BYGGA BORT UTSATTHET?

En kunskapsöversikt

Joanna Gregorowicz-Kipszak
Jan Bröchner
Anders Hagson

CHALMERS

Bygga bort utsatthet?

En kunskapsöversikt

JOANNA GREGOROWICZ-KIPSZAK

JAN BRÖCHNER

ANDERS HAGSON

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2022

Bygga bort utsatthet?
En kunskapsöversikt

JOANNA GREGOROWICZ-KIPSZAK, JAN BRÖCHNER, ANDERS HAGSON

ISBN tryckt bok: 978-91-88041-51-7
ISBN elektronisk bok: 978-91-88041-52-4

© Joanna Gregorowicz-Kipszak, Jan Bröchner, Anders Hagson, 2022.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Chalmers tekniska högskola
SE-412 96 Göteborg
Sverige
Tel: + 46 (0)31-772 1000

Chalmers digitaltryck
Göteborg, Sverige 2022

Förord

I april 2021 fick Chalmers tekniska högskola i uppdrag av Förvaltnings AB Framtiden att genomföra forskningsprojektet Attraktiv nyproduktion och renovering – Kunskapsöversikt. Syftet har varit att utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv genomföra en kunskapsöversikt som kan bidra till beslutsunderlag för Framtidens investeringar i stadsutveckling i sina utvecklingsområden. Projektet är ett av fem forskningsprojekt som syftar till att genomlysa olika aspekter av Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.

För rapportens innehåll ansvarar forskargruppen från Chalmers: Joanna Gregorowicz-Kipszak, projektledare, tekn dr, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik; Jan Bröchner, professor emeritus, Institutionen för teknikens ekonomi och organisation; Anders Hagson, professor emeritus, Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik.

Arbetet har följts av en referensgrupp med företrädare för Framtiden och dotterbolag inom koncernen. Redovisningsmöten med referensgruppen har hållits vid tre tillfällen och lämnat viktiga synpunkter på upplägg och textutkast. Delresultat av arbetet har även presenterats den 5 april 2022 vid Framtidenkoncernens forskningseftermiddag i Lövgärdet.

Göteborg i juli 2022

Forskargruppen

Innehåll

Sammanfattning 3

1 Inledning 5

2 Principer och förslag till åtgärder 6

2.1 Några utgångspunkter 6
2.2 Sju principer 6

3 Internationell kunskapsbas 13

3.1 Inledning 13
3.2 Boendepreferenser 14
3.3 Social blandning 17
3.4 Flyttningsmönster 23
3.5 Byggåtgärder 28
3.6 Fysiska åtgärders effekter på kriminalitet 37

4 Exempel på insatser i svenska områden 41

4.1 Utvecklingen av statliga insatser i Sverige 41
4.2 Miljonprogrammets områden 42
4.3 Drottninghög (Helsingborg) 45
4.4 Karlslund (Landskrona) 49
4.5 Rosengård (Malmö) 52
4.6 Tingstorget (Alby/Botkyrka) 54
4.7 Vivalla (Örebro) 57

5 Tre danska områden 61

5.1 Allmänt om den danska policyutvecklingen 61
5.2 Gellerupparken (Aarhus) 62
5.3 Tingbjerg (Köpenhamn) 65
5.4 Vollsmose (Odense) 67

Sammanfattning

Syftet med denna rapport är att utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv bidra med en kunskapsöversikt som gör att Framtidens investeringar i stadsutveckling i sina utvecklingsområden (däribland ca 3 000 nya bostäder) gör dem attraktiva att bo i för en bredare kundgrupp, för att på så sätt höja områdenas socioekonomiska status.

Kunskap har hämtats från internationella vetenskapliga publikationer och erfarenheter från åtta projekt där byggåtgärder har vidtagits för att höja attraktiviteten hos olika förortsområden.

Litteraturöversiktens genomgång av ca 150 publikationer ger en bred insikt i faktorer som bidrar till att en investering i ett utvecklingsområde attraherar en bredare kundgrupp. Översikten baseras primärt på internationella vetenskapliga artiklar och monografier som publicerats under betryggande former efter oberoende granskning (peer-review). När publikationer som inte granskats vetenskapligt ändå tas upp, markeras detta särskilt. Även svenska studier som publicerats i internationella vetenskapliga tidskrifter ingår. Empiriska studier som behandlar socioekonomiska områdeseffekter av nybyggnad, ombyggnad eller rivning har prioriterats, liksom material från länder med jämförbar förortsproblematik.

Översikten tar upp vad som är känt om olika hushålls boendepreferenser, och med tanke på socioekonomiska förändringar särskilt studier av förutsättningar för social blandning på områdesnivå. Indirekt kan olika hushålls flyttningsrörelser tolkas som påverkade av bostads- och områdesegenskaper, vilket gör flyttstudier intressanta. Studier av effekter av byggåtgärder inklusive rivning och ombyggnader ger ett annat väsentligt perspektiv. Vissa studier av samband mellan fysiska åtgärders effekter på kriminalitet har också intresse, även om täckningen är mindre fullständig här. Viktiga slutsatser av litteraturgenomgången är att enbart renoveringar normalt inte ändrar ett områdes socioekonomiska blandning, och att byggåtgärder har begränsad effekt om inte andra sociala förutsättningar, inte minst skolsituationen i ett område, ändras. Ökad etnisk segregation uppstår oftast genom att inhemsk befolkning väljer att lämna ett problemområde. Områdens fysiska form förefaller sakna betydelse för att motverka organiserad brottslighet.

Vidare ingår korta redogörelser för fem utsatta svenska bostadsområden (Drottninghög, Karlslund, Rosengård, Tingstorget och Vivalla) där man har ändrat fysiska strukturer – eller där ändringar är nära förestående. Tre danska områden med åtgärdsprogram har dessutom valts ut därför att de är problemförorter till tre större städer: Gellerupparken, Tingbjerg och Vollsmose.

För att illustrera hur kunskapsöversiktens resultat kan översättas till konkreta principer och utbyggnadsförslag har vi tillämpat dem på ett utsatt område i Göteborg, Grevegården i Tynnered. De sju principerna som vi illustrerar är:

1. Anlägg ett stråk med verksamheter i bostadshusens bottenvåningar
2. Bygg slutna kvarter med privata gårdsrum
3. Skapa tydligare förhållande mellan privat och offentligt i grannskapet
4. Vänd bostadsentréerna mot gatan
5. Sprid parkeringsplatserna: gatuparkering
6. Komplettera med mindre bostäder och småhus som utnyttjar landskap och topografi
7. Organisera grönstruktur där fickparker ingår

Att lyfta ett område ur utanförskap kräver olika insatser från många håll. Nyproduktion och renovering måste ses som bara ett led i att förbättra ett områdes socioekonomiska status, göra det attraktivt att stanna i för de hushåll som har fått sysselsättning och högre inkomster, samtidigt som området blir mer attraktivt att flytta till. Förutsättningarna för att utsatta områden ska kunna ändra status skapas till stor del av nationell politik, och handlingsutrymmet för svenska kommuner och bostadsföretag är begränsat.

1 Inledning

Detta forskningsprojekt är inriktat på den del av Framtidens strategi för utvecklingsområden (2020-06-12) som avser ”7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering: Vi gör omfattande investeringar i nyproduktion av hyresrätter och bostadsrätter /äganderätter och renovering.” Utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv vill vi med denna rapport bidra med kunskap som gör att Framtidens investeringar i stadsutveckling i sina utvecklingsområden (däribland tillkomsten av cirka 3 000 nya bostäder) gör dem attraktiva att bo i för en bredare kundgrupp, för att på så sätt höja områdenas socioekonomiska status som idag skiljer sig på ett negativt sätt från övriga delar av Göteborg.

I samhällsdebatten kopplas sociala problem i de svenska miljonprogramområdena (och motsvarande i andra länder) ofta till deras fysiska planprinciper och ensidiga bebyggelseutformning. Men finns det vetenskapliga belägg för samband mellan fysisk miljö och uppkomsten av utsatta områden? Är kompletteringsbyggande i syfte att göra utsatta förorter mer stadsmässiga effektivt? Flera av bostadsprojekten inom satsningen BoStad2021 som lanserades 2015 har genomförts i utsatta områden: Biskopsgården, Bergsjön och Gårdsten. Det har gjort det möjligt för oss att som följeforskare se olika aspekter på kompletteringsbyggande i sådana områden[1]. Vi har noterat en rad utmaningar som gäller hanteringen av grönområden, trafik- och parkeringsfrågor samt samordning av olika kommunala förvaltningars insatser. Men det samlade sociala utfallet beror troligen på många faktorer där den fysiska miljön kan spela en underordnad roll.

Staten, kommunerna och de allmännyttiga bostadsföretagen har under årens lopp försökt vända utvecklingen och skapa förutsättningar för ökad attraktivitet och minskat utanförskap på olika sätt – oftast i projektform med nedslående resultat. Trots insatserna har segregationen, utanförskapet och de sociala problemen ökat under åren, även om några områden börjar visa en positiv social utveckling. Problematiken kan delvis ses historiskt som oavsiktliga kombinerade resultat av nationell politik för beskattning, hyressättning, skolor och polis. Det kvarstår dessutom ett omfattande behov av både tekniskt underhåll och upprustning som en ekonomisk utmaning.

Som led i bredare sociala åtgärdsprogram kan fysiska åtgärder i utvecklingsområden utan tvivel bidra till att höja områdenas attraktivitet för en bredare grupp av boende. Inte bara för hushåll som överväger att flytta in, utan också för att skapa bra alternativ för de boende som vill flytta ut ur ett område. Vilka fysiska åtgärder höjer attraktiviteten och kan förväntas bidra till en positiv utveckling av ett områdes socioekonomiska förutsättningar? Vi har valt att besvara frågan genom att gå igenom internationell vetenskaplig litteratur som kan vara relevant (se kapitel 3). Dessförinnan presenterar vi redan i kapitel 2 skisser av hur olika principer skulle kunna förverkligas i ett konkret område, Grevegården i Tynnered. Principerna utgår från litteraturöversikten och från redovisningen av planerade och genomförda åtgärder i fem svenska utsatta områden (i kapitel 4) och i tre utsatta områden i Danmark (kapitel 5).

[1] Se vår slutrapport från följeforskningen: ”Planera och bygga bostäder snabbare?” Insikter och lärdomar från satsningen BoStad2021 i Göteborg. https://research.chalmers.se/publication/529240/file/529240_Fulltext.pdf

2 Principer och förslag till åtgärder

Utgående från bakgrundsmaterialet i de följande kapitlen presenterar vi redan här en syntes som översätter kunskaper och erfarenheter till konkreta principer och utbyggnadsförslag. Avsikten är endast att åskådliggöra hur principerna skulle kunna förverkligas i ett bostadsområde.

2.1 Några utgångspunkter

Våra föreslagna principer och åtgärder är inte heltäckande utan ska ses som viktiga inslag som grund för åtgärdsprogram som förbättrar ett områdes socioekonomiska status, gör det attraktivt att stanna i för de hushåll som har fått sysselsättning och högre inkomster, samtidigt som området blir mer attraktivt att flytta till.

Utsatta bostadsområden ingår i arvet från modernismen (funktionalismen) där staden delades in i områden för olika funktioner. Typiskt är att områdena ligger fysiskt åtskilda i stadens periferi, sammanbundna av ett trafikledssystem som slutar i matarring som leder in till stora parkeringsplatser – samt ett separat gång- och cykelvägnät. Eftersom områdena vänder sig inåt och inte har något genomgående gatunät, passeras de inte av andra stadsinvånare. Områdena saknar inre logik och är svåra för besökare att hitta i.

Områdena präglas av likartade bostadshus, vanligen i form av lamellhus – ofta med loftgångar. Det finns ett antal bostadskomplement i form av friliggande låga hus för skolor, daghem och annan service, ofta med dålig gestaltning. Dessutom finns det som regel ett torg som idag har väsentligt sämre serviceutbud än när området tillkom. Vidare ser man ofta stora oprogrammerade gräsytor som är till för alla. Sammantaget råder monotoni, brist på både privata och halvprivata utemiljöer samt svag social kontroll. Det kan vara en dålig uppväxtmiljö för barn.

Begränsade fysiska åtgärder i områdena kan leda till ökad trygghet och livskvalitet i allmänhet för de boende i området, men normalt utan att områdets socioekonomiska förhållanden ändras. Sådana åtgärder förbättrar, förskönar och löser tekniska problem. Hit kan räknas renovering och ombyggnad av fasader, tak, balkonger och entréer; upprustning av den yttre miljön; nya planteringar; konstinstallationer. Dessutom hör ett antal miljöinriktade åtgärder hit: byggnader för källsortering, cykelrum och odlingslotter.

Effektiva fysiska åtgärder innebär å andra sidan en omstrukturering som förändrar bebyggelsemönstret genom att rivning, nybyggnad och ombyggnad påverkar den logiska strukturen i stadsmiljön. Men för att verkligen leda till en positiv socioekonomisk förändring måste de troligtvis ingå i ett större socialt åtgärdspaket.

2.2 Sju principer

Vi har valt ut sju principer för åtgärder och illustrerat vad de innebär genom att tillämpa dem på Grevegården i Tynnered. Tynnered/Grevegården/Opaltorget klassades 2017 som särskilt utsatt område. I oktober 2021 omklassificerades det som ett riskområde.

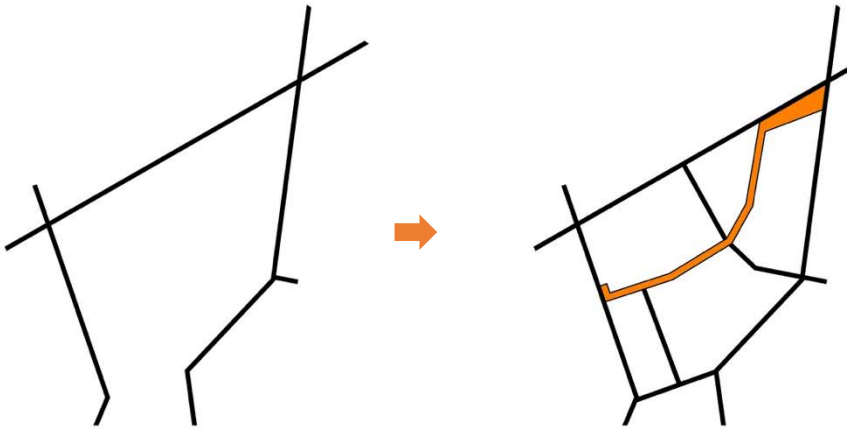
De sju principerna är:

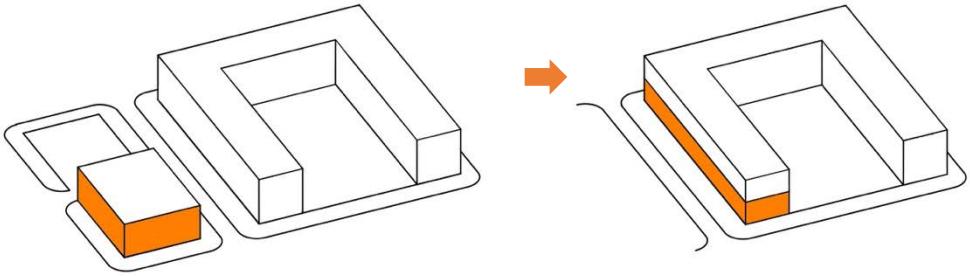
1. Anlägg en genomgående lågfartsgata, ett stråk med trottoarer, cykelbanor och kantstensparkering. Skapa lokaler för nya eller flyttade offentliga och kommersiella verksamheter i bostadshusens bottenvåningar
2. Bygg slutna kvarter med privata gårdsrum
3. Skapa tydligare förhållande mellan det privata och det offentliga i grannskapet: definiera kantzoner, minska insyn i lägenheterna, ordna med skyddade uteplatser. Stärk rumsliga avgränsningar (materiella och symboliska) med bebyggelse, växtlighet, markbeläggning, nivåskillnader eller möblering och armatur
4. Vänd bostadsentréerna mot gatan
5. Lägg ner stora parkeringsytor och inrätta gatuparkering. Utveckla boendeparkering intill den egna bostaden och relatera den till fasadöppningar
6. Variera boendetyper genom att komplettera området med radhus, villor, studentbostäder, andra små bostäder. Utnyttja de förutsättningar som landskap och topografi ger
7. Omvandla stora oprogrammerade grönytor till en organiserad grönstruktur där fickparker ingår

Figur 2.1 De sju principerna tillämpade i Grevegården

Princip 1

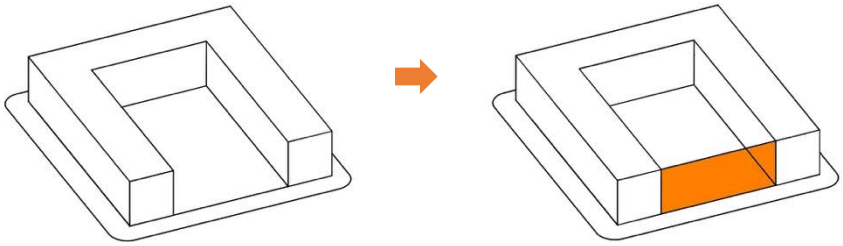
Anlägg en genomgående lågfartsgata, ett stråk med trottoarer, cykelbanor och kantstensparkering. Skapa lokaler för nya eller flyttade offentliga och kommersiella verksamheter i bostadshusens bottenvåningar





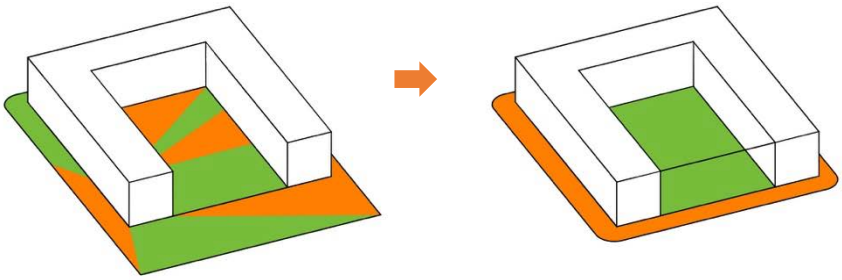
Princip 2

Bygg slutna kvarter med privata gårdsrum



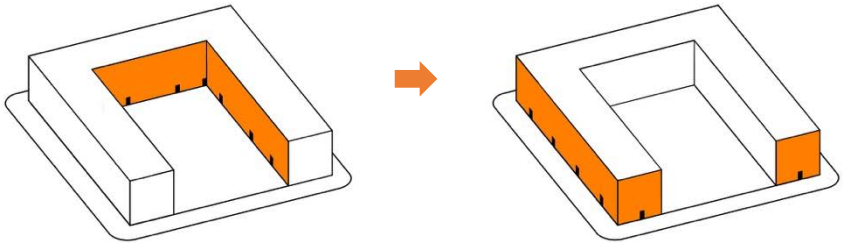
Princip 3

Skapa tydligare förhållande mellan det privata och det offentliga i grannskapet: definiera kantzoner, minska insyn i lägenheterna, ordna med skyddade uteplatser. Stärk rumsliga avgränsningar (materiella och symboliska) med bebyggelse, växtlighet, markbeläggning, nivåskillnader eller möblering och armatur



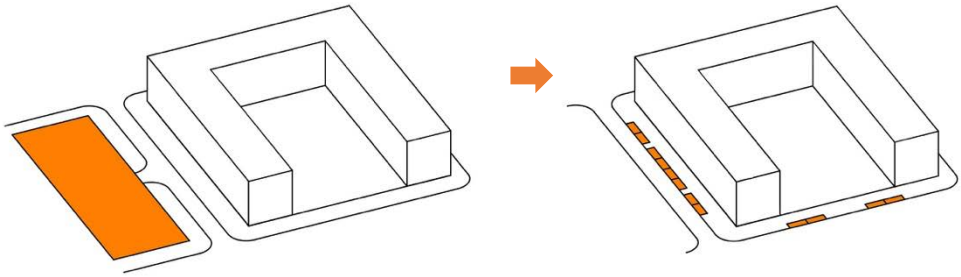
Princip 4

Vänd bostadsentréerna mot gatan



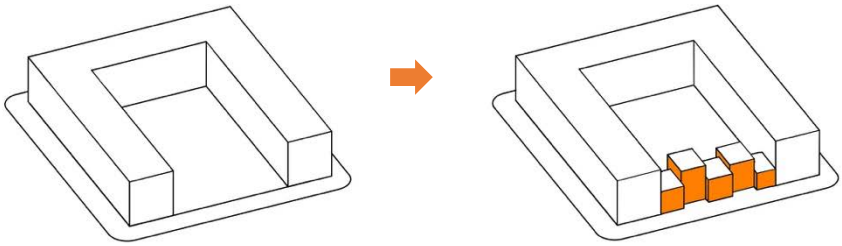
Princip 5

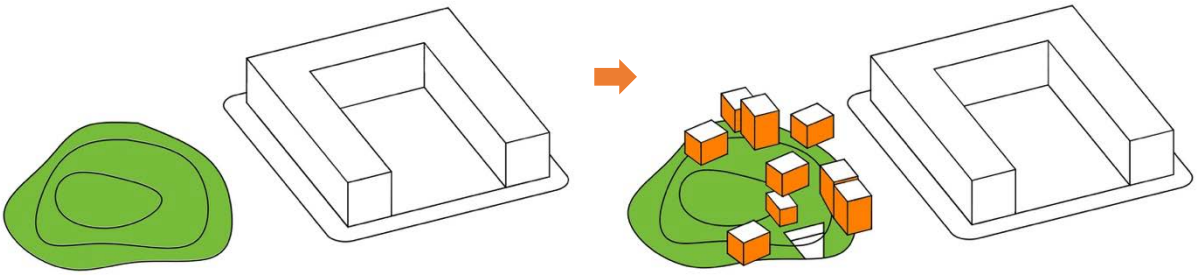
Lägg ner stora parkeringsytor och inrätta gatuparkering. Utveckla boendeparkering intill den egna bostaden och relatera den till fasadöppningar



Princip 6

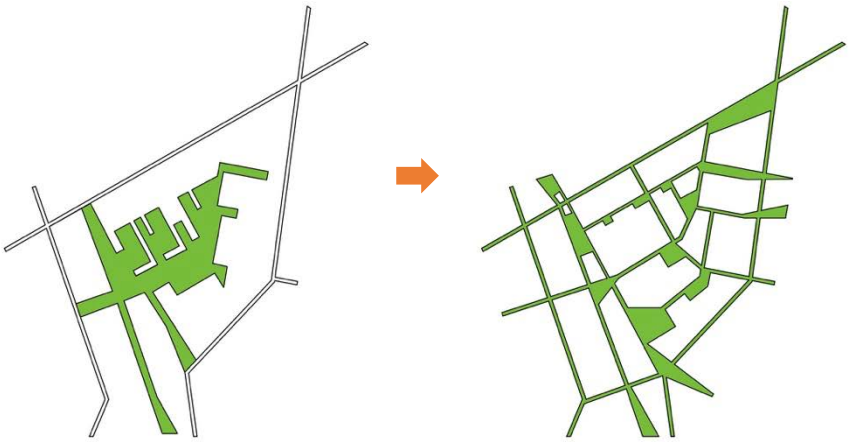
Variera boendetyper genom att komplettera området med radhus, villor, studentbostäder, andra små bostäder. Utnyttja de förutsättningar som landskap och topografi ger



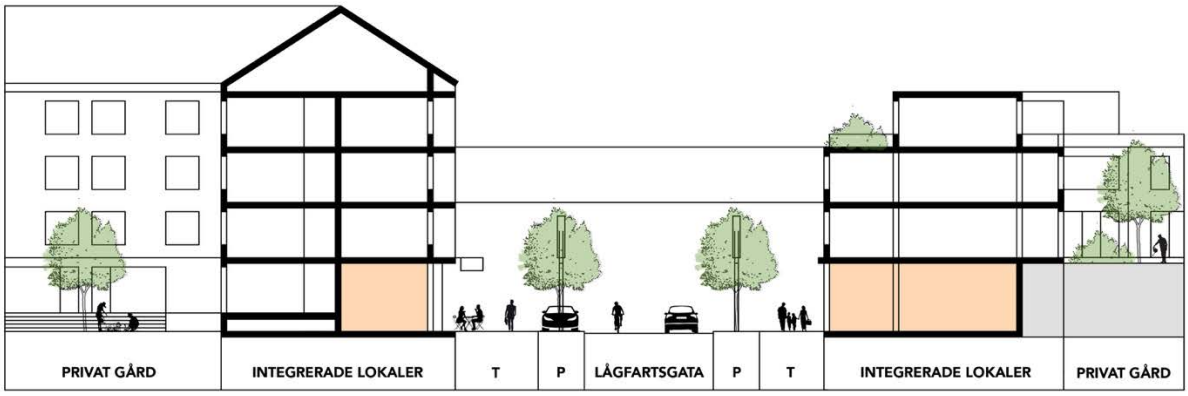


Princip 7

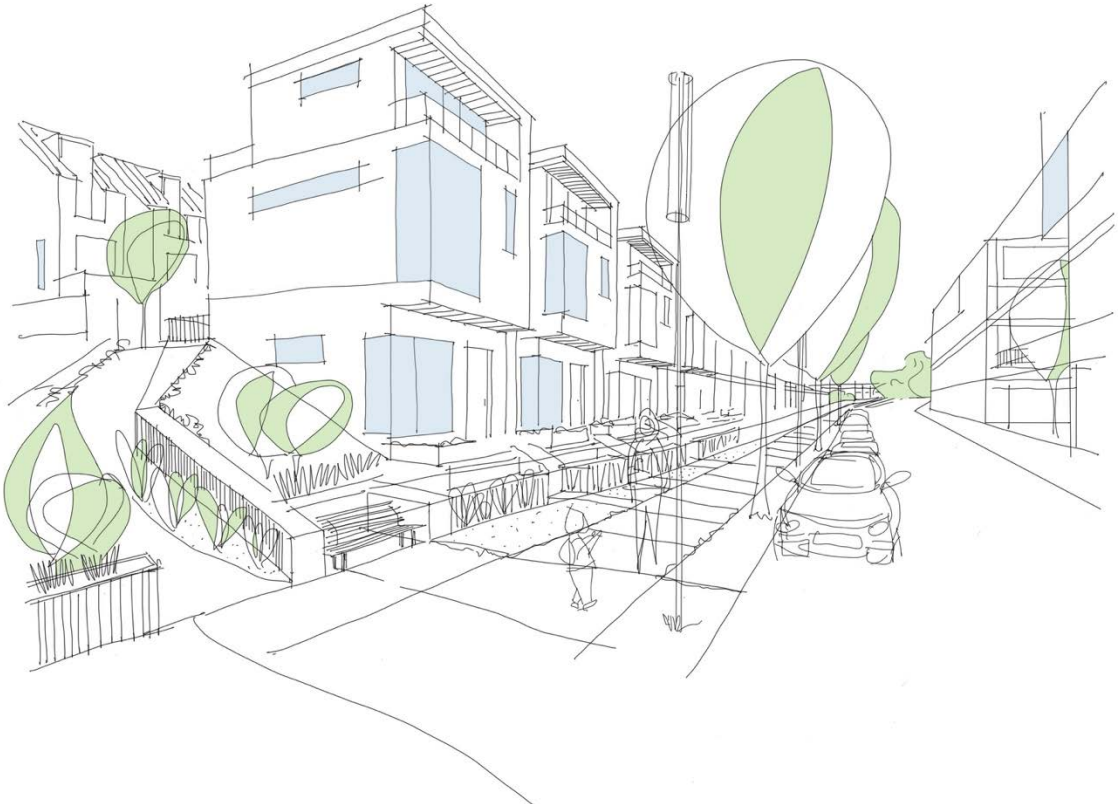
Omvandla stora oprogrammerade grönytor till en organiserad grönstruktur där fickparker ingår



Figur 2.2 Stråket sett från väster (princip 1)



Figur 2.3 Sektion genom stråket



Figur 2.4 Gata med nya radhus och flerbostadshus sedd från norr (princip 6)

Tabell 2.1 redovisar hur de sju principerna är härledda ur översikten över internationell vetenskaplig litteratur (kapitel 3) och genomgången av fem svenska utsatta områden där åtgärder genomförts eller står inför genomförande (kapitel 4). Även uppgifter från tre utsatta områden i Danmark (kapitel 5) ingår i underlaget.

Tabell 2.1 Källor till inspiration för de sju principerna

Rapportavsnitt	Princip						
	1	2	3	4	5	6	7
3.2 Boendepreferenser		x	x		x	x	x
3.3 Social blandning						x	
3.5 Byggåtgärder	x	x	x	x	x	x	x
3.6 Fysiska åtgärders inverkan på kriminalitet		x	x		x		x
4.2 Miljonprogrammets områden	x	x	x		x	x	
4.3 Drottninghög (Helsingborg)		x	x		x	x	x
4.4 Karlslund (Landskrona)	x					x	
4.5 Rosengård (Malmö)	x					x	x
4.6 Tingstorget (Alby/Botkyrka)	x					x	x
4.7 Vivalla (Örebro)			x	x	x		x
5.2 Gellerupparken (Aarhus)	x		x			x	x
5.3 Tingbjerg (Köpenhamn)						x	
5.4 Vollsmose (Odense)	x		x	x		x	x

3 Internationell kunskapsbas

I detta kapitel redovisar vi en litteraturbaserad kunskapsöversikt om hur problemförorter kan göras attraktiva att bo i för en bredare kundgrupp och därigenom höja områdenas socioekonomiska status. Syftet är att ge en bredare insikt om vilka faktorer det är som bidrar till att en investering i ett utvecklingsområde attraherar en bredare kundgrupp.

