

# SAGT OCH GJORT

FRÅN RINKEBY TILL NØRREBRO – NORDISK KONFERENS OM STADSUTVECKLING



## Stadsutveckling angår alla

Nära 100 personer som tillsammans representerar omkring 416 000 bostäder i Sverige, Norge och Danmark möttes i Rinkeby/Kista i april för att under den nordiska konferensen om stadsutveckling lyssna till intressanta föreläsningar, delta i gåturer och utbyta idéer och erfarenheter.

De verkliga experterna, hyresgästerna, måste på ett tidigt stadium vara med och påverka vad som ska ske. Det var en av de röda trådar som löpte genom konferensen, som arrangerades av Nordiska kooperativa och allmännyttiga Bostadsföretags Organisation, NBO, och SABO.

Men detta har inte alltid varit en självklarhet. Stockholms stora kommunala bostadsbolag Svenska Bostäder kom fel när man presenterade sina planer för ett av sina områden på Järvafältet för några år sedan. Hyresgästerna blev mycket upprörda och det hölls fackeltåg utanför Stads-huset.

Nu har bolaget tänkt om och ser till att få med sig hyresgästerna. Detta arbets-sätt vinner glädjande nog alltmer gehör bland bostadsbolagen i Norden.

Konferensen i Rinkeby/Kista gav tydligt besked om att stadsutveckling är något som angår alla. Fastighetsägarna kan göra mycket för att utveckla bostadsområdena tillsammans med de boende. Men för att lyckas måste alla aktörer samverka.

KURT  
ELIASSON,  
VD, SABO



## ”De boende är experterna”

Stadsdelarna på Järva i norra Stockholm ska lyftas fram och bli attraktiva för alla att bo i. För att det ska lyckas krävs ett helhetsperspektiv, där alla aktörer är viktiga för områdets utveckling. De närmare 60 000 invånarna är i centrum när områdena nu förnyas.

TEXT ULRIKA SAX. FOTO CHERSTIN ANDERSSON

– Järva är ett av de mest spännande områdena i Stockholm, säger Joakim Larsson, borgarråd i Stockholms stad och den person som har det politiska ansvaret för ytterstadens utveckling.



Den bild som han själv och många andra haft av miljonprogrammets stadsdelar är att de är fulla av problem och att ingen vill bo där. Men, ”jag hade fel”, säger Joakim Larsson. Undersökningar visar att nio av tio personer trivs väldigt bra på Järva och att det är lugnare att bo där än på flera andra håll i staden.

– Vi är trötta på alla negativa bilder om för-orterna och nu är det dags att visa upp en annan bild, tycker Joakim Larsson.

### Nu jobbar vi tillsammans

Stadsdelarna på Järva har tidigare varit föremål för ambitiösa förnyelseprojekt, berättar Magnus Andersson, stadens projektledare för Järvalyftet.



Det som är nytt idag är att alla stadens förvaltningar, fastighetsägare, föreningar, företag, boende och andra lokala aktörer är engagerade i arbetet och har en gemensam målbild.

Tiotusentals boende har redan deltagit i dialogen och fört fram förbättringsförslag om fysisk upprustning av bebyggelsen och den yttre miljön, områdets stadsdelscentra och om att bygga nya bostäder, inte minst fler egnahem. Även sociala satsningar, som att öka tryggheten, få fler människor i arbete, förbättra skolorna och skapa mötesplatser, står högt på listan över hur man kan förnya Järva.

– Vi har lärt oss att se människorna som bor här som en tillgång, säger Pelle Björklund, VD för den största fastighetsägaren, det kommun-ägda Svenska Bostäder.

I stället för att riva hus i stadsdelen Husby ska nu byggnaderna rustas upp och bli mer energi-effektiva. Hyresgästerna väljer vilken nivå det ska vara på upprustningen invändigt. Målet är att ha en förvaltning i världsklass, betonar Amra Barlov, Svenska Bostäders affärsområdeschef.



När hon tillträdde för ett par år sedan hade de boende mycket lågt förtroende för Svenska Bostäder. Nu har trenden vänt och de är nöjdare och känner sig tryggare.

– Den viktigaste lärdomen som alla tar med sig när det snart blir dags att rusta upp eftersatta stadsdelar även i södra Stockholm är att man först måste börja med en dialog med de boende, säger Magnus Andersson, och påpekar att processen måste få ta tid.

