



**CHALMERS**



# Från 0 till 1000 i kö

En fallstudie om boendes inverkan i Gårdsten gällande trygghetsaspekten

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

TILDA LUNDQVIST  
JULIA DOMINI



EXAMENSARBETE ACEX20

## Från 0 till 1000 i kö

En fallstudie om boendes inverkan i Gårdsten gällande trygghetsaspekten

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

TILDA LUNDQVIST

JULIA DOMINI

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för stadsbyggnad

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2024

Från 0 till 1000 i kö

En fallstudie om boendes inverkan i Gårdsten gällande trygghetsaspekten

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

TILDA LUNDQVIST

JULIA DOMINI

© TILDA LUNDQVIST & JULIA DOMINI, 2024

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2024

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för stadsbyggnad

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Omslagsbilden är illustrerad av författarna och ska symbolisera en sammanhållen granngemenskap i ett tryggt område.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2024





Från 0 till 1000 i kö

En fallstudie om boendes inverkan i Gårdsten gällande trygghetsaspekten

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

TILDA LUNDQVIST

JULIA DOMINI

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för stadsbyggnad

Chalmers tekniska högskola

## **SAMMANFATTNING**

I Sverige finns det ett antal områden som klassificeras efter Polismyndighetens tre huvudkategorier: utsatt område, riskområde och särskilt utsatt område. Områdena brottas med olika typer av kriminalitet och utanförskap som tenderar till att skapa en otrygg miljö för de som bor där. Det finns många delar som väger in i att skapa ett tryggt offentligt rum. Den aktör som känner till det offentliga rummet mest kan anses vara de boende istället för kommunen, polisen och fastighetsbolag eftersom de inte är verksamma där dygnet runt som de boende är.

Arbetets syfte är därför att belysa hur fastighetsägare arbetar med boendeinvolvering vid trygghetsskapande åtgärder och hur boende upplever arbetet med trygghetsskapande åtgärder och boendeinvolvering. Examensarbetet syftar även till att belysa i vilken utsträckning och hur fastighetsbolaget Gårdstensbostäder har tagit hänsyn till de boendes åsikter gällande trygghetsutvecklingen i Gårdsten.

Examensarbetet utgjordes av en kvalitativ flermetodsundersökningsmetod bestående av semistrukturerade intervjuer och en enkätundersökning ur ett målstyrt urval. Vidare utfördes en fallstudie i stadsdelen Gårdsten för att få en djupgående och detaljerad undersökning. Gårdsten är ett område som finns med på polisens lista men som däremot utvecklats positivt med hänsyn till de åtgärder som fastighetsbolaget Gårdstensbostäder vidtagit. En av dessa åtgärder är att involvera de boende i utvecklingen av Gårdsten som visat sig vara ett framgångsrikt och unikt arbetssätt.

Studien visar att boende är experter på deras eget boende. Därav är det av stor vikt att fastighetsägare tar deras synpunkter och åsikter i beaktning vid utveckling av utsatta områden, för att på så sätt främja tryggheten och den positiva utvecklingen i området. Vad som också är viktigt är att skapa och upprätthålla en positiv grannsamverkan och gemenskap för att således förbättra tryggheten i området. Sålunda är införandet av boendegrupper och andra gemensamma aktiviteter av stor vikt för att främja den sociala och fysiska sammanhållningen i ett område.

Nyckelord:

Trygghet, boendeinvolvering, utsatta områden, Gårdsten, trygghetsskapande åtgärder, social hållbarhet, Gårdstensbostäder.

From 0 to 1000 in queue

A case study of the residents impact in Gårdsten regarding the development of safety aspects

*Degree Project in the Bachelor's Programme  
Business Development and Entrepreneurship*

TILDA LUNDQVIST

JULIA DOMINI

Department of Architecture and Civil Engineering  
Division of City Building  
Chalmers University of Technology

## **ABSTRACT**

In Sweden, there are a number of areas that are classified according to the Police Authorities' three main categories: vulnerable area, risk area and particularly vulnerable area. The areas struggle with various types of crime and exclusion that tend to create an unsafe environment for the local citizens. There are many elements that go into creating a safe public space. The actor who knows the public space the most can be considered to be the residents instead of the municipality, the police and real estate companies because they are not as aware of everyday life as the residents.

The purpose of the work is therefore to shed light on how property owners work with resident involvement in safety-creating measures and how residents experience the work with safety-creating measures and resident involvement. The thesis also aims to highlight to what extent and how the real estate company Gårdstensbostäder has taken into account the residents' opinions regarding the security development in Gårdsten.

The degree project consisted of a qualitative multi-method research method consisting of semi-structured interviews and a survey from a target-driven sample. Furthermore, a case study was conducted in the district of Gårdsten in order to obtain an in-depth and detailed investigation. Gårdsten is an area listed by the police but has shown positive development due to measures taken by the property company Gårdstensbostäder. One of these measures is to involve the residents in the development of Gårdsten, which has proven to be a successful and unique way of working.

The study shows that residents are experts in their own housing. Hence, it is of great importance that property owners take their views and opinions into account when developing vulnerable areas, in order to promote security and positive development in the area. What is also important is to create and maintain a positive neighborhood cooperation and community in order to thus improve security in the area. Thus, the introduction of resident groups and other joint activities is of great importance in promoting the social and physical cohesion of an area.

Key words: Public safety, resident involvement, vulnerable areas, Gårdsten, improved public safety measures, social sustainability, Gårdstensbostäder.

# Innehåll

1	INLEDNING	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Problemformulering	2
1.3	Syfte	2
1.4	Precisering av frågeställning	2
1.5	Avgränsning	3
2	METOD	4
2.1	Undersökningsstrategi	4
2.2	Undersökningsdesign	4
2.2.1	Undersökningsmetod	4
2.2.2	Kvalitetssäkring	5
2.2.3	Tillförlitlighet	5
2.2.4	Överförbarhet	5
2.2.5	Pålitlighet	5
2.3	Materialgenomgång	6
2.3.1	Sekundärkällor	6
2.3.2	Intervjuer	7
2.3.3	Enkätundersökning	7
2.4	Metoddiskussion	8
3	TEORETISK REFERENSRAM	9
3.1	Social hållbarhet	9
3.1.1	Socialt hållbart bostadsområde	10
3.1.2	Polisens definition av utsatt område och polisiära åtgärder	10
3.2	Boendeinvolvering	11
3.2.1	Potentiella utmaningar med boendeinvolvering	13
3.3	Dialog mellan fastighetsägare och hyresgäster	14
3.3.1	Hyresgästernas preferenser och värderingar	14
3.4	Trygghetsskapande åtgärder i det offentliga rummet	15
3.4.1	Fastighetsförvaltning	15
3.4.2	Situationellt brottsförebyggande arbete	17
3.4.3	Lokala intressenter och samverkande grupper	17
3.5	Teoretisk sammanfattning	19
4	EMPIRISK STUDIE OM GÅRDSTENSBOSTÄDER	21
4.1	Gårdsten	21
4.2	Hur har Gårdstensbostäder arbetat med boendeinvolvering vid trygghetsskapande åtgärder?	24

4.3	Hur upplever invånarna arbetet av det trygghetsskapande åtgärderna?	26
4.3.1	Utmaningar vid involvering av boende i beslutprocesser inom fastighetsförvaltning	29
4.4	Vilken inverkan har boendes åsikter haft med avseende på tryggheten i Gårdsten?	30
4.4.1	Salviagruppen	31
5	DISKUSSION & SLUTSATSER	33
5.1	Hur har fastighetsägare arbetat med boendeinvolvering vid trygghetsskapande åtgärder?	33
5.2	Hur upplever invånarna arbetet av det trygghetsskapande åtgärderna?	33
5.3	Utmaningar vid involvering av boende i beslutprocesser inom fastighetsförvaltning	34
5.4	Vilken inverkan har boendes åsikter haft med avseende på tryggheten i Gårdsten	35
5.5	Avslutande reflektion	36
6	FRAMTIDA FORSKNING	37
7	REFERENSER	38
8	BILAGOR	43
8.1	Bilaga 1: Enkätens frågeformulär	43
8.2	Bilaga 2: Intervjufrågor	44



# Förord

Examensarbetet har utförts under vårterminen 2024 som en avslutande del på en teknologie kandidatexamen från programmet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik, vid Chalmers tekniska högskola. Studien omfattas av 15 högskolepoäng och har genomförts av Tilda Lundqvist och Julia Domini.

Ett stort tack riktas till de respondenter som möjliggjort studien och delgett sina åsikter, uppfattningar och egna erfarenheter om tryggheten samt boendeinvolveringen i Gårdsten. Vi vill även rikta ett stort tack till Gårdstensbostäder och deras huschef samt kommunikatör som också deltagit och delgett oss kunskap samt tankar som berikat vårt arbete. Författarna önskar också att tacka opponenterna Lina Adenling och Alexander Jägar.

Slutligen, ett stort tack till vår handledare och examinator Julia Fredriksson vid Chalmers tekniska högskola som bidragit med viktiga synpunkter och stöttning genom examensarbetet.

Göteborg, maj 2024  
Tilda Lundqvist och Julia Domini

# Begreppslista

Nedan presenteras och förklaras begrepp som använts i examensarbetet.

**Boendeinvolvering**, en process där invånarna i ett bostadsområde aktivt deltar i beslutsfattandet och förvaltningen av sin boendemiljö (Boverket, 2010).

**Faktisk trygghet**, individens upplevelse av faktiska risken att utsättas för brott (Boverket, 2022a).

**Fastighetsägare**, en person eller företag som äger en eller flera fastigheter och ansvarar för att underhålla och förvalta fastigheterna (Stockholms stad, 2024).

**Förort**, ett samhälle eller bostadsområde som ligger i utkanten av en stad (Nationalencyklopedin, u.åa).

**Grannsamverkan**, boende i ett område samverkar med varandra genom att hålla uppsikt över varandras bostäder för att således minska brottsligheten (Polismyndigheten, 2019).

**Offentliga rummet**, områden som är tillgängliga för allmänheten (Nationalencyklopedin, u.åb).

**Platsidentitet**, upplevelsen av en plats baserat på dess historia, kultur, fysiska miljö samt människors känslomässiga association (Högdahl, u.å).

**Riskområde**, beskriver ett område som delar liknande egenskaper med ett utsatt område, men inte når upp till de specifika kraven för att bli klassificerat som ett särskilt utsatt område (Polismyndigheten, 2023).

**Segregation**, handlar om att människor separeras från varandra inom olika samhällsområden, vanligtvis baserat på kulturella, etniska, ekonomiska eller sociala skillnader (Boverket, u.å).

**Social hållbarhet**, syftar till att skapa och upprätthålla ett jämställt och jämlikt samhälle där alla människor ges lika rättigheter till en god hälso- och livsmiljö (Folkhälsomyndigheten, 2022).

**Särskilt utsatt område**, beskriver ett område där det råder en hög koncentration av brottslighet samt förekommande av hot och våld mot allmänheten (Polismyndigheten, 2023).

**Upplevd trygghet**, individens upplevelse kring säkerheten eller risken att utsättas för brott (Länsstyrelsen Dalarnas län, u.å).

**Utsatt område**, beskriver ett område där det förekommer sociala, ekonomiska och brottsliga utmaningar som påverkar invånarnas välbefinnande och trygghet negativt (Polismyndigheten, 2023).



# 1 Inledning

Rätten att röra sig fritt och känna sig trygg i det offentliga rummet utgör en grundläggande demokratisk princip (Boverket, 2023a). Denna trygghet är starkt kopplad till den fysiska miljön, och har sålunda stor betydelse för hur invånare upplever sin omgivning och deras risk för att drabbas av brott. Sverige, i likhet med många andra länder, står inför utmaningar med en betydande andel städer som präglas av socioekonomiskt missgynnade förhållanden, inklusive hög arbetslöshet, ökad kriminalitet och begränsat tjänsteutbud (Zetterberg, m.fl., 2023). I arbetet med förnyelse och utveckling av utsatta förorter är således social hållbarhet av avgörande betydelse för att främja både stadskvarteret och samhället (Stender & Walter, 2019). För att säkerställa att områdets utveckling verkligen gynnar hela samhället är det nödvändigt att inkludera tydliga mål och delmål för social hållbarhet, såsom att minska klyftorna och segregationen mellan olika områden (Buser & Koch, 2014). Även grannsamverkan och gemenskap ses som centrala verktyg bland stadsplanerare: genom att främja samverkan och gemenskap kan tryggare och mer levande samhällen skapas som gynnar alla dess invånare (Mazanti & Pløger, 2003).

## 1.1 Bakgrund

En positiv grannsamverkan och gemenskap utgör centrala strategier för stadsplanerare när det kommer till att bekämpa både sociala och fysiska problem i utsatta förorter (Mazanti & Pløger, 2003). Begreppet "utsatt område" har blivit allmänt vedertaget och engagemang för att adressera dess problematik återfinns inte enbart hos polisen utan även hos en mängd andra aktörer såsom fastighetsförvaltare eller kommun. Det är en komplex problematik som involverar både privata och offentliga aktörer i samhället. Polisen betonar därför vikten av samarbete för att effektivt hantera utmaningarna som dessa områden står inför (Polismyndigheten, 2023).

Samhällsbyggnadsprocessen anses spela en betydande roll i brottsförebyggande insatser och trygghetsfrämjande åtgärder i utsatta områden. Detta eftersom individens önskemål och behov tas hänsyn till under planeringsprocessen. Mazanti och Pløger (2003) betonar vikten av att involvera lokalbefolkningen i förvaltningen av bostadsområden för att öka attraktiviteten och kvaliteten på eventuella förbättringar. Genom att främja grannsamverkan kan man skapa en känsla av ömsesidig förståelse och respekt. I sin tur leder det till ökad social kontroll och därigenom en tryggare och säkrare grannskapsmiljö som kan bidra till att förebygga brottslighet och skadegörelse. När hyresgäster känner sig delaktiga och engagerade ökar också både tryggheten och trivselen, både i det enskilda boendet och i hela bostadsområdet.

Traditionellt har stadsutvecklingsprojekt styrts uppifrån och ned, vilket innebär att beslut och styrdokument ofta har dikterats av kommuner och myndigheter utan tillräcklig hänsyn till de boendes synpunkter och önskemål (Barthel, m.fl., 2022). Ett annat tillvägagångssätt valdes av Gårdstensbostäder i arbetet med att minska utsattheten i Gårdsten - hyresgästernas synpunkter, önskemål och krav var ramverk för förnyelse och genomförandeprocessen (Boverket, 2004). Detta har resulterat i att Gårdsten i dagsläget är en stadsdel med aktiva invånare som samverkar för att skapa en sund och trygg bostadsmiljö. Fastighetsföretaget har blivit uppmärksammat medialt för att ha utvecklat området positivt och därtill vunnit priser som bland annat "Året samhällsbyggare 2019" och "New Property-priset 2019" (Gårdstensbostäder,

u.åa). Däremot lever den kriminella historiken kvar vilket fortsatt påverkar ryktet trots att brottsligheten ligger under snittet för Göteborg (Beckström, 2023). Oavsett rykten betonar Gårdstensbostäder att detta är en bidragande faktor till att fastighetsbolaget har gått ifrån att ha tusen tomma lägenheter, till att ha tusen personer i kö till varje lägenhet (Gårdstensbostäder, u.åb).

## 1.2 Problemformulering

Stender och Walter (2019) presenterar en mångfald av perspektiv och betydande problem relaterade till förverkligandet av social hållbarhet i städer och samhällen. Exempel på problematiken inkluderar frågor om bostadssituation, trångboddhet, segregation och socioekonomiskt utsatta områden. Dessa aspekter belyser tidigare forskning som påvisar komplexiteten och mångsidigheten av utmaningarna som behöver hanteras för att skapa städer där social hållbarhet kan förverkligas på ett meningsfullt sätt.

En central aspekt som framkommer i Mazanti och Pløgers (2003) analys är den politiska okunskapen och ointresset för lokalbefolkningens vardag i utsatta stadsdelar, vilket resulterar i en negativ platsidentitet. En negativ platsidentitet, där det råder bristande social gemenskap och sammanhållning, kan ha betydande hälsokonsekvenser hos den berörda befolkningen (Barthel, m.fl., 2022). Politisk okunskap och bristande intresse för lokalbefolkningens situation kan förstärka klyftor och bidra till att förstärka den socioekonomiska segregationen i städer. När beslutsfattare inte tar hänsyn till invånarnas behov och erfarenheter kan det resultera i att de känner sig marginaliserade och övergivna av samhället.

För att adressera dessa utmaningar framhåller Stender och Walter (2019) vikten av att implementera sociala initiativ och nätverk i stadsutvecklingsprocessen. Detta kan innefatta att anställa fastighetsförvaltare som inte bara tar ansvar för drift och underhåll, utan också fungerar som drivkrafter för att stärka sociala nätverk och digitala kommunikationsplattformar. Genom att främja sammanhållning och engagemang bland invånarna kan en hållbar och sammanhållen stadsmiljö skapas, vilket är avgörande för att förbättra livskvaliteten och hälsan för alla invånare.

