



**CHALMERS**

# Platsutveckling genom BID- inspirerad samverkan: En fallstudie av Brahegatans platsutvecklingsprocess

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling  
och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik

DAYHANE BELTRAN  
MAGDALENA TRAJCEVSKA LOPES

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNAD  
AVDELNING STADSBYGGNAD

---

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, Sverige 2023



EXAMENSARBETE ACEX20

# Platsutveckling genom BID-inspirerad samverkan: En fallstudie av Brahegatans platsutvecklingsprocess

*Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling  
och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik*

DAYHANE BELTRAN  
MAGDALENA TRAJCEVSKA LOPES

Institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik  
Avdelningen för Byggnadsdesign  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, Sverige 2023

Platsutveckling genom BID-inspirerad samverkan: En fallstudie av Brahegatans  
platsutvecklingsprocess

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik*

DAYHANE BELTRAN

MAGDALENA TRAJCEVSKA LOPES

© DAYHANE BELTRAN & MAGDALENA TRAJCEVSKA LOPES, 2023

Examensarbete ACEX20

Institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik

Chalmers Tekniska Högskola 2023

Handledare och examinator: Marie Strid

Institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

Chalmers Tekniska Högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik  
Göteborg 2023  
Göteborg, Sverige 2023

Platsutveckling genom BID-inspirerad samverkan: En fallstudie av Brahegatans platsutvecklingsprocess

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik*

DAYHANE BELTRAN

MAGDALENA TRAJCEVSKA LOPES

Institutionen för Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik  
Avdelningen för Byggnadsdesign  
Chalmers Tekniska Högskola

## **SAMMANFATTNING**

Det är ett konstaterat svårt uppdrag att genomföra platsutvecklingsarbeten i områden som präglas av mycket kriminalitet. Ett område med ett pågående platsutvecklingsarbete är Gamlestaden. Arbetet med att utveckla stadsdelen har pågått sedan 2001 och startade som en reaktion av Gamlestadens lägesbild som då präglades av kriminalitet, förfall och social utsatthet. Som en reaktion på detta bildade lokala fastighetsägare och bostadsrättsföreningar den ideell föreningen ”Fastighetsägare i Gamlestaden”, inspirerad av BID samverkansmodellen. Problemet som undersöks i rapporten är utvecklingsarbetet på Brahegatan, en centralt belägen gata i Gamlestaden.

Syftet med examensarbetets undersökning är att redogöra för vilken påverkan BID som samverkansmodell haft på platsutvecklingsarbetet på Brahegatan. För att ta reda på detta grundas examensarbetet i en fallstudie på gatan. Tidigare forskning, semistrukturerade intervjuer, dokument från organisation och deltagande observationsmöten har även genomförts och analyserats med syfte att besvara arbetets frågeställning.

Resultatet visar på att en BID inspirerad samverkan haft stora fördelar i platsutvecklingsarbetet. Modellen har bidragit med en struktur i utvecklingsarbetet som generellt är svårt att upprätthålla i ett arbete med så många olika aktörer inblandade. Framförallt har samverkansmodellen främjat engagemang hos majoriteten av aktörerna på Brahegatan. Vidare har modellen främjat ett starkt samarbete hos medlemmarna i BID Gamlestaden vilket resulterat i att aktörerna tagit ett gemensamt agerande i utvecklingsarbetet. Till följd av detta är flera aktörer övertygade om att de tillsammans lyckas åstadkomma mer än vad de hade gjort på egen hand. En konsekvens av det goda samarbetet är det samordnade utvecklingsarbetet som drivs av att flera olika aktörer gått samman och bidrar med både tid, kunskap och ekonomiska medel till gemensamma insatser. Aktörerna har vidare kunnat arbeta med trygghetsfrämjande arbeten och insatser som främjar levande gatuplan.

Nyckelord: BID, Gamlestaden, Brahegatan, platsutveckling, levande gatuplan, samverkansprocesser

Site development through BID-inspired collaboration

A case study of Brahegatans site development process

*Degree Project in the bachelor's program*

*Business Development and Entrepreneurship*

DAYHANE BELTRAN

MAGDALENA TRAJCEVSKA LOPES

Department of Architecture and Civil Engineering

Division of Building Design

Chalmers University of Technology

## **ABSTRACT**

It is a proven challenging task to carry out site development work in areas characterized by high crime rates. One area with an ongoing site development is Gamlestaden, located in Gothenburg Sweden. The work efforts to develop this urban area has been ongoing since 2001 and started initially as a response to Gamlestadens previous situation assessment, characterized by crime, decay and social vulnerability. In response to this, local property owners and housing cooperatives formed a non-profit association called Fastighetsägare i Gamlestaden (translated "Property Owners in Gamlestaden"), inspired by the BID (Business Improvement District) collaboration model. The issue examined in this report revolves around the site development work on Brahegatan, a centrally located street in Gamlestaden.

The purpose of this bachelor thesis survey is to elucidate the impact of BID as a collaborative model on the site development work on Brahegatan, as well as identify work factors that can be improved in the process. In order to achieve this, a case study has been conducted on Brahegatan, incorporating previous research, semi-structured interviews, documents from the organization and participation in observation meetings to address the bachelor thesis survey. The results demonstrate that BID has provided great advantages in the site development work.

The results of the thesis also show that a BID-inspired collaboration has had significant benefits in the site development work. The BID model has contributed a structure in the work that is generally difficult to maintain when so many different stakeholders are involved. Most importantly, the collaborative model has promoted engagement among the majority of stakeholders on Brahegatan. Furthermore, the model has promoted strong cooperation among the members of BID Gamlestaden, resulting in the stakeholders taking collective action in the site development work. As a result, several stakeholders are convinced that they have succeeded in achieving more together, than they would have done individually. A consequence of this successful collaboration is the coordinated development work, driven by several different stakeholders coming together and contributing their time, knowledge and financial resources to joint efforts. The stakeholders have also been able to work with safety-enhancing measures and initiatives that promote an active street level.

Key words: BID, Gamlestaden, Brahegatan, site development, active street level, collaborative processes

# Innehållsförteckning

<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>1</b>
1.1 BAKGRUND .....	1
1.2 UTVECKLINGSHISTORIK GAMLESTADEN 2001–2023 .....	2
1.3 FRAMVÄXTEN AV FÖRENINGEN FASTIGHETSÄGARE I GAMLESTADEN .....	3
1.4 BID GAMLESTADEN .....	3
<b>2. SYFTE</b> .....	<b>5</b>
2.1 PRECISERING AV FRÅGESTÄLLNING .....	5
2.2 AVGRÄNSNINGAR .....	5
<b>3. METOD</b> .....	<b>6</b>
3.1 UNDERSÖKNINGSSTRATEGI .....	6
3.2 UNDERSÖKNINGSDESIGN .....	6
3.3 UNDERSÖKNINGSMETOD .....	7
3.4 ANALYS AV EMPIRI .....	10
3.5 KVALITETSSÄKRING .....	10
3.6 METODDISKUSSION .....	11
<b>4. KUNSKAPSÖVERSIKT OM PLATSUTVECKLING OCH SAMVERKAN</b> .....	<b>12</b>
4.1 PLATSUTVECKLING I OMRÅDEN MED KOPPLINGAR TILL KRIMINELL VERKSAMHET .....	12
4.2 PLATSSAMVERKAN .....	13
4.2.1 <i>Business Improvement District (BID) i Sverige</i> .....	13
4.2.2 <i>Främjandet av en god platssamverkan</i> .....	14
4.2.3 <i>Fördelar med platssamverkan</i> .....	16
4.2.4 <i>Utmaningar med platssamverkan</i> .....	16
4.3 LEVANDE GATUPLAN .....	16
<b>5. RESULTAT - INTERVJUER</b> .....	<b>18</b>
5.1 BAKGRUND OCH BESKRIVNING KRING AKTÖRERNAS ENGAGEMANG I UTVECKLING SAR BETET PÅ BRAHEGATAN.....	18
5.2 BID GAMLESTADENS INVERKAN PÅ PLATSUTVECKLING SAR BETET.....	23
5.3 RÅDANDE SAMVERKANSPROCESSER.....	23
5.4 FRÄMJANDET AV LEVANDE GATUPLAN.....	24
5.5 SAMMANFATTAT RESULTAT .....	25
5.6 ÖVRIGA RESULTAT .....	26
<b>6. DISKUTERANDE ANALYS</b> .....	<b>28</b>
<b>7. SLUTSATS</b> .....	<b>32</b>
<b>8. LITTERATURFÖRTECKNING</b> .....	<b>34</b>
<b>9. FIGURER</b> .....	<b>35</b>
<b>10. BILAGOR</b> .....	<b>35</b>
BILAGA 1 .....	35
BILAGA 2 .....	35
BILAGA 3 .....	35
BILAGA 4 .....	35
BILAGA 5 .....	35

# Förord

Examensarbetet utgör det slutgiltiga och avslutande arbetet på teknologie kandidatprogrammet Affärsutveckling och Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik på Chalmers Tekniska Högskola. Arbetet omfattar 15 högskolepoäng och har genomförts under vårterminen 2023 av Magdalena Trajcevska Lopes och Dayhane Beltran på uppdrag av BID Gamlestaden.

Först och främst vill vi tacka Helena Holmberg för förtroendet och för uppdraget att skriva detta roliga och lärorika examensarbete för BID Gamlestaden. Vi vill även tacka för all handledning, allt stöd och för dina betydelsefulla tankar vi mottagit under arbetets gång. Tack snälla för ditt stora engagemang!

Vi vill även rikta ett stort tack till alla respondenter som ställt upp på intervjuer och bidragit med ytterst värdefull kunskap och förståelse kring era unika perspektiv i utvecklingsarbetet på Brahegatan. Det är tack vare era reflektioner som vi kunnat genomföra detta arbete, stort tack!

Slutligen vill vi även rikta ett extra stort tack till Marie Strid, vår handledare och examinator från Chalmers Tekniska Högskola som stöttat oss hela vägen och trott på vårt arbete. Vi tackar för all vägledning, all feedback och inspiration vi fått genom hela arbetets gång. Din expertis har hjälpt oss att reda ut flera hinder vi stött på under vår skrivprocess. Utan dig hade arbetet inte varit detsamma.

Göteborg, juni 2023  
Magdalena Trajcevska Lopes och Dayhane Beltran

# Begreppslista

**Allmän plats/offentliga rum:** ett samlingsnamn för ett område som enligt detaljplan är avsatt för gemensam användning.

**Business Improvement District (BID):** En internationell modell för organiserad platssamverkan som syftar till att främja samverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och andra intressenter i ett område.

**Fastighetsägarföreningen:** En annan benämning för föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden.

**Gamlestadsgalej:** en årlig stadsdelsfest med syfte att knyta ihop alla delar av Gamlestaden. Galejet anordnas på uppdrag av föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden.

**Platssamverkan:** Platssamverkan är en metod som används med syfte att uppnå samordning av aktörers resurser för att gemensamt göra förändringar, åtgärder och tillhandahålla service inom ett geografiskt avgränsat område.

**Platsutveckling:** Platsutveckling kombinerar fysiskt platsbyggande (arbete som rustar upp områden) och skapande av platsrelationer (skapandet av samverkan mellan lokala aktörer). Metoden tar sikte på relationer mellan människor samt relationer mellan människor och platser.

**Upplevd trygghet:** Upplevd trygghet är den trygghet som bygger på en individs känslor och upplevelser, det vill säga huruvida en individ upplever sig trygg och säker på en plats. Den upplevda tryggheten behöver inte visa på samma resultat som den faktiska och mätbara tryggheten. Såsom exempelvis antal rån eller antal rapporterade narkotikabrott.

**Framtagna verktyg för arbete med platsutveckling på Brahegatan:** Olika insatser som införts av aktörer inom BID Gamlestaden med syfte att främja levande gatuplan.

# 1. Inledning

Syftet med detta examensarbete är att genomföra en undersökning av det pågående platsutvecklingsarbetet på Brahegatan, en centralt belägen gata i Gamlestaden. Arbetet med att främja områdesutveckling i Gamlestaden har pågått sedan 2001 och startade som en reaktion på stadsdelens dåvarande lägesbild som präglades av kriminalitet, förfall och social utsatthet (BID Gamlestaden, 2023a). Flera lokala fastighetsägare och bostadsrättsföreningar initierade då ett samarbete och bildade den ideella föreningen ”Fastighetsägare i Gamlestaden”, inspirerad av BID samverkansmodellen. BID är ett verktyg som används för att främja samverkan och partnerskap mellan olika fastighetsägare och offentliga aktörer i ett område (Boverket, 2022). I andra länder används BID som en samverkansmodell i områden som har ett stort behov av platsutveckling. Modellens ursprung är från Kanada och har använts med syfte att öka affärsverksamheter och service i förorter. I många länder är BID lagstiftat och tvingar därmed aktörer till att ingå i samverkan. Sverige har inte någon sådan lagstiftning utan samverkan bygger i stället på frivilligt engagemang. I Sverige är samverkan genom en BID inspirerad modell dessutom ovanligt och relativt oprövat. Det är därför svårt att dra en slutsats kring huruvida modellen är framgångsrik eller inte. Trots att modellen har haft stora framgångar med områdesutvecklingsarbete i andra länder, finns det begränsat med forskning och studier som undersöker dess effektivitet och tillämpning i den svenska kontexten.

Utvecklingsarbetet i Gamlestaden har pågått i över 20 års tid med en stark framdrivning av den BID inspirerade modellen, som används som ett verktyg med syfte att nå större framgångar i platsutvecklingsprocessen. Mer än 20 år efter bildandet av föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden finns nu ett behov av att utvärdera BID modellens påverkan på områdesutvecklingsarbetet. I samarbete med BID Gamlestaden undersöker därmed detta examensarbete frågan. Genom att noggrant analysera och utvärdera examensarbetets resultat kan vi erhålla insikter om effektiviteten av BID samverkan inom svensk platsutveckling. Slutsatserna från denna studie kan sedan fungera som värdefull vägledning för andra stadsdelar i Sverige som står inför liknande platsutvecklingsutmaningar. Det finns många stadsdelar i landet med en liknande problematik som Gamlestaden. Genom att därav identifiera och förstå BID modellens potentiella positiva effekter kan dessa slutsatser inspirera och uppmuntra fler områden att använda samverkansmodellen.

Att arbeta med platsutveckling är ett konstaterat svårt och komplext arbete. Det kan även vara problematiskt att alltid veta vilka typer av hjälpmedel och metoder som bör användas för att underlätta arbetet. Frågan detta examensarbete undersöker är om möjligheten till en BID inspirerad samverkan är en potentiell lösning för att hantera dessa typer av utmaningar.

## 1.1 Bakgrund

Gamlestaden utgör en av stadsdelarna med nära geografisk anslutning till stadskärnan i Göteborg. Stadsdelen kännetecknas bland annat av dess industrihistoria, matupplevelser och Albert Lilienbergs stadsplanering och bostadshus (Holmberg, 2016). Brahegatan är en av de mest centrala gatorna i Gamlestaden och utgör ett viktigt stråk som sträcker sig från SKF:s spårvagnshållplats till Larmmässtorget där bland annat Gamlestadsskolan är belagd. Gatans geografiska placering i förhållande till stadsdelen visualiseras i Figur 1. Det finns i nuläget fyra fastighetsägare på gatan varav tre är medlemmar i föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden. Fastighetsfördelningen på gatan visualiseras i Figur 2.

Det främsta problemet som aktörerna stöter på i platsutvecklingsarbetet är att Brahegatan ofta kännetecknas som en central plats för bedrivandet av olika typer av kriminell verksamhet (BID Gamlestaden, 2023a). Problematiken innefattar vidare bristfälliga levande gatuplan samt klotter och nedskräpning som inte tas bort (BID Gamlestaden, u.å.). Det råder även ett normbrytande beteende i biltrafik, med bilar som kör i olika riktningar vid vändplatser och med höga hastigheter. Likaväl som stora brister i den offentliga platsförvaltningen som bland annat innefattar avsaknad av belysning och skyltning. Mindre insatser har genomförts med syfte att öka tryggheten i området men resulterat i små

skillnader. Det är även konstaterat att inte alla lokala aktörer har ett intresse av att delta i platsutvecklingsprocessen som sker på Brahegatan.

Utvecklingsarbetet karaktäriseras av en komplex och samarbetsintensiv miljö där flertalet aktörer på olika sätt ansvarar för den rådande miljön. Brahegatan innehar fyra fastighetsägare, två privata, ett kommunalt ägt fastighetsbolag och en bostadsrättsförening. Dessutom äger Göteborgs Stad marken och de offentliga miljöerna som genom olika förvaltningar har ansvaret för skötsel och underhåll. Denna komplexa struktur av olika fastighetsägare och med engagemang från både privata och offentliga aktörer skapar en dynamisk och utmanande miljö där flera intressen behöver samverka.



Figur 1, Brahegatans utsträckning i Gamlestaden markerat med gult (Google Maps, 2023).



Figur 2, närbild på Brahegatans fastighetsägare och tillhörande fastigheter (BID Gamlestaden, 2022b). De fyra rådande fastighetsägarna är markerade med blåa cirklar. Brahegatans utsträckning illustreras med grön färg.