– Det tog tio år att bygga Järva och det kommer att ta minst lika lång tid att förnya området. ■



## Röster från dagen



*Palle Adamsen, Lejerbo, København:*

– Vi måste få veta vilka övergripande politiska målsättningar och ambitioner som finns för hur städernas bostadsområden ska utvecklas. Tänker samhället acceptera att vi har områden med en stor andel invånare som inte är integrerade i samhället?



*Anna Heide, MKB Fastighets AB, Malmö:*

– Vi har mycket att lära av varandra. Jag efterlyser forskning som visar att det är lönsamt – också för de privata fastighetsägarna – att ta sitt ansvar och göra sociala investeringar. God ekonomi höjer fastighetsvärdena. Det behövs forskning som kan bidra till att vi får struktur på vårt sätt att arbeta, som visar mönster och modeller, som hjälper oss att använda rätt mätverktyg och sätta realistiska mål och som systematiserar erfarenheter och resultat i våra stadsutvecklingsprojekt.



*Ibrahim Bouraleh Islamiska förbundet i Järva:*

– Vi behöver skapa träffpunkter och mötesplatser i bostadsområdena. Den nya moskén i Rinkeby kommer inte bara att innehålla bönesalar utan vara ett allaktivitetshus för många boende på Järva.



FOTO THOMASSENPHOTO.DK

## ERFARENHETER FRÅN DANMARK

# Förortens utmaningar

**Det är inte globaliseringen som lett till ökade klyftor i samhället. Nutidens bostadsproblem har rötter i tidigare bostadspolitik. Idag är det bara allmännyttan som tar det bostadssociala ansvaret i Danmark.**



En femtedel av bostadsbeståndet i Danmark är allmännyttigt. Merparten av det beståndet tillkom under 1960- och 70-talet, ligger i städernas utkanter med dåligt fungerande infrastruktur och är i stort behov av modernisering. Som en följd av den skeva fördelningen av bostadstyper har områdena blivit socialt segmenterade och har en stor koncentration av ekonomiskt svaga grupper och människor med olika etnisk bakgrund. "Apartheidbebyggelse" och "ghettobildning" kallar Hans Thor Andersen, forskningschef vid danska Statens Byggeforskningsinstitut, dem.

Det har blivit en växande social och ekonomisk klyfta mellan olika områden. Särskilt tydlig är den mellan förorterna i västra och norra Köpenhamn.

– För varje kilometer du förflyttar dig norrut ökar medellivslängden med ett år, säger Hans Thor Andersen.

Den ökade segregationen, problemen med kriminalitet, otrygghet och arbetslöshet är samhällsproblem som rör många politikområden. Den allmännyttiga sektorn kan inte ensam klara av integrationsuppgiften. Fokus måste ligga på att förbättra bostäderna och se till att de anpassas efter nya hushållstyper med andra behov, anser han.

### Behöver attrahera även resursstarka

– Den stora utmaningen är att utveckla de utsatta områdena, berättar Palle Andersen, VD i Lejerbo, det tredje största allmännyttiga bostadsbolaget i Danmark.

Omfattande renoveringar pågår i trettio områden och målet är att skapa attraktiva bostadsmiljöer som också attraherar mer resursstarka. Mjølnerparken är, trots sitt läge på Nørrebro i centrala Köpenhamn, en socialt isolerad enklav. Bostadssociala insatser görs parallellt med de fysiska och det är nödvändigt med ett tätt samarbete med kommunerna, de boende och andra lokala aktörer.

En viktig förutsättning för att klara finansieringen är Landsbyggefonden, en solidarisk fond som instiftades redan på 1960-talet, där en del av hyresintäkterna avsätts för att stötta exempelvis upprustningar. ■

## GÅTUR OCH WORKSHOP

Konferensdeltagarna fick pröva på att göra en gåtur i Rinkeby med efterföljande workshop – en metod som Vision Järva utvecklat och där invånarna gett tiotusentals synpunkter på hur stadsdelarna på Järva kan förbättras.

– Det är rent och snyggt i Rinkeby men barnen har flyttat till mer "svenska områden", berättar Fatma som bott i 30 år på samma gård i Rinkeby. ■



FOTO ULRIKA SAX

# Bostadsområdet – en grogrund för gängbildning?

Vi har alla behov av att tillhöra ett gäng, det vill säga någon form av gemenskap. I bostadsområdena är det ofta den grupp som känner störst otrygghet som har behov av att samlas i gäng.