3.1 Inledning

Denna internationella översikt av vetenskaplig litteratur har flera utgångspunkter:

- Baseras primärt på vetenskapliga artiklar och monografier som publicerats under betryggande former efter oberoende granskning (peer-review). När publikationer som inte granskats vetenskapligt ändå tas upp, markeras detta med grå platta över fotnotsreferensen
- Även svenska studier som publicerats i internationella vetenskapliga tidskrifter ingår
- Prioritering av empiriska studier som behandlar socioekonomiska områdeseffekter av nybyggnad, ombyggnad eller rivning
- Prioritering av material från länder med jämförbar förortsproblematik
- Prioritering av färska publikationer: 17 % av referenserna har publicerats under 2021, 8 % under 2020 och 11 % under 2019. På de senaste åren har antalet relevanta artiklar stigit märkbart.

Indelningen i kapitlets fem avsnitt återspeglar projektets övergripande syfte. Studier av olika hushålls *boendepreferenser* är uppenbart relevanta, och med tanke på socioekonomiska förändringar finns det skäl att ta upp studier av förutsättningar för *social blandning* på områdesnivå. Indirekt kan olika hushålls *flyttningsrörelser* tolkas som påverkade av bostads- och områdesegenskaper, vilket gör flyttstudier intressanta. Studier av effekter av *byggåtgärder* inklusive rivning och ombyggnader ger ett annat väsentligt perspektiv. Vissa studier av samband mellan *fysiska åtgärders effekter på kriminalitet* har också intresse, även om täckningen är mindre fullständig här. Varje avsnitt i detta kapitel inleds med våra korta sammanfattningar (kursiverade).

Det är typiskt för kunskapsöversikter som utgår från vetenskapliga publikationer inom ett brett ämnesområde att de bildar ett lapptäcke, och att det kan saknas undersökningsresultat som bidrar till ett tydligt logiskt sammanhängande svar på översiktens grundfrågor. En av flera förklaringar är forskares val av problem att angripa, och det är här som det subjektiva momentet ligger, inte i själva genomförandet av en vetenskaplig studie. Forskaren kan välja problem utifrån tillgång på externa projektmedel, kanske rör det sig om ett externt formulerat uppdrag. Men forskaren kan också ibland utnyttja sin akademiska frihet för att belysa politiskt intressanta samhällsfrågor. En annan förklaring till vilka frågor som tas upp är tillgången till empiriskt underlag, där förutsättningarna i form av relevant offentlig statistik och stora nationella databaser är olika i olika länder.

Lokala och nationella förutsättningar

Vi är medvetna om att förutsättningarna för att utsatta områden uppstår, permanentas eller ändrar status oftast skapas av nationell politik och att handlingsutrymmet för kommuner och

bostadsföretag är begränsat. En intervjubaserad fallstudie av stadsförnyelse i en utsatt Göteborgsförort[2] visar att många intervjuade framhäver betydelsen av att inte bara kompletteringsbygga och ändra upplåtelseformer i ett område, utan att polis och skola är mycket betydelsefulla. Även om tvärsamverkan i ett studerat projekt ansågs ha varit värdefull, konstaterades att polisen (som statlig verksamhet) och skola (beroende av individorienterade policyprinciper) var svårpåverkbara för bostadsföretag.

Skatteregler, skolpolitik och polisens insatsnivåer är speciella för Sverige. Därför har vi i avsnitt 3.5 även lagt in korta redogörelser för nationell policyutveckling kring förortsförnyelse i Danmark, Frankrike, Nederländerna och USA. För Danmarks del lämnas även en mer detaljerad aktuell redogörelse i avsnitt 5.1.

Tidigare kunskapsöversikter

Bland äldre svenska kunskapsöversikter kan främst nämnas den som Sören Olsson och Anders Törnquist publicerade 2009 (*Förorten – insatser och utveckling under 40 år*[3]) och Boverkets rapport från 2010 (*Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt*[4]). Sedan 2010 har emellertid de flesta länder som ingick i dessa översikter ändrat policy i fråga om förorts-utveckling. En färskare översikt avser svenska studier av områdesutveckling hittills under 2000-talet och handlar om lokala insatser i s.k. utsatta bostadsområden som domineras av miljonprogramområden med företrädesvis hyresrätter[5].

I avsnitt 3.5 redovisar vi inledningsvis en unik dansk översikt som gjorts på uppdrag av Köpenhamns kommun och som har gått igenom 27 tidigare undersökningar från nio länder i syfte att finna evidens för sociala effekter av fysiska insatser i utsatta bostadsområden[6]. Men översikten publicerades för åtta år sedan och det finns åtskilligt nytt material.

Nederländska forskare har gjort en genomgång av teorier för områdesutveckling och orsaker till förfall samt diskuterar deras betydelse för stora europeiska bostadsområden byggda efter andra världskriget[7]. Ett perspektiv lyfter fram förändringar som en följd av en naturlig deterministisk process, till exempel succession, filtrering och nedgradering. Andra perspektiv belyser boendes, bostadsbeståndets och institutionernas och organisationernas roll, inklusive bostadspreferenser, beståndets kvalitet, förvaltning och bostadsfördelning. De påpekar att en tidig (1986) artikel av Prak och Priemus fortfarande utgör en bra ram för studier, även om invandrarfrågor då spelade en underordnad roll[8].

3.2 Boendepreferenser

Det finns många metoder för att analysera hushålls boendepreferenser, med både styrkor och svagheter. Enkäter gör det möjligt att ta upp många detaljer, men kan lida av stort svarsbortfall och ge missvisande uppfattningar om vad vissa grupper av boende värdesätter. Utöver

---

[2] Styhre, A., Brorström, S., & Gluch, P. (2022). The valuation of housing in low-amenity and low purchasing power city districts: social and economic value entangled by default. *Construction Management and Economics*, *40*(1), 72-86.

[3] Stockholm: Arkus.

[4] https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/socialt-hallbar-stadsutveckling.pdf . Se särskilt rapportens bilaga 2: Foultier, C. (2010). Urban and social segregation: an analysis of the methods used in urban regeneration projects, https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/bilaga-2.pdf .

[5] Roelofs, K., & Salonen, T. (2019). Insatser i ”utsatta” områden: En analys av 20 års områdesutveckling och lärdomar inför framtiden. Bostad 2030. www.bostad2030.se

[6] Københavns Kommune & Arkitektforeningen (2014). Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder: review af 29 effektstudier fra ni lande.

[7] van Beckhoven, E., Bolt, G., & van Kempen, R. (2009). Theories of neighbourhood change and decline: Their significance for post-WWII large housing estates in European cities. I Rowlands, R., Musterd, S. & R. van Kempen, R., *Mass housing in Europe: multiple faces of development, change and response.* Basingstoke: Palgrave Macmillan, s. 22–50.

[8] Prak, N. L., & Priemus, H. (1986). A model for the analysis of the decline of postwar housing. *The International Journal of Urban and Regional Research*, *10*(1), 1-7.

intervjuer och enkäter kan man använda statistiska metoder, där priser och hyror förklaras med hjälp av en uppsättning variabler som återspeglar bostädernas, stadsområdets och hushållens egenskaper. Men sådana (hedoniska) bostadsprismodeller är känsliga för valet av förklarings-variabler och kan ibland komma att överskatta den fysiska formens betydelse. Samtidigt är det i praktiken omöjligt att inkludera en stor mängd variabler i den statistiska analysen. Specialstudier kan dock peka på tidigare försummade variabler som påverkar attraktivitet. Tolkningen av sådana statistiska analyser försvåras dessutom om det rör sig om marknader i obalans, till exempel när det råder lokalt efterfrågeöverskott på hyreslägenheter.

Stora europeiska bostadsområden från tiden efter andra världskriget undersöktes i EU-projektet RESTATE som pågick 2002–2005, omfattade tio länder och 29 bostadsområden, däribland Tensta, Husby, Öxnehaga och Råslätt i Sverige[9]. Enkäter med ett urval av boende genomfördes 2004, och i de svenska områdena besvarades enkäten av cirka 70 %. Jämfört med boende i de andra europeiska områdena rådde det tydligt större missnöje med skolkvalitet, kommersiella tjänster och offentliga tjänster i de svenska områdena. I hela undersökningen visar det sig att det var tillgången till grönområden som de boende (12 av 29 områden) tyckte var det bästa med det egna området. För svensk del gällde detta i första hand Öxnehaga men inte Råslätt, där det dessutom var en större andel som var nöjda med det lokala serviceutbudet. De svenska områdena avvek från de flesta andra genom att de hade en hög andel boende som avsåg att lämna sitt område inom två år.

Finska förortsbors preferenser för egenskaper hos bostadsområden har kartlagts i en enkät[10]. Enkäten riktade sig till finsktalande i Pukinmäki-Savola och 30 % av de tillfrågade svarade. Särskilt studerades attityder till trä som byggmaterial. Majoriteten föredrog bostadshus i 1–2 våningar och centralt läge, liksom närhet till naturen och barnvänliga ytor i det omedelbara grannskapet.

I Danmark görs årligen nationella intervjuundersökningar[11] (senast med 7 128 intervjuer 2021) där det ingår frågor om hur man upplever sitt lokalområde. Här kan man se att de viktigaste orsakerna till val av var man bor är närhet till naturen, bostadspriset, närhet till familj eller vänner, närhet till stad. Bara 8,6 % angav att bostadens arkitektur var en av de tre viktigaste orsakerna till valet av var man bor. Vad som är viktigt i lokalområdet är i första hand ren luft, närhet till grönområden, trygghet gentemot kriminalitet och lågt trafikbuller.

Telefonintervjuer med nederländska hushåll har kartlagt skillnader i preferenser mellan dem som bor centralt, i städers utkanter, på mindre orter och på landsbygden[12]. Av dem som bodde i utkanter av städer var 72 % nöjda. Jämfört med boende i andra områden föredrog de att bo i radhus, ha skola på gångavstånd och befinna sig i ett grannskap där andra boende hade liknande beteende, inkomst och ålder. Av alla respondenter var det 45 % som satte lugn och frihet från buller högst bland områdesegenskaper. De som bodde i utkanten av en stad var mer benägna än andra att framhäva önskemål om lugn och ro samt lätt att nå bostaden. De krävde inte att grannskapet skulle vara mycket tyst, och de nämnde mera sällan sociala kontaktbehov och utemiljöns kvalitet. Målpopulationen för intervjuerna var cirka 8 000 hushåll med viss minsta inkomst och som talade nederländska; 39 % svarade.

---

[9] Musterd, S., & van Kempen, R. (2005). *Large Housing Estates in European Cities: Opinions of residents on recent developments.* RESTATE report 4k. Utrecht: Faculty of Geosciences, Utrecht University.

[10] Karjalainen, M., Ilgın, H. E., Metsäranta, L., & Norvasuo, M. (2021). Suburban residents' preferences for livable residential area in Finland. *Sustainability*, *13*(21), 11841.

[11] Danskerne i det byggede miljø: en spørgeskemaundersøgelse foretaget af Kantar Gallup for Videncentret Bolius og Realdania. 2021.

[12] Jansen, S. J. (2020). Urban, suburban or rural? Understanding preferences for the residential environment. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, *13*(2), 213-235.

I en undersökning i Göteborgsregionen har boende fått betygsätta stadsdelar i en stadsmiljöenkät och områdenas bostadspriser har jämförts med kötider och andrahandshyror för hyreslägenheter[13]. Multipel regressionsanalys användes. Bostadsrättsdata avsåg försäljningar 2011–2015. Bostadspriserna visade sig samvariera med de boendes betyg på stadsdelarna och efterfrågan på hyreslägenheter. Stadsdelar som är tillgängliga, täta och rekreativa värderades högst, men detta resultat kan ha påverkats av begränsningar i urvalet av vilka stadskvaliteter som lagts till grund för analysen.

Två ytterligare analyser utgående från prisstatistik kan tas upp. Förekomsten av skjutvapenvåld i områden i Stockholm 2017–2018 har visat sig ha en tydlig effekt på bostadspriserna[14]. Priseffekten av nytraditionell bostadsarkitektur för relativt nybyggda tvåvåningshus i Nederländerna har analyserats med multipel regression[15]. Det visade sig finnas en prispremie (5–15 %) för bostäder med nytraditionella fasader. En möjlig delförklaring till de högre priserna är ett begränsat utbud av nytraditionella hus.

Utomeuropeiska bostadspreferenser

Gamla bostadstraditioner i en del invandrares ursprungsländer utanför Europa kan återspegla andra hushållsstorlekar, annan syn på förhållandet mellan könen, annat klimat och annan byggteknik. Men i flera av dessa länder har bostadsmönstret förändrats på senare år.

En internationell genomgång av invandrares syn på bostadsarkitektur och hur de tar med sig traditioner från sina ursprungsmiljöer[16] nämner även ett svenskt exempel. Den syrisk-ortodoxa minoriteten i Södertälje har på eget initiativ förvandlat befintliga samlingslokaler och dessutom bidragit till tillkomsten av ett småhusområde, Lina hage, för dem som har bättre ekonomiska förutsättningar[17]. Här avviker arkitekturen från svenska traditioner och ansluter till medelhavsstil.

Bostadstraditioner i det osmanska riket har även präglat stora delar av Balkan. Det kan ses i en genomgång av äldre typer av bostadshus i Kosovo[18].

Intervjuer med somaliska, irakiska och turkiska invandrare i danska allmännyttiga bostäder vittnar om att de stora somaliska familjerna var vana vid större bostäder och hade svårt att anpassa sig till mindre danska lägenheter[19]. För dessa invandrargrupper var behovet av att hindra insyn med gardiner ett återkommande tema. En studie av somaliers bostadsförhållanden i England framhäver trångboddheten och följderna av bristande språkkunskaper[20]. För somaliska flyktingkvinnor i Minnesota är det svårt att anpassa sig till bostadslösningar med öppna kök (vilket kräver matlagning med täckande påklädning), begränsat lekutrymme för barnen för att kunna motta spontana besökare, samt att kvinnorna endast kan umgås i sovrummen för att kunna upprätthålla könsseparering. Studien baseras på åtta hemintervjuer[21]. Som regel föredrar somalierna hyreslägenheter, påpekar författaren. Lägenheterna ska helst vara mörka

[13] Spacescape/Evidens (2016). Värdeskapande stadsutveckling: värdering av stadskvaliteter för bostäder, kontor och handel I Göteborgsregionen. 161206.
[14] Wilhelmsson, M., Ceccato, V., & Gerell, M. (2021). What effect does gun-related violence have on the attractiveness of a residential area? The case of Stockholm, Sweden. *Journal of European Real Estate Research*. DOI 10.1108/JERER-03-2021-0015
[15] Buitelaar, E., & Schilder, F. (2017). The economics of style: measuring the price effect of neo-traditional architecture in housing. *Real Estate Economics*, *45*(1), 7-27.
[16] Lozanovska, M. (2019). *Migrant Housing: Architecture, Dwelling, Migration*. Abingdon: Routledge.
[17] Mack, J. (2017). *The Construction of Equality: Syriac Immigration and the Swedish City*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
[18] Hoxha, V. Y. (2015). Architectural characteristics of urban dwellings in Kosovo. I *International Conference on Architecture and Spatial Planning, Nov. 2015*, s 69-78.
[19] Gram-Hanssen, K., & Bech-Danielsen, C. (2012). Creating a new home. Somali, Iraqi and Turkish immigrants and their homes in Danish social housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, *27*(1), 89-103.
[20] Robinson, D., & Cole, I. (2003). *Somali Housing Experiences in England*. Sheffield: Centre for Regional Economic and Social Research, Sheffield Hallam University.
[21] Hadjiyanni, T. (2007). Bounded choices: Somali women constructing difference in Minnesota housing. *Journal of Interior Design*, *32*(2), 13-27.

och man kan ha tre lager av gardiner för fönstren. Det förekommer att man följer somalisk tradition att äta på golvet. I de rikare förorterna runt Hargeisa, Somalilands huvudstad, är det typiskt att bygga friliggande 2–3-våningsvillor omgivna av murar[22].

En traditionell afghansk hustyp är tvåvåningshus med innergård, där kvinnor och barn kan vistas under skyddade former, och där gården bidrar till ett drägligt inomhusklimat[23]. Huset är i princip ett passivhus. Moderna bostäder har ofta ett separat matrum och separat sovrum, medan innergårdens funktion delvis övertagits av vardagsrummet. Vardagsrummet kan kombineras med kök. Det är numera mindre vanligt med könsseparerade gästrum. Ceremonier som tidigare hölls i männens gästrum genomförs idag ofta i vardagsrummet eller i en bottenvåningshall för män.

Iranska boendeformer har förändrats åtskilligt sedan omkring 1960 då allt fler moderna flerbostadshus började byggas[24]. Minskade hushållsstorlekar har betytt att behovet av stora bostäder för flera generationer har minskat. Flera hushåll i flerbostadshus delar ofta på en gemensam gård, som kan ligga bakom en hög mur mot gatan. Konflikter kan uppstå till följd av inflyttade från olika delar av Iran, med egna livsstilar, språk och kulturer. Det är vanligt med en skarp åtskillnad i lägenheterna mellan rum för att motta gäster och de privata rummen. Fönster täcks normalt med tjocka gardiner för att hindra insyn, och balkonger, ofta inglasade, används för förvaring eller fungerar som en utvidgning av rummet innanför.

Syriska flyktingars bostadspreferenser har studerats i enklaven Önder i Ankara utgående från 38 intervjuer med hyresgäster[25]. De boende var nöjda med anpassningar som gjorts i bostäderna och utanför, föredrog friliggande hus med gårdar som gav både avskildhet och utrymme för hemarbete och umgänge, liksom de uppskattade stora och bekväma nybyggda lägenheter (i 10–12-våningshus), även om bostadskostnaderna tog en stor andel av hushållets budget. Husen i Önder är annars i de flesta fall byggda på 1970-talet, låga och ofta nedgångna. Mer än hälften av de intervjuade skulle flytta till bättre grannområden om de fick högre inkomster. Heltäckande mattor uppskattades av en majoritet, eftersom många var vana vid att vistas på golvet. Man delade bostäderna efter kön, med separat haremlik och selamlık. Många av syrierna oroades av kriminalitet i Önder, och en intervjuad hävdade att den viktiga polisnärvaron hade minskat när andelen turkar sjönk i området.

3.3 Social blandning

Om man vill sätta in fysiska åtgärder i ett bostadsområde för att få mer socioekonomisk blandning är det viktigt att reda ut motiven för blandning. Här tar vi även upp ett litet urval av den mycket omfattande litteraturen om segregation. Det är dock ont om studier som försöker (och faktiskt lyckas) att koppla segregation till bostadsområdens fysiska utformning.

I ett längre historiskt perspektiv kan man upptäcka åtminstone nio typer av motiv för att skapa social blandning genom stadsplanering, och bland dessa nio saknas reducerad kriminalitet, även om att öka *equality of opportunity* och *promote social harmony* ingår som motiv i systematiken[26]. Intervjusvar från Carltonområdet i Melbourne tolkats som att den globala finanskrisen och bostadsföretagens inflytande på myndigheterna hade gjort att man gradvis

[22] UN-HABITAT (2010). *Urban Planning Manual for Somaliland*, s 24.
[23] Sharifzai, M. S., Kitagawa, K., Halimee, M. K., Habib, J., & Sakaguchi, D. (2016). A comparative study of Afghan traditional and contemporary courtyard housing regarding affordable planning and sustainability. *International Journal of Civil, Environmental, Structural, Construction and Architectural Engineering*, *10*(3), 380-385.
[24] Mirmoghtadaee, M. (2009). Process of housing transformation in Iran. *Journal of Construction in Developing Countries*, *14*(1), 69-80.
[25] Kahraman, Z. E. H. (2021). Subjective evaluations of Syrian refugees on residential satisfaction: an exploratory study in an ethnic enclave in Turkey. *Journal of Housing and the Built Environment*, DOI:10.1007/s10901-021-09867-4.
[26] Sarkissian, W. (1976). The idea of social mix in town planning: An historical review. *Urban Studies*, *13*(3), 231-246.

ändrat uppfattning om huvudsyftet med social blandning[27]. I stället för att prioritera social inkludering i Carlton hade man kommit att sikta till att tygla marknadens kapitalresurser och attrahera höginkomsttagare till innerstaden.

Ett vanligt sätt att närma sig frågan om social blandning är att studera grannskapseffekter[28]. Vilka processer föreställer man sig kan bli en följd av social blandning: social interaktion, geografisk och/eller institutionell? Om sociala nätverk bland olika samhällsklasser utgör den dominerande mekanismen för positivt inflytande, bör stadsplaneringen möjliggöra maximering av personkontakter och man rekommenderar då aktiviteter för *community-building* inom blandade områden. Om å andra sidan den sociala blandningen endast syftar till att avlägsna omgivningens stigmatisering av de boende i området, kan de som utvecklar policy bortse från sådana sociala processer på mikronivån.

Gentrifiering kan definieras som ett inflöde av nyinvesteringar och nya boende med högre inkomster och utbildningsnivå i ett grannskap[29]. Termen präglades 1964 av Ruth Glass som studerade utvecklingen i London. De flesta och särskilt amerikanska studier av gentrifiering har avsett flyttrörelser till nedgångna innerstadsområden. Det har hävdats att gentrifiering kan vara positivt för låginkomsthushåll genom att effekter silas ned till dem så att man får mindre segregerade och mer hållbara samhällen.[30] Emellertid tenderar medelklassen att självsegregera sig, påstår samma författare.

Nya ansatser för social blandning har studerats i fyra områden i Italien och Nederländerna[31]. Fram till 2015 hade man försökt att åstadkomma social blandning i fattiga områden genom blandade upplåtelseformer som skulle attrahera medelklasshushåll. Nu var det i stället fråga om att tillföra hyresgäster med sociokulturella resurser, snarare hushåll med socialt kapital än med högre inkomster. De skulle fungera som rollmodeller (förebilder) för andra hyresgäster med olika kulturella bakgrunder. Ett problem i de studerade områdena var emellertid hög omsättning på hyresgäster.

En amerikansk genomgång av litteraturen om bostadsutveckling för blandade inkomstgrupper identifierar fem slags kritik men lyfter också fram lyckade exempel[32]. Man rekommenderar mot bakgrund av tidigare kritik att (1) minska effekterna av gentrifiering, (2) undvika snedprioriteringar av bostadspolitiska mål, (3) inkludera historiskt eftersatta grupper i planering och beslutsfattande, (4) verka för kommunal långtidsplanering och (5) använda välutformade och välskötta allmänna ytor för att uppnå sociala mål.

En brittisk kunskapsöversikt över effekter av social blandning togs fram på uppdrag av ministeriet för Communities and Local Government[33]. Sammanfattningsvis konstaterades att det fanns evidens för att områden med mer blandad social sammansättning tenderar att vara mer populära, mer tillfredsställande att bo i och ha bättre service än fattigare områden. Det finns svagare evidens för att grannskapet har stor betydelse för individuella utfall i jämförelse med betydelsen av faktorer knutna till individer och hushåll. Inte heller fanns det stark evidens för att

---

[27] Arthurson, K., Levin, I., & Ziersch, A. (2015). What is the meaning of 'Social Mix'? Shifting perspectives in planning and implementing public housing estate redevelopment. *Australian Geographer*, *46*(4), 491-505.

[28] Galster, G C (2012) The mechanism (s) of neighbourhood effects: Theory, evidence, and policy implications I *Neighbourhood effects research: New perspectives* (pp 23-56). Dordrecht: Springer.

[29] Finio, N. (2021). Measurement and definition of gentrification in urban studies and planning. *Journal of Planning Literature*, DOI: 10.1177/08854122211051603.

[30] Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance? *Urban Studies*, *45*(12), 2449-2470.

[31] Costarelli, I., Kleinhans, R., & Mugnano, S. (2019). Reframing social mix in affordable housing initiatives in Italy and in the Netherlands. Closing the gap between discourses and practices? *Cities*, *90*, 131-140.

[32] Read, D., & Sanderford, D. (2017). Examining five common criticisms of mixed-income housing development found in the real estate, public policy, and urban planning literatures. *Journal of Real Estate Literature*, *25*(1), 31-48.

[33] Tunstall, R., & Lupton, R. (2010). *Mixed Communities: Evidence Review*. London: Department of Communities and Local Government.

social blandning i sig eller förändrad social blandning har stor betydelse i förhållande till andra grannskapsegenskaper.

Vad olika blandningar av upplåtelseformer betyder för brottsfrekvenser har undersökts statistiskt för 683 områden i Glasgow[34]. Siffrorna varierar med typ av brott: inbrott är vanligare i områden med blandning av ägarbostäder och privatägda hyreshus, medan våldsbrott och narkotikabrott är relativt vanliga i områden med dominerande kommunalt stödda hyreslägenheter (*social renting*). Områden som dominerades av ägarbostäder eller hade en blandning av *social housing* och ägarbostäder uppvisade lägre brottsfrekvenser. Den kvantitativa analysen vittnade emellertid om att brottsfrekvenserna i olika områden samvarierade med låginkomsttagare och antalet försäljningsställen för alkohol.

Segregation

En bred internationell överblick av tidigare studier av segregationens onda cirklar tar upp många aspekter, bland annat förhållandet mellan bostadssegregation och skolsegregation.[35]

I en registerbaserad jämförelse av socioekonomisk segregation i Amsterdam, Bryssel, Köpenhamn, Oslo och Stockholm konstateras att Bryssel och Stockholm utmärks av en tydlig segregation av fattiga områden[36]. Som en av flera särskilda förklaringar i Stockholms fall pekar man på svårigheterna för nyanlända att ta sig in på den större bostadsmarknaden och att de är hänvisade till flerbostadshus i förorter.

På uppdrag av Delegationen mot segregation (Delmos) togs det fram en kunskapsöversikt över boendesegregation[37], där erfarenheter även från Danmark och Norge ingick. Dessförinnan lät Vetenskapsrådet göra en sammanställning[38] av svensk forskning om segregation, och i den konstateras dock att "i vilken utsträckning den byggda miljöns struktur, arkitektur och design påverkar segregationsförlopp är föremål för forskning men sällan i form av större projekt under medverkan av arkitekter och samhällsvetare". Kommittén för inrättande av en delegation mot segregation hade 2017 sammanställt en rapport[39] om pågående insatser i ett stort antal svenska kommuner. Här sägs bland annat att "arbeta strategiskt vid fysisk planering och beslut om bostadsbyggande är viktigt för att minska effekterna, och känslan, av segregation. Det handlar exempelvis om att placera skolor, butiker och samhällsservice så att människor möts, men även om hur vägar och kollektivtrafik kan planeras".

Här bör även noteras att i Sverige till skillnad från andra invandrarländer har den nationella politiken för social blandning sedan 1974 enbart syftat till socioekonomisk integration och inte siktat på att motverka etnisk segregation[40]. En omfattande statistisk analys av samband i Sverige mellan bostadssegregation och arbetslöshet hävdar att det särskilt är invandrare från Afrika och Mellanöstern som utsätts för diskriminering i form av isolerat boende och låg tillgång till arbetsmarknaden[41]. En brittisk studie visar att sannolikheten för att arbetslösa i ett område får

---

[34] Livingston, M., Kearns, A., & Bannister, J. (2014). Neighbourhood structures and crime: The influence of tenure mix and other structural factors upon local crime rates. *Housing Studies*, *29*(1), 1-25.

[35] Tammaru, T., Knapp, D., Silm, S., van Ham, M., & Witlox, F. (2021). Spatial underpinnings of social inequalities: A vicious circles of segregation approach. *Social Inclusion*, *9*(2), 65-76.

[36] Haandrikman, K., Costa, R., Malmberg, B., Rogne, A. F., & Sleutjes, B. (2021). Socio-economic segregation in European cities. A comparative study of Brussels, Copenhagen, Amsterdam, Oslo and Stockholm. *Urban Geography*, DOI: 10.1080/02723638.2021.1959778.

[37] Ramboll (2020). Kunskapsöversikt om boendesegregation. Rapport mars 2020.

[38] Vetenskapsrådet (2018). *Svensk forskning om segregation – en kartläggning*. Stockholm: Vetenskapsrådet.

[39] Segregation: En bild av läget i landets kommuner inför inrättandet av Delegationen mot segregation. 2017-11-28, Komm2017/00909-5.

[40] Holmqvist, E., & Bergsten, Z. (2009). Swedish social mix policy: a general policy without an explicit ethnic focus. *Journal of Housing and the Built Environment*, *24*(4), 477-490.

[41] Chihaya, G. K., Marcińczak, S., Strömgren, M., Lindgren, U., & Tammaru, T. (2022). Trajectories of spatial assimilation or place stratification? A typology of residence and workplace histories of newly arrived migrants in Sweden. *International Migration Review*, 01979183211037314.

sysselsättning är starkt beroende av den enskildes sociala relationer[42]. Om alla ens vänner bor i samma område med låg socioekonomisk status, är det mer sannolikt att man fortsätter att vara arbetslös.

En låg socioekonomisk status förknippas ofta med låg nivå för fysisk aktivitet. Tillgång till rekreationsområden med kvalitet kan ha koppling till fysisk aktivitet och socioekonomisk status. En amerikansk studie visar att sannolikheten för att låginkomstområden har rekreations-anläggningar är 4,5 gånger lägre än för höginkomstområden[43]. Parkerna är mer rättvist placerade än rekreationsanläggningar och de resurser de erbjuder. Förekomsten av parker i fattiga områden och minoritetsområden tyder på att en förbättring av typ och kvalitet hos resurser i parker kan vara en viktig strategi för att öka fysisk aktivitet och minska rasmässiga, etniska och socioekonomiska skillnader.

Den sociala betydelsen av de offentliga ytorna i storskaliga bostadsområden har framhävts i en studie baserad på iakttagelser i flera europeiska länder[44]. Boende värdesätter de gemensamma ytorna och särskilt grönområden. De anser allmänt att de gemensamma ytorna är det mest positiva i deras bostadsmiljö, förutsatt att ytorna är välplanerade, välutrustade, väl skötta och underhållna. Samtidigt bör man ta hänsyn till risken för generationskonflikter kring de gemensamma ytorna i ett område. Därför är det viktigt att erbjuda differentierade rekreationsmöjligheter som passar olika grupper av boende.