## 1.2 Utvecklingshistorik Gamlestaden 2001–2023

Områdesutvecklingen i Gamlestaden påbörjades 2001. Gamlestaden präglades då av hög kriminalitet, frekventa skottlossningar, var till stora delar förfallen och hade stora problem med social utsatthet (Norén Bretzer, 2022).

Det genomfördes en större medborgarundersökning i stadsdelen mellan årtalen 2000–2021 (Norén Bretzer, 2022). I ett framtaget intervjumaterial från 2001 beskrivs hur näringsidkare och småföretag utsattes för utpressning från kriminella gäng parallellt med en mycket låg närvaro och samverkan med Polismyndigheten. Det framkommer vidare att en tiondel av bostäderna i området utgjorde hem till människor som kämpade med någon typ av missbruksproblem. I det stora hela konstateras att den generella brottsligheten i området var mycket hög och likaså andelen bosatta människor som valde att flytta från stadsdelen på grund av en känsla av otrygghet, rädsla och missnöje (Holmberg, 2016).

Statistik från medborgarundersökningen gällande trivselfrågorna har varierat med åren (Norén Bretzer, 2022). De problem Gamlestadsborna anser blivit sämre 2021 är nedskräpning, belysning samt handeln med narkotika. De uppfattade problem som anses vara oförändrade sedan 2001 är cykelstölder, klotter och graffiti, ungdomsgång som bråkar eller stör, skrämmande hundar samt våld eller hot om våld. De problem som i någon mån anses minskat sedan 2001 innefattar berusade eller drogpåverkade personer utomhus, brott mot bilar eller motorcyklar, inbrott i bostäder, källare eller vindar, störande grannar och buller, buskörning med bil, bråk i anslutning till restauranger samt andelen skadegörelse.

Ytterligare en undersökning presenteras kring män och kvinnors upplevelse att vistas ensam sent på kvällen i stadsdelen. För män observeras en marginell förändring mellan 2001–2021. Av de kvinnor som svarat på undersökningen avgav något färre att de avstår från att gå ut 2021. Det framgår vidare att det skett en stor ökning av andelen kvinnor som känner sig trygga ute sent på kvällen, från 24% (2001) till 42% (2021).

Slutsatsen som kan dras baserat på denna statistik är att en klar majoritet av de som deltagit i undersökningen 2001 inte kände sig trygga eller helt avstod från att vara utanför hemmet under kvällstid. Utifrån statistiken som tagits fram 2021 kan konstateras att en till viss del positiv förändring skett i rätt riktning. Idag uppfattas Gamlestaden som en mer trivsamt och betydligt attraktivare stadsdel än tidigare. Många gator, torg och parker har rustats upp (Holmberg, 2016). Ändå går att fastställa att statistiken från 2021 menar på att Gamlestadsborna fortfarande upplever staden som långt ifrån trygg. Trots att exempelvis andelen kvinnor som känner sig trygga har ökat, är det fortfarande mindre än hälften av kvinnorna i stadsdelen som uppger att de känner sig trygga under kvällstid.

### **1.3 Framväxten av föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden**

2001 bildades Fastighetsägare i Gamlestaden som en ideell fastighetsägarförening med en tydlig koppling till BID-konceptet (Holmberg, 2016). Dåvarande VD:n för Bostads AB Poseidon initierade utförandet av en stadsdelsutredning år 2000. I utredningen ingick en boendekätstudie som visade mycket dåliga värden kring statistik i relation till den polisanmälda brottsligheten i området. Resultatet analyserades i detalj för att sedan kunna arbeta fram en handlingsplan hur föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden skulle finansieras. Privata fastighetsägare, företrädare för bostadsrättsföreningar, ledande kommunala tjänstemän och politiker, Stadsförvaltningen likaväl som polisen gick samman för att föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden sedan skulle kunna starta sin verksamhet.

Fastighetsägare i Gamlestaden är idag en av totalt tre parter i BID Gamlestaden (Holmberg, 2016). Föreningen utgörs av ett samarbete mellan ca 55 fastighetsägare, bostadsrättsföreningar och andra aktörer i stadsdelen (BID Gamlestaden, 2023b). Syftet med föreningen var redan vid etableringen under millennieskiftet och är fortfarande idag, att dels etablera ordentliga samsamarbetsstrukturer mellan samtliga aktörer som är delaktiga i Gamlestadens utveckling. Dels att vidare förenkla utvecklingsarbetet i stadsdelen genom att skapa en plattform för gemensam diskussion.

Att bli medlem i föreningen är frivilligt för alla fastighetsägare i stadsdelen och alla medlemskap förnyas ett år i taget (Holmberg, 2016). Finansieringen av verksamheten sker genom att medlemmar betalar service- och medlemsavgifter. Föreningens totala budget uppgår till 1,4 miljoner SEK (BID Gamlestaden, 2023b). Där den största delen av intäkterna kommer från serviceavgifterna, vilka är baserade på bostadsfastighetsägarnas bostadshyror (Holmberg, 2016). Resterande intäkter finansieras genom en fast och årlig medlemsavgift som varken är momsbelagd eller avdragsgill. Se [Bilaga 1](#) för en redogörelse på alla anslutna medlemmar i Fastighetsägare i Gamlestaden under år 2022.

### **1.4 BID Gamlestaden**

BID Gamlestaden är ett organiserat samarbete mellan föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden, Göteborgs stad samt Polismyndigheten som upprättades 2018 i form av ett samsamarbetsavtal (BID Gamlestaden, 2021). Konceptet bygger på ett lokalt engagemang och samarbete där lokala aktörer i området gått samman för att tillsammans utveckla Gamlestaden med ett gemensamt mål om att öka stadsdelens attraktivitet (Holmberg, 2016). Genom att samla samtliga aktörer förväntas en optimal grund och skapandet av de bästa möjliga förutsättningarna för att främja Gamlestadens utveckling. Samtliga aktörer har ett gemensamt mål om att skapa en levande, jämlik, trygg och välfungerande stadsdel. BID Gamlestaden ska även agera som en mötesplats för aktörerna att utbyta idéer och kunskap för att tillsammans kunna arbeta mot den gemensamma visionen för Gamlestaden.

Det nuvarande samsamarbetsavtalet löper mellan 2021–2024 och förlängs ett år i taget (BID Gamlestaden, 2021). Avtalet preciserar vilka åtaganden respektive part ansvarar över och ämnar att främja ett fortsatt samarbete i stadsdelen. Samtliga parter som ingår under samsamarbetsavtalet betalar in en årlig avgift som sedan används till olika insatser i utvecklingsarbetet. För att möjliggöra för föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden att vara en del av samsamarbetsavtalet och även kunna förvalta ekonomiska medel organiserades BID Gamlestaden till en ändamålsenlig juridisk person. Utan en adekvat juridisk enhet hade BID Gamlestaden inte haft rätt till några tillgångar eller kunna vara en part i avtal (Björkdahl & Lundin, 2021).

En BID Organisation är verksam inom ett geografiskt avgränsat område (Holmberg, 2016). Figur 3 illustrerar de geografiska gränserna för BID Gamlestaden.



Figur 3, illustrerar BID Gamlestadens verksamhetsområde under 2020 (BID Gamlestaden, 2023a).

Idag arbetar BID Gamlestaden inom nio specifika verksamhetsområden med syfte att bidra till platsutvecklingsarbetet i Gamlestaden och göra stadsdelen till en mer attraktiv plats att besöka, bo, arbeta i (BID Gamlestaden, 2022a). Verksamhetsområdena presenteras i [Bilaga 2](#). Av samtliga nio, är Stadsutveckling och nybyggnation, Levande Gamlestaden, Trygghet och förebyggande av brott, Grön omställning och hållbar mobilitet samt Digital stadsutveckling de högst aktuella verksamhetsområdena i utvecklingsarbetet som sker på Brahegatan. Parallellt med detta har BID Gamlestaden även arbetat med att både ta fram och implementera olika typer av verktyg för att främja platsutvecklingen på Brahegatan. De inkluderar av:

1. Sommargata 2023
2. Platsutveckling och levande torgbildning – Brahetorget
3. Specifierat belysningsprogram
4. Gemensam Skyltpolicy
5. Gemensam uteserveringspolicy
6. Gammelstadspapperskorgen
7. Orienteringsskyltar
8. Riktningsskyltar
9. Engagerade och involverade Fastighetsägare
10. Förebygga osund konkurrens och stärka sund lokalförvaltning (inkluderas av lokalhyreskontrakt/Gamlestadsbilagan samt myndighetstillsyn i samarbete)
11. Levande gatuplan
12. Evenemang (såsom Gamlestadsgalej vilket är ett årligt evenemang som hålls i Gamlestaden)
13. Förbättrad skötsel av gemensam miljö (inkluderas av insatser såsom Gamlestadspatrullen, höjd kvalitet på förvaltning i offentlig miljö och ett gemensamt klottersaneringsavtal)
14. Säkerhet (innefattar polisiär närvaro och ordningsvakter i de centrala delarna av Gamlestaden)

## 2. Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka det pågående platsutvecklingsarbetet på Brahegatan samt redogöra för vilken påverkan BID som samverkansmodell haft på utvecklingen. Detta görs genom att identifiera både framgångsfaktorer och brister i det pågående arbetet. Målet är att bidra med kunskap kring huruvida BID modellen är framgångsrik samt på vilket sätt dess effektivitet synliggörs i platsutvecklingsprocesser. Därmed avser arbetet att besvara följande frågeställning:

*Vilken inverkan och effekt har användandet av en BID organisering som grund för platsutvecklingsarbetet haft på Brahegatan?*

### 2.1 Precisering av frågeställning

Nedan följer frågeställningarna som har väglett undersökningen för att kunna svara på frågeställningen ovan.

- Vad innefattar utvecklingsarbetet som sker på Brahegatan och hur har processen sett ut?
- På vilket sätt faller utvecklingsarbetet på Brahegatan i linje med aktörernas mål och visioner för Gamlestaden?
- På vilket sätt arbetar de lokala aktörerna med brottsförebyggande insatser?
- Hur fungerar samspelet mellan de lokala, privata och offentliga aktörerna på Brahegatan?
- Vilka insatser har gjorts för att främja levande gatuplan?

### 2.2 Avgränsningar

Detta examensarbete avgränsas till att kartlägga innehållet av Brahegatans utvecklingsarbete samt undersöka dess framgångsfaktorer och brister. Undersökningen berör tre huvudspår inom platsutvecklingsprocesser: BID modellens inverkan, den rådande samverkan mellan de lokala aktörerna samt främjandet av levande gatuplan.

Examensarbetet avgränsas geografiskt till Brahegatan i Gamlestaden. Undersökningen riktas till Brahegatans fyra första kvarter, illustrerat i Figur 2. Arbetet avgränsas vidare till medarbetare i Göteborgs stad, fastighetsägare, boende och näringsidkare på Brahegatan. Av medlemmarna i BID Gamlestaden inkluderades inte Polismyndigheten i denna undersökning. Vidare har skribenterna under arbetets gång fått en ökad medvetenhet om att gentrifiering utgör en betydande utmaning inom utvecklingsarbetet som flera aktörer har åsikter om. Skribenterna har dock medvetet valt att inte ta upp gentrifiering som en specifik forskningsfråga i studien.

### 3. Metod

Detta kapitel beskriver hur examensarbetet genomförts från start till mål, vilken undersökningsstrategi, undersökningsdesign och vilka undersökningsmetoder som använts. Kapitlet avslutas med en kvalitetssäkring och en kort metoddiskussion.

För att få en god kunskap om förutsättningarna som krävs för att främja en levande gata i ett platsutvecklingsprojekt inleds arbetet med en insamling av rapporter, avhandlingar och vetenskapliga artiklar som utgjort underlag för det teoretiska ramverket. Den övergripande metoden för kunskapsöversikten utgörs av en litteratursökning på Scopus och genom Google Scholar med sökorden ”hållbar stadsutveckling”, ”platsutveckling”, ”levande gatuplan” och ”Gamlestaden”. Av sökningen valdes rapporten ”*System och strukturer som hindrar hållbar stadsutveckling*” ut. Dess litteraturhänvisning refererade till ytterligare artiklar som beskrev samverkansprocesser mer ingående. Utifrån de referenserna valdes ”*Konsten att bygga bättre, billigare och snabbare*” ut. Vidare tilldelades böckerna ”*Gamlestaden 2016 Från förfall till pånyttfödelse Dags för BIDs i Sverige?*” skriven av Helena Holmberg samt ”*Bostad och lokal som medel i kriminell verksamhet*” skriven av Erika P Björkdal som en rekommendation inför examensarbetets undersökning av Helena Holmberg. Boverkets rapport om *platsutveckling* hittades via Svenska Stadskärnors hemsida. Boken ”*Städer för människor*” skriven av Jan Gehl återfanns i referenslistor på tidigare gjorda examensarbeten som på ett eller annat sätt gjort undersökningar kring främjandet av levande gatuplan.

Från de inledande sökningarna i biblioteksdatabaser och de böcker som valts ut har litteraturen utvecklats och vidgats utifrån de befintliga källornas benämnda referenser som bedömts relevanta för examensarbetets undersökning. Användandet av denna metod löper risk att missa kringliggande kunskapsgrupperingar gällande ämnet platsutveckling. Därmed gör kunskapsöversikten som presenteras i examensarbetet nedan inte anspråk på att vara heltäckande.

#### 3.1 Undersökningsstrategi

Examensarbetet undersöker utvecklingsarbetet som hittills gjorts på Brahegatan. Den geografiska avgränsningen medföljer ett begränsat antal aktiva och engagerade deltagande aktörer i utvecklingsarbetet. Av denna anledning kommer studiens undersökningsstrategi att vara kvalitativ. Enligt Bryman & Bell (2017) används den kvalitativa undersökningsstrategin för att undersöka sammanhang och specifika fenomen. Strategin gör det möjligt att analysera BID:s påverkan på arbetet mer ingående. En kvalitativ strategi lämpar sig även väl då målet med undersökningen är att ta fram en teori som svarar på examensarbetets frågeställningar. Undersökningens komplexitet kräver vidare en ostrukturerad forskningsstrategi. Metoden lämpar sig även väl när man vill studera en mindre grupp människor i deras naturliga miljö och undersöka samspelet som sker mellan dem.

#### 3.2 Undersökningsdesign

För att säkerställa att arbetet resulterar i ett tillfredställande resultat avgränsas undersökningen till enbart Brahegatans fyra första kvarter. Studien lämpar sig av den anledning bäst med utförandet av en fallstudiedesign. Undersökningens resultat kommer att baseras på BID organisationens pågående utvecklingsarbete på Brahegatan. Fördelen med denna design är att den tillåter oss att studera Brahegatan på ett djupgående plan och samla in detaljerad information (Bryman & Bell, 2017). På så sätt erhålls en djupare förståelse av utvecklingen på Brahegatan. En fallstudiedesign gör det möjligt att få en mer holistisk förståelse för Brahegatan och hur det relaterar till en bredare kontext. Fallstudier kan också hjälpa till att identifiera samband mellan olika variabler och ger en mer detaljerad och mångsidig förklaring av de faktorer som påverkar utvecklingsarbetet på Brahegatan. På grund av den begränsade tidsramen väljer vi att inte utföra en fallstudiedesign med jämförande inslag i form av referensobjekt. De jämförande inslagen hade visserligen bidragit med ett nytt perspektiv till forskningsstudien och troligtvis ökat möjligheten att dra generella slutsatser. Då detta inte är möjligt kommer resultatet därmed inte heller vara allmängiltigt för andra fall.

### 3.3 Undersökningsmetod

Den primära undersökningsmetoden i arbetet består av semistrukturerade intervjuer av nyckelaktörer i BID organisationen, fastighetsägare och näringsidkare. Arbetet kompletteras med dokument som datakälla och deltagande observationer. Då undersökningen syftar till att dra slutsatser kring BID organiserings inverkan på Brahegatans utvecklingsarbete, anses semistrukturerade intervjuer som den mest effektiva metoden att använda och är därför den primära undersökningsmetoden. Då det inte går att förlita sig på att enbart en metod resulterar i ett kvalitativt resultat kompletteras undersökningsmetoden med både dokument från organisationen och observationsmöten. Kombinationen av metoderna kommer resultera i en bredare och mer djupgående förståelse för utvecklingsarbetet på Brahegatan.

#### Semistrukturerade intervjuer

De presumtiva undersökningsmetoderna utgår från semistrukturerade intervjuer av nyckelaktörer i BID organisationen, fastighetsägare och näringsidkare. Intervjuerna utförs då de möjliggör för flera perspektiv kring aktörernas olika och specialiserade ingångar på utvecklingsarbetet. Detta hjälper skribenterna få en helhetsbild av utvecklingsarbetet vilket är nödvändigt för att kunna besvara examensarbetets undersökning och frågeställning.

