



**Sammanfattande rapport:**

**Projekt Grannskapseffekter på områdesnivå-en  
fördjupad studie av bostadsrättsombildning i  
allmännyttan**

**September 2017**

Tekn Dr Kerstin Annadotter

Professor emerita Inga Britt Werner



## Förord

Projektet har finansierats av Stockholms Stadshus AB och har pågått mellan 2012 och 2017. Vi vill tacka Sara Feinberg, Andreas Jaeger och Susanna Höglund, Stadshus AB för stöd och intresse under projektiden. Vi vill också tacka Patrick Waaranperä, Pernilla Melin och Christian Skarman på SWECO AB som hjälpt oss med att få fram statistik för våra olika studieområden. Tack också till företrädare för stadsdelsförvaltningen, Omsorgsborgen AB, Polisen, ÖCC, UUS AB och Östbergaskolan med flera för att ni svarat på våra frågor och hjälpt oss med material, ingen nämnd och ingen glömd. Slutligen tackar vi alla anonyma boende som svarat på våra enkäter och hjälpt oss att få insikt i områdenas utveckling

Stockholm den 15 september 2017

Tekn Dr Kerstin Annadotter

Professor Emerita Inga Britt Werner



## INNEHÅLL

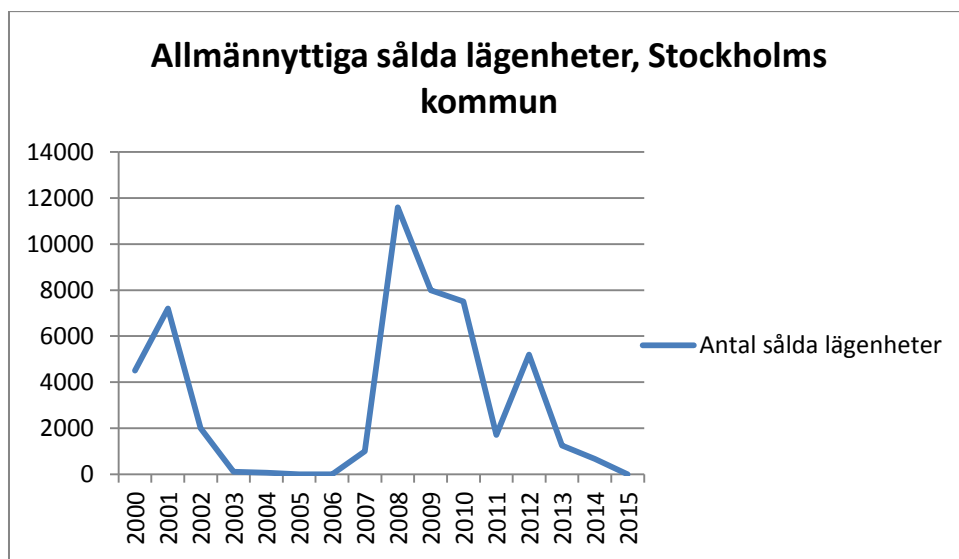
Bakgrund .....	7
Forskningsfrågor .....	8
Forskningsfältet .....	8
Forskningsdesign och metod.....	9
Studerade fall.....	9
Teori .....	11
Resultat.....	14
Slutsatser och diskussion.....	30
Förekommande grannskapseffekter- sociala interaktioner .....	30
Förekommande grannskapseffekter- miljömässiga, geografiska och institutionella.....	32
Vilka skillnader i grannskapseffekter kan vi se som kan ha ombildning till bostadsrätter som orsak? .	33
Policyförslag och policyfrågor .....	34
Slutord .....	35
Referenser.....	36



## Bakgrund

Stockholms stad, liksom flera svenska kommuner, har från början av 2000-talet haft en politisk målsättning att bryta dominansen av allmännyttans ägande och förvaltning av fastigheter i vissa bostadsområden. En del i denna politik har varit att erbjuda de boende att köpa sina fastigheter genom att bilda bostadsrättsförening. En förhoppning bakom ombildningspolitiken har varit att bostadsrättsformen skulle medföra lägre omflyttning och slitage, ett större engagemang i området, bättre förvaltning av gemensamma ytor och en förstärkning av områdets sociala hållbarhet genom integration av en mångfald olika sociala grupper. Ytterligare praktiskt politiska mål har varit att motarbeta koncentration av socialt och ekonomiskt svaga grupper till vissa områden samt att genom fastighetsförsäljning dra in kapital för renovering och utveckling av allmännyttans kvarvarande bestånd (Joakim Larsson, blogg, 2012 i Andersson och Turner, 2014)

En stor del av fastighetsbeståndet i Stockholms innerstad och närförorter har ombildats under de senaste decennierna, se diagram 1 nedan. Antalet hyresrätter i Stockholms allmännyttiga bostadsbolag har minskat från drygt 119 000 lägenheter (SCB, 1990) till drygt 66 000 lägenheter (Stockholms stad, 2016c) och andelen hyresrätter ägda av Stockholms allmännyttiga bostadsbolag har under samma tidsperiod minskat från 31% till 15%. Under åren 2002-2007 gällde den så kallade *Stopplagen*, som infördes i april 2002 med hänvisning till att en omvandling av så många lägenheter skulle försvåra hyresjämförelser enligt bruksvärdesprincipen. I juni 2007 avskaffades kravet på tillstånd för allmännyttiga bostadsföretag som vill sälja lägenheter till boende (DN, 2007-03-30).



**Diagram 1. Antal sålda hyresrättslägenheter i de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen i Stockholm åren 2000-2015.** Källa: SCB, 1990 samt Stockholms Stads Årsböcker 2001-2016.

Ombildningstakten har inte varit lika hög i mer perifera och/eller socialt belastade förorter som i centrala delar av Stockholm (Andersson och Turner, 2014). De två bostadsområden som studeras i detta projekt, Dalen och Östberga, är exempel på socialt belastade områden där ombildning ändå har kunnat genomföras.

## Forskningsfrågor

Frågor som Stockholms Stadshus AB ställde till oss forskare år 2012 var: *Vad har hänt i och med bostadsrättsombildningen i områdena? Har de boende fått det bättre efter ombildningen till bostadsrätt?*

En sådan frågeställning måste bearbetas så att det blir forskningsbart. Vad är tex "bättre"? Vår bearbetning av frågan ledde fram till att syftet med studien är att undersöka vilka effekter ombildning (blandning av upplåtelseformer) leder till i avgränsade bostadsområden, för att bättre förstå verkan av stadens policy. Studien har följande forskningsfrågor:

- 1) Leder ombildning till en mer blandad befolkning och i så fall vilken typ av blandning?
- 2) Vilka mekanismer för 'grannskapseffekter' kan vi iaktta i områdena?
- 3) Vilka aktörer utanför bostadsområdet har möjlighet att påverka ett bostadsområdes utveckling?

Den tredje forskningsfrågan har vi formulerat på grund av att vi uppfattar att teorin om "Neighbourhood Effects", *grannskapseffekter*, betraktar bostadsområdet och det som händer där som en endogen process, alltså händelser som genereras inom ett system. Vi menar att det finns aktörer utanför själva bostadsområdet som kan ha en mycket stor roll i bostadsområdets utveckling, särskilt om bostadsområdet lider av social desorganisation (Sarnecki, 2016; Annadotter och Werner, 2017). Det kan då vara av vikt att utomstående aktörer behövs, i första hand kommunens förvaltande myndigheter, organisationer som vänder sig till barn och ungdomar med flera. Det vill säga att en exogen process, händelser som genereras utanför systemet, tillförs till bostadsområdet.

## Forskningsfältet

Frågan om hur blandning av sociala grupper i bostadsområden inverkar på invånarnas välbefinnande och livschanser är ett mycket studerat forskningsfält. Trots detta är det svårt att hitta några entydiga resultat. Flera forskare hävdar att studier av effekter av social blandning (integration) ger otydliga och ibland motsägelsefulla resultat (se t ex Kearns, 2002; Van Ham, Manley, 2009; Graham et al, 2009; Bacqué et al, 2011; Van Ham et al, 2012; Sautkina, Bond, Kearns, 2012) medan andra anser att givet att man använder rätt forskningsmetodik kan man påvisa effekter (Hedman, Galster 2013; Hedman et al 2015). Ytterligare ett antal forskare menar att så länge inga klara effekter av social blandning kan visas är det bättre att förorda policies som stöttar individer, oavsett vilken typ av bostadsområde de bor i (Ostendorf, Musterd, De Vos, 2001; Van Ham, Manley 2009; Graham et al, 2009).

Forskaren George Galster har skrivit flera forskningsöversikter av effekterna av social blandning och hur ett bostadsområdes sammansättning och kvaliteter påverkar människor (Galster, 2007; Galster, 2012). Galster menar att det finns vissa bevis för att social blandning ger goda effekter på de mest utsatta hushållens livschanser men också för att negativa effekter kan uppstå för socialt och ekonomiskt stabila hushåll om fattigare hushåll flyttar in i bostadsområdet. Galster (2012) anser att man på grundval av det sammanfattade forskningsläget kan säga att:



- Bostadsområden med en koncentration av relativt sett fattiga hushåll har problem med social sammanhållning och social kontroll
- I USA kan man se tröskeleffekter vid vissa andelar av den fattigaste befolkningsgruppen, medan detta inte är lika tydligt i europeiska studier
- En viss andel av välbeställda hushåll i ett fattigt område ger positiva effekter för fattigare hushåll där, troligen genom mera social kontroll och genom att vara sociala förebilder, men
- Om de sociala skillnaderna mellan de grupper som blandas i ett område är stora bildas inga sociala kontakter mellan grupperna vilket motverkar de tänkta goda effekterna av blandningen. Detta är mest tydligt i Västeuropeiska studier
- Dålig kollektivtrafikförsörjning och service i ett område har konsekvenser för invånarnas möjlighet att hitta och upprätthålla ett arbete inom rimlig restid, särskilt tydligt i USA där kollektivtrafik överlag är mindre utvecklad än privatbilism

För att råda bot på denna osäkerhet anser flera forskare att det behövs en djupare förståelse för vad som egentligen händer i ett bostadsområde vid förändringar i bostadsupplåtelse och hustyper, i olika geografiska och institutionella kontexter. Även en svensk utredning (Lilja, Perner 2010 i Boverket 2010) framhåller att det råder brist på kunskaper om hur grannskapets, bostadsområdets sociala och fysiska kvaliteter verkligen inverkar på människors livskvalitet. Sådana studier låter sig bäst göras genom fallstudier och studier över längre tid för att kunna studera de komplexa samband som påverkar grupper och individer (Kearns, 2002; Musterd, Galster och Andersson, 2011; Van Ham, Manley, 2012; Sautkina, Bond och Kearns 2012). Vår studie är en fallstudie över tid och har ambitionen att bidra till kunskapen om sociala och ekonomiska konsekvenser i bostadsområden, vid ombildning till bostadsrätt.

## **Forskningsdesign och metod**

För att kunna förstå den utveckling som ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt eventuellt har medfört, har vi valt att arbeta med fallstudiemetodik, i huvudsak med kvalitativ metod och med data över en längre period. Bostadsområdena Östberga och Dalen föreslogs av Stockholms Stadshus AB som studieobjekt. Östberga och Dalen är belägna i Stockholms Stad, i söderort inom Enskede Årsta Vantör stadsdelsförvaltning.

### **Studerade fall**

Vi har gjort ett urval av två jämförelseområden enligt följande kriterier: likhet i bebyggelsens ålder och typ, liknande läge i staden, likhet i befolkningsstorlek men olikhet ifråga om upplåtelseformer och ombildning. Med de här kriterierna har Skarpnäcksfältet valts som jämförelse med Dalen och Bredäng som jämförelse med Östberga. Ytterligare ett skäl att välja Skarpnäcksfältet och Bredäng var att vi i en tidigare fas av projektet studerat socialt kapital och ombildning i dessa områden. Fakta om områdena finns sammanställda i tabell 1 nedan. Användningen av jämförelseområden gäller framförallt vissa kvantitativa mätvariabler. Inga observationer eller intervjuer har genomförts i jämförelseområdena.

**Tabell 1. Fakta om områdena**

Stadsdel	Antal inv. 2014	Antal bostäder 2014 el. 2015	Ombildningsperiod			Byggår	Koll.-trafik	Centrum	
		Totalt	HR i bolag	HR i BR <sup>d</sup>	BR i BR				
<b>Dalen</b>	<b>4786</b>	<b>1680</b>	611 <sup>a</sup>	208	861	2009-10	1982	T-bana, nära knutpunkt	Vid T-bana
<b>Östberga</b>	<b>5789</b>	<b>2381</b>	177 <sup>a</sup>	192	2012	2007-08	1958 1968 - 1971	Enbart bussar slutstation (Ö-höjden)	Två mindre
<b>Skarpnäcks-fältet</b>	<b>8877</b>	<b>2894</b>	1139 <sup>b</sup>	75	1680	(2011)	1984	T-bana, slutstation	Vid T-bana
<b>Bredäng</b>	<b>9985</b>	<b>3376</b>	2906 <sup>c</sup>	66	404	(2011)	1965	T-bana, på linjen	Vid T-bana

<sup>a</sup> Svenska Bostäder AB; <sup>b</sup> Stockholmshem; <sup>c</sup> Svenska Bostäder samt privata hyresvärdar; <sup>d</sup> Ombildade bostadsrättsföreningars kvarvarande hyreslägenheter upplåts med förstahandskontrakt.