Förvandlingen av det centrala grönområdet till stadspark, Byparken, i Gellerup, en problemförort i Aarhus (jfr avsnitt 5.2 nedan), ingår i en jämförelse med Edinburgh och Berlin[45]. Anläggningsarbetena började 2016. Planen innehöll en ram för att bedöma multifunktionalitet i de tre dimensionerna av hållbarhet, med 55 kriterier i sex kategorier. Byparken ska utgöra en bred grön kil med rekreationsområden för sport, lek och uteliv, och den ska binda samman sport- och kulturcampus. I Aarhus ändrades de ursprungliga planerna efter fyra workshops med arkitekter och boende engagerade.

I en studie som belyser socioekonomisk ojämlikhet i fördelning av gröna rum i Nederländerna utvärderas förekomst av och kvalitet på gröna rum i olika bostadsområden samtidigt som det undersöks om detta beror på bostadsområdenas socioekonomiska status[46]. Studien framhäver att i Nederländerna tenderar områden med låg socioekonomisk status att redan ha en lägre förekomst av och kvalitet på gröna rum än de med en hög socioekonomisk status. Vidare visar studien att skillnaderna mellan socioekonomiska klasser varierar beroende på urbanitetsnivå i kommunen där området ligger. I mindre urbaniserade kommuner är skillnaderna större för fler parametrar.

Betydelsen av en utbyggd och snabbare kollektivtrafik för att bryta segregation har poängterats i en studie av Lyonförorter[47].

I en analys av orsaker till och betydelse av etnisk segregation för utsatta bostadsområden i Europa och särskilt i Danmark har etnisk segregation i utsatta områden ansetts primärt bero på

---

[42] Vandecasteele, L., & Fasang, A. E. (2021). Neighbourhoods, networks and unemployment: The role of neighbourhood disadvantage and local networks in taking up work. *Urban Studies*, *58*(4), 696-714.

[43] Moore, L. V, Diez Roux, A. V., Evenson K. R., McGinn, A.P., & Brines, S. J. (2008). Availability of recreational resources in minority and low socioeconomic status areas. *American Journal of Preventive Medicine, 34*(1), 16–22.

[44] Sendi, R., Aalbers, M. B., & Trigueiro, M. (2009). Public space in large housing estates. I Rowlands, S. Musterd (eds), *Mass Housing in Europe: Multiple Faces of Development, Change and Response* (pp. 131-156). London: Palgrave Macmillan.

[45] Hansen, R., Olafsson, A. S., van der Jagt, A. P., Rall, E., & Pauleit, S. (2019). Planning multifunctional green infrastructure for compact cities: What is the state of practice? *Ecological Indicators*, *96*, 99-110.

[46] De Vries, S., Buijs, A. E., & Snep, R. P. H. (2020). Environmental justice in the Netherlands: Presence and quality of greenspace differ by socioeconomic status of neighbourhoods. *Sustainability, 12*(15), 5889.

[47] Rousseau, M. (2015). 'Many Rivers to Cross': Suburban densification and the social status quo in Greater Lyon. *International Journal of Urban and Regional Research*, *39*(3), 622-632.

bostadsmarknaden och att majoritetsbefolkningen väljer bort multietniska bostadsområden[48]. Sociala problem och särskilt problem med skolor har betydelse utöver etnisk sammansättning för att förklara majoritetsbefolkningens undvikande av multietniska områden. De etniska minoriteternas egna preferenser och bostadsval har endast begränsad betydelse. För många invandrare har områdena varit en station på vägen till integration i det danska samhället; invandrare placerade i dessa områden hade inte högre arbetslöshet än de invandrare som bodde på annat håll. Etniska bostadspreferenser kan, beroende på invandrargrupp, till exempel handla om att vilja bo i storfamiljer, dvs att söka stora bostäder som är möjliga att dela upp. Även när hushållen har ekonomisk möjlighet att förvärva ägarbostäder, har vissa grupper tradition för att hellre använda inkomster och besparingar för andra syften. Liksom många arbetskraftsinvandrare förr kan de vilja investera i fast egendom i hemlandet, och många sänder ekonomiskt stöd till kvarvarande fattiga släktingar i hemlandet. Särskilt bland muslimska afrikaner kan det religiösa ränteförbudet dessutom utgöra ett hinder för att vilja finansiera bostadsköp. En jämförelse mellan turkiska och somaliska invandrares bostadskarriärer i Köpenhamnsområdet, baserad på intervjuer, understryker att de flesta somalier föredrar hyreslägenheter av detta skäl[49].

Ända fram till 1990-talet var den socioekonomiska segregationen i Helsingforsregionens bostadsområden låg, främst beroende på en medveten blandning av upplåtelseformer i områden och ofta i samma flerbostadshus[50].

Kommunala policies för att åstadkomma social blandning i Paris har presenterats och analyserats i en undersökning[51]. Effekten av successiv gentrifiering (*embourgeoisement)* av Paris uppfattas vara att sociala klyftor accentueras.

Principerna för att tilldela sociala bostäder har ibland ansetts bidra till diskriminering av invandrargrupper. Kriterier för att få en socialbostad varierar inom Belgien och är inte alltid kända för dem som söker sig till social housing[52]. Detta anses enligt en detaljerad genomgång innebära en tydlig risk för diskriminering.

En större tysk intervjustudie visar att bostadssökande invandrares tillgång till hyreslägenheter i många fall påverkas av godtyckliga restriktioner till följd av målet att åstadkomma "rätt social blandning" medan bostadsföretagens personal kan sakna riktlinjer för tilldelningen[53]. Kötiderna till socialbostäder var 2006 längre för invandrare än för andra bostadssökande i Frankrike, och det kan tolkas som diskriminering[54].

Sedan mellankrigstiden har staden Wien haft ett stort socialt bostadsbestånd avsett för breda grupper av invånare[55]. Samtidigt gäller att boende som saknar österrikiskt medborgarskap oftast återfinns i privatägda hyreshus.

---

[48] Andersen, H. S. (2020). Etnisk segregation – årsager og betydning for udsatte boligområder. *Samfundsøkonomen, 2020*(3), 55-64. (Sammanfattar flera av författarens vetenskapliga artiklar.)

[49] Skovgaard Nielsen, R. (2017). The potentials of a strong social housing sector: The case of Turks and Somalis in the Copenhagen housing market. *Housing, Theory and Society*, *34*(4), 458-476.

[50] Vaattovaara, M., Joutsiniemi, A., Kortteinen, M., Stjernberg, M., & Kemppainen, T. (2018). Experience of a preventive experiment: spatial social mixing in post-World War II housing estates in Helsinki, Finland. In (ed. Hess, D. B., Tammaru, T., & van Ham, M.) *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges* (pp. 215-240). Cham: Springer.

[51] Bacqué, M. H., Fijalkow, Y., Launay, L., & Vermeersch, S. (2011). Social mix policies in Paris: Discourses, policies and social effects. *International Journal of Urban and Regional Research*, *35*(2), 256-273.

[52] Comhaire G., Lannoy P., Ryckewaert M., van den Houte K., Cornet, A., Pillen, P., & Quicke, M. (2014). Diversiteitsbarometer Huisvesting (pp. 70-108). Brussels: Interfederaal Gelijke Kansencentrum.

[53] Hanhörster, H., & Ramos Lobato, I. (2021). Migrants' access to the rental housing market in Germany: Housing providers and allocation policies. *Urban Planning*, *6*(2), 7-18.

[54] Bonnal, L., Boumahdi, R., & Favard, P. (2012). Nonexpected discrimination: the case of social housing in France. *Applied Economics Letters*, *19*(18), 1909-1916.

[55] Friesenecker, M., & Kazepov, Y. (2021). Housing Vienna: The socio-spatial effects of inclusionary and exclusionary mechanisms of housing provision. *Social Inclusion*, *9*(2), 77-90.

Intervjuer med 45 polska, somaliska och turkiska invandrare i Oslo ger vid handen att föreställningen om att självvald segregation beror på att man föredrar att leva och umgås med andra från samma land inte bekräftas[56].

Det har annars funnits en lång historisk tradition för segregerade stadsområden i Mellanöstern, och det osmanska rikets städer var normalt uppdelade efter religion och etnisk bakgrund. Mönstret är fortfarande tydligt i det nutida Damaskus med de kristna överrepresenterade i den gamla stadskärnan, som är omgiven av nyare stadsdelar med sex andra religiösa-etniska koncentrationer[57]. Men tidigare mönster kan ha brutits upp, och det kan finnas alternativa klanmönster. Klansegregationen inom Hargeisa (Somalilands huvudstad, folkmängd jämförbar med Göteborgs) har förklarats som ett resultat av hur den brittiska kolonialmakten skapade en segregerad stad, hur inbördeskrig och otrygghet i början av 1990-talet bidrog till klansegregation i staden. Förhållandet mellan dagens kommunala styre och klanerna har fortfarande segregerande effekter genom att tillgången till kommunal service har blivit beroende av boendes klankontakter[58].

Betydelsen av områdens fysiska form

Några studier fokuserar på hur enstaka aspekter av den fysiska formen kan utvecklas för att åstadkomma social blandning. Kunskap om fysisk form hos socialt blandade områden kan även hämtas från forskning som belyser vad som är av särskild betydelse genom att sätta fungerande helheter i fokus.

Ett ramverk för utvärdering av den fysiska formen hos socialt blandade områden ur designsynpunkt har utvecklats och tillämpats på en utvärdering av olika områden i Chicago och omgivande förorter[59]. Här undersöktes det fysiska sammanhanget för bostadsområden som är socialt blandade (inkomst, ras/etnicitet, ålder och familjetyp). Områden i den inre ringen av förorter, *blue-collar* förorter, har ofta fysiska skarpa gränser eller kanter samt rutnätsplan med kommersiella stråk och blandade bostadstyper.

Betydelsen av täthet och bostadstyper för social hållbarhet har undersökts med data från 2003/04 ur den årliga *English Housing Survey* där 20 000 boende intervjuats[60]. Resultaten är komplicerade att tolka eftersom sociodemografiska bakgrundsvariabler oftast spelar en dominerande roll och överskuggar effekter av fysisk form, men högre täthet tycks ge sämre utfall även om det har positiv betydelse att tillgängligheten till service kan vara bättre i täta områden.

En metod för identifiering av urbana egenskaper knutna till socioekonomiska nivåer i stadsområden har utvecklats och testats i en studie som omfattat de största brittiska städerna[61]. Stadens form kunde förklara upp till 70 % av variansen för IMD (index för multipel deprivation). Det visar sig att mer utsatta brittiska stadsdelar kännetecknas av högre befolkningstäthet, större andel obebyggd mark, fler återvändsgränder och ett mer regelbundet gatumönster.

---

[56] Søholt, S., & Lynnebakke, B. (2015). Do immigrants' preferences for neighbourhood qualities contribute to segregation? The case of Oslo. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, *41*(14), 2314-2335.

[57] Wind, B., & Ibrahim, B. (2020). The war-time urban development of Damascus: How the geography-and political economy of warfare affects housing patterns. *Habitat International*, *96*, 102109.

[58] Tahir, A. I. (2021). The production of clan segregation in urban Somalia: Historical geographies of Hargeisa. *Journal of Historical Geography*, *72*, 53-62.

[59] Talen, E. (2006). Design for diversity: Evaluating the context of socially mixed neighbourhoods. *Journal of Urban Design, 11*(1), 1-32.

[60] Bramley, G., & Power, S. (2009). Urban form and social sustainability: the role of density and housing type. *Environment and Planning B: Planning and Design*, *36*(1), 30-48.

[61] Venerandi, A., Quattrone, G., & Capra, L. (2018). A scalable method to quantify the relationship between urban form and socio-economic indexes. *EPJ Data Science, 7*(4), DOI:10.1140/epjds/s13688-018-0132-1.

Samtliga svenska tätorter med fler än 10 000 invånare är med i en analys som bland annat visar att bristfälliga förbindelser mellan stadsdelar är kopplade till segregation[62]. Inga tydliga samband mellan grad av bostadsblandning (ett begrepp som även gäller upplåtelseformer) och grad av befolkningsblandning kunde konstateras.

Stadsdelsanalyser i utvalda Göteborgsförorter[63] visar att "vilket stadsliv som uppstår lokalt, och vilken typ av verksamheter, företag och butiker som kan utvecklas på en plats beror på läget (jämte markanvändningsbestämmelser), alltså dels i vilken grad området är tillgängligt lokalt och dels i vilken grad man når platsen från grannstadsdelar". "Måltavlorna visar tydligt att Bergsjön, Gårdsten och Björkekärr saknar utbudsintensitet inom närområdet när det gäller de urbana aktiviteter som ingår i analysen: avsaknad av kulturutbud, få butiker, få restauranger, osv".

I en jämförelse mellan två invandrarförorter[64], Hammarkullen i Göteborg och Pollokshields i Glasgow, poängteras segregerande effekter av glest utplacerade höghus.

Vad gäller själva bostäderna i svenska utsatta områden kan man se att endast var tredje bostad är större än 80 m^2, medan hälften av bostäderna är så stora i övriga områden[65]. I de utsatta områdena bor tre fjärdedelar av de boende i hyreslägenheter. Siffrorna baseras på statistik som var tillgänglig 2019.

Utfallet av bygginsatser för att öka social blandning varierar mellan olika svenska kommuner, men det har konstaterats att Göteborg som helhet ändrat balansen mellan olika upplåtelseformer[66].

Svenska stadsplanerares roll i utvecklingen av nya kyrkor och moskéer för utomeuropeiska invandrargrupper som kommer till ett sekulariserat samhälle kan ses som problematisk[67].

3.4 Flyttningsmönster

Attraktiviteten hos ett område kan påverka hushållens beslut att flytta därifrån eller dit. Tolkningen av invandrares flyttningsmönster är komplicerad genom att många faktorer spelar in. Någon enstaka studie har tagit upp betydelsen av tillgängliga lägenhetsstorlekar. I Nederländerna och USA finns det god tillgång till registerdata som underlag för detaljerade analyser.

Sverige

Genom att analysera svenska flyttdata från 1996–1998, 2004–2006 och 2011–2014 kan man se att flyttningar sker mer inom eller mellan liknande områden och det har blivit svårare och mindre vanligt att byta upplåtelseform[68]. "Det är över tid mindre vanligt att flytta från de områden som har högst koncentrationer av människor med utländsk bakgrund eller de områden som har högst andel människor med låga inkomster till områden med färre med utländsk bakgrund eller med högre medelinkomst. Att flytta mot mer resursstarka områden är allt mer avhängigt av att äga sitt boende. Det har blivit mindre vanligt att människor med utländsk bakgrund flyttar mot

[62] Amcoff, J. (2022). Searching for new ways to achieve mixed neighbourhoods. *Cities*, *121*, 103496.
[63] Legeby, A., Berghauser Pont, M., & Marcus, L. (2015). *Dela[d] Stad: Stadsbyggande och segregation 3, Sociala stadsbyggnadsanalyser*. Stockholm: KTH Skolan för Arkitektur och Samhällsbyggnad.
[64] Shehab, N., & Salama, A. M. (2018). The spatiality of segregation: narratives from the everyday urban environment of Gothenburg and Glasgow. *ArchNet-IJAR: International Journal of Architectural Research*, *12*(1), 71-90.
[65] Stiftelsen The Global Village (2019). Fakta för förändring: en rapport om Sveriges 61 utsatta områden, s. 29.
[66] Bergsten, Z., & Holmqvist, E. (2013). Possibilities of building a mixed city–evidence from Swedish cities. *International Journal of Housing Policy*, *13*(3), 288-311.
[67] Mack, J. (2019). An awkward technocracy: Mosques, churches, and urban planners in neoliberal Sweden. *American Ethnologist*, *46*(1), 89-104.
[68] Fjellborg, A. A. (2021). Flyttningar på den svenska bostadsmarknaden och i resurssvaga bostadsområden. Bostad2030. www.bostad2030.se . Se även Fjellborg, A. A. (2021). Out-mobility from Stockholm's immigrant-dense neighbourhoods–a study of two cohorts. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, *103*(1), 1-20.

områden med större andel personer med svensk bakgrund och denna grupp förefaller vara mer beroende av boendekapital (att äga bostadsrätt eller egnahem) för att göra denna typ av flytt."

En annan svensk studie[69] handlar om bosättningsmönster och flyttrörelser för samtliga invandrare som kom 1990–2010. Invandrare från Afrika och Mellanöstern tenderade att i högre grad än andra stanna kvar i områden med låg andel infödda svenska medborgare, och inkomsterna i dessa områden är relativt låga. Detta mönster är särskilt utpräglat i storstadsregionerna. Sannolikheten för att ha flyttat till ett område som domineras av infödda var högre för dem som hade högre utbildningsnivå, högre disponibel inkomst, var ensamstående och hade en anställning.

Det är tydligt att långt de flesta som kommer till Sverige[70] tenderar att stanna i samma typ av område (81 %) enligt en undersökning av flyttrörelser hos de invandrare som anlände 2003 och de följande nio åren. Endast 12 % av dem som ursprungligen kom till ett fattigt område flyttade under åren till områden med medelhöga eller högre inkomster.

I Uppsala har flyttmönstren[71] för åren 1990–2004 studerats och även när man tagit hänsyn till socioekonomiska och demografiska skillnader visade sig afrikaner från söder om Sahara och östeuropéer ha en tydligt mindre benägenhet att lämna hyreslägenheter än infödda svenskar.

Det är inte preferenser för etnisk samhörighet som förklarar det svenska mönstret för var flyktinginvandrare är lokaliserade och hur inflödet av flyktingar påverkar bostadsrättshavares tendens att flytta bort från ett område, oavsett deras egna etniska bakgrunder[72].

Bortträngning av hushåll har för svensk del studerats genom intervjuer i två Uppsalaområden (Gränby och Kvarngärdet) och i Landskrona[73]. Den svenska hyreslagstiftningen utpekas som en av förklaringarna till att låginkomsthushåll flyttar på grund av hyreshöjande renoveringar.

Övergångar till att äga sin bostad har undersökts i Stockholmsregionen[74]. Om infödda svenskar övergick till att äga sin bostad, skedde det efter cirka fem år efter en hushållsförändring (till exempel en födsel); motsvarande siffra för invandrare från Afrika, Västasien och Latinamerika var högre (omkring tolv år) än för andra ursprungsregioner.

I en svensk litteraturöversikt[75] om flyttkedjor konstateras att forskningen om flyttkedjor inte stödjer idén om att "flyttkedjor skapar flyttrörelser som tillgängliggör bostäder även för socioekonomiskt svaga grupper. Samtliga studier som har undersökt vilka hushåll som deltar i flyttkedjor visar att socioekonomiskt svaga grupper sällan eller aldrig deltar i flyttkedjor som initieras i samband med att nya bostäder byggs. Däremot skapar byggandet av nya bostäder flyttkedjor som tillåter socioekonomiskt starka hushåll att flytta."

Danmark

Effekterna på social blandning av den danska områdesbaserade satsningen 1993–1998 har analyserats och visat sig vara obetydliga[76]. Detta gällde oavsett om det rörde sig om olika

---

[69] Kadarik. K. (2020). Immigrants' mobility towards native-dominated neighbourhoods: the role of individual resources, country of origin, and settlement context, *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography, 102*(2), 191-213.

[70] Vogiazides, L., & Chihaya, G. K. (2020). Migrants' long-term residential trajectories in Sweden: persistent neighbourhood deprivation or spatial assimilation? *Housing Studies*, *35*(5), 875-902.

[71] Bråmå, Å., & Andersson, R. (2010). Who leaves rental housing? Examining possible explanations for ethnic housing segmentation in Uppsala, Sweden. *Journal of Housing and the Built Environment*, *25*(3), 331-352.

[72] Andersson, H., Berg, H., & Dahlberg, M. (2021). Migrating natives and foreign immigration: Is there a preference for ethnic residential homogeneity? *Journal of Urban Economics*, *121*, 103296.

[73] Begreppet *displacement* diskuteras i antologin *Housing Displacement: Conceptual and Methodological Issues*, red. G. Baeten, C. Listerborn, M. Persdotter, & E. Pull. (2021). London & New York: Routledge. I samma antologi redogör kap 3 för studier i Uppsala och kap 7 för Landskronafallet.

[74] Turner, L. M., & Hedman, L. (2014). Linking integration and housing career: A longitudinal analysis of immigrant groups in Sweden. *Housing Studies, 29*(2), 270-290.

[75] Tillväxt och regionplaneförvaltningen (2018). Flyttkedjor: En litteraturöversikt över befintlig forskning om bostadsflyttkedjor.

[76] Christensen, G. (2015). A Danish tale of why social mix is so difficult to increase. *Housing Studies, 30*(2), 252-271.

utbildningsbakgrund, sysselsättning, inkomst eller etnisk blandning. I stället uppträdde en stark boendemässig selektion när boende flyttade ut som hade danskt ursprung, närmare relation till arbetsmarknaden och högre disponibel inkomst jämfört med dem som flyttade in i områdena. Satsningen innebar sociala, ekonomiska och (begränsade) fysiska åtgärder i omkring 500 bostadsområden.

Finland

En finsk undersökning[77] har gällt tre stadsregioner där invandrare har flyttat från låginkomstområden till icke låginkomstområden under åren 2004–2014. Infödda finnar var mer benägna att flytta bort vid en inkomstökning än vad invandrare var; östeuropeiska och ickevästliga invandrare var mindre benägna än andra att flytta, men om inkomstökningen var minst 50 %, hade de samma flyttningsmönster som infödda finnar, dvs 1,6 högre sannolikhet för att flytta. Andragenerationens invandrare var genomsnittligt mer benägna att flytta än första generationen, men effekten var här mindre beroende av hur hög inkomstökningen var.

Betydelsen för flyttningsmönster av skolornas upptagningsområden i Helsingforsområdet har kartlagts[78] och det visar sig att hög skolkvalitet inte är tillräckligt för att motverka etnisk geografisk segregation som utgår från skolsituationen i ett område.

Nederländerna

En studie av flyttningsmönster bland medelklasshushåll i utsatta områden i Amsterdam och Haag[79] undersökte tre grupper: hushåll som flyttat bort, sådana som flyttat inom sitt område och sådana som inte flyttat. Ungefär en tredjedel av de boende i utsatta nederländska områden tillhör medelklassen, och områdena har typiskt omkring 10 000 invånare. Intervjusvar tydde på att ändrad familjesituation var en vanlig orsak till att flytta från området, dubbelt så vanlig som att man hade flyttat bort på grund av kriminalitet och oordning i området. Behov av ändrad bostadsstorlek var också en orsak till att man hade lämnat området eller flyttat inom det. Många boende hävdade att de stannade i området därför att det var en bra kombination av låga bostadskostnader och läge i staden. De enskilda hushållens beslut att stanna eller flytta verkade främst bero på var man befann sig i sin bostadskarriär, arbetslivskarriär och livskarriär.

Unga familjers flyttbeteende analyseras i en studie av de fyra största städerna i Nederländerna[80]. Man har jämfört data för 2005/06 med 2015/16. Som unga familjer räknas hushåll med två vuxna och där det äldsta barnet är högst fem år gammalt. Förändringar i flyttmönster över tiden och skillnaderna mellan de fyra städerna verkar ha samband med skillnader i urban ekonomi och bostadstillgång. Särskilt i Amsterdam driver brist på bostäder för större hushåll (med bostadsarea över 100 m^2) unga familjer till den omgivande regionen. Det konstateras att om städer och förorter ska vara attraktiva för unga familjer, så är storleken på tillgängliga bostäder den viktigaste aspekten.

En tredje nederländsk statistisk undersökning, då enbart av invandrargruppers flyttmönster, skiljer på boende som vill lämna sitt område men inte kan göra det och boende som faktiskt flyttar bort[81]. Etniska minoriteter och låginkomsthushåll visar sig ha mindre möjligheter att

---

[77] Vaalavuo, M., van Ham, M., & Kauppinen, T. M. (2019). Income mobility and moving to a better neighbourhood: An enquiry into ethnic differences in Finland. *European Sociological Review*, *35*(4), 538-551.

[78] Kauppinen, T. M., van Ham, M., & Bernelius, V. (2021). Understanding the effects of school catchment areas and households with children in ethnic residential segregation. *Housing Studies*, DOI:10.1080/02673037.2020.1857707.

[79] Pinkster, F. M., Permentier, M., & Wittebrood, K. (2014). Moving considerations of middle-class residents in Dutch disadvantaged neighborhoods: exploring the relationship between disorder and attachment. *Environment and Planning A*, *46*(12), 2898-2914.

[80] Booi, H., Boterman, W. R., & Musterd, S. (2021). Staying in the city or moving to the suburbs? Unravelling the moving behaviour of young families in the four big cities in the Netherlands. *Population, Space and Place*, *27*, DOI: 10.1002/psp.2398.

[81] Boschman, S., Kleinhans, R., & van Ham, M. (2017). Ethnic differences in realising desires to leave urban neighbourhoods. *Journal of Housing and the Built Environment*, *32*(3), 495-512.

förverkliga önskade flyttningar. Ickevästliga hushåll visade större flyttvilja än andra hushåll, men lyckades i själva verket flytta mindre. Boende med ursprung i nederländska Antillerna hade de sämsta boendeförhållandena men flyttade lika ofta som infödda. En tidigare jämförelse av turkiska och marockanska invandrares bostadspreferenser i Utrecht kunde inte finna etniskt grundade skillnader i preferenser[82].

En ytterligare nederländsk studie[83] av 2 526 områden där data från 1994 jämfördes med 1998 visade att risken att falla offer för brott (inbrott, bilstöld, våld, bilvandalisering, annan vandalisering) var högre i låginkomstområden och dessutom i områden där de socioekonomiska förhållandena hade avsevärt förbättrats genom inflyttning under perioden. Områden med högre andel av icke-västliga invandrare och med många yngre invånare var generellt mer brottsutsatta.

Tyskland

Intervjuer i Duisburg med 30 andragenerationens turkiska bostadsägande invandrare har sökt svar på frågan om de stannar i sitt område eller söker sig utanför det när de avancerar socialt[84]. Tre hushållsstrategier identifierades: familjeorientering, social positionering, investering. Ett viktigt skäl för dem som valde att stanna i sitt område var närhet till föräldrarna. För dem som lämnade sitt område var det viktigaste att åskådliggöra social framgång.

England

Mönstret för hur hushåll med högre inkomster flyttar till fattigare områden har undersökts i England[85]. Det är främst yngre barnfamiljer, ofta med invandrarbakgrund och knappast höginkomsttagare, som genomför sådana flyttningar. Ett skäl att flytta till ett eftersatt område är att kunna få ekonomiska möjligheter att äga sin bostad.

Frankrike

En fransk studie av hur inflyttare i förnyelseområden interagerar har utgått från intervjuer med bostadsägare och hyresgäster i tre områden (i Lyon, Meaux och Dreux)[86]. Man undersökte även hur tre olika rumsliga konfigurationer påverkade social interaktion: (1) nya bostäder i områdets utkanter, (2) nya bostäder nära områdets förnyade centrum och (3) komplex där olika upplåtelseformer har gemensamma ytor. I den tredje konfigurationen fanns det tydliga konflikter mellan hyresgäster och bostadsrättshavare. Hyresgästerna tenderar att vara yngre och vara barnfamiljer; i undersökningen ställs frågan om denna konfiguration är socialt stabil, eftersom det finns tecken på att de som har bostadsrätter flyttar från grannskapet.

Spanien

En analys av hur den stora immigrationen till Spanien under åren 1998–2008 har påverkat flyttmönster tyder på att man inte ska överskatta den ursprungliga förortsbefolkningens flykt när

---

[82] Bolt, G., & van Kempen, R. (2002). Moving up or moving down? Housing careers of Turks and Moroccans in Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies, 17*(3), 401-422.

[83] van Wilsem, J., Wittebrood, K., & De Graaf, N. D. (2006). Socioeconomic dynamics of neighborhoods and the risk of crime victimization: A multilevel study of improving, declining, and stable areas in the Netherlands, *Social Problems, 53*(2), 226–247.

[84] Hanhoerster, H. (2015). Should I stay or should I go? Locational decisions and coping strategies of Turkish homeowners in low-income neighbourhoods. *Urban Studies*, *52*(16), 3106-3122.

[85] Cho, Y., & Whitehead, C. (2021). Better off households moving to more deprived areas: What is happening? Why? *Journal of Housing and the Built Environment*, DOI:10.1007/s10901-021-09873-6.

[86] Lelévrier, C. (2013). Social mix neighbourhood policies and social interaction: The experience of newcomers in three new renewal developments in France. *Cities*, *35*, 409-416.

invandrare flyttar in[87]. I verkligheten har inflyttningen skapat nya möjligheter i områdena snarare än ökad segregation.

USA

En omfattande kvantitativ amerikansk studie[88] av lokaliseringsval inom USA för högutbildade och lågutbildade har visat på betydelsen av lokala *amenities* (positiva miljökvaliteter i ett område). Sex kategorier av amenities identifierades och mättes: detaljhandel (inklusive matställen och biografer), transport, kriminalitet, miljö (grönområden, luftkvalitet) och skolor. Utvecklingen 1980–2000 innebar att välfärdsskillnaderna mellan hög- och lågutbildade hade ökat.