## 1.3 Syfte

Arbetets syfte är att belysa hur fastighetsägare arbetar med boendeinvolvering vid trygghetsskapande åtgärder och hur boende upplever arbetet med trygghetsskapande åtgärder och boendeinvolvering. Examensarbetet syftar även till att belysa i vilken utsträckning och hur fastighetsbolaget Gårdstensbostäder har tagit hänsyn till de boendes åsikter gällande trygghetsutvecklingen i Gårdsten.

## 1.4 Precisering av frågeställning

- *Vad har tidigare forskning påvisat kring hur boendeinvolvering påverkar tryggheten i det offentliga rummet?*
- *Hur har fastighetsägare arbetat med boendeinvolvering vid trygghetsskapande åtgärder i det offentliga rummet? Vilka möjligheter och utmaningar ser dem?*

- *Hur upplever invånarna i ett område arbetet av de trygghetsskapande åtgärderna som införts?*
- *Vilken inverkan har boendes åsikter haft med avseende på tryggheten i Gårdsten?*

## **1.5 Avgränsning**

I detta examensarbete har undersökningen inom stadsdelen Gårdsten avgränsats till de fastigheter där Gårdstensbostäder är fastighetsägare. Inom hållbarhet har en separat avgränsning genomförts genom att endast fokusera på social hållbarhet, med mindre betoning på ekonomiska eller ekologiska faktorer. Social hållbarhet, som ofta är ett svårdefinierat och mångfacetterat begrepp, har i detta examensarbete avgränsats till att särskilt behandla olika aspekter av trygghet. Vidare har arbetet begränsats till att enbart behandla fastighetsförvaltningsprocessen, och inte stads- och omvandlingsplanprocesser.

## 2 Metod

I följande kapitel presenteras och motiveras arbetets val av metod för undersökningen samt hur arbetets litteratursökning genomförts för att samla information och tidigare forskning inom ämnet. Metodvalet presenteras utifrån val av strategi, design, metod och kvalitetssäkring.

### 2.1 Undersökningsstrategi

Då undersökningen avser studium och tolkning av de relationer, synpunkter och önskemål som främjat boendeinvolvering och tryggheten i Gårdsten, genomfördes undersökningen genom en kvalitativ undersökningsstrategi. Denna strategi stöds i sin tur av teoridriven och induktiv kvalitativ forskning. Genom den induktiva aspekten samlades data in utan en förutbestämd hypotes, vilket innebar att de specifika synpunkterna, kraven och önskemålen som framkom från de boende i Gårdsten vägledde och formade forskningen.

### 2.2 Undersökningsdesign

För att göra undersökningen mer genomförbar inom den givna examensarbetsperioden, samt för att säkerställa att undersökningen resulterade i ett tillfredställande undersökningsresultat, genomfördes studien utifrån en fallstudie. En fallstudie innebär enligt Denscombe (2011) att på en djupgående och detaljerad nivå studera ett specifikt fall, för att således erhålla förståelse och insikter inom det studerade fallet. En fallstudie möjliggör även användningen av olika forskningsmetoder. Genom att utnyttja en bredd av olika metoder och datakällor gav det en mer nyanserad och djupgående analys, som därigenom bidragit till en mer välgrundad och omfattande slutsats (Denscombe, 2011). Detta ökade likväl validiteten och tillförlitligheten i arbetet samt möjliggjorde en mer mångfacetterad diskussion av resultaten.

Inramningen samt undersökningsplatsen för undersökningen var personer bosatta i Gårdsten, vars boendeenheter förvaltades av Gårdstensbostäder. Valet att fokusera på fastighetsbolaget, Gårdstensbostäder, grundades på företagets uppdrag om att skapa och främja hållbar utveckling i Gårdsten.

Genom att undersöka Gårdstensbostäders arbete kunde en förståelse över implementerbara åtgärder och strategier med boendeinvolvering vid trygghetsskapande åtgärder identifieras. Likaså kunde framgångsfaktorer och utmaningar som kunde vara relevant för andra forskningsområden med liknande behov identifieras för att således främja hållbar utveckling och trygghet i andra stadsdelar.

#### 2.2.1 Undersökningsmetod

Undersökningsmetoderna som användes för att samla in data bestod av semistrukturerade intervjuer i kombination med en enkätundersökning. Metoden passade den valda undersökningsstrategin, där flexibilitet och djupare förståelse var viktigt. Under intervjuerna gavs även möjligheten för följdfrågor till respektive intervjurespondent, vilket gav en mer djupgående förståelse och öppnade för nya

frågor som kunde utveckla våra resultat (Denscombe, 2011). Detta kunde med fördel hjälpa oss att identifiera mönster i händelser eller utvecklingen av tankar och åsikter över tid, vilket stärkte vår insikt och kunde generera en god validitet i undersökningen.

### **2.2.2 Kvalitetssäkring**

I följande avsnitt presenteras hur undersökningens metod har kvalitetssäkrats utifrån dess tillförlitlighet, överförbarhet och pålitlighet (Denscombe, 2011).

### **2.2.3 Tillförlitlighet**

Enligt Denscombe (2011) innebär tillförlitlighet inom kvalitativ forskning att säkerställa att forskningsresultaten är trovärdiga. Det innebär att den kvalitativa datan ska produceras och kontrolleras i överensstämmelse med god praxis.

För att göra undersökningen mer etiskt genomförbar har informationen som samlats in under intervjuerna hanterats konfidentiellt, för att inte orsaka någon skada för deltagarna i undersökningen (Denscombe, 2011). Detta erhöles genom att intervjurespondenterna anonymiserades och bara beskrevs utifrån deras erfarenheter av forskningsämnet samt deras verkamma yrkestitel. Detta tillvägagångsätt respekterar deltagarnas integritet och möjliggör att relevanta slutsatser från undersökningen upprätthålls utan att orsaka någon skada för deltagarna.

### **2.2.4 Överförbarhet**

Överförbarhet avser hur väl forskningsresultatet kan överföras eller appliceras till andra liknande fall eller forskningsområden (Denscombe, 2011). Som en del av examensarbetets datainsamling har två intervjuer genomförts med respondenter från Gårdstensbostäder. Vidare har även en enkätundersökning avsedd till Gårdstensbostädernas hyresgäster genomförts med 17 besvarade enkäter. Detta innebär att olika perspektiv och åsikter har inhämtats som innebär att den till viss del blir överförbar till andra likande situationer som fallstudien undersöker (Denscombe, 2011). Teorierna som formats i arbetet kan bidra med kunskap gällande boendeinvolvering och kunskapen kan sedan utgöra inspiration till andra fastighetsbolag som står inför liknande situationer som fallstudien undersöker. Dock är det viktigt att notera att varje fall är unikt och att överföring av forskningsresultat bör ske med hänsyn till de specifika förutsättningarna för varje forskningsområde.

### **2.2.5 Pålitlighet**

Undersökningens pålitlighet innebär enligt Denscombe (2011) att arbetets undersökningsmetod utgår från procedurer och beslut som andra forskare och aktörer kan anse som rimliga. För att stärka undersökningens pålitlighet ska läsaren ges möjligheten att enskilt bedöma arbetets kvalité och trovärdighet (Denscombe, 2011). För att öka överskådligheten och klarheten i arbetet för läsaren, är arbetet uppdelat utifrån tidigare forskning som presenteras i Kapitel 3, empirisk studie som redovisas i Kapitel 4 samt diskussion och slutsatser i Kapitel 5.

## 2.3 Materialgenomgång

Den teoridrivna kvalitativa forskningen har erhållits genom litteratursökning som relaterar till forskningsämnet för att skapa ett teoretiskt ramverk som ska ge arbetets intressenter kännedom om social hållbarhet, trygghet och boendeinvolvering. Genom tidigare forskning poängteras fördelar och utmaningar med boendeinvolvering samt hur boendeinvolvering kan leda till effektivare trygghetsskapande åtgärder.

Litteratursökningen är baserad på vetenskapligt granskad litteratur och empiriska studier från databaserna Scopus och Google Scholar. Genom att använda dessa databaser säkerställs relevansen och tillförlitligheten av de refererade studierna i det teoretiska ramverket. Dessutom har Google använts för att tillhandahålla ytterligare fakta relaterat till forskningsämnet.

Även en empirisk studie, som redovisar Gårdstensbostäders arbete med boendeinvolvering vid trygghetsskapande åtgärder, har genomförts genom analys av primära- och sekundära källor. Primärkällorna utgör enkätsvar och intervjutranskriptioner från undersökningens deltagare, medan sekundärkällorna består av dokument och rapporter tillhandahållna av Gårdstensbostäder, Boverket samt andra relevanta rapporter.

### 2.3.1 Sekundärkällor

Mer ingående har Gårdstensbostäders årsredovisning (2021, 2023) använts samt verksamhetsplanen (2020) för att få en djupare insikt i bolagets verksamhet, strategier och resultat. Årsredovisningarna presenterar nyckeltal, såsom trygghetsindex samt hyresgästernas svarsfrekvens i bolagets Aktivbo- enkät, vilket är relevant för att utvärdera bolagets kundnöjdhet och trygghet i bostadsområdena. Som ett komplement till årsredovisningarna har även Gårdstensbostäders hemsida fungerat som en viktig resurs för att söka information om bolagsfakta samt deras arbete. Även Gårdstensbladet, som publicerats månadsvis (2018, 2023, 2024), har använts för att få kännedom om aktuella nyheter och aktiviteter i stadsdelen och för att få inblick i kommande händelser.

Utöver detta har två rapporter från Boverket (2004, 2007) bidragit med historik över Gårdstensbostäders förändringsarbete i olika skeenden. Rapporterna har även gett kunskap om hur Gårdsten och Gårdstensbostäder uppmärksammats medialt för deras framgångsrika arbete. Som ett komplement till Boverkets rapporter, har även en vetenskaplig artikel skriven av Ulf Borelius och Ulla-Britt Wennerström (2009) använts. I artikeln redovisas vilka åtgärder Gårdstensbostäder utfört i sitt arbete för att förbättra och utveckla situationen i stadsdelen.

För att få insikt i hur invånarna i Gårdsten upplever stadsdelens omvandling, har en rapport, *Bra liv i Gårdsten*, av Västra Götalandsregionen (2018) använts. Rapporten redovisar de boende i Gårdstens synpunkter och önskemål gällande åtgärder för att förbättra deras hälsa och boendemiljö. Utöver detta har även rapporten, *Boendeperspektiv på samhällsbygget Gårdsten*, skriven av Kim Roelofs (2022), använts för att få djupare insikt i Gårdstensbostäders hyresgästers perspektiv. I rapporten redovisas 14 intervjuer med 12 hyresgäster, varav svaren från intervjurespondent 1 och 6 nämns samt reflekteras i detta examensarbete.

### **2.3.2 Intervjuer**

Innan intervjuerna påbörjades granskades frågeformulären av vår handledare och examinator Julia Fredriksson, för att således säkerställa frågornas ordningsföljd och relevans. Frågeformulären skickades även ut i förväg till respektive intervjurespondent för att identifiera eventuella oklarheter eller frågor där ytterligare förtydliganden behövdes. Detta möjliggjorde att intervjuerna blev så produktiva och informativa som möjligt, däremot kunde respondenterna svara divergent (Denscombe, 2011).

Urvalet av intervjurespondenter grundades på personernas befattning inom Gårdstensbostäder. Denna metod ansågs vara fördelaktig i den bemärkelsen att respondenterna besitter erfarenheter och kvalifikationer vi sökte. Däremot fanns det risker i form av bias eftersom urvalet inte stod för hela populationen samt att resultaten kunde vara svårare att generalisera till en bredare population.

För att säkerställa hög kvalitet på intervjuerna undveks fasta frågor i intervjumallen, se Bilaga 2. En mer flexibel intervjuteknik användes, där följdfrågor ställdes, vilket gav respondenterna möjlighet att uttrycka sina synpunkter och erfarenheter på ett fritt sätt. Reliabiliteten i respondenternas svar säkerställdes genom att intervjumaterialet transkriberades från ljudinspelningarna.

Examensarbetets första intervju genomfördes med intervjurespondent 1, Gårdstensbostäders kommunikatör. Intervjun genomfördes med syftet att få en mer ingående förståelse för bolagets ansträngningar för att främja ett kundanpassat förhållande till sina hyresgäster. Vidare syftade intervjun till att få ökad förståelse över trygghetsgruppen och andra ideella verksamheter som grundats på initiativ av boende. Genom att lyfta fram konkreta exempel och erfarenheter kunde intervjun ge en djupare inblick i hur dessa grupper verkade – vilken roll de spelade för gemenskapen samt vilka effekter de hade på tryggheten i området.

Examensarbetets andra intervju genomfördes med intervjurespondent 2, en av Gårdstensbostäders före detta huschef i Östra Gårdsten. Respondenten har arbetat som huschef i 8 år och är även i nära kontakt med en boendegrupp, Salviagruppen, bestående av delaktiga och initiativtagande invånare. Rollen som huschef innebär ansvar och befogenhet gällande bolagets hyreslägenheter samt att huscheferna är de boendes direkta kontaktperson. Intervjun genomfördes med syftet att få en mer ingående förståelse för huschefernas betydelse och deras syn på vikten av att involvera de boende. Vidare syftade intervjun till att få ökad förståelse över boendegruppen och hur gruppens initiativ speglas i området.

### **2.3.3 Enkätundersökning**

För att utföra enkätundersökningen gjordes ett målstyrt urval ur undersökningspopulationen, då enkätundersökningen enbart fokuserade på hyresgäster bosatta i Gårdsten, vars boendeenheter förvaltades av Gårdstensbostäder (Denscombe, 2011). Urvalsprocessen för enkäten involverade publicering av en enkät på ett utvalt onlineforum genom en Facebook-grupp.

Enkäten publicerades på ett utvalt onlineforum, aggregerad genom en Facebook-grupp, bestående av personer bosatta i Gårdsten. I beskrivningen av inlägget betonades att enkäten endast var avsedd för hyresgäster vars boendeenheter förvaltas av Gårdstensbostäder.

Syftet med enkätundersökningen var att få insikt i hur hyresgäster hos Gårdstensbostäder upplever förändringarna i stadsdelen samt de åtgärder bolaget har vidtagit för att involvera de boende. Enkäten ämnade även till att undersöka upplevelsen av tryggheten bland hyresgästerna samt vilka synpunkter och önskemål avseende trygghetsskapandeåtgärder, de förespråkade till Gårdstensbostäder.

Enkäten innehöll elva frågor, se Bilaga 1, och var publicerad mellan 2024-02-19 och 2024-04-04. Totalt erhöles 17 svar.

## **2.4 Metoddiskussion**

Ursprungsidén av examensarbetets undersökningsmetod för datainsamling var att utföra semistrukturerade intervjuer med både Gårdstensbostäder och utvalda, engagerade och involverade stamhyresgäster, vars boendeenheter förvaltas av Gårdstensbostäder. Något som däremot försvårade utförandet av ursprungsidén var att komma i kontakt med långvarigt boende hyresgäster. Med avseende på lagen om dataskyddsförordningen (GDPR) var författarnas kontaktperson vid Gårdstensbostäder inte auktoriserad att lämna ut information angående dessa hyresgäster.

Vidare försvårades den ursprungliga undersökningsmetoden av att kontaktpersonen vid Gårdstensbostäder inte längre kunde agera som intervjurespondent eller förmedla författarnas förfrågan om att komma i kontakt med andra potentiella respondenter inom bolaget. Detta resulterade i att författarna fick hitta intervjurespondenter inom Gårdstensbostäder på eget initiativ, vilket begränsade undersökningens urvalsstorlek.

Gällande ursprungsidén av att utföra semistrukturerade intervjuer med utvalda hyresgäster, fick istället författarna samla hyresgästernas perspektiv genom en digital enkätundersökning, som administrerades via en Facebook-grupp. Denna undersökningsmetod tillät ett bredare deltagande och aggregering av data från en större urvalsstorlek, även om det innebar en förändring från examensarbetets ursprungliga undersökningsmetod. Likaså valde författarna att komplettera empirin med sekundärkällor relaterade till studien samt årsrapporter och andra publikationer tillhandahållna av Gårdstensbostäder för att således utöka det empiriska insamlade materialet. Denna komplettering av empirin bidrog till en mer mångsidig analys av forskningsämnet, vilket stärkte överförbarheten av forskningsresultatet.

### 3 Teoretisk referensram

Följande kapitel syftar till att redogöra befintlig kunskap och tidigare forskning inom områden som rör social hållbarhet, utsatta områden, boendeinvolvering och trygghet. Genom att presentera teorier och tidigare studier ämnar detta avsnitt att belysa både de positiva aspekterna, såväl som utmaningarna med att involvera de boende i fastighetsförvaltning. Vidare strävar avsnittet efter att klargöra hur boendeinvolvering kan förbättra effektiviteten av trygghetsskapande insatser, vilket syftar till att ge en djupare förståelse för resultaten som presenteras i detta arbete.