Källa: Egna beräkningar från ombildade bostadsrättsföreningars årsredovisningar 2014-2015 samt Statistik Stockholm, <http://statistik.stockholm.se/omradesfaktax>

I tabellen visas invånarantal; antal bostäder totalt samt uppdelade på upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt; ombildningsperiod; byggår; typ av kollektivtrafik och centrums karaktäristik.

Dalen har det lägsta invånarantalet och är byggt på 1980-talet. Fastigheterna såldes av Svenska Bostäder AB till hyresgästerna som bildat bostadsrättsföreningar under åren 2009-2010. Östberga har något högre invånarantal än Dalen men har egenheten att området är delat i två fysiskt och visuellt separata delar. Den ena delen, kallas "Stamgatan" består enbart av bostadsrätter byggda av HSB år 1958. Den andra delen, kallad "Höjden" byggdes under miljonprogramsåren 1968-1971 och bestod från början av enbart hyresrätter som ägdes av Svenska Bostäder AB, ett av de kommunala bostadsbolagen i Stockholm.

Det är av intresse att veta förhållandet mellan hyresrätter och bostadsrätter generellt i områdena och särskilt i de ombildade områdena Dalen och Östberga. Det visas i tabell 2 nedan där "fastighetsnivå" beskriver andel av lägenheter i fastighet förvaltd i hyresrätts- respektive i bostadsrättsform och "lägenhetsnivå" beskriver andel av lägenheter faktiskt upplåtna med förstahandshyresrätt alternativt bostadsrätt.

**Tabell 2. Andelar av upplåtelseformer i respektive område**

	Andel HR på fastighetsnivå	Andel BR på fastighetsnivå	Andel av HR i ombildade BR	HR på lägenhetsnivå	BR på lägenhetsnivå
Dalen	36%	64%	19%	49%	51%
Östberga	7%	93%	18%	15%	85%
Skarpnäcksfältet	39%	61%	4%	42%	58%
Bredäng	86%	14%	14%	88%	12%

Källor: Statistik Stockholm, <http://statistik.stockholm.se/detaljerad-statistik> samt egen sammanställning av bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar från åren 2014 eller 2015.

När bostadsrättsföreningarna köpte sina respektive fastigheter var kravet att 2/3 av hyresgästerna behöver köpa fastigheten i form av bostadsrättsförening. Det betyder att maximalt 33% av hyresgästerna kunde säga nej till köp och fortsätta hyra sina lägenheter av bostadsrättsföreningen. Flera bostadsrättsföreningar i Östberga hade uppåt 30% hyresrätter i fastigheten efter köpet, vilket kan vara tungt för föreningens ekonomi, särskilt då ett antal fastigheter hade och har renoveringsbehov. Som tabellen visar så har föreningarna lyckats bra med att sälja hyresrättslägenheter då den genomsnittliga andelen hyresrätter för de ombildade föreningarna 2014-2015 har minskat till 18%. Dalen har inte samma renoveringsbehov eftersom byggnaderna är yngre men det är givetvis bra för föreningarna att få in kapital. Genomsnittet i de ombildade föreningarna i Dalen är 2014-2015, 19%.

## Teori

Grannskapseffekter är den huvudsakliga teoribildningen för denna forskningsstudie. De variabler vi bygger studien på återfinns inom en definition av "mekanismer för grannskapseffekter" (se Galster 2012, s 24-26). Kategorier för dessa mekanismer är : Social interaktion, Miljöaspekter, Geografiska aspekter och Institutionella faktorer, se tabell 3 nedan.

Variabler för teoriområdet Social mix, *social blandning*, återfinns inom begreppet *relativ utsatthet* i tabellen. Social mix kan därför uppfattas som en ingrediens inom teorin för Grannskapseffekter.

Flera olika metoder för insamling av data har använts liksom ett brett urval av källor; statistik från SWECO-Stockholm och SCB, data om bostadsrättspriser inköpt från Mäklarstatistik, intervjuer med åtta nyckelpersoner, enkät till inflyttade (2015), telefonintervjuer med boende i ombildande fastigheter i Bredäng och Skarpnäcksfältet (2010), upprepade observationer på plats, dokument på nätet samt litteratur.

Vi har även använt oss av sekundära data som stöd för våra egna intervjuer i form av sammanställda intervjuer från intervjuer av 63 boende och 42 personal, tjänstemän eller politiker genomförda av stadsdelsförvaltningen Enskede Årsta Vantör (Stockholms Stad, 2016a).

Analysmetoderna innefattar både kvantitativ och kvalitativ metod. Statistisk analys används på data om bostadsrättspriser och vissa enkätsvar. Andra kvantitativa data över tid- från år 2000 till och med år 2015 - exempelvis inkomst, utbildningsnivå m fl, hanteras med kvalitativ metod. Det innebär att dra slutsatser från utvecklingen av förändringen i dessa data utifrån jämförelser med förändringen i kontrollområden; information i intervjusvar; information i dokument; information i litteratur samt observationer på plats.

**Tabell 3. Metoder och data, mekanismer för 'neighbourhood effects' från Galster (2012, sid 24-25), författarnas översättning**

<b>Mekanismer för 'neighbourhood effects'</b>	<b>Studerad aspekt</b>	<b>Data och insamlingsmetod</b>
<p><i>Social interaktion</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociala förebilder</li> <li>• Kollektiv socialisering</li> <li>• Sociala nätverk</li> <li>• Social sammanhållning och kontroll</li> <li>• Konkurrens om resurser</li> <li>• Relativ utsatthet</li> <li>• Föräldrars inflytande</li> </ul>	<p>Socialt kapital</p> <p>Ungdomsverksamhet Föreningsliv och mötesplatser Boendes bedömning av social sammanhållning</p> <p>Ekonomiska investeringar Utveckling av inkomst, utbildning, utländsk bakgrund, arbetslöshet</p> <p>Skolresultat, ungdomsverksamhet, föräldrainslag</p>	<p>Enkät till inflyttade, telefonintervjuer Intervjuer Information från Internet, observationer Enkät till inflyttade</p> <p>Uppgifter från kommunens förvaltningar Offentlig statistik</p> <p>Offentlig statistik, intervjuer, information från Internet</p>
<p><i>Miljömässiga</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exponering för våld</li> <li>• Fysisk miljö</li> <li>• Exponering för gifter eller andra risker i miljön</li> </ul>	<p>Kriminalitet i området</p> <p>Bostadsstandard, investeringar i yttre och inre miljö</p> <p>-</p>	<p>Offentlig brottsstatistik, intervjuer, enkät till inflyttade, litteratur</p> <p>Observationer, arkivstudier av bygglov, information från Internet</p> <p>-</p>
<p><i>Geografiska</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolering från omgivningen</li> <li>• Offentliga tjänster</li> </ul>	<p>Accessibilitet</p> <p>Se lokala institutioner nedan. I svensk kontext är samhällsinstitutioners likabehandling av olika geografiska områden regel, oavsett avgränsning. Galsters definition rör samhällen med mindre utvecklade välfärdssystem.</p>	<p>Restider med kollektivtrafik och bil, enligt SL reseplanerare och Google Maps</p> <p>-</p>
<p><i>Institutionella faktorer</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stigmatisering</li> <li>• Lokala institutioner</li> <li>• Lokala marknadsaktörer</li> </ul>	<p>Rykte</p> <p>Offentligt serviceutbud; Skolor, parklek, förskola, äldreomsorg, sjukvård</p> <p>Serviceutbud genom lokalt näringsliv, frivilligorganisationer och bostadsförvaltare</p>	<p>Enkät till inflyttade</p> <p>Observationer, intervjuer, information från Internet</p> <p>Observationer, intervjuer, information från Internet</p>

## Resultat

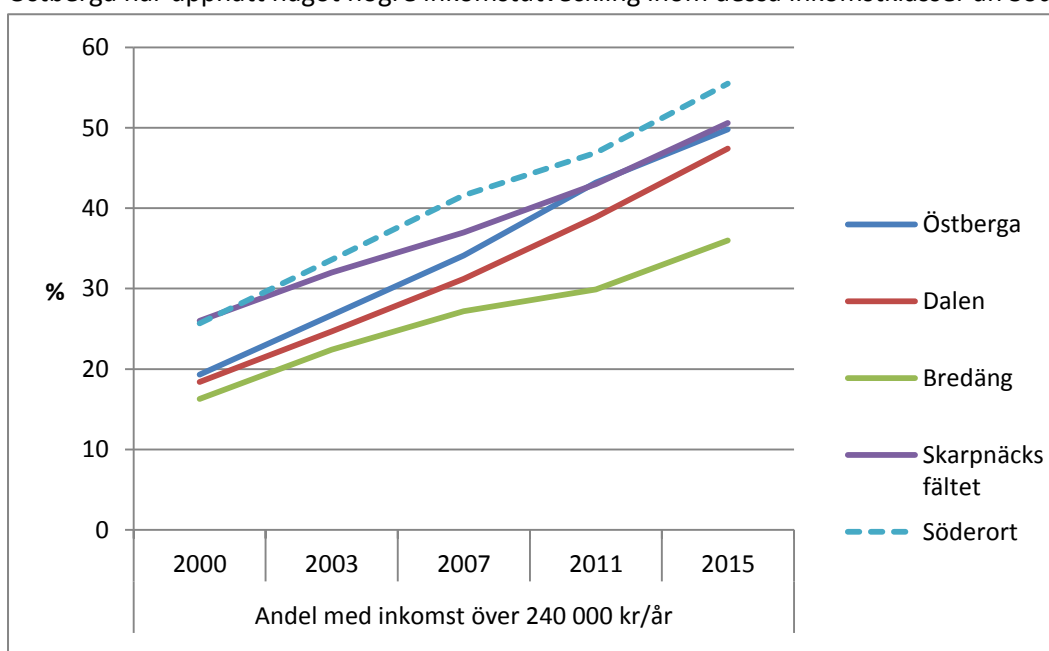
Syftet med resultatredovisningen är att resultaten ska bidra till att besvara forskningsfrågorna.

I ett första steg studerade vi hur befolkningssammansättningen förändrades från år 2000 och fram till 2015 i de utbildade områden och i våra jämförelseområden (se Werner, Annadotter 2013).

Ombildningarna i våra studieområden genomfördes huvudsakligen mellan 2007 och 2010.

*Första forskningsfrågan: Leder utbildning till en mer blandad befolkning och i så fall vilken typ av blandning?*

- År 2000 hade Östberga och Dalen en likartad och relativt låg andel, ca 19%, av personer i arbetsför ålder med minst 20 000 SEK inkomst per månad, medan Bredäng hade lägst andel, ca 16% och Skarpnäcksfältet hade en högre och lika hög som hela Söderort, ca 27%, se diagram 1 nedan.
- I slutet av perioden, år 2015, hade samtliga studerade områden haft en ökning av inkomst kategorin, vilket är förväntat med tanke på den allmänna ekonomiska utvecklingen. År 2015 hade dock alla fyra områdena lägre andel än Söderort som då hade en andel om ca 56% av befolkningen i arbetsför ålder med minst 20 000 SEK inkomst per månad. Östberga och Dalen hade haft en snabbare ökningstakt av denna inkomstgrupp än både Bredäng och Skarpnäcksfältet under perioden, i paritet med ökningen i Söderort. Skillnaden i andel med inkomst över 240 000 kr per år från år 2000 till år 2015 är för Söderort: ca 30%, för Östberga ca 31%, för Dalen ca 29%, för Skarpnäcksfältet ca 25% och för Bredäng som helt domineras av hyresrättsboende hade den totalt sett svagaste ökningen med en skillnad om ca 20%. Östberga har uppnått något högre inkomstutveckling inom dessa inkomstklasser än Söderort.



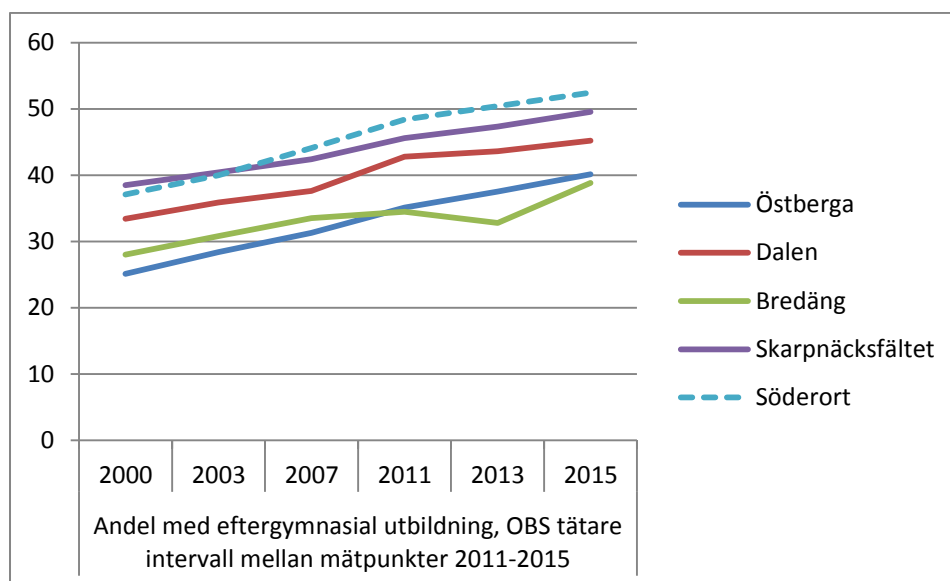
**Diagram 2. Inkomstutveckling i fyra områden samt Söderort**

I de utbildade områdena: Östberga och Dalen har alltså inkomstutvecklingen konvergerat mot kurvan för inkomstutvecklingen för Söderort som helhet, dvs att en ökning skett av andelen

invånare som har en inkomst över 20 000 SEK per månad. De områden där ombildning inte skett, Skarpnäcksfältet och Bredäng, har också haft positiv inkomstutveckling men inte lika stark.

