området
- tillfredsställande daglig service inom Kroksbäck-Holma-området
- förbättrat rykte
- "modlösheten" utbytt mot en mer positiv framtidssyn
- en god förvaltning av området
- minskad förstörelse och vandalisering
- ökat ansvar och inflytande för de som bor i området
- tillgång till ett varierat fritidsliv för alla åldrar
- bättre resursutnyttjande och dubbelyttjande av kommunala och övriga lokaler
- lokaler för gemensamma aktiviteter på varje gård
- förbättrade relationer mellan olika grupper av hyresgäster
- utforma och genomföra ett program för speciella sociala stödinsatser.

Den sistnämnda av punkterna i programmet blev således aldrig av. Förnyelsearbetena påbörjades under 1980 och genomfördes i fyra etapper fram till 1985. Ombyggnadsåtgärderna har bestått i en förändring av lägenhetssammansättningen så att antalet smålägenheter minskats samtidigt som antalet större ökade. Sammantaget har lägenhetsantalet minskat med 140 till 851 stycken. I lägenheterna har en omfattande upprustning skett. Alla biutrymmen har åtgärdats; tvättstugorna har moderniserats; förråd och garage har gjorts säkrare. Trapphus, hissar och entréer har snyggats upp. Fasaderna har tilläggsisolerats och fått ny beklädnad. Fönsterpartier har bytts ut. I den sista etappen har även balkongerna gjorts större.

Ombyggnaden har också inneburit att man tillskapat flera nya lokaler för olika verksamheter. Det handlar om gemensamhetslokaler, förskolor, ett områdeskontor för MKB samt en primärvårdscentral.

Utemiljön på alla gårdar i området har rustats upp. En kvarterslekplats har inrättats. Kommunikationen mellan gatan och gården har förbättrats och gjorts mer välkomnande. De nedsänkta breda och lite ödsliga angöringsgatorna har byggts om med förskjutningar så att utrymme givits för viss växtlighet. Beläggningen på hårdgjorda ytor har delvis förändrats och fartdämpande gupp byggts.

I ett gatureservat har odlingslotter och en idrottsplats anlagts.

En stomplantering av "naturlig plantering" som skydd för vinden och ett grönt inslag har införts i kanterna av reservatet och söder om bostadsområdet.

Ombyggnadskostnaderna i höghusdelen belöpte sig till ca 260.000 kronor per lägenhet (MKB 1988). Då är även förbättringar av gårdsmiljön inräknade. En grov jämförelse kan göras med de 320.000 och 365.000 kronor som var den genomsnittliga nybyggnadskostnaden inom exploateringsområdena respektive saneringsområdena i regionen under perioden, enligt SCB:s låneobjektsstatistik. Jämförelsen haltar delvis eftersom kostnaderna för omvandling till lokaler ingår i den ovannämnda summan för Kroksbäcksombyggnaden.

### **Effekter inom Kroksbäck**

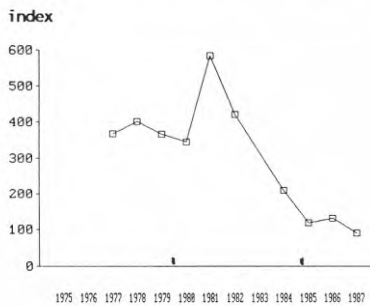
När man i efterhand studerar förnyelsens effekter i Kroksbäck framtonar en i huvudsak positiv bild. Andelen outhyrda lägenheter var före förnyelsen nästan fyra gånger högre än genomsnittet för kommunen. Idag har Kroksbäck en andel som är snarlik kommungenomsnittet. Vad gäller flyttning från området finns anledning till en viss försiktighet i tolkningen eftersom flyttningarna naturligtvis sker "ryckigt" under och omedelbart efter förnyelsen. Det är emellertid uppenbart att omflyttningen minskat. Andelen socialbidragstagare används ofta som ett mått på attraktivitet. I Kroksbäck var denna siffra fem gånger högre än kommungenomsnittet före förnyelsen. Efter förnyelsen har den sjunkit avsevärt även om den fortfarande är högre än den för kommungenomsnittet. Boende i Kroksbäck röstade före förnyelsen i väsentligt lägre grad än kommuninvånarna i genomsnitt. Sedan förnyelsen påbörjats kan konstateras en ökning. Att märka är emellertid vad gäller socialbidragstagare och valdeltagande att de sista värdena i tidsserien markerar en vändning tillbaka åt det negativa hållet.

Denna positiva bild av förändringarna bekräftas i väsentliga delar av de intervjuer som gjorts med hushåll som flyttat inom eller från Kroksbäck under 1987 (Fick 1990). Det finns en allmänt positiv inställning till förnyelsen. Områdets status har förbättrats, atmosfären i området har genomgått en förändring i positiv riktning och relationen till grannarna bedöms som bättre efter förnyelsen jämfört med före. Få har märkt någon skillnad i bostadsförvaltningen, men de som gjort det anser att den blivit bättre. Bedömningen av förnyelsens fysiska inslag är däremot varierande.

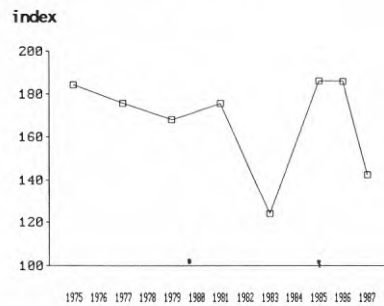
Förbättringarna av den yttre miljön bedöms som mycket positiv, medan åsikterna varierar när det gäller ombyggnadsåtgärderna. Relativt få av de intervjuade har bott så pass länge i området att de ansett sig kunna värdera förnyelseåtgärderna.

Figur 5:2-5:5 Utvecklingen av sociala indikatorer i Kroksbäck. Index = 100 för kommunen som helhet. Markeringarna på X-axeln anger tidpunkter för förnyelsens början och avslutande.

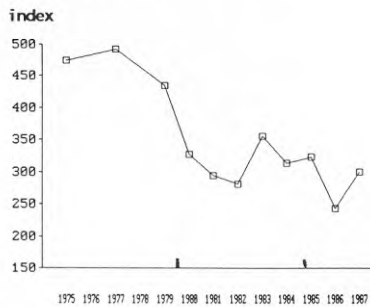
Figur 5:2 Outhyrda lägenheter



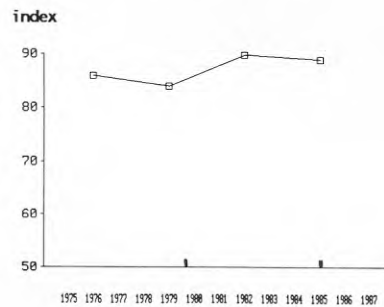
Figur 5:3 Omflyttning



Figur 5:4 socialbidragsberoende hushåll



Figur 5:5 Valdeltagande



En något annorlunda bild erhålls när man studerar vilka orsaker man angett för flyttning och hur dessa orsaker överensstämmer med förnyelseåtgärderna. De vanligaste, utlösande orsakerna till flyttning var kopplade till förändrade bostadsbehov avseende tex ytstandard. Men bakom dessa orsaker finns ofta mer områdesspecifika. Bland de som flyttat ut från Kroksbäck till andra delar av Malmö är vantrivsel med grannarna och otrygghet i form av rädsla för stöld och våld de vanligaste av de områdesspecifika orsakerna. Näst efter



dessas kommer "områdets läge i Malmö", som orsak till flyttning. Brister i lägenheten, huset samt i offentlig och kommersiell service spelade betydligt mindre roll. Om något nämnts beträffande service så är det förhållandena i skolan som ansetts ha bidragit till beslut om flyttning. Det är intressant att notera att även de som bytt lägenhet inom Kroksbäck i påfallande många fall angett att flyttningen varit betingad av ett önskemål att komma till en mindre socialt belastad del av bostadsområdet.

Sammanfattningsvis kan alltså konstateras att förnyelseaktiviteterna lett till en positiv förändring i Kroksbäck. Vissa indikationer tyder dock på att dessa positiva förändringar inte varit alltigenom varaktiga. Av intervjuundersökningen framgår vidare att området fortfarande, eller återigen, har en viss belastning av störande hushåll som minskar stabiliteten i området som helhet.

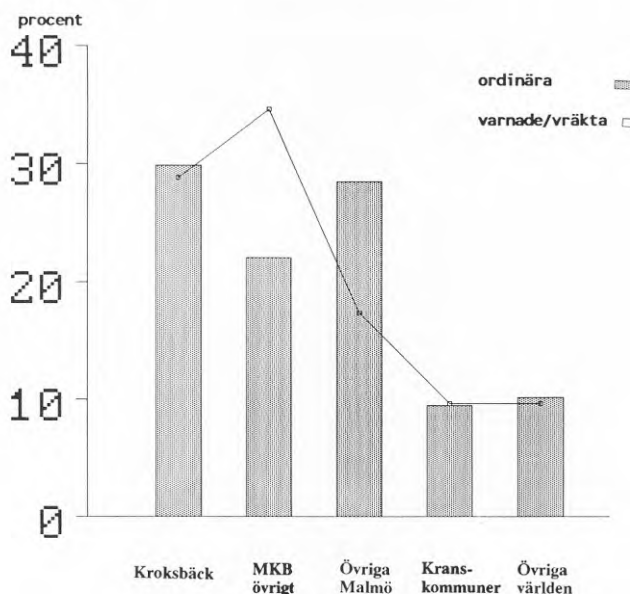
### **Effekter i omgivningen**

Den utgångspunkt vi valt för analys av flyttningarnas effekter på omkringliggande områden tas i mönstret vad avser destination för flyttningar ut ur förnyelseområdet. Vi har summerat alla flyttningar från Kroksbäck under åren 1981-87 i de delar som förnyats (se även bilaga 1).

En stor del av flyttarna, 30 procent, har flyttat inom höghusbeståndet i Kroksbäck. En nästan lika stor del har flyttat till privatägda hyreshus, bostadsrätt eller eget ägt hem i Malmö kommun. Drygt 20 procent har flyttat till andra allmännyttiga områden i Malmö. 20 procent har flyttat ut från kommunen.

Vi har vidare valt att särredovisa gruppen varnade/vräkta hushåll, eftersom det kan antas att denna grupps inverkan på mottagande områden är särskilt stor. Gruppen utgör omkring 10 procent av samtliga de studerade hushållen. Det är i sammanhanget intressant att notera att denna grupp hushåll uppvisar ett flyttningsmönster som på vissa punkter skiljer sig från den genomsnittlige Kroksbäcksflyttarens. Varnade eller vräkta hushåll har i väsentligt högre grad än andra hushåll flyttat till andra allmännyttiga områden i kommunen. Samtidigt utgör de en betydligt lägre andel av flyttarna till privat och kooperativt ägda bostäder. Konstaterandet att

Figur 5:6 Flyttningar efter destination från förnyelseområdet i Kroksbäck. Åtskillnad har gjorts mellan "ordinära" hushåll och sådana som varnats och/eller vräkts.

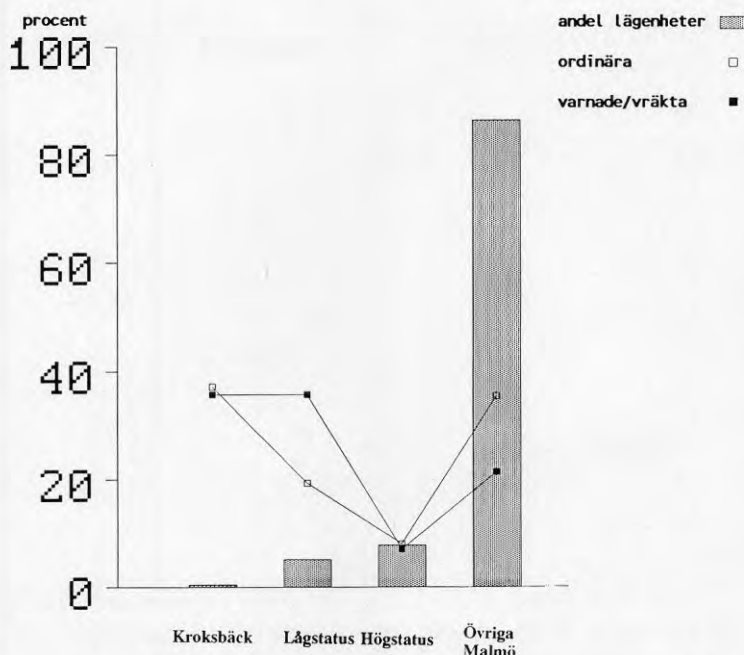


"problemhushållens" flyttningsmönster skiljer sig från genomsnittsflyttarens aktualiserar frågan om förnyelsens effekter på omkringliggande bostadsområden.

Värt att notera är att drygt 85 procent av bostadsbeståndet i Malmö är i privat eller kooperativ ägo, trots denna omfattning är detta bestånd enbart mottagare av cirka 35 procent av de flyttare som flyttar inom Malmö kommun. För kommunens allmännyttiga bestånd (Kroksbäck undantaget) är förhållandet det motsatta. Dessa bostäder utgör knappt 15 procent av kommunens totala lägenhetsbestånd men fick trots det ta emot närmare 30 procent av det totala antalet flyttare, drygt 40 procent av de varnade vräkta hushållen.

Vi har också gjort en grov indelning av det allmännyttiga beståndet i låg- och högstatusområden efter hur stor del outhyrda lägenheter som finns i respektive områden (se vidare avsnitt 5.6). Det visar sig att lågstatusområdena tagit emot mer än två tredjedelar av nyss nämnda ström till det allmännyttiga beståndet. För de varnade/vräkta hushållen är koncentrationen till lågstatusområdena än mer uttalad.

Figur 5:7 Flyttningar från förnyelseområdet i Kroksbäck efter destination inom Malmö. Uppdelning i allmännyttiga hög- och lågstatusområden, samt i övriga beståndet. Staplarna anger andelen lägenheter av det totala antalet i kommunen.

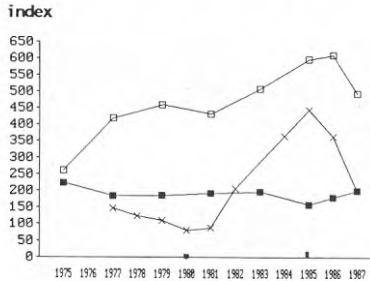


Vid en finare fördelning av flyttningsströmmarna från höghusen i Kroksbäck på övriga allmännyttiga områden kan noteras två intressanta förhållanden. För det första har trevåningshusen i Kroksbäck fått motta en mycket stor andel flyttare, och en än högre andel varnade och vräkta hushåll. För det andra kan bland lågstatusområdena pekats ut ett antal områden som fått motta ett proportionellt sett stort antal varnade och vräkta hushåll. Ett av dessa områden är Lindängen.

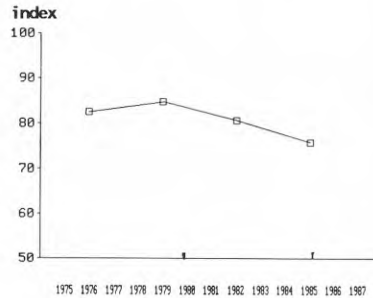
Vid kontroll av utvecklingen av sociala indikatorer i Lindängen visar det sig att detta områdes attraktivitet har minskat parallellt med attraktivitetsökningen i Kroksbäck. Andelen tomma lägenheter ökade snabbt under tiden för förnyelsen av Kroksbäck. Också omflyttningen i området ökade under större delen av denna period, men sjunker kraftigt mellan 1984 och 1985. De senaste åren har den ökat kraftigt. Andelen hushåll med socialbidrag har ökat och valdeltagandet har minskat. Sammanfattningsvis kan sägas att det finns indikationer på att den relativa attraktivitetsökningen i Kroksbäck har erhållits delvis på bekostnad av attraktiviteten i Lindängen. Lindängen har nu sålts till ett privat bolag som planerar en genomgripande förnyelse.

Figur 5:8-5:9 Utvecklingen av sociala indikatorer i Lindängen. Index=100 för kommunen som helhet. Markeringarna på X-axeln anger tidpunkter för förnyelsens början och avslutande i Kroksbäck.

Figur 5:8 Soc.bidr.beroende □ ,  
omflyttning ■ , outhyrda lgh ×



Figur 5:9 Valdeltagande



### 5.2.3 Gullviksberg\*\*

#### Tillkomst och utveckling

Gullviksberg ligger omslutet av tre stora kommunikationsleder mitt i stadsområdet Fosie, sydöst om stadscentrum. I stadsdelen ingår förutom flera stora bostadsområden även Fosieby industriområde. Närmast bebyggelsen i Gullviksberg ligger på tre sidor parkområden och i väster bostadsområdet Hermodsdal. Österut återfinns småhusområdet Gullvik. I Söder och sydöst ligger nämnda arbetsområde, i norr en idrottsplats. Avståndet till stadscentrum är något längre än i Kroksbäck.

Gullviksberg byggdes mellan 1964-67, alltså i miljonprogrammets begynnelse. Bebyggelsen består av 8 st 8-våningshus och 23 st 3-våningshus samt en centrumbyggnad i en våning. Låghusen ligger grupperade i gårdsgupper kring den centrala höghusdelen med centrumbyggnaden. I området finns 1030 lägenheter varav 862 st tillhör MKB och resten Riksbyggen (bostadsrätter i trevåningshus). Centrumbyggnaden ägs av MKB.

Gullviksberg fick en bättre start än Kroksbäck. Först ett gott stycke in på 1970-talet började samma tecken som i Kroksbäck synas såväl i tekniskt som socialt hänseende. Gullviksberg tillhörde dock ur attraktivitetssynpunkt

\*\* Källan till de allmänna, beskrivande delarna avseende Gullviksbergs tillkomst, utveckling och förnyelsens inriktning är Ahlström et al (1983 och 1986), Andersson-Johansson (1988) samt Sahlin et al (1988).

inte de allra hårdast drabbade områdena i Malmö. Ett tecken på detta var att de flesta lägenheterna kunde hyras ut, även om omflyttningen var extremt hög.

### **Förnyelsen**

Förbättringsåtgärder började diskuteras först i slutet av 1970-talet. Vis av erfarenheterna från förnyelsearbeten i andra områden beslöt MKB att satsa på även annat än fysiska åtgärder. En utredning omfattande probleminventering med åtföljande förslag till åtgärdsprogram och förvaltningsplan genomfördes. Probleminventeringen utgick från erfarenheter hos boende, fastighetsskötare, butiksägare och kommunalt anställda. Tyngdpunkten i åtgärdsförslagen kom att ligga i kategorierna administration, organisation, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll, miljöupprustningar, kommunal service, åtgärder för att motverka segregationen samt ordning och övervakning. Dock fanns även viss ny-, om- och tillbyggnad med bland förslagen.

Istället för att som i Kroksbäck vidta massiva insatser under en kort tidsperiod formulerades en annan strategi, som bland annat skulle möjliggöra kvarboende och få en varaktig förbättring av området med rimlig ekonomisk insats. Målet för förnyelsen var att "erbjuda hyresgästerna ett boende och en miljö som de känner ansvar för, känner sig trygga i, kan identifiera sig med, kan över blicka samt kontrollera och utveckla".

1981 kunde förnyelsen påbörjas. Man startade med en allmän uppräckning av förvaltningen av området; storstädningar, reparationer, hårdare attityd mot störande hyresgäster, aktivering av hyresgästerna, uppföljning av utvecklingen i varje port, hus och gård, decentralisering av fastighetsskötseln. I en andra fas kom de fysiska förändringarna, vilka i höghusdelen bestod av upprustning av tvättstugor, trappor och hissar, större entréer och ny fasadbeklädnad. Även centrumanläggningen gick igenom. Med starka förseningar har nu ombyggnaderna i låghusdelen också kommit igång. MKB:s organisation har gjorts mer områdesanknuten och förvaltningsansvaret breddats till att stödja och följa även det sociala livet i området. I senare faser avser man stärka boende inflytandet och tillföra området vissa extra kvaliteter.

Ambitionen att åstadkomma en kontinuerlig uppbyggnadsprocess snarare än ett tillfälligt upprustningsprojekt ledde också till att det växte fram en

förvaltningsplan vars bakomliggande filosofi var att byggnadsåtgärderna skulle underordnas områdesförvaltningen och inte tvärtom. Också i ett annat avseende syftade förvaltningsplanen till att utöka områdesförvaltningens ansvarsområde. Utöver de traditionella uppgifterna teknisk drift, underhåll och uthyrning skulle bostadsförvaltningen också kontinuerligt följa det sociala livet i området, stödja de sociala nätverken och vid behov bidra med service inom sektorer som fritid, omsorg och annat av väsentlig betydelse för invånarna.

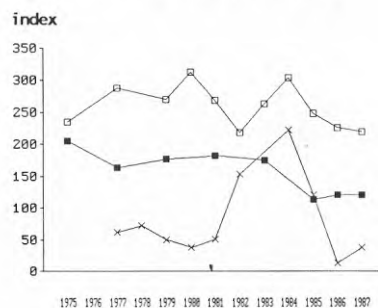
Ombyggnadskostnaderna i höghusdelen belöper sig till ca 72.000 kronor per lägenhet (MKB 1988). Då är även förbättringar av utemiljön inräknade. Motsvarande kostnad för nyproduktion i regionen var under perioden 310.000 kronor i exploateringsområden och 360.000 kronor i saneringsområden (SCB:s låneobjektsstatistik).

### Effekter inom Gullviksborg

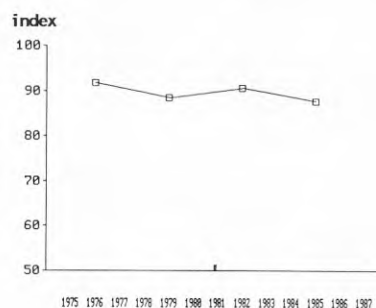
När det gäller Gullviksborg måste man ha i minnet att förnyelsens mer fysiskt påtagliga delar där ännu inte avslutats vid tidpunkten för vår undersökning. Vår tidsserie täcker inte in ombyggnaderna i låghusen.

**Figur 5:10 - 5:11 Utvecklingen av sociala indikatorer i Gullviksborg.** Index = 100 för kommunen som helhet. Markeringen på X-axeln anger tidpunkten för förnyelsens början.

**Figur 5:10 Soc.bidr.beroende □ ,  
omflyttning ■ , outhyrda lgh ×**



**Figur 5:11 Valdeltagande**



Jämfört med Kroksbäck finner man ett likartat förlopp avseende outhyrda lägenheter. Att märka är emellertid att Gullviksborg haft ett bättre utgångsläge. De låga värdena i slutet av tidserien indikerar att ombyggnaderna



den av höghusen då var klar. Nivån på omflyttningstakten i utgångsläget motsvarar den i Kroksbäck. I Gullviksborg har den däremot sjunkit med ett jämnare förlopp, som säkert betingas av att kvarboendemöjligheter funnits här. Socialbidragsindex visar ett ryckigt förlopp men har varit i stadigt sjunkande sedan 1984. Valdeltagandet däremot uppvisar en förbättring sedan förnyelsen påbörjats, men sjunker därefter lika mycket mellan 1982 och 1985.

Även i Gullviksborg har hushåll som flyttat inom eller från området under 1987 intervjuats (Fick 1990). De flyttandes värdering av förnyelsen i Gullviksborg uppvisar i många avseenden samma karaktärsdrag som i Kroksbäck. Här hade emellertid en bred majoritet av de intervjuade bött så pass länge i området att de ansåg sig kunna värdera förnyelsen. Den stora enigheten angående förbättringarna av gårdsmiljön finns även här. Också när det gäller bostadsförvaltningen är resultatet liktydigt, få har kunnat se någon förändring, men de som gjort det har ansett att en förbättring skett. På samma sätt som i Kroksbäck varierar åsikterna om förändringarna inne i lägenheterna. Om förändringarna i huset i övrigt finns här dock en mer entydigt positiv syn.

Den stora skillnaden gentemot Kroksbäck ligger i hur man ser på förändringar i status, stämning och grannrelationer. I Gullviksborg syns inte alls den tydligt positiva bedömningen av förnyelsen som Kroksbäck uppvisade i detta avseende. Det stora flertalet i Gullviksborg har inte haft någon åsikt eller tycker att inget förändrats, medan resten med något undantag, tyckt att en förbättring skett. En förklaring är att takten i förnyelsen varit betydligt långsammare i Gullviksborg och att den inte avslutats i låghusdelen vid tidpunkten för intervjuerna.

När det gäller orsakerna till avflyttning gäller även i Gullviksborg att av de områdesspecifika orsakerna så toppas listan av missnöje med grannar och tryggheten i området. Dessa skäl är dock sammantaget mindre viktiga än i Kroksbäck. Läget inom Malmö har spelat väsentligt mindre roll i Gullviksborg än i Kroksbäck. Det gäller även "brister i lägenheten", som hade liten betydelse i Kroksbäck, men här varit nästan försumbar. Servicebrister nämns också i Gullviksborg av mycket få som skäl för flyttning, men även här påtalas just förhållandena i skolan. Tvärt emot Kroksbäck har de som flyttat inom Gullviksborg i väsentligt mindre omfattning angett att de sökt sig bort ifrån en socialt belastad del av området.

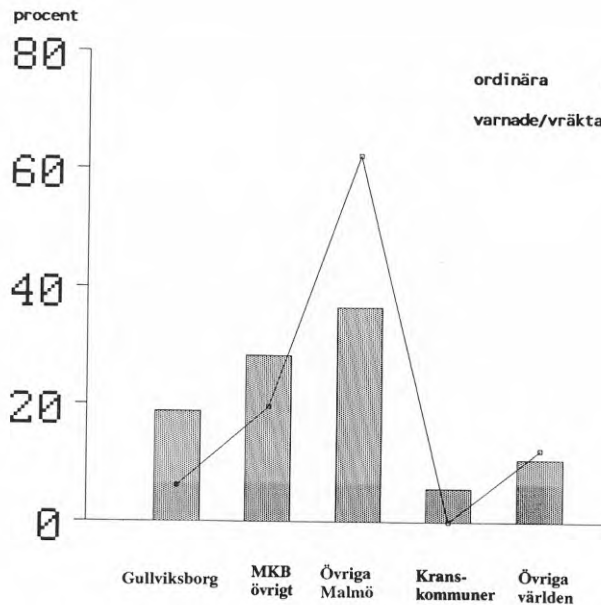
Sammanfattningsvis kan alltså konstateras att förnyelseaktiviteterna lett till en positiv förändring i Gullviksborg. Jämfört med Kroksbäck synes de sociala störningarna vara av mindre omfattning, vilket åtminstone delvis kan förklaras av att man i högre grad lyckats exportera störande hushåll från området. Detta beskrivs nedan.

### Effekter i omgivningen

För Gullviksborgs del framträder ett flyttningsmönster som skiljer sig från Kroksbäck (se även bilaga 1). Omfattningen på flyttningen är ungefär lika hög som i Kroksbäck, men andelen varnade/vräkta hushåll som flyttat är något högre, närmare 15 procent av samtliga.

Endast 17 procent av samtliga hushåll har flyttat inom höghusbeståndet, medan närmare 30 procent flyttat till andra allmännyttiga områden. Hela 40 procent har flyttat till det övriga bostadsbeståndet i kommunen. Vad som är särskilt intressant är att mönstret för de varnade/vräkta hushållens

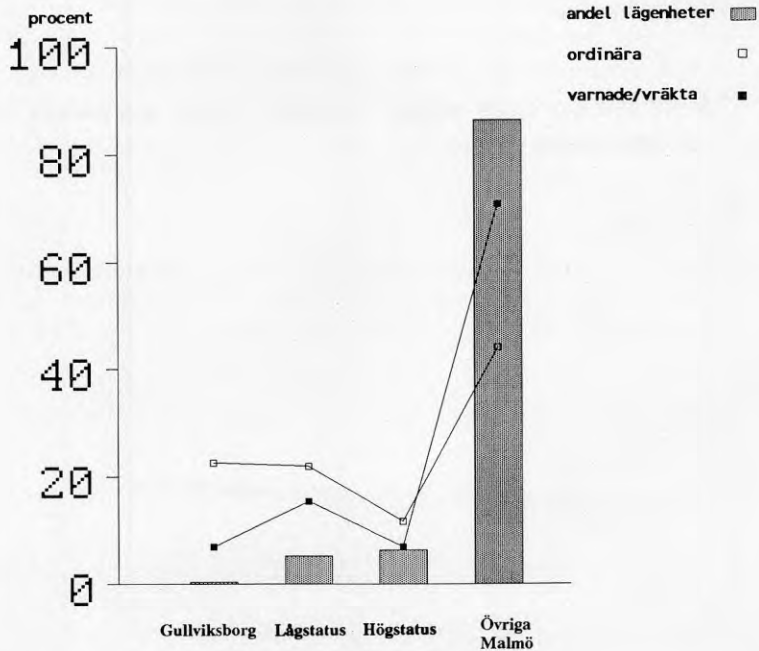
**Figur 5:12** Flyttningar efter destination från Gullviksborg (Höghusen). Åtskillnad har gjorts mellan "ordinära" hushåll och sådana som varnats och/eller vräkts.



flyttningar är helt annorlunda jämfört med Kroksbäck. Endast en ringa del av dessa hushåll har flyttat inom Gullviksborgs höghus eller det allmännyttiga beståndet i övrigt. Det är uppenbart att man här åtminstone kortsiktigt lyckats förhindra en mer omfattande direkt problemexport till andra delar av det egna beståndet.

När det gäller flyttarnas fördelning på allmännyttans låg- och högstatusområden kan konstateras att i Gullviksborgsfallet har såväl ordinära som varnade/vräkta hushåll i högre grad flyttat till lågstatusområdena. Det är intressant att iaktta att 70 procent av de varnade/vräkta hushållen som flyttat inom kommunen hamnat i icke allmännyttiga bostäder.

Figur 5:13 Flyttningar från höghusen i Gullviksborg efter destination inom Malmö. Uppdelning i allmännyttiga hög- och lågstatusområden, samt i övriga beståndet. Staplarna anger andelen lägenheter av det totala antalet i kommunen.



Vid en finare uppdelning på mottagarområden finner man att till skillnad från Kroksbäck har man i Gullviksborg i betydligt mindre grad "flyttat om" problem inom området. Värt att notera är att inga problemhushåll flyttats

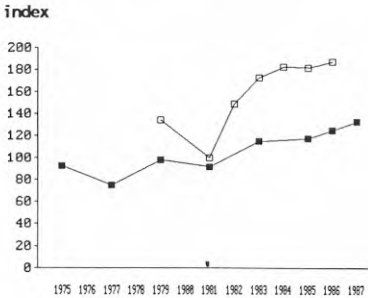
från höghus till låghus under perioden, samt att problemhushåll som från början bott i låghus alltid flyttat ut ur området.

Vad gäller andra mottagande delområden inom MKBs bestånd visar det sig att mönstret för de båda kategorierna flyttare samvarierar på så sätt att det är områdena Lindängen och Augustenborg som varit huvudmottagare. Lindängens utveckling har tidigare redovisats. Augustenborg är ett äldre område, beläget närmare stadskärnan. Generationsskifte pågår i området, som har en hög andel äldre.

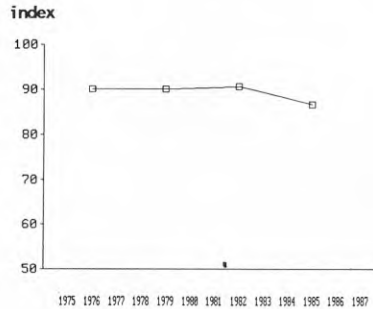
Vid studium av de sociala indikatorerna i Augustenborg har vi kunnat konstatera att index för valdeltagandet legat rätt stabilt kring en nivå tio procent lägre än kommunmedeltalet, men tar ett skutt nedåt sedan förnyelsen påbörjades i Gullviksborg. Från den tidpunkten har också både omflyttningsexponent och socialbidragsindex ökat. Socialbidragsberoendet har ökat mycket markant till en nivå drygt en och en halv gånger kommungenomsnittet, medan omflyttningstalen ligger på index 130. Outhyrda lägenheter har man knappast alls haft, med undantag för en period i början av förnyelsearbetet i Gullviksborg. Augustenborg byggdes på femtiotalet och var sin tids problemområde. De tendenser vi noterat ger anledning till vaksamhet. Sedan vårt material samlats in har upprustningsarbeten påbörjats även i Augustenborg.

**Figur 5:14 - 5:15 Utvecklingen av några sociala indikatorer i Augustenborg. Index = 100 för kommunen som helhet. Markeringen på X-axeln anger tidpunkten för förnyelsens början i Gullviksborg (höghusdelen).**

**Figur 5:14 Soc.bidr.beroende □ , omflyttning ■**



**Figur 5:15 Valdeltagande**



## 5.3 Göteborg

### 5.3.1 Förnyelsen i Göteborg

Liksom för Malmö är i Göteborgsregionen miljonprogrammets flerbostadshus koncentrerade till centralkommunen. Under perioden 1966-75 producerades i Göteborgs kommun 64.000 lägenheter, vilka idag utgör en dryg fjärdedel av hela bostadsbeståndet. Göteborgs befolkningsutveckling kom att bli vikande från första hälften av 1970-talet och ett bostadsöverskott uppstod. Detta överskott kom att hänga kvar ända fram till 1980-talets mitt. Det var främst allmännyttan som drabbades av uthyrningssvårigheter, och då särskilt i vissa miljonprogramområden. I Göteborg opererar tre allmännyttiga bostadsföretag; Familjebostäder, Bostadsbolaget och Poseidon (f.d. Göteborgshem). Det är främst de två senare företagen som förvaltar bostäder byggda under miljonprogrammet.

I Göteborg ledde bostadsöverskottet till oerhört radikala åtgärder. Exempelvis har våningsplan demonterats så att flervåningshus omvandlats till tvåvånings radhus. Vidare har man sålt ut bostadsområden till andra ägarkategorier. Den allmännyttiga stocken i Göteborg har på grund av dessa åtgärder minskat under 1980-talet. Förnyelsearbetena har i hög grad varit en enaktörsföreställning med bostadsföretaget i huvudrollen. Först nu mot slutet av årtiondet har exempelvis olika kommunala förvaltningar tagit sig mer än biroller i förnyelsefrågorna.

För vår studie har vi valt ut två områden med likartad karaktär vad avser förnyelsen. Vi har dock undvikit att studera de mer extraordinära exemplen med nedmontering/rivning. Områdena är Solstaden och Gärdsåsdalen.

### 5.3.2 Solstaden\*

#### Tillkomst och utveckling

Solstaden ligger i norra Länsmansgården på Hisingen, en knapp mil nordväst om Göteborgs centrum, vid spårvägens ändhållplats. Söder om Solstaden

---

\* Källorna till de allmänna beskrivande delarna av Solstadens tillkomst, utveckling och förnyelsens inriktning är Johansson et al (1988) och Olsson (1989).

utbreder sig de andra bebyggelseenklaverna inom Länsmansgården, med stadsdelscentrum och skolor. I norr och öster återfinns efter ett naturbälte Kärrdalens villaområden. I väster utbreder sig vidsträckt naturområden. Ett par kilometer åt sydväst ligger Volvos stora industrianläggning, Torslandaverken.

Området bebyggdes 1967-68 med tre niovänings skivhus, vilka tillsammans innehöll omkring 400 lägenheter. Husen ägdes och förvaltades av allmännyttiga Göteborgshem.

I samband med att lägenhetsöverskott uppstod på bostadsmarknaden under första hälften av 1970-talet drabbades man av uthyrningssvårigheter i Solstaden. Området förblev oattraktivt och kom att karakteriseras av sociala störningar och en stor andel hushåll med missbruksproblem. Under 1980-talets första hälft övervägde Göteborgshem att lägga husen i malpåse. Då var endast drygt hälften av de 400 lägenheterna uthyrda. Vandalisering och bristande skötsel hade satt tydliga spår i området. Dessutom fanns brister orsakade av dålig byggteknik såsom läckande tak och rör.

### **Förnyelsen**

Istället för att bli lagt i malpåse kom området att köpas av Skanska, som ett led i en större affär mellan företaget och kommunen. Detta skedde 1984 och Skanskas strategi var att förändra arkitekturen i området och omvandla upplåtelseformen till bostadsrätt. På detta sätt skulle områdets attraktivitet höjas. Efter ingripande från Hyresgästföreningen beslöts emellertid att det största av husen skulle bibehållas med hyresrätt.

Ombyggnaderna påbörjades 1985 och färdigställdes 1987. Förändringarna blev mycket genomgripande, bland annat trappades gavlarna på vissa hus av, fasadmaterial och isolering byttes, burspråk och stora balkonger hängdes på och entréerna förstorades. Inne i lägenheterna byttes alla ytskikt samt köks- och badrumsutrustning. Alla lägenheterna fick egen tvättutrustning. Lägenhetssammansättningen ändrades dock endast i mycket ringa grad.

De två hus som först omvandlades innehöll tillsammans ungefär hälften av lägenheterna i området. De uppläts omgående med bostadsrätt. Inför ombyggnaden av det tredje huset ändrades planerna något. Nedtrappningen



av gavlar ansågs ha varit för kostsam på de andra två husen och företogs därför inte på det sista.

De boendes deltagande i förändringsarbetet var ringa. Ombyggnaden gjordes efter ritningar från det vinnande förslaget i en arkitekttävling som föregick förnyelsen. Kommunen har inte haft en aktiv roll sedan väl köpeavtalet tecknats. Skanska har i allt väsentligt själva utformat och genomfört förnyelsen.

Ombyggnadskostnaderna belöpte sig på 450.000 kronor per lägenhet. I de två första husen låg nivån på 475.000, i det sista på 430 000 (källa: Länsbostadsnämnden). Det kan jämföras med en genomsnittlig nybyggnadskostnad i regionen på 410 000 kronor i exploateringsområden och 520.000 i saneringsområden under perioden (SCB:s låneobjektsstatistik).