Intervjufrågeschemat utgick från tre olika mallar som avsattes för tre olika kategorier av respondenter, 1) verksamma i BID Gamlestaden, 2) fastighetsägare och 3) näringsidkare på Brahegatan enligt [Bilaga 3](#). Frågorna var från grunden dem samma men varierades och anpassades en aning beroende på respondenternas roll i utvecklingsarbetet. Frågorna i intervjufrågeschemat diskuterades med handledare och examinator från Chalmers, Marie Strid och handledare på BID organisationen, Helena Holmberg. Slutligen spelades intervjuerna in och transkriberades därefter med syfte att öka noggrannheten på resultatet, göra det enklare att analysera materialet, ta ut citat och underlätta för jämförelse.

Totalt sett utgörs examensarbetets undersökning av data baserat på det framtagna materialet från 12 intervjuer. De kontaktade aktörerna valdes ut tillsammans med Helena Holmberg – BID samordnare och handledare för examensarbetet. Avsikten med urvalsprocessen var att välja ut aktörer som tillsammans skulle bidra med en tydlig helhetsbild av det pågående utvecklingsarbetet. Därav kontaktades alla fyra rådande fastighetsägare. Fyra lokala näringsidkare. Inhyrda konsulter med specialiserade ansvarsområden i utvecklingsarbetet. En boende, som varit bosatt i stadsdelen under lång tid och som vidare är insatt i arbetet som föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden driver. Likaväl som tre kommunala myndigheter som agerar representanter för Göteborgs Stad och på olika sätt har en inblick över platsutvecklingsarbetet.

Det var viktigt att få med fastighetsägarnas, boendes och näringsidkares perspektiv på hur det är att vara verksam i området. Detta beaktades därför även i urvalsprocessen för vilka aktörer som tillfrågades delta i examensarbetets intervjuprocess. Totalt avstod 3 aktörer från att delta. Varav två är verksamma näringsidkare och en utgör en av fastighetsägarna på Brahegatan. I Tabell 1 och Figur 4 nedan presenteras de intervjuade respondenterna.

<b>Aktör</b>	<b>Företag</b>	<b>Roll</b>	<b>Intervjuas för</b>	<b>Aktiv tid</b>	<b>Datum för intervju</b>
Niclas Franklin	Primesafe	Säkerhetskonsult	Utvecklingsarbetet inriktning säkerhet	2017-nuvarande	2023-02-27
Moa Lipsütz	Stadsmiljöförvaltningen	Planeringsledare	Representant Stadsmiljöförvaltningen	2020-nuvarande	2023-02-28
Anette Fogelqvist	Drivhuset	Affärsutvecklare, utbildnings- och processledare	Utvecklingsarbetet inriktning levande gatuplan	2019-nuvarande	2023-03-01
Magnus Alexandersson	Bostads AB Poseidon	Distriktschef	Fastighetsägare	2006-nuvarande	2023-03-07
Mirass Jalil	BRF Koljan	Ordförande	Fastighetsägare	2022-nuvarande	2023-03-07
Johan Sabel	VAMA	Projektledare	Utvecklingsarbetet inriktning infrastruktur	2018-nuvarande	2023-03-10
Johan Svedberg	Fastighets AB Balder	Affärsområdeschef	Fastighetsägare	2020-nuvarande	2023-03-14
Mattias Westblom	Stadsbyggnadsförvaltningen	Planarkitekt	Detaljplanarbete Gamlestaden	2011-nuvarande	2023-03-14
Malin Rosenqvist	Fastighetsägare i Gamlestaden	Verksamhetssamordnare/Boende	Boende i Gamlestaden	2007-nuvarande	2023-03-14
Martin Kihlstrand	Miljöförvaltningen	Enhetschef	Representant miljöförvaltningen	2019-nuvarande	2023-03-16
Helena Holmberg	Socialförvaltningen Nordost	BID samordnare	Utvecklingsarbetet	2013-nuvarande	2023-03-22
Pontus Svenheimer	Cederleüfs & Svenheimers	Delägare	Näringsidkare	2003-nuvarande	2023-04-21

Tabell 1: Tabellen redogör för samtliga aktörer som intervjuades.



Figur 4, Polismyndigheten, Fastighetsägare i Gamlestad och Göteborgs stad är de tre aktörer som tillsammans utgör samarbetsavtalet BID Gamlestad. Under rutan som inrymmer BID organisationen illustreras de aktörer som är medlemmar i BID Gamlestad och som bidragit med kunskap för examensarbetets undersökning genom ett aktivt deltagande i intervjuprocessen. De olika aktörerna är färgkoordinerade. Ljusblå färg utgör Göteborgs stad och samliga förvaltningar som ingår under kommunen. Mörkblå och grön färg utgör konsulter med specialiserad kunskap, anlitade av Fastighetsägare i Gamlestad. Rosa färg representerar Gamlestadborna. Aktörerna markerade med lila färg redogör för de tre fastighetsägarna som ställt upp på en intervju. De aktörer som är gulmarkerade representerar näringsidkarspektivet i platsutvecklingsprocessen.

### Dokument som datakälla

Underlaget kompletteras med officiella och opublicerade dokument från organisationen. Dokumenten kan ge en bakgrund till det fenomen som studeras, ytterligare perspektiv och en ökad förståelse för undersökningens frågeställning (Bryman & Bell, 2017). De dokument som använts är främst föreningen Fastighetsägare i Gamlestadens verksamhetsberättelser. Dokumenten gör det möjligt för skribenterna att följa processen flera år tillbaka i tiden vilket är nödvändigt då utvecklingsarbetet pågått sedan bildandet av fastighetsägareföreningen 2001. Vidare används organisationens aktivitetsplaner för att kartlägga det pågående arbetet. Ovanstående dokument finns tillgängliga på BID Gamlestadens hemsida. Utöver officiella dokument kompletteras arbetet med opublicerat material från organisationen. Bland annat en Excel fil som beskriver pågående arbeten på gatan och mötesanteckningar från platsutvecklingsmöten. Dokumenten utgör en bra datakälla att använda för att komplettera andra datakällor, såsom intervjuer och observationer. Metoden kommer tillämpas med syfte att verifiera och kontrollera resultatet som uppkommit från andra metoder och används som referenspunkt för att bekräfta eller avfärda information som har samlats in. De är även skribenternas primära datakälla för att förstå bakgrunden till varför olika arbeten startats upp. Detta då dokumentet kan innehålla information som respondenter kanske inte kommer ihåg eller väljer att inte berätta om. Metoden kommer ge en mer komplett och detaljerad lägesbild av fenomenet som undersöks.

### Deltagande observationer

Underlaget kompletteras vidare med deltagande observationer som sker på platsutvecklingsmöten ledda av BID organisationen och Stadsmiljöförvaltningen. Observationsmötena är ett forum som samlar Brahegatans fastighetsägare, kommunala förvaltningar och konsulter anlitade av föreningen Fastighetsägare i Gamlestad för att gå igenom olika agendor. Det första platsutvecklingsmötet var ett uppstartsmöte för Sommargågatan 2023 och platsutvecklingen på Brahegatan. Syftet med mötet var att skapa en gemensam framdrift och samordning av olika nödvändiga insatser som i många fall hade arbetats med under lång tid. Det andra mötet var en uppföljning av Sommargågatan 2022 där Stadsmiljöförvaltningen delade med sig av planerna för nästkommande Sommargågata 2023. Under

mötenas gång togs minnesanteckningar med syfte att förbättra noggrannheten och tillförlitligheten i examensarbetets resultat och analys. Metoden kommer leda till mer tillförlitliga och välgrundade slutsatser. De deltagande observationerna gör det möjligt att samla in mer konkreta och specifika data om hur BID organisationen arbetar och interagerar med fastighetsägare och näringsidkare (Bryman & Bell, 2017). De används även som underlag för att verifiera eller komplettera information som erhållits från intervjuerna. Då examensarbetet undersöker ett pågående utvecklingsarbete är det mycket underlag och material som tillkommer under arbetets gång.

### **3.4 Analys av Empiri**

Den kvalitativa undersökningen analyserades primärt genom att sammanställa intervjuerna med varje enskild respondent var för sig utifrån olika huvudfrågor. Denna sammanställning återfinns i [Bilaga 5](#). Från intervjuerna, dokumenten från BID organisationen och minnesanteckningarna från observationsmötena sammanställdes ytterligare två dokument som redogör för olika insatser som gjorts för främjandet av levande gatuplan och Sommargågatan 2022. Dessa går att återfinna i [Bilaga 4](#). I resultatkapitlet presenteras även en sammanställning av respondenternas intervjuer som utgör arbetets huvudsakliga analys kopplat till forskningsfrågan. Slutligen sattes undersökningens resultat i relation till tidigare genomförda studier. Utifrån detta drog skribenterna slutsatser som baserades på en noggrann jämförelse av teorins förväntningar med de faktiska resultaten av examensarbetets undersökning. Detta gav en insikt kring på vilka sätt BID modellen påverkat utvecklingsarbetet.

### **3.5 Kvalitetssäkring**

I en kvalitativ undersökning är det viktigt att ta hänsyn till tre huvudsakliga kriterier för att bedöma dess kvalitet: tillförlitlighet, överförbarhet och konfirmering (Bryman & Bell, 2017). Samtliga kriterier diskuteras i detta kapitel.

#### **Tillförlitlighet**

Tillförlitligheten i undersökningen har bekräftats genom att samtliga respondenter fått möjlighet att granska och godkänna sina uttalanden som redovisas i resultatkapitlet. Respondenterna har på så sätt fått chans att säkerställa att det som sagts i intervjuerna analyserats på ett korrekt sätt. Tillförlitligheten har vidare säkerställts genom att skribenterna använt en systematisk och välskrivna metodik för insamlingen och analysen av datainsamlingen. Detta genom ett strategiskt urval av nyckelaktörer som representerat en bred mångfald av perspektiv och erfarenheter som är relevanta för examensarbetets undersökning. Standardiserade frågor och intervjumallar används även för att säkerställa ett tillförlitligt resultat. Samtliga intervjuer har som ovan nämnt även spelats in och transkriberats med syfte att minimera risken för fel och missförstånd.

#### **Överförbarhet och Konfirmering**

I och med examensarbetets avgränsning till platsutvecklingsarbetet på Brahegatan blir resultatet endast överförbart till andra kontexter som är mycket liknande eller har liknande egenskaper som Brahegatan.

Skribenterna har i detta arbete aktivt arbetat med att säkerställa konfirmering genom att ha regelbundna möten med handledare och examinator. Tillsammans med handledare och examinator har material och data diskuterats och granskats med syfte att vara så objektivt som möjligt. Genom att tillsammans diskutera resultatet har skribenterna blivit mer medvetna om tillvägagångssätt för att hantera eventuella partiska tendenser. Det är även värt att notera att skribenterna är studenter som inte får betalt för sin forskning. Undersökningen kan därför uppfattas som mer objektiv eftersom skribenterna inte har några intressekonflikter eller vinstdrivande motiv. Tillsammans med en aktiv reflektion över sin roll och feedback från handledare och examinator har detta bidragit till att säkerställa konfirmering i undersökningen.

### **3.6 Metoddiskussion**

I och med arbetets komplexitet och geografiska avgränsning är val av undersökningsstrategi och undersökningsdesign väl lämpade. I efterhand ställer skribenterna sig frågan kring om samtliga tre undersökningsmetoder hade behövts för att besvara forskningsfrågan då dokumenten från organisationen och minnesanteckningarna från observationsmötena endast bekräftade intervjuernas analys. Delarna i rapporten vars datainsamling utgjordes av samtliga forskningsmetoder valdes senare att presenteras i form av bilagor i rapporten. Med tanke på arbetets tidsbegränsning hade det varit mer fördelaktigt av skribenterna att i efterhand bara använda semistrukturerade intervjuer som forskningsmetod. Frågorna i intervjuunderlaget hade även kunnat specificeras ytterligare till att utgå från vad BID modellen tillfört till utvecklingsarbetet. Skribenterna är däremot säkra på att resultatet och slutsatsen hade blivit detsamma då samtliga respondenter följde ett övergripande tema kopplat till forskningsfrågan.

## 4. Kunskapsöversikt om platsutveckling och samverkan

Detta kapitel presenterar kunskapsöversikten inom ramen för examensarbetets undersökning. Nedan redogörs för en teoretisk referensram gällande platsutveckling i områden med kopplingar till kriminell verksamhet, BID-modellens inverkan på platsutvecklingsarbeten, samverkansprocesser och främjandet av levande gatuplan.

### 4.1 Platsutveckling i områden med kopplingar till kriminell verksamhet

Livskvalitetsbrott är ett samlingsnamn för brott och ordningsstörningar som människor upplever, observerar eller hör talas om (P Björkdahl, 2022). Exempelvis sker detta via rapportering om brott och spridning av information om brott via massmedia. Livskvalitetsbrott inkluderar exempelvis öppen drogförsäljning, ungdomsgång som stör ordningen i de offentliga rummen, skadegörelse, inbrott eller misshandel. Livskvalitetsbrott har en negativ inverkan på den upplevda tryggheten i ett område och en stor påverkan kring var någonstans människor väljer att bosätta sig och företag väljer att etablera sina verksamheter. Förekomsten av dessa typer av brott resulterar därmed i hög utsträckning att bosätta i området undviker varandra och drar sig för att vistas i de offentliga rummen, i takt med att områdets antal besökare minskar. Kombinerat leder dessa aspekter ofta till att mer otrygghet och fler brott efterföljs.

Enligt studier Malmö universitet tillsammans med kommunen, Polismyndigheten och räddningstjänsten genomfört med regelbundenhet, har det framkommit att den upplevda säkerheten och tryggheten utgör de viktigaste faktorerna i bostadsområden (Holmberg, 2016). Samma studier påvisar att människors trygghetskänsla inte nödvändigtvis påverkas av själva omfattningen på brottsligheten som är rådande i deras bostadsområde. Snarare utgörs den avgörande faktorn på huruvida en plats upplevs som otrygg eller inte i hur människor uppfattar sin närmiljö. Det räcker alltså med indikationer på otrygghet - att någon sett någonting, eller någon annan känner till någonting som kännetecknar otrygghet, som är avgörande för områdets trygghetsstämpel. Till skillnad från faktiska händelser som skett.

Utformningen av den fysiska miljön i de offentliga rummen är av stor betydelse (Björling & Ohlén, 2018). Det beror på att den rumsliga upplevelsen på en plats i högsta grad påverkas av både människors egna tolkningar av platsen, samt av det upplevda samspelet mellan platsens rådande fysiska och sociala förutsättningar. På grund av detta är det viktigt att allt platsutvecklingsarbete behandlas och likställs med dels en kontinuerlig, dels en dynamisk process som både förändras och tolkas baserat på de lokala förhållandena.

För att främja en god platsutveckling krävs att två övergripande faktorer gäller (P Björkdahl, 2022). Den första innebär att rådande lagstiftning kring platsutveckling uppdateras allt eftersom brottsförebyggande- och trygghetsskapande arbete utvecklas. På detta sätt säkerställs att lagstiftningen inte agerar motverkande när det kommer till främjandet av platsutvecklingsarbeten. Den andra faktorn som är av betydelse innefattar att utformandet av platsutvecklingsarbeten anpassas utifrån de lokala förhållandena samt sker med en stor involvering från de lokala aktörerna. Denna faktor understryks av rapporten "Regeringens skrivelse 2016/17:126 Tillsammans mot brott" som regeringen publicerat 2017 (Regeringen, 2017). Rapporten beskriver hur samhällets insatser behöver utvecklas för att ha en chans att förebygga förekomsten av olika brott. Den belyser också att det inte bara är Polismyndigheten som bör ansvara för det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet som ingår i platsutvecklingsprocesser. Vidare är inblandning från och stor samverkan med olika myndigheter, regioner, kommuner och lokala aktörer är en förutsättning för att insatserna skall bli lyckade. P Björkdahl (2022) beskriver att brottsförebyggande arbete som ovan nämnt visualiserats och även påvisats vara mycket framgångsrikt i områden där platsutvecklingsarbetet utgår från en BID modell.

Alla lokala aktörer gynnas av att delta i brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete, oberoende av den upplevda tryggheten i området (Holmberg, 2016). Arbetet är viktigt och kontinuerligt då en låg

nivå av förekommande brott genererar ett mindre antal brottsoffer, personer som begår brott och på sikt även personer som tillförlitar sig på kriminalitet som ett alternativ till arbetslöshet. Holmberg (2016) belyser även att enbart tre faktorer har en påverkan på om brott inträffar i områden som driver platsutvecklingsarbeten med BID modellen som utgångspunkt. Den första faktorn redogör för att det krävs en motiverad gärningsman. Den andra faktorn framför att brott inträffar när det finns tillfälle för att begå brott. Det vill säga exempelvis tillfälle att stjäla någonting, eller tillfälle att bryta sig in någonstans obemärkt. I kombination med förekommande brottsfällen, förutsätter även den andra faktorn en avsaknad av fungerande kontroll. Den tredje faktorn utgör den viktigaste strategin för brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete för fastighetsägare och samtliga aktörer som ingår i en BID organisation. Denna faktor innebär att arbeta med olika förebyggande insatser, vars syfte är att minska antalet brottsfällen.