Att komplettering av befintlig bebyggelse med ny bostadsbebyggelse inte nödvändigtvis främjar utveckling av blandade inkomstgrupper visas i en studie av storstadsområdet Orlando från 1990 till 2009[89]. Cirka 13 % av nyproduktionen av bostäder utgjordes av kompletterings-projekt. Nytillkommande bostäder ökade inte inkomstspridningen förutom i områden där gentrifiering pågick. De nya bostädernas storlek och pris tenderade att likna de befintligas, varför inkomstgrupper som liknar befintliga boende kan tänkas flytta till de nybyggda bostäderna. Områdenas olika ekonomiska status och marknadspotential avgör typerna av kompletteringsprojekt, och därför saknas ett enkelt orsakssamband mellan kompletterings-byggande och inkomstspridning. Den slutliga rekommendationen är att se till att kompletteringsprojekt tillför bostäder i olika kostnadslägen om man vill attrahera olika inkomstgrupper.

Vilka amerikanska hushåll med högre inkomster väljer att flytta till grannskap med låga inkomster och varför?[90] En stor kvantitativ studie har baserats på *American Housing Survey* (som görs vartannat år med ett urval omfattande 55 000 hushåll) i samkörning med de folk- och bostadsräkningar som görs vart tionde år. Resultaten visar att det är hyresgäster, förstagångens husköpare, minoritetshushåll och lågutbildade som är mer benägna än andra att flytta till ett låginkomstområde. Hyresgäster och hushåll utan barn lägger mindre vikt vid områdets tillgång till offentlig service och hör till dem som flyttar till låginkomstområden. Många hushåll med högre inkomster som flyttar gör det för att spara pengar.

Rasmässig stratifiering i urbana grannskap har kopplats till skolval och gentrifiering i en annan omfattande studie i USA[91]. Här fann man att när föräldrar fick lov att själva välja skola utanför områden dominerade av färgade, ökade sannolikheten för gentrifiering med upp till 22 % i de grannskap som var mest rassegregerade. I en annan översikt över studier av flyttningsmönster i USA och särskilt *white flight* till följd av skolförhållanden[92] kan man se under vilka omständig-heter som vita föräldrar flyttar sina barn till privata skolor eller lämnar ett visst område som blir alltmer segregerat.

Att göra socioekonomiskt utsatta områden grönare kan överraskande nog sägas förstärka befintliga orättvisor. I en granskning av den angloamerikanska litteraturen om urbana gröna

---

[87] Moraga, J. F. H., Ferrer-i-Carbonell, A., & Saiz, A. (2019). Immigrant locations and native residential preferences: Emerging ghettos or new communities? *Journal of Urban Economics*, *112*, 133-151.

[88] Diamond, R. (2016). The determinants and welfare implications of US workers' diverging location choices by skill: 1980-2000. *American Economic Review*, *106*(3), 479-524.

[89] Kim, J. (2016). Achieving mixed income communities through infill? The effect of infill housing on neighborhood income diversity. *Journal of Urban Affairs*, *38*(2), 280-297.

[90] Ellen, I., Horn, K., & O'Regan, K. (2013). Why do higher-income households choose low-income neighbourhood? Pioneering or thrift? *Urban Studies, 50*(12), 2478–2495.

[91] Pearman, F. A., & Swain, W. A. (2017). School choice, gentrification, and the variable significance of racial stratification in urban neighborhoods. *Sociology of Education*, *90*(3), 213-235.

[92] Zhang, C. H., & Ruther, M. (2021). Contemporary patterns and issues of school segregation and white flight in US metropolitan areas: towards spatial inquiries. *GeoJournal*, *86*(3), 1511-1526.

rum, särskilt parker, jämförs strävanden att göra amerikanska och kinesiska städer grönare[93]. De flesta studier visar att fördelningen av gröna rum ofta oproportionerligt gynnar främst vita och mer välbärgade områden. Grönstrategier kan ha paradoxala resultat. Medan skapandet av nya gröna rum för att hantera orättvisor kan göra stadsdelar hälsosammare och mer estetiskt attraktiva, kan det också höja boendekostnader och fastighetsvärden. I slutändan kan detta leda till gentrifiering och bortträngning av de boende som grönstrategierna utformades för. Studien pekar på att de socioekonomiskt svaga stadsdelarna därför bör göras *just green enough*, bara gröna nog, även med tanke på attraktivitet. Det behövs inte exceptionellt attraktiv grönska för att positiva hälsoeffekter ska uppstå.

3.5 Byggåtgärder

Attraktiviteten hos ett område kan höjas genom större åtgärder som rivning och nybyggande, men det anses förutsätta en kombination med andra åtgärder, allt beroende på den lokala situationen: boendesociala insatser, skolförhållanden, serviceutbud, upplåtelseformer, kollektivtrafik, grönområden, rekreationsanläggningar. Enbart renoveringar, oavsett om de är primärt tekniska (t ex installationsbyten) eller förskönande (t ex fasadförnyelse), tycks inte ändra socioekonomisk status i ett område, även om det finns fall med ombyggnader för att skapa större lägenheter. Policyutvecklingen i olika länder har ibland gått från statligt stöd för renoveringar till satsningar på större fysiska ingrepp. Åtminstone i USA kan man notera en pågående förskjutning till hushållsstöd för att möjliggöra flytt till mer blandade områden.

Internationella översikter och jämförelser

En dansk översikt på uppdrag av Köpenhamns kommun har gått igenom 27 tidigare undersökningar från nio länder i syfte att finna evidens för sociala effekter av fysiska insatser i utsatta bostadsområden[94]. Det rör sig om 11 vetenskapliga fallstudier och 16 fall från olika statliga programsatsningar. Knappt hälften av studierna (13) är från USA, fem är från Tyskland, tre från Storbritannien, medan det är en studie från vart och ett av Spanien, Irland, Australien, Nederländerna (Bijlmermeer), Sverige (Tensta) och Colombia. Rapportens slutsatser är att fysiska insatser i samspel med sociala insatser medför sociala effekter för såväl den boende som bostadsområdet, men det är avgörande för de sociala effekterna vilka slags fysiska insatser som görs – det syns en tydlig skillnad mellan bebyggelser där det genomförs strukturändringar och bebyggelser där insatserna är av ickestrukturell[95] karaktär. Ickestrukturella fysiska ändringar i samspel med sociala insatser medför ökad livskvalitet, ökad trygghet och ökad nöjdhet med att bo i området för de ursprungliga boende, men ändrar inte områdets karaktär av social utsatthet; strukturella fysiska ändringar i samspel med sociala insatser förändrar ett utsatt område socialt genom att medföra positiva effekter för arbetslösheten, utbildningsnivån, inkomstnivån, brottsligheten, andelen boende med socialbidrag eller pension, trygghet, tillit, samhälls-engagemang och ökad nöjdhet med att bo i området, samt lyfter de ursprungliga boendes inkomstnivå, trygghet, tillit, stolthet och livskvalitet och medför en förbättrad image.

En genomgång av fallstudier av sociala följder av områdesförnyelse där Nederländerna och Storbritannien jämförs visar att det råder enighet om att insatser leder till högre kvalitet hos

[93] Wolch, J., Byrne, J., & Newell, J. (2014). Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities 'just green enough'. *Landscape and Urban Planning, 125*, 234-244.

[94] Københavns Kommune & Arkitektforeningen (2014). Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder: review af 29 effektstudier fra ni lande. https://viden.sl.dk/media/8589/evidens-for-sociale-effekter-af-fysiske-indsatser-i-udsatte-boligomraader.pdf .

[95] Icke-strukturella ändringar definieras i den danska översikten som fysiska insatser, där man upprustar bostäder, uterum och fasader, men inte ändrar bebyggelsens arkitektoniska logik; man ändrar varken på byggnadernas form, deras inbördes placering, antal och placering av entréer eller på gatunätet.

bostäderna och deras omgivning samt att social diversifiering leder till problemutspädning[96]. Som indirekta effekter av ändrad boendesammansättning tas upp att de som äger sina bostäder håller högre underhållsstandard än motsvarande hushåll i hyreshus. De boende kan visserligen se inflödet av ägda bostäder som en förbättring, men det är svårt att avlägsna ett områdes dåliga rykte, särskilt om det omges av ett större område med dåligt rykte. Olika livsstilar och socioekonomiska karakteristika begränsar interaktionen mellan bostadsägare och hyresgäster, något som kan förvärras av hur ett område är indelat. Samtidigt kan det finnas en risk för negativa interaktioner mellan bostadsägare och hyresgäster, varnar författarna.

En polsk studie om revitalisering av områden med stora prefabricerade bostadshus lyfter fram svårigheter med införande av andra europeiska lösningar i Polen – lösningar som mer eller mindre baseras på rivningar[97]. Bostadsbrist, *poor infrastructure of social housing*, diversifierad ägarstruktur för enskilda byggnader är tre faktorer som oftast utesluter rivningar i Polen. Man konstaterar dock i studien att ett franskt exempel visar att livskvaliteter kan förbättras avsevärt även utan rivning. Tre lyckade europeiska exempel lyfts fram: Bijlmer i Amsterdam, Oleanderweg i Halle-Neustadt och Tour Bois le Prêtre i Paris. Här skiljer man på radikal, hållbar och snabb revitalisering.

Radikal revitalisering: i Bijlmer revs en del hus vilket möjliggjorde nya, låga kommersiella byggnader och bostadshus med högre lägenhetsstandard, riktade mot mer välbärgade grupper. På så sätt diversifierades områdes sociala struktur. Den brutalistiska karaktären tonades ner vilket påverkade livskvaliteten avsevärt: trafiksystemet ändrades (viadukter och flervånings P-hus revs) och de kvarvarande husens fasader renoverades. Att alla lägenheterna var kommunägda möjliggjorde rivningar, och att det fanns många tomma lägenheter gjorde det möjligt att flytta berörda boende till utvalda hus.

Hållbar revitalisering: i området Oleanderweg diversifierades byggnadernas, fasadernas och framför allt lägenheternas struktur och typologi. Hus omformades genom att för vartannat trapphus demontera översta våningen. Utrymmena som uppstod efter att moduler tagits bort konverterades till terrasser. Stora funktionella balkonger lades till från söder. Lägenhetskomforten blev bättre och den monotona fasaden blev mer dynamisk. Murar och grönska som avgränsar entrézoner påverkade dessutom upplevelsen av mänsklig skala. Utöver estetiska fasadförbättringar skapades varierade lägenhetstyper. Antalet lägenheter reducerades då från 125 till 81, och man fick 18 lägenhetstyper med areor från 35 till 135 m^2. Projektet är exempel på en omfattande ändring av byggnaders estetik och funktionalitet. De nya lägenhetstyperna påverkade sammansättning av boende positivt. Ombyggnaden blev uppskattad av boende tack vare bra rumsliga lösningar.

Snabb revitalisering: huvudproblemen definierade av boende i området Tour Bois le Prêtre var otillräckligt dagsljus, oattraktivt entréområde och icke-funktionella, trånga lägenheter. Utöver åtgärder som dokumenterats av Gromark m.fl. (se nedan under Frankrike) nämns ombyggnad av entréplan och ny koppling till gården.

En *annan* sammanställning av större ombyggnadsprojekt inom EU[98] framhäver Bijlmermeer (Bijlmer) (Amsterdam) och Le Grand Parc (Bordeaux) som exempel på en trend mot samlade transformerande åtgärdspaket. Punktvisa insatser för ombyggnad framstår i denna översikt som relativt ineffektiva.

---

[96] Kleinhans, R. (2004). Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment*, *19*(4), 367-390.

[97] Szpytma, M. (2014). Rewitalizacja osiedli z wielkiej plyty. Implementacja rozwiazan europejskich do warunkow polskich. (Revitalization of prefabricated housing. Implementation of European solutions to Polish conditions). *Budownictwo i Architektura*, *13*(3), 341-348.

[98] Gomez, C. D., Mira, P. J. R., Almirall, P. G., Bardon, C. C., & Grau, S. V. (2016). Refurbishment in large housing estates: a review on restructuring and upgrade. *Procedia engineering*, *161*, 1932-1938.

Erfarenheter från projekt i fyra västeuropeiska länder av mer eller mindre genomgripande områdesförnyelse har jämförts med avseende på sociala effekter, med tonvikt på ändrade upplåtelseformer[99]. Här ingår Central Estates (Birmingham), återigen Bijlmermeer (Amsterdam), Tensta (Stockholm) och Sant Roc (Barcelonaregionen). Tensta skilde sig från de andra projekten genom att enbart satsa på fler allmännyttiga hyreslägenheter. I Birmingham och Amsterdam omstrukturerade man så att det blev en ökad andel ägda bostäder. Detta var inte aktuellt i Barcelona där ägda bostäder dominerade redan i utgångsläget.

En kunskapsöversikt över förutsättningar för renovering, främst av flerbostadshus från 1960- och 1970-talen, i Danmark, Finland och Norge togs fram inom det svenska SIRen-programmet[100]. Nationella skillnader i fråga om ägarförhållanden och hyreslagstiftning, däribland regler för vem som har underhållsansvar för lägenheter och regler för hyreshöjningar hör till det som redovisas.

Försök att beräkna de samhälleliga ekonomiska konsekvenserna av ingrepp har sammanställts i en svensk forskningsöversikt[101]. Här hänvisas till en uppsats som anför att vad man i analyser för stadsplanering och byggd miljö vanligtvis brukar ta upp som sociala och miljömässiga effekter är effekter för förskolebarn (inklusive deras framtidsutsikter), avgångselevers behörighet och kvalifikationer; sysselsättningsstatus, hälsoeffekter, säkerhet och trygghet (faktisk och/eller upplevd), effekter av grönstruktur och öppna ytor, samt välbefinnande[102].

Sverige

För svensk del har Boverket producerat en genomgång[103] av hur fastighetsbolag och andra lokala och offentliga aktörer har arbetat med att utveckla storskaliga miljonprogramområden och med att öka områdenas attraktivitet. Områdena som beskrevs var i Alby och Fittja i Botkyrka, Bergsjön i Göteborg, Lindängen i Malmö samt Ringdansen i Norrköping. Tyngdpunkten i analysen låg emellertid på den kulturella dimensionen. Man förespråkade *cultural planning* som metod att arbeta med områdesutveckling i utsatta bostadsområden och hämtade ett exempel, Linthouse Urban Village, från den utsatta stadsdelen Govan i Glasgow. (Linthouse Urban Café tvingades emellertid stänga redan 2018.)

Förortstorg är en svensk omtolkning av brittiska och amerikanska förebilder. En artikel[104] identifierar tre strategier för grannskapscentra: göra ingenting, massiva investeringar, småskalig förnyelse. Man kan satsa på lokalområdets behov av varor och tjänster (exempel: Rinkeby) och på sociala evenemang (exempel: Göteborg). Ett center är en arena för sociala möten, men också för jobbskapande, stöd för nystartade företag. Betydelsen av att stora utländska livsmedelskedjor etablerar sig nämns. Vidare att tomma lokaler skulle kunna användas för nya företag och kulturproduktion. I artikeln tas upp Jakriborg (inom Staffanstorp) som ett lyckat område baserat på stråk i stället för torg.

---

[99] van Gent, W. P. (2010). Housing context and social transformation strategies in neighbourhood regeneration in Western European cities. *International Journal of Housing Policy*, *10*(1), 63-87.

[100] Bröchner, J. (2018). Förutsättningar för renovering: Danmark, Finland, Norge. SIRen rapport 2018:2. Chalmers/Sustainable Integrated Renovation.

[101] Haugen, K., & Cavenius, H. (2020). *Social Return on Investment (SROI) inom stadsplanering och byggd miljö: Forskningsöversikt inom projektet SIGURD.* RISE rapport 2020:69.

[102] Bichard, E. (2016). Sustainable return on investment: towards a method of valuing social and environmental change in the built environment. In *Proc. 2nd Annual International Conference on Social Sciences* (Vol. 2, pp. 866-874). Faculty of Economics & Administrative Sciences, Yıldız Technical University.

[103] Boverket (2015). *Attraktiva miljonprogren: platskvalitet med ökad delaktighet.* Rapport 2015:20.

[104] Nyström, L., & Lundström, M.J. (2006). Sweden: The Life and Death and Life of Great Neighbourhood Centres. *Built Environment* 32(1), 32-52.

Vad gäller bostadsrenovering finns det en svensk antologi[105] om sociala hållbarhetsaspekter. Den omfattar även ett antal fallstudier där Högsbohöjd, Hammarkullen och Långängen i Göteborg ingår.

Danmark

Danmark antog 2018 en strategi mot parallellsamhällen[106]. Den hade sitt ursprung i ett konstaterande i Folketinget att det fanns områden där andelen invandrare och boende med invandrarbakgrund från icke-västliga länder översteg 50 procent. En av insatserna är "Fysisk nedrivning og omdannelse af udsatte boligområder". I syfte att minska andelen allmännyttiga bostäder i utpekade områden till 40 % senast år 2030 ingår åtgärder som rivning och förtätning, exempelvis genom tillskott av ägarlägenheter och kommersiella verksamheter. Utvecklingen i de berörda områdena följs av Aalborgs universitet. Tidiga analyser av liknande försök att transformera danska förorter vittnar om att bygginsatser sällan leder till de sociala effekter som förväntats[107]. Mera om aktuell dansk policy och tre danska områden presenteras senare i avsnitt 5.1.

Olika initiativ och projekt för konstnärlig utsmyckning i utsatta områden i Danmark har kunnat vara problematiska visar en genomgång och analys[108].

Finland

I en studie av finska 60- och 70-talsbostadsförorter påpekas att många av dem konfronteras med en låg servicenivå[109], vilket kan ses som både en orsak till och en effekt av att bostadsområdena förfaller. Service som man initialt planerade för förverkligades i många fall aldrig, samtidigt som att utbudet som fanns före lågkonjunkturen (i början av 90 talet) har försämrats ytterligare[110]. Eftersom många bostadsområden har en befolkningsminskning samt andra socioekonomiska och demografiska förändringar, blir det allt svårare att upprätthålla den redan magra nivån på service som många bostadsområden har. Därför är en central punkt i vitaliseringen av förortsbostadsområden i Finland relaterad till att förbättra servicenivån. Som exempel kan nämnas *Tutkitusti parempi lähiö* (bostadsutvecklingsprogrammet): under 2013–2015 deltog 13 städer (Esbo, Helsingfors, Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lahtis, Villmanstrand, Uleåborg, Björneborg, Tammerfors, Åbo, Vasa och Vanda) i programmet, var och en med sitt eget utvecklingsprojekt. I programmet togs bland annat upp nya användningar av lokaler och att stärka tjänsteutbudet.

Möjligheterna att öka lägenhetsstorlekar i förortsbebyggelse från 1960- och 1970-talen har undersökts i Finland[111]. Syftet var att visa principer för att anpassa beståndet till ökade hushållsstorlekar på senare år.

---

[105] Lind, H., & Mjörnell, K. (red) (2015). *Social hållbarhet med fokus på bostadsrenovering: en antologi*. SIRen rapport 2015:4. Borås.
[106] Regeringen – Danmark (2018). *Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030*. København: Økonomi- og Indenrigsministeriet; Danielsen, C. B. (2021). Omvandling av utsatta bostadsområden - en dansk ansats. *PLAN* nr 3-4, 66-73.
[107] Mechlenborg, M. (2019). Reintegrating ghettos into society: Lessons learned from the Danish ghetto strategy. *Nordic Journal of Architectural Research*, *31*(1), 59-87.
[108] Eriksson, B., & Sørensen, A. S. (2021). Public art projects in exposed social housing areas in Denmark – dilemmas and potentials. *Journal of Aesthetics & Culture*, *13*(1), 1972527.
[109] Stjernberg, M. (2019). *Concrete Suburbia: Suburban Housing Estates and Socio-spatial Differentiation in Finland*. Ak.avh. Helsingfors: Helsingfors universitet.
[110] Halme, T., Koski, K., Niskanen, S., & Kurki, H. (2001). *Lähiöiden palvelut: Kysyntä, tarjonta ja kehittämiskeinot*. Suomen ympäristö, 475. Helsingfors: Miljöministeriet.
[111] Huuhka, S., & Saarimaa, S. (2018). Adaptability of mass housing: size modification of flats as a response to segregation. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, *36*(4), 408-426.

Nederländerna

För att se hur urban omstrukturering påverkar sociala kontakter och hushållens aktivitetsmönster, genomfördes en studie i två bostadsområden i Amsterdam och Utrecht[112]. I Nederländerna kom en ny bostadspolitik 1997 med syftet att diversifiera bostadsbeståndet i urbana bostadsområden från före och tidigt efter andra världskriget. Diversifieringen förväntades resultera i en social blandning och en minskning av koncentrationer av låginkomsthushåll. Det underliggande antagandet var att en bredare social blandning skulle leda till intensifierade sociala kontakter mellan gamla och nya invånare, och mellan dem med höga och låga inkomster. Hade åtgärder under 90-talet – rivning, renovering av befintligt bostadsbestånd, expansion med nya flerbostadshus, och även komplettering av service – verkligen påverkat homogeniteten hos områdenas sociala och fysiska miljö? Fanns det några bevis på interaktion mellan de olika boendegrupperna? Studien byggde på 711 enkätsvar från boende i nybyggnadsprojekt och intervjuer med kommunala tjänstemän och poliser, rektorer och butiksinnehavare. Resultat avslöjar aktivitetsmönster och *neighbourhood bonding* av både gamla och nya invånare. Även om omstruktureringsinsatser ledde till renovering av stadsdelarna och förändrade befolkningens sammansättning, indikerar resultaten att området spelar en begränsad roll i de boendes liv; en majoritet av alla invånare, både gamla och nya, bedriver det mesta av sin verksamhet utanför det egna området. En positiv påverkan i form av ökande och intensiva sociala kontakter mellan gamla och nya invånare i studerade områden skedde inte heller: människor i områdena verkade leva bredvid varandra, inte tillsammans. Även om stadsdelen spelar en begränsad roll i de flesta invånarnas liv, kan områdesomvandling påverka intrycket av en stadsdel och engagemanget i ett bostadsområde positivt.

Effekter på hushållsinkomster av områdesförnyelse genom rivning och nyproduktion har undersökts i en studie som omfattat de 31 största nederländska städerna under perioden 1999–2013[113]. Man har jämfört förnyelseområden med andra områden som hade liknande socioekonomisk sammansättning. Det visar sig att förnyelsen har lett till inflyttning av hushåll med högre inkomster, medan förnyelsen saknat betydelse för den socioekonomiska utvecklingen i angränsande områden.

Tyskland

De tyska federala, delstatliga och kommunala myndigheterna lanserade 1999 programmet *Soziale Stadt*. Syftet med programmet var att förbättra situationen i stadsmässigt, ekonomiskt och socialt utsatta stads- och ortsdelar, främja levande grannskap och stärka den sociala sammanhållningen. Samtidigt var det tänkt att motverka polarisering i städerna. Vid tiden för programmets andra utvärdering 2017[114] hade programmet finansierat 780 åtgärder i 440 städer och samhällen. Utvärderingen, som främst var administrativt inriktad, hävdade att programmet mycket framgångsrikt hade förverkligat målen för social stadsdelsutveckling. Nio handlingsfält definierades: Boende och boendemiljö/offentliga rum, Miljö och trafik, Social integration, Skola och utbildning, Stadsdelskultur, idrott och fritid, Hälsofrämjande åtgärder, Lokal ekonomi, Trygghet, Imageförbättring och PR. Det första handlingsfältet kom att dominera programmet. Det företogs både investeringar i det offentliga rummet (gator, gångvägar, torg) och byggåtgärder. Tillsammans med bygginvesteringar i sociala anläggningar (t ex stadsdelscentrum,

[112] van Beckhoven, E., & van Kempen, R. (2003). Social effects of urban restructuring: a case study in Amsterdam and Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*, *18*(6), 853-875.

[113] Zwiers, M., van Ham, M., & Kleinhans, R. (2019). The effects of physical restructuring on the socioeconomic status of neighbourhoods: Selective migration and upgrading. *Urban Studies*, *56*(8), 1647-1663.

[114] *Zwischenevaluierung des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt* (2017). Berlin: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)/ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).

skolor, förskolor) utgjorde de en central komponent i *Soziale Stadt*. Vad gäller bostadshus vidtogs reparations- och moderniseringsåtgärder, fasadförnyelse eller förbättring i form av ombyggnad av bottenvåningszoner och entréområden i stora bostadsområden. Under senare år flyttades fokus alltmer till energirenovering av bostadshus. Vid reparation och modernisering av bostäder krävdes också deras anpassning till hushållens förändrade behov, särskilt skapande av bostäder för äldre.

I de fallstudier som ingick i utvärderingen ges knappt någon information om effekterna på stadsdelens image. När sådana effekter nämndes rapporteras positiv förändring oftare än negativ. En positiv förändring av befolkningens sammansättning nämndes sällan. Det är därför också logiskt att vissa delstatliga företrädare konstaterade att även om stadsupprustningen i stort sett var genomförd, förbättrades inte områdena som helhet. I Hessen bekräftades att investeringar i stadsutveckling inte är nog för att tillräckligt förbättra levnadsvillkoren. Vid delstatssamtalen i Baden-Württemberg konstaterades också att det finns ett antal sociala stadsområden som kräver ytterligare finansiering även efter att bygg- och investeringsåtgärderna är genomförda, eftersom det finns bestående sociala problem. Programmet *Soziale Stadt* ersattes 2020 av programmet *Sozialer Zusammenhalt*.

Belgien

Den sociala bostadssektorn spelar en underordnad roll i Belgien[115]. Av bostäderna i storstadsregionen Bryssel utgörs mindre än 8 % av socialbostäder. Ungefär lika många hushåll, 39 000, står i kö för socialbostäder. Förnyelse av områden med socialbostäder har inneburit att höghus rivits (i Rabot och Droixhe) och ersatts med lägre bebyggelse, dessutom har man i vissa områden (som i Europark) utnyttjat tomma ytor. I genomsnitt stod 5 % av lägenheterna i det sociala beståndet tomma 2014.

Frankrike

I juli 1981 uppmärksammades Lyonförorten Minguettes till följd av upprepade attacker mot polis och många bilbränder[116] Området tillkom 1965–1973 och 60 % av lägenheterna var HLM (socialbostäder), antalet boende utgjorde omkring 25 000 tillhörande 40 nationaliteter. Den svåra situationen påverkade tillkomsten av en nationell fransk stadspolitik 1983, och samma år genomfördes den första sprängningen av ett höghus i Minguettes. Senaste (2021) rivningen i området[117] gällde ett 17 våningars skivhus från 1967 med 197 lägenheter. En spårvägsförbindelse med centrala Lyon skapades 2009.

Under åren 1996–2014 använde den franska stadspolitiken uttrycket "känsliga stadsområden" (*zones urbaines sensibles, ZUS*) för ungefär 700 franska problemområden. Det femåriga nationella franska programmet för stadsförnyelse (*Programme national de rénovation urbaine, PNRU*) inleddes 2004 och betydde att tyngdpunkten försköts från ombyggnader och upprustning. I stället skulle kraftfullare insatser göras med rivningar och nyproduktion i de berörda områdena. Ambitionen var att förbättra områdenas anseende och ge dem en ny attraktivitet. Det sattes också upp mål för befolkningssammansättning med tanke på immigrationsvågorna, alltså en social transformation av områdena.

---

[115] Mosseray, J., Aernouts, N., & Ryckewaert, M. (2020). Brussels. I Aernouts, N., Maranghi, E., & Ryckewaert, M. (eds) *The regeneration of large-scale Social Housing estates: Spatial, territorial, institutional and planning dimensions.* (pp. 131-190). Brussels: SoHoLab., Se även Aernouts, N., & Ryckewaert, M. (2015). Reconceptualizing the "publicness" of public housing: The case of Brussels. *Social Inclusion*, *3*(2), 17-30.

[116] Minguettes — Wikipédia (wikipedia.org)

[117] Vénissieux : Cinq secondes et la barre Monmousseau aux Minguettes sera définitivement rayée du paysage (20minutes.fr)

I en analys av utvecklingen i tio representativa franska stadsområden, publicerad 2018, har fokus legat på de trygghetsskapande åtgärder som genomförts[118]. Forskargruppen har också analyserat i samma tio områden hur *Gestion Urbaine de Proximité (GUP)* har samlat olika aktörers insatser för att förbättra vardagslivet i områdena genom bättre skötsel och andra mindre omfattande åtgärder[119]. Forskarna kom fram till att skötseln uppenbart hade förbättrats i de studerade områdena, och att framgången hade berott på bättre aktörssamverkan och bättre ansvarsfördelning för olika ytor. Svagheter hade dock visat sig genom att aktörer som ansvarar för renoveringsinsatser inte alltid är de som sedan har hand om underhåll.

Sedan 2015 är termen ZUS ersatt med "prioriterade områden inom stadspolitiken" (*quartiers prioritaires de la politique de ville, QPV*), och dessa definieras nu enbart genom att de är låginkomstområden. I själva Frankrike har cirka 1 300 QPV identifierats av myndigheterna. Två bredare framställningar av fransk policyutveckling hävdar att de sociala resultaten är nedslående[120]. Det finns många hushåll som tvingats till upprepade flyttningar inom sitt område till följd av att deras hus har rivits.

Under 1996–2000 experimenterade Montpellier med ombyggnader trapphusvis i det stora Mossonområdet, som tillkommit kring 1970[121]. Från början var tanken att området skulle utgöra en satellitort till Montpellier, men den inriktningen hade övergivits. Antalet boende 1973 uppgick till 24 000. Från 1975 kunde Mosson uppfattas som ett isolerat område i nordväst med brist på detaljhandel, kommunal service, arbetsplatser och kollektivtrafik till centrala Montpellier. Satsningen på ombyggnader trapphusvis skulle ge arkitektonisk variation och få de boende att delta. Den ingick i den dåvarande nationella stadspolitiken med syftet att skapa en social blandning (dvs attrahera medelklassen) och återintegrera områden i staden, och vars nyckelord var *résidentialisation*, att engagera de boende och motarbeta storskaligheten i problemområden. Fasaderna differentierades, tätades och fönster renoverades; säkerheten ökades genom att omforma entrépartierna; lägenheterna renoverades. Insatserna var dock otillräckligt finansierade, och sämre material kom ibland att användas. Barriärer och automatiska grindar som satts upp för att reglera trafik och parkering drabbades ibland av vandalisering. Från 2004 satsade man på att förändra bostadsbeståndet mer genomgripande: fler än 450 socialbostäder revs, 150 nyproducerades i området och 351 utanför Mosson. Samtidigt renoverades 687 lägenheter.