### **Effekter inom Solstaden**

Ombyggnaden av Solstaden har radikalt förändrat den sociala situationen i området. Redan innan förnyelsen påbörjades hade den etniska segregationen börjat dala från den extrema nivå området hade vid 1980-talets inträde. I samband med att ombyggnadsarbetena tar sin början 1985 sker emellertid ett språng som innebär att index för andelen utländska medborgare sänks från mer än tre gånger kommunens medelvärde till två gånger detta värde. Trenden är att nivån fortsätter att sjunka, om än med ett långsammare förlopp.

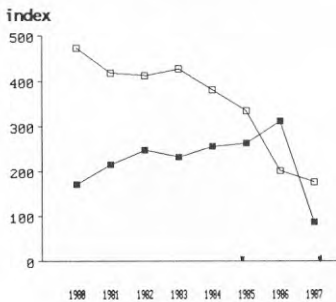
Även ifråga om omflyttningstalen, som här mätts som utflyttade under året dividerat med folkmängden vid årets början, har en påtaglig förändring inträffat. Från att ha haft en årlig omflyttning uppåt två och en halv gånger medelvärdet för samtliga bostadsområden i kommunen hade man 1987 kommit ned på en nivå strax under genomsnittet. Eftersom inflyttning i de två sista etapperna skedde först 1987 kan man möjligen förvänta sig en viss höjning av nivån igen. Detta på grund av att man "börjat om från början" med boendet i området. I och med att alla har flyttat in nästan samtidigt blir det viss fördröjning tills den naturliga omflyttningen, som beror av förändrade bostadsbehov, kommer igång.

Vad gäller den socioekonomiska segregationen finns bara variabeln arbetslöshet att tillgå. Utvecklingen av denna talar ett mycket tydligt språk.

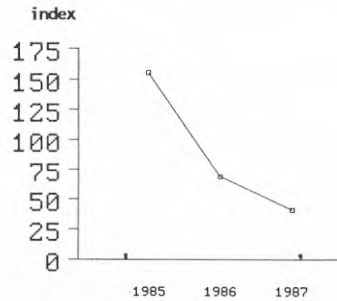
Från tidpunkten vid förnyelsens början har index sjunkit till mindre än hälften av dåvarande nivå. Jämfört med kommunmedelvärdet ligger Solstaden mycket bra till i detta avseende, och trenden är en fortsatt men mindre accentuerad sänkning.

**Figur 5:16-5:17 Utvecklingen av sociala indikatorer i Solstaden.**  
Index = 100 för kommunen som helhet. Markeringarna på X-axeln anger tidpunkter för förnyelsens början och avslutande.

**Figur 5:16 Utländska medborgare □ , omflyttning ■**



**Figur 5:17 Arbetssökande**



Sammanfattningsvis visar indikatorerna att den sociala situationen förbättrats på ett mycket radikalt sätt. Från att ha legat på nivåer som får anses extremt oroväckande i förhållande till kommungenomsnittet har Solstaden nu i dessa avseenden värden som sammantaget indikerar en god situation. Att nivåerna förändrats så radikalt är knappast förvånande, eftersom upplåtelseformen i hälften av lägenheterna i den första etappen ändrats till bostadsrätt. För kort tid har emellertid gått för att säkra slutsatser skall kunna dras. Först när situationen i de två sista etapperna fått tid att stabilisera sig kan den verkliga "eftermätningen" ta sin början. 1988 och 1989 års statistik blir därför högtintressant att studera.

### Effekter i omgivningen

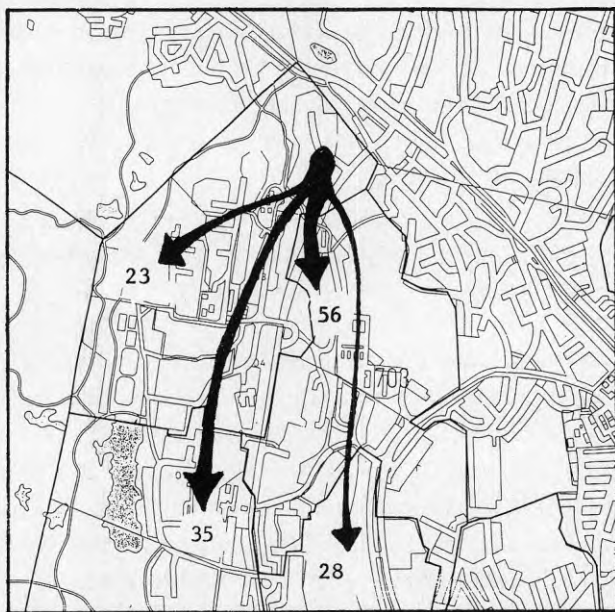
Vi har studerat de årliga flyttningsströmmarna till och från Solstaden 1980-87. De redovisas fullständigt i tabellform i bilaga 2. Vad gäller utflyttningen så är det vissa flyttningsrelationer som utmärker sig tydligt i

samband med Skanskas inträde. Så är fallet med det närliggande området Fjädermolnsgatan i Svartedalen som plötsligt får ta emot närmare 20 procent av Solstadens utflyttare inom kommunen de två första åren. Fjädermolnsgatan hade även före förnyelsen ett visst flyttningsutbyte med Solstaden, men på mycket blygsammare nivå.

Bland de tio områden som åren före förnyelsen hade de största utbytena med Solstaden var ytterst ovanligt att något enstaka tog emot mer än 10 procent av utflyttarna. Nästföljande år, 1986, är det istället ett område i

### Figur 5:18 Flyttningsströmmar från Solstaden

Antalet utflyttade till de största mottagande områdena under förnyelseperioden. Sammantaget gick 38 procent av flyttningsströmmen till de fyra utmärkta områdena nedan.



Jättesten som får ta över 26 procent av flyttarna. De två övriga områden som tagit emot större portioner utflyttare ligger i västra Länsmansgården respektive norra Biskopsgården. Samtliga områden består av flerbostadshusbebyggelse. Vidare kan konstateras att de stora mottagarområdena ligger inom en radie av en och en halv kilometer från Solstaden. Ett mått på hur betydelsefull flyttströmmen är sett från det mottagande området illustreras i tabell nedan.

**Tabell 5:1 Inflyttningen från Solstaden till mottagande områden som andel av den totala inflyttningen och som andel av folkmängden. Även den totala omflyttningen under perioden i respektive område redovisas.**

Mottagande område	andel av inflyttarna 1984-86 (procent)	Andel av invånarna 1987 (procent)**	total omflyttning 1984-86 (procent)
Fjädermolnsgatan	5-20	8	20-25
Jättesten	0-15	2	15
V.Länsmansgården	0-10	3	20-25
N.Biskopsgården	1-5	1	20-25

Bortsett från området i Jättesten har samtliga mottagande områden haft en omflyttningstakt som innebär att mellan en fjärdedel och en femtedel av befolkningen bytts ut varje år. Inflyttningen har i dessa områden således stor betydelse för hur befolkningssammansättningen förändras i olika avseenden. Av inflyttarna till Fjädermolnsgatan kom under ett av åren hela 20 procent från Solstaden. Om samtliga inflyttade från Solstaden 1984-86 antas ha bott kvar till och med 1987 i Fjädermolnsgatan skulle de utgöra 8 procent av invånarna.

Vid kontroll av sociala indikatorer finner man att Fjädermolnsgatan börjar få oroväckande nivåer samtidigt som Solstaden förnyas.

På Fjädermolnsgatan finns drygt 300 lägenheter, vilka alla är allmännyttigt ägda och tillkomna under miljonprogrammet. Området har haft en knykig utveckling när det gäller ålderssammansättningen. Särskilt andelen barn har utvecklats på ett såväl ryckigt som märkligt sätt. Istället för det vanliga mönstret med en långsam minskning av andelen barn i området har här istället skett en ökning under 1980-talet, medan det omvända gäller för andelen pensionärer. Detta tyder på att området inte stabiliserats och att det har karaktären av genomgångsområde för unga familjer.

Fjädermolnsgatan hade redan före förnyelsen i Solstaden en mycket hög nivå, som trendmässigt ökade, vad gäller andelen utländska medborgare. 1984 och 1985, då det stora antalet flyttare från Solstaden togs emot, accentueras det tillfälligt stagnerande förloppet igen. Nivån har sedan dess

\*\* Beräknat som relationen mellan summan av de inflyttade från Solstaden under den angivna perioden och det totala invånarantalet i det mottagande området det år då förnyelsen avslutats.

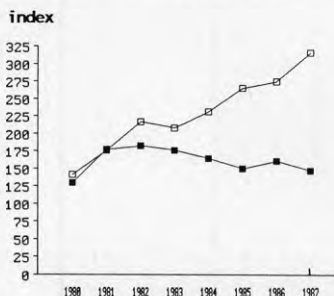
fortsatt öka och ligger nu mer än tre gånger kommungenomsnittet. Instabiliteten, mätt som omflyttning, i området har varit högre än för kommunen som helhet, mellan en och en halv och två gånger högre men med en svagt gynnsamt trend. Endast mindre turbulens syns de sista åren. När det gäller arbetslöshetstal syns en mer dramatisk förändring i den korta tidsserie som finns tillgänglig. Mellan 1985 och 1986 sker ett språng från en nivå kring kommungenomsnittet till en och en halv gånger högre, samtidigt som Solstaden genomgår en motsatt utveckling.

Två andra indikatorer, medelinkomster och andel trångbodda, som ger en ögonblicksbild från 1985, kan vara av intresse. Dessa uppgifter har hämtats från Folk och bostadsräkningen och går inte att få som en tidsserie med årliga tal. Dessa variabler visar att de ekonomiska resurserna i området sammantaget är små. Andelen trångbodda hushåll (7%) var mer än dubbelt så hög som för kommunen som helhet (3%) och medelinkomsten låg kring 80 procent av kommungenomsnittet. En annan intressant iakttagelse är hur utvecklingen av förvärvsintensiteten ser ut mellan FoB 1980 och 1985. Man finner att den har sjunkit från en nivå över kommungenomsnittet till drygt tio procent under.

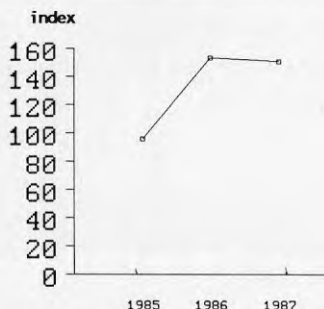
Även om antalet studerade variabler varit få är indikationerna tydliga. Det redan utsatta området Fjädermolnsgatan har blivit än mer utsatt efter Solstadens förnyelse. På Fjädermolnsgatan har sedermera ett förändringsarbete kommit igång i samarbete mellan socialtjänsten och fastighetsförvaltaren. Avsikten är att inkludera såväl fysiska som sociala och organisatoriska åtgärder i detta arbete.

Figur 5:19-5:20 Utvecklingen av sociala indikatorer i Fjädermolnsgatan. Index=100 för kommunen som helhet. Markeringarna på X-axeln anger tidpunkter för förnyelsens början och avslutande i Solstaden.

Figur 5:19 Utländska medborgare □ , omflyttning ■



Figur 5:20 Arbetsökande



Vad gäller övriga studerade mottagande kan sammanfattningsvis sägas följande. Två av dem, de i stadsdelarna Jättesten och Länsmansgården, uppvisar goda värden och en gynnsam, stabil utveckling vad avser sociala indikatorer. Dessa områden upplåts med bostadsrätt respektive privatägd hyresrätt och tog huvudsakligen emot flyttande från Solstaden under förnyelsens senare år. Området i Norra Biskopsgården, slutligen, består till 90 procent av allmännyttiga hyresrätter och tog liksom Fjädermolnsgatan emot flyttande främst under förnyelsens första år. Detta område har beträffande vissa av variablerna nivåer och trender som ger anledning till vaksamhet. Det går emellertid inte att se någon förändring just i samband med Solstadens förnyelse.

De fyra mottagningsområdena ligger i skilda, men intill varandra liggande stadsdelar. Svartedalen sammantaget visar en ögonblicksbild som är mindre oroväckande än den i dess delområde Fjädermolnsgatan. Stadsdelen Jättesten ger samma intryck som det studerade delområdet, dvs långt ifrån oroväckande. Länsmansgården, där även Solstaden själv ligger, ligger kring de genomsnittliga värdena för kommunen som helhet. Norra Biskopsgården, slutligen, uppvisar sammantaget värden som ligger i närheten av förhållandena i det studerade delområdet, dvs ger anledning till vaksamhet.

Sammanfattningsvis kan konstateras följande. Av de områden som tagit emot stora portioner flyttare från Solstaden kan urskiljas två kategorier. Den ena är områden som innan flyttströmmen kom uppvisar goda nivåer på de sociala indikatorerna och en gynnsam utveckling. Dessa områden har främst tagit emot flyttare sedan förnyelsen pågått ett tag. Lägenheterna upplåts inte med allmännyttig hyresrätt.

Den andra kategorin är allmännyttiga områden vars utveckling efter Solstadens förnyelse ger anledning till oro eller åtminstone vaksamhet. Ett av områdena hade sedan tidigare en mindre gynnsam utveckling, men ligger i en ej så utsatt omgivning. Det andra, som ligger i en stadsdel som sammantaget ger ett intryck av utsatthet, visar först i samband med Solstadens förnyelse vissa negativa tendenser. De sistnämnda områdena tog främst emot den första flyttningstågen från Solstaden.



### 5.3.3 Gärdsåsdalen

#### Tillkomst och utveckling

Gärdsåsdalen ligger mitt i stadsdelen Bergsjön, en knapp mil nordost om Göteborgs centrum. Bergsjön började exploateras i mitten på 1960-talet och var färdigutbyggt 1972. Till Gärdsåsdalen kommer man med buss eller spårvagn. Gärdsåsdalen omgives av park/naturbälten. Utanför dessa stråk återfinns övriga bostadsområden inom Bergsjön, utom i sydöst där ett större naturområde är beläget med sjön som gett stadsdelen sitt namn. I anslutning till området finns livsmedelsbutik och LM-skola. Ett stadsdelscentrum finns på Rymdtorget en kilometer österut.

Gärdsåsdalen bebyggdes 1969-70 med 12 stycken fyrvånings lamellhus med sammanlagt 315 lägenheter för Göteborgshems (nuvarande Poseidon) räkning. Efter hand kom man i samband med bostadsöverskottet att drabbas av uthyrningssvårigheter. Sociala problem och hög omflyttning präglade området. 1984 var en tredjedel av lägenheterna outhyrda och området hårt slitet.

#### Förnyelsen

På grund av sin dåliga ekonomi beslöt Göteborgshem att sälja ut en del av sitt bestånd. HSB hade vid denna tid länge legat på kommunen om att få bygga på en centralt belägen tomt man förvärvat. I förhandlingar mellan parterna framförde kommunen att man gärna såg att HSB förvärvade något av Göteborgshems ytterområden.

HSB kom att tillträda Gärdsåsdalen som ägare i september 1984. Avsikten var att genomgripande bygga om och rusta upp området för att sedan bjuda ut de renoverade lägenheterna i första hand till befintliga hyresgäster. Då många lägenheter stod tomma var det lätt att erbjuda evakueringsbostäder inom området. Efter en arkitekttävling och enkät till de boende sattes ombyggnaderna igång 1985. De avslutades 1986.

Lägenhetsfördelningen har förändrats något genom sammanslagningar varvid 15 lägenheter avgått. I lägenheterna har ytskikt åtgärdats och viss utrustning bytts. Balkonger har hängts på. Varje lägenhet har fått egen tvättutrustning

och de gamla tvättstugorna gjordes om till kvartersgårdar. Hiss har installerats i några av trapphusen. Gårdsmiljöerna har rustats upp.

Ombyggnadskostnaderna belöpte sig till 230.000 kronor per lägenhet (källa: Länsbostadsnämnden), vilket kan jämföras med den genomsnittliga nybyggnadskostnaden i regionen under perioden; 380.000 kronor i exploateringsområden och 490.000 kronor i saneringsområden (SCB:s låneobjektsstatistik).

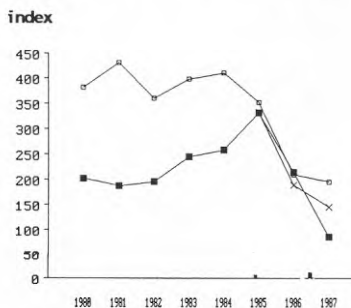
### Effekter inom Gärdsåsdalen

Även i Gärdsåsdalen har befolkningssammansättning och social situation förändrats radikalt. Den etniska segregationen var före förnyelsen något mindre påtaglig än Solstadens. Andelen utländska medborgare låg omkring fyra gånger kommungenomsnittet, dvs strax över 30 procent. Sedan ombyggnadsarbetena avslutats är man nere på samma nivå som Solstaden hamnade på, omkring två gånger kommunmedel. Trenden synes också här vara att nivån fortsätter att sjunka, om än med ett långsammare förlopp.

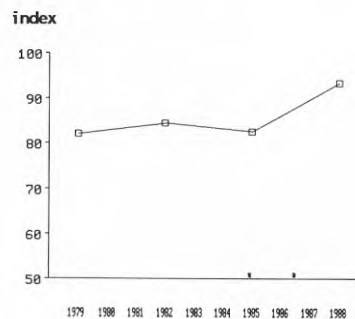
På samma sätt uppvisar utvecklingen ifråga om omflyttningstalen, ett mycket likartat förlopp med Solstadens, såväl vad gäller nivåerna före som efter förnyelsen (två och en halv gång kommungenomsnittet respektive strax under). Även beträffande Gärdsåsdalen bör skjutas in en brasklapp om

**Figur 5:21-5:22 Utvecklingen av sociala indikatorer i Gärdsåsdalen. Index=100 för kommunen som helhet. Markeringarna på X-axeln anger tidpunkter för förnyelsens början och avslutande.**

**Figur 5:21 Utl. medborgare □ , omflyttning ■ , arb.sökande ×**



**Figur 5:22 Valdeltagande**



framtiden. Nivån kan även här tänkas höjas något av det skälet att alla boende har flyttat in nästan samtidigt. Det blir då en viss fördröjning tills den naturliga omflyttningen som beror av förändrade bostadsbehov kommer igång.

Även vad gäller utvecklingen av arbetslöshetstalen påminner Gärdsåsdalens utveckling mycket om Solstadens. Området har sedan 1985 sjunkit från en arbetslöshetsnivå närmare tre och en halv gånger högre än för kommunen som helhet och är två år senare nere i en och en halv gånger kommunnivån.

För Gärdsåsdalen har också kunnat mätas hur valdeltagandet i kommunfullmäktigevalen förändrats. Från att under de tre tidigare valen legat på en nivå 15-20 procent under kommunsnittet har man 1988 klättrat upp så att man ligger blott 6-7 procent under.

Sammanfattningsvis visar även för Gärdsåsdalen indikatorerna att den sociala situationen förbättrats på ett mycket radikalt sätt. Slutsatserna som dragits för Solstaden får gälla även här. Värt att notera är att man i Gärdsåsdalen förändrat upplåtelseformen på samtliga lägenheter och att ombyggnadskostnaderna var hälften så höga som för Solstaden, per lägenhet räknat.

### **Effekter i omgivningen**

De årliga flyttningsströmmarna till och från Gärdsåsdalen 1980-87 redovisas i tabellform i bilaga 2. Vad gäller utflyttningen så är det här liksom för Solstaden vissa flyttningsrelationer som utmärker sig tydligt sedan fastigheterna överlåtits till ny ägare. Även här är det endast flerbostadshusområden som stått som mottagare av de stora strömmarna. En skillnad gentemot mönstret vid Solstadens förnyelse är att flyttningarna här inte varit lika koncentrerade till ett mycket begränsat antal mottagande områden. Det återspeglas även i tabell 5:2. Inget av de mottagande områdena kommer upp i samma nivåer som Fjädermolnsgatan gjorde vid förnyelse av Solstaden. En annan skillnad är att samtliga de stora mottagande områdena här är helt eller till nittio procent upplåtna med allmännyttig hyresrätt. Vad gäller flyttningarnas distanser finns såväl likheter som skillnader. De stora mottagningsområdena ligger med ett viktigt undantag i samma eller angränsande stadsdel som förnyelseområdet.

### Figur 5:23 Flyttningsströmmar från Gärdsåsdalen

Antalet utflyttade till de största mottagande områdena under förnyelseperioden. Sammantaget gick 55 procent av flyttningsströmmen till de sju utmärkta områdena nedan.



Tabell 5:2 Inflyttningen från Gärdsåsdalen till mottagande områden som andel av den totala inflyttningen och som andel av folkmängden. Även den totala omflyttningen under perioden i respektive område redovisas.

Mottagande område	andel av inflyttarna 1984-86 (procent)	Andel av invånarna 1987 (procent)***	total omflyttning 1984-86 (procent)
V. Bergsjön (1)	1-7	3	25
V. Bergsjön (2)	0-9	2	20-25
Ö. Bergsjön (1)	2-10	5	20-30
Ö. Bergsjön (2)	1-5	1	20-25
Ö. Bergsjön (3)	0-5	2	20
Ö. Bergsjön (4)	0-7	3	25-35
Hjällbo	0-6	1	20

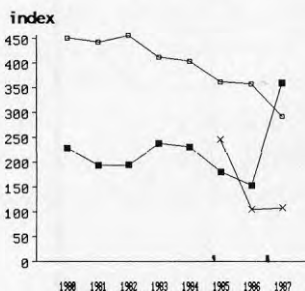
Studiet av sociala indikatorer i mottagande områden kompliceras av att förnyelsearbeten pågått på flera håll i Bergsjön. Förändringar i nivå och trend av indikatorer i ett mottagande område kan därför förklaras av att förnyelsearbeten påbörjats även där, eller att det påverkats av flyttnings-

\*\*\* Beräknat som relationen mellan summan av de inflyttade från Gärdsåsdalen under den angivna perioden och det totala invånarantalet i det mottagande området det år då förnyelsen avslutats.

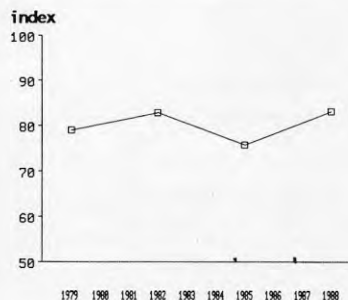
strömmar från andra förnyelseområden. Så är fallet med det område där flyttningsströmmarna från Gärdsåsdalen haft störst genomslag enligt tabellen ovan. Området, som här kallas Östra Bergsjön (1), genomgår tydliga förändringar med början 1987. Innan dess, under förnyelsen av Gärdsåsdalen, har man i förhållande till kommungenomsnittet haft en mycket hög men sjunkande andel utländska medborgare och höga men sjunkande omflyttningsstal, medan valdeltagandet varit lågt.

**Figur 5:24-5:25 Utvecklingen av sociala indikatorer i Ö. Bergsjön (1). Index = 100 för kommunen som helhet. Markeringarna på X-axeln anger tidpunkter för förnyelsens början och avslutande i Gärdsåsdalen.**

**Figur 5:24 Utl. medborgare □ , omflyttning ■ , arb.sökande ×**



**Figur 5:25 Valdeltagande**



Av de sju områden som sammantaget eller under ett av åren tagit mot stora portioner av utflyttarna är det två, Västra Bergsjön (2) och Östra Bergsjön (2), som haft ett gynnsamt utgångsläge och som också bibehållit sin stabilitet avseende de sociala indikatorerna efter förnyelsen i Gärdsåsdalen. Ett av de övriga fyra områdena i Bergsjön har beskrivits ovan. De återstående tre inom Bergsjön visar varierande nivåer och trender, men ligger företrädesvis så att säga på fel sida om kommungenomsnittet vad beträffar flertalet indikatorer.

Bergsgårdsgärdet i Hjällbo, slutligen, är intressant trots att antalet flyttare från förnyelseområdet är blott 15 stycken. Detta av tre skäl. För det första har samtliga dessa flyttat under ett och samma år, förnyelsens första. För det andra ligger området på betydligt längre avstånd från Gärdsåsdalen än övriga mottagningsområden. För det tredje har detta område ävenledes tagit emot måttliga mängder flyttare från Hammarkulleområdet, vid dess förnyelse något tidigare.

Området uppvisar en extremt hög invandrarandel som emellertid sjunkit något under decenniet, från 5 gånger kommungenomsnittet till drygt fyra. Omflyttningen har även den varit kraftig, knappt 2 gånger kommungenomsnittet, men sjunkit något. Valdeltagandet har sjunkit i en jämn takt till 15 procent lägre än kommunsnittet. Arbetslösheten har pendlat mellan 2 och 3 gånger kommungenomsnittet de senaste tre åren.

Sammanfattningsvis kan sägas ifråga om de stora mottagningsområdena att inget kan pekats ut som ett där tydliga indikationer finns på att det affekterats varaktigt av förnyelsen i Gärdåsdaalen. Det beror sannolikt på den rumsligt spridda utflyttningen och möjligen på den turbulenta omgivningen. Å andra sidan är det tydligt att de stora flyttningsströmmarna gått huvudsakligen till mindre attraktiva områden. Går man upp en nivå och studerar Bergsjön som helhet, med 6500 lägenheter finner man att stadsdelen sammantaget uppvisar nivåer för de sociala indikatorerna som ger anledning till oro. Den omfattande förnyelsen i Bergsjön skall ses mot den bakgrunden. Några av de här nämnda områdenas profil ger anledning till vaksamhet inför framtiden, så även det sist redovisade i Hjällbo. Stadsdelen Hjällbo hör till de hårdast belastade och flera delområden genomgår nu förnyelse, däribland det nämnda.



## 5.4 Stockholm

### 5.4.1 Förnyelsen i Stockholmsregionen

Under perioden 1965-74 producerades i Storstockholm mer än 150.000 lägenheter, vilka idag utgör drygt 20 procent av hela bostadsbeståndet. Till skillnad från Malmö- och Göteborgsregionerna är flerbostadshusen från miljonprogrammet i Storstockholm betydligt mer utspridda till förorts- och kranskommuner. Storstockholms befolkningsutveckling kom att bli vikande från första hälften av 1970-talet och ett bostadsöverskott uppstod. Detta överskott kom att hänga kvar ända fram till 1980-talets mitt. Även i Stockholmsregionen var det främst allmännyttan som drabbades av uthyrningssvårigheter, och då särskilt i miljonprogramområden. Det förelåg också stora skillnader mellan olika kommuner. I Storstockholm finns ett stort antal allmännyttiga bostadsföretag.

I Storstockholm har den mer genomgripande förnyelseverksamheten kommit igång något senare än i Malmö och Göteborg. Den mest omfattande förnyelsen sker i Brandbergen, Haninge kommun, och Saltskog, Södertälje kommun. I dessa områden har viss avgång av bostadsyta skett genom rivning och terrassering. Utförsäljning av allmännyttiga bostadsområden till t.ex. bostadsrättsföreningar har varit av marginell omfattning i regionen.

Med hänsyn till att det i Stockholmsregionen inte finns något område som i dagsläget helt färdigställts efter genomgripande förnyelse har vi begränsat vår studie till ett område, Saltskog i Södertälje. Ett skäl att välja ut just detta område är att Södertälje delvis har karaktären av eget bostadsförsörjningsområde. Därmed underlättas studiet av flyttströmmar och sociala indikatorer, eftersom vi kunnat begränsa oss till områden inom kommunen.

### 5.4.2 Saltskog\*

#### Tillkomst och utveckling

Saltskog ligger ca 2 km söder om Södertälje centrum och gränsar till Saab-Scania's industriområde. Området nås med buss från Södertälje

---

\* Källorna till de allmänna beskrivande delarna av Saltskogs tillkomst, utveckling och förnyelsens inriktning är Ericsson-Hjärne (1989) och Stor-Stockholms planeringsnämnd (1987)

centrum, restid 10-15 min, samt vissa tider med buss från järnvägsstationen Södertälje Södra.

Området byggdes 1969-71 och består av dels Telgebostädernas 13 st skivhus med 6-8 våningar och dels av 1000 privatägda hyresrätter i flerbostadshus och 135 småhus. Telgebostädernas hus - som berörs av upprustningen - bestod av 765 lägenheter före förnyelsen, varav över hälften var små (1-2 rok) och endast några få procent större än tre rum och kök.

Under 1972 minskade efterfrågan på lägenheter i Saltskog, med tomma lägenheter som följd. Ungdomar och ensamstående (varav en del med sociala problem) flyttade in i de många smålägenheterna. Samtidigt flyttade de ekonomiskt starkare hushållen till attraktivare områden. Invandrare och flyktingar anvisades lägenheter i Saltskog. Området kom i vanrykte och andelen outhyrda lägenheter kom att uppgå till 20-30 procent samtidigt som omflyttningen ökade.

### **Förnyelsen**

Förutom de nu pågående ombyggnaderna i Saltskog har två förnyelseprogram genomförts. Kommunen och Telgebostäder genomförde "Saltskogsprojektet" 1976-79 och "boendemiljöprojektet" 1979-84. Projekten kostade 5,5 Mkr men gav bara måttliga resultat. I början på 80-talet hade området en återhämningsperiod, sedan ökade antalet outhyrda lägenheter igen.

Det nu pågående förnyelsearbetet började 1983 då Telgebostäder beslöt att utlysa en idéävling med fyra arkitektkontor inbjudna. Tre av förslagen - som alla innebar genomgripande förändringar - har kommit att användas.

Förnyelsearbetet innehåller både sociala och fysiska åtgärder. Målen för den sociala förnyelsen är : 1) mer allsidig åldersfördelning, 2) minskad etnisk segregation; målsättningen är högst 25 procent invandrare, och 3) att få ett lugnt område utan outhyrda lägenheter och hög omflyttning. Målsättningen för de fysiska åtgärderna är "inte ett upprustat 60-talsområde utan ett boende för 90-talet".

För att göra de boende delaktiga i förnyelseprocessen har man "knackat dörr" och hållit informationsmöten - tolkade till de vanligaste invandrarspråken. Telgebostäder hade kontor i området för att vara lättillgängliga och idag finns det kvartersvärdar i varje delområde. Uppföljning av utflyttade

problemhushåll har gjorts av socialförvaltningen tillsammans med Telgebostäder.

Ombyggnadsarbetet startade hösten 1986 och har ännu inte avslutats. Arbetet är indelat i tre etapper. Under den första etappen skedde de största fysiska förändringarna. Ett hus revs och omgivande hus byggdes om till terrasshus eller nedmonterades delvis. I senare etapper har förändringarna varit mer moderata. Nya fasadmateriäl, burspråk och balkonger bidrar till ett mer varierat område. Parkeringarna har flyttats för att komma närmare entréerna. Nya tvättstugor anläggs i varje trapphus.

Antalet lägenheter i området har minskat efter sammanslagningar och rivningar. När projektet slutförts kommer det att finnas 536 lägenheter med betydligt mer jämn storleksfördelning än före förnyelsen. Åtgärderna inne i lägenheterna har bestått i byten av ytskikt, fönster, dörrar, köksutrustning etc.

Andra åtgärder som genomförts är: kvartersvärdar, upprustning av centrum, studiecirklar och bildandet av en boendemiljögrupp som planerar olika aktiviteter. Gruppen är sammansatt av representanter från bostadsförmedlingen, kommunala förvaltningar, Telgebostäder, Hyresgästföreningen och bostadsbolaget L E Lundberg. Nya kontaktkommittéer har bildats i området.

Återflyttningen till området beräknas bli ca 20-30 procent. Orsaken till att så få flyttar tillbaka till området är att många av de boende har valt att stanna i det område som de har evakuerats till. Genom samarbete med bostadsförmedlingen har de som evakuerats från Saltskog fått förtur i bostadskön, vilket för många inneburit en möjlighet att flytta till områden som de länge försökt komma till. Hyreshöjningen i samband med förnyelsen har inte varit avgörande för om de boende valt att stanna kvar i området eller ej.

Saltskog har i och med förnyelsearbetet blivit ett attraktivt bostadsområde i Södertälje. Väntetiden för att få en lägenhet i området uppskattas till 4-5 år. Framför allt de stora lägenheterna är mycket efterfrågade, speciellt av medelålders par som flyttar från villa till lägenhet.

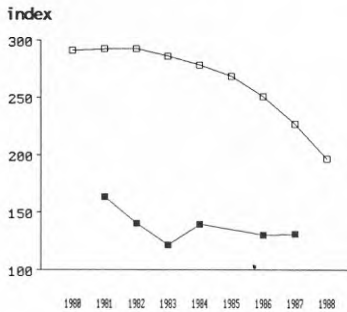
Projektet beräknas kosta 375 miljoner kronor, 880.000 kronor per lägenhet, och finansieras med statliga lån. Det kan jämföras med nybyggnadskostnaden 1987 i exploateringsområden, 550.000 kronor, och i saneringsområden, 590.000 kronor (SCB:s låneobjektsstatistik).

## Effekter inom Saltskog

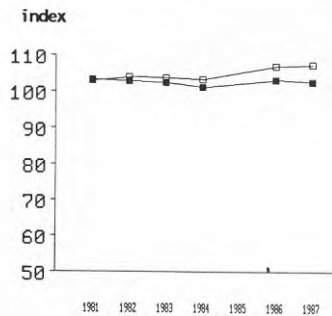
Studiet av sociala indikatorer har här skett på en grövre geografisk nivå än för Malmö och Göteborg. Det beror på Södertälje kommuns rutiner för sin statistikproduktion. Det gör att ibland radikala förändringar i ett bostadsområde kan bli otydliga eller osynliga genom att det innehåller en liten folkmängd i förhållande till statistikområdet som helhet och/eller att förändringar av motsatt karaktär skett i omgivande bostadsområden som ingår i statistikområdet. Förnyelseområdet i Saltskog utgör efter ombyggnad endast ca 30 procent av bostadsbeståndet i statistikområdet Saltskog. Ett enkelt räkneexempel får visa vad det kan innebära för studiet av sociala indikatorer: Antag att andelen socialbidragsberoende hushåll i förnyelseområdet minskat från 30 procent till hälften medan andelen i övriga Saltskog legat konstant på 10 procent. Den 50-procentiga minskningen i förnyelseområdet kommer då att synas som endast en 30-procentig minskning för statistikområdet som helhet.

**Figur 5:26 - 5:27 Utvecklingen av sociala indikatorer i Saltskog.**  
Index = 100 för kommunen som helhet. Markeringen på X-axeln anger tidpunkten för förnyelsens början.

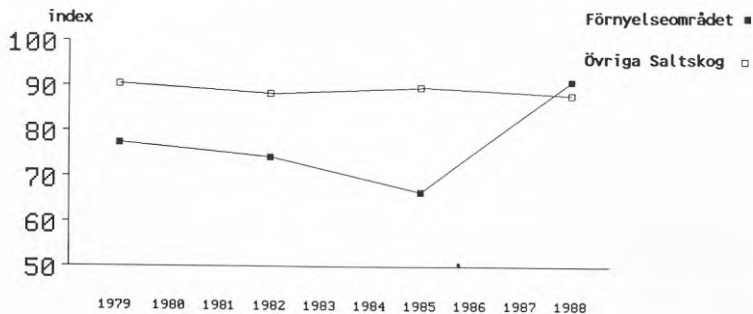
**Figur 5:26** Utländska medborgare □, arbetslösa ■



**Figur 5:27** Individinkomster □, förvärvsintensitet ■



**Figur 5:28** Valdeltagande



En första reflexion som kan göras vid studium av våra tidsserier är att eftersläpningen i statistikproduktionen gör att en samlad bedömning definitivt ännu är för tidig att formulera. Det framgår dock tydligt att den etniska segregationen minskat stadigt, även om målet om en minskning av andelen invandrare ned till kommungenomsnittet inte nåtts vid den aktuella tidpunkten. Valdeltagandet har karterats på en finare geografisk nivå och visar en mycket tydlig förändring i positiv riktning. Övriga variabler uppvisar små förändringar och/eller har inte kunnat karteras för senare datum än 1987, då det ännu var mycket turbulent i området, varför de säger mycket litet om nivån efter förnyelsen.

### Effekter i omgivningen

**Tabell 5:3 Utflyttande hushåll från Saltskog efter mottagarområde i Södertälje tätort och period.**

Mottagarområde    Utflyttningsområde och period

	Myntst okt 1985 -aug 1986	Silverst jan 1987 -dec 1987	Barrtorpsv jan 1987 -aug 1988	Summa	Andel (%)
101		2	1	3	1,2
102	1	3		4	1,7
104	6	1		7	2,9
111	2		2	4	1,7
112		3		3	1,2
117	6	7	3	16	6,6
122	1			1	0,4
123	8	2		10	4,1
125		2		2	0,8
131	12	5	1	18	7,5
141	1	1		2	0,8
142		4	2	6	2,5
143		1	1	2	0,8
146	8	14	1	23	9,5
147	1			1	0,4
SALTSKOG	3	18	14	35	14,5
151	2	7	1	10	4,1
152	8	9	14	31	12,9
153		1		1	0,4
160	13	28	17	58	24,1
172	4			4	1,7
*****					
SUMMA	76	108	57	241	100

Utflyttningen/evakueringen från Saltskog skedde från hösten 1985 till och med sommaren 1988, i olika omgångar. Avflyttningsadresserna har noterats av bostadsföretaget och i nedanstående tabell har vi karterat de flyttande hushållen på mottagande statistikområde i tätorten. De som flyttat inom förnyelseområdet har här undantagits.

En stor andel har flyttat till annan lägenhet i Saltskog utanför förnyelseområdet. Det område som utmärker sig mest är emellertid nummer 160, Hovsjö, som ensamt tagit emot en fjärdedel av flyttarna. Glappet är stort till nästa område i rangordning, nummer 152, Västergård, med 13 procent. Därefter kommer tre områden med andelar över 5 procent, nummer 146, Blombacka, nummer 131; Geneta och nummer 117, Fornhöjden. Tillsammans har de fem nämnda områdena tagit emot drygt 70 procent av hushållen som flyttat ut från förnyelseområdet och stadsdelen Saltskog.