Platsutvecklingsarbeten som bedrivs i områden med kopplingar till kriminell verksamhet har ett tydligt mål, skapandet av trygga miljöer som främjar mötesplatser där människor vill bo, arbeta och vistas (P Björkdahl, 2022). Trygga miljöer har mycket positiva effekter på livskvalitet vilket är anledningen till att säkerhetsförebyggande och trygghetsskapande arbete är en såpass viktig del av inte bara platsutvecklingsprocesser utan även stadsbyggande. Förutsättningarna för att möjliggöra att denna typ av arbete drivs framåt beskriver P Björkdahl (2022) enligt nedan:

- Brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete tas på största möjliga allvar av kommuner och samtliga lokala aktörer.
- Både personer som begår brott och även personer som blir utsatta eller vittnar om brott är i de allra flesta fall boende i området. Det är av den anledning som lokala fastighetsägare är en av de viktigaste aktörerna i platsutvecklingsprocesser. Fastighetsägare besitter på detta sätt ett ansvar för att göra sin del, åtgärda det som de kan och det som behövs för att främja utveckling. Exempel på åtgärder fastighetsägare kan implementera och som försvårar att bedriva kriminella handlingar är att införa bra belysning dag- som nattetid. Likaväl som sköta om, snygga till det estetiska och åtgärda fysiska brister kring sina fastigheter snabbt.
- Att det råder fungerande samarbeten mellan kommuner, samtliga lokala aktörer, myndigheter, polisen och andra aktörer, är en förutsättning med stor påverkan på brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete.

## 4.2 Platssamverkan

I platsutvecklingsarbeten har behovet av samarbete fått en allt större betydelse. Begreppet platssamverkan har tagit form och används när man gemensamt genomför förändringar, åtgärder och tillhandhåller service till ett geografiskt avgränsat område (Boverket, 2021). Behovet av platssamverkan är idag mycket stort jämfört med tidigare och grundar sig oftast i att bekämpa utanförskap, öka tryggheten och stärka det lokala näringslivet i ett socialt utsatt område (Boverket, 2021). Platssamverkan som metod används med syfte att öka områdets attraktivitet genom att öka delaktigheten hos aktörer och få boende att känna tillhörighet och samhörighet med sina grannar. Det kan organiseras på olika sätt, ett vanligt sätt är genom en ideell förening. Utöver detta kan samverkan formaliseras i form av ett utvecklingsbolag eller samverkansavtal. Exempelvis i form av BID-inspirerad samverkan.

### 4.2.1 Business Improvement District (BID) i Sverige

BID är en modell för organiserad platssamverkan som syftar till att förbättra och främja ett specifikt område på lång sikt (Boverket, 2021). Modellen bygger på ett lokalt engagemang där lokala aktörer i ett område går ihop för att tillsammans utveckla ett geografiskt avgränsat område (Holmberg, 2016). I andra länder är BID strikt definierat i en lagstiftning som innebär tvångsanslutning av fastighetsägare inom BID-området. Ingen sådan lagstiftning finns i Sverige utan BID inspirerad samverkan bygger istället på ett frivilligt engagemang.

## **Fördelar med BID**

BID är ett forum som främjar ett samarbete hos lokala aktörer (Holmberg, 2016). Genom att fastighetsägare och andra intressenter samarbetar kan man uppnå stordriftsfördelar och åstadkomma mer tillsammans än vad varje enskild aktör hade kunnat göra på egen hand. BID:s styrka ligger i dess förmåga att påverka kvaliteten och effektiviteten i utvecklingsarbetet på ett område. Genom att aktörerna samarbetar kan de diskutera vilka åtgärder som planeras med syfte att utveckla området samt samordna sina insatser för att uppnå en maximal effekt. På så sätt kan BID bidra till att skapa ett mer sammanhållet och effektivt område. Dessutom kan BID hantera problem som kan uppstå när genomförandet av övergripande planer kolliderar med lokala förhållanden. Genom att aktörerna samarbetar och utbyter både kunskap och erfarenheter kan de hitta kreativa lösningar på problem och samarbeta för att säkerställa att planerna genomförs på ett sätt som är fördelaktigt för alla inblandade parter.

För att få till en riktig förändring i en stadsdel som genomgår en negativ utvecklingsspiral behövs en tydlig aktör vars uppdrag är att driva utvecklingsarbetet framåt (Holmberg, 2016). Denna aktör behöver även ha förmågan och finansiella medel för att leda utvecklingsarbetet. Utan en drivande aktör är det mindre troligt att en utveckling sker i ett område. Holmberg (2016) beskriver vanligheten i att andra lokala aktörer klagar på ett områdes situation men aldrig själva gör något åt saken. BID agerar då som den drivande aktören och skapar förutsättningar för långsiktig och resultatorienterad utveckling. Vidare skapar BID en stabilitet på utvecklingsarbetet som behövs för arbeten med en längre tidshorisont. Det är vanligt att ett utvecklingsarbete går igenom flera mandatperiodsändringar, budgetårsanpassningar och andra faktorer som skapar en ovisshet. Det är lätt att tappa motivationen och avsluta arbetet när man får gå igenom långa tider av ovisshet. Här syftar BID till att främja en uthållighet hos aktörerna som driver arbetet framåt.

BID modellen möjliggör även för organisationen att skapa en korrekt lägesbild av området och då även identifiera vilka problemområden som organisationen behöver fokusera på (Holmberg, 2016). Detta då BID som organisation avgränsar sig till att endast arbeta inom dess definierade gränser. Deras positionering gör det möjligt för organisationen att få en god förståelse för platsens utmaningar. Alla medlemmar är verksamma i området och bidrar på så sätt till att skapa en korrekt lägesbild av området. Vidare gör detta att man utifrån den aktuella lägesbilden på området kan besluta om vad för insatser som borde genomföras för att utveckla området i den önskade riktningen.

Genom BID-inspirerad samverkan kan fastighetsägare engagera sig i utvecklingen av sitt närområde och gemensamt arbeta för att skapa en trivsamt och trygg stadsdel med högre fastighetsvärden. BID modellen är ett sätt för fastighetsägare att tillsammans finansiera särskilda satsningar på exempelvis renhållning, belysning och säkerhet i området. Genom en särskild avgift som tas ut från fastighetsägarna finansieras projekt som kan bidra till ökad trivsel och trygghet. Avgiften avser att finansiera generella åtgärder som stöttar upp platsutvecklingsarbetet i hela det geografiska området som BID organisationen är verksam i och som medlemmarna gemensamt bidrar till. Nya medlemskap regleras med avtal och i den processen ingår en viss avgift. Genom att bli medlem kan andra lokala aktörer bidra med finansiella medel som stöttar upp platsutveckling i deras närområden.

### **4.2.2 Främjandet av en god platssamverkan**

En förutsättning för organiserad platssamverkan är en god samverkansprocess som samtliga aktörer ingår i. Samverkan mellan olika parter bygger på ett gemensamt mål om att nå ett bättre resultat genom att arbeta tillsammans (Cars & Rader Olsson, 2009). Först när varje berörd part ser att samverkan ökar egenvärdet för ens egna intressen blir samverkan effektivt. Det handlar alltså om att hitta ett gemensamt intresse som är fördelaktigt för alla parter, samtidigt som att se till att enskilda intressen också tillgodoses. Fredriksson (2012) beskriver tre delsteg som går att använda sig av för att främja ett framgångsrikt samarbete.

#### **1. Skapa en gemensam målbild**

Viktigast av allt är att fastställa en gemensam lägesbild av problem, förutsättningar och mål (Fredriksson, 2012). En gemensam bild av problemet är en grundläggande förutsättning för att

samtliga parter ska arbeta mot samma riktning och vara beredda att avsätta resurser (Boverket, 2021). I denna fas skapar man en meningsfull målbild för samtliga parter och övertygar aktörer till att arbeta i en och samma riktning (Fredriksson, 2012). Den gemensamma målbilden förutsätter vidare att gemensamma åtgärder och strategier kan beslutas. För att aktörer ska kunna enas om gemensamma mål och strategier behöver ett tydligt syfte med platssamverkan klargöras (Boverket, 2021). I särskilt utsatta områden är ett vanligt syfte att göra området mer attraktivt genom att minska brottsligheten och öka den upplevda tryggheten. Insatser som utförs har ett mål om att rusta upp området genom att exempelvis köpa in väktartjänster eller bistå med brottsförebyggande arbete till polisen.

## **2. Vinn legitimitet hos aktörerna**

Vidare är det viktigt att överenskommelserna som gjorts vinner legitimitet hos aktörerna (Fredriksson, 2012). Det är viktigt att övertyga dem om att bestämmelserna i överenskommelserna är det rätta att göra och motivera dem till att handla därefter. Detta innebär att det krävs en strategisk och effektiv kommunikation för att inte bara förmedla information utan också för att påverka och övertyga aktörerna om att agera på ett visst sätt. Legitimitet skapas vidare genom gemensamma processer, exempelvis i form av diskussioner, möten och workshops.

## **3. Länka genomförandemekanismer till visioner och strategier**

Slutligen ska visioner och strategier länkas till genomförandemekanismer som tydliggör respektive parter ansvarområden samt hur ekonomiska resurser ska fördelas mellan varandra (Fredriksson, 2012). Att ha klara genomförandemekanismer hjälper till att säkerställa att alla inblandade parter förstår vad som behöver göras och vilken roll de spelar i processen. Det kan också bidra till att undvika missförstånd och otydligheter som kan leda till förseningar eller misslyckanden i genomförandet av strategin. Genom att länka visioner och strategier till konkreta genomförandemekanismer kan säkerställas att man har resurserna och verktygen som behövs för att ta steget från ord till handling.

Vidare ger Cars & Rader Olsson (2009) tre ytterligare tips på hur man främjar ett gott samarbete.

### ***Bygg ett starkt socialt kapital***

Det är viktigt att bygga upp ett starkt socialt kapital mellan de olika aktörerna som är involverade (Cars & Rader Olsson, 2009). Det sociala kapitalet handlar om de relationer och nätverk som byggs upp mellan aktörerna, samt graden av tillit som finns mellan dem. Om det finns en hög grad av tillit och goda relationer mellan parterna är det lättare att samarbeta och ta gemensamma beslut. För att bygga upp det sociala kapitalet krävs en långsiktig och strategisk satsning på att bygga relationer och skapa tillit mellan parterna. Det handlar om att skapa mötesplatser, dialoger och samarbetsprojekt där olika aktörer kan lära känna varandra och förstå varandras perspektiv och intressen. På så sätt går att hitta gemensamma lösningar och ta vara på varandras styrkor och resurser. Det sociala kapitalet är avgörande för att samverkan i regionala utvecklingsarbeten ska fungera. Genom att bygga upp starka och hållbara relationer och nätverk mellan de olika aktörerna kan man skapa förutsättningar för en effektiv och hållbar samverkan, där alla parter kan dra nytta av varandra och bidra till en positiv utveckling i regionen.

### ***Etablera flera olika forum och former för kommunikation***

För att ett samarbete ska fungera väl krävs det oftast mer än bara formella möten och förhandlingar mellan parterna (Cars & Rader Olsson, 2009). Det krävs också andra forum och former för kommunikation som kan bidra till att bygga relationer och öka tilliten mellan de samverkande parterna. Det kan exempelvis handla om mer informella möten eller sociala aktiviteter där parterna kan lära känna varandra bättre och utveckla en mer personlig relation. Det är också viktigt att skapa utrymme för dialog och transparens mellan parterna. Att ha en öppen dialog där alla parter kan uttrycka sina åsikter och synpunkter är avgörande för att uppnå en gemensam förståelse och hitta lösningar som fungerar för alla. Detta kräver att parterna har förmågan att lyssna på varandra och vara öppna för att ta till sig nya perspektiv och idéer. Utöver detta kan tekniska plattformar och digitala verktyg också vara användbara för att underlätta kommunikationen mellan parterna och möjliggöra för en mer effektiv samverkan. Detta kan exempelvis innefatta delning av dokument och information,

eller digitala plattformar för att koordinera och följa upp samverkansaktiviteter. Det är viktigt att tänka utanför boxen och vara öppen för nya former av samverkan och kommunikation. Genom att skapa utrymme för mer informella möten och dialoger samt använda tekniska verktyg för att underlätta samverkan, kan man öka chanserna för ett väl fungerande samarbete.

#### **4.2.3 Fördelar med platssamverkan**

För kommuner innebär platssamverkan mindre resurskrävande processer då de slipper ta kontakt med flera olika aktörer enskilt (Boverket, 2021). Med organiserad platssamverkan går aktörer samman och utser en representant som förmedlar deras samlade åsikter. Detta kräver vidare lyhörda representanter som förmedlar en rättvis bild av aktörernas samlade åsikter. Kommunen blir därmed inte lika sårbar för mandatperiodsändringar och budgetprioriteringar då de ensamt inte behöver stå för finansieringarna i en platsutvecklingsprocess. Åtgärder som görs för den offentliga miljön kan då samfinansieras och blir ett sätt för kommunen att fortsatt driva platsutvecklingen under en längre tid. Det blir inte bara kostnadseffektivt för kommunen utan alla gynnas av gemensamma upphandlingar och servicetjänster.

För fastighetsägare och näringsidkare innebär platssamverkan en ökad möjlighet till att påverka utvecklingsarbetet i sitt område (Boverket, 2021). Ju fler aktörer som är engagerade desto större social och ekonomisk vinning får man tillbaka. Platssamverkan kan innebära en stor fördel om man exempelvis vill ansöka om tillstånd från kommunen att genomföra evenemang på deras mark. En lyckad platsutveckling leder vidare till ökade förutsättningar för nyetablering av näringsverksamheter och en ökad kundkrets till ens egna verksamhet. Oftast tar man ut en årlig avgift för medlemskapet som många ställer sig tveksamma till. Särskilt vanligt är det att bostadsrättsföreningar och näringsidkare ser avgiften som ett hinder till att medverka. Alla har kanske inte ekonomiskt utrymme eller personell kraft för att kunna bidra och väljer därför att avstå.

#### **4.2.4 Utmaningar med platssamverkan**

I en platssamverkan uppkommer ofta problem med aktörer som väljer att inte ingå i samarbetet (Boverket, 2021). Dessa aktörer kan dra nytta av platsutvecklingen men försämrar möjligheten för området att utvecklas. Det finns olika skäl till att aktörer inte väljer att ingå i platssamverkan. Ett skäl är att aktören inte ser en ekonomisk vinst kring sin fastighet eller investering. Ytterligare ett skäl kan grunda sig i brist på tillit till andra aktörers intensioner och vilja att investera. Man vill då inte själv slösa på sina resurser och väljer att passivt avstå. De finns även fastighetsägare som inte tror att de kan bidra till de kollektiva åtgärderna då de själva har begränsade resurser. Fastighetsägare kan avskräckas av platssamverkans långa perspektiv då de själva har ett kortare tidsperspektiv. Bostadsrättsföreningar som oftast arbetar ideellt är vanligen tveksamma till att gå med i ytterligare en ideell förening. Boverkets (2021) studie visar på att fler aktörer väljer att ansluta sig till platssamverkan när de sett faktiska resultat på att insatserna varit framgångsrika i form av olika typer av vinster och synliggjorda skillnader i området.

### **4.3 Levande gatuplan**

Platser som upplevs levande kännetecknas vanligen av en välkomnande atmosfär och sociala möjligheter (Gehl, 2019). Att skapa levande platser är delvis ett mål i sig och delvis själva utgångspunkten för en helhetsinriktad stadsplanering. Ytterligare komponenter som bidrar till helheten är skapandet av platser som är trygga, hållbara och trivsamma.

Det finns undersökningar som visar på att människor dras till områden som andra människor rör sig på och som upplevs vara intressanta (Gehl, 2019). Det är något i människans natur som gör att vi dras till platser med hög aktivitet och där andra människor befinner sig. Detta menar Gehl påminner om den mänskliga närvaron och ger därmed i sin tur upphov till att vi känner oss mer trygga. Det är även viktigt att förtydliga hur kvantiteten, att många människor rör sig på platsen, inte är den enda aspekten som påverkar upplevelsen av en levande plats. Det handlar även om huruvida stadens rum och offentliga miljöer är inbjudande och välsköta, parallellt med meningsfulla i den bemärkelse att

gångtrafik blandas med deltagande i stadslivet. Detta uppnås genom att skapa offentliga miljöer där stadslivet stärks och främjas.

Fotgängare och cyklister upplever initialt gatuplan mycket intensivt (Gehl, 2019). Alla detaljer, skyltfönster och fasader upplevs mycket tydligt, medan våningsplanen högre upp i fastigheterna inte ingår i det nära synfältet. Det är även utseendet på fasaderna och skyltfönstren som tillsammans med människorna i närheten är avgörande för att göra gatuplanet intressant och inbjudande. Detta innebär att levande gatuplan främst uppnås genom att främja ett stabilt flöde av människor och besökare. De behöver även utformas på ett sätt som lockar människor till att stanna upp och interagera i de offentliga rummen. Detta kan göras i form av att tillsätta parkbänkar och tillgängliggöra offentliga torg eller grönområden.