#### 3.1 Social hållbarhet

Begreppet social hållbarhet har sitt ursprung i Brundtlandkommissionens rapport, *Vår gemensamma framtid*, som publicerades år 1987 (Boverket, 2023b). Rapporten lyfter fram vikten av att möta dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina egna behov. Huvudbudskapet är således att integrera ekonomisk, miljömässig och social rättvisa för att skapa en balanserad och långsiktig hållbar samhällsutveckling. Inom ramen för denna rapport blev begreppet social hållbarhet framträdande. Inom Agenda 2030, FN:s ramverk för hållbar utveckling, fastställs att mål 11, av de 17 globala målen, syftar till att främja inkluderande, säkra samt hållbara städer och samhällen (Boverket, 2023b).

Trots detta är konceptet med urban social hållbarhet komplext och knepigt. Stepanova och Romanov (2021) belyser utmaningen med begreppet, då det är diffust och flera definitioner, tolkningar och aspekter förekommer inom praktik och teori. Det innebär att det inte finns en enhetlig förståelse eller strategi för att öka och uppnå urban social hållbarhet, och att olika aktörer använder och implementerar konceptet enligt egna agendor (Stender & Walter, 2019).

Enligt Stender och Walter (2019) är urban social hållbarhet relaterat till social rättvisa, social sammanhållning, livskvalitet och befolkningens förmåga att påverka den byggda miljön. De presenterar även en mångfald av perspektiv och betydande problem relaterade till förverkligandet av social hållbarhet i städer och samhällen. Exempel på dessa inkluderar frågor om bostadssituation, trångboddhet, segregation och socioekonomiskt utsatta områden. Sverige, likt många andra länder, har städer som kan karakteriseras som socioekonomiskt utsatta områden med hög arbetslöshet, kriminalitet, bidragsberoende och lågt tjänsteutbud (Zetterberg, m.fl., 2023). Dessa aspekter belyser tidigare forskning som påvisar komplexiteten och mångsidigheten av utmaningarna som behöver hanteras för att skapa städer där social hållbarhet kan förverkligas på ett meningsfullt sätt.

Enligt den internationella policyn är det viktigt att det finns lika tillgång till prisvärt och säkert boende för att uppnå jämlikhet och social rättvisa (Stepanova & Romanov, 2021). Göteborgs lokala policy om urban social hållbarhet beskrivs i Jämnlighetsrapporten (2023) som inriktad mot rättvisa, jämlikhet och social sammanhållning. De begreppen specificeras ytterligare genom delmålen för antidiskriminerande stadsplanering vilket innebär lika tillgång och fördelning av bostäder för alla i kommunen; lika levnadsvillkor; minska bostadssegregationen för grupper med olika socioekonomisk, kulturell och etnisk bakgrund och integrera dem i

det lokala samhället. Målen är avsedda att avklaras genom samverkan, samarbete och offentlig delaktighet.

### 3.1.1 Socialt hållbart bostadsområde

När bostadsområden förnyas eller utvecklas är social hållbarhet av vikt för att främja stadskvarteret, samhället och relationen till övriga stadsdelar (Stender & Walter, 2019). Omvandlings- och förnyelseprojekt bör inkludera mål och delmål för social hållbarhet, exempelvis att minska klyftorna och segregationen mellan välmående och mindre välmående områden eller främja ökad gemenskap i samhället (Buser & Koch, 2014). Stender och Walter (2019) betonar vikten av att implementera sociala initiativ och nätverk vid stadsutveckling. Det kan innefatta att anställa fastighetsförvaltare som inte bara tar hand om fastigheternas drift och underhåll utan också fungerar som katalysatorer för att stärka sociala nätverk och digitala kommunikationsplattformar. Det framhäver en miljö där människor kan främja sammanhållning och engagera sig, vilket är avgörande för en hållbar och sammanhållen stadsmiljö.

Däremot finns det ingen regional gemensam överenskommelse över vilka mål ett bostadsområde ska uppnå för att således klassificeras som socialt hållbart (Stender & Walter, 2019). Europeiska unionen har sammanställt ett ramverk ”Bristol Accord”, som definierar åtta egenskaper hos ett hållbart samhälle:

*”aktiva, inkluderande och säkra; välskött; väl fungerande infrastruktur; väl utvecklad service; miljökänsligt; blomstrande; väl utformad och byggd; rättvis för alla”*  
(Europaparlamentet, 2007, s.1, svensk översättning).

### 3.1.2 Polisens definition av utsatt område och polisiära åtgärder

Polismyndigheten är skyldiga att varje år uppdatera lägesbilden över Sveriges utsatta områden till regeringen (Polismyndigheten, 2023). Det är ett löpande arbete med den främsta anledningen att förhindra brottslighet i samhället. Utvecklingen har under de senaste åren varit stabil och kan anses ha minskat. Polismyndigheten presenterar också antalet utsatta områden i Sverige och antalet har även där minskat från 61 till 59 stycken. Rättare sagt har det tillkommit fyra nya områden medan sex områden har försvunnit från listan. Varför områden inte längre klassificeras som utsatta grundar sig i att det har skett en positiv utveckling som bedöms vara stabil utifrån flertalet parametrar.

Ett utsatt område är geografiskt avgränsade plaster som har delats in i tre kategorier, utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden. Problembilden är som mest påtaglig i de särskilt utsatta områdena, mindre i riskområdena och minst i ett utsatt område. Vad som kännetecknar ett utsatt område, enligt Polismyndigheten (2023), är låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Vad som förekommer är direkta påtryckningar som hot eller utpressning eller indirekta våldshandlingar som riskerar att skada tredje man. Det uttrycks också ett missnöje mot samhället samt sker öppen narkotikahandel. Till följd av detta minskar benägenheten att anmäla brott och boende i området upplever otrygghet vilket tyder på att läget anses ”allvarligt” (Polismyndigheten, 2023). Riskområde är steget mer problematiskt och läget är ”alarmerande” enligt Polismyndigheten. Ett riskområde uppfyller alla de ovannämnda kriterierna men är inte såpass problematiskt att de

klassificeras som ett särskilt utsatt område. För att uppfylla de kriterierna ska kriterier likt allmän obenägenhet att delta i rättsprocesser finnas, systematiska hot och våldshandlingar mot vittnen, målsäganden och anmälare av brott i området. Det är så problematiskt att polisen har svårt eller nästintill inte kan fullfölja sina uppdrag på platsen. Ett särskilt utsatt område kräver ett anpassat arbetssätt och/eller utrustning och med anledningen av att varken boende eller polis har reflekterat över den utveckling som skett till följd av en normaliseringsprocess. Andra exempel som präglar ett särskilt utsatt område är till exempel parallella samhällsstrukturer, extremism och hög koncentration av kriminella vilket sammantaget betyder att läget är "akut" (Polismyndigheten, 2023).

Gårdsten är ett av områdena som fortsatt placeras i utsatta områden (Isaksson, 2023). Så har det inte alltid varit, utan Gårdsten var särskilt utsatt område fram till förste mars 2019. Brottsligheten hade minskat med 20 procent från 2017 till 2019 och polisen framhöll Gårdstensbostäders långsiktiga trygghetsarbete som något positivt. Det var den första stadsdelen i Göteborg som blev av med den värsta stämpeln först och nästa revision är oklart när den kommer att genomföras.

I de utsatta områdena samverkar lokalpolisområden med kommuner och andra aktörer som exempelvis är föreningar och fastighetsägare (Polismyndigheten, 2023). Syftet är att öka den sociala kontrollen och stärka den kollektiva förmågan. I samarbete med samverkansaktörer genomförs trygghetsmätningar som används i syfte att belysa medborgarperspektivet. Det gemensamma arbetet effektiviserar samverkan mellan polis, kommun, socialtjänst och fastighetsbolag där utbytet av information väger tungt i utvecklingen framåt för de utsatta områdena. Förhoppningen med den samlade lägesbilden från de olika aktörerna är att polisen ska kunna följa omfattningen av användningen av narkotika och hitta vilka typer som brukar narkotika (Polismyndigheten, 2023).

## **3.2 Boendeinvolvering**

Stadsutvecklingsprojekt har traditionellt sett styrts uppifrån och ned, vilket innefattar att beslut och styrdokument ofta har dikterats av kommuner och myndigheter utan att tillräckligt involvera de boende i området (Barthel, m.fl., 2022). Men i enlighet med de allmännyttiga bolagsreglerna, *allbolagen*, som trädde i kraft år 2011, ska kommunala bostadsbolag sträva efter att tillhandahålla de boende möjligheter till involvering och inflytande i bostadsföretagens övergripande beslut (Boverket, 2010).

I Boverkets rapport (2010) tas kommuners och fastighetsägares implementering av boendeinvolvering vid utsatta bostadsområden upp. De påvisar att boendeinflytande förekommer på olika nivåer samt utspelas via olika roller bland de boende. Det kan exempelvis handla om ett individuellt inflytande gällande personers påverkan på den egna bostaden och fastighetens gemensamma utrymmen, eller om ett samlat inflytande över den övergripande utvecklingen av hela bostadsområdet och stadsdelen. I rapporten förklaras att boendeinvolvering kan systematiskt beskrivas på tre olika nivåer, vilka motsvarar med olika politiska mål, se Figur 1.

Mål	Arena för åtgärder	Huvudaktör
Mindre segregation, dvs. mindre skillnader mellan olika bostadsområden	Staden eller regionen	Kommunen och ev. regionalt organ
<b>Bättre livsvillkor i områden som präglas av utanförskap</b>	<b>Bostadsområdet</b>	<b>Fastighetsägaren och kommunen</b>
Bättre boende-förhållanden	Bostaden och fastigheten	Fastighetsägaren

Figur 1. Kartläggning av boendeinvolvering utifrån olika nivåer och politiska agendor. (Boverket, 2010).

Boendeinvolvering betraktas av de flesta i regel som något positivt och önskvärt, men motiven bakom de boendes vilja till inflytande kan variera (Boverket, 2010). Att inneha ökad kontroll över sin vardags- och boendesituation utgör en möjlig anledning till de boendes strävan efter inflytande. Motivet för fastighetsbolagen att involvera de boende kan å andra sidan härleda sig från behovet av att förmedla information om kommande åtgärder eller utgöra en metod för att förvärva ytterligare insikter om behoven i bostadsområdet (Boverket, 2010). Kommunen kan ha både sociala och ekonomiska motiv för att aktivt lyssna på invånarna i eftersatta stadsdelar och bostadsområden. Dessa motiv kan rikta sig mot att minska boendesegregation, arbetslöshet, trångboddhet samt sociala spänningar för att således förbättra stadsdelens övergripande attraktivitet och uppfattning.

Mazanti och Pløger (2003) redogör för vikten av gemensamt deltagande hos lokalbefolkningen vid förvaltning av områden för att således öka attraktiviteten på det befintliga området samt öka kvaliteten på potentiella förbättringar. Genom grannsamverkan kan en känsla av ömsesidig förståelse och respekt erhållas, vilket leder till social kontroll av en trygg och säker grannskapsmiljö, som i sin tur kan förebygga brottslighet och skadegörelse.

*”Genom att skapa en större känsla av samhörighet genom delad identitet, värderingar och starka sociala band, blir samhällen bättre rustade”*  
(Suchowerska, 2021, s.251).

Även om de boendes synpunkter och önskemål inte implementeras, är det av stor betydelse att de boende ges möjlighet att uttrycka sina åsikter, och således bli respekterade och hörda (Boverket, 2010).

En viktig punkt i Mazanti och Pløger (2003) resonemang är att det råder politisk okunskap och ointresse för lokalbefolkningens vardag i utsatta stadsdelar, vilket resulterar i en negativ platsidentitet. En negativ platsidentitet, där det råder bristande social gemenskap och sammanhållning, kan ha betydande hälsokonsekvenser hos den berörda befolkningen (Barthel, m.fl., 2022). Tidigare forskning visar vikten av ett gemensamt grannskap som sociala bestämningsfaktorer för hälsa. När hyresgäster ges möjlighet att påverka under förvaltningsprocessen, blir de en aktiv del av

utvecklingen av sitt bostadsområde. Detta skapar en starkare känsla av samhörighet och engagemang, vilket i sin tur kan öka trivseln och viljan att stanna kvar (Boverket, 2014). Genom att hyresgäster känner sig delaktiga och engagerade, ökar också tryggheten och trivseln i både det enskilda huset och hela bostadsområdet.

För många människor är det egna hemmet en bastion av trygghet och stabilitet (Boverket, 2014). När ombyggnader eller renoveringar inträffar kan det dock skapa en känsla av förlorad kontroll, vilket kan leda till oro och osäkerhet. Genom att ge de boende möjlighet att delta i processen kan känslan av stress och oro mildras avsevärt: att få vara delaktig och ha inflytande över förändringarna ökar även känslan av kontroll och trygghet.

Ett exempel som belyser implementering av boendeinvolvering är omvandlingsprojektet av bostadsområdet Elineberg i Helsingborg, där ett bostadsföretag gick i linje med sina värdeord genom att aktivt involvera och samarbeta med de boende (Graninger & Knuthammar, 2010). En arbetsgrupp bestående av frivilliga boende, valda under ett bostadsmöte, arbetade med företaget för att utforma ett förnyelseprogram. Förslagen presenterades sedan för de resterande boende som hade möjlighet att uttrycka sina åsikter och synpunkter genom en majoritetsomröstning. Under hela omvandlingsprojektet uppfattade de boende att förändringen av bostadsmiljön baserades på deras egna behov och villkor - de boende upplevde sig sedda, respekterade och hörda (Graninger & Knuthammar, 2010).

### **3.2.1 Potentiella utmaningar med boendeinvolvering**

I Boverkets rapport (2010) behandlas de utmaningar kommuner och fastighetsägare står inför när de försöker involvera boende i utvecklingen av bostadsområden i utsatta stadsdelar. De påvisar att utmaningarna med att främja boendeinvolvering styrs av hur inflytandet kanaliseras av fastighetsförvaltningsföretaget. Ett genomgående problem som diskuteras i rapporten är svårigheten att få de boende att intressera sig och aktivt delta på möten. Utmaningen synes särskilt påtaglig gällande vissa specifika boendegrupper med utländsk bakgrund.

*”Ett problem som man kan se med den här typen av möten är dock att de främst besöks av ”svenskar”. Eventuellt beror det på att kulturen med att gå på möten och organisera sig, i exempelvis Hyresgästföreningen, är ”lite svensk”.*  
(Boverket, 2010, s.39)

För att adressera utmaningen föreslås att fastighetsförvaltningsföretag upprättar personliga kontakter med det boende samt utnyttjar fler kommunikationskanaler, för att således nå ut till en större bredd av boendegrupper (Boverket, 2010). Att arrangera regelbundna möten på olika platser i bostadsområdet; på gårds- eller trapphusnivå, samt personligen bjuda in hyresgästerna till möten, är exempel på framgångsrika strategier (Boverket, 2010). Likväl kan språkbarriärer överkommas genom att företaget har tillgång till en tolk, eller genom att anlita personal med breda språkkunskaper. En annan metod som presenteras i Boverkets rapport (2010) är att belöna aktiva mötesdeltagare, för att sålunda attrahera och öka engagemanget bland resterande boende.

### 3.3 Dialog mellan fastighetsägare och hyresgäster

För fastighetsägare är förmågan att kommunicera och samspela effektivt med hyresgästerna en central del av arbetet för att skapa positiva och långsiktiga relationer med hyresgästerna (Offentliga fastigheter, 2014). Genom att etablera en öppen och aktiv dialog kan hyresgästernas behov och synpunkter uppmärksammas och adresseras i ett tidigt skede i utvecklingen av bostadsområden. I rapporten *Kommunikation mellan fastighetsägare och hyresgäster* (Offentliga fastigheter, 2014) poängteras att det finns två typer av kommunikation - direkt och indirekt kommunikation. Med direkt kommunikation menas att avsändaren vänder sig direkt till mottagaren genom personliga medel, exempelvis via möten, telefonsamtal eller e-post. Indirekt kommunikation innebär å andra sidan att informationen distribueras till en stor skara mottagare samtidigt, exempelvis när hyresvärden skickar ut allmän information. Således uppfattas denna typ av kommunikation som mer opersonlig av mottagarna, vilket kan leda till problem och missförstånd (Offentliga fastigheter, 2014). När ett budskap skickas till en bred mottagargrupp tolkas begrepp och budskap oftast på olika sätt, vilket kan leda till missnöje och frustration.