Också vad gäller påverkan på mottagarområden är det för tidigt att dra säkra slutsatser, beroende på eftersläpningen i statistikproduktionen. Som tidigare nämnts gör den grova statistikområdesindelningen det svårt att spåra förändringar i mottagande områden. De fem områdena hyser mellan 2500 och 5000 invånare, vilket kan jämföras med Göteborgsstudien där flertalet studerade mottagningsområdena hade runt 1000 invånare. Tre av de nämnda mottagande områdena uppvisar gemensamma drag ifråga om byggnadsperiod och upplåtelseform. De är till övervägande del upplåtna med allmännyttig hyresrätt och producerade under miljonprogramepoken. Det fjärde, Västergård är mer heterogent, men flerbostadshusen i området är till största delen tillkomna under miljonprogramepoken. Endast en mindre del är emellertid i allmännyttans ägo. Vid kontroll av utflyttningsadresser visar det sig, helt naturligt, att de utflyttade/evakuerade hushållen hamnat främst i flerbostadshus med hyresrätt.

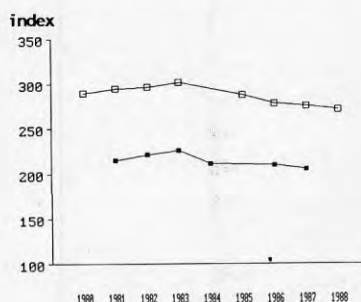
Vid genomgång av indikatorerna i tidsserie utmärker sig det område som tagit emot lejonparten av utflyttarna särskilt tydligt. Hovsjö är ett mycket homogent miljonprogramområde som tills för ett par år sedan bestod av endast hyresrätter. Sedan dess har en del av beståndet förnyats och omvandlats till bostadsrätter. Hovsjö uppvisar som helhet för i stort sett samtliga variabler mycket tydliga avvikelser i negativt hänseende från medelvärdena för kommunen. Hovsjö är stort, 5000 invånare, vilket gör att omedelbara förändringar som beror av egenskaper hos de inflyttade från Saltskog knappast kan bli synliga i tidsserien med sociala indikatorer. Vad gäller valdeltagandet har det emellertid kunnat karteras på två delområden inom



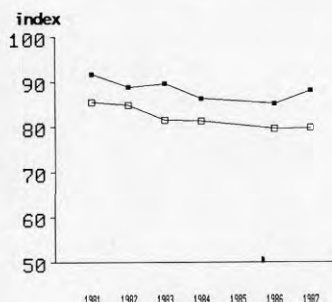
Hovsjö. Det är knappast förvånande att det delområde som delvis omvandlats till bostadsrätter i samband därmed vänt en nedåtgående trend till en ökande andel röstande. I det andra delområdet har valdeltagandet sjunkit stadigt till en nivå 20 procent under kommungenomsnittet.

Figur 5:29-5:31 Utvecklingen av sociala indikatorer i Hovsjö. Index=100 för kommunen som helhet. Markeringarna på X-axeln anger tidpunkter för förnyelsens början i Saltskog.

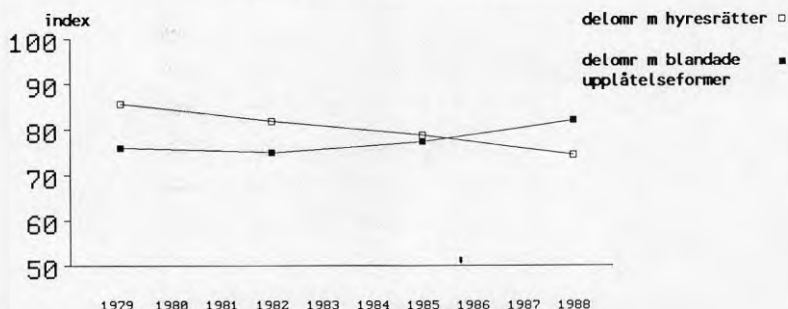
Figur 5:29 Utländska medborgare □, arbetslösa ■



Figur 5:30 Individinkomster □, förvärvsintensitet ■



Figur 5:31 Valdeltagande



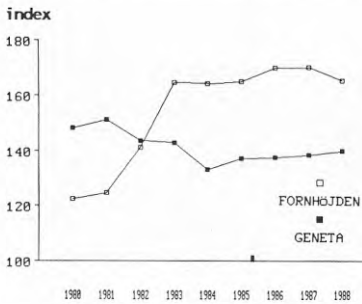
De två områdena Västergård och Blombacka synes ligga rätt stabilt och på nivåer som inte ger anledning till oro, för flertalet variabler. Blombacka är ett huvudsakligen allmännyttigt bostadsområde (70%) producerat under miljonprogramsepoken, medan Västergård har en mindre andel allmännyttig hyresrätt och en stor del privata hyresrätter (50%) samt en portion småhus med äganderätt. Större delen av flerbostadshusen i detta område är byggda under miljonprogrammet. Den grova statistikområdesindelningen kan

naturligtvis dölja de verkliga förhållandena i de delar av beståndet som utflyttarna från Saltskog hamnat i.

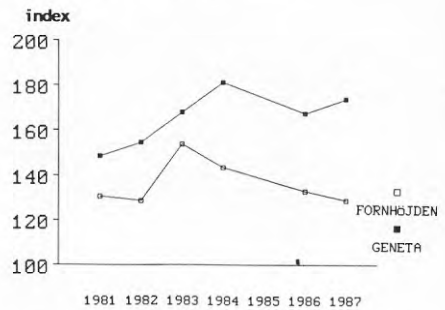
Geneta och Fornhöjden ligger på "fel sida" om kommungenomsnittet ifråga om de flesta variablerna, dock inte alls lika uttalat som Hovsjö. Geneta är ett allmännyttigt miljonprogramområde (90% av lägenheterna) med såväl småhus som flerbostadshus, medan Fornhöjden består av nästan enbart flerbostadshus, också producerade under miljonprogrammet, till 70% upplåtna med allmännyttig hyresrätt. Att märka är att trenden vad avser vissa av variablerna i dessa områden ger anledning till oro.

Figur 5:32-5:34 Utvecklingen av sociala indikatorer i Fornhöjden och Geneta. Index=100 för kommunen som helhet. Markeringarna på X-axeln anger tidpunkter för förnyelsens början i Saltskog.

Figur 5:32 Utländska medborgare



Figur 5:33 Arbetslöshet



Figur 5:34 Valdeltagande



Sammanfattningsvis kan konstateras att flyttningsströmmens lejonpart gått till ett område som kan karakteriseras som mycket utsatt. Läger vi till de

båda områdena Geneta och Fornhöjden innebär detta att drygt hälften av de utflyttade/evakuerade hushållen koncentrerats till områden som alla har en socialt utsatt position. Den grova statistikområdesindelningen gör tillsammans med den korta tidsrymd som förflutit att några slutsatser om påverkan inte kan dras, från dessa data. Enligt en kommande rapport som behandlar förnyelsen i Hovsjö har emellertid vid intervjuer med boende framkommit att de sociala störningarna tilltagit i delar av beståndet sedan evakueringarna från Saltskog påbörjades (Mann, 1990).

## 5.5 Störande hushålls betydelse för stabiliteten.

Med utgångspunkt i våra flyttningsdata från Malmö har vi sökt utröna om sådana hushåll som varnats eller vräkts haft någon inverkan på stabiliteten i den allra närmaste omgivningen. En mätning av omflyttningen på trappuppgångsnivå har därför gjorts för låghusdelarna i både Gullviksborg och Kroksbäck, dvs de hus som under perioden inte berörts av mer omfattande ombyggnadsarbeten. Två kategorier portar har undersökts närmare; portar där minst ett varnat/vräkt hushåll bott respektive portar utan sådana hushåll\*.

Områdena skiljer sig tydligt åt. För det första har det i låghusen i Kroksbäck bott relativt sett fler hushåll som sedermera varnats eller vräkts än i Gullviksborg. Detta återspeglas också i att antalet portar utan sådana hushåll varit relativt få i Kroksbäck. För det andra uppvisar i Kroksbäck portarna med varnade/vräkta hushåll sammantaget en tydligt högre omflyttningstakt än de portar där sådana hushåll inte funnits. I de förra var den årliga lägenhetsomsättningen 30 procent i genomsnitt, i de senare 18 procent. I Gullviksborg däremot är motsvarande tal 31 procent respektive 27 procent. En fullständig tabell återfinns i bilaga 3.

I Kroksbäck har uppenbarligen de varnade/vräkta hushållen påverkat trivseln så starkt negativt i många portar att omflyttningen förhöjts avsevärt. När det gäller Gullviksborg kan konstateras att de genomsnittliga omflyttningstalen i bägge kategorierna portar ligger på samma höga nivå som i de socialt belastade i Kroksbäck. En tänkbar tolkning är att störningarna i Gullviksborg totalt sett nått sådana nivåer att den omedelbara närheten till störande hushåll inte betytt något i det stora hela. Andelen varnade/vräkta hushåll var som nämnts relativt få i låghusen, men i höghusen fanns i början av perioden ett betydande antal.

En kartering av de varnade/vräkta hushållen enligt ovan ger för handen att två av gårdarna i Gullviksborg haft en särskilt hög relativ belastning av sådana hushåll. För Kroksbäck del är gårdsindelningen mindre tydlig, varför

---

\* Till kategorin portar med varnade/vräkta hushåll har räknats endast sådana som under en sammanhängande period av minst sex månader haft hushåll som senare vräkts eller varnats. Mätperioden har förskjutits framåt med två månader av hänsyn till eftersläpningseffekter. Mätperioden börjar således två månader efter inflyttning av senare vräkt/varnat hushåll och upphör två månader efter avflyttning. Resultatet har sedan räknats om till årlig omflyttning.

Till kategorin portar utan varnade/vräkta hushåll har räknats endast sådana som från periodens början saknat senare vräkt/varnat hushåll fram till periodens slut, eller till dess sådant hushåll flyttat in. Mätperioden för dessa portar har inte förskjutits.

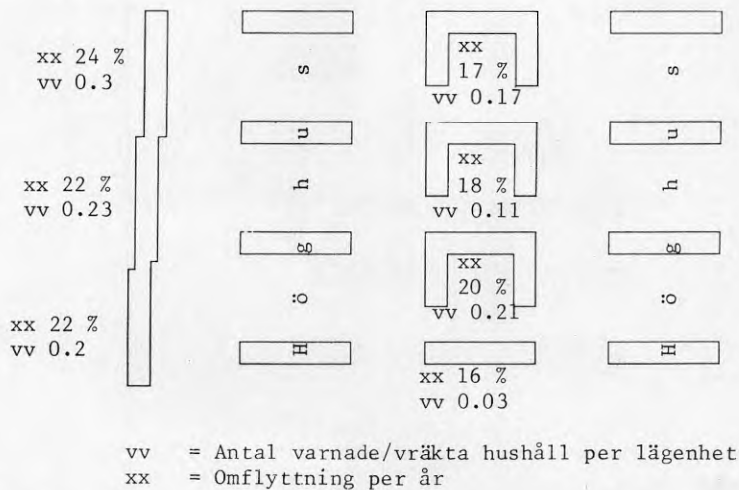
karteringen skett husvis. Här är det de hus som ligger på rad vid Hyllievångsvägen som såväl sammantaget som var för sig utmärker sig som högt belastade.

Dessa resultat kan jämföras med gårds-/husvisa omflyttningstal. I Kroksbäck finner man i stort sett samma mönster som ovan. Husen med den högsta belastningen av störande hushåll har också de högsta omflyttningstalen. För Gullviksborgs del är mönstret inte alls lika tydligt. De två minst belastade gårdarna har visserligen lägst omflyttning, men den allra högst belastade har en jämförelsevis moderat omflyttning\*\*.

De sammantagna resultaten från Kroksbäck visar tydligt att störande hushåll starkt påverkat stabiliteten i sin omgivning. Gullviksborgsstudien ger en otydligare bild, som indikerar att gårdar utan störande hushåll har en jämförelsevis hög stabilitet men också att högbelastade gårdar inte nödvändigtvis blir instabila.

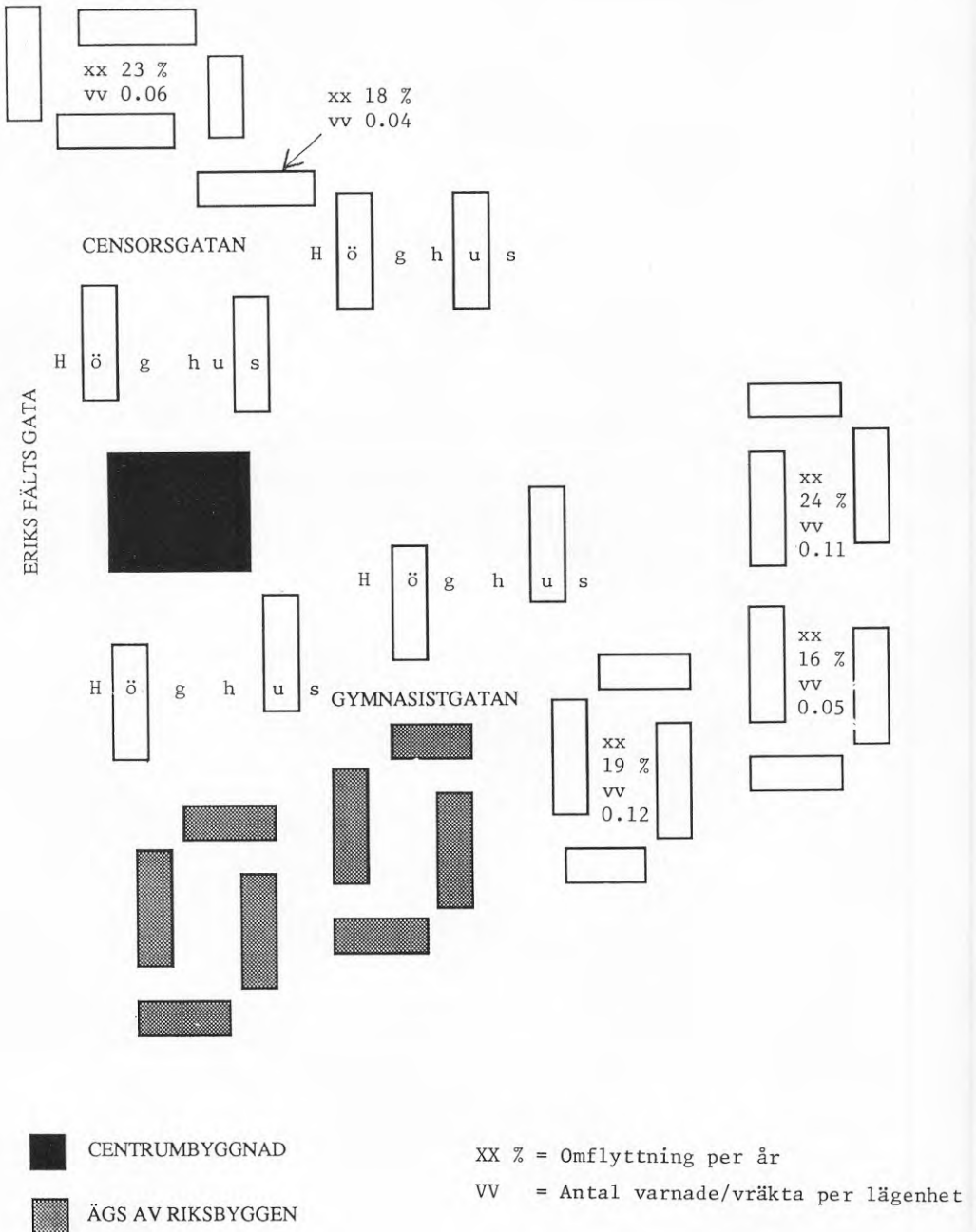
En väsentlig poäng är att få portar (6-9 lägenheter) vid ett och samma tillfälle haft mer än ett varnat/vräkt hushåll. Detta ger en fingervisning om vad en "export" av relativt få problemhushåll från ett förnyelseområde kan ge för effekter i ett mottagande område.

Figur 5:35 Omflyttning på gårdsnivå i Kroksbäck.



\*\* Den gårdsvisa omflyttningen innefattar för Gullviksborg endast perioden 1981-1984, för att undvika sådana förändringar i mönstret som kan bero på att avflyttning skett inför den ombyggnad av husen som stått för dörren.

Figur 5:36 Omflyttning på gårdsnivå i Gullviksberg.





## 5.6 Vräkta hushåll – flyttningsmönster och flyttningarnas sociala konsekvenser

I detta kapitel vänds intresset mot hyresgäster som vräkts från sin bostad. Delundersökningen avser flyttningsrörelser för hushåll som vräkts från bostadsområdena Gullviksborg och Kroksbäck under åren 1981 – 1987.

Det visade sig i ett tidigt skede av undersökningen att data om de personer det här handlar om är såväl bristfälliga som otillförlitliga. För ett antal personer kunde inte erhållas uppgift om flyttningsadress. För en stor del av individerna i gruppen var vidare den bostad som fanns redovisad till folkbokföringen felaktig. Den faktiska bostadssituationen skiljde sig från den formella.

Mot denna bakgrund har delundersökningen genomförts i samarbete med Malmö socialförvaltning. Personal från förvaltningen har med hjälp av socialvårdsakter, följt de personer som vräkts, från vräkningstillfället fram till och med utgången av 1987.

Att använda socialvårdsakterna som datakälla är naturligtvis inte helt okomplicerat. Det största problemet utgör bortfallet. I akterna finns endast uppgifter om hushåll som är "aktuella ärenden" på socialbyrån. Ett annat problem är att hushållens flyttningar endast kunnat följas så länge dessa skett inom kommunen. I de fall flyttning skett till annan kommun saknas kunskap om bostadsförhållanden. Dessa två problem till trots visade sig socialvårdsakterna överlägsna andra datakällor. Praktiskt taget samtliga hushåll som ingår i undersökningsgruppen var vid vräkningstillfället aktuella för socialdistriktet. Till övervägande del har de vräkta hushållen även kvarstannat inom kommunen under undersökningsperioden.

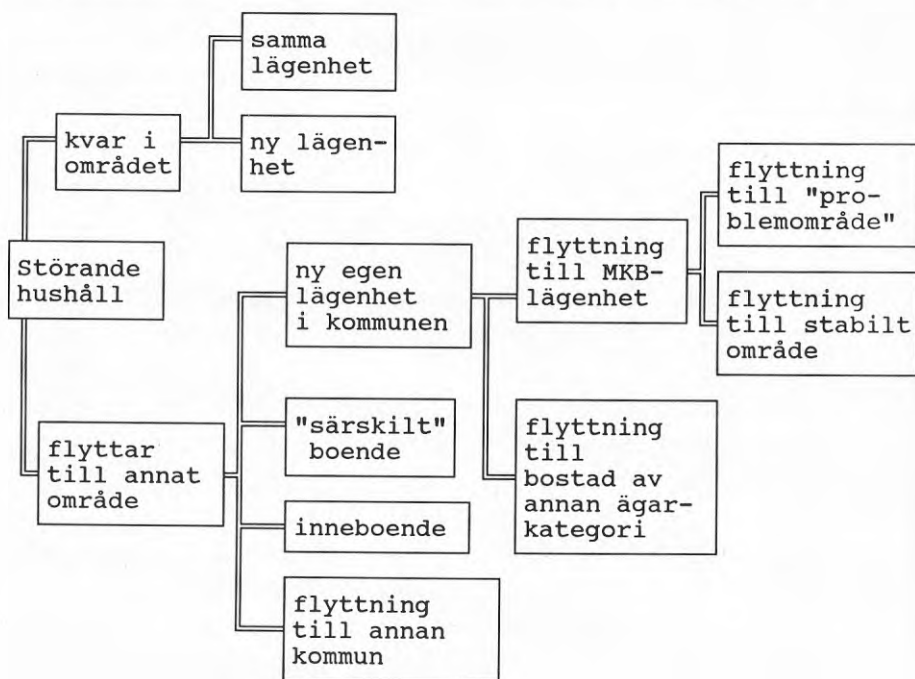
Undersökningsgruppen utgör en mycket liten del av det totala antalet hyresgäster. Trots detta har vi bedömt att det finns flera orsaker att ägna den särskild uppmärksamhet.

Ett första skäl står att finna i de preferensundersökningar som genomförts. De boende i undersökningsområdena har genomgående angivit "sociala störningar" i vid bemärkelse som den i särklass viktigaste förändringen för att i samband med förnyelsen förbättra området attraktivitet. De vräkta hushållens störande beteenden intar härvid en central roll.

Ett andra skäl ligger i det faktum att vi kunnat konstatera att omkringliggande områden påverkats av de flyttningsrörelser som förnyelsen gett upphov till. I flyttningsstudier har vi kunnat se att ett relativt litet antal områden varit mottagare av en stor andel av flyttarna från förnyelseområdet. Samtidigt har kunnat konstateras att olika välfärdsvariabler i de mottagande områdena försämrats i och med mottagandet av hushåll från förnyelseområdet. Vår avsikt har mot denna bakgrund varit att närmare studera de vräkta hushållens flyttningsmönster för erhålla indikationer på hur denna grupp flyttningar påverkar omkringliggande områden.

Ett tredje skäl är att litteraturstudier och intervjuer givit vid handen att kunskap om dessa hushålls flyttningsmönster är vag och att väsentliga kunskaper om vissa förhållanden är obefintliga. Ambitionen är således att erhålla bättre kunskap om gruppen i sig samt dess problem och behov. Syftet med detta kunskapsinhämtande är ytterst att möjliggöra ett effektivare och socialt mer tilltalande bemötande av gruppen.

Figur 5:37 Förhållningsstrategier i förhållande till störande hushåll



Inledningsvis finns anledning att redovisa hur grovt störande hushåll teoretiskt sett kan "hanteras" i anslutning till förnyelsen. Schematiskt kan olika möjliga flyttningsalternativ tänkas för denna grupp hushåll. Av betydelse i sammanhanget är naturligtvis att dessa flyttningsrörelser i inte obetydlig omfattning kan påverkas av bland annat bostadsföretaget och kommunen.

Först infinner sig frågan huruvida hushållet blir kvar i området eller ej. Hushåll som stannar i området kan antingen bli kvar i den ursprungliga lägenheten eller flytta till en annan inom området.

För hushåll som lämnar området redovisas i figuren ett antal tänkbara flyttningsalternativ. I ett första steg kan särskiljas två grupper av flyttare; de som flyttar till en egen ny bostad och de som inte gör detta. Till den sistnämnda gruppen hör personer som flyttar till "särskilt" boende (dvs institutioner eller motsvarande) och som blir inneboende i ett annat hushåll.

De hushåll som flyttar till andra bostadsområden har i sin tur delats in i ett antal grupper. En delgrupp utgörs av flyttare till annat allmännyttigt bostadsområde i Malmö kommun. Dessa flyttare har i sin tur indelats i två grupper med avseende på det mottagande områdets stabilitet; "problemområde" (lågstatusområde) respektive "stabilt område" (högstatusområde).

En annan delgrupp av flyttare till bostad i annat område utgörs av hushåll som flyttar till icke allmännyttig bostad, dvs bostadsrätt, privat hyresrätt eller egen ägd bostad. En sista typ av flyttningar utgörs de över kommungräns.

I vår undersökning har alla flyttningar inom Malmö kommun kartlagts. Vi har valt att följa kontraktssinnehavaren från vräkningstillfället fram till och med 1987 års utgång. För varje person har antal flyttningar dokumenterats med avseende på tidpunkt och ny adress. För flyttningar över kommungräns har inte samma precision kunnat erhållas. För dessa flyttare anges endast antalet flyttningar före utflyttningen ur kommunen.

#### **Hur och vart flyttar de vräkt hushållen ?**

Undersökningen inkluderar alla hushåll som vräkts från bostadsområdena Kroksbäck och Gullviksborg under åren 1981 - 1987. Totalt handlar det om 86 hushåll, 43 stycken från vardera området. Vi har inte kunnat notera några

signifikanta skillnader mellan områdena. Av detta skäl kommer resultaten att behandlas sammantaget för de bägge områdena.

**Tabell 5:4 Hushåll vräkta från Kroksbäck och Gullviksborg mellan åren 1981 - 1987 efter destination**

Flyttning till	Antal	Procent
Annat MKB område	18	21
Annan bostad i Malmö	40	47
Annan kommun	23	27
Utlandet	3	3
Bostadslös	1	1
Okänt	1	1
*****		
Summa	86	100

Av tabellen framgår att knappt hälften av de vräkta flyttade till annan - icke allmännyttig - bostad i Malmö kommun. Vidare kan noteras att en dryg femtedel av dem som vräktes flyttat till en annan bostad i något av MKBs områden. Av uppgifter i MKBs kontraktspärmar framgår att en sådan flyttning i några fall godkänts av bostadsbolaget. Men det är värt att notera att i en överväldigande del av dessa fall är bolaget okunnigt om att den vräkta hyresgästen flyttat till en annan av bolagets bostäder. Flyttningen har kunnat ske genom att den vräkta kontraktshavaren flyttat till en bostad för vilken han/hon inte själv tecknat kontrakt. Utav de kontraktshavare som vräkts och flyttat till annat MKB-område är det bara ett litet antal som fått teckna nytt kontrakt. I de flesta fall har man istället låtit make/maka, sambo eller annan person bli kontraktshavare eller också har man etablerat ett inneboendeförhållande.

Detta förhållande kan naturligtvis ifrågasättas ur olika perspektiv.

För bostadsföretaget var vräkningen en sista åtgärd för att råda bot på missförhållanden, vilka man inte sett möjlighet att lösa inom ramen för ett fortsatt boende. I flera fall har dessa flyttningar således inte löst bostadsföretagets problem utan snarare flyttat det till ett annat förvaltningsområde.

Också ur ett hyresgästperspektiv kan dessa flyttningar ifrågasättas. Ett viktigt boendeönskemål är att i samband med förnyelsen förbättra områdets sociala förhållanden, särskilt problemet med störande grannar har uppmärksammats

av många boende. I anslutningen till förnyelsen har skett vräkningar. Som vi visat tidigare har dessa inneburit en ökad attraktivitet i förnyelseområdet, men samtidigt har således en icke obetydlig del av de vräkt kommit att hamna i andra mindre attraktiva områden, och där bidragit till en försämring av det mottagande områdets attraktivitet. Ur hyresgästperspektiv är det således ogörligt att i generella termer uttala sig om ändamålsenligheten i det sätt på vilket vräkningarna kommit att ske. Samtidigt som det finns vinnare, finns det förlorare. Boende i det förnyade, problemexporterande området, har vunnit en ökad social stabilitet, på bekostnad av en minskad stabilitet i de områden som är mottagare av problem. För hyresgästkollektivet som helhet har dock vräkningarna i sig inte inneburit någon förbättring av det problem som störande hushåll utgör.

Också för den grupp av de vräkt som kommit att hamna i annan bostad än en allmännyttig inom Malmö kommun (privat hyresrätt, bostadsrätt eller egen ägd bostad) dominerar en annorlunda kontraktsform än den som gällde vid vräkningstillfället. I parförhållanden flyttas kontraktet från den tidigare kontraktshavaren till den andra parten. Ett antal personer bor inneboende eller tecknar andrahandskontrakt. Även på denna del av bostadsmarknaden är det ovanligt att den vräkte ges möjlighet att teckna eget kontrakt. Endast i fem fall kan vi styrka att så har skett. Det bör även tilläggas att det överväldigande flertalet i denna grupp flyttat till hyresrättslägenhet. Endast i ett fåtal fall har bostadsrätt varit alternativet och egen ägd bostad har bara kunnat dokumenteras i ett enda fall.

En knapp tredje del av de vräkt lämnar Malmö kommun. Våra uppgifter om dessa personer är knapphändiga. Vi kan emellertid notera att av den dryga fjärdedel av de vräkt som flyttat till annan kommun i Sverige har en övervägande del hamnat i sydvästra Skåne, och att flyttningarna i huvudsak gått till flerbostadshusområden med en relativt sett låg attraktivitet. Det finns naturligtvis anledning att befara att dessa personer kommit att påverka dessa områdens attraktivitet i negativ riktning på samma sätt som skett i Malmö kommun.

Det är vidare av intresse att notera att ingen av de vräkt, med undantag för en person, varit bostadslös under längre tid. Detta konstaterande är i och för sig tillfredställande – men kan samtidigt mana till eftertanke, framför allt med beaktande av vräkningen från de studerade områdena inte i något fall följdes med institutions- eller särskilt anordnat gruppboende. Av de 86



kontraktsinnehavare som vräktes så hamnade således 85 i en ny bostad relativt omgående.

### De vräkta hushållens rörlighet på bostadsmarknaden

En annan iakttagelse av intresse kan göras när de vräkta hushållens flyttningsrörelser studeras över tiden. En sådan genomgång av materialet ger vid handen att denna grupp i många fall har en extremt hög rörlighet på bostadsmarknaden. Vi har kartlagt dessa hushålls flyttningsrörelser under tidsperioden. Det innebär att hushåll som vräktes 1981 har kunnat följas under en sexårsperiod, dvs fram till 1987. De som vräktes under 1982 har kunnat följas under en femårsperiod osv. Sammanställningen nedan inkluderar således endast de hushåll som efter vräkningen stannat kvar i kommunen, eller flyttat från kommunen och sedan återvänt.

**Tabell 5:5 Flyttningar över tid för hushåll vräkta från Kroksbäck och Gullviksborg 1981 - 1987. Tabellen avser flyttningar utöver vräkningen.**

Vräkningsår	Vräkta hushåll	Antal flyttningar (vräkningen exkluderad)	Genomsnittlig årlig omflyttning tom 1987 (procent) *	Malmö kommun totalt
1981	7	12	26	14
1982	11	31	51	15
1983	3	10	74	16
1984	6	12	57	15
1985	11	23	84	14
1986	12	23	128	14
1987	15	8	107	13

\* Omflyttningstalet är beräknat som kvoten mellan antalet flyttningar och genomsnittlig boendetid efter vräkningen.

Trots att siffrorna för omflyttning bland dessa hushåll jämförelsevis är höga bör observeras att de grovt underskattar det faktiska antalet flyttningar. Eftersom materialet är baserat på uppgifter från Malmö socialregister finns två förhållanden som bidrar till att siffrorna underskattas. För det första har sannolikt en del hushålls kontakt med socialbyrån upphört. Vi har endast kunna följa hushållen så länge de varit aktuella som "ärenden" på socialförvaltningen. För det andra så har tio av de hushåll som redovisas i tabellen ovan flyttat från kommunen under tidsperioden, vilket naturligtvis innebär



att hushållet ifråga kan ha gjort ytterligare flyttningar utan att detta kunnat registreras i vår undersökning. Dessa förhållanden utgör en sannolik förklaring till varför omflyttningssiffrorna i tabellen ökar under senare år.

### Hur påverkar vräkningarna andra allmännyttiga bostadsområden ?

Vi har konstaterat att drygt 20 procent av de hushåll som vräkts från Kroksbäck och Gullviksborg flyttat till en allmännyttig bostad i ett annat delområde i Malmö. Vid studier av de flyttningskedjor som vräkningarna ger upphov till är det emellertid intressant att notera att en väsentligt högre andel av de vräpta hushållen återkommer till MKBs bostadsbestånd efter en längre eller kortare sejour i annat boende. I tabellen nedan redovisas flyttningar till MKB områden av hushåll som vräkts från Gullviksborg och Kroksbäck under åren 1981 till 1987.

Observera att tabellen inte redovisar antalet hushåll som flyttat till MKB-områden utan antalet flyttningar som gjorts till dessa områden. I vissa fall har ett och samma hushåll bott i flera olika MKB lägenheter efter vräkningen, ibland med mellanliggande boendeperioder i annan bostad.

**Tabell 5:6 Hushåll vräkta från Gullviksborg och Kroksbäck åren 1981 - 1987, flyttningar till MKB-områden.**

Område	Antal flyttningar
Kroksbäck	10
Gullviksborg	7
Rosengård	5
Holma	4
Lindängen	5
Lorensborg	3
Nydala	1
Augustenborg	3
Bellevuegården	3
Sorgenfri	1
Segevång	2
Övriga MKB	0
*****	
Totalt	44

Av tabellen framgår att de hushåll som vräktes från Gullviksborg och Kroksbäck under åren 1981 - 1987 under samma tid gjorde 44 flyttningar till

olika MKB-områden. Av de totalt 86 hushåll som vräktes var det 25 hushåll som svarade för dessa flyttningar.

En närmare betraktelse av dessa flyttningar och mottagande områden visar att flyttningarna skett mycket selektivt. I tabellen nedan har vi relaterat flyttningarna till de mottagande områdenas attraktivitet och storlek.

Av tabellen framgår att de vräkta hushållens flyttningar i mycket hög grad skett till ett fåtal områden. 70 procent av flyttningarna har gått till fem områden. Dessa områden motsvarar endast drygt 30 procent av MKBs totala bostadsbestånd. En första iakttagelse rör således den starka geografiska koncentrationen av flyttningar till ett litet antal andra områden.

**Tabell 5:7 MKB-områden som mottagit vräkta hushåll från Kroksbäck och Gullviksborg. Mottagarandel, andel av kommunens outhyrda lägenheter och andel av bostadsbeståndet**

Område	Andelen mottagna vräkta hushåll	Genomsnittlig andel av MKBs outhyrda lägenheter	Andel av MKBs bostadsbestånd 1987 *
Kroksbäck	23	14	5
Gullviksborg	16	5	4
Rosengård	11	35	8
Holma	9	17	7
Lindängen	11	14	7
Delsumma:	(70)	(85)	(31)
*****			
Lorensborg	7	1	9
Nydala	2	1	5
Augustenborg	7	1	10
Bellevuegården	7	3	5
Sorgenfri	2	1	10
Segevång	5	2	6
Övriga MKB	0	6	24
Delsumma	(30)	(15)	(69)
*****			
MKB totalt	100	100	100

\* Som mått på områdenas storlek har använts data från 1987. För samtliga områden utom Rosengård har antalet lägenheter varit relativt konstant under tidsperioden 1981 - 1987. Vad gäller Rosengård så har antalet minskat kraftigt under tidsperioden, bland annat beroende på utförsäljning av delar av området. Av detta skäl är den faktiska siffran för Rosengårds andel av MKBs bostadsbestånd under tidsperioden något högre än den som redovisas i tabellen.

Det är också relevant att studera de mottagande områdenas status. Detta har vi gjort genom att kartlägga hur stor andel av MKBs tomma lägenheter som belastat olika områden under den aktuella tidsperioden. Härvid kan konstateras en mycket hög korrelation mellan mottagande av en hög andel vräkta samt låg status, och omvänt. I de fem områden som mottagit flest vräkta hushåll har under den aktuella tidsperioden 85 procent av MKBs outhyrda lägenheter funnits. Detta trots att dessa områden som nämnts endast inrymmer drygt 30 procent av det totala antalet MKB-lägenheter. Samtliga de fem områden som mottagit en hög andel vräkta hushåll är miljonprogramområden.

### **Sammanfattning**

Sammanfattningsvis kan således konstateras att de vräkta hushållen, vars livsföring utgör en viktig orsak till boendekollektivets vantrivsel i de studerade områdena, i samband med vräkningen kommit att erhålla en ny bostadssituation som bör föranleda diskussion.

För det första sker flyttningarna mycket selektivt. Av flyttningarna inom kommunen sker en proportionellt sett liten del till andra upplåtelseformer än allmännyttan. Icke allmännyttiga bostäderna svarar för drygt 80 procent av alla bostäder i kommunen.

Men också inom allmännyttan sker flyttningarna selektivt. Till områden med högre status flyttar ett förhållandevis mycket litet antal av de vräkta hushållen. Det stora flertalet av dem som flyttar till annan allmännyttig bostad hänvisas till områden med låg status, framför allt miljonprogramområden. Inverkan på dessa mottagande områden har belysts i föregående kapitel.

En annan iakttagelse av betydelse utgör den kraftiga omflyttningen bland dessa hushåll. Den bild som framtonar vid studier av denna grupp flyttningsbeteenden ställer frågor om effektivitet och social omsorg på sin spets. I flertalet fall flyttar den vräkte av olika skäl (nya vräkningar, uppsägning från andrahandskontrakt etc) från bostad till bostad i snabb takt. De hushåll som vräkts från undersökningsområdena under de senast studerade åren har i genomsnitt haft en boendetid kortare än ett år i de bostäder de flyttat till efter vräkningen.

De frågor som infinner sig i anslutning till undersökningens resultat kan ställas ur olika perspektiv; individens, boendekollektivets och bostadsföretagets. Ur samtliga dessa perspektiv finns anledning till stor tveksamhet mot det sätt på vilket dessa frågor hanterats.

Ur individens perspektiv är situationen djupt otillfredställande. För flertalet av de personer det här är frågan om konstituerar ytterst missbruk grunden för problemen i boendet. För dessa individer innebär flyttning i sig ingen förbättring av livssituationen och lösning på de problem som manifesterats i missbruket.

För boendekollektivet är situationen också otillfredställande. Klagomål från grannar och närboende är vanligen en del i bilden vid vräkningen. Med det flyttningsmönster som kunnat iakttagas i vår undersökning kan konstateras att det i många fall handlar om en ren problemexport. Vräkningen innebär att situationen förbättras i det område från vilket vräkning sker, samtidigt som problemen överförs till ett annat område.

Också ur bostadsföretagets perspektiv finns anledning att ifrågasätta ändamålsenligheten i denna omflyttning, eftersom flyttningar och avhysningar av dessa hushåll ofta är förenade med icke oansenliga kostnader.

Av den flyttningsfrekvens och det flyttningsmönster som kunnat iakttagas i vår undersökning kan således konstateras att nuvarande hantering av dessa frågor kan ifrågasättas ur såväl social som effektivitetsmässig synvinkel. Av betydelse i sammanhanget är dock att det vid intervjuer med nyckelpersoner inom kommun och förvaltning betonats att hanteringen av de problem denna grupp representerar avsevärt försvåras av det faktum att frågan är känslig och mycket kontroversiell.

Två vitt skilda synsätt kan urskiljas. Det ena representerar ett förhållnings-sätt innebärande att vräkningar sker alltför frekvent och lättvindigt. Andra har ett diametralt annorlunda synsätt. Man anser att vräkningarna är motiverade, eftersom dessa hushålls beteenden anses oförenliga med krav som rimligen måste kunna ställas på bostadsmiljön.