Gehl (2019) framför ytterligare viktiga aspekter som behöver uppfyllas för att främja levande gatuplan. För det första bör man aktivera gatan med kommersiella verksamheter såsom kaféer, restauranger och butiker. Detta främjar en dynamisk gatumiljö som lockar människor till platsen vilket vidare skapar en känsla av liv och rörelse. Ytterligare en viktig aspekt är gatans tillgänglighet som bör utformas med syfte att göra det så enkelt och bekvämt som möjligt för gående att promenera på gatan. Detta kan gestaltas genom införandet av breda trottoarer, övergångställen samt gatubelysning. Tillgänglighet uppmuntrar till sociala interaktioner och aktiviteter som behövs för främjandet av levande gatuplan. Det är även viktigt att skapa goda siktlinjer längst gatan och möjliggöra för människor att se sig om. I största möjliga utsträckning ska man därför undvika hinder som får människor att tappa intresset för platsen. Intresset bör i stället väckas genom att arbeta med den visuella attraktionen på platsen, bland annat i form av väl synliga fönster och fina fasader på gatuplan.

För att framgångsrikt locka människor till att vilja vistas och besöka en plats är det dock inte tillräckligt att platsen i fråga upplevs som intressant och attraktiv (Gehl, 2019). Den måste även upplevas som trygg. Trygghet spelar en avgörande roll i människors val att vistas och interagera på en plats, särskilt när det gäller de offentliga rummen och på gatuplan.

Gehl (2019) belyser vidare ett antal viktiga aspekter som behöver tas hänsyn till i platsutvecklingsarbeten och som strävar efter att främja mer levande gatuplan:

- **Brister i personlig säkerhet:** En plats med bristfällig övervakning, fysiskt skydd och otillräcklig belysning främjar osäkerhet i människor vilket leder till att människor inte känner sig trygga på en plats. Detta kan kännetecknas av otillräcklig belysning på ett torg och mörka gränder.
- **Avsaknad av sociala mötesplatser:** fysiska platser som ämnar att upplevas som trygga behöver erbjuda möjligheter till sociala interaktioner och gemenskap. Avsaknaden av detta skapar en känsla av isolering och hindrar socialt engagemang. För att främja sociala interaktioner och gemenskap behöver man skapa mötesplatser i form av offentliga torg, parker eller andra gemensamma utrymmen.
- **Bristfällig design och funktionalitet:** Bristfällig utformning, låg grad av tillgänglighet och otillräcklig synlighet är faktorer som får en plats att upplevas otrygg. Detta kan kännetecknas av bristande skyltning, trånga gångvägar, och gator med dålig siktlinje.
- **Upplevelse av kriminalitet eller störningar:** En plats som kännetecknas av hög brottslighet eller andra störningar skapar en känsla av stor otrygghet hos människor. Detta kan påvisas genom höga brottsnivåer, hög grad av drogförsäljning och droganvändning, vandalism och överfall.

## 5. Resultat - Intervjuer

Detta kapitel redogör först för en bakgrundsbeskrivning och introduktion till vilka de intervjuade aktörerna är och på vilka sätt de är engagerade i platsutvecklingsarbetet på Brahegatan. Därefter redovisas de svar som kommit fram under intervjuerna gällande åsikter och tankar kring inverkan BID Gamlestaden haft på det pågående platsutvecklingsarbetet, rådande samverkansprocesser och främjandet av levande gatuplan.

### 5.1 Bakgrund och beskrivning kring aktörernas engagemang i utvecklingsarbetet på Brahegatan

Nedan ges en kort bakgrund och introduktion till aktörerna som intervjuats.

#### Fastighets AB Balder

Fastighets AB Balder är en av fastighetsägarna på Brahegatan. De är aktiva medlemmar av BID-Gamlestaden och jobbar med utvecklingen av Brahegatan via BID. Johan Svedberg beskriver att de bidrar till utvecklingsarbetet med bolagets kunskap om fastigheter, teknisk kunskap samt social kunskap utifrån sin roll som fastighetsägare. Det som anses viktigt är att värna om sina boenden, bidra till att skapa en god boendemiljö samt jobba för att lyfta verksamheterna som deras lokalhyresgäster bedriver med syfte att göra området mer attraktivt.

Svedberg menar på att Balder är kontinuerligt delaktiga gällande utformningen av Sommargågatan, men även gällande skyltprogrammet för området som Balder tog fram ett första utkast på. De har även varit med och tyckt till om utformningen av Gamlestadsbilagan och bidragit där med sin expertis kring avtalsskrivande.

För Balder som bolag är områdesutvecklingen på Brahegatan för tillfället inget prioriterat arbete, utan i stället en relativt liten del av bolagets arbete med områdesutveckling. Svedberg som företrädare företaget anser att det är ett prioriterat arbete för honom personligen, men att bolaget arbetar med större utmaningar i andra områden och att de av den anledning väljer att lägga mer dedikerade resurser där än i Gamlestaden.

Svedberg agerar företagsrepresentant i det utvecklingsarbete som är pågående ihop med 3-4 andra kollegor på Balder. Svedberg har jobbat med Gamlestaden sedan våren/sommaren 2020, tog ett uppehåll från stadsdelen runt hösten 2021 och jobbar sedan årsskiftet mellan 2022 och 2023 återigen tillsammans med BID Gamlestaden och områdesutvecklingen på Brahegatan.

#### Bostads AB Poseidon

Magnus Alexandersson startade 2006 som fastighetschef på Hjällbostaden, som sedan 2011 blev en del av vad som idag är Bostads AB Poseidon. Samma år började Alexandersson arbeta som fastighetsingenjör och gjorde det fram till 2020. Då tog Alexandersson istället över rollen som distriktschef och Poseidon blev en verksam aktör i Gamlestaden samt även medlem i föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden.

Bostads AB Poseidon utgör ett av åtta dotterbolag till Framtidenkoncernen (även kallat Förvaltnings AB Framtiden, som ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB (Förvaltnings AB Framtiden, u.d.). Med tanke på detta menar Alexandersson på att bolaget har ett ökat ansvar att ta gällande stadsutveckling som koncept och helhet och inte bara för deras egna fastigheter. På det spår berättar Alexandersson att det blir en naturlig del i bolagets arbete att samarbeta med samtliga aktörer, både stadens aktörer men även kringliggande fastighetsaktörer i Gamlestaden. Ett praktikexempel som lyfts fram på hur det utökade ansvaret märks av är bland annat bildandet av föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden 2001, som Poseidon tog initiativet för.

Efter bildandet av fastighetsägarföreningen startade Poseidons arbete i Gamlestaden. Det som arbetet mestadels gick ut på under den tiden var att förvärva fastigheter som var i dåligt skick och lyfta standarden på fastigheterna i området.

Sedan Alexandersson blev delaktig i platsutvecklingsarbetet under 2020 har bolaget via föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden varit med och drivit fram olika initiativ och åtgärder som främjar platsutveckling. Däribland uteserverings-, skylt- och belysningsprogrammet. Vidare är det som Poseidon lagt ner mycket tid på att främja en bättre samverkan mellan de engagerade fastighetsägarna i utvecklingsarbetet. Arbetet började med syfte att främja levande gatuplan där det tydligt framkom att aktörerna behövde få till ett bättre samarbete sinsemellan för att kunna driva fram arbetet och få det till att fungera på ett bra sätt.

### **BRF Koljan**

Mirass Jalil har varit verksam inom byggbranschen under en längre tid, men har ingen tidigare erfarenhet av hur man jobbar med fastigheter och förvaltning. Bostadsrättsföreningen Koljan har en fastighetsförvaltare från Riksbyggen som hjälper till mycket med frågor kring förvaltningen av fastigheten. Jalil gick på som ordförande i bostadsrättsföreningen 1 juni 2022 och flyttade in till Gamlestaden under april 2021. Bostadsrättsföreningen består av en styrelse på fyra medlemmar och tre suppleanter som driver föreningens arbete utöver sina egna arbetstimmar. De ansvarar för 45 lägenheter i dagsläget och inom en snar framtid kommer de besitta 54 lägenheter. Utöver detta ingår även tre hyresgäster bestående av två restauranger och en kemptvätt.

Sedan Jalil tog över posten som ordförande har föreningen ägnat sig åt en stor renovering och ombyggnation för att ge sin fastighet ett lyft. De har rustat upp fönster, nya vindslägenheter, trapphus och fasad samt bytt delar av taket på sin fastighet. Föreningen har även jobbat mycket för att öka belysningen runt om fastigheten, främst i den tunnel som särskiljer BRF:ens och Balders fastigheter åt. De planerar att fortsatt rusta upp tunneln med bland annat ny färgläggning, betong och ännu bättre belysning.

Enligt Jalil har renoveringen och ombyggnationen varit mycket omfattande. Nästkommande steg för föreningen är därför att lägga mycket fokus på att bygga upp en kassa och därefter i mån av tid och ekonomi fortsatt jobba på att rusta upp tunneln. Jalil förklarar att föreningens aktivitets- och genomförandegrad gällande upprustning och utvecklingsarbetet i stort är begränsad. Jämfört med Poseidon och Balder är de dels en mycket mindre fastighetsägare, dels en fastighetsägare som inte jobbar med förvaltning på heltid. Föreningens medlemmar har istället fått lära sig grundkunskaper kring förvaltning efter att de ingått i föreningen samt jobbar med det pågående områdesutvecklingsarbetet på sin fritid. Dessa begränsningar utgörs av tid, arbetskraft och ekonomi och innebär i sin tur en begränsning för föreningens delaktighet, aktivitets- och genomförandegrad i den pågående områdesutvecklingen.

### **Drivhuset**

Anette Fogelqvist är anställd av Drivhuset som är upphandlade konsulter av Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse. Drivhuset arbetar mycket med förebyggandet av osund konkurrens. I det fall att det finns verksamheter som bedriver en osund konkurrens jobbar de utifrån det med hur man skulle kunna öka kommunikationen mellan näringsidkarna och skapa en tydligare samverkan dem sinsemellan. Drivhuset som företag jobbar även mycket med Gamlestadens Galej och använder evenemanget som ett verktyg för att marknadsföra de lokala näringsidkarnas verksamheter samt för visa på hur fantastisk stadsdelen Gamlestaden är.

Arbetet som Drivhuset för är en del av processen som är områdesutveckling av Brahegatan. Av den anledning jobbar de mycket utifrån pilotprojekt som därefter undersöks och utvärderas. Drivhuset bidrar till områdesutvecklingen genom ett målsökande och inte ett målstyrt sätt att arbeta på. Detta innebär att de inte jobbar utifrån en spikrak processutveckling, utan istället utifrån ett agilt arbetssätt där de ändrar inriktning utifrån feedback och ”lägger rälsen allt eftersom tåget går”.

I och med att företagandet på Brahegatan innefattas av lokalerna på bottenplan i lägenhetshus, innebär detta att Drivhusets fokusområde är främjandet av levande gatuplan i Gamlestaden. Fogelqvist är en av konsulterna på Drivhuset och jobbar med föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden genom att i

första hand coacha och stötta upp de lokala näringsidkarnas verksamheter med hjälp av strategier eller verktyg såsom utvecklingen av ”gemensamma koncept”. Fogelqvist har varit delaktig i arbetet med detta koncept sedan 2019.

Verktyget ”gemensamma koncept” används för att coacha, stötta upp och framför allt stärka det lokala näringslivet i stadsdelen. Detta verktyg startade med att Drivhuset kartlade en behovsinventering hos näringsidkarna runt Holländareplatsen, Brahegatan, Artillerigatan och Nylösegratan. Resultatet av inventeringen visade bland annat att det saknas en gemenskap bland näringsidkarna i stadsdelen. Bland annat på att mycket fokus behöver läggas på att förtydliga vilka ansvarsområden, skyldigheter och rättigheter som tillfaller näringsidkarna och vilka som tillfaller fastighetsägarna. Drivhuset startade upp ett pilotprojekt på ett fokuserat antal näringsidkare tillsammans med Fastighetsägare i Gamlestadens styrelse. Syftet var att öka kunskapen kring företagande och stötta upp verksamheterna runt centrala Gamlestaden. Baserat på pilotprojektet jobbade Drivhuset fram en strategi kring hur man bör jobba för att lyfta och förbättra nivån på näringsidkares verksamheter runt om i hela stadsdelen. Denna strategi sammanfattas av ”nya”, ”lyfta”, ”byta läge”, ”avlägsna” och ”säkra”.

**Nya:** Identifiera vilka typer av verksamheter som boende, fastighetsägare och omkringliggande näringsidkare vill skall finnas i Gamlestaden. Har stadsdelen det utbudet idag? Vad saknas? Hur kan man jobba med att locka till sig de typer av verksamheter och näringsidkare som man anser kommer bidra till att lyfta området. Hur kan man jobba med att få näringsidkare att vilja söka sig och sin verksamhet till lokaler benägna i Gamlestaden istället för någon annan stadsdel i Göteborg.

**Lyfta:** Konceptet lyfta handlar om det sätt man kan jobba med näringsidkare som man ser har mycket stor potential, men som behöver stöttning för att verksamheten skall kunna nå sin fulla potential.

**Byta läge:** Handlar om att utifrån en näringsidkares perspektiv optimera att de behov och krav som den rådande verksamheten ställer på lokalen möts. Detta skulle exempelvis kunna handla om en restaurangverksamhet. Byta läge handlar om att tillsätta restaurangen en lokal med förutsättningar som möjliggör för att göra verksamheten inbjudande och för att skapa en trevlig upplevelse för besökande gäster. Ett exempel skulle kunna vara en lokal med stora skyltfönster eller uteserveringsmöjligheter, i jämförelse med en lokal med avsaknad av större fönster och en placering på någon bakgata.

Drivhuset har inte börjat jobba fokuserat med detta i nuläget. Det är ett identifierat och ett viktigt steg för platsutvecklingsarbetet som de siktar på att jobba fokuserat mot inom en snar framtid.

### **Stadsmiljöförvaltningen**

Moa Lipschutz är Stadsmiljöförvaltningens representant i detta utvecklingsarbete. Hon arbetar med trygghetsfrågor som planeringsledare på Stadsmiljöförvaltningen där hon arbetat sedan 2022. Förutom trygghetsfrågor arbetar hon också med platsutveckling och temporära åtgärder.

Stadsmiljöförvaltningen är en av 11 kommunala aktörer som ingår under BID Gamlestaden och har hittills haft en stor delaktighet i utvecklingsarbetet. Förvaltningen sitter med i samverkansprocessen tillsammans med polisen, fastighetsägare och andra aktörer för att hantera de trygghetsproblem som finns på Brahegatan. Deras främsta ansvarsområde är att utveckla och förvalta den offentliga miljön vilket innefattar drift och skötsel av gator, torg och parker. Lipschutz enhet arbetar bland annat med temporärt platsskapande på olika platser, exempelvis i form av sommargåtor.

### **Säkerhetssamordnare Fastighetsägare i Gamlestaden**

Niclas Franklin är säkerhetskonsult och är anlitad av Fastighetsägare i Gamlestaden som säkerhetssamordnare för BID Gamlestaden. Hans uppdrag går ut på att driva utvecklingsarbetet under stora delar av BID Gamlestadens verksamhetsområde 3, ”trygghet och förebyggande av brott”. Behovet av en säkerhetskonsult upptäcktes 2017 då ett antal fastighetsaktörer köpte vektor tjänster var för sig på området. Detta i form av ordningsvakter som patrullerar bland annat på Brahegatan. Man

såg då ett behov av att samordna detta genom att dela på sådana tjänster och på så sätt få mer värde för pengarna. Samma år anställdes Niclas.

Idag arbetar Niclas med följande arbetsuppgifter:

- Samordning av ordningsvakter.
- Arbete kring förebyggandet av osund konkurrens och stärkandet av sund lokalförvaltning. Säkerhetskonsultation vid ny uthyrning av lokaler med syfte att undvika uthyrning till personer med kriminella kopplingar.
- Myndighetstillsyn i samarbete med syfte att stärka lokala företag, förebygga osund konkurrens samt osund fastighetsförvaltning.
- Gränssnitt till fastighetsägare, tillsynsmyndigheter. Rådgivning till fastighetsägare.

### **Projektledare Fastighetsägare i Gamlestaden**

Johan Sabel är anlitad som konsult av Fastighetsägare i Gamlestaden och arbetar som projektledare inom BID Gamlestaden. Hans första interaktion med utvecklingsarbetet på Brahegatan var i hans roll som enhetschef på Trafikkontorets (nuvarande Stadsmiljöförvaltningen) stadsmiljöenhet som han började på under 2018. Aktörer som arbetade med platsutvecklingen på Brahegatan kunde då kontakta honom gällande frågor som berörde gatorna. På senare tid har Sabel arbetat som egen konsult i platsutvecklingsprojekt där han agerat som projektledare. Sabel specialiserar sig inom infrastruktur och är nu inhyrd för att driva platsutvecklingen i Gamlestaden där majoriteten av projekten Sabel driver berör Brahegatan. Nedan presenteras följande projekt som han bedriver i sin roll:

- Platsutveckling Brahetorget.
- Gemensam skyltpolicy.
- Gemensam uteserveringspolicy.