För att fastighetsägare framgångsrikt ska sköta kommunikationen med hyresgästerna krävs det en kombination av teori, praktisk erfarenhet och konkreta exempel att dra lärdom av (Offentliga fastigheter, 2014). Vidare lyfts följande strategier och framgångsfaktorer fram i rapporten:

- ”Hyresvärden måste bjuda in till dialog och visa intresse för hyresgästernas verklighet,
  - ta hand om klagomål och anmälda fel på ett bra sätt och att åtgärda dessa snabbt och effektivt,
  - god kundvård och personlig service”.
- (Offentliga fastigheter, 2014, s.7)

Hyresvärdens attityd och kroppsspråk under möten med hyresgästerna är också av avgörande betydelse för att skapa goda relationer och för att bibehålla en långsiktig aktiv dialog. Detta är likväl en viktig framgångsfaktor för alla medarbetare, särskilt för fastighetsförvaltare som har daglig interaktion med alla boende (Offentliga fastigheter, 2014). Följaktligen skapar regelbunden kommunikation och förståelse över hyresgästens boendemiljö trygghet i bostadsområdet och kompetens i fastighetsföretaget (Boverket, 2010).

#### 3.3.1 Hyresgästernas preferenser och värderingar

En studie med frågeställningen *vilka faktorer i fastighetsförvaltning leder till nöjda hyresgäster* redogörs i en rapport från Sveriges Kommuner och Landsting (Lindqvist, m.fl., 2012). Av resultatet framgår att hyresgäster högst värderar:

- Känsla av boendeinflytande,
- effektiv hantering av felanmälan,
- god kundvård och personlig service.

Resultatet visar även på att fastighetsförvaltningsföretag har avsevärt svårare att främja boendeinflytande än att upprätthålla effektiva felanmälningskanaler samt att

det finns tydliga skillnader i hur olika företag skapar kundvärden. Studien visar även att ökad värdering och nöjdhet hos hyresgästerna kan uppnås när hyresvärden visar lyhördhet, involverar hyresgästerna i förvaltningsplaneringen samt snabbt identifierar hyresgästernas behov och önskemål (Lindqvist, m.fl., 2012).

### 3.4 Trygghetsskapande åtgärder i det offentliga rummet

Begreppet trygghet är något komplext eftersom det kan placeras i flera olika sammanhang, exempelvis inom skola eller arbete. Boverket (2022a) beskriver begreppet som när en individ utlöser en känsla vid tolkning av den fysiska miljöns utformning. Detta genom att använda olika sinnesintryck i kombination med egna erfarenheter samtidigt som känslan också avgörs beroende på andra individers beskrivning av risker för att utsättas för brott eller hotfulla situationer. En definition som både kan användas i brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete.

Det finns dock skillnad på trygghet; upplevd och faktisk trygghet. Begreppen brukar kopplas till säkerhet och trygghet. Upplevd trygghet kopplas till en individs känsla kring säkerheten eller risken att utsättas för brott (Länsstyrelsen Dalarnas län, u.å). Faktisk trygghet definieras som säkerhet som den faktiska risken för att utsättas för brott (Boverket, 2022a). Boende kan exempelvis ha bott i sina lägenheter flera år och känt sig trygga även om området de bor i tyder på något annat. Faktisk trygghet hindrar inte människor från att känna sig otrygga.

#### 3.4.1 Fastighetsförvaltning

Förvaltningsprocessen är viktig eftersom fastighetsägare i första hand ska skapa och erbjuda trygga samt säkra fastigheter (Fastighetsägarna, u.å). Fastighetsägarna är en branschorganisation som har publicerat rapporten *Fastighetsägarnas lagförslag för ökad trygghet* (2022) där de presenterar sjutton lagförslag för ökad trygghet och påstår att fastighetsägare har en dubbel roll i detta sammanhang. Dels för att fastighetsägare har den juridiska kapaciteten att bidra i kampen mot brott medan de också kan bli utsatta.

Flera fastighetsägare ser en bekymmersam utveckling, speciellt i köpcentrum och bostadsområden där grupperingar och kriminella individer är verksamma och monterar ner dessa områden (Fastighetsägarna, u.å). För att öka tryggheten menar Fastighetsägarna att situationell prevention är en del där både polis, kommun, fastighetsägare och civilsamhälle tillsammans kan bidra i trygghetsarbetet. Handboken *Tryggare boende* som Malm & Levander (2021, s.12) har författat tyder också på allvaret i att fastighetsägare har ett stort ansvar. Författarna introducerar en behovstrappa som presenterar fyra övergripande punkter av betydelse för förvaltningen där exemplen nedan redovisas:

- “Kontakt med hyresgäster
- Trygghet för anställda
- Samarbete med andra fastighetsägare samt myndigheter, störningsjour, tillträdesskydd
- Säker nyckelhantering”

Genom att upprätthålla de fyra punkterna samt ha fungerade rutiner kring hot, våld och dramatiska händelser, kan det öka den upplevda tryggheten i en fastighet enligt Malm & Levander (2021). Kontakten med hyresgästerna är en viktig återkommande punkt som i detta sammanhang förtydligar prioriteringen för fastighetsägare i förvaltningen. Polisen löser inte några problem i fastigheten om de inte är akuta, utan prioriteringen ska ligga på förvaltningen som följs av underhållet på fastigheten. Polisens åtgärder kommer först på en fjärde plats i prioriteringen tillsammans med kameraövervakning som inte heller anses vara en effektiv åtgärd om man som fastighetsägare inte redan har åtgärdat lås, dörrar och belysning (Malm & Levander, 2021).

Fastighetsägaren är oftast den aktör som tar initiativ till förnyelse (Boverket, 2008). En bra förvaltning kan generera förändring i ytors funktion och därefter brukar användarnas behov och aktiviteter förändras. Det gäller att komma över den kritiska punkten, när de boende verkligen vill och tycker om att vara på gården samt månar om sin närmiljö. Detta bevisas genom att de boende börjar plocka upp skräp exempelvis. När det inleds finns det en positiv spiral som kan bildas där boende ökar sin trivsel, vistas mer på gården, lär känna igen varandra varpå den sociala kontrollen ökar. Den kritiska punkten är oberoende, plats och situationsanpassad (Boverket, 2008). Den positiva spiral gläder många aktörer; fastighetsägare och boende. Boendet blir mer attraktivt och fastighetens marknadsvärde ökar.

Den kommunalägda koncernen Framtiden AB med andra ingående företag, där Gårdstensbostäder också ingår, har tillsammans utvecklat Superförvaltningen (Gårdstensbostäder, 2021). Superförvaltningen har skapats i syfte att ingen del i Göteborg ska finnas med på polisens utsatta lista enligt Framtidskoncernen. I Superförvaltningen ligger Gårdstensmodellen som en del av grunden. Gårdstensbostäders arbete har varit direkt inspiration till följande punkter som visat sig styrka trygghetsutvecklingen i Gården:

- *“Fastigheterna inventeras utifrån trygghetsperspektiv och åtgärder, till exempel kring belysning och lås, vidtas om det behövs.*
- *Kontor med personal i området är öppet sju dagar i veckan.*
- *Löpande trygghetsdialoger med hyresgäster för att identifiera var och när otrygghet upplevs. Dessa följs upp med relevanta åtgärder.*
- *Trygghetsvärdar finns på plats under kvällar och helger.*
- *Nolltolerans mot kriminell verksamhet på torg, källare, garage och parkeringar.*
- *Riktiga hyresförhållanden i lägenheterna.*
- *Klotter och skadegörelse åtgärdas inom 24 timmar,*
- *Sophantering ska ske utan nedskräpning. Detta är ett arbete som sker tillsammans med hyresgästerna.”*

(Gårdstensbostäder, 2021)

Den första punkten ur Superförvaltningen går att likna med den prioriteringsordning som nämns i Malm & Levanders (2021) verk. I rapporten framgår också att byte av lås och dörrar är en viktigare prioritering än att kalla på polis eller vidta andra åtgärder.

### 3.4.2 Situationellt brottsförebyggande arbete

Situationellt brottsförebyggande arbete är en metod som fokuserar på att reducera möjligheterna till brott genom att modifiera situationen eller miljön där brott kan inträffa (BRÅ, 2023). Situationell brottsprevention är därför viktigt att vidta i fastighetsförvaltning i utsatta områden för att öka tryggheten och minska brottsligheten. Tillvägagångssättet för situationell brottsprevention kan delas in i fem övergripande strategier:

- *“öka ansträngningen som krävs för att genomföra brott*
- *öka risken för den som har för avsikt att begå brott*
- *minska belöningen för den som begår brott*
- *reducera provokationer som kan leda till brott*
- *ta bort ursäkter för den som begår brott”*

Punkterna kan tillämpas av såväl fastighetsägare som av olika förvaltningar inom kommunen (BRÅ, 2023). Brottsförebyggande rådet (BRÅ) pekar också på vikten av samarbete mellan fastighetsägare, polis och kommun när det kommer till att implementera situationell prevention.

Situationella preventionen utgår från strategier om att till exempel förstärka låsanordningar, använda porttelefoner eller sätta in säkerhetsdörrar (BRÅ, 2023). Det kan i en del områden vara aktuellt med kameraövervakning samt grannsamverkan för att minska antalet brott. Två andra åtgärder kan innebära kontroll av alkoholservice för att undvika överservice som i sin tur kan leda till våldsbrott eller andra kriminella handlingar samt tydlig information om lagar och regler.

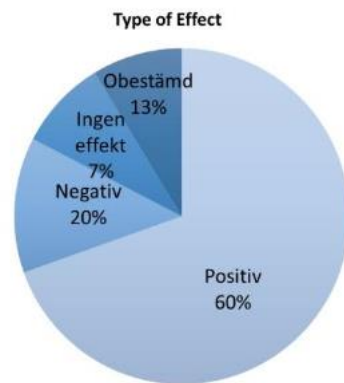
### 3.4.3 Lokala intressenter och samverkande grupper

Lokala intressenter har en viktig inverkan kring initiativ gällande säkerhet enligt professor Ceccato, m.fl, (2019). Civilsamhället är en del av de lokala intressenter som kan ta initiativ till att starta olika samarbeten, som exempelvis grannsamverkan eller trygghetsvandringar men det har inte alltid varit en självklarhet trots den långa traditionen av lokal politisk styrning i Sverige. Grannsamverkan började användas i det svenska samhället under mitten av 1980-talet medan USA implementerade det i början av 1970-talet.

Grannskapssamverkan finns i ett område och innefattar olika aktiviteter som syftar till att känslan av delaktighet, boendes engagemang och sociala samhörighet (Ceccato, m.fl., 2019). Genom dessa aktiviteter skapas social kontroll, som är fundamental för att förbättra trygghet och förebygga brott. Aktiviteterna kan förväntas ändra beteenden hos tänkbara brottsoffer eftersom grannar i ett område kan informeras om att vara uppmärksamma på vilka som rör sig i området och vilka som uppfattas som suspekta.

Det finns studier som visar på att grannsamverkan tenderar till att minska genomförda brott men att anledningen till att det skett en minskning uppfattas som oklar (Ceccato,

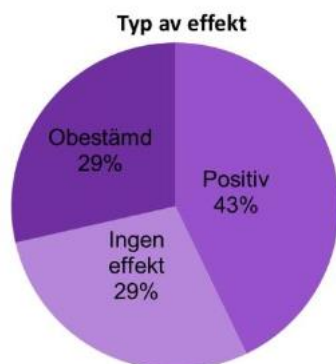
m.fl., 2019). En förklaring till att reducere skatt, i två andra områden i Sverige, anses vara ökat inflytande från hyresgäster. Dessutom ett tydligt rättighetsperspektiv där de boendes rätt till en god boendemiljö fri från brott betonas och tydlighet kring skadegörelse i samverkan med försäkringsbolag, bostadsbolag och polis. Effekten av grannsamverkan är övergripande positiv, se Figur 2, där senare forskning indikerar att samarbete med andra sektorer, inklusive polisen, förbättrar effektiviteten av grannsamverkan när det gäller att förebygga brottslighet (Ceccato, m.fl., 2019).



Figur 2. Diagram över effekten av grannsamverkan. (Ceccato, m.fl., 2019).

Trygghetsvandringar är ett fenomen likt grannsamverkan där en grupp av lokala intressenter rör sig i ett område och inspekterar eller inventerar det ur trygghetssynpunkt (Ceccato, m.fl., 2019). Göteborg var först i Sverige med att utföra trygghetsvandringar i områden. Oftast medtas ett protokoll antingen digitalt eller på papper för att dokumentera under inventeringen. Protokollen fylls ut med platser som anses otrygga eller riskerar att bli brottsplatser samt vilka konkreta fysiska omständigheter som bidrar till otrygghet eller problem. Trygghetsvandringen ligger till grund för vidare arbete med förslag på lösningar, mindre eller större. Effekten av trygghetsvandringar har varit komplex att utvärdera då endast handböcker identifierats. Däremot finns det positiva resultat från trygghetsvandringar i Rinkeby, Stockholm, som efter första vandringen hade 270 "otrygghetsproblem" år 2003. Efter fyra år hade problemen minskat till endast 140 stycken år 2007. Trygghetsvandringar är en av de vanligaste förekommande åtgärderna vad det gäller säkerhet och trygghet i de företag som arbetar med samhällsplanering och bebyggelseutveckling (Ceccato, m.fl., 2019).

Nattpatruller är också en grupp av medborgare som frivilligt verkar inom sina områden för att återta den sociala kontrollen (Ceccato, m.fl., 2019). Oftast när den sociala kontrollen uppfattas som bristfällig eller obefintlig utvecklas alternativa organisationer eller grupper för att fylla tomrummet. Dessa grupper har tenderat till att ge positiva effekter, se Figur 3, på samhället i form av minskad rädsla för brott. Nattpatruller anses vara här för att stanna förutsatt att mer kunskap delges om deras inverkan på områdena.



Figur 3. Diagram över effekten av nattpatrull. (Ceccato, m.fl., 2019).

Dessutom antas ökad överblickbarhet och närvaro av människor vara en orsak till ökad trygghet (Ceccato, m.fl., 2019). På samma sätt har också god belysning, låg vegetation betydelse för att boende ska känna sig trygga. Det leder till bättre överblickbarhet som har betydelse för vilka människor boende ser, om de är oönskade eller inte i området. Genom att inkludera och arbeta med trygghet via kommunikation och involvering av boende ökar medvetenheten och närvaron i ett område. Denna typ av trygghetsåtgärd måste ökas och effektiviseras med en metodik som sammanbinder dialog, medborgaraktiviteter och aktiviteter, till exempel med hjälp av situationell brottsprevention. En ytterligare metod för att öka närvaron och den sociala kontrollen är att öka de tillgängliga mötesplatserna i ett bostadsområde. Effekten av det kan bli större tillit till sina grannar och således en större trivsel i området. Det är viktigt att planera det offentliga rummet som socialt inkluderande eftersom det bidrar till ökad känsla av trygghet, gemenskap och tillit. Gemensamma mötesplatser bestående av blandade boende- och upplåtelseformer i livsmiljöer, tenderar till att öka självkänslan vilket i längden kan minska risken för socialt utanförskap (Boverket, 2022b). I en trygg närmiljö ökar därför rörelsefriheten och fler människor väljer att nyttja det offentliga rummet, både inom och utanför bostadsområdet. Dessutom ökar engagemanget boende emellan. Boende löper större chans att engagera sig och ta hand om sin närmiljö om de boende känner tillit och trygghet. Ur en ekonomisk synpunkt är det fördelaktigt att attraktiva företag etablerar sig i ett område där trygghet och tillit är högt eftersom boende rör sig utanför bostaden, samt att företag skapar arbetstillfällen för boende. Ett tips som Boverket (2022b) uppmanar läsarna till är att “involvera fler i processen kring utformningen av människors livsmiljö!”. Ju fler perspektiv som förmedlas på träffar, desto större chans är det att fler trivs på platsen.

### 3.5 Teoretisk sammanfattning

Forskningen som tidigare presenterats framhåller att urban social hållbarhet är nära kopplad till faktorer som social rättvisa, sammanhållning och invånarnas förmåga att påverka sin miljö (Stender & Walter, 2019). Genom en metodik som kombinerar dialog mellan hyresgäster och fastighetsförvaltare, boendeinvolvering och situationell brottsprevention kan således en effektiv strategi för att främja social hållbarhet och trygghet i stadsområden skapas. Genom att inkludera hyresgäster i

förvaltningsprocessen ges de en aktiv roll i beslutfattandet och utvecklingen av sitt bostadsområde. Detta främjar en starkare känsla av gemenskap och engagemang, vilket i sin tur kan bidra till ökad trivsel och motivationen att stanna kvar i området (Boverket, 2014). Stender och Walter (2019) betonar att det är genom sådana initiativ som en mer inkluderande och hållbar stadsmiljö kan skapas för alla invånare.