- Beträffande utbildningsnivå hade Östberga den lägsta andelen befolkning med eftergymnasial utbildning år 2000, ca 24%. Med en stark ökningstakt har Östberga uppnått drygt 40% år 2015, dvs en ökning med 16 procentenheter som är högst av alla och överträffar utvecklingen för hela Söderort med en procentenhet. Skarpnäck har högst andel högutbildade av bostadsområdena under hela perioden: ca 39% år 2000 och ca 50% år 2015 det vill säga en ökning med 11 procentenheter. Dalen går från ca 33% 2000 till ca 45% andel högutbildade 2015 vilket är en ökning med 12 procentenheter. Bredäng utvecklas sämst, från ca 29% år 2000 till ca 39% år 2015 vilket är en ökning med 10 procentenheter totalt, men Bredäng har den snabbaste utvecklingen av alla bostadsområden mellan åren 2013-2015. Se diagram 3 nedan.

Intressant är att Östberga har den starkaste utvecklingen av andel eftergymnasial utbildning under perioden och Östberga har en högre andel med eftergymnasial utbildning än Bredäng från år 2011 och framåt. Knycken på Dalens kurva inträffar intressant nog under de år som ombildning till bostadsrätter sker, vilken antyder ett samband med inflyttning av boende som har högre utbildning.



**Diagram 3. Utbildningsnivå, utveckling i fyra områden samt Söderort**

#### *Resultat, första forskningsfrågan*

Ett tydligt resultat är att de ombildade områdena Dalen och Östberga har ökat sin andel av individer med inkomst över 240 000 kr per år mer än de icke ombildade bostadsområdena Skarpnäcksfältet och Bredäng. Det betyder att den relativa utsattheten i form av inkomstutveckling ovan har förändrats i positiv riktning i de ombildade områdena. Sannolikt är det så att det har flyttat in människor med högre inkomster till de två ombildade områdena, bostadsrättspriserna har ökat och för att få lån måste man ha en viss inkomst. Liknande mönster upprepas för utvecklingen av andel med eftergymnasial utbildning, där de ombildade områden har en högre ökningstakt under perioden.

## Andra forskningsfrågan: Vilka mekanismer för 'grannskapseffekter' kan vi iaktta i områdena?

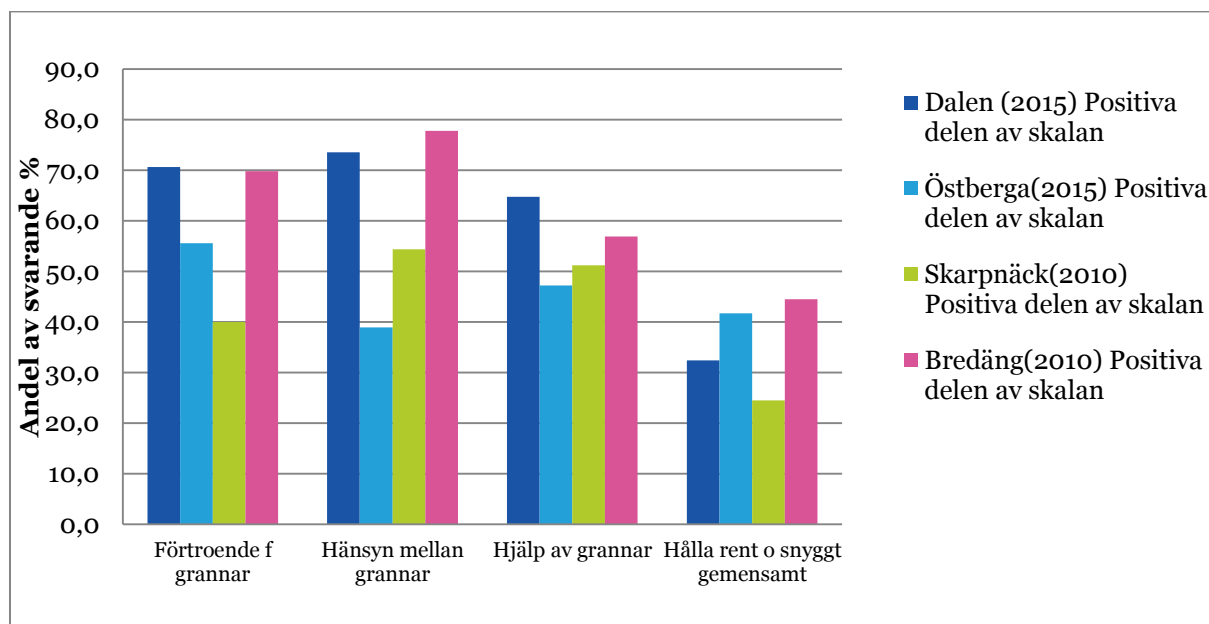
### Sociala interaktioner

1) Sociala förebilder, socialt kapital, social sammanhållning och kontroll:

I diagram 4 nedan redovisas mått på socialt kapital. För Östberga och Dalen har data insamlats genom enkäten till inflyttade i områdena år 2015. För Skarpnäcksfältet och Bredäng har data insamlats genom telefonintervjuer år 2010 (Werner och Klingborg, 2011). Svansfrekvenserna var låga varför och urvalsmetoden skiljde sig mellan områdena varför resultaten måste tolkas försiktigt.

Flyttenkäten innehöll frågor om hur de svarande bedömde det sociala kapitalet i sitt nuvarande område i jämförelse med det man flyttat ifrån. Sammantaget var tendensen att svarande i båda områdena bedömde föregående bostadsområde som bättre ifråga om socialt kapital men med mer signifikanta skillnader i Östbergahöjden (Werner och Annadotter, 2016a, sid 11).

Östberga och Skarpnäcksfältet har lägre socialt kapital<sup>1</sup> än Dalen och Bredäng



**Diagram 4. Socialt kapital i fyra områden**

De skillnader som finns i socialt kapital mellan Dalen och Östberga i enkätsvaren understryker att man i Östbergahöjden brottas med större svårigheter än i Dalen. En svarande i Östbergahöjden uttryckte att "Varje lägenhet är en liten ö". Att inte känna sina grannar och inte kunna samarbeta för gemensamma intressen är allvarliga brister i ett bostadsområde. Östbergahöjden lider enligt resultaten mer av sådan brist än Dalen.

När det sociala kapital är relativt lågt som i Östberga (och Skarpnäck) i diagrammet ovan, så kan ett relativt välorganiserat kriminellt nätverk som i Östberga (Annadotter och Werner, 2017, s 4) påverka

<sup>1</sup> Här mätt ifråga om förtroende för grannar, hur mycket hänsyn man tar mellan grannar, om man kan få hjälp av grannar och om man tar gemensamt ansvar för att hålla området rent och snyggt.



lokala normer. I Dalen (och Bredäng) är det sociala kapitalet högre (se diagram 4 ovan) och de kriminella nätverken i Dalen är splittrade (Annadotter och Werner, 2017, s.5) och får därigenom mindre genomslag. Risker med lågt socialt kapital är också att civilsamhället inte har det motstånd mot kriminalitet som civilsamhället behöver ha. Saknas positiva förebilder kan det finnas risk att istället kriminalitet blir förebild. I Östberga bor de kriminella i centrum alldeles intill fritidsgården, nära till att sälja narkotika och rekrytera. Situationen i Östberga liknar den situation som beskrivs av teorin *social desorganisation* samt teorin om *subkultur* vars förutsättning är gängbildning (Annadotter och Werner, 2017, s. 3).

Röster från Östberga: "De kriminella står utanför fritidsgården. Det är där bussen stannar. Alla måste förhålla sig till dem." "Vid möten så är de kriminella med, de har också ett engagemang. Hur blir det när de är med på mötena?" "Sjukt område, ett medberoende, man interagerar med de som är kriminella. Svårt att hämta tillbaka den marken. Få bort 10-12 unga vuxna som är roten till medberoendet." "Ungdomar från Östberga åker till andra ställen för att slippa de kriminella." (Stockholms Stad, 2016a).

Det verkar ändå finnas både potential och förhoppningar för förbättringar enligt röster i Östberga: "Stärka det som funkar. Parklekens verksamhet skapar samhörighet. Dra nytta av positiva krafter på platsen, i personer." "Bostadsrättsföreningarna ordnar redan idag vissa gemensamma aktiviteter." "Man känner varandra om man har ett gemensamt intresse som barn, hund eller arbete." (Stockholms Stad (2016a).

## 2) Kollektiv socialisering: Ungdomsverksamhet

Kommunal ungdomsverksamhet spelar stor roll, särskilt i Östberga. Den lokala F-6-skolan är viktig där, liksom riktade insatser till ungdomar och unga vuxna, till exempel ÖCC. Både Dalen och Östberga har fritidsgårdar för sina ungdomar. Fritidsgårdarna drivs i kommunal regi sedan 2017. Sommaren 2017 har staden anordnat "Sommartorg" på Östberga Torg med ett omfattande program för barn och ungdomar. Stadens syfte är att skapa trygghet och gemenskap mellan boende (<http://www.stockholm.se/sommartorgostberga>). Bland andra är organisationen Fryshuset på plats med sitt mobila team.

I Östberga finns Östberga FC United som bildades 2014 (Facebook). Klubben är under uppbyggnad och verkar klara sig bra. Dalen har fotbollsklubben Enskededalen FC (Enskede Årsta Vantör Tidning, 20170709). Fryshuset har basketlag för båda områdena: Blue Stars i Östberga och Red Stars i Dalen.

I Östberga finns två parklekar: Backen i Östberghöjden med plaskdamm för litet yngre barn och Stamparken på Stamgatan för de litet äldre. I Dalen finns motsvarande två parklekar och småbarnsleken är helt nybyggd (Werner och Annadotter, 2016b). När parkleken Backen, som var mycket förfallen, är färdigrustad (sommaren 2017 enligt EÅV stadsdelsförvaltning) är samtliga parklekar i Östberga och Dalen i bra skick. Parkleken Backen saknar vatten och avlopp och har därför varit stängd under sju månader per år (oktober–april).

Enskede Bibliotek i Dalen har särskild barnverksamhet förutom utlåning av barnböcker: Babysång (0-2 år), Sagostund (3-5 år) och Bokfika (9-12 år).

I Östberga finns ett skolbibliotek vilket kan vara väsentligt för skolan och barnen. Enligt en ny rapport kan skolbibliotek ge "substantiella avtryck i elevernas språkutveckling, läsförmåga och lärande" men bara om rätt förutsättningar är på plats: "väsentlig samverkan mellan skolbibliotekarien och lärarna, en utbildad bibliotekarie, att skolbiblioteket har legitimitet i skolan och stöd från

skolledningen, att det finns relevanta digitala och fysiska resurser, att lokalen är ändamålsenlig utifrån olika elevgruppers behov,,," (Kungliga biblioteket, 2017).

### 3) Sociala nätverk:

Mötesplatser av olika slag är en förutsättning för sociala nätverk (Werner och Annadotter, 2016b). En sammanfattning är att Östberga har flera nackdelar som missgynnar anknytning till området och mellan de boende. Avsaknad av mötesplatser, eftersatt offentlig miljö, området består av två avskilda boendemiljöer: Östbergahöjden och Stamgatan. Kollektivtrafiken utgörs av buss från och till Liljeholmen i Östbergahöjden och mer frekventa busslinjer till och från Gullmarsplan i Stamgatan. Dalen har däremot gynnsammare förutsättningar för sociala nätverk: fler mötesplatser i kvarteren både inne och ute på de inbyggda gårdarna, fler offentliga serviceinrättningar och kommersiell service. Ett nybyggt bibliotek, ett badhus. En liten bit bort ett utomhusbad. I Dalen har de boende många fler tillfällen och miljöer att träffas och bekanta sig med varandra. Föreningslivet är livligare i Dalen än i Östberga. Boende i Dalen har hittills lämnat in fler medborgarförslag till stadsdelsnämnden än de boende i Östberga (Werner, Annadotter 2016b).

Östberga-dagen med gemensamma aktiviteter har hållits år 2014, 2015 och 2016. Dalen-dagarna har också hållits regelbundet.

Intresseföreningen för bostadsrättsföreningarna i Östberga, BRIEF, bildades 2015 och har bl a som syfte att verka för trivsel och trygghet i hela området. I Dalen samarbetar bostadsrättsföreningarna med Svenska Bostäder sedan år 2013 och har regelbundna möten.

### 4) Konkurrens om resurser: offentliga ekonomiska investeringar

Konkurrens om resurser skulle i sammanhanget här kunna vara vilka prioriteringar som staden och stadsdelsförvaltningen bestämmer sig för. Vilket bostadsområde ska få vilken investering? I arbetsrapport 3: Ekonomiska investeringar i Dalen och Östberga som skrevs under 2014 (Werner och Annadotter, 2014), var slutsatsen att stadsdelsförvaltningen hade investerat 5,5 Mkr i Dalens lekplatser under tre år: 2011-2013 . I Östberga hade stadsdelsförvaltningen under 2013-2014 investerat 0,44 Mkr i en tillgänglighetsanpassning i parkleken Backen under samma period. Våra observationer på plats informerade oss om att parkleken Backen -som är en parklek för främst yngre barn och utgör den enda parkleken i Östbergahöjden- var i ett mycket dåligt skick.