Utan att ta ställning i striden huruvida vräkningar är motiverade, och i så fall under vilka omständigheter, föranleder vårt undersökningens resultat följande reflektioner.

Oavsett vilket perspektiv som anläggs vid betraktandet av vräkningar kan konstateras att ett icke obetydligt antal av de vräkte hushållen har mycket grava sociala problem och en livsföring som bjärt står i kontrast till de normer och den ordning som hyresgästerna i gemen anser bör präglaboendet.

Mot denna bakgrund måste en strategi formuleras som utgångspunkt för hanteringen av dessa hushåll. I de fall vräkning inte bedöms vara en lämplig åtgärd finns anledning för bostadsföretaget att i samarbete med socialförvaltningen lägga fast en plan för relationen till hushållet. Denna plan bör således innefatta såväl en social behandlingsplan som åtgärder från bostadsföretagets sida.

För den händelse vräkning beslutas bör denna föregås av överväganden om framtida bostadssituation för den vräkte. Härvid utgör frågan om fortsatt "vanligt" boende i ny lägenhet eller "särskilt" boende ett första vägval. "Särskilt" boende prövas för närvarande i ett antal kommuner med skilda förtecken och i varierande former. Minsta gemensamma nämnare är dock att det här handlar om en boendeform i vilken stöd och hjälp förmedlas av professionell personal, till individer vilka inte klarat av ett eget självständigt boende.

För den händelse "särskilt" boende inte väljs och den vräkte hänvisas ny "vanlig bostad" bör detta föregås av samma procedur som i de fall då den vräkningshotade gavs möjlighet att kvarstanna i den ursprungliga bostaden.

Ett utvecklat samarbete mellan socialförvaltning och bostadsföretag framstår som en absolut förutsättning för att de problem som idag så tydligt kan iakttagas skall kunna åtgärdas på ett socialt acceptabelt och ekonomiskt effektivt sätt.

## 5.7 Sammanfattande iakttagelser av studerade förnyelsearbetena

Även om de studerade förnyelseprojekten uppvisar skillnader i strategi och genomförande finns gemensamma drag som är värda att poängtera. Flyttströmmar har genererats till följd av förnyelsearbetet och tonvikten på fysiska åtgärder har, fränsett Gullviksborg, varit mycket stark. Vi kan också konstatera att det i huvudsak varit fastighetsägaren som drivit förnyelseprocessen och att andra aktörer spelat underordnade roller. Det står vidare utom tvivel att den högsta rumsliga nivån man fokuserat sig på är förnyelseområdet i sig självt, dvs inga åtgärder har varit riktade mot förhållanden utanför området. Slutligen har i samtliga områden statliga lån och subsidier varit en förutsättning för de ombyggnadsarbeten som genomförts.

Nedanstående tabell sammanfattar några kännetecken hos de studerade förnyelsearbetena.

**Tabell 5:8 Jämförelse mellan studerade förnyelseområden**

Område	Åtgärds- grad och kostnad	Förnyelsens hastighet	Förändring av upplå- telseform	Annat än fysiska förändringar	negativ påverkan på annat område
Kroksbäck	Hög	Långsam	Nej	Förvaltningen	Troligen
Gullviksborg	Låg	Långsam	Nej	Förvaltningen	Troligen
Solstaden	Hög	Snabb	Delvis	(Nej)*	Troligen
Gärdsåsdalen	Medel	Snabb	Ja	(Nej)*	Nej
Saltskog	Mkt hög	Medel	Nej	Diverse	Troligen

\* Ingen förändring utöver skillnaderna som följer med ändrad upplåtelseform eller ny fastighetsägare.

En skillnad som bör påpekas är att förnyelserna i Göteborg genomförts i en mer turbulent miljö än i Saltskog och Malmö. I Göteborg har förnyelse pågått samtidigt i ett stort antal områden.

I samtliga förnyelseområden som studerats har vi kunnat visa på positiva effekter av förnyelsen. Det är av flera skäl meningslöst att söka rangordna områdena efter hur stora de positiva förändringarna varit. Värt att notera



är emellertid att det i Kroksbäck, där det förflutit längst tid sedan förnyelsen avslutats, finns indikationer på att den positiva uppräckningen i vissa avseenden inte har varit varaktig. Det vore därför högtintressant med en uppföljning av tidsserierna för samtliga områden en bit in på 1990-talet.

Vad avser flyttningar och omgivningspåverkan är det uppenbart att en stark koncentration av flyttningsströmmarna kan ge påtagliga negativa förändringar i mottagningsområden. Dessa förändringar kan antas bero av såväl direkt påverkan från inflyttning från förnyelseområdet, som av indirekt påverkan beroende av förändrad relativ status och därmed sammanhängande förändringar i flyttningsutbyte med omgivningen. Vidare har för de studerade områdena, Gullviksborg återigen undantaget, sammantaget kunnat visas att lågstatusområden i särskilt hög grad stått som mottagare av flyttströmmarna, eller de mest belastade flyttarna, från förnyelseområdet. Detta bäddar sammantaget för ett nollsummespel på en plan som utgörs av det kommunala bostadsföretagets minst attraktiva områden och med brickor bestående av de minst attraktiva hyresgästerna.

Gullviksborg utmärker sig i flera avseenden såsom skiljaktigt. Här har den fysiska förnyelsen skett över en längre tidsperiod, varit av relativt begränsad omfattning i den del vi kunnat studera och betraktats som endast ett delmoment i en bredare förnyelsestrategi. En hård attityd mot störande hushåll i området har här inte inneburit någon tydligt riktad utflyttning till andra av företagets lågstatusområden, utan till en jämnare spridning. Detta har emellertid inte hindrat att det största mottagarområdet inom det egna beståndet förlorat i attraktivitet, säkerligen till följd av att även Kroksbäck avgivit en försvarlig portion hushåll dit, men även på grund av indirekta effekter såsom påvisats i avsnitt 5.6. Det märkliga i Gullviksborg är att boendeintervjuerna inte indikerar att förändringarna i den sociala miljön varit särskilt tydliga. Detta trots att flyttningsstudien mycket tydligt visar på en stark utflyttning av störande hushåll. En viktig förklaring till detta kan vara att förändringstakten varit långsam.

Även Gärdåsadalens förnyelse tilldrar sig särskilt intresse. Här har skett en snabb uppräckning, till i sammanhanget måttliga kostnader och utan påvisbara effekter för omgivningen. Man har lyckats undvika en koncentration av de evakuerade hushållen till ett begränsat antal lågstatusområden. Däremot är det otvivelaktligen så att de största mottagarna också i detta fall huvudsakligen består av förhållandevis svaga områden.

För bägge de studerade Göteborgsområdena gäller att de helt eller delvis omvandlats till bostadsrätt. Liknelsen om ett nollsummespel kan återigen användas, men nu utifrån vilka möjligheter som finns till utvidgning av spelet. Med utgångspunkt från resonemanget i kapitel 2 kan konstateras att det för bostadsmarknadens minst attraktiva hushåll med få undantag endast gives möjlighet till boende inom det allmännyttiga beståndet. Detta bestånd består, såsom påvisats i vår Malmöstudie, av områden med högre och lägre status. Om, allt annat givet, det totala allmännyttiga beståndet krymper i en kommun minskar även de möjliga positiva effekterna som en utvidgning av spelplanen till att omfatta detta hela bestånd skulle ge. Detta nämnt för att illustrera en återkommande anförd farhåga i samband med att utförsäljning av allmännyttiga bostäder diskuterats.

Vad som sagts ovan skall dock inte tas som intäkt för att en allmän "utspädnings"- och nivelleringssträvan skulle vara den bästa strategin. Det väsentliga att konstatera är att överväganden om omgivningspåverkan i ringa grad har inkluderats i förnyelsestrategierna.

För några av de studerade förnyelseområdena föreligger indicier på att något närliggande område med svag attraktivitet påverkats negativt. Frånsett detta förtjänar det faktum att stora delar av flyttningsströmmarna gått till även andra redan utsatta områden med svag attraktionskraft att uppmärksammas. Det finns anledning att förmoda att just dessa delar av flyttströmmarna ofta består av de minst "attraktiva" hyresgästerna, såsom påvisats vad gäller Kroksbäcksförnyelsen. I exempelvis Göteborg, där förnyelseverksamheten är mycket omfattande, kan även en geografiskt spridd utflyttning från förnyelseområden, som i exemplet Gårdsåsdalen, på sikt ge kumulativa effekter i regionens redan svaga områden.

En annan viktig notering som kunnat göras är att det i flera av de områden som utmärkt sig som stora mottagare av flyttningsströmmar från förnyelseområdena sedan påbörjats förnyelsearbeten. Frågan hur dessa förnyelseprojekt i sin tur genomförs blir högst väsentlig vid ett betraktande av förnyelseverksamhetens långsiktiga effekter. Om de minst attraktiva och mest utsatta bostadsområdena i tur och ordning "lyfts" på det sätt som hittills varit gängse synes det oundvikligt att de områden som ligger sist i kedjan blir mycket utsatta och att det till slut kan slå tillbaka även mot redan förnyade områden.

## 6 FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR ETT OMRÅDES ATTRAKTIVITET

I föregående kapitel redovisades förändringar av välfärd och attraktivitet i ett område som undergår förnyelse. Dessa förändringar dokumenterades bland annat med hjälp av flyttningsstudier och analys av utvecklingen av olika välfärdsvariabler. I kapitlet kunde konstateras att en positiv utveckling skett i de studerade områdena. Beskrivningen i kapitlet lämnade dock inget klart och entydigt besked om vilken/vilka åtgärder som varit aktivt bidragande till denna utveckling. I detta kapitel redovisas en ansats för att avgöra den relativa betydelsen av olika åtgärder med avseende på områdets attraktivitet. I ett inledande avsnitt redovisas ett antal undersökningar vars syfte varit att erhålla en bild av de boendes preferenser och värdering av olika tänkbara inslag i förnyelsen. I ett andra avsnitt fokuseras vårt intresse på den offentliga servicens betydelse för ett områdes attraktivitet.

### 6.1 De boendes önskemål om förändring

En viktig aspekt vid analys av förnyelseaktiviteter utgör studier av behov och önskemål hos de boende. I väsentliga avseenden tar de målformuleringar som statsmakten, kommunerna och bostadsföretagen antagit sin utgångspunkt hos de boende och deras värdering av boendet.

Kännedom om upplevda problem och önskemål bland de boende är mot denna bakgrund central kunskap. Med denna kunskap som startpunkt kan analyser göras av förnyelsearbetets effektivitet.

I detta kapitel redovisas fem undersökningar som genomförts parallellt med vårt forskningsprojekt. Fyra av dessa har genomförts utanför forskningsprojektet och utgörs av examensarbeten av studerande vid tekniska högskolan i Stockholm respektive Stockholms universitet. Den femte (som avser stadsdelen Hjällbo i Göteborg) har genomförts inom ramen för forskningsprojektet. Även om således fyra av undersökningarna har genomförts separat, har en samordning skett i förhållande till projektet. Denna har kunnat erhållas genom att de forskningsansvariga fungerat som handledare för de studenter som genomfört undersökningarna. Det förtjänar dock att understrykas att det är de studerande som genomfört undersökningarna och

bearbetat resultaten av dessa. I vårt forskningsprojekt har dessa sedan sammanfattats och jämförts.

De områden som undersökts är Husby (Stockholms kommun), Bro (Upplands-Bro kommun), Kroksbäck och Gullviksborg (Malmö kommun) samt Hjällbo (Göteborgs kommun). De fem områdena har inte undersökts vid samma tillfälle. Istället har undersökningarna genomförts i sekvens. Detta har inneburit att insikter och frågeställningar som uppmärksammats i de inledande undersökningarna kunnat vidareutvecklas i de därpå följande. En konsekvens av detta är att uppläggningsen av undersökningarna, liksom de frågor som ställts, varierar. Av utvärderingsmässiga skäl har också valts områden som befunnit sig i varierande faser av förnyelsen. Materialet innefattar därför såväl före- som eftermätningar.

Detta innebär att resultaten från de olika områdesundersökningarna inte kan jämföras "rakt av". I detta kapitel redovisas en koncentrerad sammanfattning och generalisering av undersökningsresultaten. En utförlig presentation av respektive undersökning återfinns i separata rapporter.

### **6.1.1 Undersökningsområdena**

#### **Husby**

Undersökningen i Husby har genomförts av arkitekt Kajsa Bernergård (1989) och utgör examensarbete vid Avdelningen för Regional planering, Arkitektursektionen, KTH. Undersökningen avser förhållanden innan förnyelseverksamheten påbörjats. Den genomfördes hösten 1988 – våren 1989. Syftet med undersökningen var att erhålla kunskap om vilka faktorer i boendemiljön som av de boende anses viktiga att förändra för att områdets attraktivitet skall öka. Ett 100-tal slumpmässigt utvalda intervju-personer ombads lämna synpunkter på angelägenheten av förändringar av olika komponenter i boendemiljön.

Stadsdelen Husby i Stockholms kommun byggdes 1973 – 1977 och består av 4.300 lägenheter, av vilka 80 procent ägs av det allmännyttiga bostadsföretaget Svenska Bostäder och upplåts med hyresrätt. Området uppvisar många av de drag som karaktäriserar områden från miljonprogramepoken. Andelen socialbidragstagare är mer än dubbelt så hög som för kommunen som helhet.

Andelen förtidspensionärer är 50 procent högre och andelen invandrare är tre gånger så stor. Andra negativa kännetecken är ett relativt omfattande missbruk och en hög kriminalitet. I områdets centrum finns ett antal ofullständiga lägenheter med mycket stark koncentration av problemhushåll. Också gängbildning har kommit att utvecklas till ett problem. Till bilden av utsatthet kan även läggas det faktum att utvecklingen av väsentliga välfärdsvariabler uppvisar en kraftigt negativ tendens. Stadsdelen har kommit att få karaktären av genomgångsområde med låg status. Stabila hushåll som flyttar från området ersätts i väsentlig grad med resurssvaga (Bernergård, 1989).

Kommunstyrelsen i Stockholm beslöt i juni 1987 att särskilda åtgärder skall vidtas i Husby. Målet för arbetet är att de insatser som vidtas skall motverka rådande missförhållanden och därigenom bidra till social stabilitet. En politiskt sammansatt lokal förnyelsekommitté har tillsatts med uppgift att redovisa förslag till åtgärder.

### **Gullviksborg och Kroksbäck**

Undersökningarna i Gullviksborg och Kroksbäck har genomförts av teknolog Peter Fick (1990) inom ramen för ett examensarbete ingående i KTH:s lantmäteriutbildning. Dessa undersökningar utgör eftermätningar, dvs undersökningstillfällena ligger efter förnyelsens avslutande. Undersökningarna skiljer sig också från övriga genom att de riktats mot avflyttade hyresgäster. Syftet med undersökningarna har varit att få en bild av vilka skäl som varit avgörande för beslutet om flyttning. Ytterst har ambitionen varit att möjliggöra en jämförande analys av relationen mellan orsakerna till flyttningen å ena sidan och å andra sidan de förnyelseåtgärder som genomförts i området. Urvalet i undersökningarna har utgjorts av de samtliga hushåll som flyttat inom eller från Gullviksborg och Kroksbäck under 1987. Totalt intervjuades 108 hushåll. Undersökningarna genomfördes under våren 1988.

Kroksbäck byggdes 1966 – 1968. Området, som ägs av Malmö Kommunala Bostads AB (MKB), rymmer cirka 900 lägenheter i tre- och åttavåningshus. Det uppfördes under en tidsperiod med stor bostadsbrist, vilket kom att prägla bebyggelsen. Det industriella byggandet av likformiga huskroppar enligt ett strikt rationellt planmönster kom mycket snart att leda till en omfattande kritik av området. Kritiken avsåg såväl tekniska och funktionella



brister som sociala missförhållanden. Området blev snabbt oattraktivt och invånarantalet sjönk kraftigt några år efter inflyttningen. För att förstärka områdets status startades ett antal projekt under 1970-talet. Dessa förmådde dock inte lösa områdets problem och 1980 inleddes ett genomgripande ombyggnadsarbete. Samtliga höghus har byggts om och parallellt med detta har gårdarna och utemiljön undergått förnyelse (Malmö fastighetskontor, 1984).

Gullviksborg byggdes 1964 – 1967. Området rymmer cirka 1000 lägenheter i tre- och åttavåningshus. Under 1970-talet kom området att hamna i vanrykte. Dess låga status kom att manifesteras i en hög omflyttning, vandalisering och sociala störningar. År 1981 påbörjades en successiv förnyelse av området. Ett väsentligt inslag i förnyelsen utgör förbättringar av utemiljön. Det handlar om att skapa attraktiva utemiljöer och att förstärka områdets identitet. Upprustningsarbetet innefattar även rustning av husen, om än i en betydligt blygsammare omfattning och till avsevärt lägre kostnad, än i Kroksbäck. Merparten av bostäderna ägs av MKB. Två gårdar med trevåningshus tillhör dock Riksbyggen (Andersson-Johansson, 1988).

## Bro

Undersökningen i Bro tätort har gjorts av fil kand Ulf Carlson (Carlson, 1988) och utgör examensarbete inom ämnet sociologi vid Stockholms universitet. Undersökningen är en föremätning och genomfördes hösten 1987. Syftet med undersökningen är snarlikt det som redovisats ovan för Husby, dvs att erhålla kunskap om vilka faktorer i boendemiljön som anses viktiga att förändra för att områdets attraktivitet skall öka. I enkätform har ett 100-tal slumpmässigt utvalda hushåll ombetts lämna synpunkter på angelägenheten av förändringar av olika beståndsdelar i boendemiljön.

Bro ligger i Upplands-Bro kommun. Området var fram till 1960-talet ett mindre stationsområde med omkringliggande jordbruk. Under miljonprogramepoken kom att ske en kraftig expansion inom området. Under tidsperioden 1968 – 74 byggdes drygt 1.800 lägenheter, med en fysisk struktur och byggteknik som uppvisade tidstypiska drag. Stadsdelen kom att bestå av identiska eller snarlika trevåningshus. Bro hamnade tidigt i en utsatt situation. Utvecklingen av sociala välfärdsvARIABLER, så som exempelvis omflyttning och andel socialbidragstagare visade en successiv försämring, (Brolyftet, 1988). I Stockholms läns landstings skiss till regionplan (Stock-



holms läns landsting, regionplanekontoret, 1985) upptogs Bro som ett av de områden i regionen som är i angeläget behov av upprustningsåtgärder. Från kommunalt håll har situationen i Bro under senare år uppmärksammats på olika sätt. Förutom diverse punktinsatser har kommunen, bostadsstiftelsen och hyresgästföreningen tillsammans med representanter för näringslivet och föreningslivet bildat en ideell förening - Brolyftet. Brolyftets syfte är att initiera och driva olika utvecklingsprojekt i kommundelen, i syfte att öka dess attraktivitet och motverka den negativa utveckling som präglat området under 1980-talet (Brolyftet, 1988).

### **Hjällbo - Skolspåret**

Undersökningen i delområdet Skolspåret i Hjällbo har genomförts inom ramen för forskningsprojektet i samarbete med fil kand Ulf Carlson (Carlén m fl, 1989). Urvalet till enkätundersökningen utgjordes av 123 hushåll med skolbarn eller barn inskrivna inom barnomsorgen (deltidsförskola eller daghem). I undersökningen har särskild tonvikt lagts vid intervjupersonernas synpunkter på offentlig service, speciellt barnomsorg och skola. Undersökningen genomfördes hösten 1989, se bilaga 4.

Hjällbo byggdes under andra halvan av 1960-talet då Göteborg präglades av stor bostadsbrist. Hjällbo kom att bli det första flerbostadshusområdet i det framväxande Angered. Totalt finns i delområdet Skolspåret 600 lägenheter i sexvånings skivhus samt trevånings lamellhus. Husen ägs och förvaltas av det allmännyttiga bostadsföretaget Poseidon. Karaktären på området uppvisar tidstypiska drag med storskalighet och monoton. När bostadsbristen under 1970-talet förbyttes i ett överskott på lägenheter fick Skolspåret en vikande befolkningsutveckling. Kvar blev oftast de svagaste hushållen och området fick en ökande koncentration av sociala problem. Trots att det idag åter är bostadsbrist kvarstår de sociala problemen och den utbredda normlösheten. Skolspåret är idag hårt slitet och i stort behov av reparationer. Fastighetsägaren kommer att genomföra ett omfattande ombyggnadsprogram som innebär evakuering av hyresgästerna, (Göteborgs stadsbyggnadskontor, distrikt Öster, 1988). Från kommunens sida har man kopplat ett program för områdesutveckling till de planerade förnyelseåtgärderna, i vilket man anlägger en helhetssyn på utvecklingen i Hjällbo.

## 6.1.2 Undersökningsresultat

I nedanstående görs en sammanställning av undersökningsresultaten. Inledningsvis behandlas, var för sig, komponenter som vanligtvis anses ha avgörande betydelse för ett områdes attraktivitet. Avslutningsvis görs en summering av de resultat som erhållits.

### Lägenheten

Drygt 90 procent av de tillfrågade i Husby ansåg att lägenheten fungerade bra eller mycket bra vad gäller utrustning/standard, planlösning och skötsel/underhåll. De kritiska synpunkter som lämnades avsåg framför allt vissa material; plastlister, plasthandtag, golvmaterial.

Även i Hjällbo var en hög andel av de boende nöjda med lägenhetens standard och utformning. Sammantaget förklarade sig 75 procent av de intervjuade nöjda med lägenheten, medan den resterande fjärdedelen var missnöjd.

I Bro-undersökningen uppgav drygt 60 procent av intervjupersonerna att de ansåg sin nuvarande bostadssituation vara överlag bra. Trots denna allmänt positiva attityd uttryckte ett stort antal intervjupersoner att de ansåg att lägenheten var behäftad med brister. De vanligaste skälen till missnöje, angivet av cirka 25 procent av de intervjuade, härrörde sig till dålig standard/planering samt brister i den tekniska försörjningen (centralvärme, varmvatten mm). Samtidigt kan noteras att en lika stor andel hyresgäster angav som förtjänstfullt att lägenheten hade en god standard och planlösning.

I Kroksbäck och Gullviksborg utgjorde brister i lägenheten ett viktigt skäl för flyttning för 15 respektive 10 procent av de hushåll som flyttade från områdena under 1987.

Även om det i samtliga undersökningsområden fanns negativa synpunkter på lägenheten, så är det av intresse att notera att andelen missnöjda intervjupersoner var relativt liten. De brister som anges som skäl till missnöjet är grovt sett av två skilda slag. Dels handlar det om åtgärder vilka förutsätter omfattande ingrepp i lägenheten. Det gäller här främst missnöje med lägenhetens planutformning. Dels handlar det om missnöje relaterat till underhåll och förvaltning samt brister vad gäller standard på vissa inred-

ningsdetaljer. Flertalet av dem som är missnöjda med lägenheten är det av sistnämnda skäl.

Det kan mot denna bakgrund starkt ifrågasättas om den kraftiga prioritering av fysiska förändringar i lägenheterna som gjorts i många förnyelseområden kan anses motiverad. Ifrågasättandet gäller inte förbättringar av tekniska brister och utbyte av icke funktionell inredning och utrustning. Tveksamheten gäller istället såväl funktionsmässig omdisposition av ytor i lägenheten som lägenhetsdelningar och lägenhetssammanläggningar. Våra undersökningar visar entydigt att en förhållandevis liten andel av de boende anser att denna typ av förändring bör ges hög prioritet.

### Huset

I Husby var intervjuades inställning till bostadshuset inte lika positiv som den till lägenheten. Mest nöjd var man med trapphus och hiss, som drygt 80 procent ansåg fungerade bra. Motsvarande siffra för skötsel/underhåll var knappt 70 procent och för sopnedkast/soprum, trygghet/stämning och utseende omkring 60 procent.

Det största missnöjet koncentrerades till förråd, tvättstuga och sophertering. 60 procent ansåg att förråden fungerade mycket dåligt eller dåligt. Framför allt det faktum att de ofta var utsatta för inbrott ansågs drastiskt minska nyttan av dem. Motsvarande siffra för tvättstuga och sophertering var cirka 40 procent. Vad gäller tvättstugan avsåg missnöjet trasiga maskiner, orenlighet och dålig efterlevnad av ordningsregler.

På motsvarande sätt kan i Hjällbo konstateras att husets skötsel, funktion och standard utgör en viktigare förnyelseaspekt än förändringar i lägenheterna. I Hjällbo var nästan hälften av de boende överlag missnöjda med förhållanden i huset. De viktigaste skälen till missnöje gällde standard och utrustning samt skötseln av gemensamma ytor.

I Bro var missnöjet med husen mindre accentuerat än i Husby och Hjällbo. Knappt 30 procent har angivit att de är missnöjda på grund av brister i huset. Dåligt underhåll och bristande skötsel angavs jämte lyhörddhet som de problem som är mest angelägna att rätta till. Även den visuella anblicken av området angavs som angelägen att förändra.

Också i Kroksbäck och Gullviksborg framstod brister i huset som en viktigare anledning till missnöje än brister i lägenheten. 20 respektive 25 procent angav brister i huset som ett viktigt skäl för flyttningen. Bland dessa angav flera husens höjd och lyhördhet som avgörande skäl för missnöjet.

Sammantaget kan konstateras att de boende tillmätte förändring av husen större vikt än förändring av lägenheten. Förändringsönskemålen varierade av naturliga skäl i högre grad än för lägenheten. Undersökningsområdena har en olikartad bebyggelse. I vissa av områdena dominerar höga hus i andra låghus. Likaså finns stora skillnader vad gäller områdenas storlek, variationen i bebyggelsen och den rumsliga lösningen för kollektiva ytor i huskropparna. De skiftande synpunkterna bör ses mot denna bakgrund.

Önskemål om bättre skötsel och säkrare förvaringsutrymmen var återkommande synpunkter. Likaså utgjorde i flera fall lyhördhet ett problem. I flera av områdena framfördes vidare som önskvärt att huskropparna förändras exteriört, för att på detta sätt ge området ett mer varierat utseende.

### **Gården och närmiljön**

I Husbyundersökningen framkom att cirka 70 procent av intervjupersonerna ansåg att gården har en ändamålsenlig utrustning. En lika stor andel ansåg att det råder en god stämning på gården och att skötsel och underhåll fungerar tillfredställande. Till bilden hör att förnyelsen av detta område inletts med en upprustning av gården.

En dryg tiondel av de intervjuade var överlag kritiska till gården i dessa avseenden. Största missnöjet koncentrerades till utseendet som nästan 20 procent var kritiska till samt skötsel/underhåll som drygt 15 procent ansåg dålig.

Om perspektivet vidgas till att även omfatta närmiljön så ökade andelen hyresgäster som var missnöjda. Parkeringsituationen och trafikstörningar upplevdes av cirka 40 procent som problematisk. Knappt 30 procent ansåg att skötsel/underhåll och utseendet på närmiljön var otillfredställande.

I Hjällbo var missnöjet med gården och närmiljön betydligt större än med huset. Förhållanden som särskilt tilldrog sig missnöje var gårdens utrustning och användbarhet samt skötseln och tillsynen av parkeringsanläggningen.

Sammantaget var ungefär en fjärdedel av intervjupersonerna missnöjda med närmiljön ur olika aspekter. Motsvarande siffra för gården var 35 procent.

I Bro och Malmö ansåg det stora flertalet boende att gården fyller de anspråk man har. Bland dem som är kritiska bedömer de flesta utseendet som tråkigt och miljön som dålig. Drygt 20 procent av de intervjuade i Bro bedömde dessa förhållanden som bristfälliga.

Av särskilt intresse i sammanhanget är resultaten från Malmö. I bägge undersökningsområdena fanns före förnyelsen många gemensamma karaktäristiska drag i utemiljön; förslitna grönytor, "ödslighet", bristfällig utrustning, funktionella brister, som sammantagna gjorde att gården i liten utsträckning användes för rekreation och samvaro. I samband med förnyelsen av områdena kom frågan om den yttre miljön att ges olika prioritet. I Kroksbäck intog dessa förändringar en sekundär plats i förhållande till andra åtgärder, medan de utgjorde en central ingrediens i förnyelsen av Gullviksborg. I de "eftermätningar" som genomfördes kunde stora skillnader i de boendes värderingar noteras. I Kroksbäck angav 20 procent brister i närmiljön som viktiga för beslutet att flytta. I Gullviksborg var motsvarande siffra knappt hälften.

På motsvarande sätt som för den ovan redovisade frågan om "huset" kan de varierande svaren på denna fråga ses mot bakgrund av starkt skiftande förutsättningar i de olika undersökningsområdena. En sammantagen bedömning visar dock att önskemålen om förbättring av gården och närmiljön framstår som mer angelägen än en förbättring av lägenheten och huset.

### **Förvaltning**

Reaktionerna på denna fråga varierar relativt kraftigt mellan områdena. I Husby ansåg mellan 70 och 80 procent av de intervjuade hushållen att förvaltningen fungerar mycket bra eller bra vad gäller service, anträffbarhet och kontakt med de boende. Endast lite drygt 15 procent anser att servicen var dålig. I Bro ansåg nästan 30 procent att det finns brister i bostadsförvaltningen. De flesta klagomålen hänfördes till brister i underhåll och service. Resultaten från Hjällbo är snarlika dem från Bro, 35 procent var missnöjda med förvaltningen. I Hjällbo har intervjupersonerna vidare ombetts att bedöma olika inslag i förvaltningen. Härvid kunde uppmärksammas stora



skillnader i värderingen av olika serviceinsatser. Förvaltningen av lägenheter, gårdar och utemiljö bedömdes av de flesta intervjupersonerna som tillfredställande medan attityden till förvaltning av hus och parkeringsanläggningar var betydligt mera kritisk. Här ansåg 50 respektive 45 procent att skötseln är bristfällig. I Malmöundersökningen var 55 procent av intervjupersonerna nöjda med förvaltningen och ansåg att service och skötsel fungerade bra.

De skillnader i attityder som noteras mellan boende i olika områden kan bland annat relateras till den förvaltningsutveckling som inletts inom de allmännyttiga bostadsföretagen under 1980-talet. I början av 1980 presenterades idéer och riktlinjer för den framtida förvaltningen av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (1981). Viktiga hörnstenar i denna utveckling har varit decentralisering och demokratisering. Utvecklingen bedöms av SABO som mycket framgångsrik, (Kärnekull, 1988). Den utvecklingsprocess som initierats av SABO har naturligtvis kommit att omsättas på skilda sätt inom olika bostadsföretag. I våra försöksområden har vi kunnat notera två viktiga skillnader. Dels har bostadsföretagen haft olika tidsaspekter för realiserande av förvaltningsförändringar, dels har ambitionerna varierat. Skillnader som kan noteras i resultaten från undersökningsområdena bedömer vi kunna relateras till dessa skäl.

Ytterligare en viktig aspekt bör läggas på denna fråga. Undersökningarna har avsett intervjupersonernas bedömning av dagsläget. De har inte behandlat förändringar över tid. Frågorna har förutom givna svarsalternativ även gett möjlighet för intervjupersonen att kommentera frågeställningen. På frågor rörande förvaltning har ett stort antal intervjupersoner valt att göra kommentarer i ett tillbakablickande perspektiv. I praktisk taget samtliga dessa görs bedömningen att förvaltningen undergått en kvalitativ förändring till det bättre.

Sammanfattningsvis kan således konstateras att förvaltningen för det stora flertalet hyresgäster upplevs som tillfredställande. Det finns starka skäl att våga anta att antalet missnöjda hyresgäster minskat, samtidigt som det kan konstateras att en icke obetydlig del av de boende (mellan 15 och 50 procent i de olika undersökningsområdena) anser att olika aspekter i förvaltningen i dagsläget inte sköts på ett tillfredsställande sätt.



### Kommersiell service och centrum

För denna fråga finns anledning att uppmärksamma att svaren framför allt har relevans för överväganden i respektive område. Mer generaliserande slutsatser bör dras med stor försiktighet, eftersom områdenas storlek och geografiska läge givit dem stora skillnader vad gäller kommersiell serviceför-sörjning. Syftet med den sammanställning som presenteras här är således inte i första hand att jämföra resultaten från de olika undersökningsområdena, utan snarare att erhålla en bild av frågans betydelse i förhållande till andra tänkbara förnyelseåtgärder, samt att undersöka om det finns förhållanden som de boende generellt anser viktiga att förändra.

I Husby var en hög andel av de boende missnöjda med centrum och den kommersiella service som erbjuds i detta. Endast knappa 40 procent av intervjupersonerna ansåg att det kommersiella utbudet var bra. Drygt 50 procent ansåg det vara dåligt eller mycket dåligt. Bland vanliga kommentarer i anslutning till denna fråga framfördes önskemål om ett mer differentierat serviceutbud och en kvalitetshöjning på befintlig service. Missnöjet med den kommersiella servicens omfattning var således relativt utbrett jämfört med tidigare behandlade förhållanden i boendemiljön. Än mer negativ blir attityden om fokus riktas mot hur det kommersiella centrumet fungerar som helhet. Nästan 85 procent ansåg att tryggheten/stämningen i centrum var dålig eller mycket dålig. För skötsel och underhåll var motsvarande siffra 90 procent och hela 95 procent var missnöjda eller mycket missnöjda med centrumets utseende. Av kommentarerna framgår att önskemålen om förändringar i hög grad baseras på ett missnöje av såväl fysiska/tekniska och utseendemässiga aspekter som det faktum att centrum är socialt utsatt, med vandalism, våld och missbruk som vanligt omnämnda problem.

Även i Hjällbo kan ses en bild som i sina huvuddrag överensstämmer med den som redovisats för Husby. 60 procent uttryckte missnöje med utbudet av kommersiell service. I Bro förklarade nästan 75 procent av de intervjuade sig nöjda med det utbud av butiker som fanns i centrum. Samtidigt framfördes, i likhet med i Husby, önskemål om en förstärkning och differentiering av butiksutbudet. Även i Bro framhölls såsom väsentligt att tekniskt/fysiskt och socialt förändra centrum. Att centrumanläggningen upplevs som tråkig/ful i kombination med gängbildning, missbruk och vandalism angavs av många som det avgörande skälet till varför inköp förlades till andra centrumanläggningar. Undersökningarna i Kroksbäck och Gullviksborg har i detta avseende genomförts med annorlunda formulerade

frågor, vilket gör dessa områden svårjämförbara med de övriga. De frågor som ställdes inkluderade även offentlig service. Av resultaten framgår att endast en liten andel, 5 respektive 10 procent, ansåg att brister i dessa avseenden var ett viktigt eller mycket viktigt skäl för flyttningen.

Sammantaget ger de frågor som ställts om kommersiell service och centrum väsentlig information om förhållanden som ur de boendes perspektiv upplevs som viktiga att förändra för att öka områdets attraktivitet. De synpunkter som redovisas är av principiellt sett skilda slag. En typ av förändring avser önskemål om en utökning av det kommersiella utbudets omfattning. En andra typ av synpunkter gäller den visuella upplevelsen av centrum och en tredje sociala störningar och problem i centrumanläggningen. Självfallet finns möjlighet att i ett förnyelsearbete inkludera alla dessa aspekter. Samtidigt ger dock våra undersökningar vid handen att de boendes preferenser kan variera starkt mellan olika områden vad gäller prioriteringen av förändringar för de olika typerna av insatser. Till bilden hör naturligtvis också att insatser inom de olika aspekterna av förnyelse av centrum är förenade med vitt skilda resursinsatser. Mot denna bakgrund förefaller kunskap om de boendes preferenser som utomordentligt angelägen för att kunna åstadkomma en rationell och effektiv inriktning av de insatser som lokaliseras till förnyelse av centrum och kommersiell service.

### Offentlig service

I de undersökningar som först genomfördes erhöll frågor rörande offentlig service en relativt översiktlig behandling. Resultatet av dessa gav emellertid vid handen att förändringar av den offentliga servicen för många intervju-personer var av utomordentligt stor betydelse för trivseln i området. Mot denna bakgrund utvecklades frågorna om offentlig service i Husby och framför allt i Hjällbo.

I Bro-undersökningen deklarerade cirka 75 procent av intervjupersonerna att de var nöjda med den offentliga service som erbjöds i kommundelen. Vad gäller utgångspunkter för förändring kan vara värt att notera att nästan 20 procent ansåg att förnyelseområdet var missgynnad i förhållande till kommunens centralort vad gäller standard på den offentliga servicen.

I Kroksbäck och Gullviksborg behandlades denna fråga parallellt med frågan om kommersiell service. Resultatet av de eftermätningar som gjorts bland

flyttare i dessa två områden visar att endast en mycket liten andel, 5 respektive 10 procent, ansåg att brister i dessa avseenden utgjort ett viktigt eller mycket viktigt skäl för beslutet att flytta.

I Husby tillfrågades intervjupersonerna om hur man värderade olika former av service/omsorg. I resultatet av undersökningen framtonade en dubbel bild. En majoritet av de boende var tillfredsställda med den service/omsorg som tillhandahölls, samtidigt som en långt ifrån obetydlig minoritet var missnöjd eller mycket missnöjd. Vad gäller förhållandena i skolan så ansåg en överväldigande del, 85 procent, av dem som berördes av denna verksamhet att den fungerade bra. Knappa 15 procent ansåg att den fungerade dåligt eller mycket dåligt. För barnomsorgen var motsvarande siffror 75 respektive 25 procent. Vad gällde biblioteket ansåg 65 procent att det fungerade bra och 35 procent att det fungerade dåligt. För den offentliga fritidsverksamheten i området var motsvarande siffror 80 respektive 20 procent. Skälen till missnöjet varierar naturligtvis från verksamhet till verksamhet men en gemensam nämnare utgjordes av uppfattningen att verksamheten kvalitativt fungerar sämre än motsvarande verksamhet i andra kommunelar.