### **Boende/ Verksamhetssamordnare**

Malin Rosenqvist är anlitad av Fastighetsägare i Gamlestaden som verksamhetssamordnare. Hennes främsta uppgift är att nå ut till bostadsrättsföreningar i Gamlestaden. Både befintliga medlemmar samt icke medlemmar och informera om vad Fastighetsägare i Gamlestaden gör och vad BID Gamlestaden är. Varje år försöker Rosenqvist nå ut till nya bostadsrättsföreningar med en förhoppning om att fler väljer att ingå i samverkansorganisationen. Hon har även en stor roll kring att involvera boendes åsikter i utvecklingsarbetet genom att delta i event som Gamlestadsgalej och fråga människor i stadsdelen om deras åsikter kring utvecklingsarbetet. Malin är även en befintlig boende i Gamlestaden. Hon flyttade till stadsdelen för över 20 år sedan och är styrelseledamot för hennes bostadsrättsförening. Under 2007 gick hennes bostadsrättsförening med i Fastighetsägare i Gamlestaden, sedan dess har hon varit involverad i utvecklingsarbetet. Rosenqvist har framför allt valts ut som en respondent då hon kan komma med ett unikt perspektiv från boendes åsikter i utvecklingsarbetet.

### **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Mattias Westblom är en erfaren planeringsarkitekt med över 20 års erfarenhet av fysisk planering. Under största delen av sin karriär har han ägnat sig åt att arbeta med framtagandet av detaljplaner. 2011 började Westblom arbeta på Stadsbyggnadsförvaltningen och kom då i kontakt med Gamlestaden. Bara några år tidigare hade översiktsplanen för Gamlestaden färdigställts. Samma år som Westblom började sin roll på Stadsbyggnadsförvaltningen påbörjades planarbetena för området. Westblom har varit delaktig i dessa planarbeten som handläggare men har idag en mer övergripande roll som projektledare. I denna roll ansvarar han för att detaljplanerna för Gamlestaden "taktar i" varandra.

### **Cederleüfs & Svenheimers**

Pontus Svenheimer är en delägare på Cederleüfs & Svenheimers, ett företag som bedriver sin verksamhet på Brahegatan. Som delägare har Pontus Svenheimer en viktig roll i företaget och delar på ansvaret för att driva och utveckla verksamheten. Cederleüfs & Svenheimers är ett företag som har en lång historia inom sin bransch. De öppnade sin allra första verksamhet i Gamlestaden år 1962, närmare bestämt vid medborgarhuset. År 2003 beslutade Cederleüfs & Svenheimers att flytta sin

verksamhet till sin nuvarande lokal på Brahegatan. Flytten motiverades av deras bedömning att Brahegatan erbjöd bättre möjligheter för affärsverksamheten. Genom att flytta till en mer gynnsam plats förväntade de sig ökad synlighet, tillgänglighet och kundtillströmning.

### **Miljöförvaltningen**

Martin Kihlstrand arbetar på Miljöförvaltningen och har över 20 års erfarenhet av arbete inom miljövetenskap och kommunal verksamhet. Under 2019, efter att ha mottagit en inbjudan från BID Gamlestaden, startade Kihlstrands engagemang i utvecklingsarbetet av Gamlestaden.

Grunduppdraget som Kihlstrand arbetar med är förebyggandet av osund konkurrens i Göteborgsområdet. Detta arbete utförs genom tillsyn och kontroller i näringsidkares verksamheter. Exempelvis kan det handla om att utföra livsmedelskontroller på restauranger, hygienkontroller på salonger eller kontroll och prövning när det gäller verksamheter som inkluderar alkohol och tobak. Mycket av detta arbete innefattar att samordna medarbetarna på Miljöförvaltningen med olika typer av statliga myndigheter och andra förvaltningar.

Miljöförvaltningens lagstiftningar är skyddslagstiftningar med syfte att skydda människor och hälsa. Genom att det finns näringsidkare som inte följer lagstiftningen blir det på ett sätt att de ”genar” och på det spåret skapar en osund konkurrens med andra näringsidkare. Med tanke på detta menar Kihlstrand på att grunden för all tillsyn är att förebygga förekomsten av osund konkurrens, det vill säga ställa samma krav på alla som bedriver en verksamhet. Alla ska spela på samma spelplan med likadana regler. Vidare berättar Kihlstrand att det finns olika nivåer på vad som klassas som osund konkurrens. Det som Miljöförvaltningen arbetar med är den nivån där förekomsten av osund konkurrens på något sätt påverkar säkerhet och trygghet. Alla inspektioner som utförs är därav med syfte att öka tryggheten genom att säkerställa att alla näringsidkare bedriver sina verksamheter med rättvisa och lika villkor. Exempelvis ska inga näringsidkare bedriva verksamheter som bidrar till miljöförstörelse eller kunna servera livsmedel som är farliga. Ett annat exempel är att ingen som fuskar med sitt verksamhetsdrivande för att tjäna pengar skall kunna påverka eller drabba någon annan.

Näringsidkare har som skyldighet att upprätthålla en viss standard beroende på verksamhet. I de fall att de inte sköter sina verksamheter på ett acceptabelt sätt går Miljöförvaltningen in och ställer krav på dem fram till att de gör det. Om de berörda parterna fortsatt inte upprätthåller standarden för sin verksamhet (och beroende på allvarligheten) kan det vara så att de inte längre får vara kvar i lokalen och tvingas stänga ned sin verksamhet.

När det gäller Brahegatan utför Miljöförvaltningen framför allt olika tillsynsinsatser. För att kunna göra så bra insatser som möjligt förutsätter det att det finns olika former av informationsutbyten, goda kommunikationsvägar och möjligheter för aktörer att skicka in tips eller klagomål till Miljöförvaltningen om det vittnas om verksamheter som bedrivs avvikande. Miljöförvaltningen är vidare skyldiga att följa upp och utreda de klagomål som mottas.

### **BID Gamlestaden**

Det var under 2013 som Helena Holmberg blev tillfrågad att bli verksamhetschef för Fastighetsägare i Gamlestaden. Arbetet med att ta fram ett samarbetsavtal mellan Fastighetsägare i Gamlestaden och Göteborgs Stad påbörjades ungefär 4 år senare under 2017.

Fastighetsägare i Gamlestaden har sedan 2001 (vid sin etablering) företrätt och representerat fastighetsägare och andra lokala aktörer i stadsdelen. Holmberg berättar att det är viktigt att ha en sådan typ av institutionaliserad styrka för att överhuvudtaget kunna driva ett organiserat platsutvecklingsarbete. Genom att ha en fastighetsägarförening och ett vidgat samarbetsavtal som även inkluderar de viktigaste aktörerna i Gamlestaden utöver Göteborgs Stad, säkerställs att platsutvecklingsarbetet inte är beroende av enskilda aktörers viljor eller att allt arbete faller samman om en tjänsteman byter jobb. Av den anledning arbetades samarbetsavtalet mellan Fastighetsägare i Gamlestaden, Polismyndigheten och ett stort antal förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad fram

under 2017. I samband med detta inrättade Göteborgs Stad tjänsten som BID samordnare, för att ha en ansvarig person för att samordna arbetet enligt samarbetsavtalet. Holmberg sökte och fick denna tjänst under 2018 och är sedan dess en kommunal tjänsteman med Göteborgs Stad som uppdragsgivare.

Holmbergs ansvar i utvecklingsarbetet som sker i Gamlestaden innefattar att identifiera vilka insatser som området behöver för att driva platsutvecklingen framåt i önskad riktning. Sammanfattningsvis innebär uppgiften att hålla ihop BID arbetet med alla involverade aktörer. Holmbergs ansvar innefattar även att säkerställa helheten, se till att alla aktörer är med på banan kring vad som behöver göras, se till att arbetet genomförs samt ta fram de olika verktygen som behöver implementeras i Gamlestaden för att främja en lyckad platsutveckling.

## **5.2 BID Gamlestadens inverkan på platsutvecklingsarbetet**

Samarbetet som främjas av BID Gamlestaden möjliggör för utbyte av områdets lägesbilder mellan de lokala aktörerna utifrån deras olika perspektiv och infallsvinklar. De intervjuade respondenterna är överens om att detta hjälper alla involverade aktörer att se helhetsbilden i området. Vilket i sin tur möjliggör för att kunna identifiera och angripa problem tillsammans.

Aktörerna berättar att det skett en stor förändring över tid i stadsdelen från att utvecklingsarbetet startade runt millennieskiftet fram till idag på grund av BID Gamlestadens arbete. Samtliga respondenter är överens om att BID Gamlestaden är en bra insats som driver ett värdefullt arbete i den bemärkelse att lokala aktörer vill vara med och ser ett värde av att vara med i det pågående utvecklingsarbetet. BID arbetet har även haft en stark och positiv inverkan på att göra stadsdelen bättre genom att ytterligare engagera boende och näringsidkare. Detta är respondenterna måna om att lyfta fram, då det i sin tur bidragit till att skapa en tydligare identitet kring vad som är Gamlestaden.

BID Gamlestadens insatser har bidragit till att näringsidkare på Brahegatan vidare samverkar mer med olika myndigheter. På så sätt kan det även enklare säkerställas att alla näringsidkare bedriver sina verksamheter på lika villkor och att näringslivet på Brahegatan på så sätt utvecklas i en önskvärd riktning.

Den samlade slutsatsen från intervjumaterialet är att BID Gamlestaden utgör den strukturerade organisering som är nödvändig för att främja platsutveckling, samarbete, dialog och kunskapsutbyte. Det bidrar till att minska antaganden och förutfattade meningar och främjar istället en ökad förståelse för de olika aktörernas förutsättningar, utmaningar och framgångsfaktorer. BID Gamlestaden har skapat en gemensam mötesplats för alla lokala aktörer, stadens olika förvaltningar och Polismyndigheten, där det går att diskutera på vilka sätt de olika aktörerna behöver jobba framåt för att alla skall kunna mötas i sina olika arbeten.

En framgångsfaktor i utvecklingsarbetet enligt respondenterna är engagerade medlemmar i kombination med nära samarbete, vilket BID också möjliggör för. Det är även viktigt att samarbetet inte bara omfattar fastighetsägarna på Brahegatan, utan också inkluderar stadens olika aktörer. Detta genererar vad som kallas för samordnad myndighetstillsyn, vilket i sin tur är ett mycket bra steg i rätt riktning för ett främjat platsutvecklingsarbete.

Utan BID och föreningen Fastighetsägare i Gamlestadens inverkan på området berättar respondenterna att mycket få eller inga åtgärder alls hade vidtagits för att rusta upp stadsdelen. I en sådan situation skulle det inte heller finnas någon aktivitet för att främja varken samarbete, samordning eller platsutveckling.

## **5.3 Rådande samverkansprocesser**

Analysen av intervjuerna visar att det finns ett gott samarbete bland de aktiva aktörerna som är medlemmar i BID Gamlestaden. Samtliga aktörer beskrev det goda samarbetet som en stor framgångsfaktor i utvecklingsarbetet. Aktörerna har framgångsrikt etablerat ett stort socialt nätverk

sinsemellan. Flera betonar att det är enkelt att kommunicera och få tag på varandra. Dessutom träffas en stor majoritet av aktörerna vid flera tillfällen under året vilket leder till en känsla av öppenhet för varandra som i sin tur många aktörer betonar som en anledning till att samarbetet fungerar bra. Det finns ett starkt fokus och engagemang bland medlemmar i BID Gamlestaden. Tre av fyra fastighetsägare på Brahegatan deltar aktivt i utvecklingsarbetet inklusive 11 förvaltningar och bolag inom Göteborgs stad. Samarbetsviljan hos dessa aktörer är starka och har påpekats som ytterligare en stor framgångsfaktor hos majoriteten av respondenterna.

Tre av fastighetsägarna på Brahegatan är några av aktörerna som etablerat en bra kommunikationsstruktur mellan varandra. De samarbetar på ett unikt sätt genom att hänvisa till varandras lediga lokaler och tar beslut som både gynnar området och deras verksamheter. Det bör dock nämnas att det finns en avvikande fastighetsägare på Brahegatan som inte uppvisar ett intresse i att engagera sig i samarbetsprocessen. Fastighetsägaren anses vara frånvarande och missvisande till aktörer som försöker ta kontakt. Resterande fastighetsägare har haft en historik av ett etappvis dåligt samarbete. Detta har däremot förbättrats, bland annat har två fastighetsägare nu mera kontinuerliga uppföljningsmöten med varandra. Samarbetet syftar till att undvika konkurrens mellan aktörerna som nu har ett mål om att skapa en mix av verksamheter som gynnar hela Gamlestaden. Fastighetsägarna samarbetar också med fastighetsförvaltning, exempelvis genom att samordna belysning och skräpplockning i området. Aktörerna som intervjuats betonar att det är viktigt att stärka samverkan bland alla fastighetsägare då en enda fastighetsägars försummelse kan påverka Brahegatans intryck mycket negativt. En specifik fastighetsägare på gatan framhävs som en direkt drivande aktör och som den mest engagerade fastighetsägaren. Denna aktör beskrivs ha större legitimitet och inflytande gentemot kommunen och andra fastighetsägare.

Idag har fastighetsägarna ett bra samarbete mellan varandra. Respondenterna redogör däremot att samarbetet kommer ställas inför en utmaning när bostadsrättsföreningen byter ordförande. Det finns inga garantier på att nästa ordförande i bostadsrättsföreningen kommer att dela samma vilja som nuvarande ordförande har om att upprätthålla ett bra samarbete. Nästa ordförande kanske inte heller har tiden som krävs för att inkludera föreningen i utvecklingsarbetet som nuvarande ordförande har. Det är vanligt att bostadsrättsföreningar byter ordförande vart annat till vart tredje år. Den regelbundna förändringen av ordförande gör det dock svårt för aktörerna på Brahegatan att upprätthålla ett bra samarbete. Varje ny ordförande behöver sätta in sig i rollen, vilket oftast tar lång tid. På grund av dessa faktorer kan man inte garantera ett långsiktigt samarbete mellan föreningen och andra aktörer på området.

En gemensam aktör som majoriteten av respondenterna påpekade som svåra att samarbeta med var ett antal av näringsidkarna på gatan. Deras engagemang och delaktighet i utvecklingsarbetet är lågt. De lokala näringsidkarna har till skillnad från fastighetsägarna på Brahegatan inget större samarbete och generellt begränsade kommunikationer sinsemellan. Ytterligare en utmaning i samarbetet som betonats av respondenterna är att få olika myndigheter att samarbeta och kommunicera med varandra. Sekretess pekas också ut som ett hinder då många myndigheter besitter viktig information som de av sådana skäl inte kan dela med sig av.

#### **5.4 Främjandet av levande gatuplan**

Främjandet av levande gatuplan framkommer som ett prioriterat arbete för de aktörer som är involverade i platsutvecklingsprocessen. Många aktörer är överens om att implementeringen av de framtagna verktygen bidrar till att främja levande gatuplan på grund av att de tagits fram baserat på grundförutsättningarna som redan finns på platsen. Gällande Sommargågatan är de flesta också överens om att konceptet resulterar i en minskad biltrafik och bidrar till att Brahegatan anses vara en mer attraktiv plats. Vilket på sikt även i sin tur främjar levande gatuplan.

Ytterligare en delad åsikt är att de lokala fastighetsägarna har en viktig roll i det pågående platsutvecklingsarbetet. Deras huvuduppgift med syfte att främja levande gatuplan innefattar att föra en god och kontinuerlig dialog med sina befintliga lokalhyresgäster. Även säkerställa att de

verksamheter som bedrivs på gatuplan faller i linje med den avsedda standarden för området. Idag finns ett flertal lokaler som står tomma eller som innehar skyltfönster som inte nödvändigtvis presenterar sig på ett optimalt eller önskvärt sätt gentemot gatan. Det som istället efterfrågas enligt intervjumaterialet är en variation av verksamheter med eftertraktade varor och tjänster som följer gällande lagstiftning och presenterar sig på ett snyggt och attraktivt sätt som ökar flödet av människor. För att kunna göra denna säkerställning krävs att det råder en god ordning och reglering kring de befintliga lokalhyresavtalen gällande bland annat uteserveringsbestämmelser. Enligt respondenterna är många välfungerande uteserveringar av hög prioritet och en nödvändighet för att locka fler besökare och skapa mer inbjudande gatuplan. Parallellt med detta ansvarar även fastighetsägarna för att Brahegatan är välskött. Standarden på hur rent och fräscht ett område upplevs är en indikator på dess attraktivitet. Det innebär att ju bättre skött en plats är, desto bättre förutsättningar har platsen för att skapa levande gatuplan och upplevas som både trivsamt och tryggt. Vidare innefattar fastighetsägarnas roll även att främja samarbetet med Stadsmiljöförvaltningen och införa stora satsningar på belysningsprogrammet. Syftet är att insatserna som görs för att öka attraktiviteten på Brahegatan även skall gälla under eftermiddagar och kvällstid. Genom att lysa upp området mer, skapas tryggare miljöer.

Ordningstjänster i form av patrullerande ordningsvakter har förbättrat den upplevda tryggheten i området, även samarbete med polisen är en viktig parameter kring arbete med säkerheten. Det problem som alla intervjuade aktörer belyste är förekomsten av narkotikabrott. Därav är det brottsförebyggande arbetet av stor vikt för att främja mer levande gatuplan där människor vill och vågar vistas oavsett tid på dygnet.