Tidigare forskning indikerar även på att det finns en utbredd brist på politiskt engagemang och förståelse för vardagslivet i utsatta områden, vilket bidrar till negativa platsidentiteter och bristande sammanhållning hos lokalbefolkningen (Mazanti & Pløger, 2003). Vidare visar forskningen tydliga mönster på att detta kan ha allvarliga konsekvenser för hälsan hos invånarna i dessa stadsdelar (Barthel m.fl., 2022). För att adressera dessa utmaningar är det således avgörande att fastighetsföretag arbetar med trygghetsskapande åtgärder samt förstärker närvaron i området. Ett bra förvaltningsarbete kan leda till förändring i hur offentliga ytor används i bostadsområdet och därigenom kan invånarnas aktiviteter och upplevelser förbättras (Boverket, 2008). Ökad närvaro av invånare och förbipasserande människor i området leder också till ökad trygghet (Ceccato m.fl., 2019).

Tidigare studier har också funnit att yttre involverade aktörer har likväl en betydande inverkan gällande initiativ om trygghetsskapande-arbeten i utsatta stadsdelar (Ceccato m.fl., 2019). Lokalpolis samarbetar med kommuner, föreningar och fastighetsägare för att öka den sociala hållbarheten, stärka granngemenskap samt minska brottsligheten (Polismyndigheten, 2023). Tillsammans genomför de trygghetsmätningar för att förstå invånarnas perspektiv för att effektivisera utvecklingen av utsatta områden och förbättra situationen för de boende.

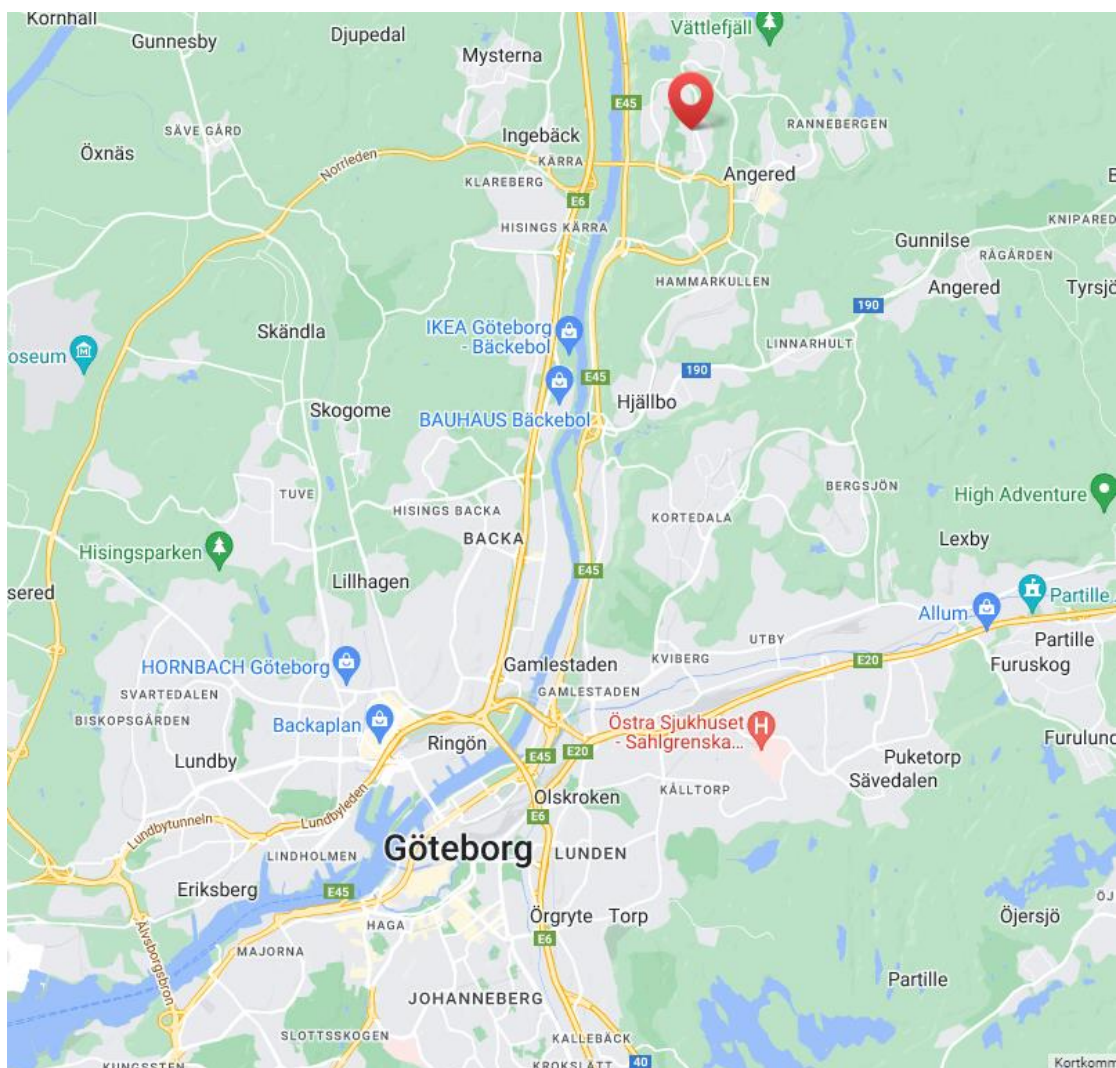
Forskningen indikerar vidare på att positiv grannsamverkan och gemenskap är en avgörande metodik för att motverka sociala och fysiska problem i utsatta förorter (Mazanti & Pløger, 2003). Genom gemensamma aktiviteter och deltagande från invånare kan en negativ platsidentitet förbättras, vilket i sin tur kan leda till ökad trygghet och förebyggande av brottslighet.

## 4 Empirisk studie om Gårdstensbostäder

I följande kapitel presenteras den empiriska studien bestående av primära och sekundära källor som redovisar Gårdstensbostäders arbete gällande boendeinvolvering vid trygghetsskapande åtgärder i stadsdelen. Primärkällorna inkluderar enkätsvar och intervjutranskriptioner från undersökningens deltagare, medan sekundärkällorna består av dokument och rapporter tillhandahållna av Gårdstensbostäder, Boverket samt andra studentarbeten. Redogörelsen i detta kapitel kan bidra till förståelse för besvarandet av examensarbetets frågeställningar.

### 4.1 Gårdsten

Stadsdelen Gårdsten, belägen i nordöstra Göteborg, se Figur 4, Figur 5, etablerades mellan år 1969 och 1972 i syfte om att adressera den pågående bostadsbristen som utgjorde ett betydande socialt och politiskt problem i Göteborg (Liljewall, u.å). Däremot utvecklades Gårdsten till att bli ett kännetecken för de så kallade miljonprogrammen, vilka inte fick den framgång som tidigare förväntats. Stadsdelen kännetecknades av den storskaliga arkitekturen i området som bland annat påvisades i en kilometerlång huskropp (Boverket, 2007). År 1997 klassificerades stadsdelen som ett av Sveriges sex mest nedgångna miljonprogramsområden och betraktades som ett särskilt utsatt område enligt polismyndigheten (Boverket, 2004).



Figur 4. Karta över Göteborg där Gårdsten markeras med en röd kartnål (Göteborgslokaler, u.å).

Borelius och Wennerström (2009) betonar att sedan Gårdsten byggdes, har stadsdelen intagit en position längst ner i stadsdelshierarkin. Under 90-talet var Gårdsten ett av de mest socioekonomiskt missgynnade områdena i Göteborg, med hög koncentrerad multidimensionell fattigdom och arbetslöshet bland invånarna (Boverket, 2007). Området präglades även av hög brottslighet, där anmälda brott år 1997 uppgick till 180 brott per 1000 invånare (Front Advokater AB, u.å). Även 1000 lägenheter stod tomma (Gårdstensbostäder, u.åa). Husen var dessutom så förfallna att regnet trängde igenom taket till de översta våningarna.

*”I 900-talets Gårdsten var det brist på både hyresgäster och framtidshopp”* (Front Advokater AB, u.å).



Figur 5. Flygfoto över stadsdelen Gårdsten (Gårdsten, 2017).

Trots dessa utmaningar och negativa bedömningar har området genomgått en positiv förvandling med hjälp av flera framgångsrika strategier och handlingar från fastighetsbolaget Gårdstensbostäder; År 2019 togs Gårdsten bort från polisens lista över särskilt utsatta områden och klassificerades istället som ett riskområde (Gårdstensbostäder, u.åa). Beslutet grundades på att den öppna narkotikaförsäljningen upphört i området, samtidigt som brottsligheten mellan år 2017 – 2019 minskade med 20 procent (Isaksson, 2024).

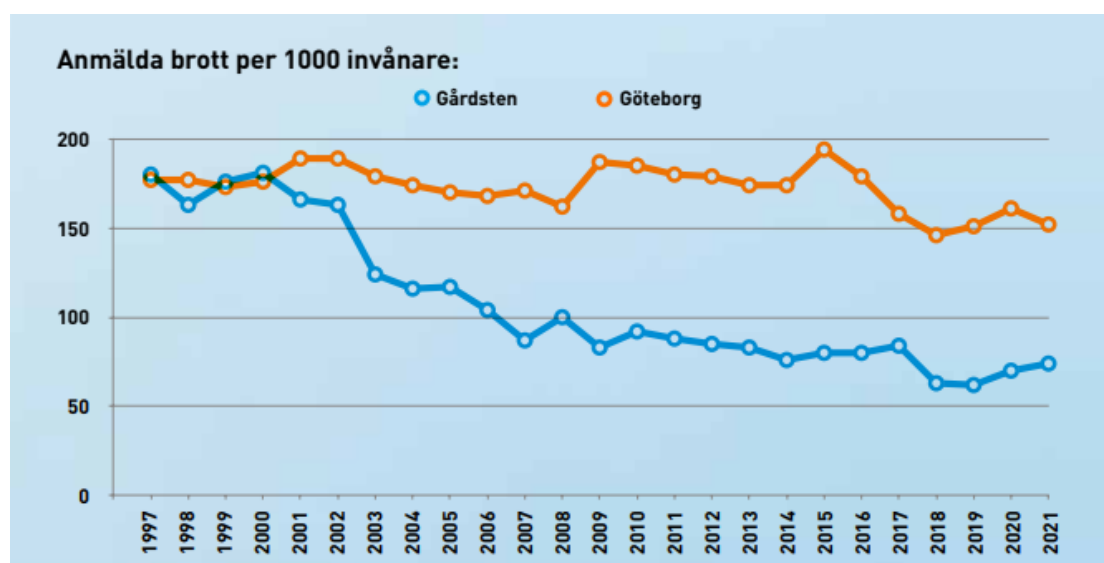
År 2021 fortsatte denna trend när Gårdsten ytterligare klassificerades hos polismyndigheten och numera benämns det som ett utsatt område. Trots att stadsdelen fortfarande håller denna status, finns ett pågående arbete för att förändra dess klassifikation. Ulf Merlander, polistendent, förklarar:

*”Vi graderar ner Gårdsten ett steg i taget, när vi gör nästa revision får vi se vad det blir då” (Isaksson, 2024).*

I Gårdstensbostäders årsredovisning (2021) säger styrelseordföranden:

*”Vi är stolta men vi är inte nöjda. Vår målsättning är att inte vara med på någon lista alls” (Gårdstensbostäder, 2021, s.9).*

Ur Figur 6, går det även att utläsa att antalet brott är under genomsnittet jämfört med hela Göteborg. Till en början förändrades inte antalet begångna brott utan de minskade först efter fem år, likt brottsstatistiken (Front Advokater AB, u.å). Reduceringen av brott blev en effekt av det trygghetsskapande åtgärder som Gårdstensbostäder vidtagit under de första åren, säger Michael Pirosanto, före detta vd på Gårdstensbostäder (Front Advokater AB, u.å).



Figur 6. Graf över antal anmälda brott per 1000 invånare i Gårdsten och Göteborg (Gårdstensbostäder, 2021).

Studien som Borelius och Wennerström (2009) genomförde syftade till att studera vilka åtgärder fastighetsbolaget, Gårdstensbostäder, utfört i sitt arbete för att förbättra och utveckla situationen i området. Resultatet konstaterar att förvandlingsarbetet bestod av att invånarna fick hjälp till yrkesutbildning, semesterarbete och fritidssysselsättningar. Omedelbar vräkning vid våldsbrott samt demokratisering och rekonstruktion av bostäderna var även en del av arbetet. Hyresgästerna besitter även en majoritetsröst i bolagets styrelse. Beslutet att renovera boendeenheterna förändrade stadsdelens visuella representation, förbättrade den fysiska miljön och livsvillkoren för många av hyresgästerna. Vidare påvisar studien att förvandlingsarbetet hade en tvåsidig målbild; dels göra Gårdstensbostäder ekonomiskt lönsamma, dels förbättra gemenskapen bland hyresgästerna och således få fler invånare att stanna i stadsdelen (Borelius & Wennerström, 2009).

## 4.2 Hur har Gårdstensbostäder arbetat med boendeinvolvering vid trygghetskapande åtgärder?

I Gårdstensbostäders verksamhetsplan (2020) fastställs bolagets grundläggande affärsidé som följande:

*”Vi ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd”*  
(Gårdstensbostäder, 2020, s.5).

Inom Gårdstensbostäder betonas invånarnas roll som experter på sitt eget boende – de som bor i området besitter den djupaste kunskapen om deras boendesituation och är således mest lämpade att identifiera dess behov (Gårdstensbostäder, 2020). Ett konkret exempel på detta är att de boende innehar platser i bolagets styrelse. *”Sex av sju ordinarie ledamöter är Gårdstensbor samt tre suppleanter varav två som är Gårdstensbor”* (Gårdstensbostäder, 2020, s.6). På så sätt förenas bolagets fastighetsförvaltningsroll med ett stort socialt ansvar och hyresgästen i fokus. Betydelsen av att främja goda relationer med hyresgästerna understryks även av Respondent 2:

*”Vi förvaltar fastigheter men vi jobbar med människor, (...), många som lagt ner väldigt mycket arbete för att bygga dessa relationer. Att hitta dessa personer och ha dem i bolaget har gjort så extremt mycket”*

Gårdstensbostäder strävar efter att skapa och bibehålla ett kundanpassat förhållande till sina hyresgäster genom det aktiva engagemanget från sina huschefer (Gårdstensbostäder, 2020). Huscheferna är nyckelpersoner inom Gårdstensbostäder och fungerar som en direkt kontakt för hyresgästerna och kan bistå med att hantera eventuella problem eller frågor gällande området eller boendeenheten. Deras närvaro och engagemang är betydelsefulla för att skapa en trygg och trivsamt miljö för det boende. Detta framhålls av Respondent 2:

*”Det finns nog inte något som händer i Gårdsten som inte huscheferna har finger i, alla delarna är lika viktiga, oavsett projekt och aktivitet.”*

Huscheferna, tillsammans med bolagets medarbetare, ansvarar även för att arrangera månadsvisa hyresgästräffar, se Figur 7. Mötena syftar till att fånga hyresgästernas behov, önskemål och synpunkter och bidrar således till att de boende får inflytande över sin boendemiljö (Gårdstensbostäder, 2020). Respondent 2 betonar invånarnas roll som experter på sitt eget boende och är således mest lämpade att identifiera boendesituationens behov. Respondent 2 uttrycker sig enligt följande:

*”Hyresgästerna är här dygnet runt, de vet mycket bättre än vad jag gör på hur det är att bo här.”*

Förutom de regelbundna mötena har huscheferna i Gårdstensbostäder skapat boendegrupper som samlas en gång på våren, respektive hösten, förklarar Respondent 2. Syftet med dessa möten, är att samtala med hyresgästerna och sprida information om AktivBo-enkäterna. Till en början var mötena formella med en specifik agenda där huscheferna endast stod och pratade. På initiativ av intervjurespondent har

mötenas upplägg förändrats till att de boende istället presenterar resultaten och skriver för hand vad de tycker är bra respektive dåligt samt vad som behöver utvecklas i området. Allas åsikter presenterades och en diskussion växte fram där hyresgästernas frågor besvarades av andra boende med kunskap eller tillräcklig information. Detta resulterade således i en betydligt bättre diskussion jämfört med det formella sättet som använts tidigare och framförallt har det skapat ett större engagemang hos de boende.