Med utgångspunkt i resultaten i de genomförda undersökningarna valdes att i Hjällbo fokusera intresset mot olika intervjupersonernas värderingar av skola och barnomsorg, och att härvid belysa såväl deras bedömningar av rådande förhållanden som deras bedömning av den relativa angelägenheten av förändringar av dessa. I Hjällbo utgjordes undersökningspopulationen av hushåll med barn inom skola och/eller barnomsorgen.

Inledningsvis ombads intervjupersonerna att avge omdömen om vissa aspekter av verksamheterna.

Av tabellen framgår att intervjupersonerna i flera väsentliga avseenden var tillfredsställda med den service som erbjuds. En mycket stor andel, 80 - 90 procent, var nöjda eller mycket nöjda med barnets/barnens barnomsorgspersonal/lärare. Vad gäller intervjupersonernas sammantagna bedömning så kan noteras en avsevärd skillnad mellan daghem och skola. 80 procent av intervjupersonerna var nöjda med situationen inom barnomsorgen, medan motsvarande siffra för skolan endast var 55 procent.

Tabell 6:1 Bedömning av vissa aspekter av barnomsorg och skola

MEDELPOÄNG  
(1=Håller helt med,  
5=Håller inte alls med)

## BARNOMSORG

Lätt att få plats på daghem /familjedaghem	2,26
Nöjd med barnets personal	2,09
Nöjd med barnets kamrater	2,26
Nöjd i stort med barnomsorgen	2,22

\*\*\*\*\*

## SKOLA

Nöjd med barnets lärare skolan	1,88
Nöjd med barnets kamrater skolan	2,36
Nöjd i stort med barnets skola	2,82

I sammanhanget är också viktigt att ägna uppmärksamhet åt den grupp som inte ansåg sig nöjd med dessa två verksamheter. Anledningen till varför vi vill understryka angelägenheten av att studera denna grupp är att vår undersökning tydligt visar att bland dem, som inte är tillfredsställda med situationen inom skola och barnomsorg, utgör detta missnöje ett mycket starkt skäl för att vilja lämna området. Med andra ord ansåg denna grupp att kvaliteten på skola/barnomsorg utgör en central kvalitet, och att den bör ges hög prioritet i förnyelsearbetet. Frågans höga angelägenhetsgrad bland missnöjda föräldrar belyses av nedanstående tabell.

Tabell 6:2 Andel hushåll som uppgivit att de övervägt att flytta från Hjällbo på grund av förhållandena inom barnomsorg eller skola.

	BARNOMSORG	SKOLA
Andel ja-svar	26%	37%

Beträffande den sistnämnda frågan gavs för skolan vissa intressanta resultat vid korstabellering mot uppväxtort och boendetid. Bland boende med utländsk bakgrund var benägenheten att flytta på grund av upplevda brister inom skolan något större än bland intervjupersoner med svensk bakgrund. För boende med en kortare boendetid än 6 år var flyttningsbenägenheten på grund av dessa skäl väsentligt högre. Nästan hälften uppgav att de övervägt flytta på grund av brister inom skolan. För barnomsorgen har inte motsvarande korstabelleringar kunnat göras på grund av för liten intervju-population.

Att de boendes värdering av kvaliteten på skola och barnomsorg är central för deras bedömning av boendesituationen som helhet framtonar också med tydlighet vid en genomgång av vilka förhållanden man anser bör prioriteras under förnyelsearbetet. I Hjällbo uppmanades intervjupersonerna att ange de tre områden som de ansåg mest angelägna att prioritera i förnyelsearbetet. Inte mindre än 17 procent av de förslag som avlämnades avsåg förbättring av förhållanden inom skolan.

### Sociala förhållanden och social trygghet

I områdesundersökningarna har vidare, med något varierande metodik och angreppssätt, undersökts vilken betydelse sociala förhållanden har för trivseln i området.

I Husby tillfrågades intervjupersonerna om huruvida de upplevde ett antal sociala förhållanden som problematiska eller ej.

**Tabell 6:3 Hur upplever du följande förhållanden ?**

	problematisk	inget problem	vet ej	summa
Vandalisering	93	7	0	100
Stölder utomhus	70	22	8	100
Inbrott	80	14	6	100
Personlig trygghet	76	20	4	100
Störande grannar	33	67	0	100

Källa: Förnyelse på de boendes villkor - Husby som exempel, (Bernergård 1988)



Drygt 90 procent upplevde vandalisering i bostadsområdet som ett problem. Det gällde såväl vandalisering i den egna fastigheten/gården som i närmiljön inklusive centrum. Såväl stölder utomhus som tillgrepp i fastigheten uppgavs av mellan 70 och 80 procent som ett problem. Drygt tre fjärdedelar av intervjupersonerna upplevde den personliga tryggheten som hotad. Gångbildning i centrum och drogmisbruk angavs av många vara orsaker till bristande trygghet, som i sin tur medfört ändrade vanor. Man undviker vissa miljöer därför att de upplevs som hotande och man känner ovilja mot att gå ut på kvällstid. För två grupper, familjer med barn och pensionärer, framstod rädslan för den personliga tryggheten som ett särskilt stort problem, som i väsentliga avseenden inskränkt möjligheten att använda bostadsmiljön.

Samma mönster som i Husby står också att finna i Bro. Drygt 30 procent uppfattade miljön i stadsdelen som hotfull. Nästan 20 procent hade under det senaste året blivit utsatta för våld eller hot om våld. Drygt var fjärde intervjuperson hade under det senaste året avstått från att gå ut vid något tillfälle på grund av oro för våld. Här noteras att väsentligt fler kvinnor än män ändrat sina vanor på grund av oro för våld. Av intresse är också att en betydande överrepresentation återfinns i åldersgruppen 19 - 24 år. Också stölder och skadegörelse upplevdes av många som ett problem. 40 procent av de boende hade under det gångna året blivit utsatta för stöld eller skadegörelse. Nästan 20 uppgav sig ha störande grannar. Nedskräpning, ljudstörningar och drogmisbruk konstituerade i de flesta fall grunden till missnöjet med grannarna.

Också i Hjällbo kan vi se ett mönster som i väsentliga drag överensstämmer med det från Husby och Bro. 55 procent av intervjupersonerna är missnöjda med förhållanden rörande den sociala tryggheten. Precis som i de ovan redovisade områdena utgör störande grannar ett stort problem för drabbade hushåll. De missförhållanden som flest intervjupersoner uppmärksammar som otillfredställande är rädsla att vistas utomhus, stölder samt förekomsten och omfattningen av skadegörelse och vandalisering.

När vi ser till resultaten av undersökningarna i de redan förnyade områdena, Kroksbäck och Gullviksborg, måste naturligtvis uppmärksammas den skillnad som ligger i undersökningsmetodiken. I föremättningsområdena har intervjupersonerna angivit förhållanden som är angelägna att förändra, i eftermätningarna i Kroksbäck och Gullviksborg har flyttarna angivit vilka skäl som varit viktiga för beslutet att flytta. Omkring 20 procent av flyttarna i de bägge områdena angav sociala missförhållanden som ett viktigt eller



mycket viktigt skäl för flyttningen från området. Missnöje med grannarna, bråk, våld, ljudstörningar och missbruk var de vanligaste orsakerna till missnöjet. Det är intressant att konstatera att av alla områdesanknutna faktorer var det de sociala förhållandena som var den viktigaste orsaken till flyttningen. Trots detta kan emellertid konstateras att de sociala faktorerna givit ett förhållandevis blygsamt utslag i Malmöområdena, jämfört med de områden i vilka förnyelsen inte påbörjats. En bidragande förklaring till detta kan stå att finna i det faktum att områdena i och med förnyelsen blivit "socialt stabilar", dvs att sociala problem lösts eller flyttats från området.

Den bild av sociala förhållanden som sammantaget framtonar i undersökningarna är mycket enhetlig i sina grunddrag, även om skillnader kan iakttagas i enskilda frågor/förhållanden. Den väsentligaste iakttagelsen är att de sociala förhållandena i vid bemärkelse har en avsevärt större betydelse för trivseln i området än någon annan av de frågor vi studerat. För boende i de områden som inte genomgått förnyelse intog önskemålen om sociala förändringar högsta prioritet. För boende i områden där förnyelsen genomförts utgjorde fortfarande sociala problem och störningar ett stort problem och var den viktigaste områdesanknutna orsaken till beslutet att flytta.

De sociala frågorna har haft en underordnad roll i de förnyelseplaner som studerats. Resultatet av de empiriska undersökningarna visar tydligt att de bör ges en väsentligt högre prioritet. Hur denna typ av frågor skulle kunna behandlas i förnyelsearbetet återkommer vi till i det avslutande kapitlet.

### **6.1.3 Summering av undersökningsresultatet**

Områdesundersökningarna har utformats och varit tidsmässigt förlagda på ett sådant sätt att de successivt kunnat utvecklas mot frågor och förhållanden som kommit att framstå som viktiga. Resultat från de första undersökningarna gav upphov till nya frågor och behov av fördjupningar som kunnat behandlas i de avslutande.

Det finns alltid anledning att ställa sig kritisk till "nya spännande" undersökningsresultat som framkommit vid en avgränsad studie i ett enda område. Brister i mätmetod, urval, frågeformulär, områdets "unika" egenskaper etc kan lätt åstadkomma skevheter som innebär att resultaten kan vara svåra att generalisera. Det är mot denna bakgrund vi medvetet valt att redovisa

undersökningar i vilka metod och frågeställningar varierat från område till område. Resultatet av denna ansats är att vi inte kan redovisa identiskt jämförbara frågor för de olika områdena. Men trots detta har vi kunnat skönja ett mönster. I flertalet väsentliga avseenden är detta mönster mycket samstämmigt. Samtidigt kan vi naturligtvis också se resultat vilka inte på samma sätt låter sig inordnas i ett generellt mönster. Detta kan exempelvis bero på att förhållandena är specifika för olika områden, eller att varierande undersökningsmetodik resulterat i skillnader. Ytterligare empiriska studier är nödvändiga för att möjliggöra att sistnämnda typ av resultat skall kunna inordnas i ett större och generellt sammanhang.

Vi har i denna rapport valt att fokusera intresset på det generella mönster som framtonat som ett sammantaget resultat av undersökningarna.

#### Områden som står inför förnyelse

Nedan presenteras i koncentrerad form en sammanställning över de boendes värdering av angelägenheten att förändra olika förhållanden i boendemiljön.

**Tabell 6:4 Vilka förhållanden bedöms som mest angelägna att förändra i bostadsområdet.**

	Husby		Hjällbo		Bro	
	%	rang	%	rang	%	rang
Lägenheten	13	7	20	3	11	7
Huset	29	4	13	5	37	1*
Gården/utemiljön	56	3	16	4	15	6
Bostadsförvaltning	15	5	**	**	37	1*
Centrum/ kommersiell service	78	2	**	**	27	4***
Offentlig service	14	6	25	2	27	4***
Sociala frågor	84	1	67	1	29	3

\* frågan inkluderade såväl förändring av huset som förvaltningen

\*\* frågor om kommersiell service och förvaltning ställdes ej

\*\*\* frågan inkluderade såväl offentlig som kommersiell service

I Husby har vi använt data från den fråga i vilken de boende uppmanades ange angelägenheten av förändring av olika förhållanden. I Hjällbo har motsvarande uppgifter tagits från de svar intervjupersonerna lämnade

på frågan om vilka tre förhållanden som de ansåg mest angelägna att förändra. I Bro har uppgifterna hämtats från den fråga i vilken intervjupersonerna uppmanades ange vilka förhållanden de bedömde som dåliga, och därmed angelägna att förändra i Bro. De frågor som ställts om olika förhållanden har, av skäl som redovisats ovan, inte varit identiska. Detta innebär att sammanställningen inte bör användas för detaljerade analyser av skillnader och likheter mellan olika områden. Dess syfte är istället att dels översiktligt sammanfatta de resultat som presenterats ovan, dels att lyfta fram de drag som vi uppfattar som generella.

Det framgår med stor tydlighet att de boendes önskemål om förändring främst avser de sociala förhållandena i områdena. Det gäller dels individer som på grund av sociala problem har en livsföring som negativt påverkar bostadsförhållandena i termer av störningar. Dels handlar det om en mer allmän social problematik i områdena. Här gäller det bland annat vandalism, stölder, våld och hot om våld i bostadsområdet och dess närmiljö. Det anmärkningsvärda i att de sociala förhållandena intar en särklassig toppnotering bland förhållanden som man önskar förändrade är att åtgärder med denna inriktning intagit en mycket undanskymd roll i de förnyelseprojekt som studerats. Sociala dimensioner har tillförts förnyelseprojekten endast indirekt, i form av nya principer och handlingsprogram för förvaltning. Ett socialt handlingsprogram eller tydligt formulerade sociala åtgärder har inte ingått som underlag för förnyelsen.

De sociala åtgärderna intar således en särställning vad gäller önskemål om förändring. Andra förhållanden som bedöms som angelägna att förändra är den kommersiella servicen och den fysiska miljön i centrum. Också detta förändringsönskemål har klara sociala kopplingar. Parallellt med fysiska förändringar i syfte att åstadkomma en mer tilltalande miljö samt en kvantitativ och kvalitativ förstärkning av servicen framförs önskemål om åtgärder i syfte att åstadkomma en förbättring av olika sociala missförhållanden i centrummiljön.

Förbättringar av huset, den yttre miljön, förvaltningen och offentlig service ges i vår sammanställning en relativt snarlik angelägenhetsgrad. Vad gäller förbättringar av huset har de föreslagna åtgärderna olika utgångspunkter; att åtgärda tekniska brister, att åstadkomma utseendemässiga förändringar och att förbättra de kollektiva utrymmena. Sistnämnda fråga inkluderar såväl underhåll som förbättringar i form av fysiska förändringar.

Den yttre miljön upplevs av många intervjupersoner som angelägen att förändra. De önskemål som framförs mest frekvent ligger väl i linje med de förändringsåtgärder som kunnat iakttas i områden i vilka vi kunnat studera det slutliga resultatet av förnyelsen.

Beträffande önskemål om förbättring av bostadsförvaltningen bör dessa ses mot bakgrund av det utvecklingsarbete som för närvarande pågår inom de allmännyttiga bostadsföretagen. Av kommentarerna till frågorna om förvaltning framträder en tämligen enhetlig bild som innebär att förvaltningen genomgått stora och positiva förändringar. Detta till trots finns på flera punkter förändringar som av de boende bedöms som angelägna att genomföra.

Även förbättringar av den offentliga servicen utgör ett viktigt förändringsönskemål. Här har vi genom Hjällbundersökningen valt att fokusera intresset på två serviceformer som i den inledande enkäten framstod som särskilt viktiga; skola och barnomsorg. Resultatet bekräftade våra hypoteser. Samtidigt som en hög andel intervjupersoner var nöjda med väsentliga ingredienser i verksamheten fanns andra delar till vilka man var kritiska. För många av dem som var kritiska till förhållanden inom dessa serviceformer utgjorde denna skepsis ett starkt bidragande skäl till vantrivsel i området. Framför allt var detta förhållande påtagligt för hur man uppfattade skolan.

Förbättringar av lägenheterna har varit en central åtgärd i flera av de pågående och avslutade förnyelseprojekt vi studerat. Mot denna bakgrund är det något förvånande att denna typ av förnyelseåtgärd av de boende ges den lägsta prioriteten bland de åtgärder som studerats.

### **Förnyade områden**

På motsvarande sätt som för de områden som står inför förnyelse har vi sammanställt resultaten från de två studerade områdena, i vilka förnyelsen genomförts, Kroksbäck och Gullviksborg. Resultatet av denna undersökning redovisas i tabellen nedan. De boende ombads att ange vilka skäl som varit avgörande för deras beslut att flytta från eller inom området.

**Tabell 6:5 Vilka var de viktigaste områdesanknutna skälen för att flytta från eller inom området.**

	Kroksbäck		Gullviksborg	
	%	rang	%	rang
Lägenheten	16	4	11	3
Huset	19	3	26	1
Gården/utemiljön	20	2	9	4
Bostadsförvaltning	**	**	**	**
Centrum/ kommersiell service	6	5*	11	5*
Offentlig service	6	5*	11	5*
Sociala förhållanden	21	1	18	2

\* frågan inkluderade såväl offentlig service som kommersiell service

\*\* frågan om bostadsförvaltning behandlades inte på ett sådant sätt att resultatet kan jämföras i tabellen.

Av undersökningen framgår att det finns en allmänt positiv inställning till förnyelsen. Områdets status har förbättrats, atmosfären i området har genomgått en förändring i positiv riktning och relationen till grannarna bedöms som bättre än före förnyelsen. Det finns också en positiv attityd till de förändringar i förvaltningen som genomförts eller planeras.

Bedömningen av förnyelsens fysiska inslag är däremot dubbel. Förbättringar av den yttre miljön bedöms nästan utan undantag som positiv. Samtidigt är många boende skeptiska till en omfattande ombyggnad av lägenheter och huskroppar.

Schematiskt sett kan flyttningarna delas in två typer, områdes- och icke områdesrelaterade. De icke områdesrelaterade flyttningarna är betingade av exempelvis förändrad familjesituation och därpå följande behov av större/mindre bostad, byte av arbetsplats etc. De områdesspecifika orsakerna för flyttning rör kvaliteter i bostadsområdet. Flyttningar betingade av sistnämnda skäl är en bra mätare på ett områdes attraktivitet. Mot denna bakgrund inriktades denna studie mot områdesspecifika orsaker till flyttning. Syftet var att kartlägga hur de förnyelseåtgärder som genomförts matchade de skäl hushållen uppgav som viktiga för flyttningen.

Sociala störningar som hot, våld och stölder var en central fråga för många hushåll. I de bägge områdena uppgav omkring 20 procent att detta var ett



viktigt skäl för flyttningen. Missnöje med granne/grannar uppgavs av flertalet av dessa som den enskilda faktor som starkast påverkat beslutet att flytta.

Brister i den offentliga och kommersiella servicen var av mindre betydelse. Bara 5 procent av flyttarna i Kroksbäck och 10 procent i Gullviksborg angav detta som ett viktigt skäl.

Frågor ställdes också om brister i lägenhet och hus. 20 procent av de boende i Kroksbäck och 25 procent i Gullviksborg ansåg att brister i huset var viktiga orsaker för beslutet att flytta. Brister i lägenheten utgjorde ett mindre viktigt skäl för beslutet att flytta, 15 respektive 10 procent angav detta.

#### **6.1.4 Avslutande kommentar**

Resultatet av preferensundersökningarna kan sammanfattas i att många människor i denna typ av områden upplever väsentliga komponenter i boendemiljön som otillfredställande. I undersökningarna framtonar en mycket enhetlig bild vad gäller bedömningen av vissa boendekvaliteter. I andra fall är bilden mer splittrad.

En jämförelse mellan undersökningsområdena visar att det föreligger en mycket samstämmig bild vad gäller sociala förhållanden och sociala störningar. I samtliga områden ges denna fråga den högsta, eller en mycket hög prioritet vad gäller önskemål om förändring. Likaså finns genomgående bedömningen att förbättring av gården och den närmaste omgivningen är angelägen.

En enhetlig uppfattning finns även om åtgärder som förhållandevis är mindre angelägna att vidta. I samtliga undersökningsområden ges förändringar i lägenheten en låg prioritet. För övriga undersökta frågor kan inget enhetligt mönster utläsas ur undersökningarna. Bedömningen av dessa kvaliteter liksom angelägenheten av förändring varierar starkt mellan områdena.

Avslutningsvis kan göras två reflektioner med anledning av de resultat som erhållits. Det första gäller korrespondensen mellan å ena sidan genomförda/planerade förnyelseåtgärder och å den andra de boendes önskemål. Här föreligger en avsevärd diskrepans. I undersökningsområdena uttalades sociala förändringar och förbättringar av utemiljön som mycket angelägna, samtidigt som förändringar i lägenheten gavs en låg prioritet. De förnyelseinsatser som



genomförts står i kontrast till dessa boendepreferenser. En markant tyngdpunkt i förnyelseåtgärderna har lagts på fysisk förändring, inte minst då förändringar i lägenheterna. Åtgärder som direkt riktats mot de sociala förhållandena har intagit en mycket undanskymd roll. Detta förhållande föranleder ett ifrågasättande av effektiviteten i vidtagna förnyelseåtgärder.

Undersökningsresultaten föranleder också reflektioner med anledning av att vissa frågor gavs vitt skild prioritet i olika områden. Det gällde frågor om offentlig och kommersiell serviceförsörjning samt förbättringar av huset. Vår tolkning av dessa skillnader är att de kan härledas till områdesspecifika förhållanden. Detta kullkastar alla ambitioner att kunna finna en generell modell för upprustning av storskaliga, oattraktiva bostadsområden. För åtminstone dessa frågor, men sannolikt även för andra, är förhållandet det att de boendes bedömning av angelägenheten av förändring varierar från område till område. Dessa skilda värderingar kan bero på såväl skild standard i utgångsläget som på att de boendes värderingar och önskemål är skiftande i olika bostadsområden. Detta faktum bör föranleda omsorgsfulla överväganden om hur beslutsunderlag inför förnyelse kan inhämtas från de boende.

## 6.2 Den offentliga servicens roll i förnyelsen

I undersökningen av de boendes preferenser betonade många förändring av den offentliga servicen som en angelägen del av förnyelsen. Med utgångspunkt i denna allmänna värdering har vi i området Skolspåret i Hjällbo fördjupat undersökningen om den offentliga servicens betydelse för områdets attraktivitet. Undersökningen var riktad mot barnfamiljer.

Undersökningen visade att de boende var kritiska till många av de offentliga service- och omsorgsfunktioner som fanns representerade i området. För många var upplevda brister inom den offentliga servicen ett viktigt skäl för att överväga flyttning från området. Sammantaget bedömde de boende förbättringar av denna service som mycket angelägna för att öka områdets attraktivitet.

Även om således en mer allmän kritik riktas mot den samhälleliga servicen som helhet, finns anledning att notera att olika delar av denna tillmätts olika betydelse visavi områdets attraktivitet. Av detta skäl ägnades i undersök-

ningen speciellt intresse åt två verksamheter som av de boende uppfattades vara av central betydelse, skola och barnomsorg.

Undersökningsresultatet finns utförligare presenterat i kapitel 6.1 och i delrapporten Enkätssammanställning, Barnhushåll i Hjällbo (Carlén m fl 1989).

Med utgångspunkt i de boendes värdering av den offentliga servicens betydelse har vi valt att i detta kapitel fokusera intresset på olika aspekter av en offentlig verksamhet som de boende bedömer som viktig nämligen skolan. Inledningsvis redovisas hur data som belyser hur barn från miljonprogramområden "klarar" skolan. Med utgångspunkt i dessa data diskuteras skolresultatens konsekvenser i ett längre perspektiv. Avslutningsvis belyses frågan om kvaliteten på denna offentliga verksamhet och diskuteras i vilken mån en ökad resurstilldelning skulle kunna vara ett effektivt medel i strategin för förnyelse.

### **Studieresultat**

En utgångspunkt för att belysa skolförhållandena mer generellt kan tas i studieresultatet. I nedanstående tabell har vi sammanställt studieresultat för de bostadsområden i Stor-Stockholm i vilka förnyelse påbörjats eller planeras. För att indikera områdenas attraktivitet har även en välfärdvariabel angivits, "andel socialbidragstagare av befolkningen".

För att ge referens åt resultaten i dessa områden har jämförelse gjorts med Storstockholmsregionen som helhet och med ett antal högstatusområden. Valet av "högstatusområden" har inte gjorts utifrån en strikt bedömning av välfärd. De tio områden som redovisas har valts utifrån kriterier som förknippas med hög status; höga inkomster, relativt höga överlåtelsevärden för bostadsrätter respektive försäljningsvärden för villor, en låg andel manifesterade sociala problem. Data har hämtats Stockholms läns landstings regionplanekontor (1987).

Av tabellen framgår att betydande skillnader föreligger mellan å ena sidan de studerade förnyelseområdena och å andra sidan högstatusområden och Stor-Stockholmsregionen som helhet. Det bör i sammanhanget observeras många av de redovisade områdena utgör relativt stora geografiska enheter. I flera fall finns bebyggelse av olika karaktär och med varierande upplåtelseform representerad. Det finns anledning att anta att de redovisade

skillnaderna skulle varit än större om statistiken kunnat redovisas för mindre geografiska områden, så att miljonprogrambebyggelsen kunnat särskiljas från annan bebyggelse.

Tabell 6:6 Skolresultat (1986) och andelen socialbidragstagare av befolkningen 1985.

Område	Socialbidragstagare, procent	Ej antagna/ej sökt till gymnasiet, procent	Antagna till 3 eller 4 årig teoretisk linje på gymnasiet, procent	Medelbetyg i årskurs 9
<b>Förnyelseområden</b>				
1.	33	22	23	2.6
2.	27	12	28	2.8
3.	25	15	28	3.0
4.	24	27	24	2.4
5.	20	8	48	3.2
6.	19	7	33	3.0
7.	19	5	23	3.2
8.	18	11	47	3.1
9.	16	4	30	3.1
10.	15	5	33	3.1
11.	13	6	31	3.0
12.	12	9	31	2.9
<b>Genomsnitt för förnyelseområden</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>32</b>	<b>2.9</b>
<b>Genomsnitt för 10 högstatusområden</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>66</b>	<b>3.6</b>
<b>Stor-Stockholm</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>46</b>	<b>3.2</b>

I tabellen bekräftas den bild av bristande attraktivitet i förnyelseområdet som tecknats ovan. Socialbidragsnivån ligger genomgående väsentligt högre än för regionens som helhet, sammantaget är andelen socialbidragstagare mer än dubbelt så hög i förnyelseområdena och den är sex gånger högre än i de jämförda högstatusområdena. Även studier av andra välfärdsvariabler bekräftar på samma sätt förnyelseområdenas utsatthet.

Såttillvida är resultatet av sammanställningen ovan inte annat än en bekräftelse av "allmänt kända sanningar". Delar av miljonprogrambebyggelsen har på grund av fysiska, funktionsmässiga och tekniska brister kommit att erhålla en svag attraktivitet. Detta har i sin tur medfört att områdena kommit att överrepresenteras av sociala problem.

Om intresset vänds mot skolresultaten kan konstateras att ur samtliga studerade aspekter är dessa resultat väsentligt sämre i förnyelseområdena än genomsnittet för andra studerade områden.

Andelen elever som inte fortsätter skolan efter årskurs nio skiljer sig dramatiskt. I förnyelseområdet lämnar mer än var tionde elev skolan efter årskurs nio. För regionen som helhet är siffran 7 procent och i högstatusområdet så låg som 4 procent.

Studerars andelen elever som efter årskurs nio fortsätter till tre- eller fyraårig gymnasieutbildning erhålles en bild som väl överensstämmer med den för "avhopp" från skolan. I förnyelseområdet går endast en knapp tredjedel av eleverna vidare till teoretiska tre- eller fyra-åriga utbildningar på gymnasiet. För regionen som helhet gör nästan hälften av eleverna det och i högstatusområdet är siffran 66 procent.

I Storstockholmsregionen som helhet ligger genomsnittsbetyget på 3,2. I förnyelseområdet är det 2,9. Inte ett enda av de förnyelseområden som studerats har ett genomsnittsbetyg som ligger högre än snittet för regionen. För de studerade högstatusområdena ligger genomsnittsbetyget på 3,6.

Dessa skillnader kan kanske tyckas vara av underordnad betydelse eftersom, det rör sig om små marginaler. Trots de små skillnaderna i faktiska värden vill vi hävda att dessa skillnader har avgörande betydelse. I tabellen nedan har sammanställts de preliminära intagningsgränserna för ett antal gymnasieutbildningar i Stockholm för höstterminen 1989. I tabellen har dessa

intagningsvärden relaterats till de genomsnittliga skolbetyget för de studerade områdestyperna.

**Tabell 6:7 Preliminära intagningsgränser för gymnasieutbildning i Stockholms kommun samt medelbetyg i årskurs 9 för olika områdestyper.**

Områdestyp	Utbildning	Intagningsgräns
Möjliga utbildningar för elever med medelbetyg i de studerade förnyelseområdena	Bygg- och anläggnings- teknik (2år)	
	- målare	2.5
	- golvläggare	2.4
	El-teleteknisk linje (2 år)	
	- elektriker	2.8
	- telemontör	2.7
	Fordonsteknisk linje	2.1
	Omvårdnadslinje	2.1
Treårig ekonomisk linje	2.9	
Social linje (2 år)	2.6	
*****		
Möjliga utbildningar för elever med medelbetyg i Storstockholm	Naturvetenskaplig linje (3 år)	3.2
	Samhällsvetenskaplig linje (3 år)	3.1
	Handelslinje (3 år)	3.1
*****		
Möjliga utbildningar för elever med medelbetyg i de studerade högstatusområdena	Treårig ekonomisk linje teknisk variant	3.5
	El-teleteknisk linje, gren för industriell elektronik (3 år)	3.3

Av den schematiserade sammanställningen belyses de skilda förutsättningarna för barn i olika uppväxtmiljöer. Barn från utsatta och oattraktiva bostadsområden har väsentligt sämre möjligheter än barn från andra områden. Skolresultatet i årskurs nio är avgörande för hur stor valmöjlighet eleven skall ha för framtida studier. Det studieval som sedan görs är i mycket stor utsträckning avgörande för individens framtida livssituation; yrkesval, boendeförhållanden, status. . . .

Resultatet av de jämförelser som gjorts mellan olika typer av områden ger mot denna bakgrund anledning till eftertanke. Skillnaderna i studieresultat kan i förlängningen innebära att ett segregationsmönster permanentas. Elever från utsatta bostadsområden uppnår sämre studieresultat än elever från andra områden. Detta innebär sämre valmöjligheter för framtida studier, vilket i sin tur innebär att möjligheterna också begränsas vid inträdet på arbetsmarknaden. I och med detta kan också valmöjligheten på bostadsmarknaden begränsas. Det förefaller i sig inte orimligt att anta att elever från utsatta områden även som vuxna, i väsentlig omfattning, kommer att bli hänvisade till utsatta och oattraktiva områden. Segregationen permanentas.

Denna slutsats uppfattar vi i sig självt som så viktig att den bör föranleda överväganden om strategier för förändring. Men det finns även anledning att fördjupa analysen av de skillnader som kunnat iakttas.

Dessa skillnader kan ses med olika förtecken. Å ena sida kan hävdas att skillnaderna är orsakade främst av det faktum att barn i utsatta områden har sämre sociala resurser och att de studiemässiga förhållandena i hemmet är sämre. Å andra sidan kan hävdas att dessa skillnader i studieresultat i huvudsak kan hänföras till miljön i förnyelseområdet och till kvaliteten på skolundervisningen.

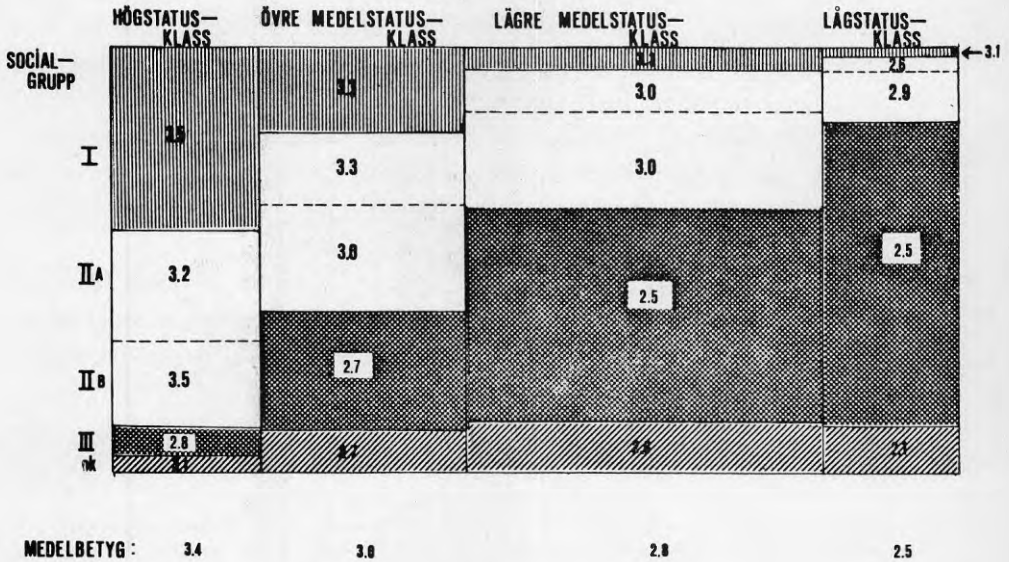
Barns skolresultat har studerats med bägge dessa perspektiv som utgångspunkt. I de delundersökningar som genomförts inom ramen för detta forskningsprojekt har på olika sätt kunnat beläggas att barn i förnyelseområdena i väsentliga avseenden har sämre resurser än barn i andra områden. Hushållen i förnyelseområdets har för samtliga studerade välfärdsvariabler sämre förhållanden än barn i andra områden. Detta skulle kunna indikera att orsaken till de dåliga studieresultaten kan relateras till hushållens relativt sett dåliga sociala, politiska och ekonomiska resurser. Men med stöd i empiriska studier kan hävdas att också miljön i skolan och bostadsområdet bidrar till de förhållandevis svaga studieresultaten. I rapporten *Barn i segregerade skolmiljöer* redovisar (Andersson m fl 1977) resultat som belyser miljöns inverkan på studieresultatet. I rapporten jämförs studieresultaten för barn i olika typer av områden, med avseende på socialgruppstillhörighet.

Av figuren framgår, helt i linje med de resultat som erhållits i de studerade förnyelseområdena, att studieresultatet i genomsnitt är avsevärt bättre i ett högstatusområde än i ett lågstatusområde. Likaså kan utläsas att barn i



socialgrupp I i genomsnitt når bättre studieresultat än barn i socialgrupp II, vilka i sin tur når bättre genomsnittsresultat än barnen i socialgrupp III. Så långt kan resultaten tolkas som stöd för hypotesen att hushållens resurser är avgörande för studieresultatet.

Figur 6:1 Resultat av standardprov i matematik, årskurs 3,



Källa: Barn i segregerade skolmiljöer, Andersson m fl (1977)

Undersökningen ger emellertid också en tydlig indikation av miljöns betydelse för studieresultatet. Det framgår att barn ur samma socialgrupp uppvisar väsentligt skilda studieresultat beroende på boendemiljö. Barn i socialgrupp I boende i ett högstatusområde hade ett medelbetyg på 3,5. För barn tillhörande socialgrupp III boende i ett högstatusområde var medelbetyget 2,8. Om barnen däremot bodde i ett lågstatusområde var medelbetygen avsevärt lägre, 3,1 respektive 2,5. Det faktum att betygen varierar beroende på områdets status kan tas som en indikation på miljöns betydelse för studieresultatet, och utgör således skäl för att inkludera denna aspekt i formulerandet av en förnyelsestrategi.

Konstaterandet att miljön i området således har betydelse för studieresultatet måste emellertid utvecklas om det skall kunna kopplas till verkningfulla förnyelseåtgärder. Vad i miljön som bidragit till ett dåligt studieresultat kan naturligtvis variera från område till område. Denna kunskap måste sökas i det berörda området. En väsentligt aspekt i detta kunskapssökande utgör frågan huruvida studieresultatet kan relateras till olika förhållanden boendemiljön i allmänhet, eller särskilt till förhållanden i skolan.

I de preferensundersökningar som genomförts har, som redovisats ovan, förhållanden i skolan påtalats som angelägna att förändra, parallellt med mer generellt inriktade åtgärder för att förbättra områdets attraktivitet. Den fråga som infinner sig är givetvis huruvida dessa önskemål om förbättringar av skolmiljön är föranledda av en allmän önskan om standardförbättring eller om önskemålen också kan relateras till att skolan med absoluta mått mätt fungerar sämre i förnyelseområdena.

I rapporten "Om bostadssegregationens konsekvenser, speciellt för barn" (Arnell 1977) har sammanställts data som belyser vissa aspekter av skolmiljön i olika typer av bostadsmiljöer. Några resultat som redovisas i rapporten presenteras nedan:

**Tabell 6:8 Aspekter på kvalitet i skolmiljön i  
hög- respektive lågstatusområden**

	Högstatus- område	Lågstatus- område
Klasslärarens genomsnittliga antal år som lärare	17	8
Antal elever per veckotimme skolsköterska	22	28
Antal bokband i skolbibliotek per elev	15	6
Andel elever som "kommit nya" under lågstadietiden	16	30

Källa: Om bostadssegregationens konsekvenser, speciellt för barn (Arnell 1977)

Som ett led i analysen av förnyelsebehov har vi studerat skolkvalitet i Stockholms kommun med utgångspunkt i lärarnas behörighet. Data har

sammanställts för olika delområden i kommunen. Dessa data har kopplats till områdenas status och barnens skolresultat. Vi har åter valt att arbeta med områdestyperna förnyelseområde och högstatusområde och jämfört dessa med kommungenomsnittet.

**Tabell 6:9 Lärarbehörighet vid rektorsområden (grundskolor) i Stockholms kommun (oktober 1989) och medelbetyg i årskurs 9 (1986), efter områdestyp.**

Område	Andel ej behöriga lärare procent	Medelbetyg i årskurs 9
<b>Förnyelseområden</b>		
1.	16	2.6
2.	16	2.8
3.	13	2.8
4.	15	3.2
5.	12	2.8
<b>Områden i behov av förnyelse *</b>		
1.	19	3.0
2.	15	3.2
3.	10	3.4
4.	8	3.2
5.	8	3.2
<b>Högstatusområden **</b>		
1.	5	3.8
2.	4	3.5
3.	2	3.4
4.	6	3.6
5.	6	3.5
<b>Genomsnitt för Stock- holms kommun</b>	<b>7***</b>	<b>3.2</b>

\* De områden som upptas här är de som i Stockholms regionplanekontors skiss till regionplan -85 (1985) bedömdes ha den mest utsatta situationen och i vilka man förordade insatser i syfte att öka attraktiviteten.

\*\* Definitionen av högstatusområde ansluter till den som använts för tabell 6.6 ovan.

\*\*\* I siffran inkluderas även lärare utanför grundskolan, i exempelvis gymnasieskolan.