Enligt intervjumaterialet är respondenterna vidare överens om att främjandet och upprätthållandet av mer levande gatuplan förutsätter att det råder en effektiv kommunikation mellan alla lokala aktörer. Denna aspekt är avgörande för platsutvecklingen och inkluderar fastighetsägare, näringsidkare, boende och andra engagerade i utvecklingsarbetet.

Ytterligare en viktig aspekt som framkommit är att det är viktigt att bevara och värna om de befintliga lokalerna på gatuplan. Att ägna sig åt lyxrenoveringar bör undvikas på grund av att det höjer hyrorna. Alltför höga hyreskostnader kommer på sikt begränsa möjligheterna för små företag att etablera sig, vilket i sin tur minskar variationen på näringsidkare. Rimliga hyresnivåer med bred service där småskaligheten bland näringsidkarna i Gamlestaden bevaras, är alltså viktiga parametrar som behöver tas i beaktning för att Brahegatan skall uppfattas som levande.

## **5.5 Sammanfattat resultat**

Resultatet visar att BID modellen har spelat en betydande roll i att främja framgång inom utvecklingsarbetet. Genom att implementera olika strategier och samverkansmodeller har BID lyckats skapa en gynnsam miljö för tillväxt och förbättring. Resultatet visar tydligt på flera avgörande faktorer som har bidragit till denna framgång. Nedan sammanfattas de viktigaste punkterna som visar hur BID har främjat och underlättat utvecklingsarbetet på olika sätt.

- Majoriteten av aktörerna är övertygade om att man genom BID inspirerad samverkan lyckats åstadkomma mer tillsammans än vad varje aktör hade kunnat åstadkomma på egen hand.
- BID samordnaren har en stor drivande roll i arbetet som främjat ett större resultat och större framgång i arbetet.
- BID ger stora som små aktörer utrymme till att vara delaktiga och inkluderade i arbetet.
- Samverkansmodellen har främjat en samordnad myndighetstillsyn.
- BID har möjliggjort för skapandet av nära relationer mellan aktörerna på Brahegatan.
- Samverkansmodellen möjliggör för utbyte av olika perspektiv och infallsvinklar mellan aktörerna vilket skapar en lägesbild av området som tyder på helheten.
- BID utgör en naturlig mötesplats och främjar samarbete avseende proaktiva åtgärder mot problemområden i Gamlestaden.
- Åtgärder och insatser är enklare att genomföra genom BID inspirerad samverkan.

- BID har främjat samverkan mellan tre av Brahegatans fastighetsägare som på senare tid upprättat en bra och kontinuerlig dialog mellan varandra.
- Främjandet av samarbetet mellan fastighetsägarna har gjort att de idag inte har ett övergripande intresse av att konkurrera med varandra.
- BID har även engagerat bostadsrättsföreningen Koljan som är en av fastighetsägarna till att ingå i samverkan och bidra till arbetet.

Vid analysen av utvecklingsarbetet har viktiga insikter framkommit som pekar på utmaningar och områden med utvecklingspotential. Trots framgången som BID har haft i platsutvecklingen på Brahegatan, har det blivit tydligt att det finns ett antal hinder som behöver övervinnas för att maximera framstegen. Nedan sammanfattas de identifierade områdena med utvecklingspotential. Dessa innefattar utmaningar relaterade till fastighetsägare, näringsidkare och samarbete i området. Genom att adressera dessa utmaningar kan utvecklingsarbetet med den BID inspirerade samverkan stärkas och förbättras.

- Ett stort hinder i utvecklingsarbetet är fastighetsägaren som inte vill delta i samverkan.
- Ytterligare ett hinder är näringsidkarnas låga engagemang och delaktighet i utvecklingsarbetet.
- Det finns inget samarbete mellan näringsidkarna på Brahegatan.
- Samarbetet påverkas negativt av frekventa personalbyten hos vissa fastighetsägare. För att förbättra samverkan krävs därmed att det råder en personell stabilitet bland alla involverade.
- Samarbetet mellan Stadsmiljöförvaltningen, fastighetsägarna och näringsidkarna har brutit i flera aspekter.

Det goda samarbetet mellan aktörerna har skapat en gynnsam grund för att främja mer levande gatuplan. Resultatet av detta samarbete och specifika arbetsinsatser för främjandet av levande gatuplan har dokumenterats och redovisas i [Bilaga 4](#). Resultatet har även identifierat områden med utvecklingspotential, där fortsatta åtgärder kan leda till ytterligare förbättringar. Nedan presenteras det som framkommit av resultatet, genom att fokusera på dessa områden kan aktörerna fortsätta stärka och utveckla gatuplanen för att uppnå ännu större framgång.

- Alla aktörer arbetar med främjandet av levande gatuplan på olika sätt.
- Många aktörer belyser vikten av att arbeta med de tekniska och estetiska aspekterna på deras fastigheter.
- Fastighetsägarna bär det huvudsakliga ansvaret för att lokalhyresgästerna och deras tillhörande verksamheter på gatuplanen bedrivs på ett bra sätt och presenteras gentemot gatan på ett sätt som eftersträvas. Fastighetsägarnas förhållningsätt till sina lokalhyresgäster är därför viktigt.
- Fastighetsägare kan använda lokalhyresavtalen som ett verktyg för att främja levande gatuplan.
- Näringsidkarna spelar en stor roll i främjandet av levande gatuplan.
- Man behöver hitta tillvägagångssätt och metoder som ökar engagemanget hos näringsidkarna.
- På sikt behöver näringsidkare som inte tillför ett värde till gatan eller som drar ner gatans intryck bytas ut.

## 5.6 Övriga resultat

Detta avsnitt redogör för ytterligare framtagna resultat kopplade till intervjuprocessen, men som valts att inte tas med i det sammanställda resultatet ovan för att besvara de olika frågeställningarna.

Tre lokala aktörer fick förfrågan om att bidra med kunskap till examensarbetets undersökning via deltagande i intervjuprocessen men valde att avslå förfrågan. Dessa tre aktörer utgörs av en fastighetsägare samt två näringsidkare med restaurangverksamhet.

Under Mattias Westblom intervju redogjorde han för hur processen av framtagandet av en detaljplan ser ut. Då ingen ny detaljplan har tagits fram på Brahegatan valdes detta att inte redogöras för i resultatet. Gentrifiering har även varit ett ämne som återkommit under vissa intervjuer. Det har varit både egna och andras åsikter kring Gamlestadens utveckling. Dessa delar av intervjuerna har valt att inte redogöras för.

## 6. Diskuterande analys

Detta avsnitt redogör för hur resultatet förhåller sig till den presenterade teorin kring platsutvecklingsarbete, levande gatuplan, samverkansprocesser och BID modellen. En analys och diskussion kring dessa fyra faktorer möjliggör för skribenterna att presentera om och i sådant fall på vilket sätt, den pågående platsutvecklingsprocessen på Brahegatan främjar en positiv och hållbar utveckling av området.

Under teoriavsnittet redogörs för *fyra olika faktorer* att ta hänsyn till när man arbetar med platsutveckling i områden med koppling till kriminell verksamhet.

**Faktor ett:** För att minimera förekomsten av potentiellt eller tänkbart genomförbara brott är det enligt teorin nödvändigt att *driva arbeten med brottsförebyggande insatser* lokalt i området som *involverar fler aktörer* än Polismyndigheten. På Brahegatan synliggörs faktor ett genom det brottsförebyggande arbetet säkerhetssamordnaren på uppdrag av föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden driver. Arbetet innefattar säkerhetskonsultationer till fastighetsägare samt främjandet av samarbete mellan fastighetsägare och myndigheter som vidare motverkar osund konkurrens samt kriminellt inflytande över lokala näringsidkare. Även införandet av ordningsvakter som patrullerar under tider som upplevs som mest otrygga har införts i brottsförebyggande syfte.

Brottsförebyggande arbete synliggörs även genom BID Gamlestadens skapande och främjande av kollektiva plattformar och samarbetsinitiativ där både privata och offentliga aktörer engageras. Detta möjliggör för fler aktörer än Polismyndigheten att engageras i brottsförebyggande arbete. Examensarbetets resultat visar på att BID Gamlestaden anses som en naturlig mötesplats med tydligt definierade kommunikationsvägar mellan lokala fastighetsägare, Göteborgs Stads olika förvaltningar och Polismyndigheten. I praktiken innebär det att om fastighetsägare upptäcker eller bevittnar att verksamheter bedrivs på felaktiga sätt, är kommunikationsvägarna korta när det gäller att arbeta tillsammans med Polismyndigheten, Miljöförvaltningen, Räddningstjänsten och andra statliga förvaltningar. Både i förebyggande syfte och även för att gemensamt kunna agera mot problemen. Att det råder ett framgångsrikt samarbete med Polismyndigheten framkommer vidare genom att fastighetsägare och andra aktörer uppmuntras till att involvera polisen vid vittnesmål om brottsliga handlingar, samt genom att de själva uppmuntrar andra till att göra detsamma.

**Faktor två:** Teorin definierar begreppet *livskvalitetsbrott* som ordningsstörningar i den offentliga miljön som upplevs, observeras eller människor hör talas om. I takt med genomförandet av examensarbetets undersökning är det tydligt att problematiken på Brahegatan kan likställas med förekomsten av livskvalitetsbrott. Vidare poängterar teorin att *den upplevda säkerheten och tryggheten är de två viktigaste och mest avgörande faktorerna* för huruvida både boende och näringsidkare resonerar kring att flytta till eller från ett område. Därmed kan sägas att dessa två faktorer i stora drag avgör områdets attraktivitet.

Ju mer levande en gata upplevs desto tryggare är den. På det sätt är främjandet av levande gatuplan en komponent som bidrar till helheten i ett utvecklingsarbete. På Brahegatan utgör säkerhetssamordnaren aktören som arbetar med brottsförebyggande arbete. Resterande aktörer arbetar med trygghetsskapande arbete i form av åtgärder som främjar en mer levande gata vilket på sikt bidrar till det brottsförebyggande arbetet. Aktörerna på Brahegatan arbetar med främjandet av levande gatuplan enligt nedan:

- Optimering av de lokala näringsidkarnas verksamheter.
- Genom tre av fastighetsägarnas engagemang i BID Gamlestaden och deras bidrag till framtagningen och implementerandet av de olika verktygen som är avsedda att stärka det pågående platsutvecklingsarbetet.
- Införandet av Sommargåatan.
- Arbete som förändrar den fysiska miljön i de offentliga rummen med syfte att driva platsutvecklingen framåt.

- Arbete kring säkerställandet av att verksamheterna på gatuplan drivs med den lagstiftning och de regler som gäller för deras typ av verksamhet som utgångspunkt.
- BID modellen som samordnar att alla involverade aktörers arbeten följer en röd tråd och faller i linje med varandra.

Teorin menar på att en levande gata även innehar ett stort utbud av kommersiella verksamheter i lokalerna som befinner sig på gatuplan. Det viktiga är att verksamheterna som bedrivs drar till sig ett flöde av människor och främjar mer liv på gatuplan. Å ena sidan visar examensarbetets resultat på att flera fastighetsägare redan har fullt uthyrda lokaler med näringsidkare som bedriver någon typ av serviceverksamhet, som bland annat ett flertal restauranger och ett konditori. Å andra sidan pekades ändå en andel av näringsidkarna på Brahegatan ut av respondenterna, som en bidragande faktor till att gatuplanen idag inte anses levande. Det framkommer av respondenterna att det finns ett antal näringsidkare med tillhörande verksamheter som aktörer inom BID Gamlestaden och Polismyndigheten är bekymrade över. Baserat på detta kan sägas att levande gatuplan inte enbart främjas av att det finns etablerade kommersiella verksamheter på gatuplan. Verksamheterna behöver även bedrivas med högkvalitativ service och av seriösa näringsidkare. Aktörerna är medvetna om detta och har därför påbörjat ett långsiktigt arbete om att höja standarden och maximera verksamheternas potential. Parallellt framkommer även att fastighetsägarna med hjälp av myndighetstillsyn och kontroller, likaväl som regleringar i lokalhyreskontrakten långsiktigt ämnar att ”fasa ut” verksamheter som inte främjar levande gatuplan enligt önskad riktning. Fastighetsägarna vill istället fylla lokalerna med näringsidkare som bedriver ändamålsenliga verksamheter på nytt.

Ytterligare en aspekt som teorin hänvisar till i främjandet av levande gator är att skapa en visuell attraktion till platsen. Å ena sidan har majoriteten av fastighetsägarna genomfört omfattande underhåll på sina fasader som till viss del kan kopplas tillbaka till den visuella attraktionen. Resultatet visar därmed att arbeten gällande denna aspekt utförs. Å andra sidan kopplas återigen den främsta problematiken tillbaka till näringsidkarna på fastigheternas gatuplan. Det finns skyltar som har ett plastigt utseende, lokaler på gatuplan med för få och små fönster samt verksamheter med alldeles för lite uteserveringar under sommartid. Aktörerna och BID Gamlestaden har däremot arbetat med utvecklande åtgärder i form av bland annat skyltpolicyn och den gemensamma uteserveringspolicyn.

Vidare belyser teorin att det är viktigt att skapa goda siktlinjer längs gatan och möjliggöra för människor att se sig om. Aktörerna på Brahegatan har arbetat med detta genom implementerandet av det utökade belyningsprogrammet på Brahegatan. En fastighetsägare har i samarbete med Stadsmiljöförvaltningen satt upp en ny permanent belysning runt sin fastighet och ytterligare en fastighetsägare planerar att genomföra en likande insats. Detta arbete ökar främst den upplevda tryggheten under eftermiddagar och kvällstid.

**Faktor tre:** Teorin understödjer att utformningen av den fysiska miljön i *de offentliga rummen spelar stor roll* för den upplevda tryggheten och säkerheten i ett område. På Brahegatan synliggörs faktor tre enligt nedan:

Omfattningen på Johan Sabels arbete som projektledare innefattar arbete med gestaltningen av den fysiska miljön i de offentliga rummen. Det innebär att Sabel bland annat ansvarar för utvecklingen och framtagandet av de olika verktygen på uppdrag av föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden. Vidare har BID Gamlestaden lagt ned ett mycket stort fokus på att starta processen av att implementera de olika verktygen, baserat på de grundförutsättningar som råder på Brahegatan.

Det är svårt att svara på vilken negativ inverkan en BID inspirerad samverkan haft på arbetet kring miljön i de offentliga rummen. Vi kan istället redogöra för några aspekter som arbetet inte lyckats medföra en positiv inverkan till. En av dessa aspekter är att framsteg i utvecklingsarbetet begränsas av den befintliga lagstiftningen, som främjar långdragna processer vid implementering av olika platsutvecklingsåtgärder. Å ena sidan framkommer i resultaten att belyningsprogrammet för Gamlestaden utarbetades för sju år sedan, men trots den långa tidsperioden har det ännu inte implementerats. Å andra sidan är alla involverade aktörer engagerade i implementeringen av de olika

verktygen och bedriver ett intensivt arbete där flera åtgärder diskuteras och planeras för att främja platsutvecklingen och förändra den fysiska miljön i de offentliga rummen till det bättre.

Vidare hänvisar teorin till att arbeta med skapandet av sociala mötesplatser i de offentliga rummen är av stor vikt. Mötesplatserna ska vara inbjudande och välskötta i den bemärkelsen att gångtrafik blandas med deltagande i stadslivet. Sommargågatan, Gamlestadsgalej och planeringen av Brahetorget är tre insatser som kan kopplas tillbaka till detta. Insatserna främjar en dynamisk gatumiljö som lockar människor till platsen vilket vidare skapar en känsla av liv och rörelse. De uppmuntrar även till sociala interaktioner som aktiverar gatan och skapar ett intresse hos förbipasserande att stanna och vistas på gatan. Examensarbetets resultat visar dock på att Sommargågatan inte resulterade i denna fulla effekt som teorin hänvisar till. Därav är Sommargågatan ytterligare en aspekt som platsutvecklingsarbetet inte lyckats medföra en positiv inverkan till och det har pekats ut fler möjliga anledningar till detta. Denna observation antyder att inte alla åtgärder som implementeras, nödvändigtvis gestaltar den fysiska miljön i de offentliga rummen på ett sätt som resulterar i en ökad upplevd trygghet.

**Faktor fyra:** Teorin definierar tre förutsättningar för att bedriva ett platsutvecklingsarbete i områden med koppling till kriminell verksamhet. Den första förutsättningen är att *brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete tas på allvar*. Den andra menar på att *lokala fastighetsägare är nyckelaktörer i platsutvecklingsarbeten*. Den tredje förutsättningen utgör *fungerande samarbeten mellan kommuner, lokala aktörer, myndigheter och polisen*.

På Brahegatan uppfylls den första förutsättningen av majoriteten av aktörerna, men inte alla. Bildandet av föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden och samarbetsavtalet mellan föreningen, Göteborgs stad och Polismyndigheten är en bekräftelse på att det finns aktörer som tar arbetet på allvar. Däremot framgår det i resultatet att det finns en utvecklingspotential gällande engagemang hos ett antal näringsidkare samt den fjärde privata fastighetsägaren. Den andra förutsättningen besvaras på liknande sätt. Det finns en stor utvecklingspotential för ett större engagemang hos fastighetsägarna då en av totalt fyra avsagt sig allt ansvar och alla former av samverkan med andra aktörer. Främjandet av den tredje förutsättningen är huvudsyftet med BID Gamlestadens organisering. Det är i dagsläget en fullt pågående process kring att ständigt förbättra och utveckla samarbetsformer mellan de lokala och offentliga aktörerna.