Även Allén i Dalens centrum hade rustats och upprustningen pågick i slutet på 2014 samt ett nytt bibliotek, Enskede bibliotek blev färdigställt och invigdes i januari 2015.

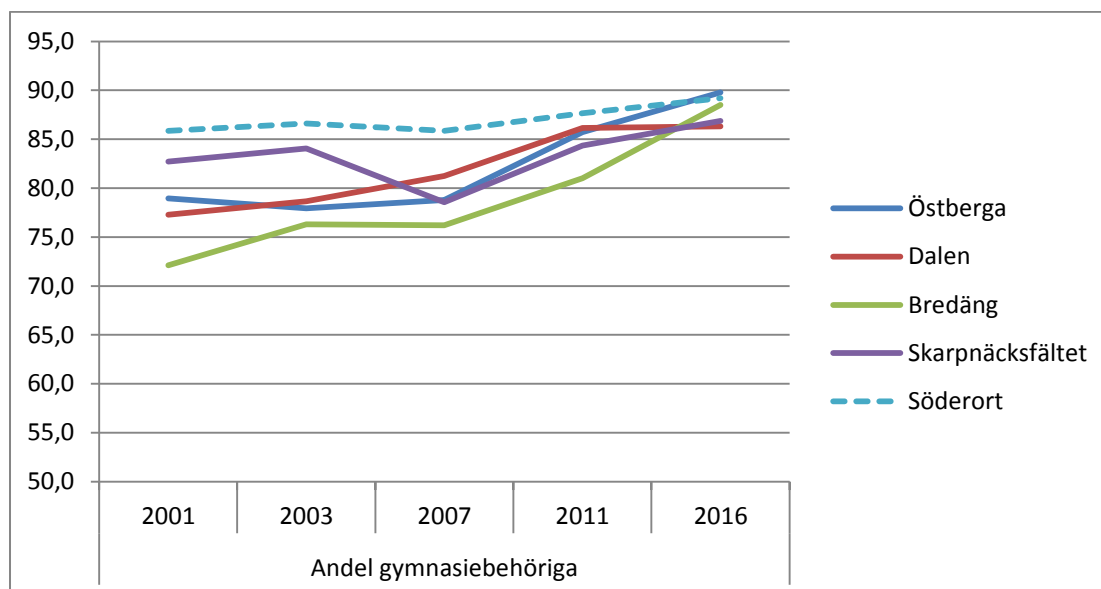
I konkurrensen om resurser till stadsdelar har vi uppfattat att medborgarförslag spelar en viktig roll. I Dalen hade de boende skrivit medborgarförslag som fick inflytande på investeringar och utformning av utemiljöerna. Från boende i Östberga före 2016 fanns inga inlämnade medborgarförslag. I samband med medborgardialogen i Östberga 2015-2016 har några deltagare skrivit och den 17 december 2016 skickat in ett medborgarförslag om åtgärder i Östberga (Stockholms Stad 2016b).

### 5) Relativ utsatthet-utveckling av inkomst, utbildning

Se forskningsfråga 1 ovan ( s.8-10).

## 6) Föräldrars inflytande- skolresultat, ungdomsverksamhet, föräldrainslag

Diagram 5 nedan visar att det har skett en positiv utveckling i alla fyra bostadsområden vad gäller skolresultaten gymnasiebehörighet. År 2016 återfinns de fyra bostadsområdena samt Söderort inom intervallet ca 86% - 90% av högstadieläverna som har gymnasiebehörighet.



**Diagram 5. Gymnasiebehörighet, högstadieläver.**

År 2001 såg det helt annorlunda ut med ett intervall mellan ca 72% andel gymnasiebehöriga för Bredäng och drygt 85% för Söderort. Alla fyra bostadsområden låg på en lägre gymnasiebehörighet än Söderort. En positiv utveckling generellt för alla fyra bostadsområden. Vi har fått information om att man både i Dalen och Östberga väljer skolor utanför det egna bostadsområdet och närmaste högstadieskola. I Dalen går ungdomar i högstudier bland annat på Södermalm i innerstaden och i Östberga går ungdomar till exempel i Årsta m fl områden. Östberga ligger högst år 2016 med 90% andel gymnasiebehöriga elever. Även Bredäng har gjort en hög ökning av gymnasiebehörighet: från ca 72% år 2000 till ca 88%, i paritet med hela Söderort år 2016. En förklaring till detta behöver en djupare analys, finns det förklaringar som kan kopplas till skolreformer och betygssättning i allmänhet, finns det något särskilt som till exempel har påverkat betygen positivt i Bredäng, med fler frågor.

Röster om föräldrars ansvar från Östberga: *"Hopplöshet hos föräldrarna till ungdomarna här, de orkar inte ta tag i sina ungdomar."*; *"Civilkuraget hos alla som bor. Föräldrans ansvar - se till att de yngre barnen inte är ute så sent, sätt gränser."*; *"Det är ungdomarna som måste fångas upp, jobba med hela deras familjer, få med föräldrarna!!"*. (Stockholms Stad, 2016a).

Staden erbjuder utbildningar till föräldrar: ABC och KOMET. ABC är en förkortning av "Alla Barn i Centrum". ABC vänder sig till föräldrar med barn i åldrarna 3-12 år och handlar om hur föräldrar kan stärka barnets självkänsla, främja relationerna i familjen och hantera svåra situationer. KOMET är en förkortning av KOMmunikationMETod. Utbildningens målgrupp är föräldrar och lärare. Målet är att lära ut verktyg som kan minska problem och konflikter hemma och i skolan. Idén är att det är den

vuxne som i första hand ska lära sig att ändra sitt beteende för att minska problemen. I en mailväxling med Östbergaskolans rektor ställdes frågan om det kunde vara en fördel för bostadsområdet Östberga om fler föräldrar i området skulle gå på dessa föräldrautbildningar som kommunen erbjuder utan kostnad. Svaret var att det skulle kunna påverka området gynnsamt givet att många fler föräldrar i området deltar i utbildningarna (Werner, Annadotter 2016b).

För Östbergas högstadieskolor kan det vara svårt att ta sig till vissa skolor på grund av SL-bussarnas tidtabeller *"Busstrafiken är katastrof. Problem för min son som ska till skolan i Årsta, kommer ofta försent"* (Stockholm Stad 2016a).

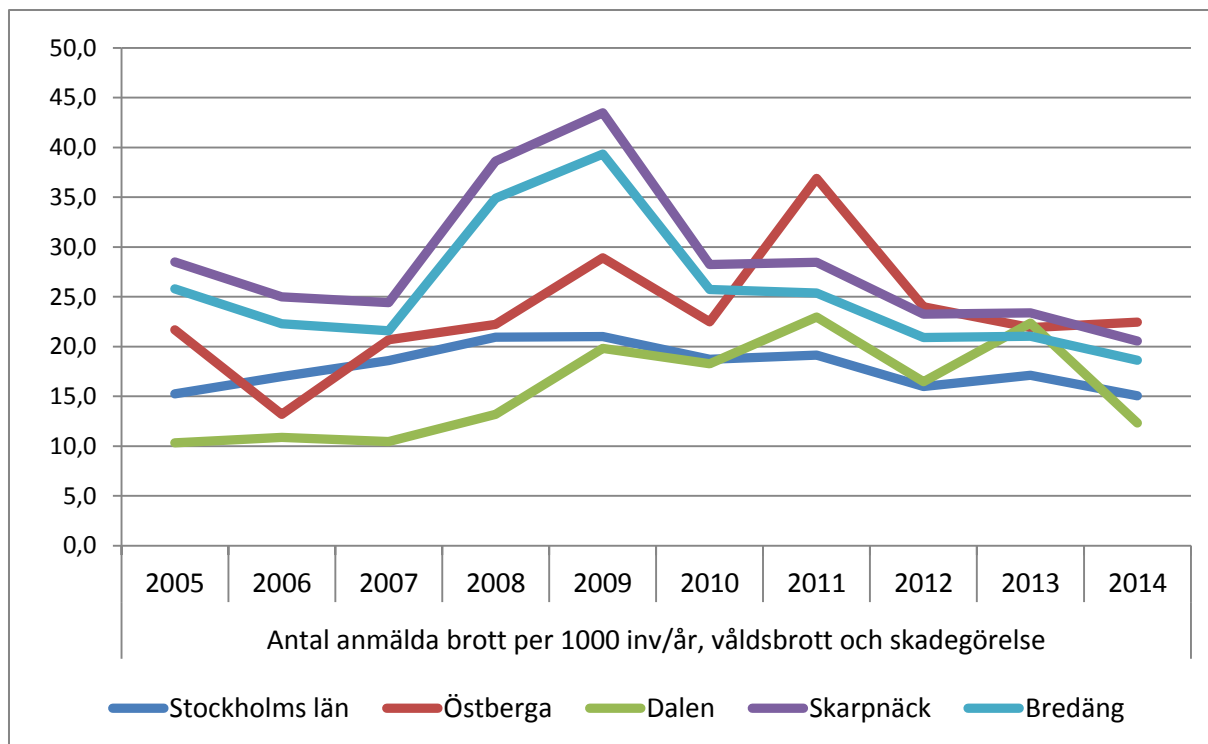
I både Dalen och Östberga nattvandrar föräldrar och andra vuxna för att skapa trygghet. Båda bostadsområdenas nattvandrargrupper har avtal med organisationen Nattvandring.nu. Nattvandringen i Dalen har pågått sedan år 2013 (Årsta Enskede Tidning, 5 april 2013) och nattvandringen i Östberga startade hösten 2014 (Sveriges Radio, P4, 2 december 2014).

### Miljömässiga grannskapseffekter

#### 1) Exponering för våld -kriminalitet

Östberga, Dalen (Enskededalen), Bredäng och Skarpnäck definierades, i polisens rapport år 2014, som områden med kriminella nätverk som påverkar lokalsamhället (Polisen, 2014). Däremot i rapporten som definierar så kallade "utsatta, särskilt utsatta områden och riskområden" (Polisen, 2015) så har Dalen och Skarpnäck plockats bort medan Östberga och Bredäng kvarstår och då som "utsatta områden" (Annadotter och Werner, 2017). Polisen har i juni 2017 publicerat en ytterligare rapport *"Utsatta områden, kollektiv förmåga och oönskade händelser"* (Polisen, 2017) där Östberga och Bredäng kvarstår som "utsatta områden".

I diagram 6 nedan kan iaktas att kriminaliteten i både Skarpnäck och Bredäng har legat högst av de fyra områdena och Stockholms län under åren 2005-2010 och att Östberga gick om dessa områden år 2011. Sedan år 2012 har våldsbrott och skadegörelse konvergerat så att alla fyra områden uppvisar en mer likartad bild av antalet anmälda våldsbrott eller skadegörelse per tusen invånare.



**Diagram 6. Antal anmälda brott per 1000 invånare, 2005 till 2014, våldsbrott och skadegörelse i offentlig miljö. Källa Preliminär sammanställning, Polisen i Stockholm.**

Östbergas och Dalens kriminalitet har tydliga skillnader enligt Polisen (Annadotter och Werner, 2017).

Polisen beskriver skillnaderna i kriminalitet och orsaker: I Östberga huserar en gruppering som är starkt bunden till grov organiserad brottslighet i form av handel med alkohol, narkotika och vapen, det s k Östberganätverket. I augusti 2017 skedde skjutningar i Östberga vilket ledde till en avliden och en skottskadad (Expressen 2017-08-11).

I Dalen är uppkomsten till brottsproblematiken flera kriminella grupper som i viss mån är organiserade. Varje gruppering har egen "ledning". Narkotikahandel är ett specialområde för de här grupperna. Övriga brott är personrån och skadegörelse, dock normalt ej i det egna området. Offentligt våld används vid misslyckade affärssuppgörelser (Annadotter och Werner, 2017).

Röster från boende i Östberga: *"Jag flyttade hit för att det är så fint. Det är bilbränderna som förstör och skapar oro, men det är bara det! En handfull ungar som gör detta, men de ska inte få oss att lämna området, även om jag efter en natt då man hört en bil brinna så känner man ibland "vi flyttar"."* *"Känner mig kränkt å barnens vägnar. Barnen möter utbrända bilar på morgnarna."* *"Polisen måste vara närvarande för att skapa trygghet. Om inte tryggheten finns lämnar medelklassen området vissa tider och det blir ingen integration. Detta drabbar en viss social grupp negativt".* *"Man vill inte jobba i Östberga"*. (Stockholms Stad, 2016a).

I Dalen har ett medborgarförslag från den lokala hyresgästföreningen lämnats in under år 2015 vilken tar upp problem som anses angelägna: *"Unga som utsätts för våld, barn som är rädda för andra barn samt unga och barn som riskerar att dras in i vålds- och drogmiljöer"* (Annadotter och Werner, 2017).

## 2) Fysisk miljö

Den fysiska statusen på byggnaderna i Östberga centrum är att de är i behov av upprustning/ombyggnad. Klotter, tomma lokaler samt nivåskillnader med betongtrappor och fönsterlösa betongväggar. Det är inte möjligt att få en överblick över centrum och åtminstone på dagtid är det så gott som folktomt. Tunnlar leder bort från och till centrum, vilka kan kännas obehagliga att gå i kvällstid. Det finns *en* byggnad som upplevs som levande i centrum och det är Östbergaskolan. (Observationer på plats).

Dalen har ett nyrustat centrum med nytt bibliotek och kommersiella lokaler som ger ett vårdat intryck. Gatubeläggningen i Allén är nyligen renoverad. Det finns dock allmänna ytor, små öppna platser mellan kvartersbyggnaderna som ser slitna ut med trasiga bänkar och cykelställ med mera och som verkar ha låg genomströmning av förbipasserande. Sådana ytor kan bli tillhåll (observationer på plats). Se (Werner och Annadotter 2016).