I en kvalitativ analys av förvandlingen av höghuset La tour Bois-le-Prêtre från 2012 i Paris presenteras positiva effekter av en ökad mångfald av lägenhetstyper som uppnåddes genom en ombyggnad[122]. Bostadstornet La tour Bois-le-Prêtre bestod av 17 plan med 96 lägenheter. Byggnaden var vid invigningen 1962 ovanlig med 32 stora sexrumslägenheter (fem sovrum och ett vardagsrum) delade med en trappa mellan de två halvplanen, avsedda för stora familjer. I byggnaden fanns även 28 trerumslägenheter och 36 tvårumslägenheter. Denna uppsättning av lägenhetstyper omformades efter invånarnas särskilda önskemål till ett skräddarsytt bredare utbud av alternativ. De tre typerna utökades till sju med många kompletterande varianter. Den nya mångfalden möjliggjordes delvis genom gavelpåbyggnad i söder, en ny självbärande

---

[118] Kertudo, P., Petit, C., van Hille, J., Vanoni, D., Bonetti, M., & Laforgue, J. D. (2018). Les effets de la rénovation urbaine sur la gestion urbaine de proximité et la tranquillité publique (I). *Recherche sociale*, *225*(1), 5-96.

[119] Kertudo, P., Petit, C., van Hille, J., Vanoni, D., Bonetti, M., & Laforgue, J. D. (2018). Les effets de la rénovation urbaine sur la gestion urbaine de proximité et la tranquillité publique (II). *Recherche sociale*, *226*(2), 3-117.

[120] Carpenter, J. (2019). The French banlieue: Renovating the suburbs. I Hanlon, B., & Vicino, T. (eds) *The Routledge Companion to the Suburbs* (pp. 254-265). Abingdon: Routledge. Se även Lefrançois, D. (2020). A retrospective and critical approach of urban politics conducted in France since the 1980s. In Aernouts, N., Maranghi, E., & Ryckewaert, M. (eds) *The regeneration of large-scale Social Housing estates: Spatial, territorial, institutional and planning dimensions* (pp. 28-47). Brussels: SoHoLab.

[121] Chédiac, S. (2009). A la maison dans mon HLM … La résidentialisation comme dispositif de rénovation urbaine. *Métropoles*, DOI: 10.4000/metropoles.3775.

[122] Gromark, S., & Paadam, K. (2017). Social housing renewal challenged: La tour Bois-le-Prêtre, Paris 2012. I S. Gromark, M. Ilmonen, K. Paadam, & E. Støa (eds). *Ways of Residing in Transformation: Interdisciplinary Perspectives*, (pp. 173–197). Abingdon: Routledge.

utbyggnadszon tre meter utanför den befintliga fasaden, ändringar i vissa lättväggar och en ny intern kommunikationsstruktur. Till befintliga 8 900 m^2 kom 3 560 m^2. Omplaceringen av boende inom byggnaden möjliggjorde en förbättring av bostadskvaliteter, och den rumsliga förvandlingen frigjorde ett bredare spektrum av sätt att bo samt hushållstyper som tidigare inte fanns i byggnaden. Den gamla fasaden byttes och utökades med slutna solrum och balkonger för varje lägenhet, och installationen tog endast en dag per lägenhet. De boende fick ljus och vidsträckt utsikt över staden och en extrayta mellan 22 och 60 m^2 per bostad. Ombyggnaden kostade mindre än den ursprungligen planerade rivningen. Hyran höjdes inte för dem som stannade i sina lägenheter efter renoveringen. Andra källor pekar på stora besparingar i uppvärmnings- och kylkostnader.

En annan och bredare fransk undersökning tyder på att den sociala blandningen ökade endast obetydligt genom tillskott under åren 1999–2008 av socialbostäder i Parisområdet (48 000 lägenheter), Lyon (6 900) och Marseille (4 000)[123].

Italien

En italiensk studie handlar om området San Siro i nordvästra Milano, byggt under 1930-talet som arbetarbostäder[124]. Det finns över 6 000 lägenheter, ofta små, som huvudsakligen ägs och förvaltas av det allmännyttiga Aler. Idag är området halvcentralt och har goda kommunikationer. Jämfört med omgivningen har San Siro en fattig och marginaliserad befolkning, en illa underhållen byggd miljö, en introvert karaktär med ett fåtal företag och brist på attraktiva platser. Dessutom finns det en dynamisk skolsegregering som hänger ihop med en omfattande närvaro av invandrare (48 % av dem som bor i området). Häften av invandrarna har kommit från Egypten och Marocko, och särskilt egyptierna har öppnat butiker. En stor del av de boende med inhemsk italiensk bakgrund är ensamstående äldre. Olika delar av området är åtskilda genom kvartersbildningar och långa huskroppar. Ungefär 23 % av lägenheterna var privatiserade 2013, samtidigt som 16 % stod tomma, främst på grund av eftersatt underhåll. Eftersom de privata hyrorna är lägre än i omgivande stadsdelar, har det på senare år tillkommit yngre familjer ur den lägre medelklassen. Å andra sidan finns det även ockupanter, *squatters*, i området. San Siro omfattas av ett s k områdeskontrakt som ska garantera samverkan mellan myndigheter och företag, men finansiella svårigheter och långsamt genomförande har påverkat resultaten. I planerna ingår särskilt ett program för extraordinärt underhåll och vissa sociala insatser.

USA och Kanada

Att bryta rassegregationen i Chicago genom att placera ut nya federalt stödda projekt (*public housing*) i olika stadsdelar ledde till många konflikter redan under 1940-talet, något som studerades i detalj i en välkänd studie genomförd av två statsvetare[125]. Under åren 1954–1967 byggde Chicago Housing Authority mer än 10 300 bostäder, men endast 63 av dessa återfanns utanför fattiga och rassegregerade områden. Dorothy Gautreaux blev känd när hon 1966 klagade över att denna praxis innebar olaglig diskriminering, och till slut, 1976, gick USA:s högsta domstol på denna linje[126]. Som konsekvens av domen ålagde en senare dom i en area

---

[123] Korsu, E. (2016). Building social mix by building social housing? An evaluation in the Paris, Lyon and Marseille Metropolitan Areas. *Housing Studies, 31*(5), 598-623.

[124] Maranghi, E., & Cognetti, F. (2020). Milan. I Aernouts, N., Maranghi, E., & Ryckewaert, M. (eds) *The regeneration of large-scale Social Housing estates: Spatial, territorial, institutional and planning dimensions* (pp. 83-127). Brussels: SoHoLab.

[125] Meyerson, M., & Banfield, E. C. (1955). *Politics, Planning, and the Public Interest: The Case of Public Housing in Chicago*. Glencoe, IL: The Free Press.

[126] Boehm, L. K., & Corey, S. H. (2014). *America's Urban History*. New York: Routledge (s 296).

district court Chicago Housing Authority att uppföra minst 75 % av nya bostäder i områden med vit majoritet, och de fick inte längre bygga höghus.

Stor uppmärksamhet väckte den första sprängningen 1972 av elvavåningshus i St Louis[127]. Pruitt-Igoe var ett public housingområde från 1950-talet med ett trettiotal nedgångna och delvis tomma sådana hus. Successivt revs nästan alla byggnader i området, som numera är förskogat.

Det federala HOPE VI-programmet löpte i USA 1992–2009 i syfte att transformera områden med public housing, och en bred och omfattande genomgång av programutfallet har gjorts[128]. Huvudfrågan har varit hushållsinkomster och blandningen av hyreslägenheter och äganderätt i de bostadsprojekt som genomförts under HOPE VI. Ungefär en femtedel av de boende som fått lämna sina lägenheter till följd av förnyelseprojekten flyttade tillbaka. Vissa områden fick också anslag för samhälleliga stödtjänster som skulle hjälpa de boende med att finna arbete, utbildningar, förbättra deras hälsa och välmående och även täcka grundläggande behov. Sysselsättningsmålen uppnåddes dock inte.

HOPE VI kom också att inspirera två stora kanadensiska stadsförnyelseprojekt i Toronto, Don Mount Court (beslutat 2004, ett pionjärprojekt) och Regent Park, utgörande Kanadas största projekt av detta slag. De har tolkats som nyliberala initiativ för att ändra områdenas socio-ekonomiska status[129]. En majoritet av bostäderna i dessa områden förutsattes bli ägarbostäder från att tidigare ha dominerats av subventionerade hyreshus. En intervjubaserad studie undersökte effekterna av områdesomvandling för unga vuxna invånare i Regent Park[130]. Resultaten pekar på att den storskaliga omflyttningen som är en del av processen har destabiliserande effekter på området, både när det gäller sociala nätverk och stöd, men också på unga människors uppfattning om deras risk för utsatthet.

Efter HOPE VI tillkom i USA 2010 det federala initiativet *Choice Neighborhoods* som har studerats genom intervjuer, och 57 typer av åtgärder i syfte att skapa blandning mellan olika inkomstgrupper har identifierats[131]. Nu var avsikten bland annat att fördjupa ett socialt grannskapstänkande, men även i detta initiativ går anslagen i första hand till bygginriktade åtgärder.

För närvarande har policy i USA förskjutits mot hushållssubventioner i ett vouchersystem, där hyresgäster betalar 30 procent av sin inkomst i hyra och federala bidrag täcker resten av hyran[132]. Systemet är inriktat på privata hyresvärdar. I många städer är köerna långa, och hyresvärdarna har möjlighet att välja bort intresserade. Idén att subventionera flyttningar så att låginkomsthushåll kan lämna fattiga områden testades i ett federalt experiment med vouchers i fem städer under 1990-talet, *Moving to Opportunity*. Flera analyser av utfallet tyder på gynnsamma socioekonomiska effekter åtminstone för barn som var under 13 år när hushållet flyttade[133].

En föregångare till *Moving to Opportunity* var Gautreauxprogrammet i Chicago, från 1976 till sent 1990-tal, där låginkomsthushåll skulle ges möjlighet att flytta till områden med bättre

---

[127] Hansman, B. (2017). *Pruitt-Igoe*. Charleston, SC: Arcadia.

[128] Gress, T. H., Joseph, M. L., & Cho, S. (2019). Confirmations, new insights, and future implications for HOPE VI mixed-income redevelopment. *Cityscape*, *21*(2), 185-212.

[129] August, M. (2008). Social mix and Canadian public housing redevelopment: Experiences in Toronto. *Canadian Journal of Urban Research*, *17*(1), 82-100.

[130] Thompson, S. K., Bucerius, S. M., & Luguya, M. (2013). Unintended consequences of neighbourhood restructuring: uncertainty, disrupted social networks and increased fear of violent victimization among young adults, *British Journal of Criminology*, *53*(5), 924-941.

[131] Bulger, M., Joseph, M., McKinney, S., & Bilimoria, D. (2021). Social inclusion through mixed-income development: Design and practice in the Choice Neighborhoods Initiative. *Journal of Urban Affairs*, DOI: 10.1080/07352166.2021.1898283.

[132] To rent or not to rent: How landlords thwart America's attempts to house poor people. *The Economist*, December 11, 2021, p. 37.

[133] Chyn, E., & Katz, L. F. (2021). Neighborhoods matter: Assessing the evidence for place effects. *Journal of Economic Perspectives*, *35*(4), 197-222.

rasmässig integration[134]. Ett nytt Gautreauxprogram började fungera 2002. Även om många hushåll kunde lämna sina våldspräglade områden med gängbildningar och uppnådde en bättre mental hälsa, uteblev många av de positiva effekter som åsyftades: högre sysselsättningsgrad, högre inkomster, minskat beroende av socialbidrag. Det har visat sig bland annat att av flera skäl var flytteffekten på barns skolresultat obetydlig. Två Chicagoprojekt som blandat hushåll med olika inkomster har analyserats utgående från djupintervjuer med boende[135]. Miljön hade förbättrats avsevärt med attraktiva och välskötta byggnader, och omgivningen hade blivit mera trygg, fridfull och stabil. Å andra sidan var följderna för de boende mer varierande i fråga om dagliga rutiner, informella stödnätverk och identitet. Den ökade livskvaliteten motsvarades dock inte av instrumentella nyttor kopplade till att få nya grannar.

En omfattande amerikansk studie av effekter av skattesubventioner till låginkomsthushåll tyder på stora skillnader om *affordable housing* hade uppförts i rikare eller fattigare områden och om det var fråga om en hög andel av minoritetsboende[136]. Fastighetsvärdena i omgivningen ökade klart mera i låginkomstområden än vad de sjönk i höginkomstområden efter att affordable housing hade tillkommit. Brottsligheten sjönk när det byggdes i låginkomstområden men steg inte när det tillkom affordable housing i höginkomstområden.

3.6 Fysiska åtgärders effekter på kriminalitet

Rimligtvis bör låg kriminalitet öka attraktiviteten hos ett område. Normalt förefaller de designprinciper som hävdas vara brottsförebyggande att även höja ett områdes attraktivitet, oavsett inverkan på brottsfrekvens. De kategorier av brott som man typiskt har studerat är rån, inbrott och skadegörelse. Idéer som att ha högts 6 à 9 lägenheter per trapphus, att områden utgör överskådliga minigrannskap, att husentréer är lätt synliga för dem som går förbi på gatan lär inte minska ett områdes attraktivitet. Möjligen skulle det kunna uppstå någon konflikt med lösningar som ökar insyn i själva bostäderna. Det finns några studier som visar att fysiska åtgärder i befintliga bostadsområden kan minska vissa egendomsbrott, men inte att de motverkar organiserad brottslighet.

Principer för brottsförebyggande utformning och förnyelse av bostadsområden formulerades i början av 1970-talet i USA: *Crime Prevention Through Environmental Design*, CPTED[137]. I en översikt över CPTED påpekas att utformningsprinciperna i första hand väntas minska stölder, inbrott och andra egendomsbrott[138]. Platsens betydelse för organiserad brottslighet är däremot

---

[134] Duncan, G. J., & Zuberi, A. (2006). Mobility lessons from Gautreaux and Moving to Opportunity. *Northwestern Journal of Law and Social Policy*, *1*(1), 110-126.

[135] Joseph, M., & Chaskin, R. (2010). Living in a mixed-income development: Resident perceptions of the benefits and disadvantages of two developments in Chicago. *Urban Studies*, *47*(11), 2347-2366.

[136] Diamond, R., & McQuade, T. (2019). Who wants affordable housing in their backyard? An equilibrium analysis of low-income property development. *Journal of Political Economy*, *127*(3), 1063-1117.

[137] Jeffery, C.R. (1971). *Crime Prevention Through Environmental Design*. Beverly Hills, CA: Sage. Följd av Newman, O. (1972). *Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design*. New York: Macmillan. Se historisk översikt på svenska av Ceccato, V. (2016) Har stadsmiljön betydelse för säkerheten? CPTED-metodens möjligheter och utmaningar. I: *Urbanismer: dagens stadsbyggande i retorik och praktik*, red. K. Olsson, D. Nilsson & T. Haas, (s 99–120). Lund: Nordic Academic Press. Senare svensk litteraturöversikt: Ceccato, V., Vasquez, L., Langefors, L., Canabarro, A., & Petersson, R. (2019). En trygg stadsmiljö: Teori och praktik för brottsförebyggande & trygghetsskapande åtgärder.Stockholm: Institutionen för samhällsplanering och miljö, KTH. Se även Ekblom, P. (2011), Guest editor's introduction, *European Journal on Criminal Policy and Research*, *17*(1), 1-5, och Ceccato, V. (2020). The circumstances of crime and fear in public places: A review of theories, i *Crime and Fear in Public Places: Towards Safe, Inclusive and Sustainable Cities* (pp. 17-36). London & New York: Routledge.

[138] Armitage, R. (2016). Crime prevention through environmental design. In: *Environmental Criminology and Crime Analysis. Crime Science Series* (pp. 259285). London: Routledge. Se även Armitage, R. (2017). Design, crime and the built environment. In: *Handbook of Crime Prevention and Community Safety* (2nd ed.) (pp. 234-253). London: Routledge.

annorlunda än för småskalig gatubrottslighet[139]. Viktiga analysbegrepp är då social möjlighetsstruktur (*social opportunity structure*) och mötesplatser för förbrytare (*offender convergence settings*). Organiserad brottslighet, som kan omfatta beskyddarverksamhet, människohandel och lokal olaglig försäljning av varor och tjänster, är numera ofta en fråga om internationella nätverk vilket åtminstone komplicerar platsbegreppet.

Tidigare erfarenheter av brottsförebyggande utformning har bildat underlag för en serie av Europastandarder, där SS-EN 14383-1:2006 *Prevention of crime – Urban planning and building design – Part 1: Definition of specific terms* utgör terminologidelen av en serie för Brottsförebyggande genom stadsplanering och byggnadsutformning. Det finns dessutom anslutande Tekniska specifikationer: SIS-CEN/TS 14383-3:2006 *Brottsförebyggande genom stadsplanering och byggnadsutformning – Del 3: Bostäder*. Dessa standarder tas upp i en redogörelse för italienska erfarenheter av CPTED[140].

Brottsförebyggande designprinciper återfinns i synnerligen många publikationer, och som exempel kan man ta en sammanställning från Australien[141]. Några typiska lärdomar är att:

- Verkliga eller symboliska barriärer kan hindra inkräktare från att komma in på grönområden avsedda för de boende.
- Antalet inkörsvägar till ett område bör minimeras.
- Enkelriktade vägar är att föredra.
- Inkörsvägar bör vara lätta att iaktta.
- Bygg inte smala passager eller viadukter för att komma in i ett område med tanke på rånrisken.
- Ska infarten till ett område ha en spärr, bör grindar vara i stål som är svårt att vandalisera.
- Se till att buskar inte kan bli gömställen för inkräktare.
- Undvik möjligheter att ta genvägar genom områden genom att ha pelare med 1-1,5 m avstånd.
- Underjordiska P-platser och parkeringshus bör undvikas, och åtminstone ha kraftiga låsta grindar.
- Öppna P-platser bör vara små, väl belysta och synliga från bostäderna.

En stor kvantitativ studie[142] har gjorts i Seattle av samband mellan bebyggelseformer och bostadsinbrott. Regressionsanalys visade att andel av bostadsområdets yta, hushöjd, busshållplatstäthet och gatukorsningstäthet var relaterade till bostadsinbrott även när man tog hänsyn till skillnader i befolkningstäthet, hushållens medianinkomster och grannskapets avstånd från närmaste polisstation. Varierad markanvändning och många korsningar i gatunätet förknippades med fler inbrott, medan kortare avstånd mellan busshållplatser och gatutäthet gav färre inbrott i olika grannskap.

Nyurbanistiska planer har hävdats vara mindre effektiva för att motverka kriminalitet[143]. Får ett permeabelt område högre kriminalitet än ett som är baserat på återvändsgator? Leder trafikmatning via *rear lanes* till fler brott? Vissa erfarenheter tyder på att gatuparkering framför bostadshusen leder till färre brott. Själva blandstadsidén framstår som farligare än renodlade

---

[139] Kleemans, E. R. (2018). Organized crime and places. I: G. J. N. Bruinsma & S. D. Johnson (eds.). *Oxford Handbook of Environmental Criminology*, pp. 868-882. Oxford: Oxford University Press.

[140] För denna COST action och standarden, se Chiodi, S. I. (2016). Crime prevention through urban design and planning in the smart city era: The challenge of disseminating CP-UDP in Italy: learning from Europe. *Journal of Place Management and Development*, *9*(2), 137-152.

[141] Geason, S., & Wilson, P. R. (1989). *Designing out crime: crime prevention through environmental design*. Canberra: Australian Institute of Criminology.

[142] Sohn, D. W. (2016). Residential crimes and neighbourhood built environment: Assessing the effectiveness of crime prevention through environmental design (CPTED). *Cities*, *52*, 86-93.

[143] Cozens, P. M. (2008). New urbanism, crime and the suburbs: A review of the evidence. *Urban Policy and Research*, *26*(4), 429-444.

bostadsområden, eftersom detaljhandel och andra serviceanläggningar drar till sig kriminella. Konflikter med det nyurbanistiska idealet är särskilt tydliga när man ska utforma förortsområden med låg brottslighet.

En dansk intervjustudie[144] har undersökt om och i så fall hur den fysiska omvandlingen som genomförts i två utsatta bostadsområden (Rosenhøj/Viby Syd och Egedalsvænge/Kokkedal) har bidragit till att minska brottsligheten och/eller öka invånarnas trygghet. De två områdena valdes ut därför att trygghetsskapande fysiska åtgärder hade utförts där och avslutats 2017, medan det främst rör sig om planerade åtgärder för andra utsatta områden. Studien visar att omvandlingen av uteområdena har gjort det mer attraktivt för de boende att röra på sig och vistas utomhus eftersom de känner sig tryggare än före omvandlingen. Renovering av fasader samt ute- och umgängesytor har bidragit till en minskning av skadegörelse på flerbostadshus och stadsmöbler. Montering av fönster och balkonger i flerbostadshus med slutna gavlar och andra platser där sikten är begränsad har också haft en positiv effekt på de boendes trygghetskänsla. Den fysiska omvandlingen har alltså skapat förändringar som gett områdena ett bättre rykte, vilket till viss del lockat nya resursstarka invånare. Detta anses visa att fysisk omvandling, i samband med bostadssociala insatser, kan göra det mer attraktivt och tryggt att bo i områdena.

Den engelska *Neighbourhood Renewal Fund* stödde brottsreducerande åtgärder i utsatta områden mellan 2000 och 2007[145] . Det ingick i första hand säkerhetsåtgärder för allmänna platser, ökad lokal polisnärvaro och insatser för ungdomsverksamhet. Nivån på egendomsbrott och våldsbrott sjönk med mellan 10 och 25 procent.

Tyska erfarenheter av CPTED har rapporterats från omvandling av ett parklandskap i Stuttgart (Zuffenhausen/Rot) och från hur stadsdelen Kreuzäcker/Ellental har byggts ut från 1997 i Bietigheim-Bissingen[146]. En liknande analys utgår från intervjuer med kommunala handläggare i Mecklenburg-Vorpommern (Rostock, Schwerin, Greifswald)[147], där insatser gjorts inom de federala programmen *Soziale Stadt* (1999–2019)[148] och *Stadtumbau Ost*, vittnar dock om att intresset för CPTED var lågt. I Rostock nämndes endast en otrygg mörk gångtunnel från DDR-tiden.

Experimentella och kvasiexperimentella studier i USA[149] visar hur frekvensen av våldsbrott påverkas av ändringar i den byggda miljön. Kompletteringsbyggande av bostäder ser ut att ha haft störst effekt, medan vissa studier tyder på att minskad tillgång till alkohol, bättre förbindelser mellan gator och även grön utemiljö kan minska våldsbrotten. Andra studier har inte kunnat visa att förstärkt kollektivtrafik eller öppnande av nya skolor påverkar frekvensen av våldsbrott. En studie i Ohio har undersökt effekterna på brottslighet mellan åren 2008 och 2018 av bostadsreparationer, ombyggande, nybyggande och ökat bostadsägande genom initiativet *Nationwide Children's Hospital Healthy Homes* (lanserat 2008) i Columbus' South Side[150]. Initiativet finansierade 273 reparationer eller renoveringar i detta grannskap. Brottstyperna var överfall, inbrott, rån, stöld och narkotikainnehav. Frekvensen av stölder gick ned i South Side,

---

[144] Nørgaard, H., & Rudå, S. (2021). Fysisk omdannelse i udsatte boligområder. En undersøgelse om at styrke beboernes tryghed og forebygge kriminalitet. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Nr. 2021:03.

[145] Alonso, J. M., Andrews, R., & Jorda, V. (2019). Do neighbourhood renewal programs reduce crime rates? Evidence from England. *Journal of Urban Economics*, *110*, 51-69.

[146] Henkel, I.-M., & Udvardi, A. (2014). „Crime Prevention Through Urban Design" (CPIED): Konzeption und Bedeutung für die Kriminalprävention. I Wulf, R. (red) *Kriminalprävention an Orten: Wissenschaftliche Grundlagen und praktische Massnahmen*. (S. 167-196). Tübingen: Institut für Kriminologie der Universität Tübingen.

[147] Schmidt, K. (2016). *Städtebau und Kriminalität: Untersuchung des Einflusses von kriminalpräventiven Erkenntnissen im Rahmen städtebaulicher Projekte in Mecklenburg-Vorpommern*. Mönchengladbach: Forum Verlag Godesberg.

[148] Jfr ovan om *Soziale Stadt* i avsnitt 3.5 (Tyskland).

[149] Kondo, M. C., Andreyeva, E., South, E. C., MacDonald, J. M., & Branas, C. C. (2018). Neighborhood interventions to reduce violence. *Annual Review of Public Health*, *39*, 253-271.

[150] Kondo, M., Degli Esposti, M., Jay, J., Morrison, C. N., Freisthler, B., Jones, C., Yang, J., Chisolm, D., Branas, C., & Hohl, B. (2021). Changes in crime surrounding an urban home renovation and rebuild programme. *Urban Studies*. DOI: 10.1177/0042098021995141.

medan narkotikabrott och inbrott framstod som opåverkade av initiativet. Trädplantering i Portland visar sig dock ha minskat våldsbrotten under flera år, särskilt i låginkomstområden[151].

År 2004 byggde kommunen Medellín i Colombia ett kollektivtrafiksystem för att koppla ihop isolerade låginkomstområden med stadens centrum[152]. Projektet har inneburit högre social status för fattiga områden och medfört minskad kriminalitet. Effekter av förändringen i den byggda miljön på våld undersöktes och resultatet visar att satsningar på områdens fysiska infrastruktur kan minska våldet. I ytterligare en studie lyfter man fram betydelsen av projektet för minskning av den sociala exkluderingen[153].

I Sydkorea har insatser för CPTED särskilt aktualiserat frågor om betydelsen av kameraövervakning och *gated communities*[154].

---

[151] Burley, B. A. (2018). Green infrastructure and violence: Do new street trees mitigate violent crime? *Health & Place*, *54*, 43-49.

[152] Cerdá, M., Morenoff, J. D., Hansen, B. B., Tessari Hicks, K. J., Duque, L. F., Restrepo, A., & Diez-Roux, A. V. (2012). Reducing violence by transforming neighborhoods: a natural experiment in Medellín, Colombia. *American Journal of Epidemiology*, *175*(10), 1045-1053.

[153] Zapata Córdoba, D., Stanley, J., & Stanley, J. (2014). Reducing social exclusion in highly disadvantaged districts in Medellín, Colombia, through the provision of a cable-car, *Social Inclusion 2*(4), 1–13.

[154] Park, H. (2010). Designing out crime in South Korea: Qualitative analysis of contemporary CPTED-related issues. *Asia Pacific Journal of Police & Criminal Justice*, *8*(2), 21-48.

4 Exempel på insatser i svenska områden

I detta kapitel har vi valt ut fem utsatta svenska bostadsområden (Drottninghög, Karlslund, Rosengård, Tingstorget och Vivalla) där nyproduktion och rivning har ändrat fysiska strukturer – eller där ändringar är nära förestående. Vi har använt många olika källor, alla, inklusive ibland Wikipedia i brist på annat, inte lika pålitliga. Avsikten är att presentera en idékatalog. Dessförinnan sammanfattar vi de statliga insatserna och ger en överblick över typiska oftast mindre insatser i miljonprogramområden generellt.

4.1 Utvecklingen av statliga insatser i Sverige

Sedan 1970-talet har det gjorts ett flertal statliga satsningar på fysiska förbättringar i vad som först kallades problemområden. *Miljöförbättringsbidraget* inrättades 1975 och hade sin upprinnelse i ett anslag för att stödja insatser som främjade en utveckling av barnvänliga boendemiljöer[155]. Syftet med bidraget vidgades till allmänna förbättringar av utemiljön, fasader och tillskapande av gemensamhetslokaler. Problemområden inom miljonprogrammet var prioriterade. Fram till 1980 utbetalades bidrag i 1200 ärenden. Någon nationell uppföljning eller utvärdering av miljöförbättringsbidraget gjordes aldrig. Endast ett par mindre utvärderingar genomfördes. Riksrevisionen har kritiserat den genomgående bristen på samlade utvärderingar av de olika statliga stödinsatserna[156].

Förnyelsebidraget (1986–1992) syftade till att minska antalet outhyrda lägenheter eller förbättra den sociala miljön i områden där det fanns stora sociala problem. Medlen användes till fysiska åtgärder som byggande av lokaler och förbättringar av utemiljön. Även här saknas en nationell översikt och utvärdering[157]. Från 1987 vidgades möjligheterna att få statliga *ombyggnadslån* så att de även kunde medges i miljonprogrammets områden. Dessutom (fram till 1992) gavs *ränte- och amorteringsfria tilläggslån* till åtgärder i områden med sociala problem och många tomma lägenheter. Ombyggnadslåneförordningen upphävdes 1991.

År 1999 tecknades de första *utvecklingsavtalen* mellan stat och kommun ("Storstadssatsningen" fram till 2006) med överenskommelser om sociala insatser på bostadsområdesnivå[158]. Sju kommuner med sammanlagt 24 bostadsområden berördes av avtalen. Även här saknas en nationell översikt och utvärdering[159].

Urbant utvecklingsarbete var en insats som genomfördes 2008–2015 för att minska utanförskapet i 15 utvalda stadsdelar/bostadsområden[160]. Även här saknas en nationell översikt och utvärdering[161].