Som framgår av de ovan redovisade rapporterna och undersökningen i Stockholms kommun föreligger avsevärda skillnader i standard mellan skolor i olika bostadsmiljöer. I förnyelseområden, lågstatusområden, är standarden avsevärt lägre än för kommun eller kommundelsgenomsnittet som helhet. Jämförs förnyelseområdet med högstatusområdet blir skillnaderna än större.

Dessa skillnader utgör en tydlig indikation på låg effektivitet i de studerade förnyelseprojekten. Uppenbarligen är skolförhållandena i det genomsnittliga förnyelseområdet väsentligt sämre än i andra områden. Dessa missförhållanden, och ytterst rädslan för att barnets framtida möjligheter skall försämrats, utgör för många av de boende i förnyelseområdena en viktig orsak till missnöje. Önskemål om förbättring av skolmiljön utgör ett högt prioriterat önskemål för att förbättra områdets attraktivitet. En underlåtenhet att åtgärda skolförhållandena utgör för många av dessa hushåll ett starkt skäl för att vilja flytta från området.

Mot denna bakgrund framstår det som utomordentligt allvarligt att skola och andra former av offentlig service intagit en relativt blygsam, om överhuvudtaget någon, roll i förnyelsen. Undersökningsresultaten talar ett tydligt språk – den offentliga servicen måste ges en väsentligt högre prioritet i förnyelsearbetet.

## 7 EFFEKTIVITET I FÖRNYELSEN-UR VEMS PERSPEKTIV ?

### 7.1 Vad är effektivitet - ett aktörsperspektiv

I debatten om principer och inriktning av bostadsförnyelsen används begreppet effektivitet flitigt. Värderingarna om huruvida dagens förnyelse är effektiv eller inte går vitt isär. Olika debattörer lägger varierande betydelser i begreppet och hur det skall tolkas. Ofta används begreppet med vitt skilda innebörder.

I det följande skall vi behandla begreppet effektivitet och redovisa ett sätt att metodologiskt analysera denna i bostadsförnyelse. Vi skall inledningsvis redovisa några, som vi bedömer det, viktiga förklaringar till varför debatten om förnyelsen ofta är ostrukturerad och svår att följa.

Begreppet effektivitet definieras som liktydigt med verkningsfullhet. Denna definition innebär att en åtgärd klassas som effektiv, om den på ett verkningsfullt sätt åstadkommer en förändring av det förhållande som var dess utgångspunkt. Begreppets användning vid värdering av förnyelse är begränsad om denna snäva definition tillämpas.

För att en analys av effektivitet av förnyelseåtgärder skall bli meningsfull måste definitionen utvidgas och samtidigt preciseras. En effektiv åtgärd skall inte enbart vara verkningsfull. Den måste också kunna försvaras ur ett ekonomiskt perspektiv, d v s effekten måste stå i rimlig proportion till den resursinsats åtgärden krävt. **Ytterst måste kravet på en effektiv åtgärd vara att ett motsvarande eller bättre förnyelseresultat inte kan erhållas, med samma eller mindre resursinsatser, genom att en annan eller en kombination av andra åtgärder vidtas.** Denna definition hjälper oss till viss del att analysera genomförda förnyelseprojekt. För klart angivna mål kan olika åtgärders effekter relateras till resursinsatsen.

Denna precisering av begreppet innebär dock inte att problemet med effektivitetsmätning av förnyelseprojekt är löst. Ytterligare ett problem i sammanhanget är att olika aktörer i förnyelseprocessen har skiftande mål och ambitioner. Ett förnyelseresultat som av en aktör uppfattas som mycket bra, och med ovanstående definition som effektivt, kan av en annan uppfattas som dåligt och ineffektivt.

Vi skall i det följande presentera olika aktörers perspektiv och mål för agerandet i förnyelsen. Analysen bygger dels på skriftlig dokumentation som insamlats i de studerade förnyelseområdena i Stockholm, Göteborg och Malmö, dels ett tjugotal intervjuer med deltagande aktörer i ett tiotal förnyelseprojekt främst lokaliserade till Stockholm.

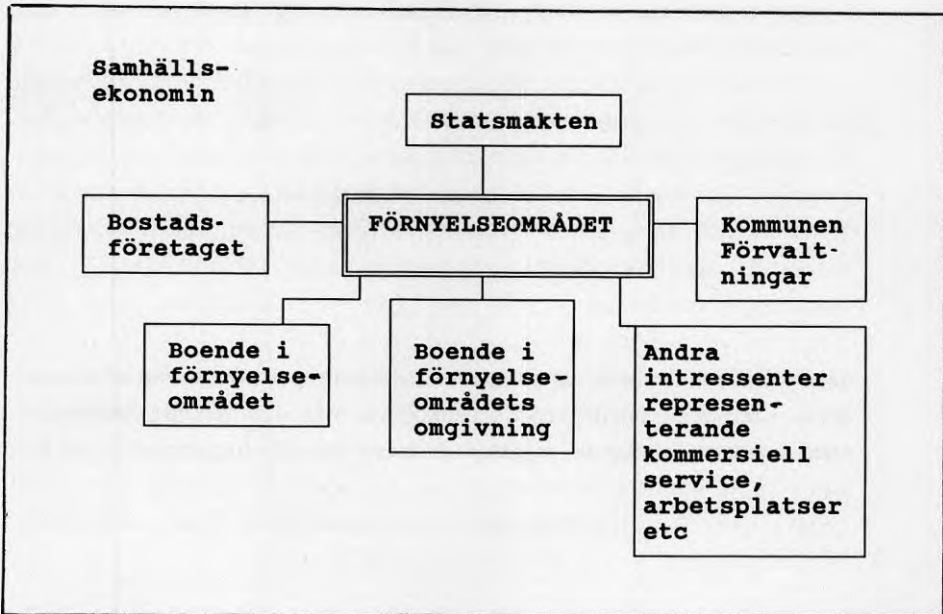
I presentationen av mål, perspektiv och agerande kommer vi att beskriva de olika intressenterna som monolitiska aktörer, dvs som om de var internt överens i dessa frågor. Så är naturligtvis inte fallet i verkligheten. Inom statsmakten finns exempelvis skilda uppfattningar om hur samhällets stöd till förnyelse bör prioriteras mellan olika behov. Likaså finns bland de kommunala förvaltningarna olika uppfattningar om mål och inriktning för utveckling av kommunens bostadsområden. Dessa skillnader är mycket tydliga i förhållandet till förnyelseåtgärder. På motsvarande sätt har inom flera bostadsföretag kunnat noteras skillnader i uppfattning om hur förnyelsen skall organiseras, inriktas och genomföras. Vi har i detta sammanhang inte bedömt det relevant att redovisa alla de uppfattningar och särintressen som finns representerade inom de olika aktörskollektiven. Vi har istället valt att beskriva aktörerna utifrån det perspektiv som dominerat deras agerande. Således har statsmaktens mål och intresse bedömts i förhållande till gällande regelverk och system för ekonomiskt stöd till förnyelse. Kommunens mål och intresse har bedömts utifrån fattade beslut som påverkat förnyelsearbetet och analysen av bostadsföretaget har baserats på företagets faktiska agerande i förnyelsesituationen.

De bilder som presenteras nedan är i stora stycken generella. Samtidigt är de i vissa avseenden "genomsnittliga". Självfallet finns skillnader i aktörsrollen mellan olika bostadsområden och kommuner. Exempelvis kan den kommunala målsättningen för förnyelsen variera från kommun till kommun beroende på bland annat politiska majoritetsförhållanden eller skillnader i bostadsföretagets ambition. Trots dessa variationer anser vi oss – med stöd i det inhämtade kunskapsunderlaget – kunna hävda att de grundläggande dragen hos viktiga aktörer i huvudsak är gemensamma inom respektive aktörsgrupp. Likaså framstår mönstret med motsägelsefulla ambitioner/mål mellan olika aktörsgrupper som entydigt. I figuren nedan presenteras en schematisk bild över aktörer med väsentligt inflytande över eller intresse av förnyelseprocessen.



För att göra analysen av effektivitet meningsfull förutsätts således att åtgärder och effekter relateras till de olika aktörerna och till deras värderingar av förnyelsens resultat.

Figur 7.1 Aktörer i förnyelseprocessen



En fördjupad bedömning av förnyelsens effektivitet, är förenad med ytterligare ett problem. Det gäller förhållandet mellan officiella och inofficiella mål, d v s relationen mellan uttalade och outtalade ambitioner hos olika aktörer. I den följande presentationen kommer vi att uppehålla oss vid bäggedera.

## 7.2 Statsmakten

En utgångspunkt för analys av förnyelseverksamhetens effektivitet sett ur statligt perspektiv kan tas i målen för samhällets bostadspolitik och de målformuleringar som knutits till gällande regelsystem.

I juni 1983 presenterade bostadsdepartementet ett förslag till betänkande avseende förnyelse av det befintliga bostadsbeståndet (Bostadsdepartementet 1983). Med utgångspunkt i detta lade riksdagen senare på året fast ett program för förbättring av det existerande bostadsbeståndet (Regeringens proposition 1983/84:40). Beslutet kom att bli känt som ROT-programmet (ROT=Reparation, Ombyggnad, Tillbyggnad).

I riksdagens beslut konstaterades att möjligheterna att få en bostad som tillgodoser rimliga krav inte begränsas av någon allmän bostadsbrist. "Större uppmärksamhet än tidigare måste ägnas åt hur det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas och fördelas och hur det vårdas, utvecklas och kompletteras. Tyngdpunkten i politiken förskjuts från bostadspolitik till bostadsförsörjningspolitik. . . . bostadspolitikens medel måste inriktas mer på bostädernas fördelning, förvaltning och förnyelse". Programmet var således en tydlig markering av en kursändring från nybyggnation till utveckling av den befintliga bostadsstocken.

Det övergripande målet för programmet var att genomföra förbättringar som var bostadssocialt angelägna och samhällsekonomiskt försvarbara. Programmet bostadspolitiska mål sammanfattades i följande punkter:

1. Alla människor har rätt till en bostad med modern utrustning.
2. Alla boende har rätt till en bostad som är väl underhållen.
3. Oberoende av ålder eller handikapp har alla rätt till en bostad som fyller kraven på god tillgänglighet.
4. Förbättringarna i bostadsbeståndet bör inriktas så att de främjar ett jämlikt och integrerat boende och ett varsamt omhändertagande av kvaliteterna i den befintliga boendemiljön.

Av betydelse är att programmet utöver dessa bostadspolitiska mål även inkluderade målsättningar avseende energi- och sysselsättningspolitik.

5. Energihushållningsåtgärderna skall intensifieras och samordnas med andra förbättringsåtgärder.
6. Kapaciteten inom byggsektorn skall utnyttjas bättre.

Den bild som erhålls vid en sammantagen bedömning av statens stöd för förnyelseverksamhet är mångfasetterad. Målen om en reell förbättring av

delar av bostadsbeståndet utgör utgångspunkt för såväl målbeskrivningar som den medelsarsenal som redovisas. Men samtidigt lyfts andra, för samhället viktiga mål, fram till centrala positioner. Det gäller samhällsekonomisk relevans, energifrågor och inte minst sysselsättningspolitiska mål. Riksdagens beslut kan således summeras i en ambition att genom bostadspolitiska satsningar även bidra till att uppnå andra angelägna samhälleliga mål.

Denna ambition kan naturligtvis ses med olika förtecken, som vällovlig och strävande mot samhällsekonomisk optimalitet, men också som motsägelsefull och konfliktfylld och därmed bidragande till ineffektivitet.

Om vi relaterar de av riksdagens fastställda målen för bostadsförbättring till de förnyelseåtgärder som genomförts framtonar förhållandet mellan olika målsättningar tydligt. Förnyelseverksamheten har, om än i varierande grad, bidragit till att förbättra boendeförhållandena och därmed också till en utveckling i riktning mot de bostadspolitiska mål som uppställts. Samtidigt har förbättringsverksamheten givits en sådan inriktning att den främjat de sysselsättningspolitiska målen. Fysiskt/tekniskt inriktade åtgärder har givits en hög prioritet och har därmed bidragit till att upprätthålla sysselsättningen inom byggbranschen under den tidsperiod då nyproduktionen minskade.

Denna syntetisering av olika mål kan således värderas med olika utgångspunkter. Ur ett perspektiv kan den sammanvägning som gjorts betraktas som effektiv. Förbättringsverksamheten har bidragit till att såväl bostadspolitiska som sysselsättningsmässiga mål kunnat uppnås. Ur ett annat perspektiv kan effektiviteten i genomförda åtgärder starkt ifrågasättas. Det faktum att sysselsättningsmässiga överväganden spelat roll vid valet av inriktning av förnyelsen liksom vid valet av åtgärder har bidragit till lösningar som ur ett renodlat bostadspolitiskt perspektiv är ineffektiva. En alternativ förnyelseprofil och andra åtgärder skulle till lägre kostnad kunnat möjliggöra en större förbättring i förnyelseområdet.

Effektiviteten i genomförda förnyelseprojekt kan även ses utifrån andra perspektiv. Ett sådant har behandlats tidigare, det gäller frågan om förnyelsens effekter på omgivande bostadsområden. Som framgått av kapitel 5 kan effektiviteten i genomförda förnyelseprojekt ifrågasättas mot bakgrund av den attraktivitetsminskning som kommit att ske i omgivande områden.

Också med andra förtecken kan effektiviteten i de statliga insatserna ifrågasättas. Riksdagens revisorer (1989) är starkt kritiska till "ryckigheten"

i det statliga bostadsstödet för ombyggnad, liksom den omständliga administration som omger detta. "Handläggningen av ärenden för relativt små förbättringsåtgärder är alltför komplicerad. . . . Just kombinationen av ingående reglering, omständig administration många inblandade och täta förändringar visar sig helt olämplig". Också från Boverkets sida framhålls synpunkter som har relevans sedda ur ett statligt perspektiv. Verket hävdar bland annat att stödsystemet för fysisk förnyelse har tröskeleffekter som uppmuntrar till hög åtgärdsgrad snarare än adekvata insatser (Boverket 1989).

### **Summering av effektivitet – ur ett statligt perspektiv**

Frågan huruvida det gällande stödet till bostadsförbättring varit effektivt ur statlig synpunkt låter sig inte enkelt och entydigt besvaras. Beroende på perspektiv och utgångspunkt för analys kan inriktningen på hittillsvarande förnyelse tolkas olika. Om uppnåendet av såväl sysselsättningspolitiska som bostadspolitiska mål sätts i högsätet kan resultatet tolkas som en lyckad och effektiv sammanvägning av dessa två, inte alltid helt förenliga, mål. Om däremot de bostadspolitiska målen sätts i fokus så kan hävdas att en annan förnyelseprofil och alternativa åtgärder skulle kunnat bidra till ett effektivare resultat. Också det faktum att genomförd förnyelse visat sig ge upphov till negativa effekter i omgivande områden, liksom konstaterandet att styrsystemet varit behäftat med avsevärda brister, utgör skäl för ifrågasättande av effektiviteten.

### **7.3 Kommunen**

I de studerade områdena har de kommunala målen för förnyelsen, där sådana funnits, angetts i tämligen likartade, och ofta oprecisa, termer. En ökad social stabilitet och en allmänt ökad attraktivitet anges som grundförutsättningar för att kunna uppnå lösningen på de problem som präglar områdena; outhyrda lägenheter, vandalisering, en skev befolkningssammansättning vad gäller åldersmässig, social och etnisk sammansättning.

Förutom dessa officiella mål har vid intervjuer med kommunala deltagare i förnyelseprocessen även framförts andra, icke officiellt uttalade mål, vilka haft betydande inflytande för agerandet under förnyelsen. Ett viktigt sådant, icke officiellt mål, rör ekonomi och kostnaderna för förnyelseåtgärder.

En central del i statens ekonomiska stöd till förnyelsen utgörs av ombyggnadslånen. Detta stöd är riktat mot fysisk förändring. Stödets utformning och förutsättningarna för att erhålla stöd har i flera av de studerade fallen kraftigt påverkat de lokala aktörerna på ett sätt som inte rimligen kan tolkas som överensstämmande med intentionerna för stödet.

Som nämnts ovan kan av flera skäl ifrågasättas om fysiska förändringar verkligen möter områdenas mest angelägna behov eller om måhända mer moderata satsningar med en annorlunda utformning och inriktning skulle ge ett liknande eller bättre resultat. Genom intervjuer med kommunala aktörer i förnyelseprocessen har en tydlig bild framtonat. Dilemmat på den kommunala nivån ligger i att kommunens agerande styrs av systemet för statligt ekonomiskt stöd. Denna konflikt gäller såväl valet av åtgärder som tidplanen för arbetet och arbetssätt. De två citaten nedan belyser den situation kommunen befinner sig i:

"Från belåningssynpunkt är det fördelaktigare att behandla samtliga åtgärder i en fastighet som ett ärende istället för att fördela dem över en längre tid" (Andersson - Johansson 1988).

"För att få ombyggnadslån och räntebidrag krävs att insatserna skall bedömas som varaktiga. Det driver lätt fram ändringar som i sig ofta inte kan bedömas som angelägna" (Olsson 1989).

Den situation kommunen hamnar i karaktäriseras av att en mindre kostsam och ur kommunalt perspektiv önskvärd inriktning av förnyelsen måste bestridas till övervägande del med kommunala medel, medan ett de facto dyrare alternativ blir billigare för kommun/bostadsföretag genom statligt subventionerad finansiering.

De officiella och inofficiella mål som redovisats ovan utgör, satta i relation till uppnådda resultat, utgångspunkt för en bedömning av förnyelsens effektivitet sedd ur ett kommunalt perspektiv.

Det framstår härvid som uppenbart att förnyelsen inneburit att kommunens mål till del uppfyllts. Attraktiviteten i de studerade områdena har förbättrats och en social stabilisering har skett. Samtidigt finns dock anledning att betona att förbättringen i studerade områdena är begränsad. Områdena har trots den ökade attraktiviteten en förhållandevis låg status och sociala störningar är frekventa. En analys av genomförda åtgärders effekter



jämförda med alternativa satsningar indikerar tydligt att de kommunala målen skulle kunna uppnåts i högre grad, om förnyelseåtgärderna givits en annan profil. Till bilden hör dock också att kommunens ekonomiska åtaganden, i de studerade förnyelseprojekten, varit mycket blygsamma i jämförelse med de insatser som gjorts med stöd av statliga resurser. Det är således först när effekter av åtgärder vägs mot kommunens insatser som en bedömning kan göras av effektiviteten ur ett renodlat kommunalt perspektiv. De kommunala aktörer som intervjuats har bedömt att förnyelseverksamheten ur detta perspektiv i huvudsak kan betraktas som effektiv.

Men frågan om förnyelsens effektivitet ur kommunalt perspektiv kan även ses med andra förtecken. Ett sådant utgör frågan om förnyelsens påverkan på omkringliggande områden. Som påvisats i kapitel 5 har omkringliggande områdets attraktivitet kommit att påverkas negativt av förnyelsen. Det faktum att behovet av förnyelseåtgärder successivt ökat i vissa av dessa områden, parallellt med förändringen i förnyelseområdet, måste inkluderas i en helhetsbedömning av effektiviteten ur kommunalt perspektiv. Det är dock i sammanhanget värt att notera att många av de intervjuade kommunrepresentanterna inte varit medvetna, eller gjort felaktiga antaganden, om dessa negativa bieffekters omfattning och konsekvenser.

### **Summering av effektivitet – ur ett kommunalt perspektiv**

Sammantaget kan således konstateras att effektiviteten i förnyelsen utifrån ett kommunalt perspektiv kan ses med såväl positiva som negativa förtecken. Till den positiva sidan skall främst hänföras det faktum att stora ekonomiska satsningar genomförts i kommunen, utan att kommunen bundit sig till egna kostnadsåtaganden av större omfattning. De genomförda åtgärderna har vidare inneburit en relativt sett förbättrad attraktivitet i förnyelseområdet och en viss social stabilisering.

Till de negativa sidan måste hänföras det faktum att förnyelseåtgärderna inte givits en sådan profil att de bidragit till att lösa de problem som av kommunen uppfattats som de mest angelägna. Ett annat val av åtgärder skulle, till lägre total kostnad, kunnat ge en högre grad av måluppfyllelse. Den kanske allvarligaste invändningen ur effektivitetssynpunkt utgör dock frågan om problemexport. De problem som utgjorde förnyelsens utgångspunkt har i de studerade områdena i varierande omfattning flyttats till andra områden, i vilka behovet av stödinsatser och förnyelseåtgärder därmed ökat.



Det är enligt vår bedömning inte meningsfullt att i generella termer uttala huruvida förnyelsen är effektiv sedd ur ett kommunalt perspektiv. De positiva respektive negativa effekter som förnyelsen medfört väger olika tungt i olika kommuner. Uppenbart är dock att den kommunala analysen av förnyelsens konsekvenser, såväl i förnyelseområdet som framför allt i omkringliggande områden, varit dåligt utvecklad i de studerade kommunerna.

#### 7.4 Bostadsföretaget

En genomgång av bostadsföretagets mål för förnyelsearbetet uppvisar i stora delar överensstämmelse med de kommunala mål som redovisats ovan. Även för bostadsföretaget utgör ytterst förbättrad attraktivitet och ökad social stabilitet målen för förnyelsen. I de intervjuer som genomförts med representanter från bostadsföretag framhölls mer eller mindre genomgående att ett centralt mål för förnyelsearbetet måste vara att höja områdets status.

De konkreta problem som man primärt vill se lösta genom förnyelsen överensstämmer väl med de som redovisats ovan för kommunen. Hög omflyttning, outhyrda lägenheter och överslitage/vandalisering, är problem som återkommer i bostadsföretagens beskrivningar över problem mot vilka förnyelsens fokus skall riktas.

Vid sidan om dessa officiella och uttalade mål finns dock andra mål och ambitioner vilka inte uttalats offentligt. Vid intervjuer med representanter för bostadsföretag har särskilt framhållits som angeläget att erhålla ekonomiskt stöd för åtgärder, till vilka statligt stöd icke utgått. På motsvarande sätt som för kommunen har målet således varit en förbättring av området i olika avseenden, utan krav på allt för stora egna ekonomiska insatser. Denna bild har i sina huvudsakliga drag förmedlats entydigt från de intervjuade representanterna för olika berörda bostadsföretag. Situationen och detta icke officiellt uttalade mål kan i koncentrerad form belysas med hjälp av de två citaten nedan:

". . . erfarenheter från ombyggnaderna av de allmännyttiga bostadshusen. . . visar helt klart att ombyggnaderna använts som ett medel att finansiera grovt eftersatt underhåll" (Jarlöv 1989).

"Många är de fall där man klagar över alltför omfattande ombyggnader, och många är också de fall där man konstaterat att man fått sämre planlösningar. . . efter ombyggnad. Ibland kan man misstänka att man rumsterar om i husen, flyttar väggar, byter plats på bad och kök etc bara för att klara ett eftersatt underhåll genom att rubricera det som ombyggnad" (Troedsson 1989).

Den bild som sammantaget framtonar vid en jämförande analys av å ena sidan bostadsföretagens önskemål och å den andra genomförda åtgärder samt erhållna effekter indikerar att förnyelsen ur väsentliga aspekter kan betraktas som effektiv, sedd ur denne aktörs perspektiv. Åtgärderna har inneburit att områdets attraktivitet ökat. Tekniska och i förekommande fall också underhållsmässiga brister har i samtliga studerade fall givits hög prioritet och de lösningar som tillskapats har eliminerat eller i vart fall drastiskt reducerat dessa problem. Genom förnyelse med statliga ombyggnadslån har bostadsföretaget kunnat komma till rätta med brister som eljest skulle krävt omfattande ekonomiska insatser av företaget.

Samtidigt framkom tydligt vid intervjuer med företrädare för bostadsföretag uppfattningen att en modifierad sammansättning av förnyelsearsenalerna skulle kunnat bidra till att de välfärdsinriktade målen uppfyllts bättre. Åtgärder som då blivit aktuella skulle dock inte kunnat finansieras med statligt stöd.

Resonemanget om effektivitet ur bostadsföretagets perspektiv bör också för att bli fullständigt vidgas till att även omfatta förnyelseaktivitetens påverkan på omgivning. Som redovisats ovan har förnyelsen i flera av de studerade områdena fått påtagliga negativa konsekvenser för attraktiviteten i omkringliggande bostadsområden. Om förnyelsens effektivitet studeras strikt ur bostadsföretagets synvinkel kan denna problemexport vara av stor betydelse för hur frågan om effektivitet skall bedömas.

I de områden som studerats har flyttningarna från förnyelseområdet antagit ett något varierat mönster. I vissa områden har flyttningarna i huvudsak gått till andra närliggande bostadsområden, ägda av samma bostadsföretag. I andra fall har flyttningarna i stor utsträckning gått till bostäder och bostadsområden med annan ägare, ibland även i väsentlig omfattning ut ur kommunen. Om effektiviteten relateras strikt till bostadsföretaget värderas givetvis de situationer som beskrivits ovan helt olika. Den först beskrivna situationen kan ju innebära att problemen flyttats runt på sådant sätt att de

behov som föranledde förnyelsen flyttats till ett annat område, som i och med förnyelsen således kommit att utsättas för sådana påfrestningar att extraordinära insatser framstår som akuta. Förnyelsen kan således ge upphov till ökade kostnader för sociala störningar, överslitage, vandalisering etc, i andra bostadsområden ägda av företaget. En sådan konsekvens av förnyelsen kan bedömas med varierande förtecken. Den kan å ena sidan betraktas som negativt inverkan på effektiviteten. Men den kan å andra sidan – åtminstone teoretiskt – ses med positiva förtecken, om det område som står som mottagare av problem genom den nedåtgående utvecklingen kvalificerar sig för statligt stöd för ombyggnad.

I de fall förnyelsen inneburit att flyttningarna istället haft en tyngdpunkt till andra kommuner eller till bostäder inom kommunen med annan ägare kan naturligtvis slutsatsen av en effektivitetsanalys, om den tar sin utgångspunkt enbart i bostadsföretagets perspektiv, bli positiv trots att effekten ur samhällsligt perspektiv är negativ.

#### **Summering av effektivitet – ur bostadsföretagets perspektiv**

En sammantagen bild av hur effektivitet i förnyelsen kan värderas utifrån bostadsföretagets perspektiv uppvisar vissa gemensamma drag med den bild som redovisats ovan för kommunen. Men samtidigt finns väsentliga skillnader.

För bostadsföretagen tillkommer, i flertalet av de studerade områdena, även icke officiellt uttalade mål som rör möjligheten att med statligt stöd finansiera ett omfattande underhållsbehov. Detta mål inkluderar således ett underhåll, för vilket det statliga ombyggnadslånet inte var avsett. Precis som för kommunen markeras mycket tydligt ambitionen att åstadkomma förnyelsen med en relativt sett liten egen ekonomisk insats. Mot denna bakgrund kan konstateras att förnyelsen i de studerade områdena i mycket hög grad bidragit till målpuppfyllelse, till låg kostnad för bostadsföretaget, och därmed i väsentliga avseenden kan sägas ha varit effektiv.

Också frågan om flyttningsrörelser i samband med förnyelsen måste inkluderas i en analys av effektiviteten. Dessa flyttnings effekter kan, ur bostadsföretagets perspektiv, bedömas med olika förtecken bland annat beroende på flyttningsströmmarnas riktning och konsekvenser i de mottagande områdena.

## 7.5 De boende

Ur ett boendeperspektiv kan förnyelseaktiviteten ses med två delgruppers intressen som utgångspunkt. Den ena av dessa är de boende i förnyelseområdet, den andra utgörs av boende i närliggande bostadsområden som påverkas av förnyelseverksamheten.

### Boende i förnyelseområdet

Med utgångspunkt i denna grups intressen infinner sig osökt en stor skepsis till effektiviteten i genomförda åtgärder i de studerade projekten. Det råder uppenbarligen en dålig korrelation mellan behov och önskemål å ena sidan och valet av förnyelseåtgärder å den andra.

Vad gäller frågan om sociala förhållanden och problem är skillnaden extra-ordinärt stor. Sociala problem och sociala störningar konstituerar ett allvarligt problem för många människor i dessa områden. De empiriska undersökningar som gjorts pekar tydligt ut de sociala förhållandena som den viktigaste orsaken till vantrivsel i området och det viktigaste områdesanknutna skälet för flyttning. Trots detta har inget av de projekt vi studerat haft ett explicit uttryckt socialt program som del i förnyelsestrategin. Inte heller har personal från socialtjänsten haft en aktiv roll i den process som föregått beslut om förnyelseåtgärdernas inriktning och utformning.

Sammantaget har således inte de åtgärder som vidtagits i de studerade områdena varit effektiva – sett ur de boendes perspektiv. En annan profil och sammansättning av förnyelseåtgärder skulle bättre kunnat tillgodose de boendes behov till en lägre kostnad.

### Boende i omgivande områden

Som vi visat i kapitel 5 kan omkringliggande områden påverkas i varierande omfattning av förnyelseaktiviteten. När flyttningar till och från olika förnyelseområden studerats och relaterats till makrostatistiska välfärdsbeskrivningar av förnyelseområdet och omkringliggande områden har erhållits en bild som tydligt indikerar att den ökade attraktiviteten i förnyelseområdet i stor utsträckning erhållits på bekostnad av närliggande områden. Förklaringen till denna negativa inverkan är dubbel. För det första

har förnyelseområdets attraktivitetsökning i sig självt inneburit att andra områden med ungefär likvärdig status relativt sett kommit bli mindre attraktiva. För det andra har i de studerade fallen kunnat noteras en export av problemhushåll från det förnyade området till omgivande områden. Ett tydligt mönster är att dessa mottagande områden redan i utgångsläget har en dålig attraktivitet och att denna således ytterligare försämrats genom förnyelsen. I flera studerade projekt har denna problemexport haft en sådan inverkan på mottagande områden att behovet av förnyelseåtgärder i dessa kommit att framstå som akut.

### **Summering av effektivitet - ur de boendes perspektiv**

Sammantaget kan således konstateras att de studerade projekten inte varit effektiva sett ur de boendes perspektiv. För de boende i förnyelseområdet har visserligen viktiga förhållanden i boendemiljön förändrats till det bättre. Områdets attraktivitet har ökat. Samtidigt kan dock konstateras att denna attraktivitetsökning skett till mycket höga kostnader. Andra åtgärder skulle bättre kunnat tillgodose de behov som av de boende upplevdes som mest angelägna att åtgärda. Vidare kan noteras att den ökade attraktiviteten i varierande grad kommit att ske på bekostnad av attraktiviteten i omkringliggande områden.

## **7.6 Övriga aktörer**

Vid sidan av de ovan redovisade aktörerna - som vi bedömer spelat nyckelroller i förnyelseverksamheten - finns också andra intressenter vars agerande haft betydelse för förnyelsens inriktning och konkreta åtgärder. Dessa intressenters ambitioner och mål låter sig dock inte lika tydligt identifieras. Det gäller intresseorganisationer, privata företag, kommersiella intressenter m fl. För dessa gäller att rollen varierat. Variationen gäller såväl önskemål och ambitioner, som den kraft med vilken aktörerna kunnat hävda och driva sina intressen.

## **7.7 Summering - effektivitet i förnyelsen?**

Att ge ett precist och entydigt mått på effektiviteten i de studerade förnyelseprojekten låter sig inte göras. En analys måste ta utgångspunkt i följande förhållanden.



För det första skiljer sig de berörda aktörernas mål och ambitioner vitt från varandras. En åtgärd som ur en aktörs perspektiv framstår som effektiv kan för en annan aktör framstå som mindre angelägen och ineffektiv. Ett exempel på detta motsatsförhållande är hur olika aktörer värderar angelägenheten av fysiska förbättringar i relation till åtgärder som syftar till social förändring.

Ett andra förhållande som påverkar bedömningen av effektivitet är att aktörerna måste analyseras även med avseende på icke officiellt uttalade och sidoordnade mål. I de studerade projekten kan tydligt iakttas att vissa aktörer haft andra mål vid sidan av ambitionen att öka områdets attraktivitet. Exempelvis har statens agerande influerats av ambitionen att parallellt tillgodose sysselsättningspolitiska mål. Kommunens agerande har i vissa fall på motsvarande sätt anpassats till parallella mål om finansiering av förnyelseaktiviteten. För bostadsföretagen har möjligheten att åtgärda eftersatt underhåll i vissa fall påverkat agerandet.

För det tredje utgörs de avgivna målformuleringarna i väsentliga delar av mål, vilkas uppfyllande kan vara svårt att kvantifiera exakt. Ett exempel på detta utgör det ofta centralt förekommande förnyelsemålet, att stärka de sociala nätverken i området. Målet är således att samvaro, gemenskap och att kontakter mellan människor i området skall utvecklas. En meningsfull bedömning av effektivitet förutsätter att denna typ av mål preciseras.

Det är mot ovanstående bakgrund vi ställer oss kritiska till det ofta svepande och generaliserande sätt på vilket begreppet effektivitet har använts i förnyelsedebatten.

Vår slutsats är att en meningsfull analys av förnyelseaktivitetens effektivitet förutsätter att utgångspunkten tas i de olika aktörernas ambitioner och mål. Denna utgångspunkt möjliggör en analys i vilken olika perspektiv kan jämföras.

Vidare kan vi konstatera att förnyelseaktiviteten, i väsentlig omfattning, kommit att anpassas dels till sidoordnade mål och dels till andra icke officiellt uttalade mål. Dessa samband och beroenden måste analyseras inom ramen för en effektivitetsbedömning.



Först när denna sammantagna bild har kartlagts kan effektiviteten i förnyelsen diskuteras. Vi vill hävda att en meningsfull användning av begreppet effektivitet förutsätter först och främst en bestämning av utgångspunkten för bedömning. I analysen måste tydligt markeras ur vems perspektiv frågan analyserats. Effektivitetsbedömningen måste vidare vidgas till att förutom officiella mål och uttalade ambitioner även inkludera sidoordnade mål och icke officiellt uttalade ambitioner.

## 8 FÖRSLAG TILL STRATEGI FÖR FÖRNYELSE

### 8.1 Inledning

Under 1980-talet har skett en omfördelning av samhällets stöd till ombyggnads- och förnyelseverksamheten. Successivt har en allt större del av de samhällsliga resurserna flyttats från ombyggnad av små och omoderna lägenheter, som regel byggda före andra världskriget, till bostäder med modern standard, uppförda på 1960-talet eller senare.

Idag satsas en anseelig del av samhällets resurser för förnyelseinsatser på storskaliga bostadsområden från efterkrigstiden. Riksdagen indikerade, hösten 1988, genom sitt beslut om ändrade regler och låneramar att miljonprogrammet skall prioriteras inom ramen för förnyelseåtgärder. Denna förändrade inriktning har också inneburit att utgångspunkten för och inriktningen av förnyelsen behövt förändras.

I förnyelsen av äldre fastigheter, utgjorde brister i utrymmesstandard, modernitet, tillgänglighet och tekniska konstruktioner utgångspunkter för förnyelsen. Mål och ambitioner var ofta tydliga. Klart och relativt entydigt manifesterade problem, såsom exempelvis dålig tillgänglighet eller bristfällig standard i olika bostadsytor kunde mötas med åtgärder riktade direkt mot problemet i fråga. I denna situation föll det sig naturligtvis lämpligt att ange förnyelsens mål i kvantitativa mål relaterade till bristerna i lägenhet och fastighet. De mål som formulerades om ytstandard, tillgänglighet, utrustning etc kunde ofta vara mycket precisa. Hissen blev ett medel att lösa tillgängligheten, tillskapandet av badrum bidrog till att lösa hygieniska problem. Måluppfyllelsen lät sig mätas, resultatet kunde jämföras med krav och rekommendationer i Svensk Byggnorm. Det erhållna resultatet kunde sedan relateras till insatta resurser och utifrån detta kunde effektiviteten i projektet diskuteras.

I den förnyelse av storskaliga bostadsområden som vi idag genomför är dock bedömningen av måluppfyllelse oftast avsevärt svårare att göra. Den grundläggande skillnaden ligger i det faktum att förnyelsen av storskaliga bostadsområden från efterkrigstiden har att möta andra och ur vissa aspekter betydligt mer komplexa problem än de som gällde vid förnyelsen av bebyggelse från förkrigstiden.

I dessa områden har vi att hantera en förnyelse som till övervägande del berör lägenheter med modern standard. Som vi visat är det sociala störningar som utgör en viktig orsak till områdenas oattraktivitet och därmed också behovet av förnyelse. Den typ av bostadssociala problem vi nu har att åtgärda kan lösas på vitt skilda sätt. Det kan handla om en förstärkning av sociala nätverk, förändrad bostadsförvaltning, förändringar av fysisk miljö, förstärkt social omvårdnad, kvalitetsförbättringar inom offentlig service, utvecklad kommersiell service etc.

Det är mot denna bakgrund svårigheterna, att dels finna ändamålsenliga förnyelsestrategier, dels bedöma måluppfyllelsen, skall ses.

Komplexiteten i förnyelsen försvårar avsevärt möjligheten att bedöma frågor rörande förväntad effektivitet i planerade förnyelseåtgärder. En långt mer sofistikerad metodik än den som traditionellt använts för att utvärdera förnyelse måste utvecklas om ambitionen är att erhålla ett bra underlagsmaterial för beslut om förnyelsens inriktning och profil. Av detta skäl bör fastläggandet av en förnyelsestrategi föregås av analys av följande frågor:

**\* Vilka åtgärder leder "i sig själva" till önskvärda förnyelseresultat ?**

I de flesta av de studerade projekten har angivits en mängd åtgärder som "i sig själva" skulle innebära att centrala förnyelsemål, helt eller delvis uppnås. Analys av olika tänkbara åtgärders effekter görs i praktiken parallellt med en bedömning av den nödvändiga resursinsatsen för respektive åtgärd. I de studerade projekten hämmas detta analysarbete av två förhållanden. För det första saknas många gånger kunskap om effekterna av enskilda åtgärder. De förväntade välfärdsvinsterna låter sig inte relateras till konkreta förnyelseåtgärder på samma omedelbara sätt som ett fysiskt förnyelsemål. För det andra styrs analysen av att finansieringen av olika förnyelseåtgärder faller på olika aktörer. För vissa åtgärder faller huvuddelen av kostnaden på bostadsföretaget, för andra är kommunen ekonomiskt ansvarig och ytterligare andra kan till del finansieras med statligt ekonomiskt stöd.