Bostadsrättsföreningarnas investeringar i både Dalen och Östberga har varit omfattande, särskilt de i Östbergahöjden. Där var husen i större behov av teknisk upprustning vid ombildningarna (stambyte och ventilationsförbättring samt upprustning av hissar)

Fastighetsbildningen i Östberga är ologisk och försvårar för bostadsrättsföreningarnas skötsel av utemiljöer.

### Geografiska grannskapseffekter

#### 1) Isolering från omgivningen- accessibilitet

Dalen har ett tillgängligt läge i Stockholm, med T-banestation nära en regional knutpunkt, Gullmarsplan, samt kort restid:16 minuter till Stockholms city (se tabell 4 nedan). Östberga däremot har inte spårtrafik till viktiga knutpunkter utan försörjs enbart av busstrafik och restiden till Stockholms city är nästan det dubbla jämfört med Dalen: 29 minuter till T-centralen. Östberga har den längsta restiden av de fyra bostadsområdena med kollektiv trafik till samtliga arbetsområden i tabellen. När det gäller restid med bil är restiden för Östberga avsevärt gynnsammare och istället är det Skarpnäck som då har den längsta restiden.

Accessibilitet med kollektivtrafik är sämst i Östberga, närmast Skarpnäcksfältet. Dalen är bäst i genomsnitt. Bredäng har god accessibilitet till vissa områden, men stora restidsskillnader beroende på målpunkt. Accessibilitet med bil är ganska lika i samtliga områden, men tidsvinst per bilresa är störst i Östberga och Skarpnäcksfältet (se tabell 4 nedan samt Werner, Annadotter 2016b).

Östberga och Skarpnäcksfältet är slutpunkter för respektive kollektivtrafiklinjer, vilket betyder att få andra än de boende kommer dit. Östberga har dock endast busstrafik vilket gör att restiderna är längre. Dalen och Bredäng ligger på T-banelinjer för resenärererna snabbare till andra områden och in till Stockholms city. (Werner, Annadotter 2016b).

Vid samtal med lärare på Östbergaskolan framkom att den långa restiden är ett problem. Det skulle kunna betyda att lärare väljer andra skolor som är mer tillgängliga. Det vill säga att accessibilitet är viktigt både för de boendes tillgång till arbetsmarknaden och för bostadsområdet så att de arbetstillfällena som finns i bostadsområdet attraherar arbetskraft.

**Tabell 4. Restider från Dalen, Östberga, Skarpnäcksfältet och Bredäng till arbetsområden i Stockholmsregionen med kollektivtrafik alternativt bil.**

Kl 07.30, vardag	KOLLEKTIVTRAFIK (SL- Reseplanerare)								BIL (Google Maps, vägvisning)			
	MÅLPUNKT	Dalen		Östberga- höjden		Skarpnäcks fältet		Bredäng		Dalen	Östb.- höjd	Skarp- näck
	Tid min	Byten	Tid, min	Byten	Tid, min	Byten	Tid, min	Byten	Tid, min	Tid, min	Tid, min	Tid, min
<b>Flemingsberg</b>	37	1	40	2	49	1	34	1	26	29	37	24
<b>Haninge centrum</b>	36	2	57	3	47	1	44	2	21	24	20	32
<b>Kungens kurva</b>	48	2	52	2	52	2	15	1	24	16	36	6
<b>City, T- centralen</b>	16	0	29	2	21	0	21	0	30	27	36	30
<b>Solna centrum</b>	32	1	50	2-3	37	1	36	1	42	34	53	37
<b>Arninge centrum</b>	55	2	80	3	68	2	65	2	53	45	63	50
<b>Median (Varians)</b>	<b>36,5 (39)</b>		<b>51 (51)</b>		<b>48 (47)</b>		<b>35 (50)</b>		<b>28 (33)</b>	<b>28 (29)</b>	<b>36 (43)</b>	<b>31 (44)</b>

*Källa: Egen sammanställning, data från SL:s reseplanerare samt Google Maps, vägvisning.*

#### Institutionella faktorer

##### 1) Stigmatisering-rykte

Anlagda bränder i bilar och två nedbrända förskolebyggnader har gjort Östberga ökänt. Enligt enkätsvaren ansåg en majoritet av de inflyttade i Östberga att deras förra bostadsområde hade bättre rykte än deras nuvarande.

Denna typ av svar fanns även i Dalen men var mindre vanliga där (Werner, Annadotter, 2015). Dalen har ett visst rykte om ungdomsgång som bråkar och stör.

##### 2) Lokala institutioner-offentligt serviceutbud

I Östberga finns ett begränsat offentligt serviceutbud: en F-6-skola Östbergaskolan, tre kommunala förskolor varav två är belägna i Östberga höjden och en i Stamgatan. En tandläkarmottagning finns på Stamgatan.

Dalen har ett stort offentligt serviceutbud: bibliotek, vårdcentral, apotek, badhus, sex kommunala förskolor, två privata förskolor, servicehus för äldre, gruppboende för åldersdementa.

3) Lokala marknadsaktörer- serviceutbud genom lokalt näringsliv, organisationer

Coop-butik på Stamgatan, servicebutik (mindre sortiment och höga priser) och frisör på Östberga Torg. Café/bageri, sybehör och tyger i centrum på Stamgatan.

Dalen har en större ICA-butik, Pressbyrå, ytterligare kiosk-butik och blomsterhandel. Dessutom gym, frisör, fastighetsmäklare.

*Resultat andra forskningsfrågan: Vilka mekanismer för 'grannskapseffekter' kan vi iaktta i områdena?*

I tabell 5 nedan redovisas de mekanismer för grannskapseffekter som data har utvisat för Östberga respektive Dalen:

**Tabell 5. Resultat av mekanismer för grannskapseffekter i Östberga och Dalen**

Mekanismer för 'neighbourhood effects'	Resultat Östberga	Resultat Dalen
<p><i>Social interaktion</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociala förebilder</li> </ul>	<p>Mätvärden på socialt kapital visar lägre värden än Dalen vad gäller förtroende för, hänsyn mellan och hjälp av grannar. Högre värde än Dalen för nedskräpning. Ett medborgarförslag inlämnat. Kan finnas risk för negativa förebilder för ungdomar pga kriminella boende i Östberga.</p>	<p>Socialt kapital högre än i Östberga för tre av mätvärdena. Lägre mätvärde än Östberga för nedskräpning. Flera medborgarförslag har lämnats och bifallits. Oro hos föräldrar för negativa sociala förebilder för ungdomarna i Dalen. Krav på åtgärder i ett medborgarförslag.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kollektiv socialisering</li> <li>• Sociala nätverk</li> <li>• Social sammanhållning och kontroll</li> </ul>	<p>Stadsdelen rustar småbarnsleken som varit förfallen, föreningar har aktiviteter för barn och ungdomar, konst-gräsplan även vid skolan. Östberga United FC(fotboll) BRIEF Brf:s intresseförening samarbete Nattvandrare Trygghetsvandring Fryshuset, aktiviteter, bla basket</p>	<p>Stadsdelen och nätverk i Dalen uppgraderar f n barn- och ungdomsverksamheter Enskedalens FC (fotboll) BC Dalen (Boxning) Svenska Bostäder AB och Brf samarbete Nattvandrare Hgf Rönnbärgsgården bomöten med SB Nätverket Ung, Motiverad och ambitiös Trygghetsvandring Enskede Bibliotek: aktiviteter för barn och vuxna. Läxläsning.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkurrens om resurser</li> </ul>	<p>Staden investerat 0,44 Mkr 2013-2014.</p>	<p>Staden investerat 5,5 Mkr 2011-2013.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Föräldrars inflytande och ansvar</li> </ul>	<p>Enligt röster i Perspektiv-rapporten saknas engagemang i en del familjer. 90% andel ungdomar i nionde klass med behörighet till gymnasium år 2016. Nattvandring sedan 2014</p>	<p>Data saknas om föräldrars inflytande och ansvar. 86% andel ungdomar i nionde klass med behörighet till gymnasium år 2016. Nattvandring sedan 2013</p>



• Tabell 5, fortsättning		
<p><b>Miljömässiga</b> <b>Exponering för våld</b></p>	<p>Utsatt område. Grov organiserad kriminalitet, inkomster gm vapen-, drog- och alkoholförsäljning, skrämstaktik och sannolikt även försäkringbedrägerier gm bilbränder samt för närvarande häktade personer för brotten kidnappning och utpressning.</p>	<p>Flera kriminella gäng, inkomster gm drog- och alkoholförsäljning.</p>
<p><b>Fysisk miljö</b></p>	<p>Området delat i två delar. Centrums utformning och bostadshusens placering i rader försvårar spontana möten. Fastighetsgränserna oklara, försvårar skötsel av grönytor.</p>	<p>Bostadshusen byggda kring en gemensam gård ofta utrustade med lekplatser och sittgrupper. Föreningslokaler på gården.</p>
<p><b>Geografiska</b> <b>Isolering från omgivningen</b></p>	<p>Låg accessibilitet med kollektivtrafik, god accessibilitet med bil (jämfört med Dalen). Området ligger på en höjd med fin utsikt men avskuret från andra bostadsområden av ett stort fält i åt väster, ett industriområde och järnvägen i norr. Östbergas bebyggelse består av två delar: Östbergahöjden och Stamgatan. Östbergahöjden är en cul-de-sac.</p>	<p>Mycket god accessibilitet med kollektivtrafik och god accessibilitet med bil (jämfört med Östberga).</p> <p>Området är integrerat i samhället omkring och människor från andra områden har ärenden till Dalen.</p>
<p><b>Institutionella faktorer</b> <b>Stigmatisering</b></p>	<p>Rykte: bilbränder och två nedbrända förskolor. Kriminella bor i området: "Östberga-nätverket".</p>	<p>Finns ett rykte om ungdomar som bråkar och stör boende.</p>
<p><b>Lokala institutioner</b></p>	<p>Mycket litet utbud.</p>	<p>Välförsett.</p>
<p><b>Lokala marknadsaktörer</b></p>	<p>Obefintligt i Östbergahöjden. Något bättre i Stamgatan.</p>	<p>Välförsett.</p>

*Resultat tredje forskningsfrågan: Vilka aktörer utanför bostadsområdet har möjlighet att påverka ett bostadsområdes utveckling?*

### Kommunen

På kommunens hemsida, informerar stadsdelsförvaltningen om att inget gjorts i Östbergahöjden förrän år 2000 då det skedde en viss förtätning (<http://www.stockholm.se/Fristaende-webbplatser/Stadsdelssajter/Enskede-Arsta-Vantor/Samverkan-Ostberga/Fakta-och-historik-Ostberga/>). Innan förtätningen var alla fastigheter ägda av Svenska Bostäder AB, ett av de kommunala bostadsbolagen i Stockholm. Förtätningen stod JM för och de byggde bostadsrättslägenheter. Nästa steg i utvecklingen i Östbergahöjden var att merparten av Svenska Bostäder AB:s hyresfastigheter såldes till bostadsrättsföreningar under åren 2007-2008. Röster från Perspektivrapporten förstärker intrycket av att kommunen och Svenska Bostäder AB har förhållit sig passiva när det gäller åtgärder för själva bostadsområdet:

*"För att inget har gjorts på 20 år, man har glömt bort Östberga. Erkänn att man gjort fel så kanske förtroendet ökar litet."*

*"Vi har missat Östberga, troligen för att de inte protesterat, hört av sig. Det är säkert flera som bor där som inte vet att de kan protestera, överklaga. De vill synas och höras, de känner sig övergivna och bortglömda."*

*"Isolerad värld här-barnen, ungdomarna och de unga vuxna skulle behöva lämna Östberga för att se något annat, det är en orsak att det blivit så här."*

*"Viktigt att stadens närvaro i Östberga fortsätter, likt Samverkan Östberga".*

Det finns stora möjligheter att bli hörd och påverka i Stockholm. På Stockholms Stads hemsida (<http://www.stockholm.se>) finns information om hur man kan påverka den kommunala verksamheten: 1) genom att rösta på de politiker som man tycker ska styra kommunen, 2) lämna synpunkter direkt till den verksamhet det gäller 3) skicka in medborgarförslag till stadsdelsnämnden där man är folkbokförd, 3) kontakta någon av stadens ombudsmän. Man kan välja att få denna information översatt till ett 100-tal språk. Stockholms Stad lägger stor vikt på medborgarförslag och den rättigheten finns också införd i kommunallagen sedan 2017: "1 § Den som är folkbokförd i kommunen eller i en kommun inom landstinget får, om fullmäktige har beslutat det, väcka ärenden i fullmäktige (medborgarförslag). Detsamma gäller unionsmedborgare som avses i 1 kap. 5 § andra stycket". (SFS 2017:725, kapitel 8.)

Det verkar som om de boende i Dalen har haft mer kunskap än de boende i Östbergahöjden om hur man kan påverka genom till exempel medborgarförslag. Det tydliga resultatet för Dalen är bland annat upprustade och nyanlagda lekparkar, upprustad gågata: Allén, upprustat centrum, nytt bibliotek. Östberga har inte lämnat medborgarförslag om sina behov av motsvarande upprustning och upprustning har heller inte skett.