Genom att analysera resultatet framgår det att en BID inspirerad samverkansmodell främjat samtliga fördelar som teorin redogör för. BID samverkansmodellen har främjat framtagandet av gemensamma åtgärder och strategier som vidare resulterat i att aktörerna tagit ett gemensamt agerande i platsutvecklingen. Samverkansmodellen har även möjliggjort för aktörerna att skapa sig en korrekt lägesbild av området och då även identifierat vilka problemområden som organisationen behöver fokusera på. Det finns även en tydlig definierad aktör vars huvuduppgift är att driva utvecklingsarbetet framåt. Modellen har därför möjliggjort för aktörerna att åstadkomma mer tillsammans än vad de hade kunnat göra på egen hand.

Framförallt har samverkansmodellen främjat ett bra samarbete mellan aktörerna på Brahegatan. Teorin redogör för att man behöver fastställa gemensamma mål för att samverkan hos aktörer i ett utvecklingsarbete ska fungera. Teorin menar också på att skapa gemensamma mål utgör ett av delstegen som behöver uppfyllas för att främja en god platssamverkansprocess. På gatan synliggörs detta genom BID modellen, som bygger på ett gemensamt mål om att skapa en levande, trygg och väl fungerande stadsdel utifrån platsens rådande förutsättningar och lägesbild.

Att överenskommelserna som gjorts vinner legitimitet hos aktörerna är ytterligare en aspekt som teorin belyser som viktig. Legitimiteten bidrar till att skapa ett förtroende och långsiktiga samarbetsrelationer mellan aktörerna och ökar delaktigheten och engagemanget. Vilket i sin tur främjar effektivitet och hållbarhet i genomförandet av platsutvecklingsåtgärder. Att vinna legitimitet hos parterna innebär att aktörerna handlar efter de bestämmelser som gjorts. Baserat på samtliga genomförda insatser på Brahegatan påvisas å ena sidan att legitimiteten hos ett stort antal aktörer på

Brahegatan är stark. Å andra sidan påvisar resultatet att det också finns lokala aktörer med bristande förtroende till platsutvecklingsarbetet och som inte arbetar i den riktning som resterande aktörer gör. Som tidigare nämnts upplevs en fastighetsägare och flera näringsidkare ha ett lågt engagemang i platsutvecklingsarbetet. En möjlig anledning till detta är att parterna inte är medlemmar i samverkansmodellen. Näringsidkarna ingår inte som en aktör i samarbetsavtalet och fastighetsägaren är inte en frivillig medlem i fastighetsägarföreningen. Oavsett anledning, ingår inte aktörerna i samverkansmodellen. Teorin redogör att legitimitet skapas genom gemensamma processer, exempelvis i form av diskussioner, möten och workshops. Medlemmar i BID har kontinuerliga möten och diskussioner som både främjar och upprätthåller en stark legitimitet till arbetet. Utomstående aktörer är inte delaktiga av sådana processer. En möjlig konsekvens är att engagemanget hos dessa aktörer förblir lågt.

Det slutgiltiga delsteg som teorin redogör för är att länka genomförandemekanismer till visioner och strategier. Samarbetsavtalet som upprättats av verksamma aktörer i BID Gamlestaden tydliggör respektives parts ansvarområden samt hur ekonomiska resurser ska fördelas. BID organisationens aktivitetsplan är ytterligare en sådan genomförandemekanism som tydliggör de olika parternas ansvarområden.

**Förhållningssätt mellan de olika faktorerna:** Faktor ett) att driva ett arbete kring brottsförebyggande insatser som involverar ett brett spektrum av aktörer utöver Polismyndigheten, innefattar faktor två) att ett flertal aktörer tillsammans arbetar med brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete då dessa faktorer har störst påverkan på upplevelsen av ett område. Arbete kring säkerhet och trygghet beror i sin tur mycket på faktor tre) på vilket sätt den offentliga miljön utformas för att främja en upplevd känsla av säkerhet och trygghet i närområden. Vilket i sin tur sedan kokas ned till faktor fyra), att överhuvudtaget kunna bedriva ett utformningsarbete i offentliga miljöer förutsätter att det råder fungerande samarbeten mellan engagerade privata- och offentliga aktörer.

## 7. Slutsats

I följande kapitel redogörs arbetets slutsats som syftar till att besvara undersökningens primära frågeställning. *Vilken inverkan och effekt har användandet av en BID organisering som grund för platsutvecklingsarbetet haft på Brahegatan?*

Med examensarbetets samlade resultat som utgångspunkt, kan det konstateras att platsutvecklingsarbetet på Brahegatan och i Gamlestaden generellt är ett mycket komplext arbete. Även ett konstaterat svårt uppdrag att fullfölja med syfte att uppnå det gemensamma målet om att skapa en välkomnande, levande, jämlik, trygg och välfungerande stadsdel. Det är dock tydligt att BID som samverkansmodell haft en positiv inverkan på utvecklingsarbetet. Modellen har bidragit med en struktur i arbetet som generellt sett är svårt att upprätthålla i ett arbete med så många olika aktörer inblandade. Framförallt har samverkansmodellen främjat engagemang hos majoriteten av aktörerna på Brahegatan. Tre av totalt fyra av Brahegatans rådande fastighetsägare har frivilligt ingått i ett samordnat samarbete. Vidare har modellen främjat ett starkt samarbete hos medlemmarna i BID Gamlestaden som resulterat i att aktörerna tagit ett gemensamt agerande i utvecklingsarbetet. Till följd av detta är flera aktörer övertygade om att de lyckats åstadkomma mer tillsammans än vad de hade gjort på egen hand. En konsekvens av det goda samarbetet är det samordnade utvecklingsarbetet som drivs av att flera olika aktörer gått samman och bidrar med både tid, kunskap och ekonomiska medel till gemensamma insatser. Aktörerna har vidare kunnat jobba både med trygghetsskapande arbete och olika insatser som främjar levande gatuplan.

Det är svårt att svara på vilken negativ inverkan en BID inspirerad samverkan haft på platsutvecklingsarbetet. I många länder är platsutvecklingsarbeten med BID modellen som utgångspunkt lagstadgat. Detta innebär att det råder en tvingande samverkan mellan aktörer involverade i utvecklingsarbetet. I Sverige finns ingen sådan tvingande lagstiftning, utan BID Gamlestaden bygger istället på frivilligt engagemang. För Brahegatans platsutveckling har detta inneburit att både näringsidkare och en fastighetsägare avsatt sig ansvar för att engagera sig. Detta har haft negativa konsekvenser både på det brottsförebyggande och trygghetskapande arbetet samt främjandet av levande gatuplan. Det största nederlaget är fastighetsägaren som inte har något intresse överhuvudtaget att delta i vare sig utvecklingsarbetet eller i någon form av samverkan. Enligt den presenterade teorin visar forskning att aktörer som avstår från att delta i samverkansprocesser har tendensen att bli mer motiverade vid synliggörandet av ekonomiska vinningar. Dessa vinster eller fördelar genereras ofta genom framgångsrika insatser och åtgärder i lokala platsutvecklingsarbeten. Vilket i sin tur leder till trivsammare och tryggare miljöer, som i sin tur ger upphov till högre fastighetsvärden.

Vi tror på att det finns både för- och nackdelar med en lagstadgad BID organisering. Fördelen är att inga lokala aktörer får möjlighet att avslå förfrågan om delaktighet i platsutvecklingsarbeten. Istället förväntas samtliga aktörer bidra till arbetet och ta ansvar för sitt engagemang. Detta är fördelaktigt då återigen, fler aktörer kan åstadkomma mer tillsammans än enskilda aktörer på egen hand. De aktörer som är engagerade idag är väldigt måna om att utveckla området och samarbetar bra med varandra. Anledningen till varför, är sannolikt på grund av att aktörerna gjort ett aktivt val till att engagera sig. Detta understryks vidare av resultatet som lyfter fram att en av framgångsfaktorerna i platsutvecklingsarbetet är just det stora engagemanget och viljan att samverka för att främja utvecklingen i Gamlestaden. Nackdelen med att tvinga aktörer ingå i samverkan hade därmed troligtvis inneburit att kvalitén på engagemanget och den övergripande samarbetsviljan sjunkit. Vilket i sin tur förmodligen hade inneburit en negativ prägel på utvecklingsarbetets framgång.

Det har konstaterats att Gamlestaden idag är en betydligt attraktivare stadsdel än vad den var 2001. Brotnivåerna är signifikant lägre och statistik visar på den upplevda säkerheten hos boende ökar. Det är omöjligt att svara på huruvida Gamlestaden hade varit den stadsdel den är idag utan en BID inspirerad samverkan – troligtvis inte. Det som däremot går att konstatera är att mycket av arbetet som gjorts är bra insatser som går i linje med aktörernas mål och visioner för stadsdelen. Bara ett exempel på detta är samtliga anlitade konsulter som på olika sätt hjälper fastighetsägare, näringsidkare och

andra aktörer att utveckla stadsdelen till det bättre. De arbeten och insatser som hittills gjorts har tagit både Gamlestaden och Brahegatan en bra bit på vägen. Stadsdelen behöver däremot fortsätta med sitt arbete för att fullt ut uppnå den önskade standarden.

### **Förslag om framtida studier och vidare forskning**

*Lagstadgad BID organisering.* Det som bör beaktas gällande denna fråga är att en lagstiftning innebär både för- och nackdelar för platsutvecklingsarbeten. Samtidigt som det finns argument som understryker att BID modellen framgångsrikt används i andra länder, finns det även begränsat med forskning och studier som undersöker modellens effektivitet och tillämpning generellt på olika typer av platser i olika länder. Ett förslag på framtida forskning skulle därför kunna vara att undersöka frågan om det är mer fördelaktigt för drivandet av platsutvecklingsarbeten med en lagstadgad BID organisering.

*Effektiviteten och inverkan av en BID organisering inom svensk platsutveckling.* Examensarbetets slutsatser fungerar som underlag och vägledning för platsutvecklingsarbeteten i andra stadsdelar i Sverige med liknande utmaningar som Gamlestaden. I resultatdelen belyser Helena Holmberg att strukturen för hur aktörerna arbetar med platsutveckling i Gamlestaden är grundläggande och inte unikt för bara Gamlestaden, då stadsdelens strukturella problem representerar återkommande utmaningar i flera delar av Sverige. Frågan om införandet av en BID organisering är en möjlig lösning i områden där utvecklingsarbeten inte går framåt enligt önskad riktning, är därmed ytterligare ett förslag på en framtida undersökning.

## 8. Litteraturförteckning

BID Gamlestad. (2021). *Samarbetsavtal*.

[https://bidgamlestad.se/wp-content/uploads/2022/01/bidgamlestad\\_samarbetsavtal\\_webb.pdf](https://bidgamlestad.se/wp-content/uploads/2022/01/bidgamlestad_samarbetsavtal_webb.pdf)

BID Gamlestad. (2022a). *Gamlestad En stadsdel i förvandling Aktivitetsplan BID Gamlestad*.

[https://bidgamlestad.se/wp-content/uploads/2022/06/bidgamlestad\\_aktivitetsplan2022.pdf](https://bidgamlestad.se/wp-content/uploads/2022/06/bidgamlestad_aktivitetsplan2022.pdf)

BID Gamlestad. (2022b). *BID Gamlestad*. [Powerpoint presentation].

<https://bidgamlestad.se/wp-content/uploads/2022/12/BID-Gamlestad-presentation-host2022.pdf>

BID Gamlestad. (2023a). *Bakgrund*. <https://bidgamlestad.se/syfte-och-mal/bakgrund/>

BID Gamlestad. (2023b). *Om Fastighetsägare i Gamlestad*. <https://bidgamlestad.se/syfte-och-mal/fastighetsagare-i-gamlestad/>

BID Gamlestad. (2023c). *Verksamhetsområden*. <https://bidgamlestad.se/verksamhetsomraden/>

BID Gamlestad. (u.å). *Brahegatan – fastighetsägarnas bilder av problem* [Opublicerat internt företagsdokument]

Björkdahl, E., & Lundin, O. (2021). *Platssamverkan*. Uppsala universitet.

<https://www.boverket.se/contentassets/93a19f14611b4d7d8568abe41f499025/bilaga-1-juridik--platssamverkan.pdf>

Björling, N., & Ohlén, B. (2018). *Hållbar Platsutveckling Kunskapsöversikt Västra Götaland*. Mistra Urban Futures.

[https://www.mistraurbanfutures.org/sites/mistraurbanfutures.org/files/Mistra%20Urban%20Futures%20Rapport%20H%C3%A5llbar%20Platsutveckling%202019%20%28002%29\\_0.pdf](https://www.mistraurbanfutures.org/sites/mistraurbanfutures.org/files/Mistra%20Urban%20Futures%20Rapport%20H%C3%A5llbar%20Platsutveckling%202019%20%28002%29_0.pdf)

Björkdahl, Erika P. *Bostad Och Lokal Som Medel I Kriminell Verksamhet*. Lustus, 2022.

Boverket. (2021). *Förutsättningar för stärkt platssamverkan* (Rapportnummer 2021:30).

[https://www.boverket.se/contentassets/93a19f14611b4d7d8568abe41f499025/starkt\\_platssamverkan](https://www.boverket.se/contentassets/93a19f14611b4d7d8568abe41f499025/starkt_platssamverkan)

Boverket. (2022). *BID - en samverkansmodell mellan fastighetsägarna*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/metoder/samverkansmodeller/bid/>

Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (Vol. 3). Stockholm : Liber.

Cars, G., & Rader Olsson, A. (2009). *Konsten att bygga bättre, billigare och snabbare : en studie av samverkan mellan kommuner och näringsliv i bostads- och infrastrukturplanering*. Stockholms Handelskammare website: <http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-25238>

Fastighetsägare i Gamlestad. (2019) *Verksamhetsberättelse 2018*. BID Gamlestad.

[https://bidgamlestad.se/wp-content/uploads/2021/07/1fb4b-fig\\_verksamhetsberattelse2018.pdf](https://bidgamlestad.se/wp-content/uploads/2021/07/1fb4b-fig_verksamhetsberattelse2018.pdf)

Fastighetsägare i Gamlestad. (2023). *Verksamhetsberättelse Fastighetsägare i Gamlestad 2022*.

BID Gamlestad. <https://bidgamlestad.se/wp-content/uploads/2023/03/fig-verksamhetsberattelse2022.pdf>

Framtiden. (u.å). *Om oss*. <https://framtiden.se/om-oss/>

Fredriksson, C. (2012). *System och strukturer som hindrar hållbar stadsutveckling En kunskapsöversikt*. KTH Royal Institute of Technology website:  
<http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-98566>

Gehl, J. (2019). (2019). *Städer för människor*. Svensk Byggtjänst.

Holmberg, H. (2016). *Gamlestaden 2016: från förfall till pånyttfödelse: dags för BIDs i Sverige?* BID Gamlestaden. <https://bidgamlestaden.se/2016/11/30/rapport-gamlestaden-2016-fran-forfall-till-panyttfodelse-dags-for-bids-i-sverige/>

Norén Bretzer, Y. (2022). *Gamlestaden 2021 En medborgarundersökning i Gamlestaden, Göteborg*. Gamlestaden: Förvaltningshögskolans rapporter. <https://gupea.ub.gu.se/handle/2077/74454>

Regeringen. (2017). *Regeringens skrivelse 2016/17:126 Tillsammans mot brott Ett nationellt brottsförebyggande program*.  
<https://www.regeringen.se/contentassets/d0b212f61d0d49828e5e257f47e892ad/tillsammans-mot-brott---ett-nationellt-brottsforebyggande-program-skr.-201617126>

## 9. Figurer

BID Gamlestaden. (2022b). *BID Gamlestaden*. [Powerpoint presentation].  
<https://bidgamlestaden.se/wp-content/uploads/2022/12/BID-Gamlestaden-presentation-host2022.pdf>

Google Maps. (2023). *Brahegatan*.  
<https://www.google.com/maps/place/Brahegatan,+G%C3%B6teborg/@57.7307519,12.0122901,442m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x464ff460d5d0e9d3:0x6fda243c9071ccc9!8m2!3d57.7307519!4d12.0122901!16s%2Fg%2F1tfg1pn5>

## 10. Bilagor

### Bilaga 1

Föreningen Fastighetsägare i Gamlestadens anslutna medlemmar under 2022  
[Bilaga 1](#)

### Bilaga 2

BID Gamlestadens verksamhetsområden  
[Bilaga 2](#)

### Bilaga 3

Intervjufrågor, fastighetsägare, aktörer, näringsidkare  
[Bilaga 3](#)

### Bilaga 4

Insatser med syfte att främja levande gatuplan  
[Bilaga 4](#)

### Bilaga 5

Sammanställning av fullständigt intervjuresultat  
[Bilaga 5](#)