Unga går med i gäng för att de söker en identitet och tillhörighet, men också för den ekonomiska överlevnaden, berättar Camila Salazar Atias som på nära håll följt och forskat om unga tjejer i gänget Latin Queens i New York i tre år. Numera arbetar hon som projektledare på Fryshuset, speciellt inriktad på unga som är svåra att nå.

– Om du inte är med i ett gäng så är du ett villebråd och har ingen trygghet i vissa områden. Som gängmedlem har du alltid någon som beskyddar dig, säger Camila Salazar Atias. Ofta saknar dessa unga vuxna människor som kan stödja dem. Gänget blir deras alternativa familj.



– Ta bort klotter, eftersom de ofta är fulla av symboler och meddelanden, uppmanar Camila Salazar Atias.

Många av dem hon träffar vill egentligen inte tillhöra ett gäng, framför allt inte de destruktiva och kriminella gängen, utan önskar att leva ett "Svenssonliv". Men de har svårt att lämna gänget eftersom de saknar tillgång till annan gemenskap.

## Viktigt hålla rent och snyggt

Segregation, trångboddhet och utanförskap i bostadsområden har betydelse för om gäng kan etablera sig och få fäste. Men även den fysiska utformningen spelar roll, menar Camila Salazar Atias. I New

York finns höghusvarter där gäng kontrollerar hela området från taken och där man tagit över "vi och dom" från varandra.

Viktigast av allt är att fastighetsägarna bryr sig om områdena och håller dem rena och snygga.

– Dåligt skötta områden signalerar hur oviktiga de boende är och skapar ilska och motreaktioner, säger Camila Salazar Atias. ■

## Vad var det bästa med konferensen?



Hans Helmerson, Gavlegårdarna i Gävle: – Att det tydligt framgår att inte bara allmännyttan utan också privata fastighetsägare måste ta ett ansvar. Det var också jättespannande att höra om gängbildningar och om hur svårt det är för unga att lämna ett gäng om man inte har någon annan gemenskap.



Ulrika Hägred, Boverket, Karlskrona: – Anna Heide från MKB i Malmö pekade på hur viktigt det är med en bättre systematiserad erfarenhetsöverföring av pågående och genomförda stadsutvecklingsarbeten. Vi måste hitta en form att föra ut resultaten. Här ser jag att Boverket har en roll.



Pia Jeppesen, DAB, Dansk Almennyttigt Boligselskab: – Intressant att höra var pengarna till stadsutvecklingsarbeten kommer ifrån. I Sverige är det kommunerna och fastighetsägarna. I Danmark har vi en gemensam fond kallad Landsbyggefonden, inrättad 1967. Det är bra eftersom de enskilda kommunerna sällan har så mycket pengar.



## "För att visa omtanke krävs att man tänker om"

Moderator Charlotta Lundström förmedlar ett tänkvärdt citat från en workshop-grupp.

- **Miljonprogrammet** är den vardagliga benämningen på bostadsbyggandet i Sverige under perioden 1965–1975, som följde av ett riksdagsbeslut 1965. Målet var att lösa tidens akuta bostadsbrist genom att på tio år bygga en miljon bostäder och förbättra bostadsstandarden.
- **Residualisering** är en term som används av sociologer och andra forskare, och betyder att de allmännyttiga bostäderna håller på att utvecklas till socialbostäder för de mest utsatta.
- **Gentrification** är en forskningsterm som betecknar omvandlingen av stadsdelar som dominerats av ekonomiskt svaga grupper till platser där rika slår sig ner.

## "VI HAR GÅTT FRÅN ORD TILL HANDLING"

2006 tog MKB Fastighet AB över 300 lägenheter i området Herrgården i stadsdelen Rosengård i Malmö. Att vända ett av Sveriges mest utsatta område har varit en hård resa och allt arbete har gjorts i nära samråd med de boende. Personal som hade erfarenhet och vilja att jobba i tuffa områden handplockades. I stället för att som på Järva bjuda in folk till möten besökte MKBs team alla hyresgäster i tre omgångar. Gensvaret blev mycket positivt. Äntligen var det någon som såg och lyssnade på de boende.

Alla fysiska satsningar har gått hand i hand med sociala. Viktigast för MKB var att se till att den dagliga förvaltningen fungerade och att det var rent, helt och snyggt. Alla upprustningsförslag har noga förankrats hos de boende. Barnen har engagerats och skapat individuella mosaikplattor i varje entré. När arbetena är klara ordnar man alltid en happening och bjuder på tårta.