Genom att främja dialog och boendeinvolvering skapas positiva uppfattningar och trygghet vid förändringar bland de boende. Vidare följer ett citat och exempel som visar på den stora uppslutningen av hyresgäster i området:

*”Ca 1000 personer kommer varje år till våra olika hyresgästträffar, arbetsdagar och dialogträffar. Mötena med hyresgästerna har sedan starten 1997 varit det viktigaste för utvecklingen” (Gårdstensbostäder, 2020, s.8).*

### Hyresgästträffar 2019 i sammandrag

	Period:	Lokal:	Antal deltagare:	
Muskotgatan 27 + 41	feb	Trapphusen	23	Gabor o Fariba
Aktivbo-möte	feb-mars	Idéum, Muskot 10, Timjansg	358	Huscheferna
IMD	mars+maj	Idéums Matsal	80	Zarif & Sarah
Muskotgruppen	04-apr	Muskot 10	18	Gabor & Dali
Gårdstens Centrum	24-apr	Muskot 10	45	GB o Trafikkontoret
Städdag	27-apr	Västra Gårdsten	30	Zarif & Adem
Städdag	04-maj	Östra Gårdsten	50	Gabor, Dali, Bashkim, Omar
Trygghetsmessa	09-maj	Idéum	60	Trygghetsgruppen
3 Grillkvällar östra	juni-sept	Muskotgatan	300	Omar, Gabor & Dali
Muskotgatan 55-67, 3 st	17-jul	Muskotg 55-67	41	Dali
Garagemöte/bomöte	oktober	Timjansgården	181	Christer o Berndt
Trygghetsvandring	13-nov	Muskot 10	60	Jehan ansvarig
Julmiddag	dec	Muskot- och Salviagruppen	35	Omar, Dali, Gabor
Julmiddag, seniorer östra	dec	Muskot 10	75	Bashkim, Omar, Dali o Gabor
			<b>1356</b>	
Salviagruppen, vår	60 st träffar	Salviagatan	178 (snitt 3 personer per träff)	
Salviagruppen, höst	32 st träffar	Salviagatan	160 (snitt 5 personer per träff)	
Muskotgruppen, vår	25-jul	Muskotgatan	8	Dali & Gabor
Muskotgruppen, höst	11 st träffar	Gårdsten Centrum	78	Dali & Gabor

Figur 7. Sammandrag av alla hyresgästträffar som anordnades under år 2019 (Gårdstensbostäder, 2020).

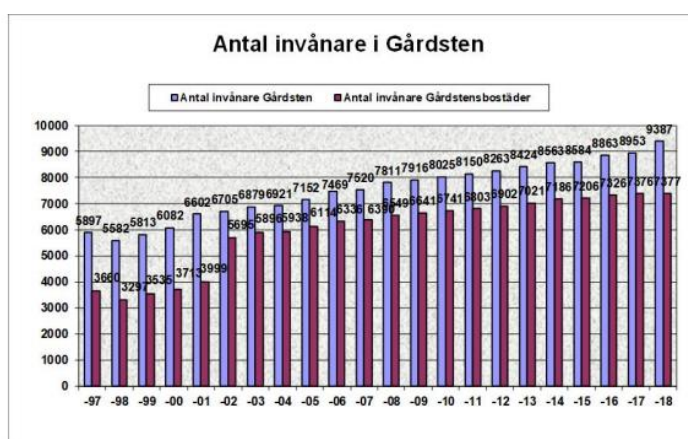
I verksamhetsplanen (2020) belyses även att en betydande del av arbetet med att främja social hållbarhet, boendeinflytande och trygghet i stadsdelen sker i samverkan med andra fastighetsbolag, myndigheter och organisationer. En trygghetsåtgärd som sker i samverkan med lokala myndigheter och polisen är Trygghetsgruppen. Tillsammans med huscheferna är Trygghetsgruppen kundansvariga över att höja serviceindex i kundundersökningen som Gårdstensbostäder utfärdar. Respondent 1 förklarar att från år 2002, när Trygghetsgruppen grundades, var syftet att rondera i området, knacka dörr och följa boende till och från bussen. Vidare klargör Respondent 1 att det i dagsläget inte finns några sådana behov längre, utan Trygghetsgruppen är till för att stödja huscheferna efter deras arbetstid och vara tillgängliga för de boende på kvällar och helger. För att öka tryggheten i Gårdsten är deras arbetsuppgift bland annat att gå till inrapporterade störningar från boende, låsa

dörrar och se till att ungdomsgång inte befinner sig i trapphusen. Kärnpunkten för verksamheten har varit att rondera och ta sig tid att prata med boende och människor som rör sig i området. Att vara närvarande är en av de främsta anledningarna till att brottsligheten minskat, se Figur 5, samt att Gårdsten uppfattas som tryggt enligt Respondent 1.

För att involvera de boende har det år 2019 och 2020 anordnats två olika aktiviteter, en Trygghetsmessa och en Trygghetsvandring (Gårdstensbostäder, 2020). Hyresgästerna blev inbjudan till trygghetsmässan där flertalet aktörer i Gårdsten närvarande, såsom Polis, räddningstjänst, skolan, fritidsgården, stadsdelen. Dessa presenterade gemensamt trygghetsarbetet för stadsdelen samt otrygga platser och vad som kan åtgärdas för att uppleva platserna som mer trygga. Trygghetsvandringen fungerar på ett likvärdigt sätt, hyresgästerna blir inbjudan till en trygghetsvandring i Gårdsten där även representanter från Polisen, stadsdelen och fritidsgården medverkar. Trygghetsgruppen inleder trygghetsvandringen för att sedan promenera i Gårdsten tillsammans med samtliga aktörer. Syftet är att identifiera miljöer och otrygga platser samt förslag på hur de kan åtgärdas.

### 4.3 Hur upplever invånarna arbetet av det trygghetskapande åtgärderna?

Sedan Gårdstensbostäder grundades 1997 har antalet boende ökat. Det finns många orsaker men en stor anledning antas vara att trivseln ökat enligt Gårdstensbostäder (u.åb). Det tyder enligt Berg, m.fl., (2018) på att området blivit tryggare eftersom trygghet grundas i känslan av att må bra på platsen där man bor. År 2018 var det 7377 personer som bodde i Gårdstensbostädernas fastigheter, se Figur 8, och totalt 9387 personer i hela området Gårdsten. Vision Gårdsten 2025 är en vision som utvecklats under en tioårsperiod och syftar till att antalet boende totalt ska ha ökat med 3000 - 4000 stycken till följd av de nya bostäder som byggs (Gårdstensbostäder, u.åc).



Det bodde 9.387 (8.953) invånare i Gårdsten per 31/12 2018. 7.377 (7.376) av dessa, 78,5 % (82 %) bor hos Gårdstensbostäder. Personer måste ha bott i området i ett helt kalenderår för att räknas i statistiken.

Figur 8. Stapeldiagram över antal invånare i Gårdsten mellan år 1997 och 2018 (Gårdstensbostäder, 2020).

En av Gårdstensbostäders satsningar har varit att skapa boende för alla åldrar för att flera ska trivas i Gårdsten (Gårdstensbostäder, 2018). Vad som också tagits i beaktning är möjligheten till att bo större eller mindre. Ett koncept som introducerats till den äldre generationen är att flytta in i seniorboendet “55+ lägenheter” som erbjuder ett centralt läge med närhet till olika faciliteter och kommunikationer, se Figur 9 röd markering. En äldre hyresgäst som valt att flytta in på Muskotgatan, där seniorboendet finns, beskriver att hon inte ångrar flytten då hon trivs jättebra i den nya lägenheten. Trivsel är som tidigare nämnt ett tecken på att en person upplever trygghet och bra mående. Vad som däremot skiljer sig är åsikterna om tryggheten på Muskotgatan. Efter genomgång av svar från enkäten visade det sig att en uppfattning om gatan löd:

*“På sena kvällar låter jag inte barnen vara ute alls. Själv undviker jag centrum eller nere i dalen när det mörknar. Det finns en del gäng och knark som jag vet håller till bl a på muskotgatan.”*

Ett annat svar från enkäten var följande:

*“Jag bor i Ekgården och känner mig tryggare än om jag skulle bo i Muskotgatan. Det finns olika kriminella snubbar där. Men, jag gillar inte att gå när är mörkt eller sent på kvällar, känner sig inte trygg. Det var några skjutningar i sista par år, två gånger i Kanelgatan tex en i Saffransgatan. I båda fall det har dödat några personer.”*

Trots de konkreta åtgärder som presenteras i Framtidskoncernens “Superförvaltning” är det fortfarande en känsla av otrygghet och kriminell verksamhet som identifieras i svaren från enkäten ovan. Däremot är det en klar majoritet som upplever Gårdsten som tryggt, hela 82,5% så går att utläsa ur Figur 10 (Gårdstensbostäder, 2023). En förklaring till den stabila siffran kan vara, som tidigare nämnt, att antalet brott minskade från 180 till 80 stycken mellan 1997 och 2021 (Front Advokater AB, u.å). Det kan bero på den av de tydligaste åtgärderna som implementerats i området vilket är Trygghetsgruppen. Möjligheten till utbildning och sommarjobb anses också vara uppskattade aktiviteter medan en del av respondenterna från enkäten menar på att den ökade polisnärvaron varit en avgörande del i den positiva trygghetsutvecklingen i Gårdsten. En respondent från enkäten menar att polisnärvaron ökat tryggheten i Gårdsten och ett annat svar lyder:

*“(…). Var värre på 90 talet och tidig 2000tal. Aldrig varit rädd eller känt mig otrygg när jag har gått i Gårdsten på kvällar/nätter. Har aldrig blivit utsatt för något brott eller trakassering.”*



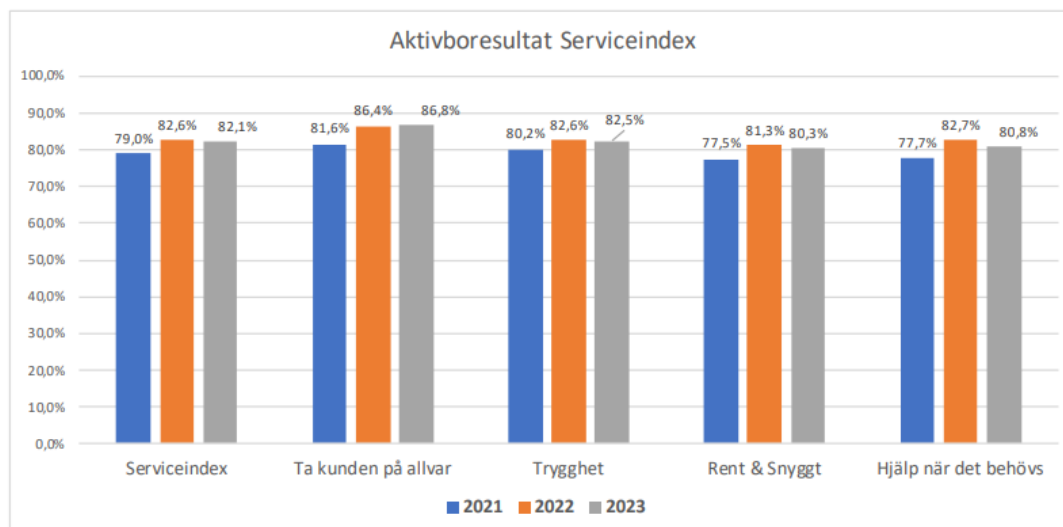
Figur 9. Flygfoto över stadsdelen Gårdsten, där den röda markeringen visualiserar Muskotgatan (Gårdsten, 2017).

Gårdstensbostäder genomför även gemensamma aktiviteter som de uppmanar de boende att delta i för att stärka gemenskapskänslan, vilket kan ha stärkt Gårdstens positiva trygghetsutveckling. Huscheferna är en drivande faktor till att de boende faktiskt deltar eftersom det kan gynna nätverkande mellan de boende i området. Intervjuperson 1 i rapporten *Boendeperspektiv på samhällsbygget Gårdsten* (Roelofs, 2022) menar att delaktigheten i hans boendegrupp har bidragit till ökad känsla av trygghet ute på gatan och att fler gruppmedlemmar börjat visa sig mer på gatan som således bidragit till att fler och fler vågat visa sig också. Anledningen till att Gårdstensbostäder lyckats med utvecklingen i området anses vara på grund av att bostadsbolaget känner till området och de boende. Intervjuperson 6 citeras:

*“Jag tror när det kommer från (en) myndighet, både socialtjänsten, polisen, kommunen, då blir det en aktör som inte har så mycket förståelse för hur saker och ting fungerar här (i Gårdsten), så jag tror det blir väldigt svart-vit och onyanserat när det kommer till vilka åtgärder kommer ha långsiktiga lösningar, (...), så jag tror att den förståelsen som Gårdstensbostäder har kommer ju från flera års arbete med hyresgästerna, men jag tror när det kommer en extern aktör så blir det, det saknas förståelse för vad som fungerar i praktiken.”* (Roelofs, 2022, s.14)

Det finns en viss oro hos de intervjuade att Gårdstensbostäder och Göteborgs Stad (kommunen) skulle börja slappna av efter den positiva utvecklingen och den nya klassificeringen som endast utsatt område (Roelofs, 2022). Oron grundar sig i hur sammanhållningen och inflytandet kommer påverkas. Det önskas att Gårdstensbostäder ska vara transparent i framtiden gällande hur de ska arbeta med

trygghetsutvecklingen och positiva samarbetet efter att nya aktörer vill börja etablera sig i området.



Figur 10. Stapeldiagram som redovisar Serviceindex för Aktivbo-resultatet mellan år 2021–2023 (Gårdstensbostäder, 2024).

### 4.3.1 Utmaningar vid involvering av boende i beslutprocesser inom fastighetsförvaltning

Trots att boendeflytande ses som en av de främsta anledningarna till Gårdstensbostäders framgång i stadsdelen, uttrycks även potentiella utmaningar med att involvera det boende. Det finns mycket som genom intervju svaren tyder på att bolaget arbetar återkommande med att hitta nya arbetssätt för att engagera och involvera hyresgästerna i arbetet, för att således förbise utmaningar.

På frågan om det kan vara några problem med att involvera de boende svarar Respondent 2 att det kan uppstå interna konflikter i olika inflytelserika boendegrupper. Vidare förklarar respondenten att dessa konflikter kan manifesteras på olika sätt - skillnader i kulturell bakgrund, språkliga variationer eller olika religiösa övertygelser. En annan vanlig utmaning, som förklaras under intervjun av respondenten, är att etablerade medlemmar av grupperna försöker exkludera nya medlemmar genom att bilda subgrupper eller genom att inte inkludera dem i gruppens gemensamma aktiviteter.

Dessa interna konflikter kräver aktiva åtgärder för att säkerställa en fortsatt effektiv gruppsammanhållning och aktivt deltagande i beslutfattande, förklarar Respondent 2. Vidare förklarar respondenten att en viktig åtgärd är att ha en kontinuerlig och tydlig dialog med gruppmedlemmarna och förklara syftet med gruppen och vikten av att inkludera alla hyresgäster.

*”Kan inte bestämma vem som är välkommen och vem som inte är välkommen, utan har vi en grupp här på Salviagatan så är alla välkomna, och då ska vi försöka komma överens”.*

#### 4.4 Vilken inverkan har boendes åsikter haft med avseende på tryggheten i Gårdsten?

Det är tydligt att Gårdstensbostäder drivit en betydande omvandling i Gårdsten, och en viktig anledning som skiljer dem från många andra bostadsbolag är deras unika tillvägagångsätt att inkludera hyresgäster i styrelsen som ledamöter. Detta ger hyresgästerna betydande inflytande och ansvar över utvecklingen av sitt eget bostadsområde. Detta betonas även av Respondent 1:

*”Varför Gårdstens utveckling är unik, till skillnad från andra utsatta stadsdelar i Göteborg, är för att delar av bolagsstyrelsen består av hyresgäster i området. Boendeinflytande är på så vis stort, vilken tros vara ytterligare en anledning till framgång i stadsdelen.”*

Styrelsemedlemmarna presenteras i Gårdstensbladet nr.9 (2023) där de presenterar en kort presentation om sig själva - varför de tackade ja till styrelseuppdraget samt om de har några hjärtefrågor. En styrelseledamot berättar att hon varit medlem i olika föreningar för att förbättra området, speciellt i de möten där Gårdstens utveckling brukade diskuteras. Vidare berättar hon:

*”Majoriteten av oss visste inte att vi kunde påverka så mycket i vårt område. Gårdstensbostäder har gett oss hopp att vi kan påverka”* (Gårdsten, 2017, s.1).

Respondent 2 framhäver att det finns möjlighet för de boende att framföra sina åsikter och önskemål för bolaget för att genomföra egna initiativ.

*”Hyresgästerna kan alltid säga på Bo-mötena, de kan alltid komma och säga till huschefen och säga vad de tycker och vad det önskar”.*

Gårdstensbostäders tillvägagångsätt med att involvera de boende har visat sig ha positiva effekter och uppskattas av de boende, vilket belyses av en respondent från enkäten:

*”De ha lyssnat på hyresgästerna, att vi som bor här tillsammans vill ta ansvar och inte bara ropa på att nån annan ska göra något”.*

En annan ledamot, som tidigare varit trygghetsvärd i Gårdsten, tvekade inte på att tacka ja till att sitta med i styrelsen. Han såg en möjlighet att lyfta de frågor och bekymmer som berörde många människor och kunna ge de en förklaring samt konkreta förbättringsförslag till Gårdstensbostäder.