## Samverkan Östberga

Samverkan Östberga är en tjänstemannasamverkan inom Stockholms Stads förvaltningar. Samverkan kom på initiativ av kommunen efter en period med många bränder där det mest allvarliga var att en förskola brändes ner. Samverkanspartners är Enskede Årsta Vantör stadsdelsförvaltning (projektledning), Kulturförvaltningen, Trafikkontoret, Idrottsförvaltningen, Utbildningsförvaltningen, Stadsbyggnadskontoret, Svenska Bostäder, Polisen, SISAB (förvaltar skolor och förskolor) och Omsorgsborgen (entreprenören som drivit parkleken Backen och Fritidsgården) (<http://www.stockholm.se/samverkanostberga>). SL (Stor-Stockholms Lokaltrafik) har enligt uppgift avstått att delta som samverkanspartner, trots att just kollektivtrafiken upplevs som ett stort problem för de boende på Östberga. Samverkan Östberga styrs som ett projekt och alla medverkande tjänstemän från förvaltningarna använder sina respektive befintliga budgetar. Man arbetar med ett tydligt gemensamt mål och har en tydlig projektorganisation. ( Annadotter och Werner, 2017)

Under år 2016 arbetade stadsdelsförvaltningen på ett annorlunda sätt än vad som hittills gjorts i Östberga med en medskapandediolog där boende, tjänstepersoner och förtroendevalda tillsammans prioriterade och föreslog åtgärdsförslag. Målet var att få bättre samarbete mellan boende, verksamma och förvaltningar för att skapa mer trivsel och trygghet i området.

Under år 2017 arbetar man med genomförande av förslagen som togs fram i medborgardialogen: 1) All-aktivitetshus, 2) Bättre kommunikation mellan kommunen och de boende och verksamma i Östberga, 3) Bibliotek-beställningsbibliotek, 4) Trygghetsvandring, 5) Ökad trivsel och trygghet och på Östberga Torg, 6) Stadsodling och 7) Fastställa former för att gemensamt stödja och motivera personer att ej ge sig in i kriminalitet alternativt lämna kriminalitet.

Kollektivtrafiken blir ett särskilt ärende där boende uppmuntras att påpeka bristerna skriftligt till landstinget med en lista med namnunderskrifter. ( Stockholms Stad, 2016b).

Samverkan Östberga har en tidplan till sista december 2017 men lösningarna ska hållbara över tid för att under 2018 övergå som det lokala utvecklingsprogrammet (LUP) med en tidshorisont på fem år. Samverkan Östberga kan ses som en pilot-LUP. (Annadotter och Werner, 2017).

## Samverkan Dalen

De boende i Dalen oroar sig för bostadsområdets ungdomar och har bl a skrivit ett medborgarförslag med begäran om åtgärder. Polisen och stadsdelsförvaltningen Enskede Årsta Vantör har kommit överens skriftligt om en samverkan (Annadotter och Werner 2017). Syftet med denna samverkan är:

- En kontinuerlig och långsiktig samverkan mellan myndigheter och organisationer som kan påverka situationen i Dalen.
- Delade lägesbilder för gemensam förståelse och för att gemensamt kunna möta identifierade problem.
- Dessa myndigheter och organisationer arbetar såväl enskilt som tillsammans med att uppnå målen samt som ett led i detta med att skapa gemensam tillgänglighet för medborgarna.

Målen är med samverkan är:

- Öka tryggheten i Dalen
- Öka förtroendet för samhällsbärande funktioner
- Nå ungdomar i riskzon för att motivera till förändring
- Minska narkotikahantering och missbruk

Andra deltagare i samverkan förutom avtalspartnerna Polisen och EÅV stadsdelsförvaltning är: biträdande enhetschef mottagning, samordnare socialinsatsgrupp, fältassistent, preventionssamordnare, fritidsgården i Dalen och uppsökare vuxen.

Detta samverkansforum har inget slutdatum utan tidsperioden är "tills vidare".

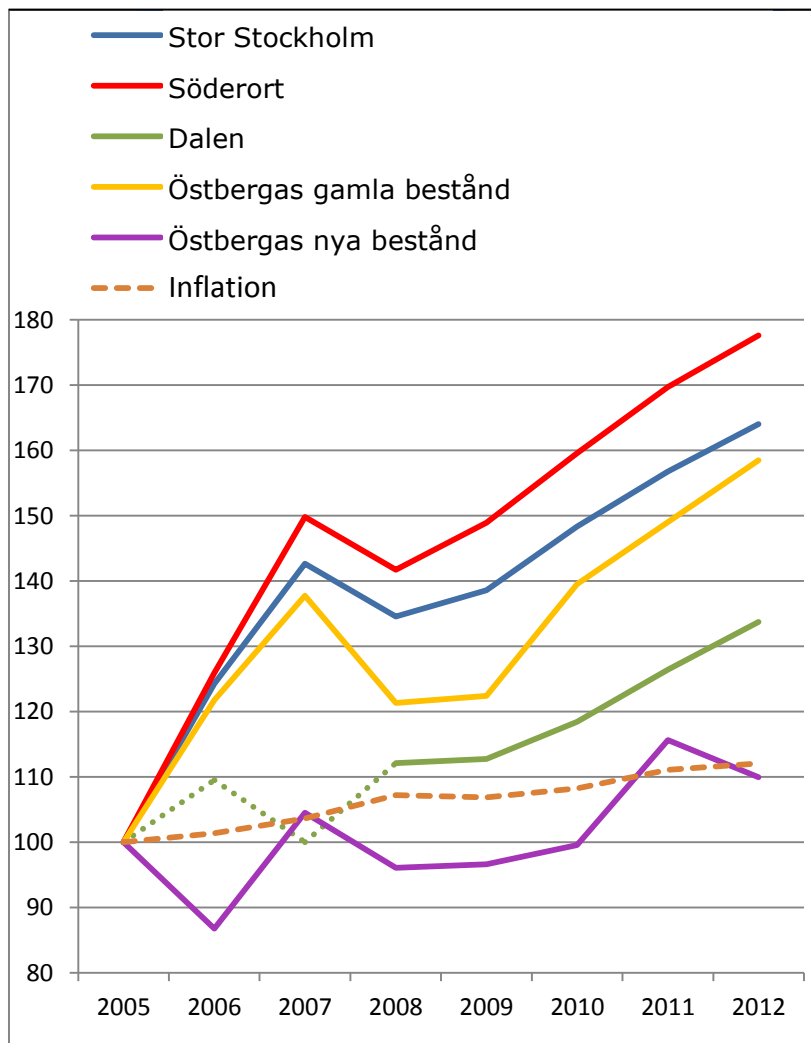
### Polisen

Polisen är självklart en viktig aktör i samhället. I Östberga och Dalen agerar Polisen dels som polisväsendet har till uppgift att göra: att bekämpa brott och brottslingar men också som samarbetspartner i två samverkansforum, se ovan.

### Kommunen som fastighetsägare

Stockholms Stad, kommunen, är fastighetsägare av marken i Östberga och Dalen, dels genom att det kommunägda bostadsbolaget Svenska Bostäder AB antingen äger marken direkt eller att staden upplåtit marken i form av tomträtt och betalar tomthyra till staden. Bostadsrättsföreningarna har tomträtt till marken och betalar tomthyra till staden. Därför har staden ett stort ekonomiskt intresse för att bostadsområdena blir mer attraktiva så att markvärdena och därmed tomthyran kan öka. Hur stora kostnader som tillfogas Svenska Bostäder AB och staden direkt på grund av kriminaliteten har inte detta arbete omfattat men det vore högst intressanta siffror att få fram. Brist på service och kommunikationer som i Östberga påverkar också markvärdena negativt. Dessa variabler är givetvis något som bostadsrättsföreningarna och hyresgästföreningarna kan påpeka vid en framtida förhandling om höjda tomträttsavgifter.

Ett bostadsområdes attraktivitet kan mätas i form av marknadens värdering av bostadsrätter i respektive område. Nedan redovisas hur prisutvecklingen på bostadsrätter i Östberga och Dalen har sett ut mellan åren 2005 och 2012, se diagram 7.



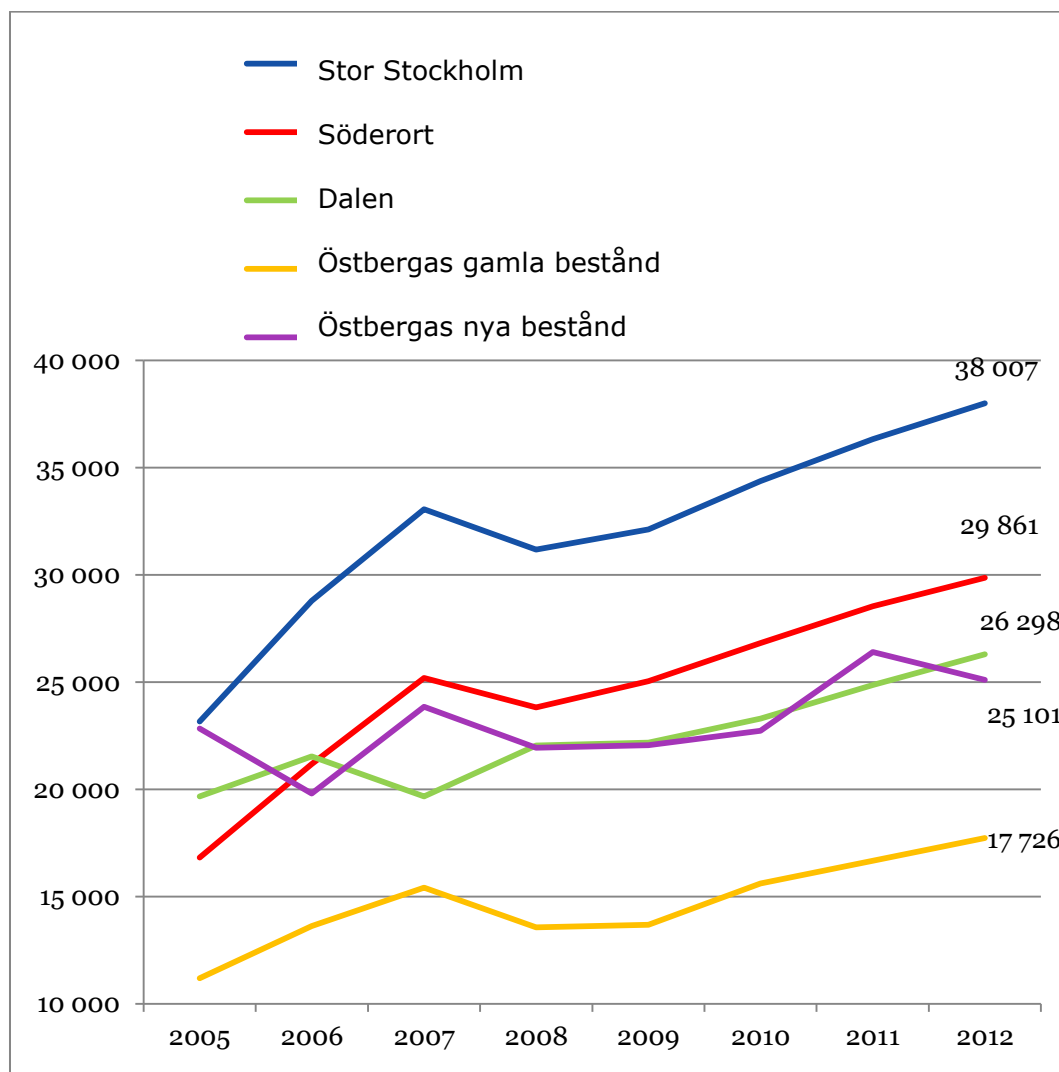
**Diagram 7. Prisindex 2005-2012, Dalens och Östbergas bostadsrätter i jämförelse med Stor-Stockholm och Söderort samt inflationen.**

En studie av bostadsrättspriser i Dalen och Östberga (se Werner, Annadotter, Hungria-Gunnelin, 2014 samt diagram 7 och 8) visar att prisutvecklingen mellan 2005 och 2012 i båda områdena var lika stark som eller starkare<sup>2</sup> än i Söderort och Stor-Stockholm totalt. Prisnivåerna var däremot relativt låga i båda områdena, Dalens dock ganska nära nivån för Söderort i slutet av perioden, se diagram 8.

I svaren på inflyttningsenkäten framhåller de svarande att ett starkt skäl att flytta till Dalen eller Östberga var de (relativt) låga priserna på bostadsrätter sett till bostädernas och områdenas kvaliteter. Det är särskilt uttalat i Dalen men även i Östberga höjden svarar man att läget är bra och bostäderna prisvärda (Werner och Annadotter, 2016a, sid 16). Beträffande vad som är det bästa med att bo i området visar många av de svarande i Dalen att de har en förhoppningsfull syn på områdets utveckling och man uttrycker att området blivit bättre på olika sätt. Detta är inte lika tydligt i

<sup>2</sup> Gäller det ombildade beståndet

Östbergahöjdens svar, där man snarare är avvaktande och inte beskriver större förhoppningar (Werner och Annadotter, 2016a, sid 16).



**Diagram 8. Prisnivåer 2005-2012, Dalens och Östbergas bostadsrätter i jämförelse med Stor-Stockholm och Söderort.**

Sammanfattningsvis visar prisnivåerna att Dalen och dess bostadsrätter enligt köparnas uppfattning erbjuder ett mer attraktivt boende än vad samt Östbergas bostadsrätter i de äldre fastigheterna gör. Det nybyggda beståndet i Östberga ligger på liknande nivå som i Dalen.