**\* Kan olika förnyelseåtgärder - parallellt genomförda - ge upphov till synergieffekter?**

Som nämnts har de studerade projekten inkluderat en rad olika åtgärder. Frapperande är att programhandlingar och planer i mycket ringa omfattning analyserat möjliga synergieffekter. I den mån sådana uppkommit har inte sällan det inträffade i efterhand karaktäriserats som en "positiv men inte helt väntad effekt". Som exempel på synergieffekter i studerade projekt kan nämnas samordnade satsningar från bostadsföretaget och socialförvaltningen vad gäller förebyggande arbete med gravt störande hushåll. Ett samarbete som tagit sig formen av gemensamt resursutnyttjande och fastläggande av en samordnad förhållningsstrategi gentemot dessa hushåll, och som medgivit en effektivare resursanvändning än vad som varit möjligt utan samordning av åtgärderna.

**\* Finns förnyelseåtgärder vilkas effekter motverkar andra ambitioner och mål för förnyelsen ?**

Samtidigt som synergieffekter är möjliga att uppnå så finns även anledning att uppmärksamma att också den omvända effekten kan erhållas. Det faktum att förnyelsearbetet inkluderar såväl "nya" åtgärder som ofta också ändrad inriktning på befintlig service (förvaltning, social omsorg etc) kan innebära att en åtgärd som planeras inte blir komplementär utan istället konkurrerande till andra förnyelseåtgärder. Ett exempel på en sådan konflikt kan illustreras med hjälp av motsättningen i att samtidigt uppnå å ena sidan målsättningar om omfattande fysisk upprustning och förbättrad lägenhetsstandard och å den andra mål om kvarboende och "rimliga" hyresnivåer.

**\* Vilka är förnyelseområdets relationer till sin omgivning ?**

Ett tydligt resultat från analysen av de studerade bostadsområdena är att dessa i hög grad påverkas av och kommer att påverka förhållanden utanför bostadsområdet.

I väsentliga delar är välfärden i förnyelseområdet avhängig omgivningen. Det gäller bland annat tillgång till arbetsplatser, service och

kommunikationer. Mot denna bakgrund förefaller det oundvikligt att också inkludera sådana förhållanden i den planeringsprocess som föregår beslutet om förnyelsen.

Lika uppenbart som att omgivningen påverkar förnyelseområdet är att förnyelseområdet och de åtgärder som där vidtas påverkar omkringliggande bostadsområden. I anslutning till förnyelsen har, i samtliga studerade områden, skett omfattande flyttningsrörelser. Det står utom allt tvivel att dessa flyttningar haft en betydande påverkan på omkringliggande områdena. Omfattning liksom inriktning av dessa flyttningsrörelser kan i hög grad påverkas under förnyelseprocessen.

## 8.2 Strategi för förnyelseområdet

Vi har tidigare påvisat att de boendes önskemål om förändringar i samband med förnyelsen haft en dålig korrespondens till de förnyelseåtgärder som vidtagits. Den dåliga samstämmigheten mellan boendepreferenser och förnyelseåtgärder tolkas vanligen som i huvudsak orsakad av bristande kommunikation och dålig kunskap bland beslutsfattarna om de boendes preferenser. Men diskrepansen kan också förklaras av andra faktorer. En förklaring kan stå att finna i att ombyggnadsprocessen i väsentliga delar bestäms "i ett förhandlingsspel mellan ägaren och myndigheter. . . De boende står helt utanför dessa förhandlingar, är inte medvetna om dess existens och betydelse." (Olsson 1989).

Utöver dessa förhållanden finns även andra skäl som kan bidra till att förklara projektens dåliga förankring och de boendes bristfälliga möjligheter att påverka dem.

Ett ofta påtalat problem är att de boende engageras i förnyelseprocessen i ett allt för sent skede, då väsentliga och principiella beslut redan är fattade. (Ehn 1989, Danmark 1989).

Ett annat problem som lyfts fram är att de boende har svårigheter att argumentera på ett övertygande sätt för sina ståndpunkter. Svaga politiska resurser och bristande kunskaper om det formella lag- och regelverket utgör handikapp (Jadelius Modh 1989).

Utifrån boendeperspektiv är den sammantagna bild som framtonar, när erfarenheter från de studerade områdena adderas, i väsentliga delar kritisk. Dålig förankring bland de boende, och brister i kanalerna för boende att påverka mål och inriktningen för förnyelsen har i avsevärd omfattning bidragit till att försämra utfallet.

Det faktum att de studerade förnyelseprojekten inte lyckats lösa de problem som de boende bedömer som mest angelägna, trots ambitiösa och omfattande ekonomiska uppoffringar, är anmärkningsvärt. Förklaringarna till detta förhållande kan, förutom i bristande förankring i de boendes behov och önskemål, även sökas i andra orsaker, vilka antytts ovan, exempelvis ombyggnadsstödet omfattning och den planeringsprocess som föregått förnyelsen.

De problem som uppmärksammats gäller till väsentlig del former för information och inflytande samt stärkande av de boendes kunskaper och därmed påverkansmöjligheter.

Vi skall i denna rapport inte ägna utrymme åt alla de problem som uppmärksammats ovan såsom hämmande för förutsättningarna för de boendes medverkan i förnyelsearbete. I stället för denna breda ansats har vi valt att framför allt fokusera vårt intresse mot en aspekt av medverkan som vi finner central för utfallet av förnyelsen. Det gäller kunskap om de boendes behov och önskemål.

Flera av de problem som redovisats ovan har direkt eller indirekt relation till bristfälliga kunskaper om de boendes behov och önskemål. Vi hävdar att de preferensundersökningar som genomförts parallellt med vårt forskningsprojekt mycket tydligt markerar behovet av delvis andra förnyelseåtgärder än de som vidtagits. Vi menar att undersökningar av den typ som genomförts, på ett utomordentligt sätt ger underlag för förnyelsestrategier och förnyelseåtgärder. Det mönster som kunnat iakttagas i våra resultat har två huvuddrag.

Det ena är att de boendes preferenser ur vissa aspekter är av generell karaktär, och att vissa av dessa preferenser bjärt kontrasterar mot såväl åtgärder som inriktningen på förnyelsen i flera av de studerade projekten. Detta gäller främst de boendes starkt uttalade önskemål om kraftfulla sociala förändringar. Omvänt har fysisk förändring av huset i allmänhet, och framför allt lägenheten, givits relativt låg prioritet av de boende, samtidigt



som vi kunnat konstatera att denna typ av förändring intagit en central plats i förnyelsen.

Det andra huvuddrag som kunnat utläsas är att boendepreferenserna i andra väsentliga avseenden skiljer sig mellan de studerade områdena, trots dessas strukturella likheter. Förhållanden som bedöms som mycket viktiga att förändra i ett område bedöms av boende i ett annat som mindre angelägna. Skillnader i geografiskt läge, områdeshistoria och omgivande miljö, etnisk bakgrund med flera faktorer är förklaringar till dessa skillnader.

Preferensundersökningarna har utformats med ambition att erhålla kunskap om problem, upplevda behov och önskemål. Medvetet har frågor om planeringsåtgärder och medel ställts i bakgrunden.

Motivet för denna prioritering är att vi ansett att frågor om konkreta åtgärder och medel lätt kan skapa "skevheter" i undersökningen. De risker som uppenbarligen föreligger är att respondenten "sällar bort" problem som han/hon inte vet hur de kan lösas.

Vi vill emellertid inte med ovanstående påstå att det enbart är utifrån de boendes preferenser val av inriktning och åtgärdsarsenal skall göras. Åtgärder föreslagna "direkt" av de boende behöver, sett ur ett samhällligt planeringsperspektiv, inte vara de mest effektiva eller ens samhällligt acceptabla.

På denna punkt kontrasterar våra slutsatser mot mycket av den forskning som bedrivits och bedrivs inom detta ämnesområde. Uttryck av typen "ingen vet bättre än de boende vilka åtgärder som behövs" är vanliga slutsatser inom detta forskningsområde. Vi hävdar att ståndpunkten, att de boende själva "vet bäst" vilka åtgärder som är mest angelägna, är felaktig, och att den tillämpad i praktisk verklighet skulle ge upphov till såväl ineffektiv användning av förnyelseresurserna som områdesegoistiska lösningar vilka ur ett samhällligt perspektiv vore icke önskvärda eller oacceptabla. Vi vill utveckla detta vårt ställningstagande genom att diskutera relationen mellan begreppsparen **intresse - föreslagen åtgärd (position)**.

Vår utgångspunkt är att förnyelsen skall baseras på gedigen kunskap om de boendes **intressen**, dvs dokumenterade behov, upplevda problem och önskemål. Ingen expert kan bättre än de boende själva bedöma problem och önskemål. Men detta är något helt annat än konkreta åtgärder. Att

formulera konkreta åtgärder – med existerande fysiska, sociala och ekonomiska restriktioner – och med vetskap om att vissa kombinationer av åtgärder kan ge upphov synergieffekter, och att andra kan motverka varandra eller ge upphov till negativa bieffekter, anser vi är en uppgift som kräver professionalism. Det är en uppgift för planeraren. Baserat på de boendes intressen blir alltså planerarens uppgift att finna effektiva lösningar, dvs planer som med föreliggande restriktioner optimalt tillgodoser de boendes behov och önskemål.

Sammanfattningsvis innebär således vår undersökningsfilosofi att basen för förnyelseverksamheten skall skapas genom omsorgsfullt inhämtande av kunskap från de boende. Preferensundersökningar bör därför "renodlas" med ambitionen att erhålla kunskap om de boendes intressen. Det innebär att fråga om upplevda behov och önskemål om förändring sätts i fokus.

Vi menar, med facit i hand, att det varit möjligt att planera förnyelsens inriktning och konkreta förnyelseåtgärder på ett sätt som avgjort bättre skulle tillgodosett de boendes behov, om ovan beskrivna typ av preferensundersökningar fått föregå planering och programarbete för förnyelsen.

Vår starka betoning av arbetsfördelning mellan boende och professionella planerare innebär inte att vi hävdar att de boendes medverkan är "avklarad" i och med preferensundersökningen. Under planerings- och genomförande processen är det självfallet av yttersta vikt att de boende ges en aktiv roll. Såväl i ett tidigt och övergripande programskede som under detaljplanering och genomförande är aktiv medverkan från de boende angelägen för att avstämma huruvida utvecklingsförslag och konkreta insatser står i överensstämmelse med boendekollektivets synpunkter och intressen.

Vi har i detta avsnitt starkt betonat kunskap om de boendes intressen som utgångspunkt för förnyelsen av området. Denna prioritet är utöver en demokratisk markering även gjord mot bakgrund av den tydliga erfarenheten att en effektiv användning av förnyelseresurserna förutsätter att vidtagna åtgärder står i överensstämmelse med de boendes preferenser.

Men självfallet finns även behov av andra typer av kunskaper som underlag för beslut om förnyelse. Det är viktigt att understryka att de kunskapsbehov vi i det följande talar om inte är konkurrerande med, utan snarare skall ses som ett komplement till, de undersökningar av de boendes preferenser som inledningsvis behandlats.

Baserat på våra empiriska studier finner vi olika kunskapsbehov. Två av de mest centrala rör förnyelse av sociala och tekniska/fysiska skäl.

Till de sociala skälen för förnyelse har vi utöver de "sociala störningar" som behandlats ovan även inkluderat frågor rörande befolkningsammansättning; åldersmässigt och etniskt, liksom framtida befolkningsutveckling. Områdets framtida funktionsmöjlighet är självfallet i mycket hög grad avhängig dess befolkningsutveckling. Av detta skäl måste planeringen av förnyelsen initialt ha en utgångspunkt i sociala konsekvenser av en befolkningsutvecklingen (storlek och sammansättning) under "opåverkade" förhållanden. I de fall en sådan spontan utveckling ur olika aspekter inte bedöms som önskvärd kan övervägas åtgärder för påverkan i en annan riktning.

På motsvarande sätt finns anledning att söka kunskap om fysiska/tekniska behov av förnyelse. Vi kan dock konstatera att i såväl de förnyelseområden som inkluderats i vårt projekt, som av andra studerade områden, har kunskapssökande i detta avseende skett i såväl ansenlig omfattning som med stor precision. Med risk för att göra oss skyldiga till en överdrift känns det frestande att påstå att fysiska/tekniska inventeringar och problembeskrivningar gjorts med sådan frenesi, att när dessa väl fullgjorts har orken för kunskapssökande om sociala och andra förhållanden inte räckt till.

Trots det ofta mycket omfattande fysiska/tekniska underlaget för förnyelsen finns anledning att ifrågasätta huruvida detta är tillfredställande, dvs om det täcker in faktiska kunskapsbehov som bör vägleda förnyelsen.

Fysiskt/tekniskt inriktade förändringar kan ha skiftande utgångspunkter. Det kan gälla att komma till rätta med fel och brister eller att höja den fysiska/tekniska standarden i hus/lägenhet. Det kan också gälla förbättringar av utemiljön. I dessa avseenden har de studerade projekten varit ambitiösa i sina ansatser.

Men de tekniskt/fysiska åtgärderna kan även ses ur ett annat perspektiv, ett socialt. Fysiska förändringar kan i många fall på ett mycket kraftfullt sätt påverka sociala förhållanden. De kan antingen befordra eller försvåra uppfyllandet av sociala mål. Således kan exempelvis fysisk förändring av en bristfällig utemiljö ses som något långt mer än en fysisk/visuell förändring. Om förnyelsen "lyckas" kan gården komma att fylla en viktig social och gemenskapsfrämjande funktion. På motsvarande sätt förhåller det sig med

många funktioner inom bostadsområdet; gemensamhetslokaler, tvättstugor, lekplatser, gaturum etc.

Sammanfattningsvis måste förnyelsens utgångspunkt tas i det aktuella området. Kunskapssökande om områdets problem och förutsättningar, måste göras med ett djup och en inriktning som idag ofta lyser med sin frånvaro. Kunskapssökandet måste ske med olika parallella inriktningar. Såväl de boendes som den professionella planeringens roll måste utvecklas. De boendes behov och önskemål måste, för att effektiviteten skall kunna förbättras, ges en helt annan tyngd. Den professionella planeringen måste förstärkas med ambitionen att tydligt belysa olika förnyelseåtgärders effekter, såväl på kort som lång sikt. Särskild uppmärksamhet bör härvid ägnas förutsättningarna att skapa en sådan sammansättning av förnyelseåtgärderna att synergieffekter erhålls.

### **8.3 Strategi för förnyelseåtgärder riktade mot faktorer utanför förnyelseområdet**

I de studerade förnyelseprojekten har intresset i mycket hög grad varit riktat mot bostäder och närmiljö i förnyelseområdet. Endast i mycket liten omfattning har andra förhållanden beaktats. Detta gäller såväl vid planeringen av förnyelsen som vid en genomgång av vilka förnyelseåtgärder som faktiskt genomförts.

I de preferensundersökningar som genomförts har framtonat en bild som tydligt indikerar att förnyelsearbetet måste ses i ett större geografiskt sammanhang än den enhet de aktuella bostäderna representerar.

Omvärldens påverkan på förnyelseområdet kan schematiskt redovisas för två geografiska nivåer. I en första gäller det grannskapet, en andra gäller områden/orter på pendlingsavstånd med vilka förnyelseområdet har viktiga relationer. På grannskapsnivå handlar det om förnyelseområdets omedelbara omgivning, omkringliggande områden för bostäder, kommunikation och rekreation samt offentlig och kommersiell service.

Preferensundersökningarna som genomförts parallellt med projektet har givit mycket tydliga signaler om betydelsen av dessa omkringliggande omgivelser. I många fall har förhållanden i denna omgivning bedömts som dåliga.

Det har inte sällan angivits som nödvändigt att förändra omgivningen för att förbättra förnyelseområdets attraktivitet.

Särskilt två förhållanden i förnyelseområdets omgivning har framhållits som angelägna att påverka. Det gäller offentliga service- och omsorgsfunktioner samt kommersiell service.

Vad gäller den kommersiella servicen är signalerna tydliga. Miljön i kommersiella centrumanläggningar anges som ett väsentligt skäl för vantrivsel med boendesituationen och en förändring av det kommersiella centrumet ges hög prioritet i förnyelsen.

En väl fungerande offentlig service har enligt våra undersökningar en utomordentligt stor betydelse för områdets attraktivitet och utveckling. Vi har redovisat de boendes synpunkter på skolsituationen. Många hushållsföreståndare känner oro/otillfredsställelse över barnens skolsituation. Kritiken mot upplevda brister i kvaliteten på skolmiljön utgjorde för många av dessa hushåll ett starkt skäl för att överväga flyttning från området. Med stöd i våra studier av flyttande hushåll är det värt att notera de tydliga, men kanske trots allt inte alltför förvånande, indikationerna på att det framför allt resursstarka hushåll överväger att flytta på grund missnöje med den offentliga servicen. Om således boendepreferenser och flyttningsströmmar studeras parallellt blir den sammantagna bilden att hushåll (framför allt resursstarka) flyttar på grund av upplevda brister i offentlig service och att dessa flyttningar kan antas innebära en ytterligare påfrestning (och eventuellt även försämring) av denna service i och med att stabiliteten i området försämras. I vår undersökning har skolsituationen särskilt studerats. Men det förtjänar omnämnas att även för andra servicefunktioner såsom exempelvis barnomsorg, andra former av social service samt fritids- och kulturaktiviteter kan samma mönster urskiljas.

Förhållandet att förnyelseområdets omgivning inte inkluderats, eller ges låg prioritet och små resurser i förnyelsearbetet är av detta skäl otillfredställande ur effektivitetssynpunkt.

Om det geografiska perspektivet vidgas till omgivningar på längre avstånd kan på motsvarande sätt konstateras att behov föreligger av att beakta vissa av dessa områden i förnyelsearbetet. Det gäller här områden med vilka förnyelseområdet har viktiga relationer, områden med arbetsplatser, kommersiell service och rekreationsfunktioner.



Särskilt relationen till arbetsplatser har i vissa av de studerade områdena framhållits som väsentlig orsak till den låga attraktiviteten. I den skiss till regionplan som gjordes i Stockholms län 1985 (Stockholms läns landsting, Regionplanekontoret 1985) kartlades utsatta områden. Vid en sammantagen analys av olika välfärdsvariabler konstaterades att 23 områden hade en särskilt utsatt situation. I sammanhanget är av intresse att notera att samtliga dessa var belägna långt ifrån regionens centrum och att de flesta hade dålig tillgänglighet till många viktiga funktioner såsom arbetsplatser och kvalificerad offentlig och kommersiell service.

#### 8.4 Strategi för omkringliggande bostadsområden

Det är ogörligt att ange ett i termer av absoluta tal och egenskaper karaktärisera ett områdes attraktivitet. Attraktiviteten är relativ. Det innebär att även om en välfärdsvariabel uppvisar en positiv utveckling i ett område, och samtidigt alla andra är konstanta, kan området ha förlorat i attraktivitet. Detta vid första påsynen motsägelsefulla konstaterande kan förklaras av att en starkare positiv utveckling av välfärdsvariabler skett i andra närliggande områden.

Om vi omsätter detta resonemang på förnyelseområdet kan konstateras att förnyelsen i sig rimligen kan förväntas påverka närliggande områden med en ungefär likvärdig status. I de studerade fallen har förnyelseområdet haft en mycket låg attraktivitet i förhållande till omgivande områden. I anslutning till förnyelsen har förnyelseområdets attraktivitet förbättrats. Detta har inneburit att attraktiviteten i de omgivande områdena minskat relativt sett. Förnyelseområdet har klättrat uppåt i attraktivitetshierakin, andra områden har dalat. Den negativa inverkan förnyelsen kan ha på omgivande områdens attraktivitet accentueras naturligtvis ytterligare om en export av resurssvaga hushåll och hushåll med sociala problem sker från förnyelseområdet i anslutning till förnyelsen.

Det faktum att omkringliggande områdets attraktivitet kan påverkas negativt – både vad gäller mätbara attraktivitets-variabler och vad gäller relativ status – bör föranleda omsorgsfulla studier angående utvecklingen av dessa områden.



Enligt våra undersökningsresultat bör den ovan redovisade situationen föranleda att förnyelsestrategin utvidgades till att förutom det aktuella förnyelseområdet, även inkludera omgivande områden, så att man på förhand försäkras om att inget av dessa övertar förnyelseområdets ogynnsamma utveckling.

## 8.5 Förnyelsearbetets organisation

Baserat på ovanstående menar vi att förnyelsearbetet måste ges en annorlunda inriktning och organisation på såväl central som lokal nivå.

På **central/regional** nivå menar vi att utgångspunkterna för samhällligt stöd för förnyelse måste genomgå en större förändring.

Kritik har riktats mot den ombyggnad som skett av miljonprogramområden under det senaste decenniet. Kritiken har gällt såväl de kostnader som varit förenade med denna ombyggnad som ändamålsenligheten i de åtgärder som vidtagits.

1988 ändrade statsmakterna förutsättningarna för ombyggnad genom att försämla finansieringsvillkoren. "Försämringen av lånevillkoren är så drastisk att ombyggnadsverksamheten efter hand kommer att upphöra" (Troedsson 1989).

Detta "stopp" kan bedömas med skilda förtecken. Det positivt uppförande inslaget utgörs av nödvändigheten av ett nytt system, vilket baserat på utvärdering av det gamla kan ges en effektivare konstruktion.

I anslutning till "stoppet" initierade Boverket ett projekt som syftar till att framlägga förslag till ett nytt system för stöd till ombyggnad och förnyelse. Boverket har ännu inte avslutat sin översyn av stödet till ombyggnad och förbättring men anför i sin anslagsframställning för 1990/91 bland annat följande:

"I många av 1960- och 70-talens storskaliga områden har genomgripande ombyggnad genomförts som en lösning på sociala problem. Avsikten har varit att 'lyfta' områdena och göra dem mer attraktiva på bostadsmarknaden. Resultatet har i många fall blivit att problemen flyttats till andra områden, kostnaderna för socialtjänsten har ökat etc."

"Förbättringarna har inte. . . haft det önskvärda sambandet med kommunens m fl verksamheter i området."

"Det (ombyggnadsstödet) är ursprungligen utformat med hänsyn till behoven i det omoderna beståndet. Förändringar har gjorts under senare år men dessa har lett till att stödet blivit svåröverskådligt och komplicerat. Allt större svårigheter har uppstått i tillämpningen för den yngre och moderna bebyggelsen, som har brister av mycket olika slag" (Boverket 1989).

I väsentliga avseenden sammanfaller således Boverkets intentioner för detta arbete med de slutsatser som framkommit ur detta forskningsprojekt. Som särskilt angelägna utgångspunkter för ett framtida subventionssystem vill vi framhålla följande punkter:

Den bärande principen för att samhällligt stöd skall utgå måste vara att förnyelsen baseras på en sammantagen bedömning av bostadsområdets sociala och tekniska/fysiska förutsättningar. Den fysiska tyngdpunkten i hittillsvarande stödformer kan ifrågasättas inte minst mot bakgrund av att sociala behov framstår som väsentligt mer angelägna att åtgärda ur de boendes perspektiv.

Samhällsstödet bör också ges en sådan utformning att förnyelseområdets omgivningar kan inkluderas i förnyelsen i den mån detta anses motiverat. Det bör gälla dels åtgärder utanför bostadsområdet, vilka direkt eller indirekt, syftar till att påverka välfärdsvariabler i förnyelseområdet.

Dels åtgärder som syftar till att motverka att omkringliggande områden drabbas av en minskad attraktivitet och omfattande förnyelsebehov som en konsekvens av förnyelsen. Under alla förhållanden bör en förutsättning för samhällsstödet vara att överväganden rörande dessa aspekter inkluderas i de utredningar som föregår beslut om förnyelse.

**I kommunerna** föranleder forskningsresultaten överväganden på två nivåer.

För det första måste kommunens roll i förnyelsearbetet stärkas. I flera av de studerade fallen har förnyelseaktiviteten i väsentliga hänseenden betraktats som en angelägenhet för bostadsföretaget. Kommunens roll och inflytande har varit mycket underordnat. Mot bakgrund av de forskningsresultat vi framlagt, om förnyelsens inverkan på omkringliggande områden, framstår denna ordning som mycket otillfredställande. Våra forskningsresultat för oss till slutsatsen att kommunen, lämpligen i anslutning till arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet, även måste arbeta med förnyelsefrågor i ett

långt tidsperspektiv. Till skillnad från dagsläget måste analysen vidgas till att inte enbart omfatta av förnyelsen direkt berörda fastigheter, utan även inkludera områden som kan antas påverka, eller bli påverkade av denna. Målet för detta arbete måste vara ett långsiktigt handlingsprogram för upprustning och förnyelse. I programmet skall förutom åtgärder riktade direkt mot bostadsbeståndet även inkluderas åtgärder som rör service- och omsorgsfunktioner i aktuella områden och deras omgivningar.

För det andra måste i varje förnyelseprojekt skapas ändamålsenliga former för samverkan kommun och bostadsföretag. Den lokala strategin för förnyelsen bör i enlighet med vad som anförts ovan baseras på en väsentligt bättre kunskap om de boendes preferenser, än vad som idag vanligen regel är fallet. Med denna kunskap som bas görs undersökningar om fysiska/tekniska och sociala behov, och hur dessa kan tillgodoses. Med utgångspunkt i denna kunskap skapas förutsättningar för formulerade av en förnyelsestrategi i vilken förnyelseområdets behov även kan relateras till såväl behov av åtgärder utanför området, som förnyelseåtgärdernas påverkan på omkringliggande områden.

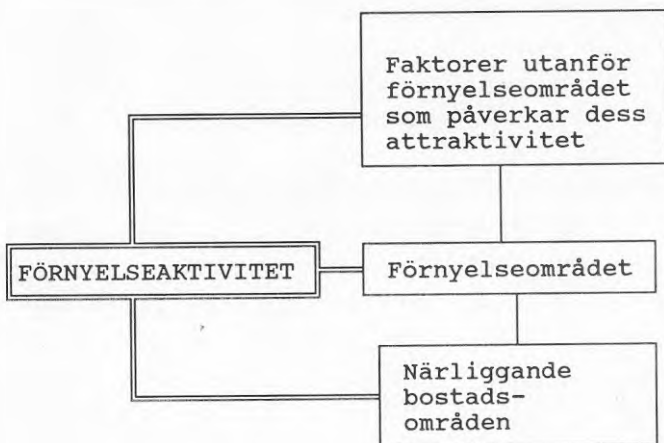
## 8.6 Avslutning

De positiva effekterna av förnyelsen i förnyelseområdet har i de studerade områdena skett till mycket höga kostnader. Samtidigt kan också konstateras att denna attraktivitetsökning i stor utsträckning erhållits på bekostnad av omkringliggande områden. Trots detta har många förnyelseprojekt inte lyckats lösa de problem som de boende bedömt vara de mest angelägna. Detta utgör skäl för att ifrågasätta effektiviteten i projekten.

Med utgångspunkt i de forskningsresultat som erhållits skulle vi avslutningsvis vilja sammanfatta vår strategi för förnyelse av storskaliga bostadsområden i nedanstående figur.

Förnyelseprogrammet måste baseras på en analys av områdets allmänna och specifika förhållanden. Förutom traditionella inventeringar av sociala, ekonomiska och tekniska förhållanden måste ske en betydligt bättre förankring bland de boende. Åtgärdsprogrammet måste baseras på kunskap om de boendes behov och önskemål.

Figur 8:1 En modell för förnyelse av storskaliga bostadsområden från efterkrigstiden



Parallellt med analysen av förnyelseområdet måste studier genomföras av dess omgivningar. Förändring av förhållanden utanför förnyelseområdet kan bidra till att lösa problem i området. Exempel på förhållanden som kan vara viktiga att uppmärksamma och inkludera i förnyelsestrategin är olika former av offentlig service men även arbetsplatslokalisering, försörjning med kommersiell service och transporter.

Våra undersökningar ger vid handen att attraktivitetsökningen i förnyelseområdet delvis erhålles på bekostnad av andra omkringliggande områden. I de områden vi studerat kan iakttagas en tydlig export av problem till vissa områden. Detta konstaterande leder oss till två slutsatser. För det första aktualiserar det behovet av ett socialt åtgärdsprogram som underlag för beslut om förnyelseåtgärder. För det andra måste förnyelseåtgärdernas effekter på omkringliggande bostadsområden studeras parallellt med omvandlingen av förnyelseområdet. I detta sammanhang måste utgångspunkten för analys tas i det faktum att ett bostadsområdes status alltid är relativ. Av detta skäl bör förnyelseaktivitet planeras på ett sådant sätt att även såväl kort- som mer långsiktiga effekter på omgivande bostadsområden beaktas.

I förhållande till gängse förnyelseverksamhet kan vår strategi sammanfattas med följande:

- \* Vidga det geografiska fokuset till att även omfatta förnyelseområdets omgivningar.
- \* Bredda och fördjupa de behovsutredningar som föregår beslutet om förnyelsestrategi och förnyelseåtgärder.
- \* Basera förnyelsestrategin på bedömningar av såväl kort- som långsiktiga effekter av tänkbara åtgärder.

I förnyelseprojekt finns en rad olika intressenter inblandade med delvis mot varandra stridande intressen. De intressekonflikter som föreligger konstitueras till en del av det rådande finansieringssystemet och av institutionella förhållanden. En förändring av regelverket som omger det statliga stödet kan vara en god början till att såväl bilägga en del av dessa konstruerade intressekonflikter som att ge incitament till en förändring av förnyelsestrategier i den riktning vi här beskrivit.

Förnyelse bör aldrig betraktas som ett antal åtgärder insatta vid en tidpunkt för att lösa ett givet problem. Snarare bör förnyelsen ses som en ständigt pågående process, i vilken förnyelseåtgärder i ett område kommer att också påverka dess omgivningar.





Flyttningar efter destination från Kroksbäck och Gullviksborg. Hushållen indelade i två kategorier; ordinära samt varnade/vräkta.

Flyttningar från förnyelseområdet i Kroksbäck, efter destination.

	ORDINÄRA HUSHALL (%)	VARNADE/VRÄK- TA HUSHALL (%)	SAMLIGA HUSHALL (%)	ANDEL AV LGH I MALMÖ (%)	ANTAL ORDI- NÄRA HUSHALL	ANTAL VARNADE /VRÄKTA HUSHALL
KROKSBACK	29,90	28,85	29,81	0,43	171	15
MKB ÖVRIGT	22,03	34,62	23,08	13,16	126	18
ÖVRIGA MALMÖ	28,50	17,31	27,56	86,41	163	9
KRANSKOMMUNER	9,44	9,62	9,46		54	5
ÖVRIGA VÄRLDEN	10,14	9,62	10,10		58	5
SUMMA	100	100	100	100	572	52

Flyttningar från förnyelseområdet i Kroksbäck, efter destination inom Malmö kommun.

	ORDINÄRA HUSHALL (%)	VARNADE/VRÄK- TA HUSHALL (%)	SAMLIGA HUSHALL (%)	ANDEL AV LGH I MALMÖ (%)	ANTAL ORDI- NÄRA HUSHALL	ANTAL VARNADE /VRÄKTA HUSHALL
KROKSBACK	37,17	35,71	37,05	0,43	171	15
LAGSTATUS	19,35	35,71	20,72	5,08	89	15
HÖGSTATUS	8,04	7,14	7,97	7,89	37	3
ÖVRIGA MALMÖ	35,43	21,43	34,26	86,41	163	9
SUMMA	100	100	100	100	460	42

Flyttningar från förnyelseområdet i Gullviksborg, efter destination.

	ORDINÄRA HUSHALL (%)	VARNADE/VRÄK- TA HUSHALL (%)	SAMLIGA HUSHALL (%)	ANDEL AV LGH I MALMÖ (%)	ANTAL ORDI- NÄRA HUSHALL	ANTAL VARNADE /VRÄKTA HUSHALL
GULLVIKSBORG	18,73	6,10	17,17	0,35	109	5
MKB ÖVRIGT	28,35	19,51	27,26	13,24	165	16
ÖVRIGA MALMÖ	36,60	62,20	39,76	86,41	213	51
KRANSKOMMUNER	5,67	0	4,97		33	0
ÖVRIGA VÄRLDEN	10,65	12,20	10,84		62	10
SUMMA	100	100	100	100	582	82

Flyttningar från förnyelseområdet i Gullviksborg, efter destination inom Malmö kommun.

	ORDINÄRA HUSHALL (%)	VARNADE/VRÄK- TA HUSHALL (%)	SAMLIGA HUSHALL (%)	ANDEL AV LGH I MALMÖ (%)	ANTAL ORDI- NÄRA HUSHALL	ANTAL VARNADE /VRÄKTA HUSHALL
GULLVIKSBORG	22,52	6,94	20,50	0,35	109	5
LAGSTATUS	21,90	15,28	21,04	5,16	106	11
HÖGSTATUS	11,57	6,94	10,97	6,29	56	5
ÖVRIGA MALMÖ	44,01	70,83	47,48	86,41	213	51
SUMMA	100	100,00	100	100	484	72



**Redovisning av årliga flyttningsströmmar till och från förnyelseområden i Göteborg.**

På följande sidor redovisas de årliga flyttningsströmmarna till och från Solstaden och Gärdsåsdalen under 1980-talet. Observera: I summan av flyttningarna inom kommunen ingår **inte** flyttningar inom respektive förnyelseområde. Detsamma gäller den procentuella fördelningen efter upplåtelseform.

De tio områden som haft det största flyttningsutbytet med förnyelseområdet anges med sin basområdeskod.