I Gårdstensbostäders årsredovisning (2021) säger ordföranden i Gårdstensbostäders bolagsstyrelse:

*”Jag är väldigt stolt över engagemanget i vår styrelse. Ledamöterna utgör lokalambassadörer och bidrar till att ett hyresgästperspektiv finns med på alla styrelsemöten. Detta är något som ytterligare stärker Gårdstensbostäders arbete med att utveckla Gårdsten”* (Gårdstensbostäder, 2021, s.18)

Förutom den aktiva styrelsen bestående av hyresgäster, har mindre grupper utvecklats av boende tillsammans med huschefer. Exempelvis har ett 30-tal hyresgäster på Salviagatan och Muskotgatan gått samman för att främja ett rent och välskött område genom att utföra trygghetsvandringar på eget initiativ (Gårdstensbostäder, 2021).

Ett annat exempel på hur delaktighet och granngemenskap länkas till trygghet är när de boende aktivt engagerar sig i gemensamma initiativ. Detta framgår av en respondent ur enkäten:

*”Jag har gått med på trygghetsvandring med vår huschef och bett om belysning vid en trappa. Åtgärdades, (...)”.*

#### **4.4.1 Salviagruppen**

En annan ideell verksamhet, som också grundats på initiativ av de boende tillsammans med Respondent 2, är Salviagruppen. Det är en grupp som utvecklats sedan starten, år 2016, och även inspirerat andra grannar i området att vilja starta en liknande grupp.

Respondent 2 började arbeta på Gårdstensbostäder 2012 och hade redan en bild av området eftersom denne person flyttat dit år 1991 som barn. Varför Salviagruppen grundades var efter observationer och information som fick Respondent 2 att samla ihop tre till fyra hyresgäster som var boende på gatan. Ena personen hade setts sopa upp fimpar och sopa i trappuppgången på fredagar medan en av de andra på onsdagseftermiddagar gick och plocka runt “molokerna”. Dessutom var det stökigt på Salviagatan och Respondent 2 insåg följande:

*”Då märkte jag att jag inte kommer kunna göra en förändring, eller förändra, just den gården eller området själv, (...), jag behöver få med mig hyresgästerna om jag ska göra en förändring här”.*

Det fanns uppenbart ett engagemang hos en del av de boende på Salviagatan att städa och hålla rent efter de som skräpat ner. En eftermiddag fick dessa hyresgäster, som hade observerats, träffa Respondent 2 för att samtala och introducera idén om att skapa en grupp med hyresgäster som får hålla ordning och reda på deras gata.

*”Jag skulle jättegärna skapa en grupp där ni får bestämma exakt vad ni vill göra och vad ni tycker behövs här i området. Ni får bestämma hur många träffar det är, när ni vill träffas, hur ni vill träffas, vad det är ni behöver för någonting, och så är jag med er hela tiden”.*

Det ställdes alltså inga krav på hyresgästerna att de skulle prestera eller städa en viss yta varje vecka. Utan de fick själva bestämma som nämns ovan av Respondent 2. De fick tillgång till ett förråd, västar med tryck på och nycklar till tvättstugor för att se om det var i ordning. Om något var trasigt eller liknande kunde Salviagruppen ringa till Respondent 2 som kunde åtgärda detta eller att de själva tog initiativ till att laga felet. Från att ha varit tre stycken till att sedan bli fem som växte till åtta och som mest till 23-24 personer vid ett tillfälle. Respondent 2 beskriver det så här:

*”Det som blev ganska fantastiskt sen är ju att hyresgäster som bott grannar med varandra i 10–15 år, helt plötsligt är med i samma Whatsapp-grupp, (...), och de firar*

*ju födelsedagar tillsammans, de firar midsommar tillsammans, de åker ut till stan en gång om året och k äkar middag”.*

Salviagruppen är en grupp som ständigt hittar på saker och som har regelbundna träffar som även andra hyresgäster i området vill skapa och vara med i. Trygghetsgruppen har hjälpt till att starta en liknande grupp för de boende på Saffran- och Timjansgatan där de boende numera också träffas regelbundet. En anledning till att initiativet med en aktiv boendegrupp fått spridning, kan vara enligt Respondent 2:

*”Många kanske sitter hemma och är helt själva, barnen är kanske i någon annan stad eller någon annanstans, och då är ju en sådan här grupp eller sammanhang, de är ju en viss trygghet”.*

Respondent 2 var glad över att delge informationen om att Salviagruppen, Timjan- och Saffransgatans grupper samt grannsamverkan på Västra Gårdsten ska ha en gemensam träff där de ska gå ut tillsammans i området. Det är ett initiativ som kommer från grupperna själva utan att Gårdstensbostäder varit med och påverkat. Grupperna har skapat en gemenskap och uppvaktar varandra samt hjälps åt. Respondent 2 är övertygad om att det finns engagerade hyresgäster, vilket framgår i följande citat:

*“Jag har sagt från början till alla, det finns engagerade hyresgäster, många vill få det bättre och ha det bättre i området, (...), men man måste ju själv visa först. Alltså, det måste finnas någon från bolaget som faktiskt är engagerad och som kan bygga relationer, så människor kan känna tillit.*

## **5 Diskussion & slutsatser**

I följande kapitel presenteras en diskussion av den empiriska studien och hur det insamlade datamaterialet relaterar till examensarbetets teoretiska ramverk. Genom att analysera det erhållna materialet kan författarna utvärdera hur väl resultatet stödjer eller motsäger tidigare forskning och teoretiska perspektiv som har presenterats tidigare i arbetet.

### **5.1 Hur har fastighetsägare arbetat med boendeinvolvering vid trygghetskapande åtgärder?**

Gårdstensbostäder är ett unikt kommunalt fastighetsbolag på grund av den ovanliga styrelsen som delvis består av hyresgästerna själva. Involveringen av de boende har haft en stor betydelse eftersom de kunnat påverka och bestämma vad bolaget ska arbeta för, poängterar Respondent 1. Vidare förklarar respondenten hur Gårdstensbostäder har utvecklat affärsmodellen som fokuserar på samarbete och delaktighet, vilket har visat sig vara framgångsrik i att främja områdets utveckling och förbättra boendemiljön. Genom att ge hyresgästerna en aktiv roll i beslutfattandet, stärks deras känsla av ansvar för sitt eget boende, kan det i sin tur kan leda till ett mer hållbart och tryggt bostadsområde. Det ger också möjlighet att andra ska kunna stäkra sin känsla av trygghet eftersom de boende känner området bäst.

Förutom den unika styrelsen har boendegrupperna haft en stor betydelse för hyresgästernas uppfattning och involvering i bostadsbolaget. Mötena, som infallit en gång på hösten och en gång på våren, har utvecklats från formella till givande i den aspekt att boende lär sig av varandra. Boverket (2014) syftar till detta fenomen - genom en starkare känsla av samhörighet i och mellan boendegrupper ökar det trivselsn och engagemanget hos de boende.

I den rapport som Stender och Walter (2019) publicerat går det att utläsa vilken avgörande del sociala initiativ har vid utvecklandet av ett socialt hållbart samhälle. Fastighetsförvaltare är viktiga katalysatorer som kan bidra med att stärka nätverk som i detta fall syftar till nätverkandet hos hyresgäster emellan i form av boendegrupper. Att skapa en sådan miljö främjar sammanhållningen vilket är av stor vikt för en hållbar och sammanhållen stadsmiljö.

Trygghetsgruppen har sedan deras start, år 2002, haft en betydande roll för utvecklingen av Gårdsten förklarar Respondent 2. Deras arbete har varit varierande och brett vilket gynnat de boende då de fungerat som en "jour" på kvällar och helger när huscheferna inte är tillgängliga.

### **5.2 Hur upplever invånarna arbetet av det trygghetskapande åtgärderna?**

Situationell prevention har tillämpats i Gårdsten, i allra högsta grad, eftersom de fem övergripande strategierna har involverats i trygghetsarbetet. Trygghetsgruppen som introduceras i kapitel 4.2 har haft en betydande roll i Gårdstensbostäders verksamhet eftersom de tar vid efter att huscheferna har slutat sina respektive arbetspass (Respondent 1). De bedriver ett allsidigt arbete som går ut på att stärka tryggheten och

närvaron i Gårdsten. Förutom trygghetsgruppen har andra åtgärder vidtagits för att implementera och stärka hyresgästernas involvering i utvecklingen.

En åtgärd som implementerats är boendeinvolvering i form av boendegrupper. Enligt AktivBo-enkäten som genomfördes år 2023, av Gårdstensbostäder, upplever 82,5% trygghet av de som bor hos Gårdstensbostäder. Som litteraturen påvisar i kapitel 3 tenderar civilsamhället till att spela en stor roll kring att ta initiativ kring åtgärder i olika samarbeten inom exempelvis trygghetsvandringar eller grannsamverkan. Detta kan kopplas samman med den teori som påvisar att ökad närvaro i ett område kan minska benägenheten att begå brott eftersom boende är mer vaksamma och noterar vilka som rör sig i området. Trots den positiva utvecklingen och ökade tryggheten finns det fortfarande otrygghet enligt de boende i enkäten vilket betyder att åtgärderna inte varit tillräckligt slagkraftiga för att minska känslan av otrygghet. Trygghet är, som tidigare nämnt i kapitel 3.4, kopplat till en individs känsla och uppfattning av området där det kan begås brott, således kan olika individer skapa olika uppfattningar om det offentliga rummet där risken att utsättas för brott varierar. Andra svar från enkäten tyder på att det finns en god gemenskap och att de boende är trevliga och många känner varandra.

Att för många aktörer skulle bli inblandade i Gårdsten skapar viss oro, hos intervjurespondent 6 då de tillkommande aktörerna kan ha för lite förståelse för området och de boende (Roelofs, 2022). Gårdstensbostäder är medvetna om vad för lite kommunikation mellan fastighetsägarna kan betyda och ser istället till att stärka samarbetet och ställa krav. ”Samverkansplattformar” har börjat utvecklas mellan fastighetsägarna där en grupp går i alla fastighetsägares fastigheter i området. I det teoretiska ramverket i detta examensarbete, kapitel 3.3.1, pekar branschorganisationen Fastighetsägarna (u.å) på vikten av samarbete mellan polis, kommun, civilsamhälle och fastighetsägare i arbetet kring trygghetsarbete. Att öka tryggheten är oftast komplext att göra via endast en aktör.

### **5.3 Utmaningar vid involvering av boende i beslutprocesser inom fastighetsförvaltning**

Potentiella utmaningar med att involvera de boende framfördes av respondent 2, som förklarar att det av olika anledningar kan uppstå interna konflikter i inflytelserika boendegrupper. Dessutom förklarar respondenten att dessa konflikter kan uppstå på grund av olikheter i gruppen – kulturell bakgrund, språkvariationer eller annan trosuppfattning. I Boverkets rapport (2010) uppmärksammas också att hyresgäster med utländsk bakgrund kan vara särskilt svåra att engagera i beslutprocesser. Att vara aktiv i samhällsfrågor och gemensamma angelägenheter ingår i den svenska samhällsstrukturen och framhålls i rapporten som en alltmer svensk norm, vilket eventuellt kan vara anledningen till problematiken (Boverket, 2010).

Mazanti och Pløger (2003) framhåller en annan intressant aspekt om att det förekommer bristande politisk kunskap och förståelse för lokalbefolkningens vardag i utsatta områden, vilket påverkar både politiska beslutfattare och invånare i dessa områden. Denna brist på förståelse och intresse kan leda till att politiska incitament inte är tillräckligt adekvata för att adressera de verkliga behoven och utmaningarna. Det kan leda till förstärkning av de sociala klyftorna samt leda till ett demokratiskt underskott, där lokalbefolkningens röster och åsikter inte blir återspeglade i politiken

(Stender & Walter, 2019). Detta kan bidra till större ojämlikheter mellan olika samhällsgrupper och försvåra möjligheterna för invånarna i dessa områden att förbättra sina livsvillkor.

Sålunda är det tydligt att kommersiella fastighetsägare spelar en avgörande roll i att skapa inkluderande miljöer. Boverkets rapport (2010) betonar vikten av att fastighetsägare är medvetna om den komplexa dynamiken och aktivt arbetar för att olika perspektiv och kulturella bakgrunder ska välkomnas och värderas lika.

Det framgår även genom enkät- och intervjustvaren att en kontinuerlig, direkt kommunikation, med hyresgästerna bidrar till ökat engagemang och initiativtagande hos hyresgästerna. Likaså, lyfts betydelsen av att kontinuerligt arbeta med nya strategier för att involvera och samverka med de boende, i en studie av Offentliga fastigheter (2014). Detta understryker att fastighetsägare har en betydande roll i att främja boendeinvolvering och förbättra livskvaliteten för de boende.

## **5.4 Vilken inverkan har boendes åsikter haft med avseende på tryggheten i Gårdsten**

Flera uttalanden har betonat hur aktivt engagemang i gemensamma initiativ har ökat medvetenheten om bostadsmiljön och således förbättrat förmågan att upptäcka potentiella otrygga miljöer. Det framgår även genom enkät- och intervjustvaren att de boende får lov att genomföra egna initiativ av Gårdstensbostäder. Mazanti och Pløger (2003) betonar vikten av att involvera lokalbefolkningen i förvaltningen av områden, för att sålunda öka bostadsområdets attraktivitet samt kvaliteten på incitament. Boverket (2014) belyser likväl detta genom att poängtera att hyresgästernas trivsel, samt anknytning till sitt hem och grannskap ökar när de känner sig delaktiga och engagerade i beslutprocessen.

Genom enkät- och intervjustvaren framhålls att engagemanget från huscheferna samt uppkomsten av boendegrupper har haft en positiv effekt på känslan av trygghet i området. Huschefernas närvaro och engagemang har skapat en känsla av gemenskap och tillit bland invånarna, vilket i sin tur bidragit till en ökad närvaro i området, som stärkt känslan av trygghet. Detta görs även gällande i studien av Mazanti & Pløger (2003) som förklarar att genom gemensamma initiativ och grannsamverkan kan ökad respekt för bostadsområdet skapas, vilket kan öka möjligheterna för att förebygga skadegörelse.

Ett annat incitament som framhäver de boendes inverkan i Gårdsten nämndes av en respondent från enkäten, som uttryckte hur en öppen dialog och samarbete mellan bostadsföretaget har resulterat i ökad tillfredsställelse och främjat en känsla av gemenskap i området. Likaså, framhåller Boverket (2014) att när hyresgäster ges möjlighet att vara en del av förvaltning- och beslutprocessen katalyseras dialoger och tillit. Av intervjustvaren framgår att det aktiva engagemanget i styrelsen för Gårdstensbostäder har haft en avgörande betydelse för stadsdelen utveckling. Genom att ha en representation av hyresgästerna på styrelsemötena säkerställs att hyresgästperspektivet beaktas i beslutprocessen. Boverket (2014) lyfter också fram vikten av att ta hänsyn till de boendes erfarenheter och expertis för att således arbeta tillsammans för att hitta lösningar på gemensamma utmaningar och behov.

Boverket (2010) understryker en annan betydelsefull aspekt om vikten av att ge de boende möjlighet att göra sina röster hörda, även om de inte alltid är möjligt att tillmötesgå alla önskemål och synpunkter. Enligt egna antaganden är det en oundviklig realitet att inte uppfylla alla önskemål, men att göra löften som inte kan uppfyllas kan skapa besvikelse och frustration bland de boende. Det är därför viktigt, menar Offentliga Fastigheter (2014), för bostadsföretag att skapa en realistisk förståelse för vad som är möjligt att uppnå och att kommunicera tydligt och öppet om vilka beslut som implementeras och varför. Därmed kan en öppen dialog och samarbete mellan bostadsföretag och hyresgäster inte bara främja trivseln, utan också bidrar till att bygga en starkare och mer sammanhållen gemenskap i bostadsområdet.

## **5.5 Avslutande reflektion**

Social hållbarhet är viktigt att ha i beaktning vid utveckling eller förnyelse av bostadsområden. Social hållbarhet i urbana miljöer relaterar till mänsklig rättvisa, god livskvalitet, social sammanhållning samt invånarnas förmåga att inverka på den byggda miljön. Detta för att främja stadskvarteret, samhället och relationen till övriga stadsdelar. Problematiken av förverkligandet av social hållbarhet i utsatta områden grundas i frågor som berör segregation, trångboddhet, kriminalitet, hög arbetslöshet samt bidragsberoende faktorer.

Den empiriska studien visar att dessa utmaningar kan hanteras genom att hyresgäster kan påverka sin egen boendemiljö. Detta kan sättas i relation till forskningen som påvisar att den politiska okunskapen och förståelsen för boendes varda i utsatta områden är bristfällig. Sålunda är det bättre att hyresgästerna, som är experter på sitt eget boende, får adressera de verkliga behoven och utmaningarna i stadsdelen. Genom att införa gemensamma initiativ och grannsamverkan i Gårdsten, har det ökat respekten för bostadsområdets utveckling, som minskat möjligheterna att begå brott, som leder till ökad trygghet. Det bevisar att Gårdstensbostäder, liksom andra fastighetsägare också har ett stort ansvar att lyssna till de boende och implementera deras åsikter och synpunkter i utvecklingsarbetet eftersom de besitter en expertis. I fallet Gårdsten har införandet av boendegrupper, trygghetsgrupper och styrelseledamöter som representerar hyresgäster i bolaget varit viktigt. Hyresgästerna har fått ett stort ansvar i att förvalta sin egen boendemiljö där de kunnat önska åtgärder eller lösningar för att främja den positiva utvecklingen. Även införandet av andra gemenskapsfrämjande aktiviteter som stärker trivseln i området är av vikt samt de som främjar initiativtagande till fler förbättringar i stadsdelen.