## Slutsatser och diskussion

### Förekommande grannskapseffekter- sociala interaktioner

En sammanfattning av resultaten av grannskapsmekanismer inom sociala interaktioner blir att de boende i Dalen genererar fler sociala interaktioner än de boende i Östberga:

De boende i Dalen har aktivt påverkat kommunen med medborgarförslag genom sina samarbeten som till exempel HGF Rönnbärsgårdens verksamhet samt samarbetet mellan bostadsrättsföreningarna och Svenska Bostäder AB. Man har också fått gehör för sina medborgarförslag.

Östberga har lägre socialt kapital än Dalen vid mätningar av grannkontakter vilket sannolikt försvårar att spontant samarbete mellan boende initieras. En orsak till det kan vara att de boende i Östberga har väsentligt färre mötesplatser där man kan bekanta sig med sina grannar än vad boende i Dalen har.

Det finns konkurrens om resurser på kommun- och stadsdelsnivå. Det visar siffrorna för stadens investeringar åren 2011-2014 i Dalen respektive Östberga tydligt. Det gäller för de boende i Östberga att göra sina röster hörda, att vara aktiva på stadsdelsnämndens möten, att kontakta lokala politiker, att skriva medborgarförslag, med mera.

En genomgående skillnad mellan fallen ombildade och icke-ombildade områden visar sig inom grannskapseffekten "relativ utsatthet" och gäller inkomstutveckling. Det är en starkare trend mot stigande medelinkomst i ombildade områden än i jämförelseområdena där ombildning inte skett. En viss social blandning beträffande inkomstnivå har alltså uppstått efter ombildning. Det är en logisk konsekvens av att köpare av bostadsrätt måste ha viss inkomst för att få lån av bankerna. Den här utvecklingen uppfyller det praktiskt-politiska målet att undvika dominans av ekonomiskt svaga grupper i bostadsområden. Det är också troligt att en högre medelinkomst i ett område kan påverka dess kvalitet på längre sikt genom att en ökande andel boende med högre utbildning och inkomst kan förväntas bli mer krävande och välorganiserade.

Annan forskning visar att om de sociala skillnaderna inom ett område är stora uppstår inga sociala kontakter eller möten mellan respektive grupper (Galster, 2007b; Galster, 2011 i Van Ham et al 2012). Detta kan medföra ytterligare risker i socialt kluvna områden genom att klyftorna ökar och konflikter uppstår. Mellan Stamgatan och Östbergahöjden kan det möjligen finnas någon sådan tendens enligt röster från Östberga: *"Det finns en osynlig social mur mellan Stamgatan och Höjden"; "Byt namn på Östberga. Östberga förknippas med något dåligt. Vi på Stamgatan vill inte höra ihop med Höjden"*. Det kan dock vara mer ett uttryck för uppfattningar innan bostadsrättsomvandlingen skedde i Östbergahöjden. Däremot uttrycker boende obehag inför anlagda bränder och kriminell aktivitet i området och faktum är att de kriminella bor i hyreslägenheter i Östbergahöjden och inte såvitt man känner till, i bostadsrätter på Stamgatan.

Vad gäller föräldrars inflytande så finns det åsikter om bristande föräldraansvar från boende i Östberga. Det gäller till exempel att små barn får vara ute sent på kvällar och att man inte orkar ta tag i sina ungdomar samt att det är för få vuxna ute på kvällarna. Trots detta har gymnasiebehörigheten i nionde klass höga värden år 2016 i Östberga: 90% behörighet till gymnasieskolan, högst av alla fyra områdena och söderort totalt. Det är svårt att dra några slutsatser utan att veta vad som hänt i skolväsendet sedan 2007 då siffrorna började stiga. Skolvalet betyder ju att skolresultat numera inte behöver vara kopplat till bostadsområde utan föräldrar kan söka skolor utanför bostadsområdet till sina barn. Enligt uppgift går Dalens ungdomar i ett antal skolor bland annat på Södermalm och Östbergas ungdomar går bland annat i skolor i Årsta.

Dalens vuxna inklusive föräldrar började med nattvandring ett år tidigare än Östberga. Man anser dock att stökigheten bland ungdomar har eskalerat och vissa vuxna har blivit rädda för att säga till ungdomar som beter sig på fel sätt. Genom den lokala hyresgästföreningen skrevs ett medborgarförslag om insatser för ungdomar i Dalen. Även samarbetet mellan Svenska Bostäder AB och bostadsrättsföreningarna i Dalen har haft den punkten på agendan. Medborgarförslaget ledde till ett avtal om Samverkan mellan Polisen och Stadsdelsförvaltningen, se rubriken *Samverkan Dalen* ovan.

### **Förekommande grannskapseffekter- miljömässiga, geografiska och institutionella**

Östberga är mer utsatt av kriminalitet än Dalen. Östberga är av Polisen klassat som "utsatt område" och Dalen saknar sådan klassning. (Se Annadotter och Werner , 2017)..

Dalen lider av kriminalitet såsom drog- och alkoholförsäljning där bl a undanskymda platser mellan kvarteren utnyttjas.

Den fysiska miljön i Östbergahöjden utgör ett stort problem sedan området byggdes. Området var planerat för tunnelbana och utformade området efter de förutsättningarna. Istället blev det bara bussar med glesa turer. Huskropparna är glest utspridda utan tydliga gårdsformationer vilket försvårar möten bland grannar och gör att det finns få betraktare av vad som händer utomhus i området. Vikten av 'eyes on the street' –'att hålla ögonen på vad som händer på gatan, (förf. översättning) är mycket stor för känslan av säkerhet i ett område (Jane Jacobs, 1961 i LeGates, Stout eds. 2011). Man anslöt inte den nya bebyggelsen på Östbergahöjden, åren 1969-1971, till den befintliga bebyggelsen på Stamgatan och konsekvensen blev två separata bostadsområden, fysiskt och visuellt åtskilda från varandra. Detta har skapat lågt kundunderlag för såväl offentlig som kommersiell service och utan mötesplatser har förstås människor svårt att bekanta sig med varandra. Om boende på Östbergahöjden ska använda sig av Stamparkens lekpark eller caféet och Coop-butiken så är det en lång promenad dit. Östbergahöjden blev en cul-de-sac, återvändsgränd, ett område dit få kommer om man inte bor där. Överhuvudtaget framstår Östbergahöjden som ett exempel på ett bostadsområde med många inbyggda problem. Ett idealiskt område för personer som vill gömma sig, tex kriminella personer. Isoleringen kan orsaka att boende blir tillvanda med dåliga lokala normer för hur man uppför sig mot varandra i den offentliga miljön, normer som inte skulle accepteras i områden med större variation av besökare.

Accessibiliteten, tillgängligheten, till och från arbetsmarknad, skolor, publik och kommersiell service för människor som bor i Östbergahöjden är låg om man är beroende av busstrafik och samma sak gäller förstås för de människor som kommer från andra bostadsområden för att arbeta eller besöka boende i Östbergahöjden. Accessibiliteten med bil är bättre då Östberga ligger nära E4/E20 samt Huddingevägen, länsväg 226, som ansluter till riksväg 73 mot Nynäshamn och länsväg 222 mot Stavsnäs på Värmdö. Både Europavägarna och länsväg 226 leder till Stockholms city. Detta betyder att de personer som bor i området och inte kör bil har låg tillgänglighet till och från omvärlden, till exempel ungdomar, äldre pensionärer, nyanlända utan körkort m fl.

Den fysiska miljön i Dalen är helt annorlunda. Dalen är byggt i mitten på 1980-talet och husen byggdes kring en gemensam gård med ett gårdshus och trädgård. Till antalet är det 15 sådana kvartersgårdar. Allén som är den stora gågatan genom centrum som leder genom hela området från Dalens sjukhus förbi lekplatserna, fritidsgården, biblioteket, badhuset, äldreboendet och



centrumbutikerna, till tunnelbanan och vidare under tunnelbanan och Nynäsvägen för att ansluta till området Enskededalen. Miljön stöder möten både i de enskilda kvarterens egna gårdar där det ofta finns mindre lekplatser samt i den offentliga miljön. Dalen är ett sammanhållet bostadsområde vilket bidrar till att det finns mer service i Dalen är i de två bostadsområdena i Östberga.

I Dalen finns det gott om föreningslokaler, tex kvartersgårdarna kan föreningarna och hyresgäster använda som mötesplatser. Dalen är ett bostadsområde som människor från andra bostadsområden har anledningar att besöka och uppehålla sig i framförallt på grund av sjukhuset, biblioteket, badhuset, äldreboendets restaurang.

Accessibiliteten, tillgängligheten, är mycket god med kollektivtrafik i och med att Sandsborgs tunnelbanestation ligger intill Dalens centrum. Näraliggande tunnelbanestation Gullmarsplan är en nod för kollektivtrafiken där man kan byta till ett stort antal busslinjer samt Tvärbanan. T-Centralen är bara 16 minuter bort. Accessibiliteten med bil däremot är något sämre än för Östberga. Dalen ligger intill riksväg 73 mot Nynäshamn i södergående riktning och Södermalm i norrgående riktning och man kan åka på länsväg 226 vid Gullmarsplan och det är några kilometer västerut till påfarten till länsväg 222 till Värmdö.

Stigmatiserande rykten är kriminaliteten i Östberga och ungdomsproblem i Dalen.

## **Vilka skillnader i grannskapseffekter kan vi se som kan ha ombildning till bostadsrätter som orsak?**

Den tydligaste förändringen i grannskapseffekter är inkomstutvecklingen. Det kan betyda att relativt fler personer med något högre inkomster eller att några få personer med mycket högre inkomster, har flyttat in på grund av priserna på bostadsrättslägenheter. Det kan också betyda att relativt fler människor med låga inkomster har flyttat ut. Även andelen med eftergymnasial utbildningsnivå har ökat mer i de ombildade områdena än jämförelseområdena. Detta indikerar att ombildningen har medfört en annorlunda social sammansättning av befolkningen.

Bostadsrättsföreningarna har blivit en ny aktiv aktör och en mötesplats för bostadsrättshavare i Östberga respektive Dalen. I Dalen samarbetar bostadsrättsföreningarna och Svenska Bostäder AB framförallt om gemensamma förvaltningsfrågor men man tar också upp åtgärder som behövs för hela området. I Östbergahöjden bildades en intresseförening för bostadsrättsföreningarna år 2015, med namnet BRIEF. Vi har ingen uppgift på att också BRIEF och Svenska Bostäder AB har ett samarbete om inte så vore det kanske en god idé framöver. I en bostadsrättsförening har varje lägenhet en röst, oavsett storlek på lägenhetsyta, vilket betyder att varje röst har lika betydelse vid årsstämman. Som enskild hyresgäst har man inte samma möjligheter att påverka sitt boende som en bostadsrättsinnehavare har. Det betyder att alla som köpt sin lägenhet har fått mer inflytande gällande sin lägenhet samt föreningens byggnad och övriga angelägenheter.

Ombildning kan vara en socialt uppbyggande kraft, och själva ombildningsprocessen ställer krav på socialt kapital och 'kollektiv förmåga' (Werner, Klingborg 2011). Genomförda ombildningar skulle kunna vara en bra start för ett mer utåtriktat föreningsarbete med att ta tillvara gemensamma intressen och bostadsrättsföreningar kan utgöra ytterligare en part i arbetet med ett områdes utveckling. Däremot kan det inte ställas förväntningar på att föreningarnas lekmannastyrelser ensamma räcker till för att både lösa egna förvaltningsproblem och dessutom lösa ett helt

bostadsområdes sociala problematik, särskilt inte i områden med svår kriminalitet. Det behövs stöd från samhällets sida i form av kontinuerligt arbete med brottsbekämpning, utveckling av skola och barn- och ungdomsverksamhet. Dessutom måste förutsättningar för möten mellan människor utvecklas där de saknas, i form av trygga offentliga miljöer som centrum, lekparker, gångvägar och skolgårdar. Det handlar om både den fysiska miljön, t ex att ge den god utebelysning och överblick, och den sociala miljön som påverkar normer för hur man beter sig mot varandra i bostadsområdet.

## Policyförslag och policyfrågor

Stöd från samhällets sida, i form av samverkan mellan myndigheter för att åtgärda svåra problem i områdena, är beskrivna i denna rapport. Enskede Årsta Vantör stadsdelsförvaltning leder Samverkan i Östberga och det arbetet har sannolikt ingivit hopp om förbättringar för Östbergaborna. De boende har fått luft under vingarna och har skrivit medborgarförslag till Stadsdelsförvaltningen och brev om förbättringar i kollektivtrafiken inklusive namnunderskrifter till Stockholms Lokaltrafik.

Det som händer är att Enskede Årsta Vantörs stadsdelsförvaltning börjar inge förtroende hos de boende i Östberga: stadsdelsförvaltningen bryr sig om de boende i Östberga. Det är skört och det är mycket viktigt att staden fortsätta bygga på och bibehålla den kontakt med de boende som skapats genom medborgardialogen.

Det vi iakttagit vad gäller kollektivtrafiken utifrån exemplet Östberga jämfört med Dalen är att bostadsområden som blir slutstationer kan medföra problem. Bäst för inflöde och utflöde borde vara att man kan åka från och komma till ett bostadsområde från minst två riktningar och dessutom gärna ha flera anledningar att besöka platsen. Dalen är ett gott exempel med flera offentliga institutioner som badhus, bibliotek, sjukvård och äldreboende.