Stöd till utemiljöer i vissa bostadsområden lämnades 2016–2018 "för att i eller i anslutning till bostadsområden med socioekonomiska utmaningar åstadkomma utemiljöer som stimulerar till aktivitet och social gemenskap och för att bevara eller utveckla ett bostadsområdes gestaltning". Åtgärderna skulle på ett varaktigt sätt bidra till attraktiva, funktionella, jämställda

---

[155] *Tre städer – En storstadspolitik för hela landet.* SOU 1998:25. (s 104ff)
[156] Riksrevisionen (2020). *Riktade statsbidrag för socioekonomiskt utsatta områden.* RIR 2020:14. Stockholm.
[157] Åtta projekt redovisades av Boverket (1997) i rapporten *Mötesplatser i förorter – Utvärdering av statsbidrag.*
[158] *Storstad i rörelse - Kunskapsöversikt över utvärderingar av storstadspolitikens lokala utvecklingsavtal.* SOU 2005:29.
[159] En utvärdering av fysiska åtgärder i Göteborg: Schulz, S., Jivén, G., Malmqvist, I., Stenberg, J., & Särnbratt, L. (2004). *Arkitektur betyder: Om trygghet och trivsel i fyra stadsdelar.* Göteborgs Stad/Chalmers.
[160] Se Boverket (2015). *Urbant utvecklingsarbete – tredje och sista delrapporten av regeringsuppdraget.* Rapport 2015:7.
[161] För Göteborgs del genomfördes MISTRA-projektet Dela[d] stad om stadsbyggandets sociala dimension.

och trygga utemiljöer. Mer än 500 projekt stöddes. Genom enkäter och intervjuer har Boverket skapat en översikt över ett antal projekt[162]. Den vanligaste typen av projekt var upprustning av bostadsgård genom att sitt- och grillplatser och en mindre lekplats tillförts. Vanligaste åtgärder var anläggning av utegym, aktiviteter för balans och motorik, lekplatser, gång- och cykelvägar, sitt- och mötesplatser, idrottsplatser, grönska, scen och hängplatser. Samtliga projekt hade genomfört trygghetsskapande åtgärder som gallring av buskage eller förbättring av belysning. En del projekt hade inkluderat konstnärlig utsmyckning.

4.2 Miljonprogrammets områden

Miljonprogramområdenas problematik

I anslutning till sitt projekt för förnyelse av Tingstorget (Alby/Botkyrka, se avsnitt 4.6) har fastighetsutvecklaren Titania AB sammanfattat problem och åtgärdsmöjligheter[163]. Vi citerar:

"Trafikseparering sidén skapar oattraktiva miljöer som upplevs som otrygga av människor som bor i området och andra (trafikmässigt – bilar kör fort på breda vägar, socialt – gångtunnlar etc upplevs som otrygga). De skapar barriärer och hindrar möten. Lösning: Trafikseparering bryts upp med olika åtgärder där staden som mötesplats är idealet – det som idag uppfattas som vägar görs om för att uppfattas som gator, detta görs genom att göra vägar smalare, bredda trottoarer och ev cykelstråk, möjliggöra kantstensparkering, lägga husens entréer direkt i anslutning till trottoar och gata för att få känsla av stadsstruktur. Detta möjliggör rivning av gångbroar, gångtunnlar och att biltrafik, cykel och gående kan mötas i mänskligt tempo. Andra åtgärder för att åstadkomma detta kan vara att låta gatstensbeläggning på t ex ett torg flyta ut över ett övergångsställe för att indikera att man är inne i en zon där man ska sakta ner än mer än vad regleringar anger.

Plansprängning av mark där den naturliga terrängen inte längre anas berövar platsen sitt sammanhang och tillsammans med husens likformighet skapar det storskaliga, sterila och monotona miljöer. Lösning: Bebyggelsen anpassas om möjligt till den naturliga terrängens höjdvariationer och naturmark sparas så att platsen upplevs hänga ihop med omkringliggande terräng.

Utformningen av utemiljön (mark mellan hus) är likformig över hela områdena med samma typ av växtlighet, beläggningar etc. Bristen på avgränsning mellan offentlig miljö, halvoffentlig, kvartersgård, husgård, privat uteplats etc förtar boendes känsla av tillhörighet och att bry sig om "mikronärområdet". Det skapar i stället otrygga anonyma miljöer som saknar ägare. Områdena får inte den dynamik som uppstår i miljöer där mer privata aktiviteter som boende i husen kan ägna sig åt, som grillning på husgården, pågår sida vid sida med att besökare från andra områden cyklar igenom området t ex. Lösning: Utemiljöerna får tydliga visuella avgränsningar utan att för den skull bygga barriärer. Skillnader i växtlighet, utformning och symboliska avgränsningar indikerar vilka delar av platsen som är torg (helt offentligt), kvarterspark (halvoffentligt), husgård (avsedd för de som bor bara i angränsande hus) och privat (uteplats till bostad).

Områdena är ofta skapade utifrån idén om en separering av boende och arbetsplatser vilket leder till att områdena är tömda på folk under delar av dagen och saknar liv och rörelse som uppstår där arbetsplatser är integrerade i boendemiljöer. Lösning: Med god planering och anpassade investeringar kan man även i områden med dåligt marknadsmässigt underlag få till

[162] Boverket (2019). *Uppföljning av stöd till utemiljöer i vissa bostadsområden*. Rapport 2019:21.
[163] https://www.titania.se/omvandling-av-miljonprogramsomraden/

aktivitetsbaserade bottenplan med den typ av attraktiva stadsmässiga kommersiella lokaler som skapar mötesplatser och liv och rörelse.

Husens form och fasader är likformiga och synligt industriellt producerade med synliga skarvar i byggelementen. Bristen på variation och en upplevelse av att det byggda inte har skapats av mänsklig hand bidrar till att det upplevs som sterilt. Lösning: Husens raka linjer i bryts upp formmässigt t ex med vinklade tak, takkupor, variation i balkongsättning, variation i fasadstruktur.

Bottenplanen är stängda, oftast utan butiker eller lägenheter i bottenplan. Istället har stängda cykelrum, tvättstugor etc placerat här. Utformningen bidrar till att skapa stängda mörka otrygga miljöer. Lösning: Husens bottenplan öppnas, görs intressanta, görs aktivitetsbaserade etc, antingen med kommersiella lokaler, bostäder eller någon form av öppna gemensamhets-utrymmen. Teknikutrymmen, cykelrum etc placeras i mörka delar.

Områdena präglas av ett överskott på hårdgjorda ytor. Lösning: Vissa ytor behöver av nödvändighet vara hårdgjorda (vägar, torg etc) men platser som inte behöver det, som husgårdar, kan med fördel förses med växtlighet och genomsläppliga beläggningar.

Områdena dras idag ofta med sociala problem där problem med integration, få arbetsplatser och låg köpkraft innebär ytterligare en utmaning att omvandla områdena i positiv riktning. Lösning: Om möjligt ska upplåtelseformer varieras så att de nya områdena får inslag av både ägande (bostadsrätter eller annan form) och hyresrätter. Ägande i form av bostadsrätter möjliggör för lokalt boende potentiella köpare att köpa något inom "sitt" område och byta upp sig, en möjlighet som annars sällan finns i dessa områden där den potentiella köparen försvinner från området vilket leder till ytterligare dränering av köpkraft."

Genomförda åtgärder i miljonprogramområdena

Givet avsaknaden av systematiska sammanställningar av typiska åtgärder i miljonprogrammets hus och områden utgår vi i detta avsnitt från uppgifter i ett examensarbete från Blekinge Tekniska Högskola[164]. Notera att sammanställningen som vi huvudsakligen utgår från är publicerad 2006.

Större åtgärder

Rivningar och demonteringar: I mitten av 1980-talet gavs statligt stöd till rivningar i vissa avfolkningsregioner och ett flertal knappt tjugo år gamla hus revs eller demonterades. Det gällde t ex områden i Hallstahammar, Hofors, Skinnskatteberg och Laxå. Antalet tomma lägenheter ökade nationellt från 3 500 år 1990 till en topp på 54 000 lägenheter 1994, men redan under 1970-talet steg antalet i miljonprogrammets områden. En stor andel av dessa lägenheter fanns i miljonprogrammets hyreshusområden. Mellan 1992 och 1995 ökade antalet rivna eller demonterade moderna lägenheter från 300 till 2 500.

Förtätning och ny bebyggelse: Att uppföra nya bostäder i områden som hade tomma lägenheter och dåligt rykte var till att börja med knappast lämpligt. Med tiden blev förtätning vanligare. Syftet med åtgärden har ofta varit att få en bredare befolkningssammansättning, en bättre social balans och ökat kvarboende. De nya husen har uppförts på de stora, ofta öde och oanvända, grönytorna i områdena eller i utkanten av den befintliga bebyggelsen. Genom förtätningen har nya hustyper och boendeformer kunnat komplettera ett tidigare ensidigt bostadsutbud.

[164] Kignell, J., & Lager, S. (2006). Karlslund – en på miljonen? Examensarbete, Blekinge Tekniska Högskola.

Renovering och andra mindre åtgärder

Förändringar av utemiljöerna: Förändringarna av utemiljön har ofta skapat mindre, mer intima gårdar med egen identitet, liksom att få fler platser att upplevas som privata och halvprivata. Territorialitetsprincipen har betytt att marken runt byggnaderna delats in i tydligt avgränsade zoner för att få de boende att känna större ansvar för sitt närområde och öka den sociala kontrollen. Planteringar och färgsättning har använts för att skapa identitet och en känsla av rum i rummet. Plank och pergolor med klängande växter har skapat mer tydligt avgränsade rum och skydd för sittplatser och lekytor. Nya mindre uthus för t ex cykelförvaring, tvättstugor och avfallssortering på gårdarna har placerats så att det bidragit till mindre och tydligare gårdsrum. Vid entréerna har ofta halvprivata zoner skapats genom annan markbeläggning, nya sittplatser och omslutande vegetation. Staket och grindar har åstadkommit en indelning i halvprivata revir. Lägenheterna i bottenvåningar har fått privata uteplatser på markplan. Konstsatsningar har förstärkt intrycket av att en plats.

Yttre förändringar av husen: En drivkraft har varit att ge områdena en större variation och ett mer modernt uttryck. Under 1980-talets genomgick många områden omfattande fysiska ombyggnader i syfte att skapa en ny, positiv identitet och locka till sig nya grupper av boende. Husen fick inte sällan en helt ny form med sadeltak, tegelfasader och nedtrappade gavlar. Även detaljutförandet ändrades genom nya burspråk, utbyggda och inglasade balkonger, markerade entréer och nya ljusa färger i pastellnyanser.

Entréer, dörrar och fönster: Entréerna har ofta utsatts för hårt slitage och ibland för skadegörelse. Utformningen har också kritiserats och entréerna har kallats ogästvänliga hål i väggen. Många entréer har senare ändrats och getts en mer välkomnande utformning. Vissa entréer har fått inglasade, upplysta vindfång och andra har försetts med nya skärmtak. Tidigare träportar har ersatts av mer tåliga metalldörrar. Fönstren drabbades tidigt av rötande karmar och bågar. I många fall har karmar bytts ut mot metallprofiler och de tidigare tvåglasfönstren har ersatts av treglas för att spara energi.

Lägenhetssammanslagningar och ändrad användning: Dominans för lägenheter på tre rum och kök har varit ett problem i många miljonprogramområden. Efterfrågan på treor har ofta varit låg och bidragit till tomma lägenheter. En vanlig åtgärd har varit att slå samman lägenheter så att större enheter med fyra eller fem rum bildats, alternativt skapa mindre lägenheter på två rum och kök. I vissa områden har lägenheter inte bara slagits samman i sidled utan även i höjdled så att etagelägenheter bildats. Många hus har omvandlats till äldre- och serviceboenden, studentlägenheter, handikappbostäder, kontorslokaler och butiker. Ibland har lokalytor gjorts om till bostadsytor, men vanligare har varit att bostadsytor, särskilt i bottenvåningar, byggts om för andra verksamheter.

Åtgärder för ökad trygghet: För att öka tryggheten i miljonprogrammets områden har både fysiskt och socialt inriktade åtgärder vidtagits. Exempelvis har man satsat på förbättrad utomhusbelysning, utglesning av tät vegetation, ändrad utformning av busshållplatser och uppglasning av trapphus.

Miljömässiga hållbarhetsåtgärder: Många av de åtgärdsprogrammen för att förbättra hus och utemiljöer har också haft en inriktning på miljömässig hållbarhet: tilläggsisolering, utbyte av tvåglasfönster till treglasfönster, iordningställande av odlingslotter och uppförande av källsorteringshus. Mera sällan har åtgärder baserat på ett ekologiskt helhetskoncept: hushålla med energi, ta vara på solvärme, separera och ta hand om avloppsvattnet lokalt, ordna med lokal odling och kompostering samt åstadkomma ett sunt klimat både inne och ute.

4.3 Drottninghög (Helsingborg)

Drottninghög är ett ca 40 ha stort bostadsområde i de nordöstra delarna av Helsingborgs tätort, där det har funnits fruktodlingar. Området ritades som en grannskapsenhet och byggdes av Helsingborgshem mellan 1967 och 1969, totalt 1 114 hyreslägenheter (alltifrån ett rum med pentry till fem rum och kök[165]) i 52 flerbostadshus, som till största delen utgjordes av trevånings lamellhus i parallella rader. Byggnaderna fick tydliga fram- och baksidor men inga genomgående trapphus. Husen grupperades kring gemensamma gårdar, och mellan gårdarna utvecklades lekplatser, planteringar och mindre gång- och cykelvägar. Även tre u-formade fyravåningsloftgånghus fanns i området. Lamellhusen hade i de flesta fall plantak och var utförda i prefabelement av betong. Husen var fördelade på tre mindre områden – Rökullagatan, Blåkullagatan och Grönkullagatan – kring ett centrum med butiker, diverse servicebyggnader, en skola samt lek- och idrottsytor. Stadsdelen är omgiven av trafikleder, industriområden, villa- och flerbostadshusområden samt storskalig dagligvaruhandel.

Drottninghög, som klassas som ett särskilt utsatt område, hade 2 711[166] invånare 2020. Redan 1975 konstaterar Helsingborgshem att det uppstått "icke godtagbara sociala förhållanden" på grund av den höga koncentrationen av barn. "Som en åtgärd byggs femrumslägenheter om till fyrarums."[167]

År 2008 beslutade Helsingborgshem att utreda förutsättningarna för utveckling av området, och 2012 godkände stadsbyggnadsnämnden ett planprogram. Programmet byggde på tre strategier: öppna (lyfta fram inneboende kvaliteter och synliggöra områdets outnyttjade potentialer), koppla (bryta ned befintliga barriärer och knyta området närmare resten av Helsingborg) och förtäta (möjliggöra för en fördubbling av antalet bostäder på Drottninghög).

Sedan 2011 driver Helsingborgshem stadsdelsutvecklingsprojektet DrottningH tillsammans med Helsingborgs stad. Det pågår fram till 2035. Syftet med projektet är att skapa en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar stadsdel. Målet är att Drottninghög ska vara en integrerad del av Helsingborg både fysiskt, mentalt och socialt. Projektet arbetar enligt fyra övergripande strategier: öppna processer och samverkan, koppla samman och riv barriärer, förtäta stadsdelen och skapa variation, sätta barn och unga i fokus[168]. Det ingår fler bostäder, nya gator och fler mötesplatser. Projektet är uppdelat i flera etapper och kommer att beröra alla delar av Drottninghög. "I stora drag handlar förslaget till utvecklingen av Drottninghög om att tillföra området ny bebyggelse i olika upplåtelseformer och typer, för att ersätta och skapa alternativ till den idag förhållandevis monotona byggnadsstrukturen. Målet är att skapa en fördubbling av antalet bostäder (från 1 100 till 2 200 bostäder över en utvecklingsperiod på 20 år) och att dessa ska erbjuda ett nytillskott av varierade boendeformer, verksamheter och människor."[169] "En av ambitionerna med utvecklingen av Drottninghög är att området även fortsättningsvis ska upplevas som ett Drottninghög, men bestående av flera mindre delar, alla med olika karaktär och identitet."

De första etapperna genomförs på Grönkulla, och de fysiska åtgärderna omfattar renovering, ombyggnad, nyproduktion, rivning och förändringar i utemiljön.

---

[165] Thomasson, J. (2005). *Drottninghög och Dalhem. Platser att vara stolt över.* Kulturförvaltningen i Helsingborg.

[166] http://statistik.helsingborg.se/PXWeb/pxweb/sv/helsingborg/helsingborg__Omradesbeskrivning/OM2007.px/table/tableViewLayout1/?rxid=7d68df09-e382-47f8-aebb-62cea6ee6812

[167] https://brandstudio.hd.se/helsingborgsstad/posts/hon-har-bott-pa-drottninghog-i-50-ar/

[168] https://drottningh.helsingborg.se

[169] https://drottningh.helsingborg.se/wp-content/uploads/sites/87/2015/04/Planprogram-Drottninghög-godkännandehandling-december-webb_Del2.pdf

Renovering[170]*:* Den första renoveringsetappen (Grönkullagatan 9, 11 och 13) blev klar 2016/2017 och omfattade tre hus med 54 lägenheter. Den andra etappen (Grönkullagatan 5, 17 och 19) blev klar 2017/2018 och omfattade tre hus med 57 lägenheter. Den tredje etappen blev klar sommaren 2021 och omfattade in- och utvändig renovering av 93 lägenheter, fördelat på fyra trevåningshus (Grönkullagatan 29, 31, 33, 35). Nytt klimatskal har skapats genom fönsterbyte samt tilläggsisolering av tak och fasad med målet 30 % lägre energianvändning. Stambyte genomfördes. Hus som ska renoveras längre fram ska få fasaderna tvättade och målade. Vasatorpsvägen omvandlades till att mer likna en stadsgata.

Ombyggnad: Entréerna, som förut var inskjutna i fasaden och gav dålig sikt både inåt och utåt, flyttades utåt. Nya balkonger som vetter mot entré-/gårdsgatorna byggdes. Även bostäder i bottenvåningar öppnades upp mot entré-/gårdsgatorna.

Nyproduktion: Drottninghögs första nybygge sedan 1960-talet var *Grönkulla Gård* med 67 lägenheter i flerbostadshus som blev klara år 2018. Ett år senare togs beslutet att bygga *Stadskvarteret*. Boverket beviljade Helsingborgshems nybygge investeringsstöd med ca 48 miljoner kr. Stadskvarteret omfattar 198 nya bostäder i två kvarter – radhus och flerbostadshus med lokaler i bottenplan. Det ingick att utveckla bostadsrätter, ett flerbostadshus med 16 lägenheter och 10 radhus. Norra kvarteret beräknas stå klart hösten 2022 och södra kvarteret sommaren 2023. Vid korsningen Regementsvägen och Vasatorpsvägen byggdes inom projektet *Drottningen* nya kontorslokaler och samtidigt ett nytt parkeringshus med lager intill. På parkeringsytan längs Vasatorpsvägen byggdes även *Äppellunden* med fyra tegelhus: två gatuhus i fem våningar och två punkthus i sju våningar i kvarterets norra del. De fyra husen omsluter en gemensam gård där det finns cykelparkering, lekplats och uteplatser för marklägenheterna. Äppellunden rymmer 108 hyreslägenheter. I västra delen av Grönkulla byggs ca 120 nya bostadsrätter inklusive 31 radhus i två plan och några fyravånings flerbostadshus – delar av projektet är klara. Sammanfattningsvis kompletterades området med kontorshus, parkeringshus och olika typer av bostadshus i upp till sju våningar: radhus i två plan, loftgångshus, flerfamiljshus samt punkthus.

Rivning: Rivningarna är ett led i arbetet med att förnya Drottninghög och skapa större variation mellan äldre, nybyggt, olika verksamheter och upplåtelseformer. Ca hälften av det befintliga bostadsbeståndet revs vid Grönkullagatan. Grönkulla Gård ersatte år 2018 27 lägenheter på Grönkullagatan 15. Under 2020 revs byggnader på Grönkullagatan 1, 3, och 7 (ersatts av Stadskvarteret) samt 21, 23, 25 och 27 (ersatts av tre bostadsrättsföreningar). I samband med rivningen kartläggs processen för återbruk. Helsingborgshem testar att återbruka bl a tegelfasaden, betongelement och trappräcken.

Förändringar i utemiljön: Flera trygghetsskapande åtgärder genomfördes på Grönkulla, till exempel ny belysning, fler mötesplatser, uppfräschning av innergårdar och grönytor samt ombyggnad av entréer. Murar vid källartrappnedgångarna utanpå husen ersattes av genomsiktliga staket. Det centrala stråket som binder samman området omgestaltades och fick tydligare inramning i form av ny bebyggelse som vänder sig mot stråket. Några av de befintliga gavlarna öppnades upp. Gatumiljön förändrades. Ny bebyggelse intill omringande gator gav ett mer stadslikt utseende och en funktion med både trafik och stadsliv. Den nya bebyggelsen skärmar befintliga hus. Biltrafik släpptes in i området via nya lokalgator. Även entré-/gårdsgatorna längs befintliga hus omvandlades. Där finns nu uteplatser, sittplatser, källsortering och cykelparkeringar. Uteplatser avskiljs från entré-/gårdsgatan med en tydlig gräns i form av lägre planteringar och lägre perforerade grindar. Man har arbetet aktivt med kantzoner mellan hus och gata/gård. Skymmande buskage längs fasaderna på gatsidan samt större träd togs bort och ersatts av lägre växtlighet. Diverse skymmande uteplatsstaket på gårdssidan togs bort och

[170] https://www.helsingborgshem.se//byggprojekt/stadsdelsutveckling-pa-drottninghog/gronkulla

ersattes av jämnt planterade häckar för insynsskydd vid större gårdar med fler funktioner och stängselnät och grindar i de mer privata gårdsrummen, t ex de som delas med radhus. Den föreslagna områdesstrukturen ger en tydligare avgränsning mellan offentliga och privata grönytor. Nivåskillnader gestaltades med omsorg och utnyttjades till att skapa tydliga gränser mellan privata uteplatser och mer offentliga ytor. Bottenvåningens bostäder i de befintliga husen fick nya uteplatser in mot gångfartsgator vilket har ökat gaturummets privatkaraktär, samtidigt som vissa gårdar blev mer offentliga genom flytt av lekplatser från det centrala stråket till gårdarnas mer centrala delar. De åtgärderna ger fler ögon på gatan och gården vilket bidrar till att kontrollen på stadsrummen ökar. Stor vikt i projektet läggs på varierade och användbara bostadsgårdar. Det byggdes även en ny lekplats, ett växthus, en konstplank, och rum för odling skapades och nya (frukt-)träd planterades.

Figur 4.1 Drottninghög före omvandling (överst) och den föreslagna bebyggelsen (Detaljplanehandlingar: Drottninghög Västra 1 m.fl. (A), och Drottninghög Västra 2 m.fl. (B))

Figur 4.2 Drottninghög före (ovan t.v.) och under omvandlingen[171] [172] [173]

Figur 4.3 Nybyggda radhus längst promenadstråket mitt i området

[171] https://www.helsingborgshem.se/wp-content/uploads/dhog_vast.jpg
[172] https://www.helsingborgshem.se/wp-content/uploads/2022-drottninghog-fran-vast-900px.jpg
[173] https://drottningh.helsingborg.se/wp-content/uploads/sites/87/2021/11/stadskvart-03-800px.jpg

Figur 4.4 Drottninghög: gatu- och gårdssida före och efter renovering (2022)

4.4 Karlslund (Landskrona)

Stadsdelen Karlslund (tidigare Norrestad) i Landskrona präglas som så många andra miljonprogramområden av att ligga avsides och att det inte fanns avsättning för de 2 200 lägenheterna när det stod färdigbyggt[174]. Det har varit klassat som utsatt område, särskilt utsatt område och är sedan 2021 omklassat som ett riskområde.

Efter omfattande rivning och omvandling av bostadshus till verksamheter har antalet hyreslägenheter sjunkit. Tidigare fanns Landskronas gymnasieskola i området, liksom ett stadsdelscentrum. Kvar finns stadens idrottsområde samt naturområdet Karslundsparken. I Landskrona har det kommunala bostadsbolaget hittills omvandlat några av de 600 lägenheterna i Karlslund till bostadsrätter och det har byggts radhus.

Utvecklingsarbete

År 2009 antog kommunstyrelsen dokumentet Strukturella Boendeåtgärder. Bakgrunden var

- att Landskrona har djupa obalansproblem inom bostadssektorn vad gäller fördelning av upplåtelseformer, segregation mm.
- att detta leder till oönskade effekter för barns uppväxtmiljöer, kriminalitet, inflyttningsmönster, bidragsberoende mm

Kommunstyrelsen beslöt därför att ge stadsdirektören i uppgift att:

- föreslå åtgärder för att systematiskt rätta till obalansen på bostadsmarknaden så att andelen bostäder med bostadsrättsformen och äganderätt ökar, samt

[174] Jämför Kignell, J., & Lager, S. (2006). Karlslund – en på miljonen? Examensarbete, Blekinge Tekniska Högskola.

- föreslå långsiktiga, strukturella åtgärder, område för område, för att nå önskad utveckling och i samband härmed ange Landskronahems roll i detta sammanhang

Stadsdirektören utgick sedan 2010 efter en tydlig strategi baserad på det politiska inriktningsdokumentet Landskrona Vägval – antingen eller…[175]. Det byggde på analyser vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping under professor Åke E Anderssons ledning[176]. Sammanfattningsvis konstaterades att Landskrona hade en rad djupgående sociala och ekonomiska obalanser. Huvudorsakerna ansågs vara två:

- att Landskrona haft en stor befolkningsutflyttning och en lika stor inflyttning i form av immigration från utlandet. Det innebar att 23,8 % av stadens invånare var utrikes födda, dvs 72,5 % över det nationella genomsnittet (= 13,8 %).
- att bostadsbeståndets fördelning på olika upplåtelseformer var i obalans. Hyresrätter, speciellt äldre och mindre lägenheter, var överrepresenterade medan bostadsrätter och äganderätter procentuellt sett låg långt under riksgenomsnittet.

Obalanserna i bostadsbeståndet anges ha styrt såväl in- och utflyttningsmönstret som befolkningssammansättningen. Överrepresentationen av hyresrätter, i synnerhet omoderna och med låg attraktionskraft, hade medfört en inflyttning som ökat bidragsberoendet, segregationen, kriminalitet och en hel rad ytterligare negativa företeelser.

Stadsdirektörens sammanfattning 2010 av läget var: "Läget i Landskrona är så allvarligt att om inget radikalt görs kommer utvecklingsspiralen med allra störta sannolikhet att fortsätta spinna nedåt i allt snabbare takt. Som denna rapport, med tillhörande bilagor, visar, bedömer utomstående forskare all statistik och data på samma sätt, det har gått nedåt i 30 år och det accelererar jämfört med riket som helhet, men också jämfört med jämförelsekommuner som har t.ex. liknande storlek, historik, befolkningsstruktur och regionsbelägenhet." Slutsatsen var att "Landskrona måste få en positiv inflyttning av familjer med ordnade sociala och ekonomiska förhållanden som kan väga upp tidigare obalanser. Det kräver konkret att få till stånd produktion av bostäder som är attraktiva – attraktivitet är konkurrenskraftig jämfört med vad övriga kommuner i Skåne kan erbjuda."

Fysiska strukturella åtgärder

Den viktigaste åtgärden för att bryta stadens negativa socioekonomiska utveckling var *strukturella åtgärder*. Bland annat i form av en satsning på att bygga 1500 nya attraktiva bostäder vid Öresund samt att utveckla och integrera miljonprogramområdet Karlslund med övriga staden i sektorn Öster/Centrum. Arbetet med Strukturplan för Karlslund påbörjades 2015 av kommunen tillsammans med Landskronahem, andra fastighetsägare och boende med målet att området skulle utvecklas socialt och ekonomiskt. Som grund ingick medborgardialoger och trygghetsvandringar. År 2017 antogs Strukturplanen som underlag för den fysiska utvecklingen av stadsdelen infrastruktur, bebyggelse, grönstruktur samt exploateringsmöjligheter. Målsättningen var att:

- Sysselsättningsgraden och bidragsberoendet på sikt inte ska avvika från staden i övrigt
- Tryggheten ska öka markant och kriminaliteten minska
- Området ska innehålla ett varierat utbud av upplåtelseformer på bostadsmarknaden
- Området ska ha offentlig och kommersiell service motsvarande områdets behov

Utvecklingen påbörjades[177] genom att en ny gata, som kopplar ihop Ringvägen och Hälsingborgsvägen genom Karlslundsområdet färdigställdes under 2018 (etapp 1 i Figur 4.5).

[175] Landskronas Vägval – antingen eller…. Stadsdirektören 2010-03-02.
[176] Andersson, Å. E., Andersson, M., Andersson, D. M., & Mellander, C. (2010). Utvecklingsstrategier och mål för Landskrona: sammanfattning, slutsatser och förslag. Handelshögskolan i Jönköping.
[177] Planbeskrivning Detaljplan för del av Karlslund 1:1 m.fl. - Idrottsområdet, Landskrona stad, 2021-10-08.

Vidare har nya bostäder uppförts i områdets södra del i form av radhus och flerbostadshus (etapp 2 nedan). Ytterligare en detaljplan, vilket blir den tredje etappen, godkändes under 2019 och fastställer möjligheten att uppföra bostäder och förskola i Karlslunds östra del. De efterföljande två planerna är etapp 4, samt en utveckling och förtätning av bostäder i områdets nordöstra delar, vilket blir etapp 5. Slutligen pågår planarbete där bostadsutbyggnad prövas för etapp 6, Karlslundsområdets norra delar. Etapp 7 i kartan innehåller olika verksamheter och en skola. Dessa verksamheter planeras för närvarande att fortgå och utvecklas. Eventuellt kommer en förtätning i form av bostäder att planeras framöver.