## **6 Framtida forskning**

Förhoppningen är att resultatet kan bidra till kunskap om boendeinvolvering i andra utsatta områden och/eller påvisa vikten av hur grannsamverkan, trygghetsgrupper och andra gemensamma initiativ kan bidra till utvecklingen av trygghetsskapande åtgärder. Detta för att fastighetsägarnas normativa tankar om vad som är bäst för ett område inte alltid överensstämmer med vad som faktiskt behövs för att skapa trygghet och trivsel.

Resultaten från denna fallstudie kan vara användbara för framtida forskning inom den kommunala stadsutvecklingsprocessen. Genom att tydligt identifiera vilka delar av processen som de boende har störst inflytande över, kan framtida studier därmed medverka till att utforma riktlinjer för hur stadsutveckling bör genomföras för att verkligen gynna lokalbefolkningen.

## 7 Referenser

Barthel, S., Colding, J., Hiswåls, A.-S., Thalén, P., & Turunen, P. (2022). Urban green commons for socially sustainable cities and communities. *Nordic Social Work Research*, 12(2), 310-322. <https://doi.org/10.1080/2156857X.2021.1947876>

Beckström, L. (2023). Varför följer inte fler efter Gårdsten? *DagensArena*. <https://www.dagensarena.se/opinion/varfor-foljer-inte-fler-efter-gardsten/>

Berg, C., Forslund, H. B., Hallmyr, M., Hedström, C., Magnusson, M., & Wretlind, K. (2018). *Bra liv i Gårdsten – När invånarna själva får bestämma*. Västra Götalandsregionen. [https://gupea.ub.gu.se/bitstream/handle/2077/58274/gupea\\_2077\\_58274\\_4.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://gupea.ub.gu.se/bitstream/handle/2077/58274/gupea_2077_58274_4.pdf?sequence=4&isAllowed=y)

Borelius, U., & Wennerström, U.-B. (2009). A new Gårdsten: A case study of a Swedish municipal housing company. *European Journal of Housing Policy*, 9(2), 223-239. <https://doi.org/10.1080/14616710902920330>

Boverket. (2023b). *Begreppet hållbar utveckling – FN*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/oversiktsplan/fysisk-planering/begreppet-hallbar-utveckling/fn/>

Boverket. (2010). *Boendeflytande i praktiken (1)*. Boverket. <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/boendeflytande-i-praktiken.pdf>

Boverket. (2023a). *Brottsförebyggande och trygghetskapande åtgärder*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/halsa-forst/social-inkludering/>

Boverket. (2004). *Från två till 120 anbud - En rapport från Gårdstensbostäder om sänkta byggkostnader och lägre hyror vid upphandling av ombyggnad av flerbostadshus i Göteborg (1:1)*. Boverket. [https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2004/fran\\_tva\\_till\\_120\\_anbud.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2004/fran_tva_till_120_anbud.pdf)

Boverket. (2014). *Främjar trivsel och trygghet*. <https://www.boverket.se/sv/boende/for-dig-som-bor-i-hyresratt-eller-kooperativ-hyresratt/boendeflytande1/varfor-satsa-pa-boendeflytande/framjar-trivsel-och-trygghet/>

Boverket. (2008). *Gårdsutveckling i miljonprogramsområden (1)*. [https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2008/gardsutveckling\\_i\\_miljonprogramsomraden.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2008/gardsutveckling_i_miljonprogramsomraden.pdf)

Boverket. (2008). *Gårdsutveckling i miljonprogramsområden (1)*.  
[https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2008/gardsutveckling\\_i\\_miljonprogramsomraden.pdf](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2008/gardsutveckling_i_miljonprogramsomraden.pdf)

Boverket. (u.å). *Ordlista*.  
<https://segregationsbarometern.boverket.se/ordlista/>

Boverket. (2022b). *Social inkludering och plats för möten*.  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/halsa-forst/social-inkludering/>

Boverket. (2007). *Så fick miljonprogrammet ett nytt ansikte - En rapport från Gårdstensbostäder om ombyggnaden av flerbostadshus i östra Gårdsten, Göteborg (1:1)*.  
[https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2007/sa\\_fick\\_miljonprogrammet\\_ett\\_nytt\\_ansikte.pdfxx](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2007/sa_fick_miljonprogrammet_ett_nytt_ansikte.pdfxx)

Boverket. (2022a). *Trygghet – ett mångtydigt begrepp*.  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/trygghet-och-brott/trygghetsbegreppet/>

Brottsförebyggande rådet. (2023). *Situationell prevention*. <https://bra.se/forebyggabrott/forebyggande-metoder/situationell-prevention.html>

Buser, M., & Koch, C. (2014). Tales of the Suburbs?-The Social Sustainability Agenda in Sweden through Literary Accounts. *Sustainability*, 6(2), 913-934.  
<https://doi.org/10.3390/su6020913>

Ceccato, V., Vasquez, L., Langefors, L., Canabarro, A., Petersson, R. (2019). *En trygg stadsmiljö: Teori och praktik för brottsförebyggande & trygghetsskapande åtgärder*. [Institutionen för samhällsplanering och miljö, Kungliga Tekniska Högskolan].  
<http://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1358155&dswid=1356>

Denscombe, M. (2011). *Forskningshandboken: För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna* (3. uppl.). Studentlitteratur AB.

Europaparlamentet (2007). *Möjligheterna att förverkliga visionen om hållbara samhällen på ett framgångsrikt sätt*. Bryssel: Europaparlamentet. (Generaldirektoratet för EU-intern politik: Utredningsavdelning - Struktur- och sammanhållningspolitik: IP/B/REGI/IC/2005-152).  
[https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004\\_2009/documents/dv/summarysustainablecommunities\\_summarysustainablecommunities\\_en.pdf](https://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/dv/summarysustainablecommunities_summarysustainablecommunities_en.pdf)

Fastighetsägarna. (2022). *Fastighetsägarnas lagförslag för ökad trygghet*.  
[https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/2022/fastighetsagarnas\\_lagforslag\\_for\\_okad\\_trygghet.pdf](https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/2022/fastighetsagarnas_lagforslag_for_okad_trygghet.pdf)

Folkhälsomyndigheten. (2022). *Vad är social hållbarhet för oss?*  
<https://www.folkhalsomyndigheten.se/motesplats-social-hallbarhet/social-hallbarhet/>

Front Advokater AB. (u.å). *Lysande utsikter för Gårdsten.*  
<https://front.law/lysande-utsikter-for-gardsten/>

Graninger, G., Knuthammar, C. (2010). *Makten över rummet: Tankar om den hållbara staden* (Studies No. 13). Linköping Universitet.  
<https://www.raa.se/app/uploads/2013/05/Makten-over-rummet.pdf>

Gårdsten. (2017). *Gårdsten på väg åt rätt håll – Intervju med Stina Fransson.*  
<https://gardsten.se/gardsten-pa-vag-ratt-hall-intervju-med-stina-fransson/>

Gårdstensbostäder. (u.åa). *Gårdstens milstolpar.*  
[https://gardstensbostader.se/om-oss/bolagsfakta/milstolpar/?doing\\_wp\\_cron=1711102200.8820669651031494140625](https://gardstensbostader.se/om-oss/bolagsfakta/milstolpar/?doing_wp_cron=1711102200.8820669651031494140625)

Gårdstensbostäder. (2018). *Gårdstensbladet.*  
[https://gardstensbostader.se/wp-content/uploads/Gardstensbladet-nr-1-jan-2018\\_korr\\_4\\_.pdf](https://gardstensbostader.se/wp-content/uploads/Gardstensbladet-nr-1-jan-2018_korr_4_.pdf)

Gårdstensbostäder. (2023). *Gårdstensbladet.*  
<https://gardstensbostader.se/wp-content/uploads/Gardstensbladet-nr-9-23-LR.pdf>

Gårdstensbostäder. (2024). *Gårdstensbladet.* <https://gardstensbostader.se/wp-content/uploads/Gardstensbladet-feb-24-LR.pdf>

Gårdstensbostäder. (u.åb). *Samhällsbygget Gårdsten.*  
<https://gardstensbostader.se/om-oss/samhallsbygget-gardsten/>

Gårdstensbostäder. (2020). *Verksamhetsplan.*  
[https://goteborg.se/wps/PA\\_Pabolagshandlingar/file?id=22764](https://goteborg.se/wps/PA_Pabolagshandlingar/file?id=22764)

Gårdstensbostäder. (2021). *Årsredovisning 2021.*  
<https://www.gardstensbostader.se/wp-content/uploads/GB-A%CC%8Arsredovisning-2021-tillga%CC%88nlig.pdf>

Gårdstensbostäder. (2023). *Årsredovisning 2023.*  
<https://www.gardstensbostader.se/wp-content/uploads/Arsredovisning-2023-for-tryck.pdf>

Gårdstensbostäder. (u.åc). *1500 nya bostäder till 2025.*  
<https://gardstensbostader.se/om-oss/visionen/gardsten-2025/>

Göteborgslokaler. (u.å). *I hjärtat av Gårdsten.*  
<https://www.goteborgslokaler.se/handelsplatser-och-fastigheter/vara-handelsplatser/gardsten-centrum/>

Göteborgs Stad. (2023). *Jämlikhetsrapporten – skillnader i livsvillkor och hälsa i Göteborg.* <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/377bd1d9-bebd-4c1e-b52c->

[5dfc3dbb1619/J%C3%A4mlikhetsrapporten+2023+Skillnader+i+livsvillkor+och+h%C3%A4lsa+i+G%C3%B6teborg.pdf?MOD=AJPERES](https://www.goteborg.se/5dfc3dbb1619/J%C3%A4mlikhetsrapporten+2023+Skillnader+i+livsvillkor+och+h%C3%A4lsa+i+G%C3%B6teborg.pdf?MOD=AJPERES)

Högdahl, E. (u.å). *Om plats, identitet och platsutveckling*.  
<https://minnesplaneringsmetoder.se/sites/default/files/2022-06/N%C3%A5gra%20tankar%20om%20plats%2C%20identitet%20och%20platsutveckling.pdf>

Isaksson, L. (2024). *Gårdsten - inte längre ett särskilt utsatt område*. Mitt i Göteborg.  
<https://www.mitti.se/nyheter/gardsten--inte-langre-ett-sarskilt-utsatt-omrade-6.96.21906.1a1eebe5ea>

Liljewall. (u.å). *Östra Gårdsten*.  
<https://www.liljewall.se/ostra-gardsten>

Lindqvist, T., Kristiansson, M., Hagetoft, J., Pagrotsky, S. (2012). *Nöjdare hyresgäster: En kundmätning i sju kommuner*. Sveriges Kommuner och Landsting.  
<https://skr.se/download/18.5627773817e39e979ef7af56/1642751242957/7164-787-0.pdf>

Länstyrelsen Dalarna. (u.å). *Vad är trygghet?* <https://www.tryggplatser.se/modellen-trygga-platser/vanlig-sida-1-h1/>

Mazanti, B., & Pløger, J. (2003). Community planning - from politicised places to lived places. *Journal of Housing and the Built Environment*, 18(4), 309-327.  
<https://doi.org/10.1023/B:JOHO.0000005756.40934.84>

Nationalencyklopedin. (u.åa). *Förort*.  
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/1%C3%A5ng/f%C3%B6rort>

Nationalencyklopedin. (u.åb). *Offentligt rum*.  
<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/1%C3%A5ng/offentligt-rum>

Offentliga fastigheter. (2014). *Kommunikation mellan fastighetsägare och hyresgäster*. <https://www.niras.se/media/3kybfxx1/kommunikation-mellan-fastighetsaegare-och-hyresgaester-1.pdf>

Polismyndigheten. (2019). *Grannsamverkan för att minska brottsligheten*.  
<https://polisen.se/om-polisen/polisens-arbete/grannsamverkan/>

Polismyndigheten. (2023). *Utsatta områden – polisen arbete*. <https://polisen.se/om-polisen/polisens-arbete/utsatta-omraden/>

Roelofs, K. (2022). *Boendeperspektiv på samhällsbygget Gårdsten*. [SBV Working Paper, Malmö Universitet]. DiVA.  
<https://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1705005/FULLTEXT01.pdf>

Stender, M., & Walter, A. (2019). The role of social sustainability in building assessment. *Building Research & Information*, 47(5), 598-610.  
<https://doi.org/10.1080/09613218.2018.1468057>

Stepanova, O., & Romanov, M. (2021). Urban Planning as a Strategy to Implement Social Sustainability Policy Goals? The Case of Temporary Housing for Immigrants in Gothenburg, Sweden. *Sustainability*, 13, Artikel 1720. <https://doi.org/10.3390/su13041720>

Stockholms Stad. (2024). *Fastighetsägare*. <https://tillstand.stockholm/tillstand-regler-och-tillsyn/lokal-och-fastigheter/bra-att-veta-for-fastighetsagare/>

Suchowerska, R. (2021). A Developer's Translation of Social Sustainability: Communities that "Take Care of Themselves". *Urban Policy and Research*, 39(3), 249-261. <https://doi.org/10.1080/08111146.2021.1940930>

Zetterberg, L., Eriksson, M., Ravry, C., Santosa, A., & Ng, N. (2023). Neighbourhood social sustainable development and spatial scale: a qualitative case study in Sweden. *Local Environment*, 28(6), 793-810. <https://doi.org/10.1080/13549839.2023.2179610>

## 8 Bilagor

### 8.1 Bilaga 1: Enkätens frågeformulär

1	Hur länge har du bott i Gårdsten och varför flyttade du dit?
2	Känner du dig trygg i Gårdsten, varför? Om inte, vart känner du dig otrygg och varför? Ge gärna exempel!
3	Har du lämnat/bidragit med synpunkter till åtgärder på trygghetsaspekter i ditt bostadsområde? I så fall i vilket sammanhang gjorde du detta? (Var det en otrygg händelse som fick dig att vilja bidra eller liknande?)
4	Är det viktigt för dig att Gårdstensbostäder lyssnar på dina åsikter kring trygghet? Om inte, varför? - Är det något annat ämne som du är involverade i som du tycker att Gårdstensbostäder borde lyssna till bortsett från trygghet?
5	Hur kommunicerar Gårdstensbostäder med er, mail, telefon? - Är det lätt att få kontakt med hyresvärden? Vilket kommunikationssätt brukar du ta kontakt med?
6	Är det någon trygghetsåtgärd som inte märkts av eller som inte gjort någon skillnad för er boende? Varför?
7	Vad tror ni har bidragit mest till den positiva trygghetsutvecklingen i Gårdsten?
8	Deltar ni aktivt i boendegruppen eller liknande? Är du själv, eller känner du någon, som är med i grannsamverkan?
9	Finns det frågor som du skulle vilja ha mer inflytande kring trygghetsåtgärder?
10	Vilka förslag har ni för att förbättra och öka boendeinvolveringen i Gårdsten? - Hur tycker ni att Gårdstensbostäder borde följa upp och utvärdera boendeinvolvering?
11	Är det något ni vill lägga till?

## 8.2 Bilaga 2: Intervjufrågor

- Berätta lite om din karriär, hur länge har du varit huschef och vad går din yrkestitel ut på?
- Berätta om historien kring Salviagruppen?
  - Vilka var initiativtagare?
  - Hur länge har gruppen funnits?
  - Hur många medlemmar finns det?
  - Vilka arbetsuppgifter ingår?
  - Vad tycker de boende om detta initiativ, finns det efterfrågan om att starta en liknande verksamhet hos andra huschefer?
- Vad ger det att involvera det boende, vad bidrar det med för kunskap?
- Ser ni utveckling för nya kommittéer för att öka boendeinvolvering?
  - Samarbetar Gårdstensbostäder med lokala grupper för att stärka boendeinvolvering?
- Kan det vara problem med att involvera de boende? Drömmar som inte uppfylls, att de boende vill olika saker?
  - Vad har blivit annorlunda, vad har ni inte kunnat genomföra som de boende lyft fram?
- Hur mäts tryggheten i Gårdsten? Sker det uppföljning, enkäter eller intervjuer med de boende? Hur ofta isåfall?
- Är det någon åtgärd som inte varit lika uppskattad hos de boende men som ni ansett varit utvecklade?
- Finns det möjlighet för de boende att söka stöd för att genomföra egna initiativ, isåfall hur?



**CHALMERS**