## Solstadens flyttningsströmmar

AR:1980	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	14	14	UPPLATELSEFORM		30109	11	8,73	70301	27	13,71
Allmännyta	46	107	52,87	60,80	70301	9	7,14	41108	9	4,57
Brf & ägande	20	22	22,99	12,50	41107	5	3,97	70305	8	4,06
Priv. hyres	21	47	24,14	26,70	40210	5	3,97	70803	8	4,06
Blandat	33	17			70907	5	3,97	70808	7	3,55
Okänt	6	4	GBG - ÖVRIGT		30405	4	3,17	60101	6	3,05
SUMMA GBG:	126	197	57,01	71,38	30506	4	3,17	70103	6	3,05
					70204	4	3,17	50304	6	3,05
Utom GBG	95	79	42,99	28,62	71001	4	3,17	40210	5	2,54
					40159	4	3,17	70102	5	2,54
SUMMA:	221	276			SUMMA:	55	43,65	SUMMA:	87	44,16

AR:1981	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	13	13	UPPLATELSEFORM		30603	6	6,12	70103	17	7,30
Allmännyta	44	100	51,76	48,08	40510	4	4,08	70301	12	5,15
Brf & ägande	16	34	18,82	16,35	60101	4	4,08	70808	12	5,15
Priv. hyres	25	74	29,41	35,58	70301	4	4,08	70203	10	4,29
Blandat	10	23			21010	4	4,08	70802	9	3,86
Okänt	3	2	GBG - ÖVRIGT		10101	3	3,06	70803	8	3,43
SUMMA GBG:	98	233	64,90	68,13	30602	3	3,06	40210	8	3,43
					60303	3	3,06	70807	6	2,58
Utom GBG	53	109	35,10	31,87	60403	3	3,06	70201	5	2,15
					70101	3	3,06	41108	5	2,15
SUMMA:	151	342			SUMMA:	37	37,76	SUMMA:	92	39,48

AR:1982	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	7	7	UPPLATELSEFORM		70808	5	6,10	70203	29	10,78
Allmännyta	35	145	52,24	62,50	70102	4	4,88	70808	21	7,81
Brf & ägande	8	29	11,94	12,50	40210	4	4,88	40510	16	5,95
Priv. hyres	24	58	35,82	25	70803	4	4,88	70301	15	5,58
Blandat	13	35			51102	3	3,66	70201	14	5,20
Okänt	2	2	GBG - ÖVRIGT		60306	3	3,66	70102	10	3,72
SUMMA GBG:	82	269	53,59	82,01	70103	3	3,66	70101	8	2,97
					70203	3	3,66	60302	8	2,97
Utom GBG	71	59	46,41	17,99	70301	3	3,66	70305	7	2,60
					71060	3	3,66	70103	6	2,23
SUMMA:	153	328			SUMMA:	35	42,68	SUMMA:	134	49,81

AR:1983	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	1	1	UPPLATELSEFORM		41107	3	7,50	70809	17	8,29
Allmännyta	21	105	60	64,02	60306	3	7,50	70203	15	7,32
Brf & ägande	4	18	11,43	10,98	70807	3	7,50	70204	13	6,34
Priv. hyres	10	41	28,57	25	30506	2	5	70101	9	4,39
Blandat	5	39			60605	2	5	70201	9	4,39
Okänt	0	2	GBG - ÖVRIGT		70901	2	5	70103	8	3,90
SUMMA GBG:	40	205	72,73	82	70809	2	5	70301	7	3,41
					99999	2	5	70305	6	2,93
Utom GBG	15	45	27,27	18	11307	1	2,50	70803	5	2,44
					30407	1	2,50	52003	5	2,44
SUMMA:	55	250			SUMMA:	21	52,50	SUMMA:	94	45,85

## Solstadens flyttningsströmmar

AR:1984	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	30	30	UPPLATELSEFORM		60305	2	14,29	70301	33	20,50
Allmännytt	3	114	37,50	78,62	70305	1	7,14	70101	15	9,32
Brf & ägande	0	7	0	4,83	20606	1	7,14	70305	10	6,21
Priv. hyres	5	24	62,50	16,55	21010	1	7,14	70203	9	5,59
Blandat	4	12			40107	1	7,14	70102	7	4,35
Okänt	2	4	GBG - öVRIGT		70206	1	7,14	30606	6	3,73
SUMMA GBG:	14	161	60,87	85,19	70809	1	7,14	70205	6	3,73
					10801	1	7,14	51702	5	3,11
Utom GBG	9	28	39,13	14,81	21003	1	7,14	70204	5	3,11
					40214	1	7,14	40403	4	2,48
SUMMA:	23	189			SUMMA:	11	78,57	SUMMA:	100	62,11

AR:1985	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	84	84	UPPLATELSEFORM		70305	2	25	70301	15	14,15
Allmännytt	6	58	75	62,37	41115	1	12,50	70101	14	13,21
Brf & ägande	1	10	12,50	10,75	70101	1	12,50	70809	8	7,55
Priv. hyres	1	25	12,50	26,88	70301	1	12,50	70305	7	6,60
Blandat	0	13			70811	1	12,50	70203	7	6,60
Okänt			GBG - öVRIGT		40507	1	12,50	70206	5	4,72
SUMMA GBG:	8	106	36,36	82,81	21004	1	12,50	70802	5	4,72
					11313	0	0	70201	5	4,72
Utom GBG	14	22	63,64	17,19	30606	0	0	60302	4	3,77
					40510	0	0	71011	4	3,77
SUMMA:	22	128			SUMMA:	8	100	SUMMA:	74	69,81

AR:1986	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	89	89	UPPLATELSEFORM		70203	30	8,82	70906	28	26,67
Allmännytt	181	32	61,36	34,78	70101	28	8,24	70206	18	17,14
Brf & ägande	38	5	12,88	5,43	70206	28	8,24	70201	7	6,67
Priv. hyres	76	55	25,76	59,78	70204	25	7,35	70101	6	5,71
Blandat	45	13			70102	20	5,88	70301	6	5,71
Okänt			GBG - öVRIGT		70103	20	5,88	70203	5	4,76
SUMMA GBG:	340	105	92,90	88,24	70205	20	5,88	40510	4	3,81
					70201	19	5,59	70204	2	1,90
Utom GBG	26	14	7,10	11,76	70808	11	3,24	70102	2	1,90
					70301	10	2,94	70103	2	1,90
SUMMA:	366	119			SUMMA:	211	62,06	SUMMA:	80	76,19

AR:1987	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	48	48	UPPLATELSEFORM		70201	16	6,37	70906	11	24,44
Allmännytt	74	24	38,95	58,54	70206	15	5,98	70305	6	13,33
Brf & ägande	42	1	22,11	2,44	70101	10	3,98	70101	3	6,67
Priv. hyres	74	16	38,95	39,02	70808	10	3,98	70204	3	6,67
Blandat	61	4			70906	10	3,98	70102	2	4,44
Okänt			GBG - öVRIGT		70204	8	3,19	70205	2	4,44
SUMMA GBG:	251	45	70,11	78,95	70203	7	2,79	70301	2	4,44
					40104	6	2,39	70201	1	2,22
Utom GBG	107	12	29,89	21,05	70809	6	2,39	70808	1	2,22
					70102	5	1,99	40104	1	2,22
SUMMA:	358	57			SUMMA:	93	37,05	SUMMA:	32	71,11

## Gärdsåsdalens flyttningsströmmar

AR:1980	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	6	6	UPPLATELSEFORM		30601	14	17,95	30602	14	9,93
Allmännytt	48	83	65,75	68,60	10506	10	12,82	60804	14	9,93
Brf & ägande	16	14	21,92	11,57	30606	5	6,41	30506	13	9,22
Priv. hyres	9	24	12,33	19,83	30503	5	6,41	30607	7	4,96
Blandat	2	19			70304	4	5,13	30104	6	4,26
Okänt	3	1	GBG - ÖVRIGT		30602	3	3,85	30606	5	3,55
SUMMA GBG:	78	141	50,98	66,82	30317	3	3,85	30503	5	3,55
					70202	3	3,85	52006	4	2,84
Utom GBG	75	70	49,02	33,18	70907	3	3,85	30402	4	2,84
					30607	2	2,56	20101	4	2,84
SUMMA:	153	211			SUMMA:	52	66,68	SUMMA:	76	53,92

AR:1981	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	15	15	UPPLATELSEFORM		30503	21	17,36	30506	19	13,77
Allmännytt	59	71	53,15	59,66	30601	14	11,57	30601	11	7,97
Brf & ägande	30	17	27,03	14,29	30501	10	8,26	30602	11	7,97
Priv. hyres	22	31	19,82	26,05	30315	5	4,13	30501	6	4,35
Blandat	10	19			30411	5	4,13	60202	5	3,62
Okänt	0	0	GBG - ÖVRIGT		60101	5	4,13	30503	4	2,90
SUMMA GBG:	121	138	61,73	71,13	10501	5	4,13	30608	4	2,90
					30506	4	3,31	20903	4	2,90
Utom GBG	75	56	38,27	28,87	30602	4	3,31	30402	3	2,17
					60403	4	3,31	30606	3	2,17
SUMMA:	196	194			SUMMA:	77	63,64	SUMMA:	70	50,72

AR:1982	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	10	10	UPPLATELSEFORM		30601	11	10,89	30601	15	10,07
Allmännytt	58	80	70,73	55,56	30503	8	7,92	30602	15	10,07
Brf & ägande	14	25	17,07	17,36	30606	7	6,93	30501	14	9,40
Priv. hyres	10	39	12,20	27,08	30607	7	6,93	30506	11	7,38
Blandat	15	5			30602	5	4,95	30607	6	4,03
Okänt	4	0	GBG - ÖVRIGT		60403	5	4,95	30317	6	4,03
SUMMA GBG:	101	149	66,01	75,63	60804	4	3,96	30604	6	4,03
					20903	4	3,96	60306	5	3,36
Utom GBG	52	48	33,99	24,37	30405	3	2,97	30503	4	2,68
					30412	3	2,97	30205	4	2,68
SUMMA:	153	197			SUMMA:	57	56,43	SUMMA:	86	57,73

AR:1983	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	16	16	UPPLATELSEFORM		30506	14	11,67	30506	24	13,87
Allmännytt	62	109	58,49	66,87	30503	14	11,67	30501	15	8,67
Brf & ägande	21	13	19,81	7,98	30601	7	5,83	30407	9	5,20
Priv. hyres	23	41	21,70	25,15	30406	6	5	30601	7	4,05
Blandat	8	3			40210	5	4,17	30406	7	4,05
Okänt	6	7	GBG - ÖVRIGT		30407	4	3,33	30602	6	3,47
SUMMA GBG:	120	173	75,47	75,22	30602	4	3,33	30607	6	3,47
					51801	4	3,33	21253	6	3,47
Utom GBG	39	57	24,53	24,78	30402	4	3,33	30408	6	3,47
					30501	4	3,33	30402	5	2,89
SUMMA:	159	230			SUMMA:	66	54,99	SUMMA:	91	52,61



## Gärdsåsdalens flyttningsströmmar

ÅR:1984	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	18	18	UPPLATELSEFORM		30601	38	38	30501	26	17,57
Allmännytt	63	78	64,45	59,09	30503	13	13	30601	15	10,14
Brf & ägande	17	15	17,53	11,36	30501	5	5	30506	12	8,11
Priv. hyres	17	39	17,53	29,55	30606	4	4	30602	11	7,43
Blandat	2	9			30502	4	4	30607	7	4,73
Okänt	1	7	686 - ÖVRIGT		30602	3	3	30606	6	4,05
SUMMA BGG:	100	148	65,79	71,84	30204	3	3	60302	6	4,05
					30506	2	2	60704	4	2,70
Utom BGG	52	58	34,21	28,16	52001	2	2	60306	4	2,70
					60605	2	2	30401	4	2,70
SUMMA:	152	206			SUMMA:	76	76	SUMMA:	95	64,19

ÅR:1985	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	55	55	UPPLATELSEFORM		30505	6	17,14	30506	36	18,37
Allmännytt	15	128	51,72	70,72	30316	3	8,57	30602	22	11,22
Brf & ägande	10	12	34,48	6,63	30502	3	8,57	30501	18	9,18
Priv. hyres	4	41	13,79	22,65	11702	3	8,57	60702	15	7,65
Blandat	6	14			30606	2	5,71	30606	14	7,14
Okänt	0	1	686 - ÖVRIGT		60703	2	5,71	30607	14	7,14
SUMMA BGG:	35	196	70	85,96	70205	2	5,71	30604	6	3,06
					30314	1	2,86	30601	5	2,55
Utom BGG	15	32	30	14,04	30317	1	2,86	30503	5	2,55
					30603	1	2,86	60101	4	2,04
SUMMA:	50	228			SUMMA:	24	68,57	SUMMA:	139	70,92

ÅR:1986	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	65	65	UPPLATELSEFORM		30506	29	6,99	30601	19	26,39
Allmännytt	214	36	55,73	67,92	30501	26	6,27	60503	9	12,50
Brf & ägande	78	7	20,31	13,21	30601	24	5,78	30109	5	6,94
Priv. hyres	92	10	23,96	18,87	30602	16	3,86	30501	4	5,56
Blandat	30	19			30606	16	3,86	30206	4	5,56
Okänt	1	0	686 - ÖVRIGT		30604	16	3,86	30502	3	4,17
SUMMA BGG:	415	72	85,74	68,57	30408	10	2,41	60802	3	4,17
					30405	9	2,17	30602	2	2,78
Utom BGG	69	33	14,26	31,43	60804	9	2,17	30407	2	2,78
					30411	8	1,93	60704	2	2,78
SUMMA:	484	105			SUMMA:	163	39,28	SUMMA:	53	73,61

ÅR:1987	ABSOLUTA TAL		ANDELAR		DE TIO STÖRSTA FLYTTNINGSRELATIONERNA					
	IN	UT	IN(%)	UT(%)	Område	IN	IN(%)	Område:	UT	UT(%)
Inom området	15	15	UPPLATELSEFORM		30506	6	14,63	30606	7	18,92
Allmännytt	20	27	52,63	79,41	60403	3	7,32	30602	5	13,51
Brf & ägande	9	3	23,68	8,82	60501	3	7,32	30506	3	8,11
Priv. hyres	9	4	23,68	11,76	30405	2	4,88	30315	2	5,41
Blandat	3	2			30409	2	4,88	30603	2	5,41
Okänt	0	1	686 - ÖVRIGT		30501	2	4,88	70103	2	5,41
SUMMA BGG:	41	37	57,75	48,05	30502	2	4,88	30503	2	5,41
					30604	2	4,88	60403	1	2,70
Utom BGG	30	40	42,25	51,95	30412	2	4,88	30604	1	2,70
					11007	1	2,44	60703	1	2,70
SUMMA:	71	77			SUMMA:	25	60,98	SUMMA:	26	70,27



Omflyttning i portar med respektive utan sådana hushåll som under boendetiden varnats på grund av klagomål från grannar och/eller till slut vräkts.

Observera att antalet varnade/vräkta hushåll som anges i kolumnen anger hur många som sammantaget under perioden bott i porten, inte hur många som bott där samtidigt.

### KROKSBACK

#### Portar med varnade/vräkta hushåll

Omflyttning per år under mätperioden i procent av antalet lägenheter	sammantaget antal varnade/vräkta hushåll boende under mätperioden
--	---

#### Portar med enbart ordinära hushåll

Omflyttning per år under mätperioden i procent av antalet lägenheter
--

43	1	24
23	2	27
67	1	15
24	2	15
24	1	7
27	2	15
23	3	13
27	1	25
40	1	23
33	2	20
26	2	9
32	2	
75	2	
13	1	
55	3	
25	2	
22	2	
25	1	
28	3	
14	1	
31	1	
19	1	
30	3	
21	1	
34	2	
50	1	
19	1	
9	1	
21	3	
20	1	
20	1	

Genomsnitt: 30%

Genomsnitt: 18%

Medelantalet lägenheter per port: 6.7

## GULLVIKSBERG

Portar med varnade/vräkta hushåll

Portar med enbart ordinära hushåll

Omflyttning per  
år under  
mätperioden  
i procent av  
antalet  
lägenheter

Totalt antal  
varnade  
/vräkta  
hushåll under  
mätperioden

Omflyttning per  
år under  
mätperioden  
i procent av  
antalet  
lägenheter

---

67	1	27
34	2	42
19	1	16
43	1	47
22	2	17
33	1	20
42	1	19
19	1	28
22	2	22
12	1	50
24	2	16
44	1	23
30	1	10
57	1	20
27	1	31
14	1	26
40	1	12
50	1	24
30	3	28
24	1	44
17	1	27
16	1	15
		67
		28
		18
		29

---

Genomsnitt: 31%

Genomsnitt: 27%

Medelantalet lägenheter per port: 6

## INTERVJUENKÄT BLAND BARNHUSHÅLL I HJÄLLBO.

Denna undersökning ingår som en del i en större studie rörande förnyelse av miljonprogramsområden. Avsikten föreliggande delstudie var att särskilt studera betydelsen av barnomsorg och skola för och trivseln bland barnhushåll.

Urvalet till enkätundersökningen bestod av 109 hushåll i delområdet Skolspåret som har barn inskrivna inom barnomsorg, deltidsförskola eller skola i Hjällbo. Av dessa har 79 st (72%) svarat på enkäten. Av de 30 hushåll som inte velat/kunnat medverka, utgör 11 hushåll sådana som har haft problem med det svenska språket, dvs 14 % .

Tabell 1: Kön

Kön	Man	Kvinna
Andel %	29	71

Att så stor andel som 71 % av respondenterna består av kvinnor kan förklaras av att många av intervjuerna skedde under dagtid.

Tabell 2: År för inflyttning till Hjällbo

År för inflyttning till Hjällbo	1964-69	1970-79	1980-88
Andel %	9	29	62

Tabell 3: Uppväxtort

Uppväxtort	Sverige	Utlandet
Andel %	42	58

Av de svarande har 58 % vuxit upp utomlands.

Nedan följer en uppdelning av respondenternas uppväxtort.

Tabell 4: Respondenternas uppväxtort

Sverige			Utlandet		
	Antal	Andel		Antal	Andel
BORÅS	1	1,27	ARGENTINA	1	1,27
FALKÖPING	1	1,27	EL SALVADOR	1	1,27
KARLSTAD	1	1,27	KINA	1	1,27
MALMÖ	1	1,27	LIBANON	1	1,27
OSKARSHAMN	1	1,27	MAROCKO	1	1,27
OXELESUND	1	1,27	SAUDI-ARABIEN	1	1,27
SKÅNE	1	1,27	SYRIEN	1	1,27
SÄFFLE	1	1,27	TJEKOSLOVAKIEN	1	1,27
SÖDERTÄLJE	1	1,27	VIETNAM	1	1,27
VARBERG	1	1,27	FILIPINERNA	2	2,53
ÖREBRO	1	1,27	NORGE	3	3,80
HALMSTAD	2	2,53	BOLIVIA	4	5,06
MÖLNDAL	2	2,53	CHILE	4	5,06
STOCKHOLM	3	3,80	FINLAND	4	5,06
GÖTEBORG	15	18,99	JUGOSLAVIEN	4	5,06
			TURKIET	4	5,06
			UNGERN	5	6,33
			POLEN	7	8,86
SUMMA	33	41,77		46	58,23

Tabell 5: Antal vuxna i hushållet

Vuxna	Andel %
1 vuxen	33
2 vuxna	65
3 vuxna	1
5 vuxna	1

Tabell 6: Föreningsaktivitet

Aktiv i någon förening i Hjällbo	Ja	Nej
Andel %	14	86



Tabell 7: Hur nöjd man är med olika aspekter på trivsel i Hjällbo

FRÅGA	MEDELPOÄNG (1=HELT NÖJD, 5=HELT MISSNÖJD)
18 Lägenhetens planering	2.23
19 Lägenhetens utrustning/standard	2.13
20 Lägenhetens ljudisolering	3.23
21 Lägenhetens underhåll och skötsel	2.63
22 Lägenhetens storlek	2.25
23 Lägenheten i dess helhet	2.08
24 Bostadshyran (jfr med andra)	3.58
25 Bostadens upplåtelseform	2.28
26 Husets utrustning/standard	3.09
27 Skötseln av hus och gemens. utrymm.	3.08
28 Hur snabbt och effektivt fel åtgärdas	2.86
29 Gårdens utrustning	2.92
30 Gårdens Användbarhet	2.94
31 Gårdens utseende	2.56
32 Skötseln av gården	2.46
33 Lekmöjligheter för barnen på gården	2.91
34 Bostadsområdets utseende	2.59
35 Tillgång på grönytor/parker	1.57
36 Skötseln av utomhusmiljön(utom gård)	2.53
37 Bostadsområdets trafiksäkerhet	2.43
38 Tillgång på parkeringsplatser	2.35
39 Skötseln och tillsynen av p-anlägggn	3.19
40 Grannarna	2.54
41 Möjligh. att vistas ute utan rädsla	3.43
42 Förekomst av vandalism/skadegörelse	3.91
43 Förekomsten av stölder	3.56
44 Hur fritidsverksamheten fungerar	2.63
45 Tillgång offentl & kommers lokaler	3.35
46 Hur kollektivtrafiken fungerar	2.09
47 Hur "övrig" kommunal service fungerar	2.13
48 Hur kommersiell service fungerar	2.84
51 Barnets personal dagis/dagm	2.09
52 Barnets kamrater dagis/dagm	2.26
53 Barnets barntillsyn i stort	2.22
61 Barnets lärare skolan	1.88
62 Barnets kamrater skolan	2.36
63 Barnets skola i stort	2.82

Tabell 8: Hur nöjd man är med olika aspekter på trivsel i Hjällbo. Sorterat, så att högst upp är det man sammantaget mest är nöjd med, längst ned det man är minst nöjd med.

FRÅGA	MEDELPOÄNG (1=HELT NÖJD, 5=HELT MISSNÖJD)
35 Tillgång på grönytor/parker	1,57
61 Barnets lärare skolan	1,88
23 Lägenheten i dess helhet	2,08
46 Hur kollektivtrafiken fungerar	2,09
51 Barnets personal dagis/dagm	2,09
19 Lägenhetens utrustning/standard	2,13
47 Hur "övrig" kommunal service fungerar	2,13
53 Barnets barntillsyn i stort	2,22
18 Lägenhetens planering	2,23
22 Lägenhetens storlek	2,25
52 Barnets kamrater dagis/dagm	2,26
25 Bostadens upplåtelseform	2,28
38 Tillgång på parkeringsplatser	2,35
62 Barnets kamrater skolan	2,36
37 Bostadsområdets trafiksäkerhet	2,43
32 Skötseln av gården	2,46
36 Skötseln av utomhusmiljön(utom gård)	2,53
40 Grannarna	2,54
31 Gårdens utseende	2,56
34 Bostadsområdets utseende	2,59
21 Lägenhetens underhåll och skötsel	2,63
44 Hur fritidsverksamheten fungerar	2,63
63 Barnets skola i stort	2,82
48 Hur kommersiell service fungerar	2,84
28 Hur snabbt/effektivt fel åtgärdas i huset	2,86
33 Lekmöjligheter för barnen på gården	2,91
29 Gårdens utrustning	2,92
30 Gårdens Användbarhet	2,94
27 Skötseln av hus och gemens. utrymm.	3,08
26 Husets utrustning/standard	3,09
39 Skötseln och tillsynen av p-anläggning	3,19
20 Lägenhetens ljudisolering	3,23
45 Tillgång offentl & kommers lokaler	3,35
41 Möjligh. att vistas ute utan rädsla	3,43
43 Förekomsten av stölder	3,56
24 Bostadshyran (jfr med andra)	3,58
42 Förekomst av vandalism/skadegörelse	3,91

#### Resultat av korstabellering:

FÖRENINGSAKTIVA är en liten grupp (n=11) som skiljer sig gentemot övriga i följande avseenden:

Man är mer missnöjd med hyresnivån (4.1 mot 3.6). Man är mer nöjd med skötseln av huset och de gemensamma utrymmena (2.6 mot 3.1) och med hur snabbt/effektivt fel rättas till där (2.3 mot 2.9). Vidare är man mer nöjd med lärare och kamrater i skolan än övriga (1.4 mot 2.0, respektive 1,9 mot 2.4).

ETNICITET. De respondenter som växt upp i Sverige (n=33) skiljer sig gentemot övriga såsom följer:

De i Sverige uppvuxna är mer nöjda med sin lägenhets planlösning (1.9 mot 2.4), mer missnöjda med gårdens utseende (2.9 mot 2.3) och mer nöjda med kollektivtrafiken (1.8 mot 2.3).

BOENDETID. Respondenterna har delats upp i två ungefär lika stora grupper efter hur lång tid de bott i Hjällbo.

De som bott längre tid i området är mer nöjda med tillgången till grönytor/parker (1.3 mot 1.9), med skötseln av utomhusmiljön (2.3 mot 2.7) samt med hur kollektivtrafiken fungerar (1,9 mot 2.3).

Nedan följer vissa frågor hopslagna i sex olika kategorier (Observera att hyra och upplåtelseform inte finns med).

Tabell 9: De boendes bedömning av några boendemiljöförhållanden. Sorterat efter hur nöjd man är, i fallande skala.

De boendes bedömning av:		Andelen nöjda och missnöjda %	Medelpoäng
Barnomsorgen i stort (var 53)	Nöjd	82	2.22
	Missnöjd	18	
Lägenheten (var 18-23)	Nöjd	74	2.43
	Missnöjd	23	
Bostadsområdet (var 34-39)	Nöjd	69	2.44
	Missnöjd	23	
Service (utom skola och barnomsorg) (var 44-48)	Nöjd	65	2.61
	Missnöjd	30	
Gården (var 29-33)	Nöjd	62	2.76
	Missnöjd	35	
Skolan i stort (var 63)	Nöjd	60	2.82
	Missnöjd	40	
Huset (var 26-28)	Nöjd	49	3.01
	Missnöjd	44	
Social trygghet (var 40-43)	Nöjd	40	3.36
	Missnöjd	54	

De som svarat med helt nöjd och nöjd har summerats och dessa återfinns under rubriken nöjd i tabellen.

Detsamma gäller för de som svarat missnöjd och helt missnöjd dvs de har summerats och återfinns i tabellen under rubriken missnöjd.

En del av frågorna om barnomsorg och skola har bakats in i sammanställningarna ovan. Nedan återfinns de i sin helhet.

Tabell 10: Barnomsorg och skola

BARNOMSORGEN (n=23) FRÅGA	MEDELPOÄNG (1=Håller helt med, 5=Håller inte alls med)
50 Lätt att få plats på dagis/komunal dagm	2,26
51 Nöjd med barnets personal dagis/dagm	2,09
52 Nöjd med barnets kamrater dagis/dagm	2,26
53 Nöjd i stort med barnets barntillsyn	2,22
SKOLAN (n=72)	
FRÅGA	
61 Nöjd med barnets lärare skolan	1,88
62 Nöjd med barnets kamrater skolan	2,36
63 Nöjd i stort med barnets skola	2,82

Tabell 11: På frågan om barnomsorgen eller skolan spelade någon roll för valet att bosätta sig i Hjällbo blev resultatet som följer:

	BARNOMSORG	SKOLA
Andel ja-svar	13%	21%

Tabell 12: På frågan om man någonsin övervägt att flytta från Hjällbo på grund av förhållandena inom barnomsorg eller skola erhöles följande resultat:

	BARNOMSORG	SKOLA
Andel ja-svar	26%	37%

Beträffande den sistnämnda frågan gavs för skolan vissa intressanta resultat vid korstabellering mot uppväxtort och boendetid. (För liten population när det gäller barnomsorgen).

Tabell 13: Andel som övervägt att flytta från Hjällbo på grund av förhållandena i skolan:

Alla	37%
uppväxt i Sverige (n=27)	33%
uppväxt utomlands (n=45)	40%
bott högst 6 år (n=36)	47%
bott minst 6 år (n=36)	28%

Tabell 13: Viktigast att förändra/förbättra uppställt efter samma ordning som tidigare redovisade variabler. Variabelnummer där förslagen korresponderat direkt till en sådan variabel.

	ALT 1		ALT 2		ALT 3		ALT 1-3 SAMMANSLAGET	
	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Antal	Andel %	Totalt	Andel %
18 Lägenhetens planering	1	1,7			1		2	
19 Lägenhetens utrustning/standard	3	5,2					3	2,0
21 Lägenhetens underhåll och skötsel	4	6,9	2	3,9	2	4,5	8	5,2
22 Lägenhetens storlek	1	1,7	2	3,9			3	2,0
SUMMA LÄGENHETEN	9	15,5	4	7,8	3	6,8	16	10,5
24 Bostadshyran			3	5,9	1	2,3	4	2,6
25 Bostadens upplåtelseform					1	2,3	1	,7
26 Husets utrustning/standard	2	3,4	1	2,0	2	4,5	5	3,3
27 Skötseln av hus och gemensamma utrymmen			3	5,9	1	2,3	4	2,6
28 Hur snabbt fel rättas till på huset			1	2,0			1	,7
SUMMA HUSET	2	3,4	5	9,8	3	6,8	10	6,5
29 Gärdens utrustning	2	3,4	1	2,0	1	2,3	4	2,6
33 Lekomjigheter för barnen på gården	1	1,7	4	7,8	3	6,8	8	5,2
SUMMA GÄRDEN	3	5,2	5	9,8	4	9,1	12	7,8
34 Bostadsområdets utseende			4	7,8	1	2,3	5	3,3
37 Bostadsområdets trafiksäkerhet	1	1,7	2	3,9			3	2,0
38 Tillgång till parkeringsplatser					1	2,3	1	,7
39 Skötsel och tillsyn av p-anläggningarna	1	1,7	2	3,9	1	2,3	4	2,6
SUMMA BOSTADSOMRÅDET	2	3,4	8	15,7	3	6,8	13	8,5
40 Grannarna			2	3,9			2	1,3
41 Möjl att vistas ute utan rädsla	3	5,2	5	9,8	5	11,4	13	8,5
42 Förek av vandalism och skadegörelse	5	8,6	3	5,9	11	25	19	12,4
43 Förek av stöld & skadeg på egen egendom			1	2,0	1	2,3	2	1,3
* Egna förslag av rent social karaktär	10	17,2	2	3,9	2	4,5	14	9,2
* Egna förslag av fysisk-social karaktär	2	3,4	1	2,0			3	2,0
SUMMA SOCIALT	20	34,5	14	27,5	19	43,2	53	34,6
44 Hur fritidsverksamheten fungerar			2	3,9	2	4,5	4	2,6
45 Tillg till off & komersiella lokaler			2	3,9	1	2,3	3	2,0
46 Hur kollektivtrafiken fungerar			1	2,0			1	,7
48 Hur kommersiell service fungerar	1	1,7	3	5,9	2	4,5	6	3,9
SUMMA SERVICE	1	1,7	8	15,7	5	11,4	14	9,2
62 Barnets kamrater i skolan	2	3,4	1	2,0	2	4,5	5	3,3
63 Skolsituationen i stort	16	27,6	3	5,9	2	4,5	21	13,7
SUMMA SKOLAN	18	31,0	4	7,8	4	9,1	26	17,0
* Egna förslag av rent fysisk karaktär					1	2,3	1	,7
* Eget försl: Bättre info från bostadsföret.	3	5,2					3	2,0
SUMMA	58	100%	51	100%	44	100%	153	100%

Tabell 14: Nedan matchas den tidigare poängbedömningen mot vad som ansetts viktigast att förändra/förbättra sammanslaget i samma sex kategorier som i tabell 9. Sorterat även i samma fallande skala efter poängbedömningen.

	Poängbedömning (1-5) 1=helt nöjd 5=helt missnöjd	Andel av samtliga förändringsförslag %
Barnomsorgen	2.22	0
Lägenheten	2.43	10,5
Bostadsområdet	2.44	8,5
Service (utom skola och barnomsorg)	2.61	9,2
Gården	2.76	7,8
Skolan	2.82	17,0
Huset	3.01	6,5
Social trygghet	3.36	34,6

#### Slutkommentar

Det är uppenbart att den sociala miljön är det som upplevs som mest dåligt. Det förmärks också när man ser på hur förslagen till förändringar fördelar sig mellan olika komponenter i boendemiljön. Andelen förslag till olika former av sociala åtgärder ligger på en mycket hög nivå, drygt en tredjedel av samtliga. Avståndet till det näst viktigaste att förändra, skolsituationen, är mycket stort. Vad gäller skolan så bör poängteras att de två delkomponenterna (lärare, kamrater) bedöms betydligt positivare än den samlade bedömningen av skolsituationen i stort. Något som ofta framförts av de intervjuade är lokalbrister för skolan.

En något märklig diskrepans finns i tabellen ovan mellan värdering och andel förändringsförslag som berör huset. En förklaring till detta kan vara att brister i de gemensamma utrymmenas standard och skötsel medvetet eller omedvetet förklaras av sociala faktorer. Vandalism och överslitage på grund av bristande omsorg är sådana faktorer.

Ett annat sätt att kategorisera förändringsförslagen är genom uppdelning i sådant som rör fysisk förändring, förbättrad service av olika slag samt förbättringar i den sociala miljön. De förändringsförslag som är kopplade till någon form av fysiska åtgärder är relativt få. Totalt sett handlar det om 20% av förslagen. Förslag till serviceförbättringar (dvs fastighetsförvaltning, offentlig och kommersiell service) ligger kring 30% och förslag till olika former av social förändring kapar åt sig 50%.



## NOT- OCH LITTERATURFÖRTECKNING

Ahlström, O, S. Andersson och D. Samuelsson (1983) "Förvaltningsplanering i samband med förnyelse av ett bostadsområde från 60-talet". BFR R29:1983.

Ahlström, O, S. Andersson och D. Samuelsson (1986) "En förbättrad ombyggnadsprocess". BFR R82:1986.

Alterman, R. (1988) "Implementation Analysis of a National Neighborhood Program - The case of Israel's Project Renewal" Haifa: Institute for Advanced Studies in Science and Technology, Technion, uppsats.

Andersson, B, G. Arnman, och I. Jönsson (1977) "Barn i segregerade skolmiljöer" Lunds Universitet, Sociologiska institutionen. Uppsats i "Segregationens konsekvenser för barn - Rapport till beredningsgruppen för förberedande av FN:s barnår", Bilagedel: Specialrapporter, Socialdepartementet 1979.

Andersson, S och B. Johansson, (1988) "Förnyelsen av Gullviksborg", Tidskriften Plan nr 3/1988.

Arnell - Gustafsson, Ulla. (1977) Om bostadssegregationens konsekvenser, speciellt för barnens uppväxtmiljö. Uppsats i "Segregationens konsekvenser för barn - Rapport till beredningsgruppen för förberedande av FN:s barnår", Bilagedel: Specialrapporter, Socialdepartementet 1979.

Bernergård, K, (1989) "Förnyelse på de boendes villkor i miljonprogramsområden - Husby som exempel". KTH, Avdelningen för Regional planering.

Bostadsdepartementet (1983) "Bättre bostäder - Ett 10-årigt förnyelse- och underhållsprogram", Ds Bo 1983:2.

Bostadsstyrelsen (1987) "Bostadsmarknadsläget", Borapporter 1987:9

Bostadsstyrelsen (1987 B) "Ombyggnadslånehandbok".

Boverket (1988) "Anslagsframställan 1989/90".

Boverket (1989) "Anslagsframställan 1990/91".

Boverket (1989 B) "Bostadsbyggande", statistik 1989:5.

Bradbury, K, A. Downs och K.A. Small (1981) "Urban decline and the future of American cities". Washington: Brooking Institution.

Brolyftet (1988) "Det är vi som är Brolyftet". Rapport Upplands-Bro kommun, Brolyftet.

Carlén, G. och G. Cars (1988) "Renewal of large scale post-war housing estates - effects and efficiency". Stockholm: Regional Planering, KTH, uppsats.

Carlén, G, G. Cars och U. Carlsson (1989) "Enkätssammanställning Barnhushåll i Hjällbo, Stockholm". Regional Planering, KTH, uppsats.

Carlson, U, (1988) "Att bo i Bro". Stockholms universitet, Sociologiska institutionen.

Coleman, A. (1989) "Utopia on Trial, vision and reality in public housing", Hilary Shipman, London.

Danermark, B. och Ekström, M. (1989) "Rosta i Örebro - erfarenheter från ett utvecklingsarbete i samband med ombyggnaden av stjärnhusen i Rosta". Högskolan i Örebro. Gruppen för stadsmiljöforskning, pm.

Daun, Å. (1985) "Hur fungerar våra bostadsområden", i "Forskare om samhälle, välfärd och boende", BFR serie T:5.

Ehn, S. (1989). "Rinkeby i Stockholm - 18 hushålls syn på ombyggnadsplaner och evakuering". KTH, Avdelningen för Byggnadsfunktionslära, pm.

Ericsson, O. och L. Hjärne (1989) "Saltskog i Södertälje, befolkningsförändringar och evakueringsprocess i ett 1960-70-talsområde". SIB, PM.

Franzén M och Sandstedt E (1981) "Grannskap och stadsplanering", Acta Universitatis Upsaliensis, Studia Sociologica Upsaliensia 17.

Fick, P, "Förnyelsestrategier för miljonprogramområden" (prel. titel), KTH, Avdelningen för Regional planering. Publicering planerad till våren 1990.

Göteborgs stadsbyggnadskontor - distrikt Öster (1988) "Hjällbo - förslag till områdesprogram", Göteborgs kommun, stencil.

Jadelius Modh, B. (1989) "Eriksbo i Göteborg - Boinflytande och arkitektur i ett 70-talsområde". Chalmers Tekniska Högskola, pm 1989.

Jarlöv, L. (1989) "Kortedala i Göteborg - Erfarenheter från ett kommunalt förnyelseprojekt med forskardeltagande i en femtiotalsförort". Chalmers Tekniska Högskola, Avdelningen för bostadsplanering, pm 1989.

Johansson, I, B. Mattsson och S. Olsson (1988) "Totalförnyelse - turn around - av ett 60-talsområde". Chalmers Tekniska Högskola, rapport.

Kärnekull, Kerstin (1988) "Med förvaltningen i fokus". Tidskriften Plan nummer 3/1988.

Lindberg, G. (1984) "Utvärdering av bostadsförvaltningar", Sociologiska institutionen, Lunds universitet.

Lindberg, G. (1985) "Ekonomi, organisation och inflytande i allmännyttig bostadsförvaltning", i "Forskare om samhälle, välfärd och boende", Byggnadsforskningsrådet serie T:5.

Mann, K-O. (1990) "Utvärdering av förnyelsen i Hovsjö, Södertälje." Kommande rapport våren 1990.

Malmö fastighetskontor (1984) "Kroksbäck - stadsförnyelse". Malmö: Malmö kommuns fastighetskontor, rapport.

Malmö kommunala bostadsföretag (1988) "utförda ombyggnadsprojekt och förbättringsåtgärder, Kroksbäcksområdet och Gullviksborgsområdet", PM 1988-10-12 av Anita André-Jönsson.

Olsson, S. (1989) "Erfarenheterna från Solstaden - Totalförnyelse - turn around av ett 60-tals område". PM Göteborgs universitet, Institutionen för socialt arbete.

Prak, N.L. och H. Priemus (1986) "A model for the analysis of the decline of post-war housing". International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 10, No 1.

Priemus, H. (1986) "Post-war public high-rise housing estates: What went wrong with housing policy, with the design and with management" Uppsats presenterad vid International Research Conference on Housing Policy, Gävle.

Regeringens proposition (1983/84:40) bil 9, BoU 11, rskr 63.

Regeringens proposition (1986/87:48), BoU7, rskr.93.

Regeringens proposition (1988/89:47, FiU10, BoU14, rskr.94.

Riksdagens revisorer (1989) I. Carlman, K. Maunsbach "1983 års bostadsförbättringsprogram". Rapport 1989/90:2.

Sahlin, I. et al (1988) "Bostadsområde i förändring". Stockholm: BFR R110:1988.

Smideman, B., Starck, B., Sundborg, B. (1979) "Hur den onda cirkeln bryts", Avdelningen för samhällsbyggnad, KTH.

Statistiska centralbyrån (1980) "Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1980".

Statistiska centralbyrån (1989) "Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1989".

Statistiska centralbyrån (1987) "Låneobjektsstatistik", Bo 22 SM.

Statistiska centralbyrån (1989 B) "Låneobjektsstatistik", Bo 22 SM.

Stockholms stads fastighetsnämnd (1986) "Miljonprogram för miljonprogrammet", PM.

Stor-Stockholms planeringsnämnd (1987) "Miljonprogramsområden i förändring". Stockholm, rapport.

Stockholms läns landsting, Regionplanekontoret (1985) Skiss -85.

Stockholms läns landsting, Regionplanekontoret (1987) "Områdesdata 1987 för Stockholms län", Rapport 1987:3.

Storstadsutredningen (1989) "Levnadsnivåer i storstäderna", underlagsrapport, SOU 1989:67.

Storstadsutredningen (1989) "Storstadens partier och valdeltagande 1948-1988", underlagsrapport, SOU 1989:68.

Storstadsutredningen (1989) "Storstädernas arbetsmarknad", underlagsrapport, SOU 1989:70.

Svensk byggtjänst (1988) "Sammanställning av låne- och bidragsregler för ombyggnad".

Svensk författningssamling 1986:693

1983:974

1983:1021

1986:286

1988:1611

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (1981) "SABO tänker om: Hyresvals rätt vänder upp och ner på de allmännyttiga bostadsföretagen"

Troedsson, U. (1989) "Nya förutsättningar för bostadsförnyelse på 90-talet". Tidskriften Plan nummer 4/1989.

Turner, B (1987) "Ombyggnadsverksamhetens kostnader", SIB, forskningsrapport SB:9.

Turner, B (red) (1980) "Bostadssegregation", Liber.

Vidén, S. (1985) "Bostadsbeståndet - förnyelsebehov och förutsättningar", i "Forskare om samhälle, välfärd och boende", BFR T:5.





**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 860957-3  
från Statens råd för byggnadsforskning till KTH,  
avd för regional planering, Stockholm.**

**R31: 1990**

**ISBN 91-540-5192-4**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6801031**

**Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:  
Svensk Byggtjänst  
171 88 Solna**

**Cirkapris: 73 kr exkl moms**