Karlslund strukturplan med delprojekt (2021-01-18)

1 - Karlslund 1:1 Gatan - Idrottsvägen
Central länk genom området, viktig för den nya strukturen. Detaljplan laga kraft 2017 och vägen utbyggd.

2 - Del av kv Pilängen och Bronsängen mfl - Länken
Första etappen nya bostäder. Radhus, flerfamiljshus. Bla Boklok. Detaljplan laga kraft 2019.

3 - Del av Kopparängen 3 mfl - Koppar och Silvergården
Förtätning med bostäder och stor central lekplats. Två förskolor. Torgbildning i väster vid Karlslundsgatan. Detaljplan laga kraft 2020.

4 - del av Karlslund 1:1 - Idrottsområdet
Idrotts- och rekreationsområde. Idrottshall, arena, ishall, bad, skola och utomhusplaner. Bostäder i norr.

5 - del av Kopparängen 3 mfl - Kopparängen
Förtätning med radhus och flerfamiljshus. Staden och Landskronahem.

6 - del av Karlslund 1:1 och Guldängen 1 - Guldängen
Förtätning med bostäder. Småhus, radhus,flerfamiljshus. Förskola. Delar av skogsområdet bevaras.

7 - del av Silverängen 4 mfl - Karlslunds mitt
Utveckling av skolområdet. Eventuell förtätning med radhus och flerfamiljshus.

Figur 4.5 Karlslund strukturplan med delprojekt (2021)[178]

4.5 Rosengård (Malmö)

Huvuddelen av Rosengård uppfördes 1967–1972[178]. Området ligger endast 2–3 km från Malmös centrum. Hela Rosengård planerades ursprungligen för 20 000–25 000 invånare. Under de två första åren flyttade över 16 000 personer in i Rosengård, varav de flesta kom från andra städer och från landsbygden, medan en tredjedel kom från Malmös innerstad. Det byggdes sammanlagt 7 000 lägenheter varav MKB stod som byggherre för drygt hälften. Omkring en fjärdedel uppfördes som bostadsrätter inom HSB och resterande som privata hyreslägenheter. Hälften av lägenheterna bestod av tre rum och kök, ca 15 % var fyror eller större och 30 % var tvåor.

Rosengård är klassat som ett särskilt utsatt område. Det ligger i Malmös östra delar innanför Inre ringvägen[179]. Här bor omkring 34 000 personer och en större andel av befolkningen är yngre än genomsnittet i staden. Flera av Rosengårds bostadsområden karaktäriseras av miljonprogrambygget från 1960- och 70-talet. Därtill kommer villaområden, stora grönstråk, skolor, förskolor samt Östra Kyrkogården. En del av de ursprungliga lägenheterna har idag byggts om till kontor. En bokal är en boendeform som kombinerar bostad och lokal. Boendeformen vänder sig främst mot småföretagare, och MKB har låtit bygga tolv bokaler på Bennets väg i Rosengård (kallad Bennets bazaar, invigda 2010). Under de närmaste decennierna ska stadsdelen utvecklas med cirka 2 800 nya bostäder, 500 grundskoleplatser, 450 förskoleplatser och cirka 1 500 arbetsplatser. Arbetet börjar nu och beräknas vara klart omkring år 2040. En viktig del i omvandlingen är att bygga om Amiralsgatan till en mer trygg och befolkad miljö.

Amiralsstaden

I december 2021 godkände stadsbyggnadsnämnden planprogrammet för området Amiralsstaden som omfattar närmare 3000 nya bostäder, 500 grundskoleplatser, 450 förskoleplatser och cirka 1 500 arbetsplatser. Planen är att det ska stå helt klart 2040. Planprogrammet omfattar även en utveckling av stationsområdet runt Persborg, som har en central plats i Amiralsstadens sydvästra del. Runt stationen ska det byggas 220 bostäder, lokaler för service och handel, parkeringshus samt en förskola. Det planeras också för en ny gång- och cykeltunnel under Kontinentalbanan. Utmed spåren kan det även bli aktuellt att anlägga odlingslotter.

Culture Casbah[180]

Målsättningen med Culture Casbah är att omvandla Törnrosen och Örtagård till en levande, urban och grön stadsdel i Malmö. Planen är att bygga uppemot 350 bostäder samt nya verksamhetsytor för förskolor, samhällsservice, idrott- och kulturverksamhet, handel och kontorslokaler. Områdets stationsnära läge nära Rosengård station och MalmöExpressen linje 5 innebär goda möjligheter till arbetspendling på ett hållbart sätt. I det planuppdrag som fick klartecken av Stadsbyggnadsnämnden 2019 ingår ett profilerat hus vid stationstorget, ett levande stråk med nya funktioner och målpunkter, en ny lokal mötesplats som förenar idrott, kultur och evenemang vid Örtagårdstorget, Rosenparken, fler bostäder nära varandra, nya bostadstyper och arkitektur och uttryck som utvecklas i samklang med befintlig bebyggelse.

MKB, Balder, Heimstaden och Victoria Park har bildat ett gemensamt bolag, Rosengård Fastighets AB, för att förverkliga projektet. Culture Casbah kommer att innehålla 200 nya bostäder och 30 lokaler för affärsverksamhet. Det mest spektakulära blir det 22 våningar höga tornet. Rosengård Fastighets AB har köpt 1 660 lägenheter från MKB i närområdet då det för

[178] Wikipedia.
[179] https://malmo.se/Stadsutveckling/Stadsutvecklingsomraden/Rosengard.html
[180] https://www.rosengardfastigheter.se/culture-casbah

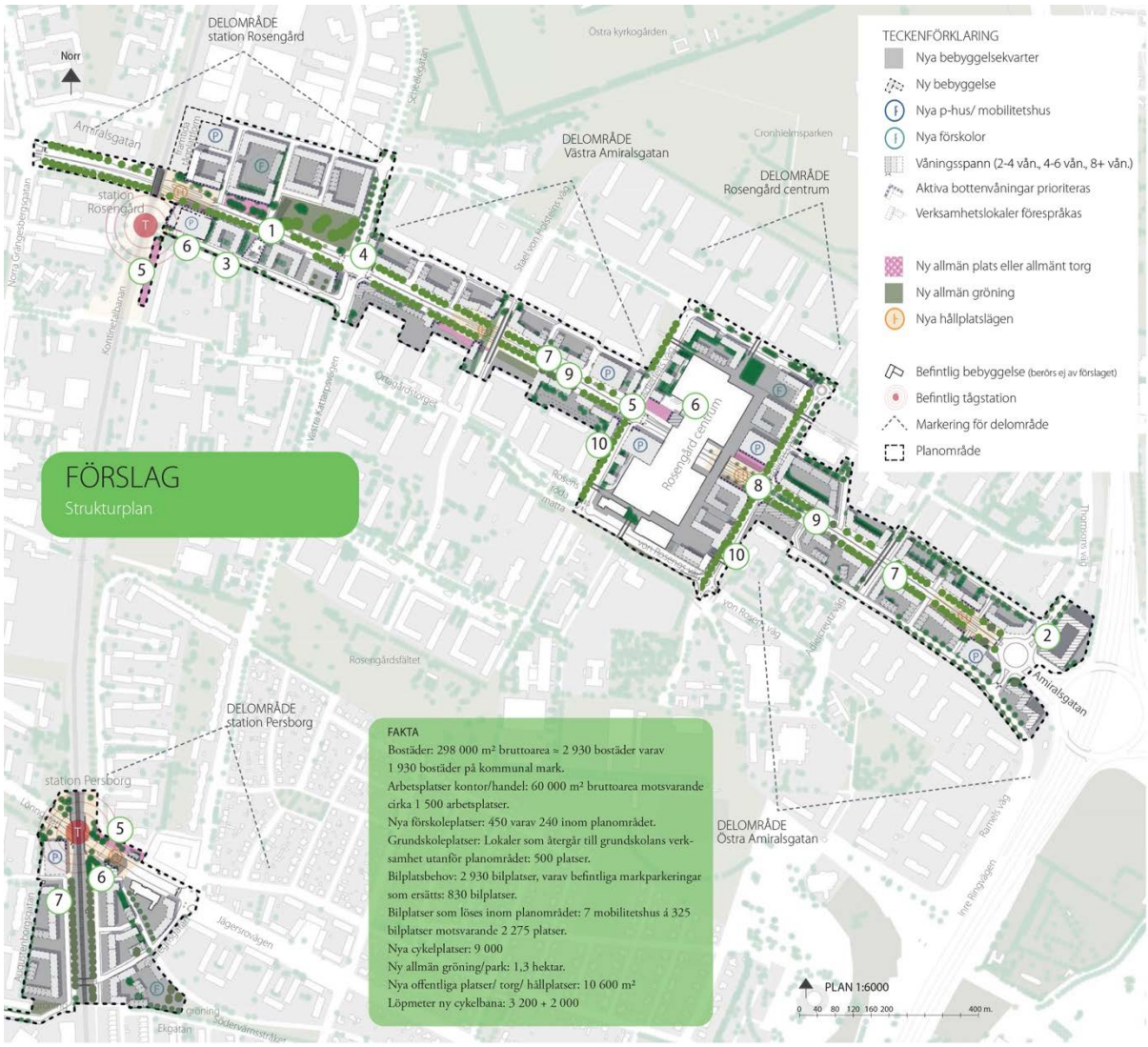
projektets skull anses viktigt att ha kontroll på miljön runtomkring. Dessutom ger det ett kassaflöde till nyproduktionen. Köpeskillingen blev 1,1 miljard kronor. Det finns ett planprogram och eventuell byggstart är inte fastställd.

Kryddgården

Stadsplanen för Kryddgården upprättades 1967 och området blev färdigbyggt 1971, här fanns då ca 1 450 lägenheter tillhörande MKB[181]. Byggplanen över Kryddgården var den enda som väckte opposition i byggnadsnämnden. Kritiken riktades mot de två 250 meter långa nio-våningshusen som i folkmun kallas Kinesiska muren. MKB fick redan i början problem att fylla dem med hyresgäster och många av lägenheterna stod tomma. 1971 bodde här 2 700 personer och 2013 ca 1 900. Kryddhyllan hade 2013 ca 1 100 lägenheter, två av höghusen hade rivits, och Kinesiska muren till stor del gjorts om till kontor. Kinesiska muren förvandlades till bostadsrätter och studentlägenheter. I december 2021 övertog MKB en misskött bostadsrätts-förening där med 76 lägenheter i syfte att omvandla till hyresbostäder.

Figur 4.6 Ur Planprogram 6051 Amiralsgatan och station Persborg. Från nu till år 2040. Godkännandehandling Stadsbyggnadsnämnden 16 december 2021. Tågstation (T), stadsdelsområde (gul), planområde (röd) och ny bebyggelse (svart)

[181] Hernestig, C. (2013). Fysisk förändring i Rosengård. En studie i ställningstagning till fysisk förändring i Rosengård. Examensarbete Samhällsplanering, Lunds universitet.



Figur 4.7 Förslag till strukturplan. Planprogram 6051 Amiralsgatan och station Persborg. Från nu till år 2040. Godkännandehandling Stadsbyggnadsnämnden 16 december 2021

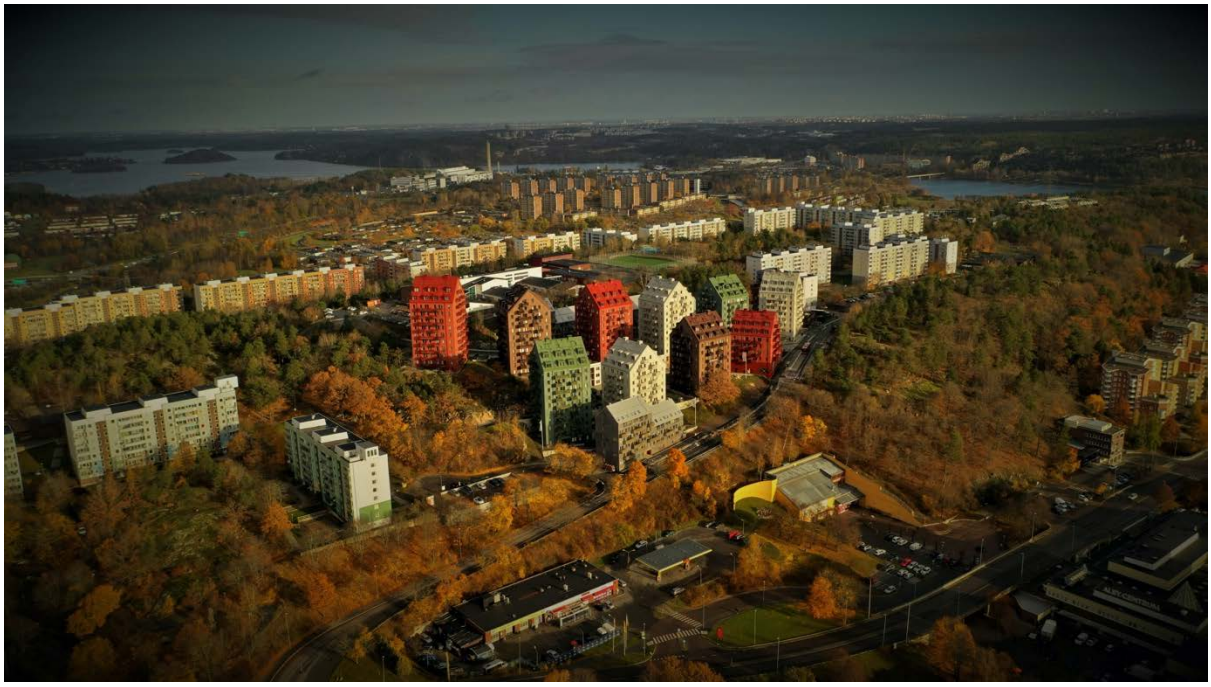
4.6 Tingstorget (Alby/Botkyrka)

Alby i Botkyrka klassas som ett särskilt utsatt område. Området kring Alby tunnelbanestation i Botkyrka var en av Stockholms farligaste och mest otrygga platser och var lågutnyttjat beroende på Albybergets branta terräng[182]. Området ligger ca 30 minuter från T-centralen. Uppgången från tunnelbanan var känd som en otrygg plats med öppen droghandel. Kommersiell service var begränsad till en kiosk i samma läge. Kommunen bjöd in till markanvisningstävling. År 2015 vann fastighetsbolaget Titania tävlingen. Företaget ansåg att det fanns en underliggande vilja och förmåga hos boende i Botkyrka att göra boendekarriär.

Titania bedömde att det krävdes en stor byggrätt för att få lönsamhet och samtidigt rimliga hyror och bostadsrättspriser för de tilltänkta målgrupperna. Förslaget omfattade därför 741 små lägenheter som kom att fördelas på 495 bostadsrätter och 246 hyresrätter. Av hyresrätterna var 30 % öronmärkta som ungdomsbostäder (18–25 år). Ett tidigare LSS-boende med sex lägenheter har inrättats i bottenvåningen av ett av de centralt placerade nya bostadshusen.

[182] https://www.titania.se/omvandling-av-miljonprogramsomraden/

Figur 4.8 Tingstorget Alby. Situationsplan. Arkitema Architects



Figur 4.9 Tingstorget i Botkyrka. Projektet består av över 740 lägenheter[183]

[183] https://www.titania.se/sv/wp-content/uploads/sites/3/2021/12/tingstorget-dronarbild-scaled.jpg

Figur 4.10 Tingstorget i Botkyrka. Väg har blivit en gata med stadskaraktär[184]

Planen bygger på ett centralt torg i anslutning till tunnelbanestationen. Byggnaderna kring Tingstorget har levande bottenvåningar med butiker, restauranger och gym. Totalt är det cirka 1 000 m^2 kommersiella lokaler. Torget har en lekplats. Tunnelbaneuppgången är överbyggd och mynnar mot torget.

Bebyggelsen, 14 hus, består av de två hustyper som redan på 1940-talet användes i denna typ av terräng: punkthus och lamellhus. Och terrängen ger hög variation i utemiljön med olika gårdsformer och terrasser. Husen är byggda med element med variation i form, färg, fönster, balkonger och tak. I bottenplanen finns lägenheter och lokaler med stora fönster, och områdets garage är förlagt helt under mark med ”dold” entré. Husgårdar har utförts halvavskilda och områdets stora höjdvariationer har behållits. Fasaderna är helt prefabricerade men ger inte intrycket av att vara gjorda av sammanfogade fasadelement. Detta har åstadkommits bl a genom fasningar och variationer i fasadelementen men också i genomtänkta detaljlösningar t ex vid hörn och fogar mellan elementen. De komplicerade sadeltaken byggdes i en fabrik i ett närliggande industriområde. Titania uppger en merkostnad med flera miljoner kronor för att göra husen helt monokroma (ventilationsaggregat, stuprör, undersidor av balkonger, räcken etc har alla samma kulör), i stället för att använda aluminiumräcken, standardmålade ventilations-aggregat osv som skulle ha förvanskat helhetsintrycket. Badrummen genomfördes som moduler fabricerade med kakling i Kalix och nerfraktade och monterade enligt just in time-princip.

[184] https://www.titania.se/sv/wp-content/uploads/sites/3/2021/12/tingstorget-01-1024x819-1.jpg

Projektet var tillräckligt stort för att Titania skulle ha ekonomiska möjligheter att göra investeringar som på längre sikt gagnar hela området och även det omkringliggande samhället. Det innefattar bl a aktivitetsbaserade bottenplan med tre restauranger (trots dålig kommersiell utgångspunkt), hög nivå på gestaltning och fullföljande även av delar av projektet som, om de gjorts isolerade, hade inneburit förluster.

Det gick 18 månader från tecknande av markanvisningsavtal till lagakraftvunnen detaljplan, och byggstart kunde ske mycket kort tid efteråt. Projektledaren för Tingstorget har varit en och samma person under projektets alla skeden. Byggandet startade 2016 och det inflyttades etappvis fram till början av 2019.

Hyresrätterna har varit fullt uthyrda och alla bostadsrätterna är sålda. Titania hjälpte bostadsrättskunder med bankkontakter och driver en aktiv områdesförvaltning. De inflyttade är unga och kommer till åttio procent från Botkyrka. Invånarantalet i området har till följd av nyproduktionen ökat med omkring 50 % till drygt 3 000 personer. Andelen personer med låg ekonomisk standard har sjunkit markant på Albyberget jämfört med övriga områden i Botkyrka. Andelen som endast har förgymnasial utbildning på Albyberget har sjunkit från 28 % till 22 % på fem år, andelen högskoleutbildade ökat från 31 % till 36 %. Denna utveckling har lett till att Albyberget utbildningsmässigt i stort sett ligger i nivå med Botkyrka som helhet.

I en rapport från Evidens[185] återges även svar på en intervju med polisen: "Polisen – Innan byggnationen fanns förhoppningar på att området skulle förbättras, vilket har infriats. Har blivit ett nytt fint område i Alby med litet eget torg – mysigt och gemytligt. Ny samlingspunkt medför ofta kriminalitet. Polisen har gjort insatser i centrum vilket lett till att drogförsäljning delvis flyttat upp. 'Det säljs droger öppet, men det är inget unikt för Alby. Förekommer överallt. Folk kommer från hela stan för att köpa. Mer folk utifrån som köper.' Narkotika förvaras lite överallt – trapphus, källargångar mm. Inte unikt för Tingstorget, detta förekommer också överallt. Polisen har inga lösningar/tips på hur detta skulle kunnat 'byggas bort' och undvikas. Det är en ny typ av invånare i Titanias hus – Det är sällan vi behöver åka på jobb till dessa hus'. Det har inte blivit fler brott i området trots mycket fler invånare."

4.7 Vivalla (Örebro)

Bostadsområdet Vivalla i norra Örebro byggdes i slutet av 1960-talet och stod klart 1970. De flesta av de 2 546 bostäderna var fördelade på likadana lamellhus i två våningar i tegel och bestod av två- och tre rum och kök. För att stärka kvarboendet slog man under 90-talet ihop mindre lägenheter till större och byggde om loftgångshus till radhus. 2010 beslutade Örebrobostäder (ÖBO) att genomföra ett långsiktigt förnyelsearbete.

Vivalla var då det mest socioekonomiskt utsatta området i Örebro kommun. Idag klassas Vivalla som särskilt utsatt område. Befolkningen var ung och hade hög arbetslöshet, låg utbildningsnivå, låg genomsnittsinkomst, stor andel personer med försörjningsstöd samt stor andel barn. Många elever får inte godkända betyg i skolan. Av de minst 7 000 invånarna[186] var många med utländsk bakgrund, bl.a. i Somalia och Mellanöstern. Åtta av tio har minst en förälder som är född i ett annat land. De gamla husen hade hög energiförbrukning och många av bostäderna var slitna. En boendeundersökning visade att många boende upplevde trafikmiljön kring Visgatan i sydvästra hörnet av Vivalla som otrygg. Vidare visade en platsanalys av stadsdelen att det saknades naturliga mötesplatser och att utrymmet mellan husen varken hade karaktären av bostadsgård eller stråk, eftersom ena husets entrésida vette mot baksidan av huset bredvid.

[185] Se även rapporten Effekter av stadsutveckling i ett särskilt utsatt område: Projektet Tingstorget uppföljning. Evidens 2021-10-07. https://www.titania.se/sv/wp-content/uploads/sites/3/2021/10/tingstorget-slutrapport.pdf .

[186] Säkra uppgifter saknas, eventuellt så många som 10 000 boende.

En övergripande generalplan för utvecklingen av Vivalla togs fram 2010. Ett långsiktigt förnyelsearbete började med ett kvarter och 2011 fattades ett programbeslut om åtgärder som skulle ingå i renoveringen. Ett pilotprojekt, Mitt Gröna Kvarter, startades och skulle ge erfarenheter och underlag för fortsatt omvandling av hela Vivalla. Det utvalda kvarteret vid Visgatan hade 123 lägenheter i 1–2 plan, tvättstuga och kvarterslokal. Enligt ÖBO var kvarteret noga utvalt utifrån husens behov av upprustning och av kraftig minskning av energiförbrukningen. Ytterligare bedömdes Visgatan ha potential att länka samman stadsdelen med staden och locka nya kundgrupper till kvarteret, som redan innan den planerade omvandlingen var relativt omtyckt och fysiskt låg nära ett attraktivt villaområde.

Stadsdelen skulle länkas samman med staden genom att bygga över de fysiska och mentala barriärerna. Målet med pilotprojektet var att utveckla tryggare, lugnare och mer attraktiv boendemiljö med en tydligare indelning av områdets grönytor, idrottsplatser, stråk, gårdar/kvarter, parkering/gatunät i olika karaktärer, större variation av boendeformer och byggnadstyper, bättre överblickbarhet samt ökade möjligheter för social samvaro och rörelse utomhus. Ambitionen var att väcka stark samhörighets- och hemkänsla hos boende, med tillit och ansvar, genom att gå från stadsdelskänsla till kvarterskänsla, dvs skapa unika kännetecken för kvarteret som helhet samt bättre rumsliga förutsättningar för gemenskap bland grannar. Grön karaktär skulle utvecklas både visuellt och i drift och förvaltning.

Detaljplanen ändrades för att kunna dra om Visgatan och därefter skedde projektering och ombyggnad av gatan, gång- och cykelvägen samt flera huskroppar och bostadsgårdar.

Fysiska åtgärder som genomfördes inkluderade renovering, ombyggnad, nyproduktion, rivning och förändringar i utemiljön. Mer konkret handlade det om:

Renovering: Här utfördes en totalrenovering där nästan allt i lägenheterna togs bort, kvar blev nästan bara skalet. Husen blev mer klimatsmarta. 16 radhus rustades, varav 10 såldes som äganderätter.

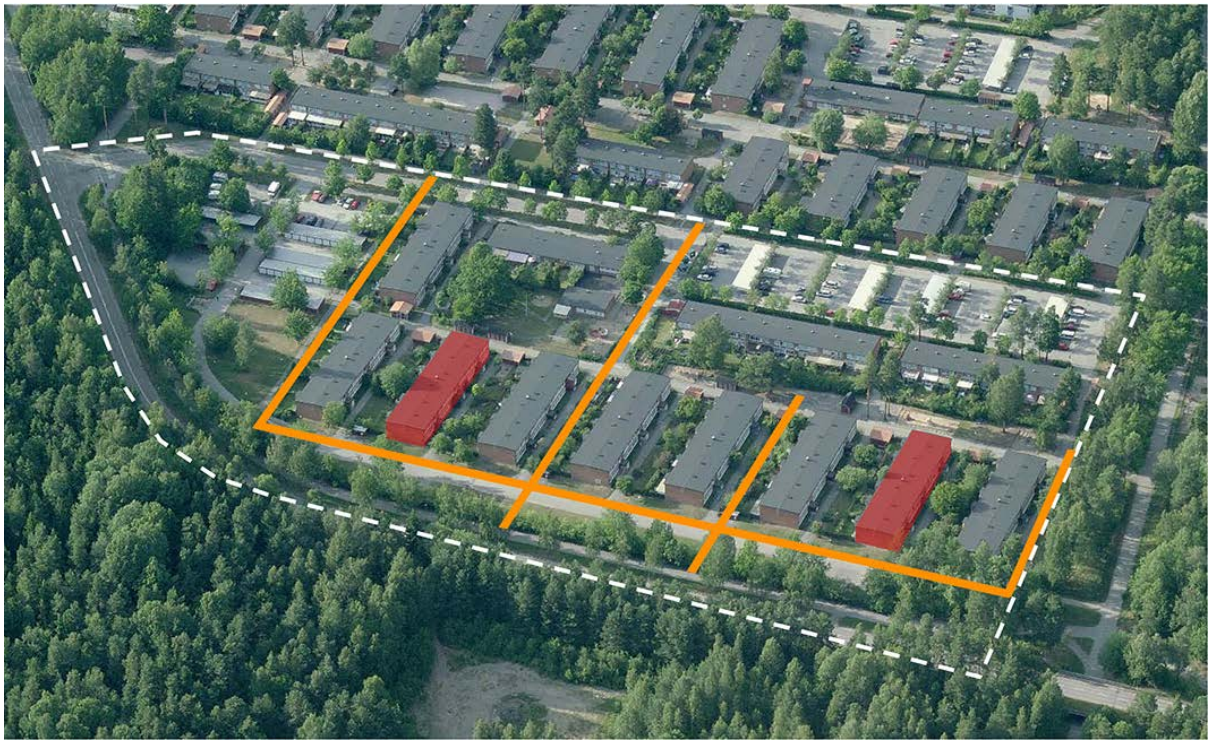
Ombyggnad: Entréerna till några huskroppar vändes för en ökad tydlighet i utemiljön, inklusive ny gårdsbildning och vägstruktur. Gårdssidan vetter nu mot en annan huskropps gårdssida, och entrésidan mot en annan huskropps entrésida. De offentliga ytorna som gatan och parkeringen blev tydligare samtidigt som den privata sfären i boendet utvecklades då insyn i lägenheter minskade, en tydlig och lugnare gård bildades, och större och skyddade privata uteplatser skapades. Entréernas vindfång som tidigare skymde sikten ersattes med skärmtak, och plank mellan uteplatserna ersattes med lägre staket.

Nyproduktion: Ett nytt fyravånings punkthus byggdes med 16 lägenheter för att bidra till variation i bebyggelsen.

Rivning: Två huskroppar med 23 lägenheter revs för att möjliggöra en större gemensam grönyta för bland annat odling, en ny gårdsbildning samt kvartersstruktur.

Förändringar i utemiljön: Boende har fått två nya innergårdar, något som hittills saknats. Visgatan byggdes om till en slingrande gångfartsgata genom området. Gatumiljön förändrades med tvärgående lågfartsgator som gav en mer stadslik miljö. Boendeparkeringar skapades i direkt anslutning till den egna bostaden. Gång- och cykelstråket drogs om så att det nu löper mellan grupperna av huskroppar snarare än i direkt anslutning till vissa fasader. Stråket gjordes mer böljande och miljön runt omkring berikades med bänkar och lekredskap. Belysningen kompletterades för att få ett jämnare och bredare ljusfält kvällstid. Enligt Boverket visar ÖBOs enkätundersökningar bland de boende att tryggheten i området har ökat sedan ombyggnaden samt att det digitala verktyget Embrace som används i EST-modellen visar att brottsligheten kring Visgatan är betydligt lägre än i andra delar av Vivalla.

Figur 4.11 Mitt Gröna Kvarter. Bakgrundsbild: Lantmäteriet



Figur 4.12 Två hus rivna till förmån för en gemensam grönyta, nya gårdsgator anlagda. Bakgrundsbild ur detaljplanehandlingar för kv Långseleån 1 och 2 m.fl.

Figur 4.13 Situationsplan med trafiknät[187]

Figur 4.14 Befintlig bebyggelse. Gatu- och gårdssida före (1968) och efter omvandlingen[188]

[187] WSP och Edin, V. (2015) Utvärdering av hållbarhetsaspekter i projektet Mitt gröna kvarter i Örebro - har projektet uppnått dess intention om hållbarhet? Examensarbete, Sveriges landbruksuniversitet.
[188] Foton: Curt Salomon-Sörensen / Örebro läns museum (t.v.) och Nadja Odenhage / White arkitekter (t.h.)

5 Tre danska områden

Tre områden har valts ut på grundval av att de är problemförorter till tre större städer: Gellerupparken (Aarhus), Tingbjerg (Köpenhamn) och Vollsmose (Odense). Man bör notera att dessa områden är byggda på platt mark och saknar Göteborgstraktens terrängutmaningar.