Ett mycket angeläget problem i bostadsområden är människor som försörjer sig på kriminella handlingar. Staden, som ägare till de kommunala bostadsbolagen, Fastighetsägareföreningen och i förekommande fall bostadsrättsföreningar, behöver samarbeta för att få bort kriminella hyresgäster. Kriminella kostar samhället enorma pengar, förstör livet för ungdomar som de lyckas rekrytera och förstör bostadsområden. Barn får vara med om att deras förskola bränns ner och att föräldrar inte kan skjutsa till skolan för att någon bränt ner familjens bil. Kapitel 6 i utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster*, (SOU 2017:33) har titeln "Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter" och i avsnittet 6.2 redovisas legala möjligheter för uppsägning och avhysning. En ytterligare rekommendation till alla hyresvärdar är att i uthyrningspolicyn införa krav på intyg från brottsregistret, belastningsregistret. Idag finns sådana krav för flera syften bland vid ansökning till arbeten som innebär att man ska ha med barn att göra. Exakt hur man ska formulera uthyrningspolicyn gällande ansökan om bostad från intresserade potentiella hyresgäster som finns i belastningsregistret behöver givetvis noggrant övervägas med sakkunniga.

Att man har startat Östberga United FC renderar särskild uppmärksamhet. Enligt uppgifter så har det varit en form av trauma att önskemål från boende i Östberga om en konstgräsplan resulterade i att kommunen satte upp reglerna att endast föreningar fick spela på den nyanlagda konstgräsplanen. De som önskade konstgräset var boende och var inte organiserade i en förening. Således uteslöt kommunen de personer som önskat konstgräset att spela på bollplanen. En rekommendation till alla kommuner och stadsdelar, blir att man noga bör tänka igenom vilka följder ett beslut kan få för de

boende. I det här fallet kunde ett alternativ varit tex att man erbjudit ungdomarna hjälp eller information om hur man startar en idrottsförening.

Under arbetet fick vi erfara att det är mycket svårt att samla information om hur mycket pengar staden har investerat i respektive bostadsområde eftersom olika förvaltningar har sina respektive redovisningar. Årsredovisningar på områdesnivå är ett önskemål, det kanske även kan vara en hjälp till staden själv att hålla koll på vilka stadsdelar som får vilka investeringar.

Permanent arbetsformen Samverkan Östberga och inför den i alla Stockholms bostadsområden. Alla bostadsområden behöver en sammanhållen bostadsområdesförvaltning. Inkludera och permanenta i bostadsområdesförvaltningen verksamheter som ÖCC, "Ökad närvaro i Östberga" och "Ung, Motiverad och Ambitiös". Tidiga insatser är viktigt för alla boende, särskilt för ungdomar, och rekommenderas också av Hållbarhetskommissionen. I resultatredovisningen från Hovsjö har man räknat ut vad det kostar med för sena insatser, det handlar om mycket stora summor (Nilsson och Lundmark, 2012).

Medborgarförslag är en bra policy, men fungerar sämre i områden med stor utsatthet och språksvårigheter. Det finns mycket bra information på webben på över hundra språk. Är det mötesplatser som saknas?

I planerna om utbyggnaden i Östberga, ta tillvara kvaliteter som naturen och utsikten.

## **Slutord**

Vår studie har visat att ombildning ger viss effekt på befolkningssammansättningen, i detta fall inkomst- och utbildningsnivå. Många olika faktorer spelar in då det gäller ett bostadsområdes utveckling vilket har visats här genom tillämpningen av teorin om grannskapseffekter.

Det har blivit tydligt att det är vissa mekanismer för grannskapseffekter som i sin tur påverkat övriga mekanismer för grannskapseffekter. Till exempel har studien visat att det i fallet Östberga är den fysiska miljön och isoleringen från omgivningen som tillsammans försvårar sociala interaktioner och kriminalitet som i sin tur gör att det uppstår rykten. Den fysiska miljön i Dalen ger bättre förutsättningar för sociala interaktioner.

I både Östberga och Dalen har nu aktörer tagit en aktiv roll i områdenas utveckling efter det att problemen fått växa i decennier. I båda områdena har startats en samverkan mellan Polisen, Stadsdelen EÅV och övriga förvaltningar i kommunen för gemensamt arbete mot dessa problem. Sådan samverkan är exempel på att en exogen process, aktörer utanför bostadsområdet behövs. Studien visar att utomstående aktörer är ett nödvändigt komplement till de lokala aktörerna.

\*\*\*\*\*

## Referenser

- Andersson, R. och Turner, L. M. (2014). Segregation, gentrification, and residualisation: from public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm. *International Journal of Housing Policy*, 14(1), 3-29.
- Annadotter, K. och Werner I B (2017) *Kriminalitet och samverkan i Dalen och Östberga. Arbetsrapport nr 6 I project Grannskapseffekter på områdesnivå-en fördjupad studie av bostadsrättsombildning i allmännyttan*. Rapport, KTH, ISBN 978-91-85783-78-6.
- Bacqué, M-H., Fijalkow, Y., Launay, L. och Vermeersch, S. (2011), Social Mix Policies in Paris: Discourses, Policies and Social Effects, *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 35.2, pp. 256–73
- Boverket (2016). Bostadsmarknadsenkäten
- Galster, G. (2007) Should Policy Makers Strive for Neighborhood Social Mix? An Analysis of the Western European Evidence Base, *Housing Studies*, 22:4, pp. 523-545
- Galster, G. (2012) in M. van Ham et al. (eds.), *Neighbourhood Effects Research: New Perspectives*, Dordrecht Heidelberg London New York; Springer Science+Business Media
- Graham, E., Manley, D., Hiscock, R., Boyle, P. and Doherty, J. (2009) Mixing Housing Tenures: Is it Good for Social Well-being?, *Urban Studies*, 46(1), pp. 139-165
- Hedman, L., Galster, G., (2013) Neighbourhood Income Sorting and the Effects of Neighbourhood Income Mix on Income: A Holistic Empirical Exploration, *Urban Studies* 50(1), pp. 107–127
- Hedman, L., Manley, D., van Ham, M., Östh, J. (2015), Cumulative exposure to disadvantage and the intergenerational transmission of neighbourhood effects, *Journal of Economic Geography* 15, pp. 195–215
- Jacobs, Jane (1961) in LeGates, R., Stout, F. eds. (2011), *The City Reader, Fifth edition*, Routledge; London and New York
- Kearns, A. (2002) Response: From Residential Disadvantage to Opportunity? Reflections on British and European Policy and Research, *Housing Studies*, 17:1, 145-15
- Kungliga Biblioteket,(2017)" *Skolbibliotekets roll för elevernas lärande* (Kungliga Biblioteket, Nationell strategi, 2017).
- Lilja, E., & Pemer, M. (2010). *Boendesegregation-orsaker och mekanismer: En genomgång av aktuell forskning*. Bilaga 1 till rapporten Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt (Boverket 2010).

- Musterd, S., Galster, G., & Andersson, R. (2012). Temporal dimensions and measurement of neighbourhood effects. *Environment and Planning A*, 44(3), 605-627.
- Nilsson, I. och Lundmark, E. (2012). Det omöjliga tar bara något längre tid. Hovsjösatsningen ur ett socioekonomiskt perspektiv. Telge Hovsjö,
- Ostendorf, W., Musterd, S., De Vos, S. (2001) Social Mix and the Neighbourhood Effect. Policy Ambitions and Empirical Evidence, *Housing Studies*, 16:3, pp. 371-380
- Polisen (2014). *En nationell översikt av kriminella nätverk med stor påverkan i lokalsamhället*, Rikskriminalpolisen, Underrättelsesektionen. Dnr: A452.732/2014
- Polisen (2015). *Utsatta områden, kollektiv förmåga och oönskade händelser*, Nationella operativa avdelningen, Underrättelseenheten, Stockholm. Dnr: HD 5800-61/2015
- Polisen (2017) *Utsatta områden- Social ordning, kriminell struktur och utmaningar för polisen*. Rapport. Nationella operativa avdelningen, Underrättelseenheten, Stockholm. Dnr: HD 44/14A203.023/2016
- Sarnecki, J. (2016) Hela Staden-Bryt segregationen. *Kapitel 1. Brottslighet och motåtgärder i socioekonomiskt utsatta områden*. FORES
- Sautkina, E., Bond, L., Kearns, A. (2012) Mixed Evidence on Mixed Tenure Effects: Findings from a Systematic Review of UK Studies, 1995–2009, *Housing Studies*, 27:6, pp. 748-782.
- SCB (1990). Folk- och Bostadsräkningen, del 3 Lägenheter. Tabell 8.  
[http://www.scb.se/Grupp/Hitta\\_statistik/Historisk\\_statistik/Dokument/SOS/Folk\\_o\\_bostadsrakningen\\_1990\\_3.pdf](http://www.scb.se/Grupp/Hitta_statistik/Historisk_statistik/Dokument/SOS/Folk_o_bostadsrakningen_1990_3.pdf)
- SFS 2017:725. Kommunallag. Stockholm: Finansdepartementet.
- Stockholms Stad (2016a) Trivsel och trygghet I Östberga-insamlade perspektiv från intervjuer. *Perspektivrapport juni 2016*, Stockholms Stad.
- Stockholms Stad (2016b). I medborgardialog föreslagna åtgärder för trivsel och trygghet i Östberga - förslag till fortsatt hantering av åtgärdsförslagen. Tjänsteutlåtande Dnr 1.2.5.-747/2016, Enskede Årsta Vantör Stadsdelsförvaltning, 2016-11-28.
- Stockholms Stad (2016c) *Statistisk årsbok för Stockholm 2017*.  
[http://statistik.stockholm.se/attachments/article/38/arsbok\\_2016.pdf](http://statistik.stockholm.se/attachments/article/38/arsbok_2016.pdf).
- Stockholms Stad (2016d) *Statistisk årsbok för Stockholm 2001-2016*.

- Van Ham, M., Manley, D., (2009), The effect of neighbourhood housing tenure mix on labour market outcomes: a longitudinal investigation of neighbourhood effects, *Journal of Economic Geography*, pp. 1–26.
- Van Ham, M., Manley, D., Bailey, N., Simpson, L., MacLennan, D. (eds.), (2012) *Neighbourhood Effects Research: New Perspectives*, Springer + Business Media B.V.: Dordrecht
- Van Ham, M., Manley, D. (2012), Neighbourhood effects research at a crossroads. Ten challenges for future research, Commentary, *Environment and Planning A*, volume 44, pp. 2787 – 2793
- Werner, I B, Klingborg, K., (2011) *Socialt kapital - en studie av ombildningsprocessen från hyresrätt till bostadsrätt 2007-2010, Slutrapport, Rapport, KTH*
- Werner, I B, Annadotter, K. (2013) *Demografiska förändringar i Östberga, Dalen, Bredäng, Söderort och Stockholms kommun, 1990 – 2011, Arbetsrapport 1 i projektet Grannskapseffekter på områdesnivå - en fördjupad studie av bostadsrättsombildning i allmännyttan, Rapport, KTH*
- Werner, I B, Annadotter, K., Hungria-Gunnelin, R. (2013) *Bostadsrättsprisernas nivå och utveckling i Dalen och Östberga, åren 2005 – 2012, Arbetsrapport nr 2 i projekt Grannskapseffekter på områdesnivå - en fördjupad studie av bostadsrättsombildning i allmännyttan, Rapport, KTH*
- Werner, I B, Annadotter, K. (2014) *Grannskapseffekter på områdesnivå - en fördjupad studie av bostadsrättsombildning i allmännyttan, Arbetsrapport nr 3, Ekonomiska investeringar i Dalen och Östberga, Rapport, KTH, ISBN 978-91-85783-46-5.*
- Werner, I B, Annadotter, K. (2016a) *Motiv för inflyttning till Dalen och Östbergahöjden samt inflyttades värdering av områdena, Arbetsrapport nr 5 i projekt Grannskapseffekter på områdesnivå - en fördjupad studie av bostadsrättsombildning i allmännyttan, Rapport, KTH, ISBN 978-9-85783-69-4.*
- Werner, I-B, Annadotter, K. (2016b) *Föreningsliv, mötesplatser och service i Dalen och Östberga, Arbetsrapport nr 4 i projekt Grannskapseffekter på områdesnivå - en fördjupad studie av bostadsrättsombildning i allmännyttan, Rapport, KTH, ISBN-978-01-85783-74-8.*

Web-referenser:

<http://www.stockholmdirekt.se/nyheter/stok-startade-nattvandring-i-dalen/LdemdeIn2xkNODYmhLY8NO0vBEOgQ/>

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=103&artikel=6034694>

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kommunallag-2017725\\_sfs-2017-725](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/kommunallag-2017725_sfs-2017-725) (2017-07-31)

<http://www.stockholm.se/OmStockholm/Politik-och-demokrati/Du-kan-paverka/> (2017-07-31)

<http://www.stockholm.se/OmStockholm/Politik-och-demokrati/Du-kan-paverka/Medborgarforslag/> (2017-07-31)

Tidningen Årsta Enskede Vantör (2017-07-09)

<http://www.stockholmdirekt.se/nyheter/stort-tryck-nar-enskededalen-fc-ordnar-sommarfotboll/repqgg!SqolBcYP@OTgqHbnNselw/>

(2017-08-02)

Expressen

[www.expressen.se/nyheter/nya-skjutningar-i-stockholm-efter-ostbergamordet/](http://www.expressen.se/nyheter/nya-skjutningar-i-stockholm-efter-ostbergamordet/)

(2017-09-11)

<http://www.stockholmdirekt.se/nyheter/valdsam-konflikt-mellan-gang-i-ostberga-och-bredang/repqcx!ikbp57K68pBIEUSDyhHI@Q/>

(2017-08-04)

<http://www.expressen.se/nyheter/brottscentralen/lejonen-ledarna-michael-och-kasra-haktade-igen/>

(2017-08-04)