För att bli framgångsrik har man arbetat efter följande nyckelord: Engagemang, mod, närvaro och långsiktighet.

– Det handlar om att bygga förtroende i området och det gör vi genom att visa att vi stannar, berättar Anna Heide, fastighetschef på MKB. ■

## 3 konkreta tips från konferensen:

### **Besök hyresgäster**

Halmstads Fastighets AB berättade att man inspirerats av MKB till att besöka hyresgästerna. Personalen avsätter en halvdag i veckan och hittills har man hunnit besöka och få synpunkter från 800–900 hushåll.

### **Tänd lampor**

Försök se till att tomma lägenheter ändå ser bebodda ut. Sätt upp gardiner i fönstren och tänd belysning mellan 18 och 22. Låt skyltar i entréer sitta kvar. Tomma, öde lägenheter ökar risken för skadegörelse.

### **Bilda förening**

Bilda en oberoende fastighetsägarförening med syftet att förbättra samarbetet mellan staden och fastighetsägarna. Det är viktigt att finansiera föreningen genom medlemsavgifter, framhöll man på konferensen.



YAKUMBÉ med sin färgglada slagverksensemble underhöll före och under middagen i Kista.



Det fanns gott om tid för diskussion med branschkollegor.



Under konferensens avslutande panelsamtal diskuterade Olle Johnselius, stadsdelsdirektör, Rinkeby, Ibrahim Bou-raleb, ordförande för Islamiska förbundet i Järva, Camila Salazar Atias, Fryshuset, Jan Hanspers, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Anna Heide, MKB och Palle Adam-son, Lejerbo hur vi nu går vidare.



Avgående ordförande i NBO, Gert Nielsen, samspråkar med Kurt Eliasson, som föreslås ta över ordförandeklubban i höst.



Under gåturen fick deltagarna gruppvis praktisera Vision Järvas metod tillsammans med medarbetare på Stockholm stad och Svenska Bostäder. För- och nackdelar samt förbättringsförslag noterades för de olika platserna i Rinkeby.



## AVSLUTNINGSVIS...

Så föreslås SABO ta över värdskapet i NBO vid NBOs årskonferens i höst. Det innebär att SABO leder och administrerar NBO-styrelsens arbete och att SABOs VD Kurt Eliasson blir ordförande för NBO. NBOs årskonferens äger rum i Köpenhamn 2–3 september och mer information för den som vill delta fås från NBOs respektive medlemsorganisationer.

**Information:** Johanna Ode 08-406 55 22, johanna.ode@sabo.se

## Aktuellt från SABO



### FRÅN INFORMATION TILL RELATION

En stor del av Sveriges befolkning har utländsk bakgrund, något som är särskilt vanligt bland hyresgäster hos kommunala bostadsföretag. I en enkät som SABO genomförde bland sina medlemsföretag uppgav många att de som hyresvärd möter särskilda kommunikativa utmaningar i mångkulturella bostadsområden.

Rapporten beskriver utmaningar samt ger råd och tips på hur de kan mötas på ett sätt som kan leda såväl till effektivare förvaltning som nöjdare hyresgäster.

### OMBYGGNAD PÅ HYRESGÄSTERNAS VILLKOR

Vid ombyggnation finns regler som säger att hyresgästen själv måste godkänna de planerade förändringarna. Dessa bestämmelser ställer höga krav på SABO-företagens arbete med hyresgästkontakterna inför och under en ombyggnad.

I denna rapport har SABO-företagens erfarenheter samlats in och systematiserats.

**Beställ trycksakerna på [www.sabo.se](http://www.sabo.se)**

### BOSOCIALT NÄTVERK

Nätverket "Sociala frågor i boendet" startade i mitten av 1980-talet. Därefter har nätverket vuxit och de träffas en gång per år under två till tre dagar. Träffen är öppen för de som arbetar i ett av SABOs medlemsföretag.

**Information** Lena Johansson, 08-406 55 18, lena.johansson@sabo.se

### SABOS SOCIALA BOPRIS

SABO har instiftat ett socialt bopris som syftar till att lyfta fram duktiga företag och medarbetare och att sprida goda exempel på innovativa, och kreativa sätt att arbeta med boendefrågor.

**Information** Ulrika Sax, 08-406 55 13, ulrika.sax@sabo.se



**SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG**

Besöksadress Vasagatan 8–10, Box 474, 101 29 Stockholm

Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida [www.sabo.se](http://www.sabo.se), e-post [info@sabo.se](mailto:info@sabo.se)