5.1 Allmänt om den danska policyutvecklingen

Danmark antog 2018 en strategi mot parallellsamhällen[189] Den hade sitt ursprung i ett konstaterande i Folketinget att det fanns områden där andelen invandrare och boende med invandrarbakgrund från icke-västliga länder översteg 50 procent. En av insatserna är "Fysisk nedrivning og omdannelse af udsatte boligområder". I syfte att minska andelen allmännyttiga bostäder i utpekade områden till 40 procent senast år 2030 ingår åtgärder som rivning och förtätning, exempelvis genom tillskott av ägarlägenheter och kommersiella verksamheter.

Ett centralt inslag i planen är att andelen allmännyttiga bostäder i vart och ett av de (som det hette 2019) hårda gettona ska minska till högst 40 procent till 2030. Den allmännyttiga bostadsorganisationen och kommunen skulle tillsammans utarbeta en utvecklingsplan för hur de skulle nå målet om att minska andelen allmännyttiga familjebostäder. Utvecklingsplanen skulle lämnas in till den centrala myndigheten senast den 1 juni 2019. Det finns flera alternativ för att uppfylla målet: Rivning av allmännyttiga bostäder, privat nybyggande av bostäder, omvandling av allmännyttiga bostäder till ungdomsbostäder/äldrebostäder, försäljning av allmännyttiga bostäder och tillskott av näringslivsverksamheter. Utvecklingsplanen skulle efter myndigheternas godkännande omsättas till en helhetsplan som ska bidra till att säkerställa en samlad långsiktig lösning av bostadsavdelningens eller bostadsområdets problem, inklusive tekniska, sociala och ekonomiska problem. En helhetsplan är en förutsättning för stöd från Landsbygdsfonden för lösningen.

Den aktuella definitionen av "udsatte boligområder" enligt Bolig- og planstyrelsen i december 2021:

Med *utsatt bostadsområde* avses ett allmännyttigt bostadsområde med minst 1 000 invånare, där minst två av följande kriterier är uppfyllda:

- Andelen invånare i åldern 18–64 år som inte är anknutna till arbetsmarknaden eller utbildning överstiger 40 procent beräknat som genomsnittet för de senaste 2 åren.
- Andelen invånare som dömts för brott mot brottsbalken, vapenlagen eller narkotikalagen utgör minst 3 gånger riksgenomsnittet räknat som ett genomsnitt för de senaste 2 åren.
- Andelen invånare i åldern 30–59 år som endast har grundskoleutbildning överstiger 60 procent av alla boende i samma åldersgrupp.
- Den genomsnittliga bruttoinkomsten för skattebetalare i åldern 15–64 år i området (exklusive utbildningssökande) är mindre än 55 procent. av den genomsnittliga bruttoinkomsten för samma grupp i regionen.

Ett *parallellsamhälle* definieras som ett utsatt bostadsområde, där andelen invandrare och andra med invandrarbakgrund från icke-västliga länder överstiger 50 procent. Ett

[189] Regeringen – Danmark (2018). *Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030*. København: Økonomi- og Indenrigsministeriet; Danielsen, C. B. (2021). Omvandling av utsatta bostadsområden - en dansk ansats. *PLAN* nr 3-4, 66-73.

omvandlingsområde definieras som ett utsatt bostadsområde som under de senaste 5 åren har uppfyllt förutsättningarna för att vara ett parallellsamhälle.

Ett *förebyggandeområde* är ett allmännyttigt bostadsområde med minst 1 000 invånare, där andelen invandrare och med invandrarbakgrund från icke-västliga länder överstiger 30 procent, och där minst två av följande kriterier är uppfyllda:

- Andelen invånare i åldern 18–64 år som inte är anknutna till arbetsmarknad eller utbildning överstiger 30 procent, beräknat som ett genomsnitt för de senaste 2 åren.
- Andelen invånare som dömts för brott mot brottsbalken, vapenlagen eller narkotika-lagen är minst två gånger riksgenomsnittet räknat som ett genomsnitt för de senaste 2 åren.
- Andelen invånare i åldern 30–59 år som endast har grundskoleutbildning överstiger 60 procent.
- Den genomsnittliga bruttoinkomsten för skattebetalare i åldern 15–64 år i området exklusive utbildningssökande är mindre än 65 procent av den genomsnittliga bruttoinkomsten för samma grupp i regionen.

På listan från den 1 december 2021 fanns det 20 utsatta bostadsområden, jämfört med 25 på listan för 2020. Det finns 2 nya områden på listan och 7 områden som togs bort från listan. Skälen till att de 7 områdena togs bort från listan över utsatta bostadsområden är att fler invånare kommit i arbete, fler har en utbildning över grundskolenivå och att andelen dömda hade sjunkit jämfört med riksgenomsnittet. Två områden togs bort eftersom antalet invånare hade sjunkit till under 1 000.

Tabell 5.1 Bakgrundsdata för boende i de tre utvalda områdena

	Område		
	Gellerupparken/Toveshøj	Tingbjerg/Utterslevhuse	Vollsmose
Boende (2021-01-01)	5 135	6 112	6 870
Utanför arbetsmarknaden (%)	44,7	25,2	48,1
Dömda (%)	2,25	2,17	2,52
Endast grundskola (%)	77,6	69,2	75,4
Genomsnittsinkomst (%)	52,1	54,7	54,4

5.2 Gellerupparken (Aarhus)

Det allmännyttiga bostadsområdet Gellerupparken/Toveshøj ligger i västra delen av Aarhus. Hyreshusen i Gellerupparken är fyra och åtta våningar höga och byggdes av prefabricerade betongelement under perioden 1968–1972. Lägenheterna varierar i storlek från ett till fem rum (129 m²). Alla lägenheter är utrustade med öppen och stängd balkong och de byggdes med badrum (en del har två) och centralvärme, som kom från en lokal förbränningsanläggning som samlade in avfallspåsar från varje lägenhet via ett rörsystem. Strax intill Gellerupparken ligger Toveshøj. Bostäderna i detta område byggdes 1971–1972 som fyra våningars flerbostadshus i betong. Gellerupparken/Toveshøj bestod 2010 av totalt cirka 2 400 allmännyttiga hyresbostäder med en total boarea på cirka 200 000 m^2.

Huvudgreppen i områdets utvecklingsplaner är att omvandla hela bebyggelsen till nya attraktiva stadskvarter:

- 345 bostäder har redan rivits och ytterligare 600 bostäder planeras att rivas. Första rivningen var 2014, en ny överenskommelse om rivningar av ytterligare sju flerbostadshus (med början 2023) ingicks 2019. Det är fyravåningshusen som rivs. Hus

A13 och A15 kommer att rivas för att ge plats åt den nya skolan samt ett eventuellt världsbad. Den nya skolan ska stå klar till år 2025. Hus A4, A5, A6, A7, A8 kommer att rivas för att ge plats åt ett nytt kvarter, Karen Blixenkvarteret, med privatuppförda bostadshus och lokaler längs Karen Blixens Boulevard samt radhus.

- Byggnader för näringslivet och offentlig sektor uppförs motsvarande totalt 825 bostäder.
- Dessutom byggs totalt 1 344 nya privatbostäder.
- I överenskommelsen 2019 mellan kommunen och allmännyttan ingår också renovering av 1 166 lägenheter med början 2023. Vissa hus i Gellerupparken är redan renoverade. Renoveringarna innebär bland annat att en del av lägenheterna görs om till mindre bostäder. På så sätt skapas olika bostadstyper och storlekar, så att området får ett mer varierat bostadsutbud. Bedömningar gjorda av fastighetsmäklare har visat att de nya bostadstyperna och storlekarna i större utsträckning matchar efterfrågan på bostadsmarknaden i Århus.

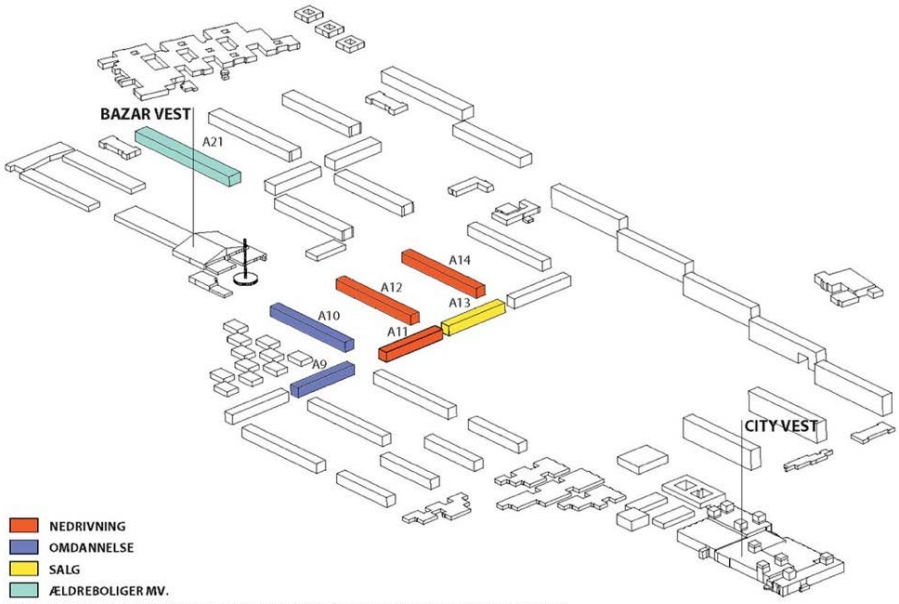
Under förhandlingarna mellan kommunen och allmännyttan om helhetsplanen ville företaget att man skulle förtäta och renovera, medan kommunen i högre grad ville ändra befolknings-sammansättningen genom rivningar. Analyser av renoveringar visade att de var lika dyra som – eller ännu dyrare (hus A17) än – nyproduktion.

Den 1 januari 2013 hade Gellerupparken och Toveshøj totalt 7 034 invånare, en siffra som 2021 hade sjunkit till 5 135. Allmännyttan har fått hyresförluster genom spontan utflyttning sedan planerna för området blivit allmänt kända. Efter lång debatt röstade de boendes representantskap i augusti 2021 med klar majoritet för helhetsplanen för Gellerupparken. Stadsdelarna kommer framöver att bestå av nya och gamla byggnader samt flervåningsbostäder och *tæt-lave* bostadshus.

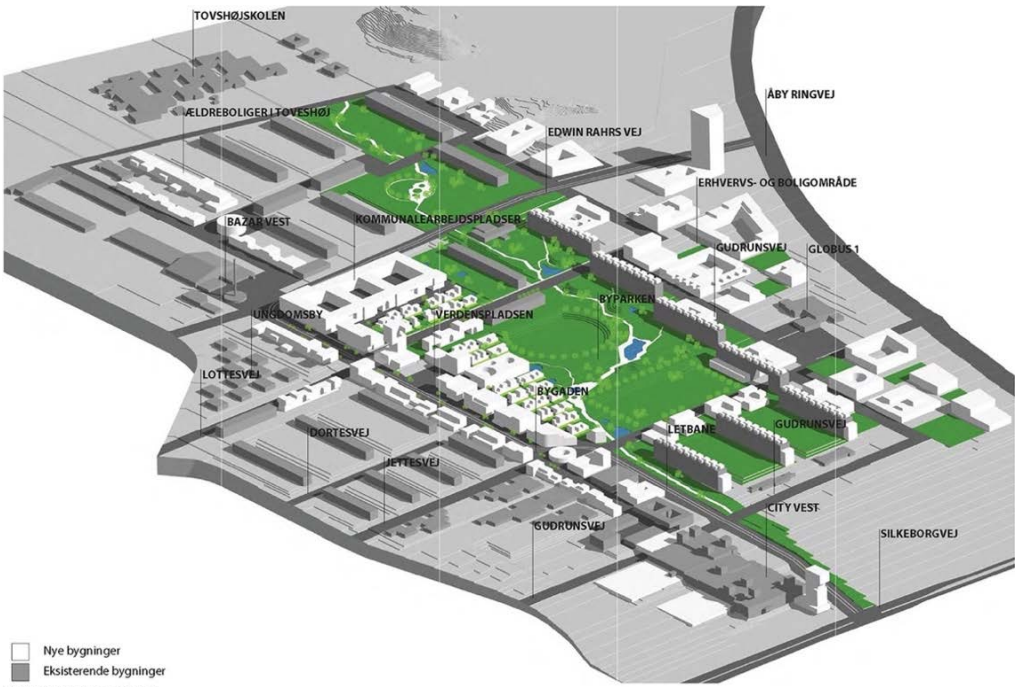
De viktigaste fysiska, arkitektoniska komponenterna i dispositionsplanen (2011) var:

1. Markering av kvarter m hj a skillnader i platsbildningar, gatumönster, byggnads- och bebyggelsetyper
2. Etablering av ett genomgående, sammanhängande gatumönster (*grid*) med hög intern och extern tillgänglighet
3. Etablering av en intern ringväg (*Loopet*) med stadsgatan eller Strøget och Gudrunsvejområdet som viktiga delavsnitt. Torg, platser och arkitektoniska tyngdpunkter ger ringvägen en upplevelserik variation
4. Etablering av en huvudgata eller centralt stråk mellan City Vest och Bazar Vest, med en blandning av näringsliv, institutioner och bostäder
5. Etablering av en serie av offentliga platser och torg längs Strøget och Loopet med olika karaktär och funktionellt innehåll
6. Etablering av olikartade gångfartsgator, med förbindelse till Strøget
7. Etablering av ett öst-västband längs Edwin Rahrs Vej med ungdomsstad – 1 000 arbetsplatser och ikonbyggeri vid Åby Ringvej
8. Förtätning av Gudrunsvej och Ringvägsområdet till näringslivs-, institutions- och bostadskvarter
9. Placering av markanta sociala och kulturella byggnader samt bostads- och näringslivsbyggeri som identitetsskapande pejlmärken på viktigs ställen i stadsdelen
10. Utnyttjande av bottenvåningar för näringslivs-, institutions- och rekreationsfunktioner i största möjliga utsträckning
11. Bevarande av stadsdelens centrala park, med en öppen plantering och en kombination av landskaps- och gröna parkmiljöer, vattenelement och funktionsbundna aktiva rekreativa ytor till sport och fritid.

12. Etablering av en sammanhängande grön park- och stigförbindelse från Hasle Bakker mot norr till Brabrand Sø i söder
13. In-, ut-, på- och nybyggnad av nya bostads-, institutions- och näringslivslokaltyper för förtätning och omdaning av den existerande bebyggelsen
14. Ombyggnad av existerande bostäder till nya bostadsformer, näringsliv och institutioner
15. Rivning av bostadshus som ersätts med näringslivsbyggande, stadsgata och nybyggnad av varierande bostadstyper
16. Försäljning av ett existerande hus till privata bostäder



Figur 5.1 Gellerupparken. Scenario för rivning, omvandling och försäljning[190]



Figur 5.2 Gellerupparken. Nya byggnader (vita) och existerande byggnader (grå)[190]

[190] https://www.aarhus.dk/media/8110/dispositionsplan-gellerup-2012-endelig.pdf

Figur 5.3 Gellerupparken. De 7 haver. LINK arkitektur

5.3 Tingbjerg (Köpenhamn)

Tingbjerg-Utterslevhuse är ett allmännyttigt *(alment)* bostadsområde byggt 1957–1972 med cirka 2 700 bostäder. Området ligger i den norra delen av stadsdelen Brønshøj/Husum cirka åtta kilometer från Köpenhamns Rådhusplads. Tingbjergbebyggelsen planerades och ritades av arkitekten Steen Eiler Rasmussen i samarbete med landskapsarkitekten C. Th. Sørensen. När den första etappen av bebyggelsen stod klar 1958 utgjorde den en mönsterförort, som i sin planering innehöll möjligheter till ett gott liv för alla befolkningsgrupper i livets alla skeden. Området domineras av trevåningshus med enhetliga gula tegelfasader, men här byggdes även vad som troligtvis var Danmarks längsta radhus. Det mindre området Utterslevhuse tillfogades omkring 1996.[191]

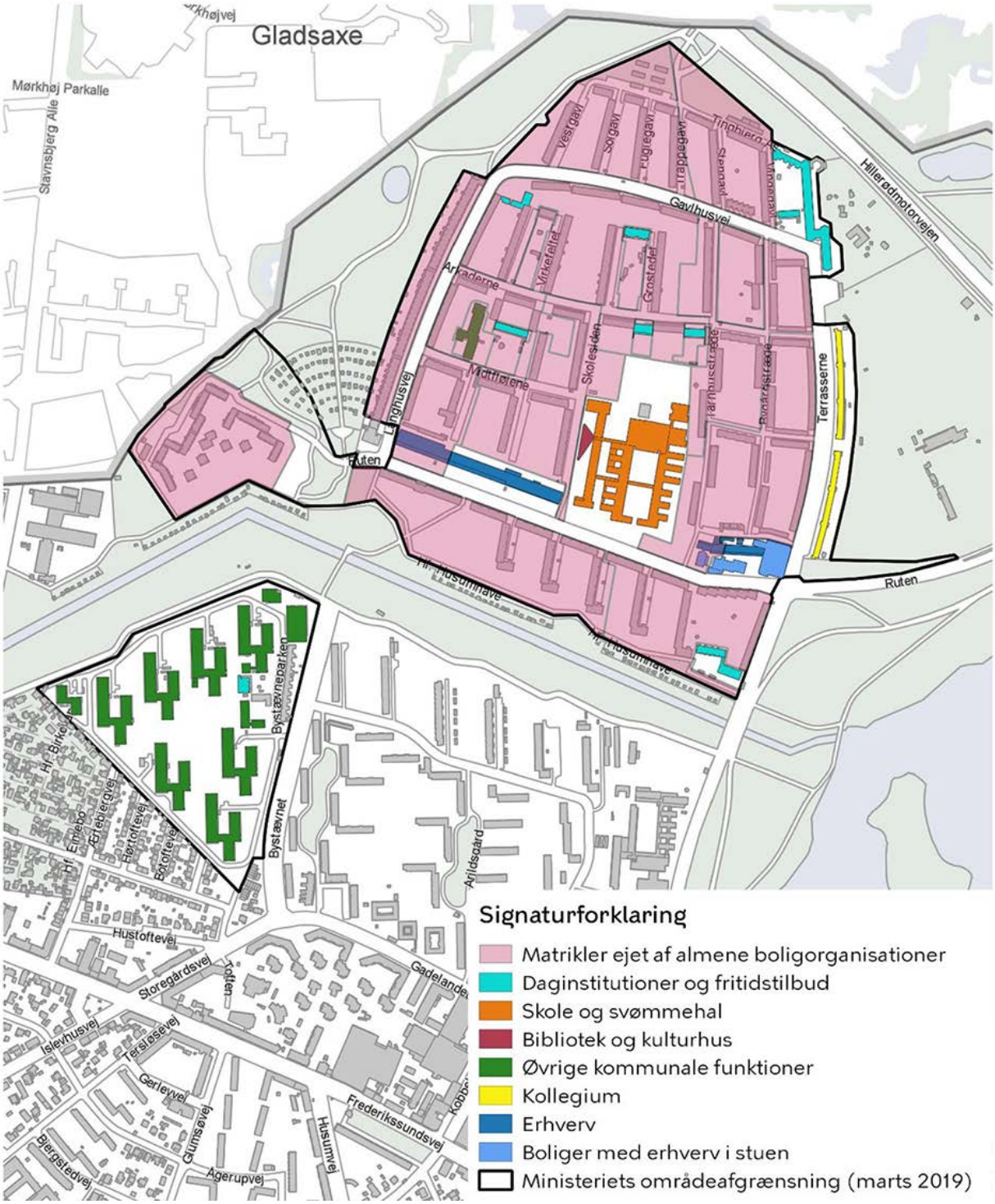
I bostadsområdets utvecklingsplaner[192] ingår nybyggnadsprojekt, infrastrukturarbeten, renoveringar och rivningar. Intentionerna med planen anses kunna ge ett stort lyft för området. Den innehåller till exempel nya kommunala funktioner, en mer blandad invånarsammansättning samt attraktiva allmännyttiga och privatägda bostäder.

Vissa insatser har redan gjorts i området. För hela perioden 2010–2030 rör det sig om ett antal ingrepp:

- Allmännyttiga familjebostäder: reduktion med 54 lägenheter genom sammanslagningar (2010–2019) och omklassificering/ombyggnad av 116 lägenheter till ungdoms- och äldreboende. Radhusen på Langhusvej rivs och återuppförs för att skapa möjligheter för framtida infrastruktur och ytterligare bostäder.
- Vård- och äldrebostäder: Nybyggnad av 270 bostäder i Tingbjerg. Resterande 66 bostäder åstadkoms med omklassificering efter flyttningar.
- Privata bostäder: Nybyggnad av 1 536 bostäder i Tingbjerg. Därutöver uppförs 660 nya privata bostäder i Bystævneparken.

[191] Tingbjerg-Utterslevhuse (xn--udsatteomrder-yfb.dk); Lind, O. (2008). *Arkitekten Steen Eiler Rasmussen*. København: Gyldendal.
[192] https://www.trafikstyrelsen.dk/da/-/media/TBST-DA/Bolig/Udviklingsplaner/Udviklingsplan---Tingbjerg.pdf . I likhet med andra utvecklingsplaner för utsatta danska områden finns den tillgänglig via hemsidan för Trafikstyrelsen.

- Näringsliv: Byggande av lokaler motsvarande 180 bostäder i Tingbjerg. Därutöver uppförs lokaler motsvarande 340 bostäder i Bystævneparken.



Figur 5.4 Funktioner i Tingbjerg-Utterslevhuse (2019) (ur utvecklingsplanen)[193]

[193] http://tingbjergforum.dk/sites/default/files/udviklingsplan_for_tingbjerg-utterslevhuse_sept.2019.pdf

5.4 Vollsmose (Odense)

Vollsmose ligger i nordöstra Odense fyra km från Odense centrum och har en yta på cirka 2 km^2. Det är Danmarks största förvandlingsområde. Den första etappen av Vollsmose byggdes 1967. Sedan dess har byggande skett 1972–1974 och 1978–1981. Stadsdelen kännetecknas av en rad utmaningar såsom hög arbetslöshet, låg inkomst, låg utbildningsnivå, hög frånvaro bland grundskoleelever, lågt deltagande i förenings- och kulturliv, otryggt beteende och brist på både fysisk sammanhållning och boendeinteraktion med omgivningarna och resten av Odense. Visionen för Vollsmose är att bostadsområdet ska vara attraktivt för nuvarande och framtida invånare och bli en stadsdel där individen har samma möjligheter som i övriga Odense.
I utgångsläget rör det sig om ca 2 900 allmännyttiga bostäder och ca 200 privata. De allmännyttiga bostäderna utgörs av ca 180 radhus i ett plan, ca 2 070 bostäder i 3–4-vånings flerbostadshus, ca 420 bostäder i 8–10-våningshus, ca 230 bostäder i 14 våningars höghus. Arean för de allmännyttiga bostäderna utgör ca 255 000 m^2.

Stadsdelen står inför en genomgripande förändring fram till 2030, då området öppnas upp med nya vägar och stigar, 1 000 bostäder ska rivas, 1 800 bostäder renoveras och 1 600 nya privata bostäder och ytor för näringsliv och kommunala ändamål ska byggas. Detta svarar bland annat mot kravet på att andelen allmännyttiga familjebostäder i området ska sänkas till högst 40 procent till 2030. Bland planerade tidiga insatser ingår spårväg till Vollsmose (ännu ej beslutad *letbane*), anläggande av ny stadsgata, två gångfartsgator och förbindelser som binder samman och delar upp stadsdelen i mindre delar. Rivning av 1 000 bostäder för att skapa utrymme för en attraktiv stadsutveckling, uppförande av 1 000 nya allmännyttiga ersättningsbostäder på andra håll i staden. Ytterligare 150 kommunala arbetsplatser flyttas till Vollsmose så att det totalt blir över 1 000 kommunala arbetsplatser.

Avsikten med utvecklingen av Vollsmose är att stadsdelen med tiden ska utvecklas till en grön och hållbar stadsdel med varierad bebyggelse och tillhörande grönområden och stadsrum som inbjuder till vistelse och aktivitet och stödjer det goda grannskapet i distriktet. Det befintliga park- och naturområdet mitt i Vollsmose bevaras som ett rekreativt grönområde i stadsdelen. Samtidigt ska nya gröna kilar och varierad plantering etableras i området. Regnvattnet kommer i princip att hanteras på ytan via till exempel öppna kanaler längs vägar och i stadsrum, sänkor och öppna regnvattenbassänger, regnbäddar och rännor i gröna kilar och liknande. Regnvattenhantering ska alltså ingå som ett rekreativt element i stadsdelen.

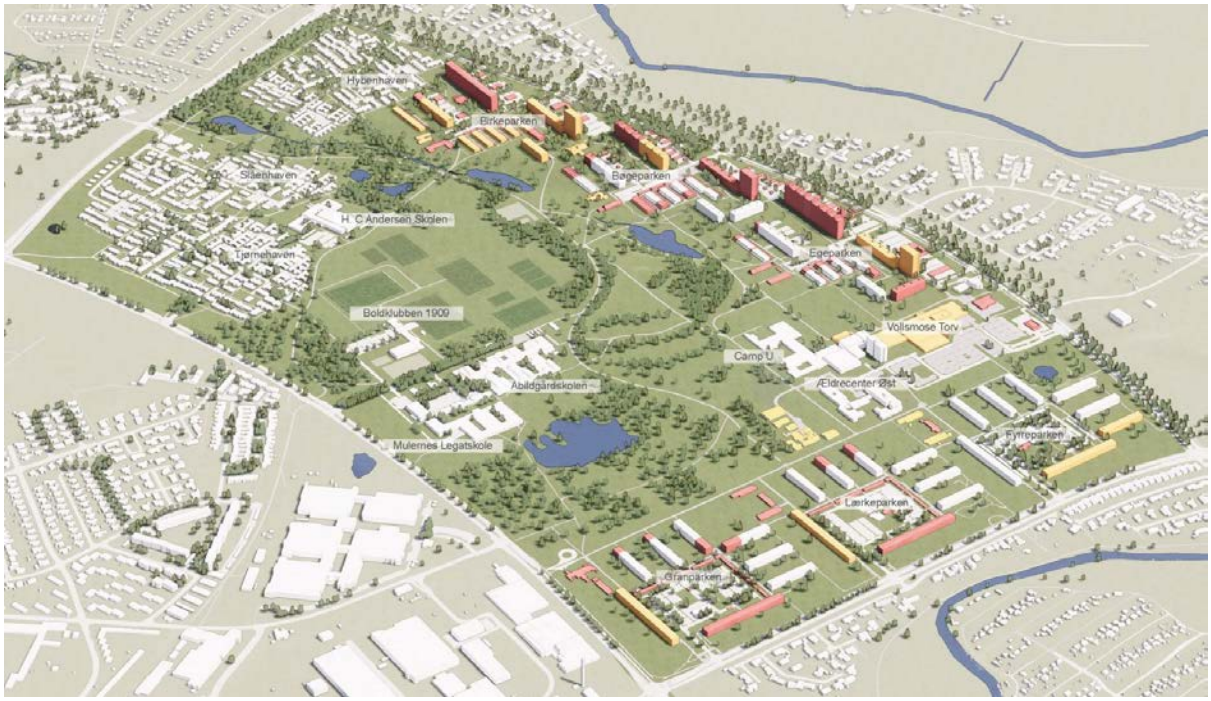
Stadsutvecklingen i Vollsmose utgår från nio principer:

1. Genomgående trafik: Led trafiken igenom i stället för runt kvarteret
2. Gaturum: Etablera gator med trottoarer och orientera bebyggelsen mot gatorna i stället för mot landskapet
3. Multifunktionalitet: Blanda flera funktioner hos den enstaka byggnaden
4. Multitypologi: Bygg mera och bygg många sorter
5. Skala: Inför en mänsklig skala i både det enskilda byggprojektet och i stadsdelens lösningar
6. Kvalitet: Bygg i många material, men använd kvalitetsmaterial som åldras vackert
7. Uterum: Avskaffa ingenmansland
8. Nya destinationer: Etablera destinationer så att utomstående har anledning att ta sig till området
9. Signalvärde: Skapa identitet genom stark arkitektur.

Ett antal steg vidtas för att uppnå de 1 600 nya bostäder som ska byggas genom samarbete/partnerskap med privata investerare. Tills vidare (2021) har fem valts ut för en fortsatt process och bland dem finns pensionsbolag, investeringsfonder och privata investerare. I dispositionsplanen för det framtida bostadsområdet föreslås de nya bostäderna i första hand

placeras längs kanten av kvarvarande kvarter, längs grönområden och nya gröna kilar in i området. Syftet är att Vollsmose ska ha en mer blandad befolkningssammansättning och i större utsträckning likna mer genomsnittliga bostadsområden.

I slutet av 2021 började rivningen av 135 lägenheter i Bøgeparken i Vollsmose. I juni 2022 meddelades att fyra parter, däribland Odense kommun, bildat ett områdesutvecklingsbolag som ska utveckla en portfölj med 400 000 m^2 mark, motsvarande 2 000 bostäder och 35 000 m^2 för kommersiella ändamål. AP Ejendomme skjuter till över 700 miljoner kr.



Figur 5.5 Vollsmose. Röda byggnader markerar rivning. Gula byggnader markerar byggnader där rivning ännu inte är beslutad. Vita byggnader bevaras[194]

[194] https://www.fremtidensvollsmose.dk/udviklingsplan/

Forskningsprojektet *Attraktiv nyproduktion och renovering – Kunskapsöversikt* har genomförts på uppdrag av Förvaltnings AB Framtiden. Syftet har varit att bidra till beslutsunderlag för investeringar i stadsutveckling i koncernens utvecklingsområden. Rapporten ger en översikt över cirka 150 internationella vetenskapliga publikationer och korta redogörelser för fem svenska utsatta områden där byggåtgärder genomförts eller står inför genomförande. Även uppgifter från tre utsatta områden i Danmark ingår. Sju principer för åtgärder har formulerats som en syntes. Den illustreras genom att tillämpas på Grevegården i Göteborgsförorten Tynnered.